

# Studiegebied Waalhaven-Zuid

## Analyse van een verouderd bedrijventerrein op een strategische locatie



Wandeling door Waalhaven-Zuid



1. Zendmast en KPN-gebouw: een monument



2. Van Maasdijkweg: typische straat in Waalhaven-Zuid



3. Snackloket Appie Happie



4. Truckpark Waalhaven: toevluchtsoord voor buitenlandse chauffeurs



5. Waalhaven Zuidzijde: rommelige skyline

In overleg met het Havenbedrijf Rotterdam is Waalhaven-Zuid gekozen als studiegebied voor *Ontwerpen aan Goederenvervoer*. De Waalhaven en Eemhaven in Rotterdam-Zuid worden ook wel de stadshavens genoemd. Het zijn de oude Rotterdamse havengebieden die het dichtst tegen de stad aanliggen, daar waar de groei van Rotterdam als grootste haven ter wereld begon. Vóór de Tweede Wereldoorlog bevond zich op het huidige bedrijventerrein van Waalhaven-Zuid het eerste (inter)nationale vliegveld van Nederland. Na het bombardement is hard gewerkt aan het

herstel van de havens; het vliegveld werd nooit meer opgebouwd. In de jaren na de oorlog ontwikkelde men plannen om stad en havengebied steeds meer los te koppelen. De havenactiviteiten verschoven geleidelijk aan richting zee, naar de oevers van de Nieuwe Waterweg en vanaf de jaren zeventig naar de Maasvlakte. Waalhaven-Zuid ontwikkelde zich tot een groot bedrijventerrein rond het havenbassin met grote opslagplaatsen van vooral lege containers. Het gebied is sterk naar binnen gekeerd, ligt vreemd genoeg met de rug naar de Waalhaven en is vanaf het water vrijwel

onzichtbaar. Ook vanaf de A15 is Waalhaven-Zuid moeilijk te vinden. De enige landmark in de wijde omgeving is de zendmast. Waalhaven-Zuid is een gemengd bedrijventerrein met 300 bedrijven die werk bieden aan zo'n 5.000 mensen. Veel leegstand en de matige kwaliteit van de openbare ruimte en gebouwen geven het een rommelige indruk. De ondernemers op het terrein klagen over sociale onveiligheid, er zijn veel inbraken, en gebrekkige bereikbaarheid. Vrachtwagens worden nogal eens geparkeerd op de openbare weg en er staan vaak files bij de westelijke ingang van het terrein.

Momenteel werkt het Havenbedrijf aan de herontwikkeling van het terrein. Men wil de economische functie van het gebied intensiveren en stedelijke ontwikkelingen in gang zetten. Rotterdam heeft de ambitie om met een bijzondere combinatie van innovatieve werk- en woongebieden de economie en de internationale positie van stad en regio te verbeteren. *Ontwerpen aan Goederenvervoer* onderzocht hoe die transformatie gestalte zou kunnen krijgen in Waalhaven-Zuid.

### Wandeling door Waalhaven-Zuid

**1. Zendmast en KPN-gebouw**  
De zendmast, het KPN-gebouw en het Parmentierplein liggen in het hart van Waalhaven-Zuid. De vervreemdende werking van het KPN-complex in de context van Waalhaven-Zuid zou nooit zo sterk zijn geweest zonder het Parmentierplein. De kwalificatie plein is overigens twijfelachtig, ondanks zijn grootte. Deze 'publieke ruimte' bestaat uit een vlakte van drassig gras en is vooral kaal en leeg. Het is een ruimte die het KPN-complex een

sublieme kwaliteit verleent en de omringende bedrijfsgebouwen tot decor van de leegte maakt. Wat de toekomstige identiteit van Waalhaven-Zuid ook moge zijn, dit ensemble is *here to stay* en zal er een essentieel deel van uitmaken.

**2. Van Maasdijkweg**  
De Van Maasdijkweg is het domein van vrachtwagens. Ze rijden af en aan, worden geladen en gelost en staan her en der geparkeerd. Relatief veel panden aan de weg staan geheel of gedeeltelijk leeg. Overal in het gebied hangen borden met 'te huur' aan de gevels. De buiten-

ruimtes worden veelvuldig gebruikt voor opslag, van caravans tot pallets tot rot-zooi.

### 3. Appie Happie

Appie Happie is het truckers-café-restaurant van Waalhaven-Zuid. Hier treffen de truckers elkaar en komt de lokale werkbevolking bijeen. Chauffeurs en ondernemers zien de onveiligheid 's nachts als het grootste probleem van Waalhaven-Zuid. Regelmatig wordt er ingebroken in de vrachtwagens, terwijl de chauffeur ligt te slapen in zijn cabine.

### 4. Truckpark Waalhaven

Truckpark Waalhaven biedt parkeer ruimte aan zo'n tachtig vrachtwagens en wordt vooral gebruikt door buitenlandse chauffeurs, met name uit Oost Europa. Deze truckers, die vaak in het gebied moeten wachten op hun retourlading, kunnen gebruik maken een aantal voorzieningen zoals douches, een gemeenschappelijke ruimte met televisie, telefooncellen, picknicktafels en stromend water buiten. Het truckpark wordt erg goed bezocht.

### 5. Waalhaven Zuidzijde

De locatie Waalhaven Zuidzijde toont ondanks zijn huidige armoedige staat wat Waalhaven-Zuid is: een op zichzelf staand eiland van bedrijvigheid op een extreem strategische locatie, geïsoleerd en tegelijkertijd zeer goed te ontsluiten over weg, water en spoor.

Ruimtelijke problemen en potenties

#### Aansluiting op netwerk

De enige ontsluitingsweg van de Rotterdamse haven is de A15, gelegen ten zuiden van Waalhaven-Zuid. Geregeld staan hier lange files. Tussen 2009 en 2015 wordt de A15 uitgebreid met extra rijstroken. Desondanks is de capaciteit van de snelweg beperkt, naar verwachting is de grens rond 2020 bereikt. De bedrijven in Waalhaven-Zuid maken vrijwel allemaal gebruik van de snelweg. De toegangswegen tot het bedrijventerrein zijn evenwel niet berekend op de hoeveelheid verkeer vanaf de A15, met opnieuw opstoppingen als gevolg. Parallel aan de A15 loopt de Betuwelijn. Vlakbij Waalhaven-Zuid is een grote railterminal. Slechts weinig bedrijven maken momenteel gebruik van de mogelijkheden die het spoor biedt. Net zo min wordt gebruik gemaakt van de binnenvaart, ondanks de ligging aan de Waalhaven.

#### Eigendom

Een deel van de kavels op Waalhaven-Zuid is particulier eigendom, de overige kavels zijn eigendom van het Haven-

bedrijf. De bestemmingsplannen voor de kavels in particulier eigendom zijn tamelijk vrij, eigenlijk is alles mogelijk, zelfs wonen. Voor het Havenbedrijf is dit een probleem. Er kunnen alleen bestemmingsplannen worden gemaakt voor de kavels die eigendom zijn van het Havenbedrijf en de bedrijven op die kavels hebben vaak langlopende contracten. Bij de herverdeling en uitgave van vrijgekomen kavels kan het Havenbedrijf eisen stellen aan nieuw te vestigen bedrijven, maar door de gecompliceerde eigendomsituatie kan een échte omslag op het terrein pas rond 2040 plaatsvinden.

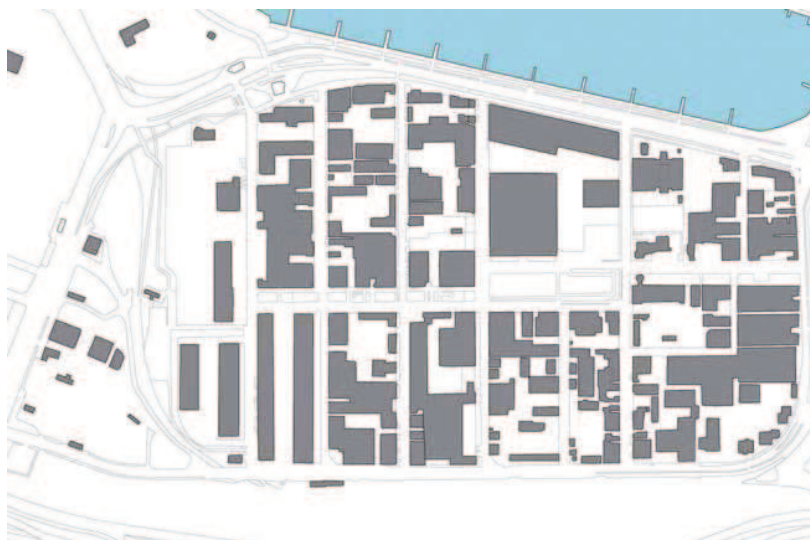
#### Profilering

Als onderdeel van de stedenbouwkundige strategie is nagedacht over de programmering van het terrein. Wat voor soort bedrijvigheid past in Waalhaven-Zuid? Andere distriparken in de Rotterdamse havens positioneren zich met high-quality producten (distripark Eemhaven), chemicaliën (distripark Botlek) en containers (distripark Maasvlakte). Waalhaven-Zuid kan zich, net als distripark Eemhaven, positioneren als distripark voor high-quality producten. Met zijn eigen pier en uitstekende faciliteiten voor truckers en schippers is Waalhaven-Zuid een zeer aantrekkelijk park voor bedrijven en logistieke dienstverleners.

Superhub en kraamkamer Het Waalhaven-Zuid gebied heeft relaties met spoor, weg en water. Het is daarmee een echte A-locatie. Waalhaven-Zuid kan door intensivering en verhoging van efficiency uitgroeien tot een superhub, vergelijkbaar met Schiphol. Wij zetten daarom in op het ontwikkelen van een modern en hyperefficiënt distributiepark, distripark Waalhaven-Zuid. Dit distripark zal een aanzuigende werking hebben op bedrijven in de logistieke sector. En daarmee wordt de regio van Rotterdam ontzien. Met andere woorden: de ontwikkeling van Waalhaven-Zuid tot een hyperefficiënt distripark maakt het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen in de omgeving van Rotterdam, zoals in de Hoeksche Waard, onnodig. Veel bedrijven zijn in de Waalhavens gestart en later doorgegroeid naar grotere terreinen verderop in de havens. Dat is een kwaliteit die gehandhaafd moet blijven. Wij zien Waalhaven-Zuid als een hyperefficiënt distripark, dat tegelijkertijd een broedplaats blijft voor startende, innovatieve bedrijven. In het masterplan is daarom ruimte gemaakt voor een 'kraamkamer'.



De Waalhaven met bedrijventerrein Waalhaven-Zuid



Casestudy Waalhaven-Zuid, huidige verkaveling



Superhub: Distripark Waalhaven-Zuid als onderdeel van één grote overslagmachine