EEN NIEUWE RECONSTRUCTIE VAN M4H

Het herontdekken van de geconstrueerde omgeving in merwevierhaven.

Jesse Wijnen
Sven Schouten
Studio Highrise

inhoud

kaart masterplan M4H + locatie 12
kaart masterplan cultuurcluster 14
straatprofielen 16
M4H: what's next? 18
ontwikkeling katoenveem 1920 20
ontwikkeling katoenveem 1964 21
ontwikkeling katoenveem 1997 22
visie katoenveem 2035 22
visie katoenveem 2050 23
reconstructivist concept M4H 24
reconstructieve technieken in 2050 26
de voorwaarden 28
zonstudie 30
volume bepaling 34
programma omgeving 34
constructieve opbouw 36
programma toren 38
technische tekeningen 40
interior views 54
eindbeeld 62

katoenveem 1952

MANIFEST

Ja, het ontwerpen van een toren kost geld en het bouwen kost nog meer geld.

Maar uiteindelijk is de dekking en zekerheid die een ontwikkelaar moet hebben naar de toekomst van een gebouw een aanzienlijk grotere som.

Deze onzekerheid is helemaal aanwezig in een gebied als M4H.

Het risico op verlies voor een investeerder wordt op dit moment gespiegeld door een enorme kans op winst. Door het speculeren van investeerders over het verloop van de woningmarkt worden huizen tegen spectaculaire prijzen verkocht. Resultaat? Torens vol fantoombewoners.

Particuliere verhuurders (Buy to Let) van 3,3% in 2006 naar 10% gestegen in 2018.1

Daarbij is het aantal vastgoed dat per jaar in buitenlandse handen komt gestegen van 30 naar 50%.2

Steunprijs € 0,20

DE VOLLE LADING

1-7-2010 Uitgave Havenkern van de Rode Morgen

Seabrex failliet – Tijd voor een andere koers!

Op 22 juni 2010 werd Seabrex failliet verklaard. Ruim honderd havenarbeiders worden in de WW gedumpt. Het werk in de haven trekt aan, maar dat komt geen één havenarbeider ten goede.

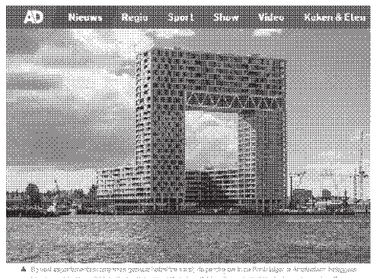
Daarom ijvert de Volle Lading voor:

- **Alle ontslagen havenarbeiders terug in de haven!**
- **Weg met pulparbeid, havenwerk alleen op vaste contracten!**
- **Weg met jongerenionen, loonschalen enzovoort, gelijk loon voor gelijk werk**
- **Weg met flexibele roosters, havenwerk alleen op vaste roosters!**

Vakbond als strijdorganisatie versterken

Bij Seabrex werkten ook steeds meer havenarbeiders met pulpcontracten, de roosters waren flexibel, het loongebouw bestond uit talloze stappen, loonsverhogingen werden nauwelijks nog bevochten. Veel verworvenheden werden opgegeven, om te zorgen dat het bedrijf geen verlies zou lijden. De ene reorganisatie volgde de andere op. Telkens dachten de Seabrexers dat hun baantje veilig was gesteld. Niet dus.

Zo blijkt opnieuw dat het polderen van de bondstop geen oplossing is voor de problemen van de havenarbeiders. Polderen, dat is reformisme: probe- →



AD Nieuws Regio Sport Show Video Koken & Eten

Recordaantal huurwoningen verkocht aan beleggers: 'Daar schuilt een gevaar in'

In de eerste zes maanden van dit jaar is een recordaantal huurwoningen verkocht. Opvallend is dat buitenlandse beleggers vooral in bestaande woningen investeren. Dat kunnen huurders gaan merken, zegt hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer.

Staten van Telja 22-4-2019, 10:20

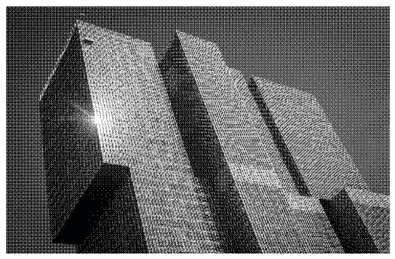
36

Beleggers investeerden in bijna 28.000 woningen met een waarde van 5,75 miljard euro. Volgens ABC Vastgoed Groep, dat de cijfers verzamelde, is in Nederland niet eerder zo sterk gekocht door professionele beleggers. Vooral Nederlandse pensioenfondsen kopen appartementen, studio's en eengezinswoningen op om aan de verhuur geld te verdienen. Het grootste deel van de aankopen had betrekking op nieuwbouw. Daarin

Torens De Rotterdam verkocht aan Koreaanse beleggers

Het megaproject van Rem Koolhaas is 44 verdiepingen hoog en naar schatting voor 350 miljoen gebouwd.

Liza van Loekhuyzen 2 juni 2018 Leestijd 1 minuut



Gebouw De Rotterdam op de Kop van Zuid.
ANP / Lex van Lieshout

Het megaproject van architect Rem Koolhaas (71), De Rotterdam aan de oevers van de Maas, is verkocht. De Rabo Vastgoedgroep heeft bekendgemaakt dat een consortium van Koreaanse beleggers de overgebleven twee van de drie torens hebben gekocht. Vooral prijs is betaald, wordt niet bekendgemaakt.

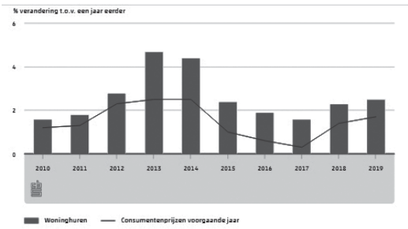
De woontoren van het gebouw werd al eerder verkocht aan Amvest. Voor de twee overgebleven torens is sinds de oplevering eind 2013 gevacht op een koper. Het gaat onder andere om circa 75.000 vierkante meter kantoorruimte, het nieuw hotel met 228 kamers en

En in een oververhitte markt willen/kunnen bewoners van het gebouw geen ruimte-eigenaar meer zijn.

Zo ontwikkeld zich een groeiende huursector en een dalende koopsector. “Een verloren generatie op de woningmarkt” Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarktbeleid

In ruimtes van speculatie en trauma’s van recessie wil de bewoner geen huis meer bezitten.

De toekomst is onzeker en wordt dit steeds meer. Resillientie is urgentie.



Verberg tabel

Gemiddelde huurstijging per 1 juli en ontwikkeling consumentenprijzen in het voorgaande jaar (% verandering t.o.v. een jaar eerder)

Jaar	Woninghuren	Consumentenprijzen voorgaande jaar
2010	1,6	1,2
2011	1,8	1,3
2012	2,8	2,3
2013	4,7	2,5
2014	4,4	2,5
2015	2,4	1,0
2016	1,9	0,6
2017	1,6	0,3
2018	2,3	1,4
2019	2,5	1,7

Intelligencer

NOV. 2, 2012

Goldman Has the Power

By Jessica Pressler

Photo: Victor J. Blue/Bloomberg via Getty Images

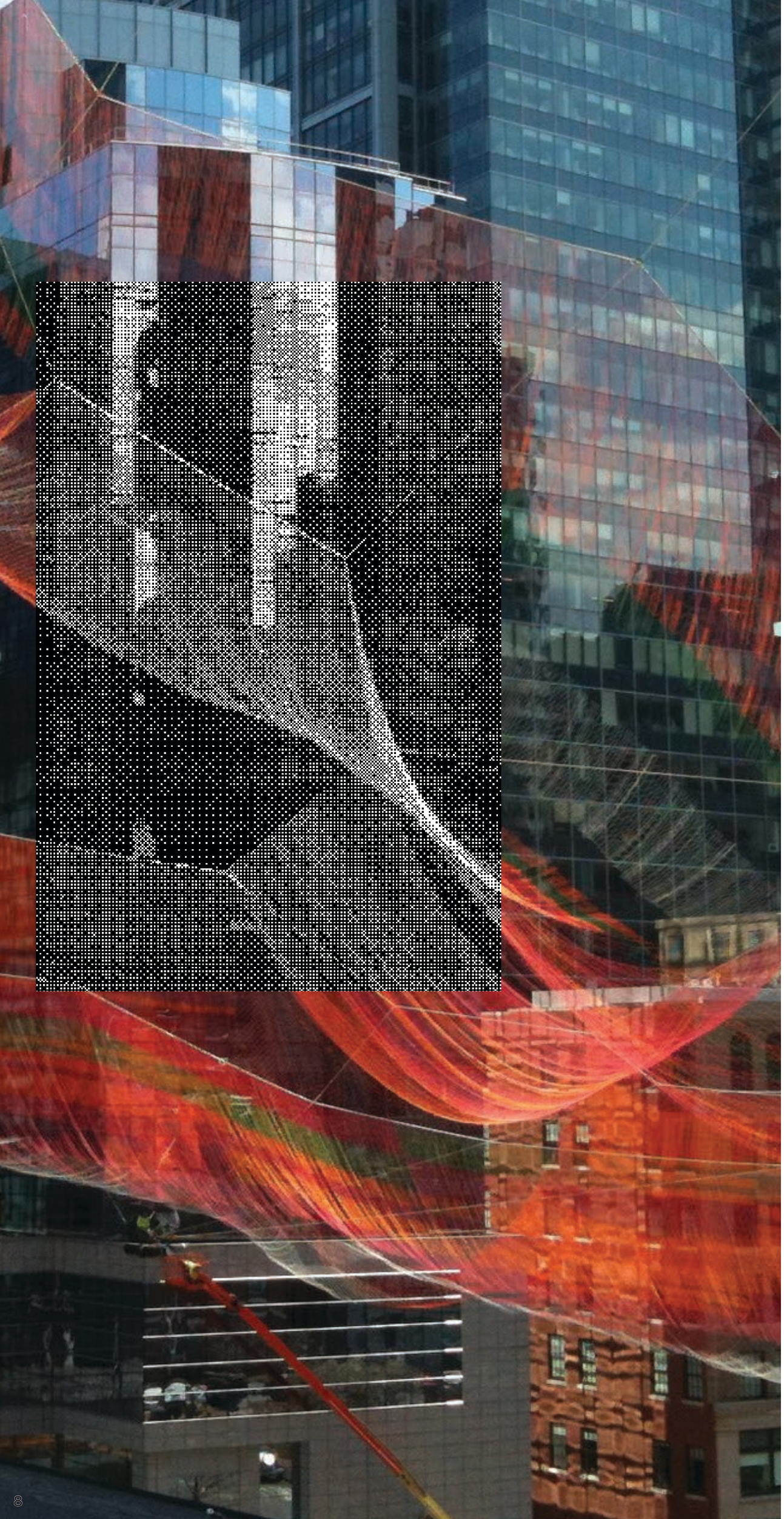
What’s in those sacks, gold? At dusk on Sunday, passersby heading to catch the last subway took pictures and joked about the thousands of sandbags heaped in front of Goldman Sachs headquarters, like pillows atop a princess bed. “Kind of overdoing it, maybe?” they said. “No wonder they’re worried about the beaches in New Jersey eroding, all the sand is here.”

The next day, after the waves sloshed in and the lights blinkered out, after the bank’s generator kicked in and 200 West Street lit up like a Christmas tree, they would have other things to say.

At a moment like this, the CEO of such a company might have felt as smug as Noah in his Ark, but one imagines Lloyd Blankfein palming his head in nervous anticipation. Goldman Sachs is good at disaster preparedness—too good. Ever since their well-timed bets against the housing market insulated them from the financial crisis, they’d become the 99 percent’s favorite punching bag, their every boneheaded move an opportunity for people to trot out the refrain: Why should Goldman Sachs have so much when others

Conclusie:

Er is veel onzekerheid over de toekomst van M4H en een wolkenkrabber. Het ruimtebezit, en ruimtegebruik worden onbelangrijk en een highrise draait alleen nog maar om speculatie.



Ons voorstel:

Een gebouw dat ressilient is voor verandering en daarmee ook haar investeerders een hogere waardegarantie geeft.

De flexibiliteit die de ruimte biedt voor groei en krimp en voor herinrichting is een unieke sellingpoint die het mogelijk maakt om te speculeren op toekomstige scenarios.

HIGHRISE ALS EEN ROBUUST EN EFFICIENT FRAMEWORK MET RUIMTE VOOR HET EXPERIMENT EN SPECULATIE

ZACHT

Assemble _ Cineroleum

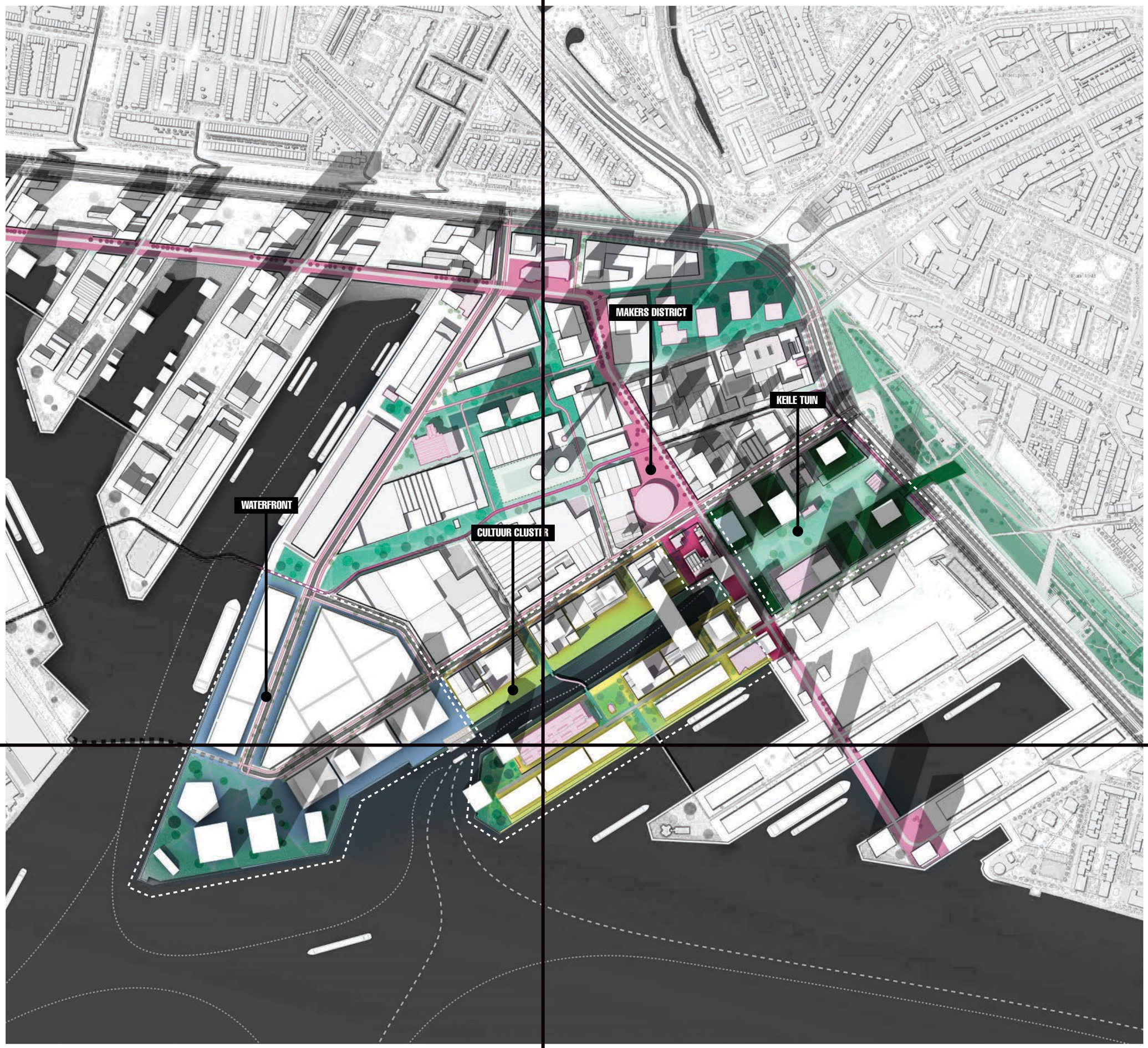
Londen – Clerkenwell Road

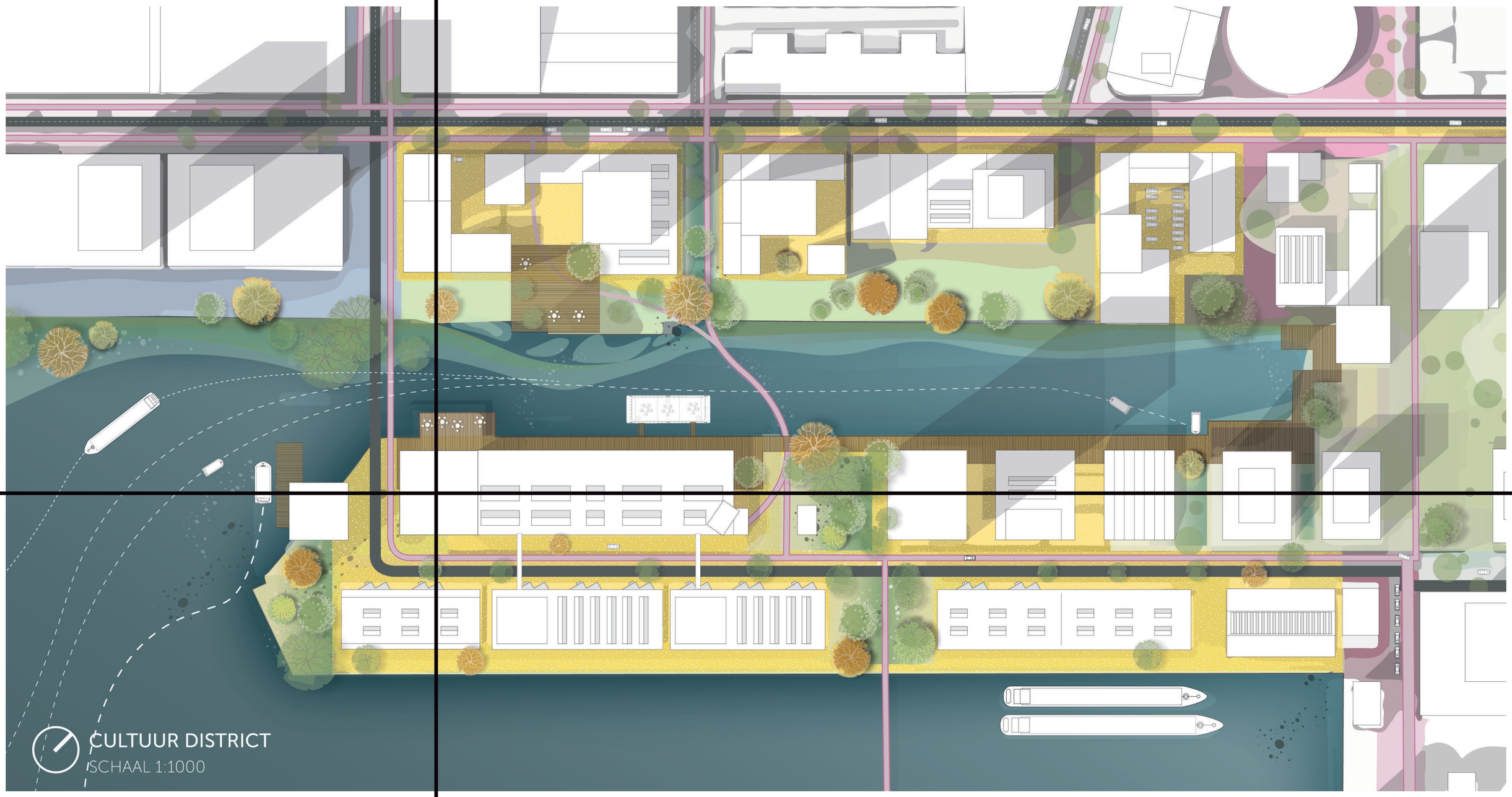
HARD

Herzog & de Meuron _ One Park Drive

Londen – Canary Wharf

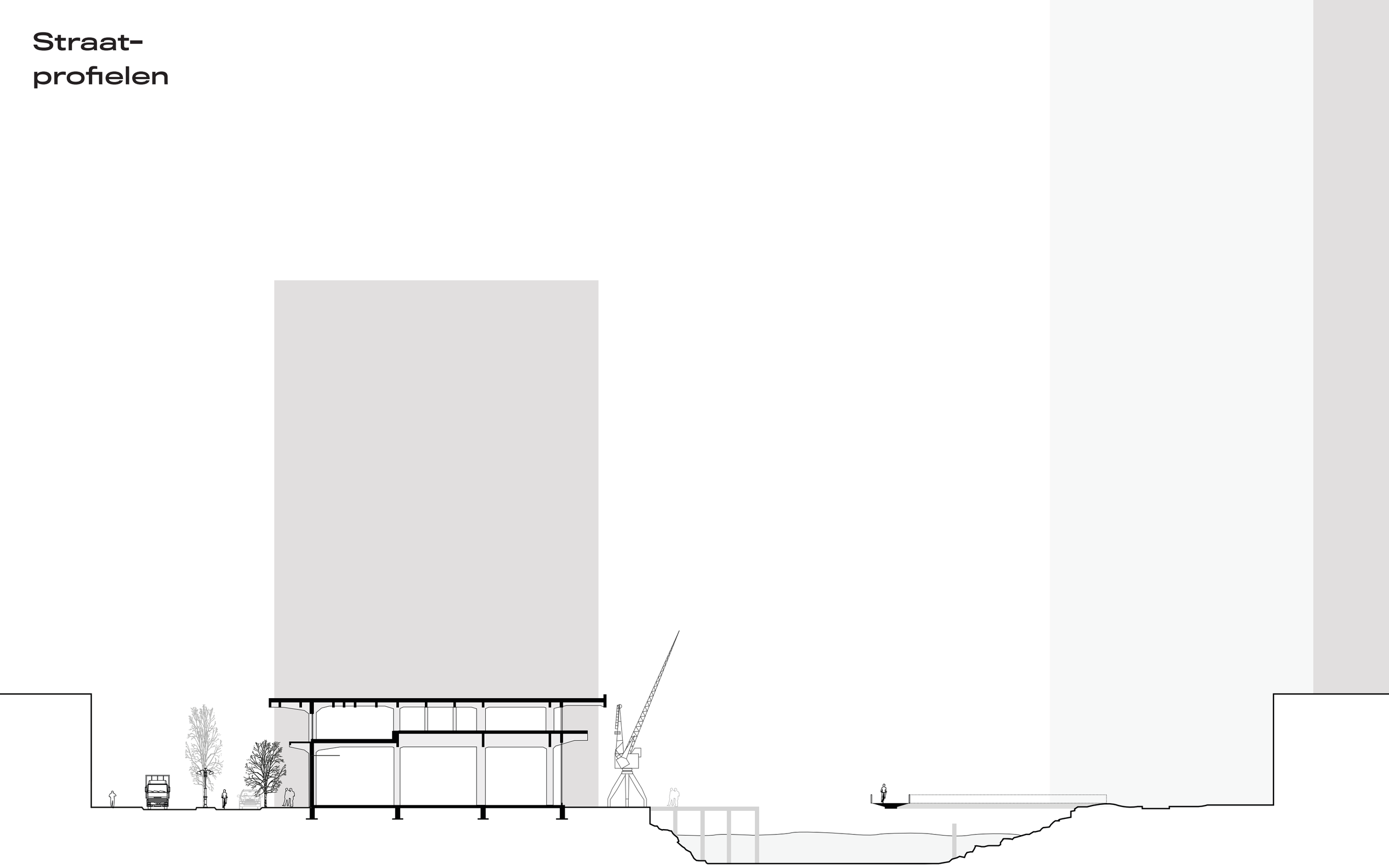
Masterplan studio voor Merwevierhavens



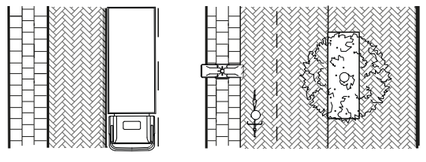


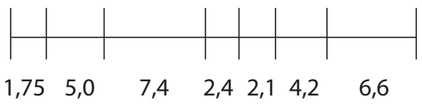
Cultuurcluster

Straat-
profielen



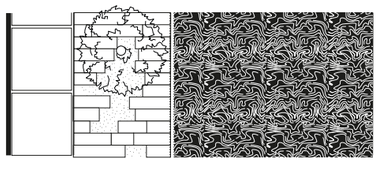
Keilestraat - profiel - stadsstraat
1:500

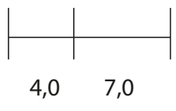




1,75 5,0 7,4 2,4 2,1 4,2 6,6

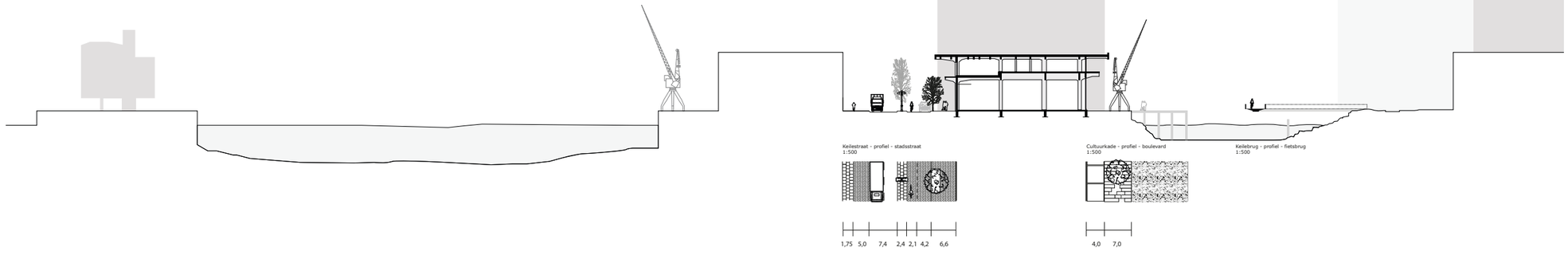
Cultuurkade - profiel - boulevard
1:500

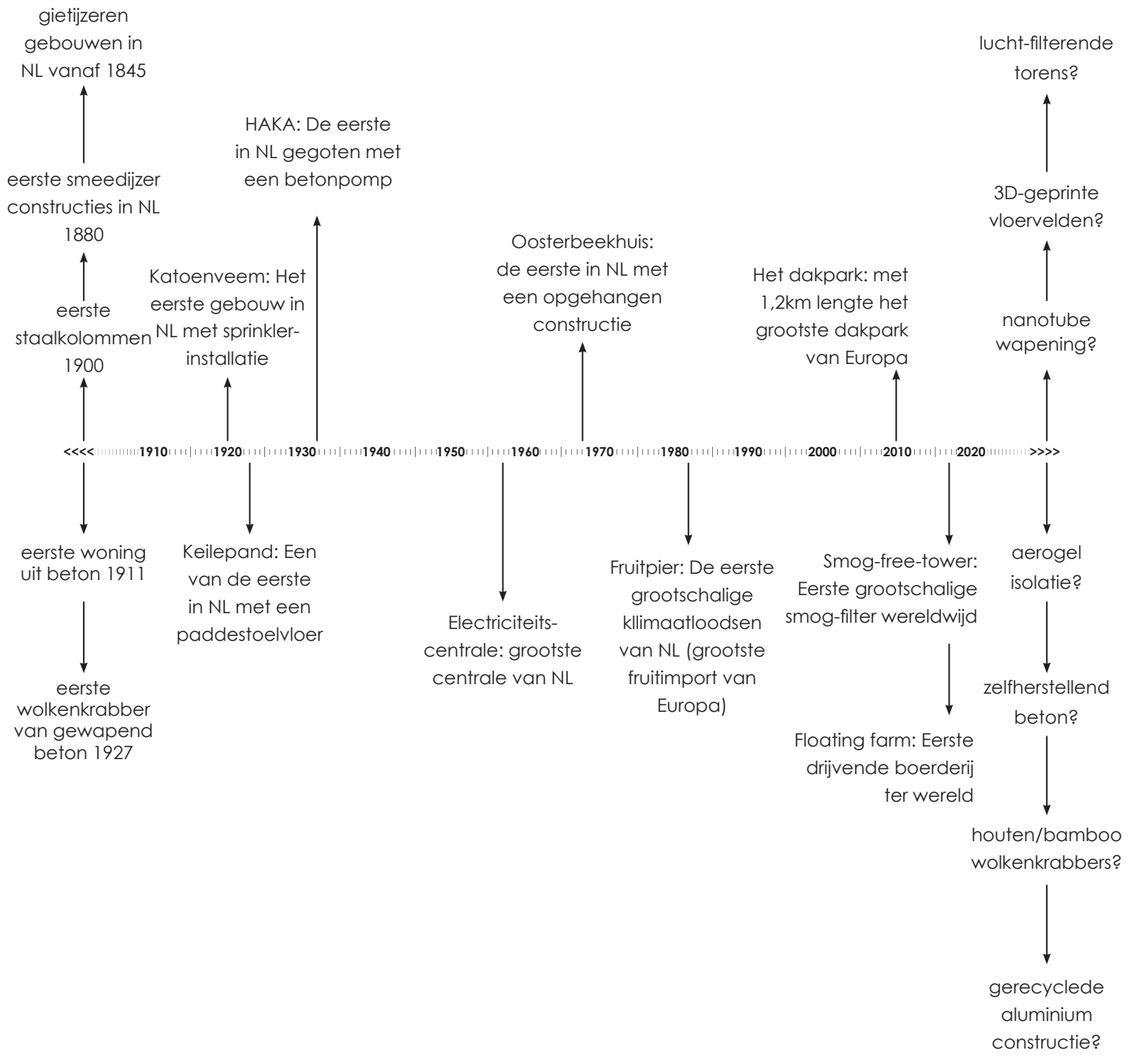




4,0 7,0

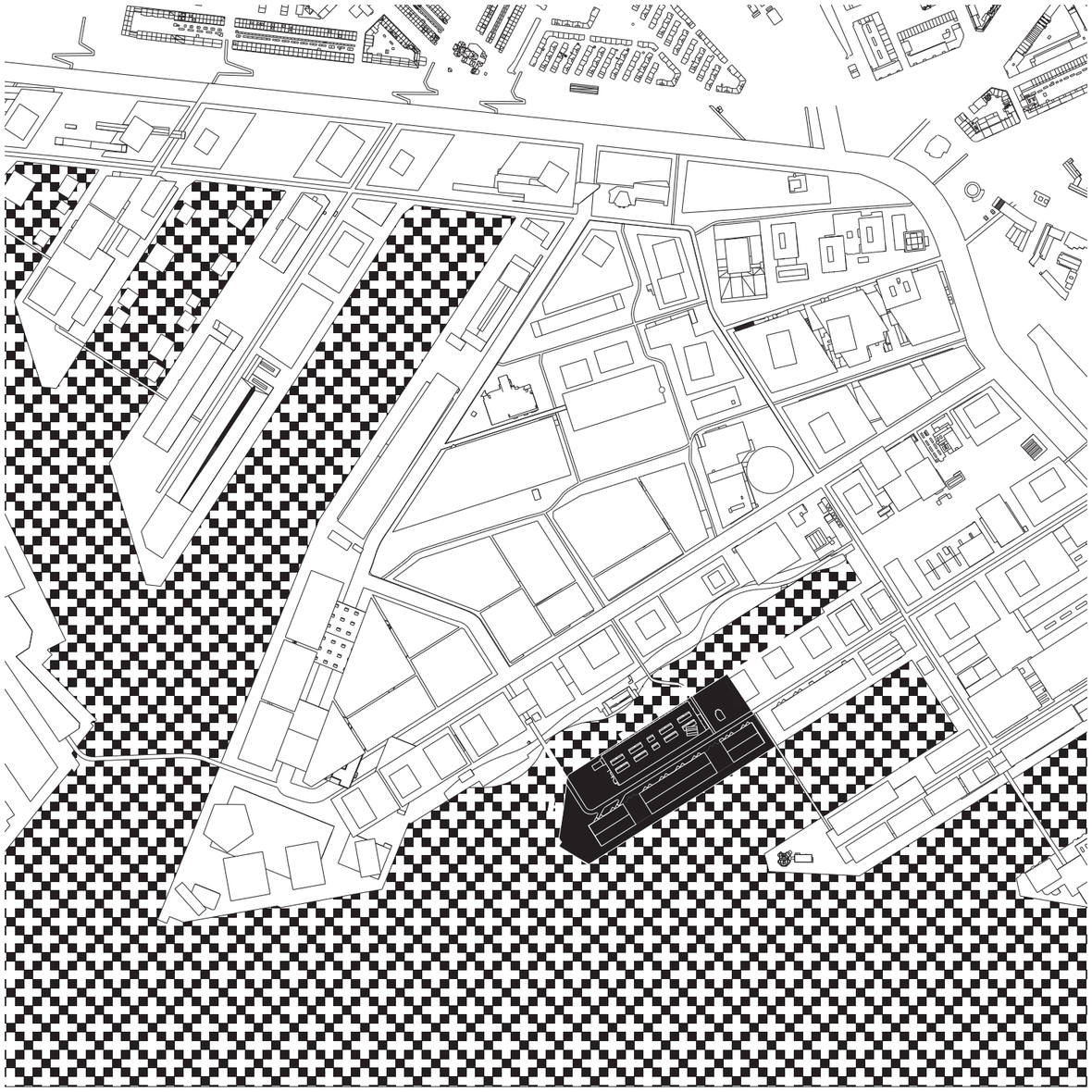
Keilebrug - profiel - fietsbrug
1:500





Met elke ontwikkeling moest Merwevierhaven zichzelf opnieuw uitvinden. Het is daardoor een rijk gebied geworden vol (constructieve) innovatie en experimenten.

WHAT'S NEXT?



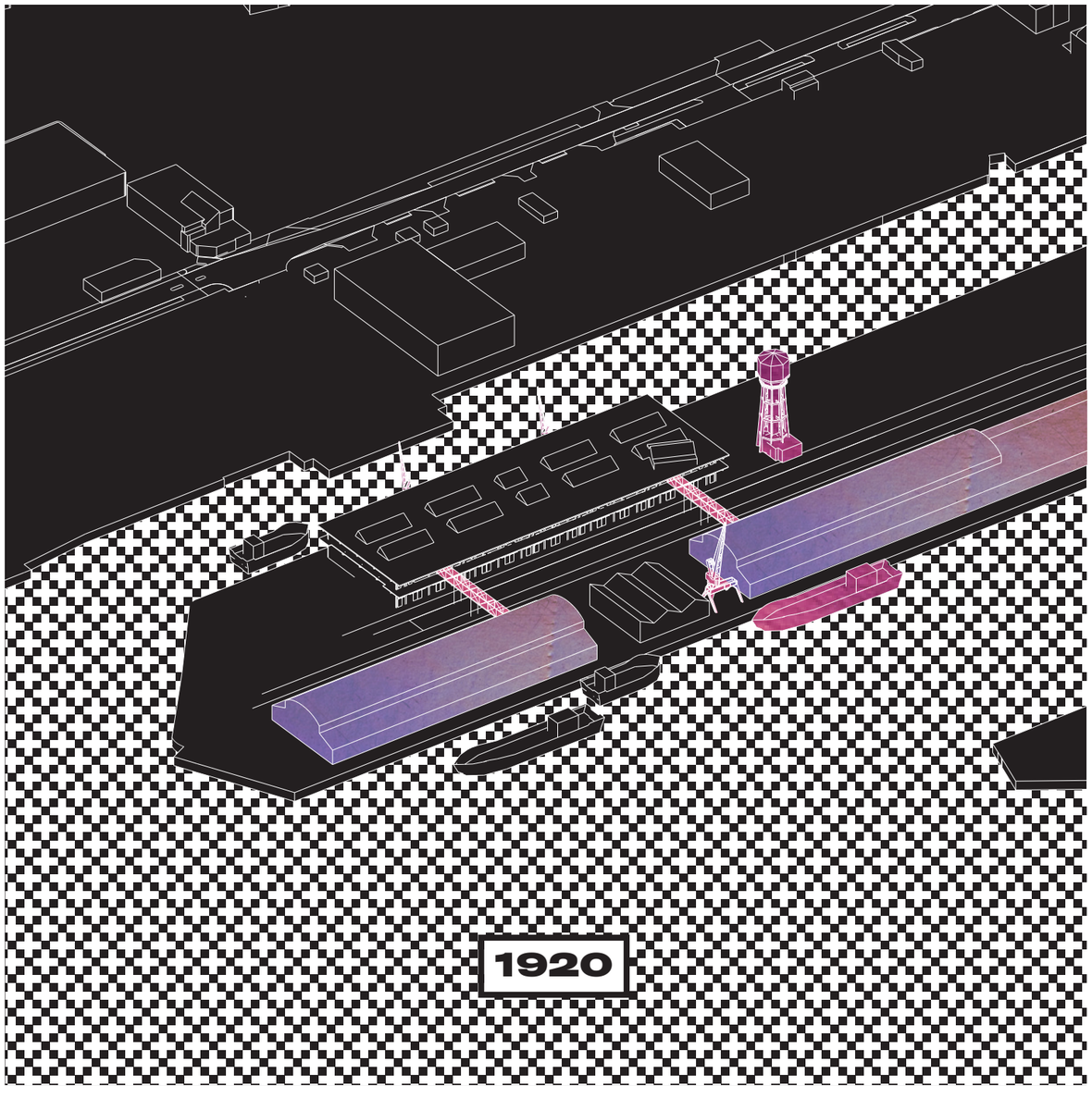
Ontwikkeling katoenveem door de jaren

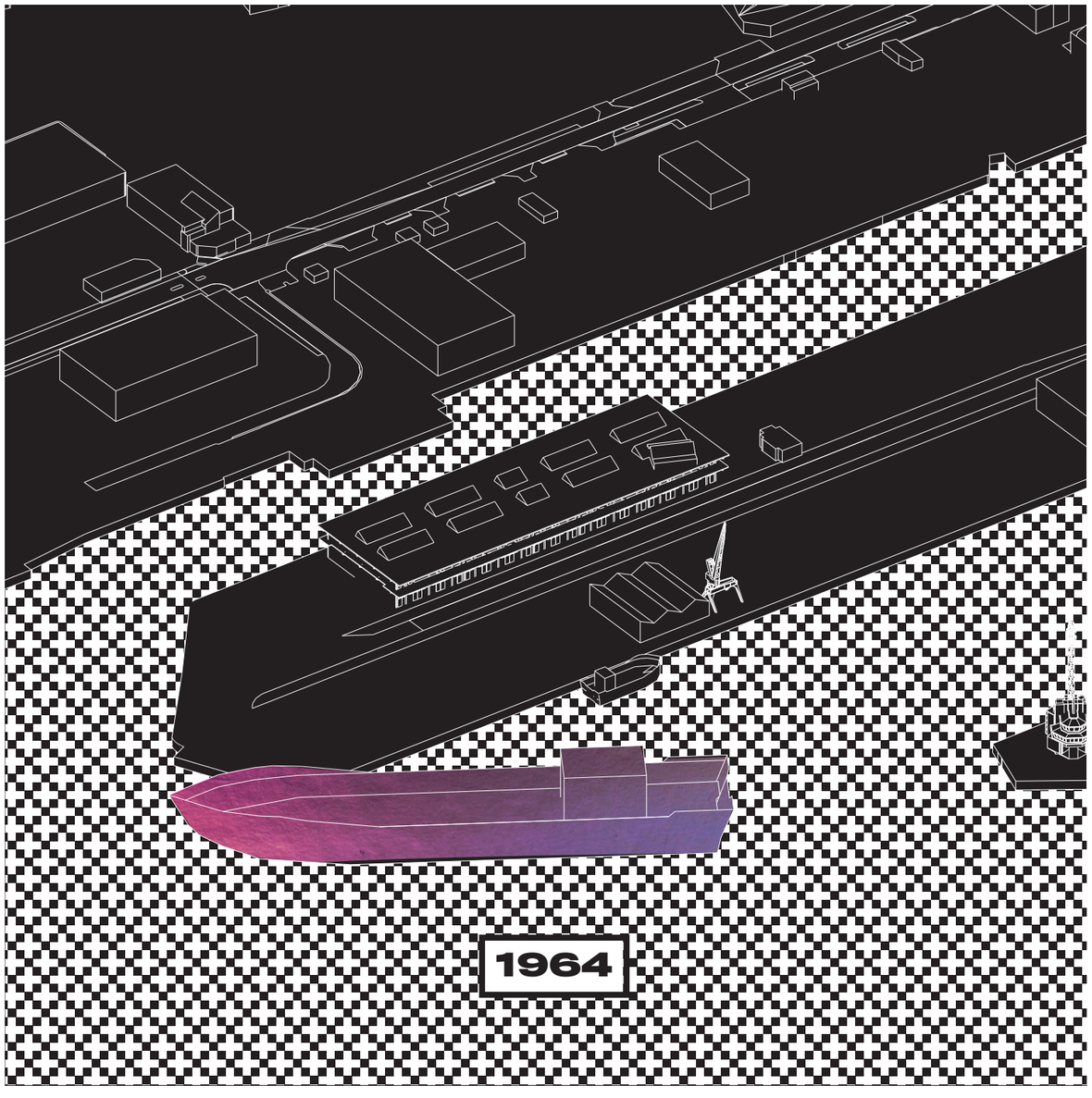
1920

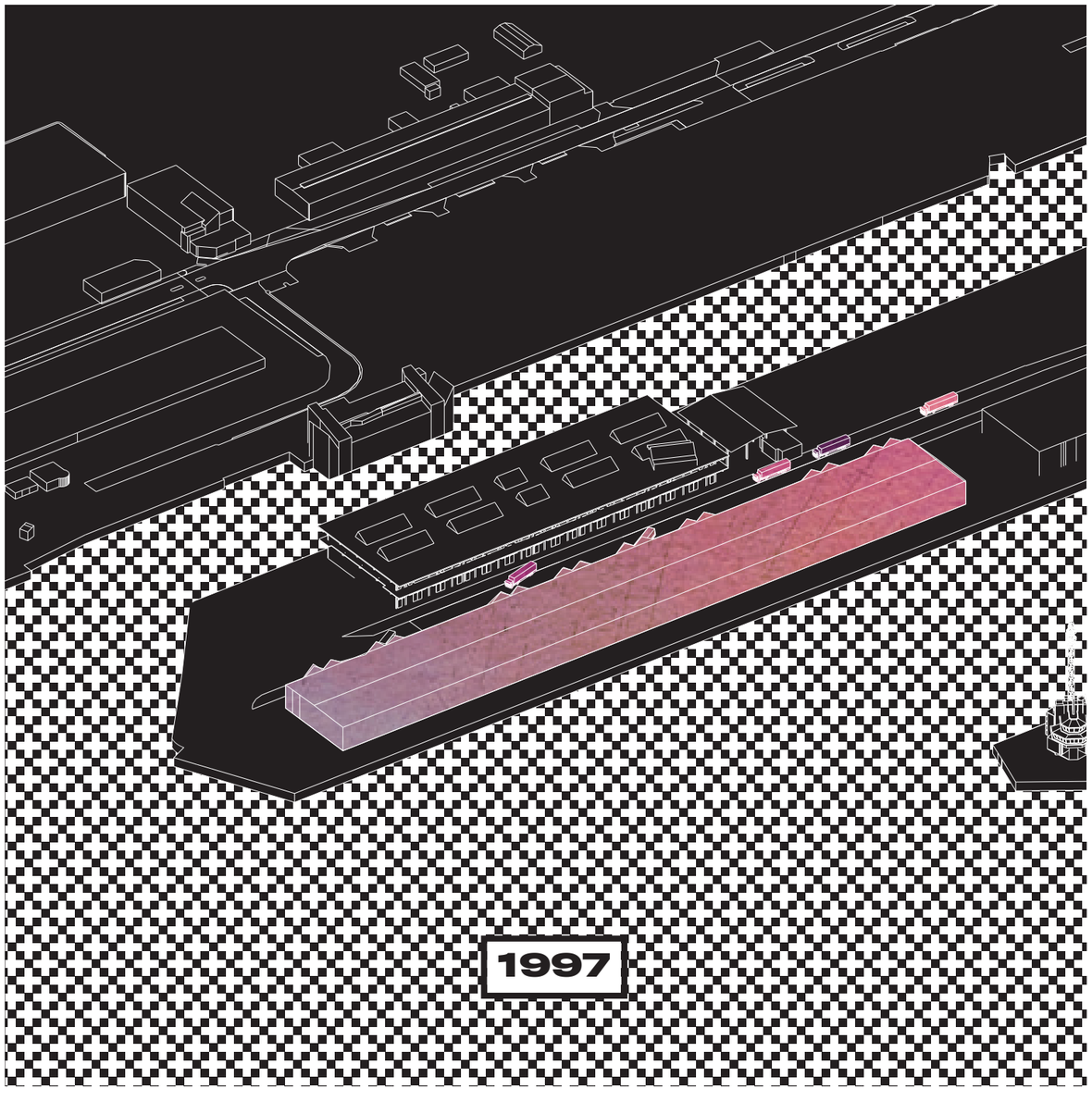
Katoenveem werd gebouwd in 1920. Het was het eerste gebouw in Nederland met een sprinkler installatie. De waterdruk werd verkregen met de watertoren en het pomphuis eronder. Het was een van de eerste betonconstructie in Nederland. De aanvoer van het katoen kwam voornamelijk via de diepe lekhaven via 2 loodsen via de eerste verdieping het katoenveem in.

1964

Door de schaalvergroting van de haven en opkomende containerisatie verliest M4H haar positie in de haven.
In de afgelopen jaren is veel gesloopt.
Veemgebouwen worden gesloopt en het gebied zal zich transformeren naar de fruitport van de wereld







1997

De fruitport is nog in volle gang, maar verliest nu ook haar positie. Het gebied wordt beheerst door vrachtwagens. Joep van Lieshout heeft zich ingetrokken in het gebouw maar is later weer vertrokken.

2035

Stichting Droom en Daad heeft het katoenveem opgekocht en getransformeerd naar een art-commissioned-space. Er vestigd zich meer en meer creatieve industrie in de omgeving.

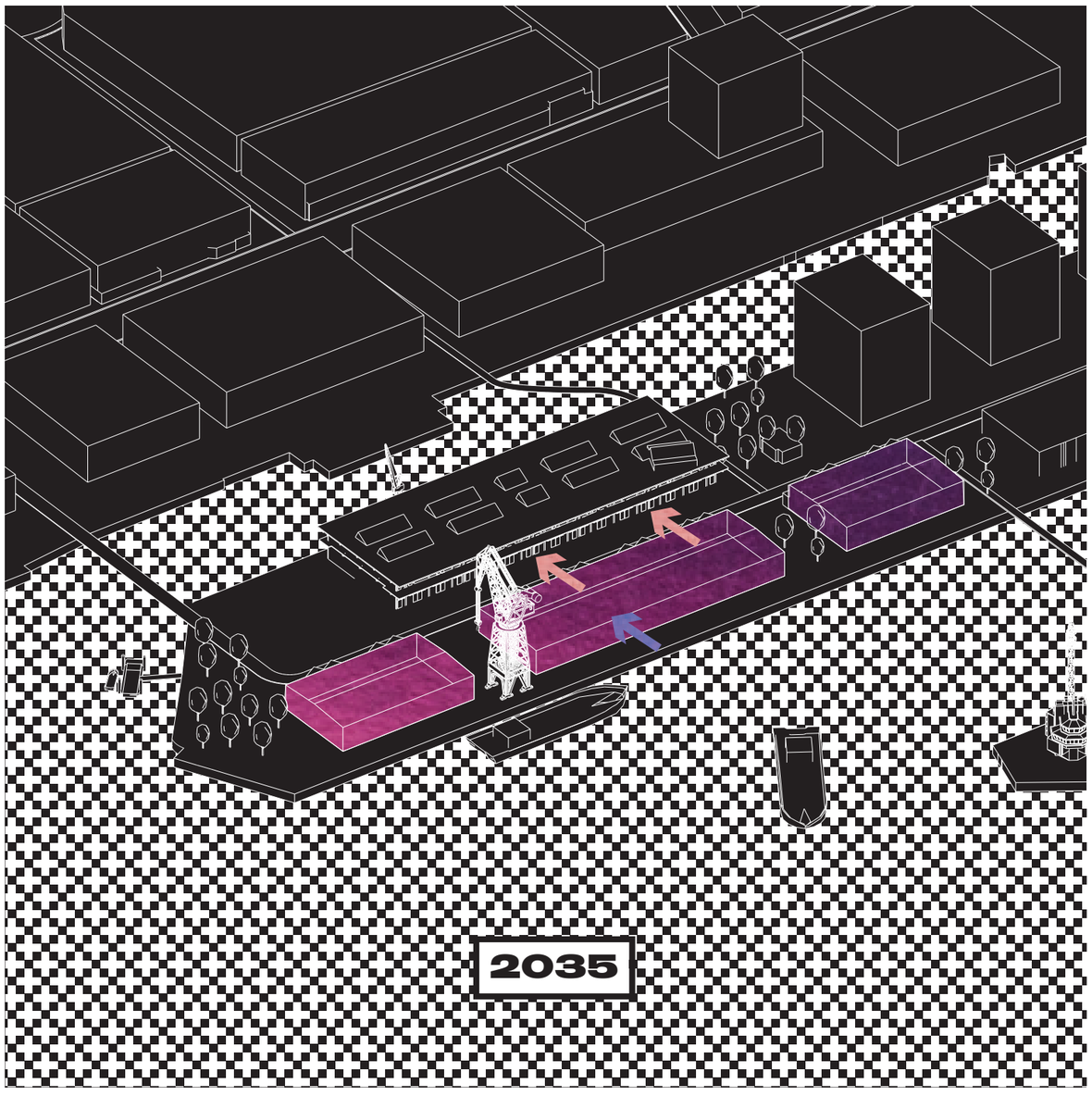
Het gebied krijgt een ook nieuwe impuls van alle woon-werk-activiteit. Er worden meer connecties aangelegd en veel klimaatloodsen en kranen worden gesloopt. Het plan is deze naar de naast het katoenveem te verschepen, op te slaan, en te gebruiken voor locale kunstprojecten en bouwprojecten.

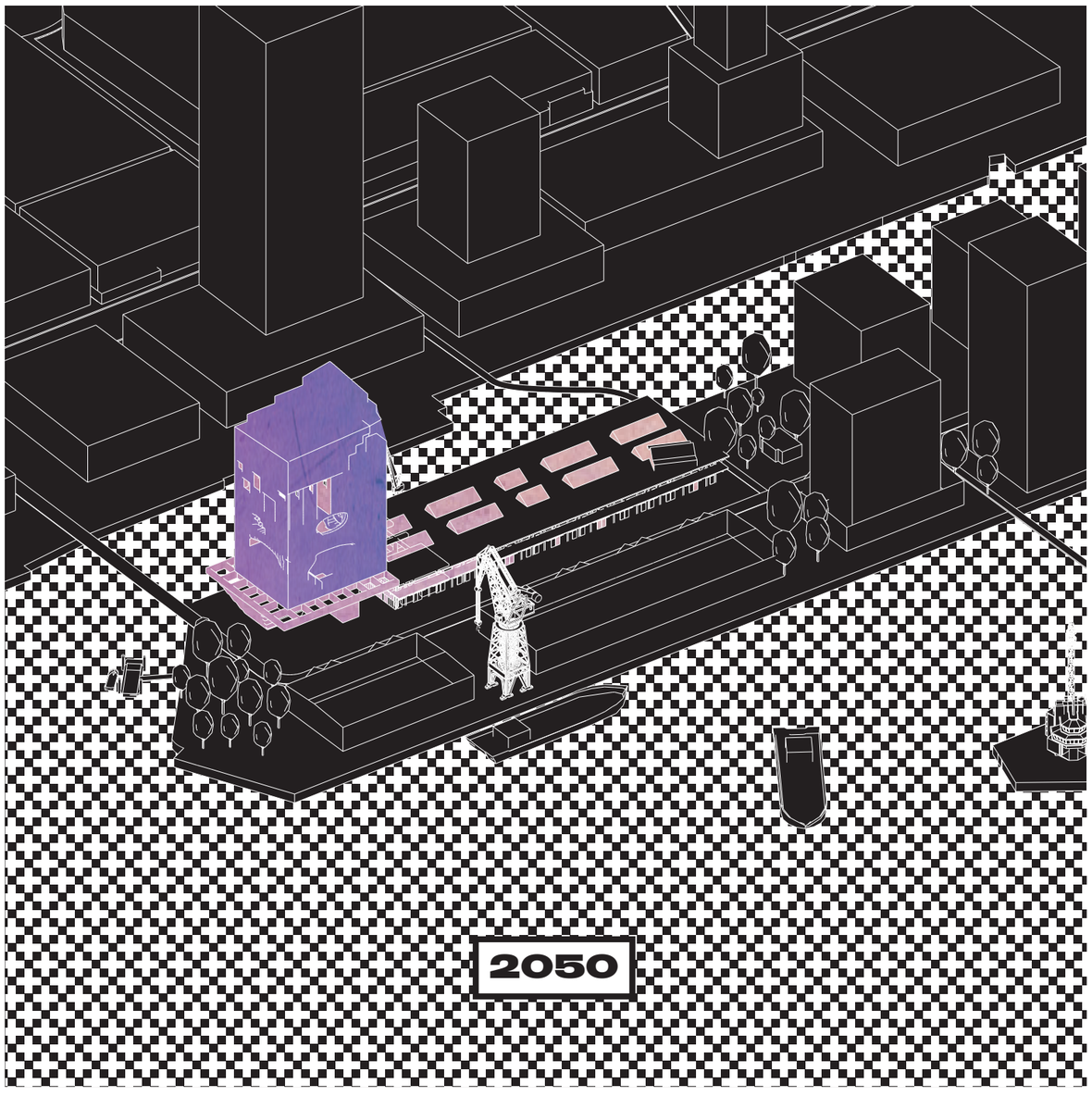
2050

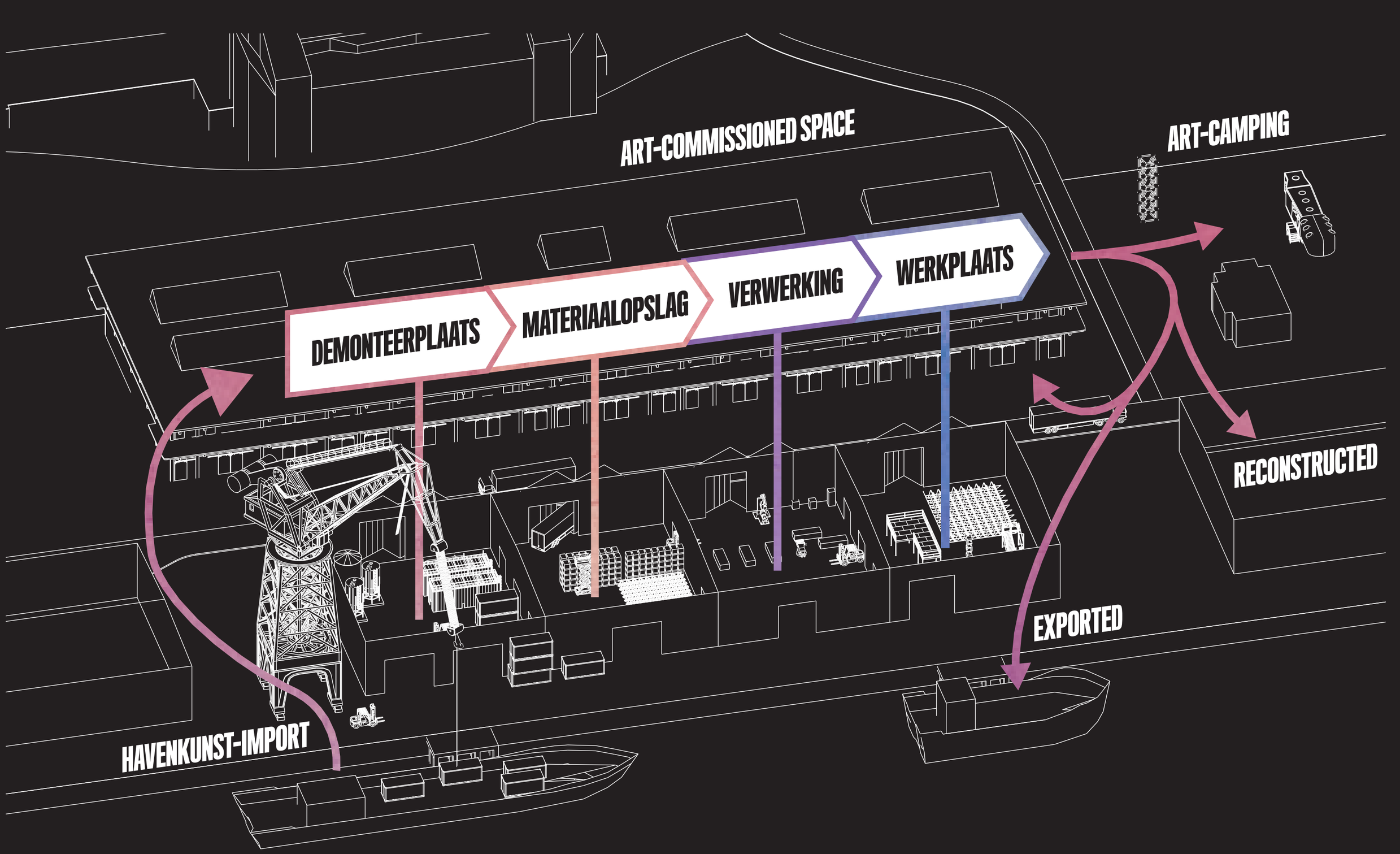
De directe omgeving ontwikkeld zich als een (openlucht)museum van haven-typologieen en XXL-kunst.

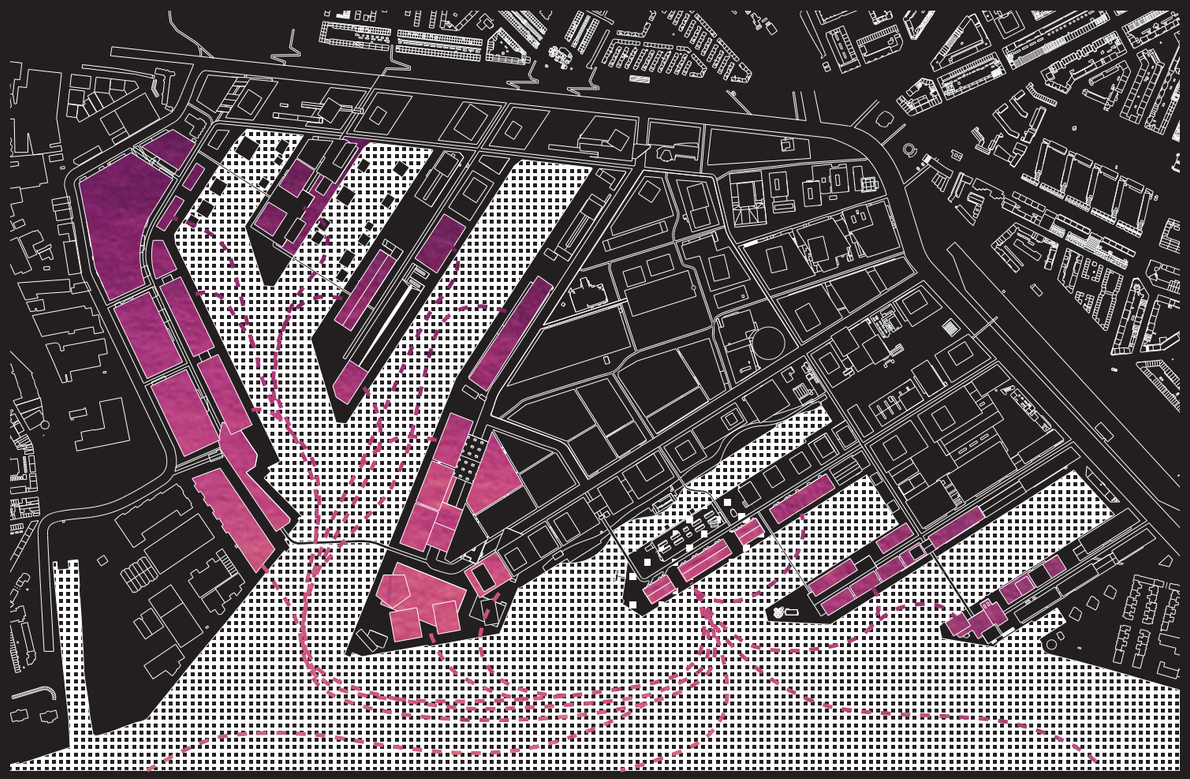
Katoenveem is een groot art & event-centre geworden. Volledig gefocused op experience. Er is een grote waardestijging merkbaar in het gebied en er wordt meer en meer hoogbouw gepleegd. Zo ook naast het katoenveem.

Hier komt een toren die experimenteerd met de nieuwste technieken in hergebruik. De prototypes stapelen zich langzaam op, afhankelijk van de beschikbare materialen. Elke afgemaakte laag is een ware onthulling.









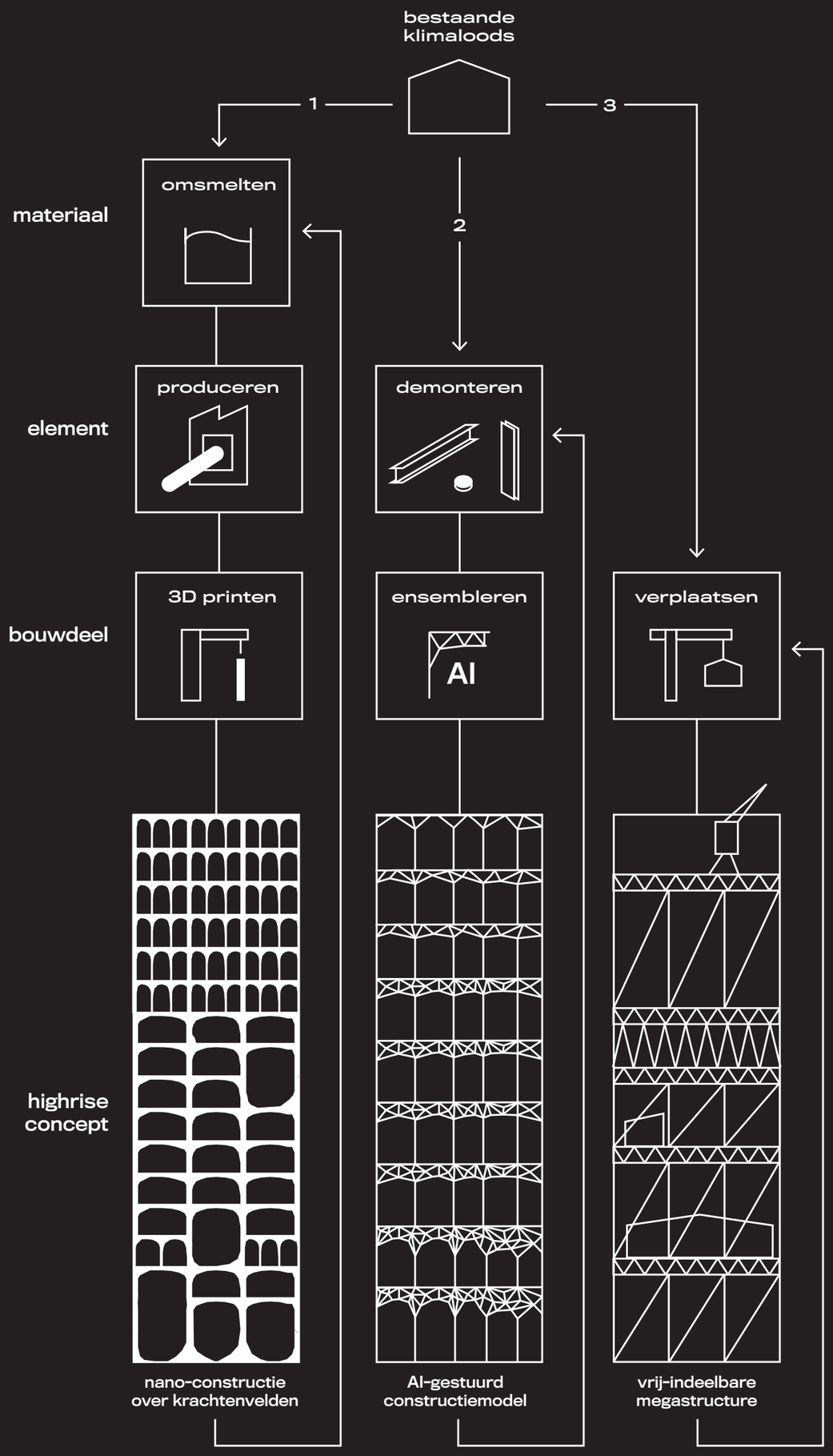
Links gearceerd staan de panden die gesloopt moeten worden voor het plan van Delva. Naar schatting is dit genoeg om 5 eiffeltorens en 32 haka-panden van te bouwen. Dit gebied is een goudmijn.

Volgens het masterplan zullen naast het katoenveem nog de grootste loodsen uit het Merwevierhaven gebied staan. Deze worden getransformeerd naar een opslag- en (ver)werkplaats van de constructies die in de omgeving aanwezig zijn.

the rECOnstruction of M4H

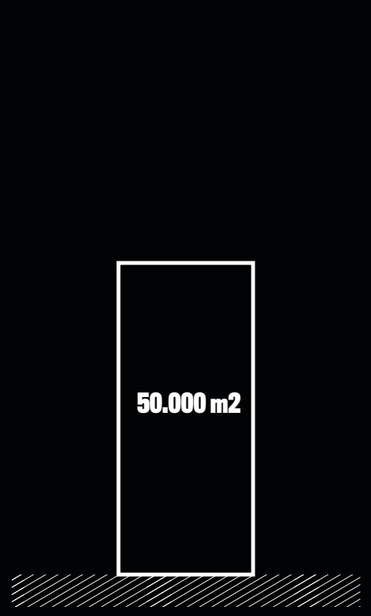
Met het opslaan van materialen wordt een nieuw ecosysteem van hergebruikte materialen opgezet. Bruikbaar voor de kunstenaars, kansen voor ontwikkelaars, en werkgelegenheid voor havenarbeiders van omliggende wijken.

RECONSTRUCTIE-TECHNIEKEN IN 2050

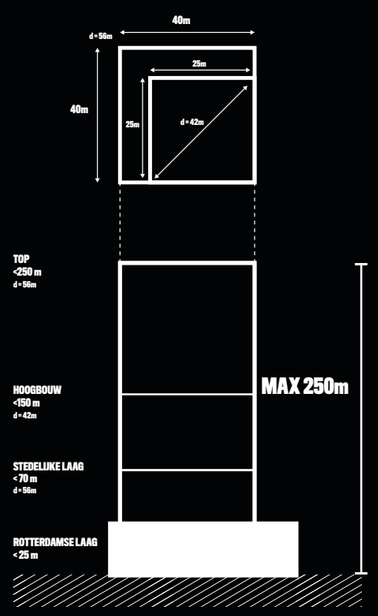


hergebruik: omsmelten	hergebruik: demonteren	hergebruik: verplaatsen
X X X	X X	X
materiaal: zeer weinig	**materiaal: matig**	**materiaal: veel**
X	X X	X X X
flexibiliteit: zeer weinig	**flexibiliteit: matig**	**flexibiliteit: matig**
X X X	X X	X X
uitvoerbaar: onwaarschijnlijk	**uitvoerbaar: waarschijnlijk**	**uitvoerbaar: mogelijk**
X X X	X X	X X
karakter: uitgesproken	**karakter: goed**	**karakter: lastig**
X X X	X X	X

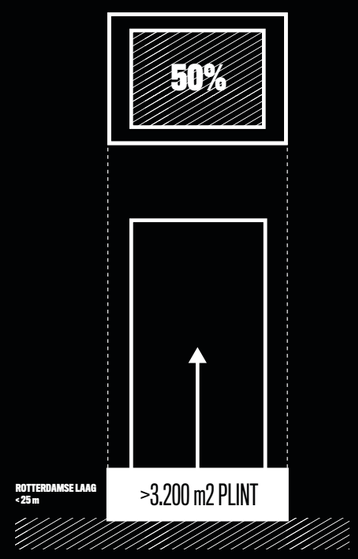
REGELS
KANSEN
EN VOORWAARDEN



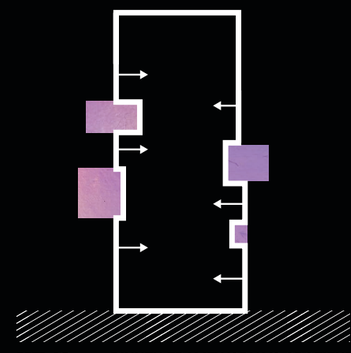
A.01 50.000 m2 WONEN



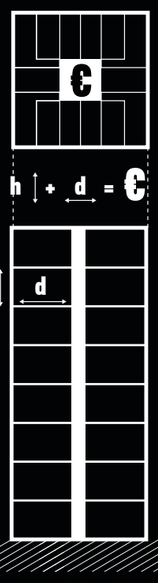
HV.01 HOOGBOUWVISIE



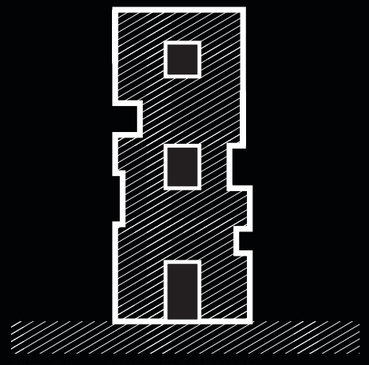
HV.02 XXL - REGEL



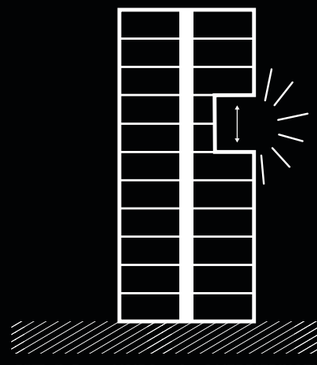
HZ.10 BINNEN FRAMEWORK VS GROEIEND



HZ.01 WINSTGEVENDE BASIS

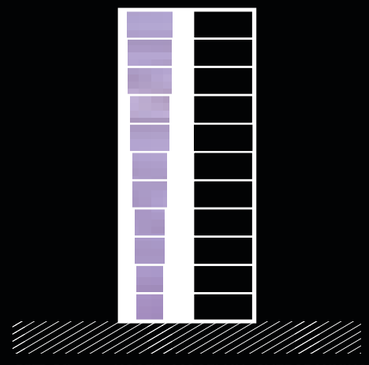


HZ.03 VOID = FRAMEWORK

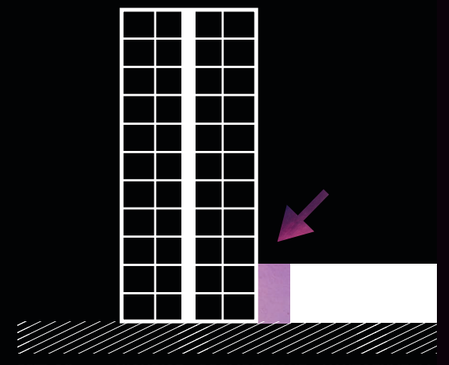


HZ.04 VOIDS = / > 2 VERDIEPINGEN

HZ.11 ZACHT = VRIJ INDEELBAAR

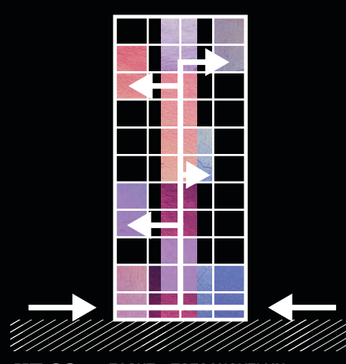


HZ.12 HOGER=MOGELIJK>OVERSPANNING

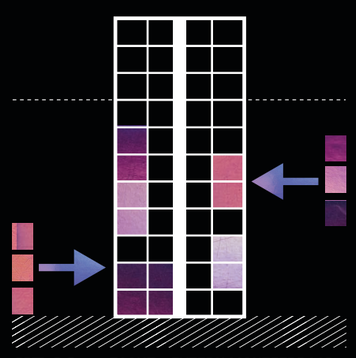


HZ.13 HIGHRISE - DREMPELZONE - KANTOENVEEM

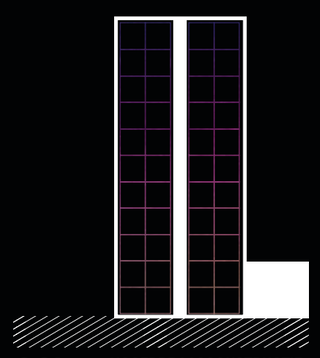
HZ.07 ZACHT = VERSPREID



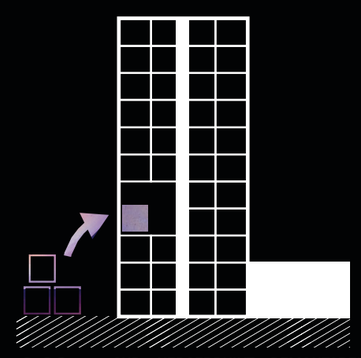
HZ.08 ZACHT = TOEGANGKELIJK



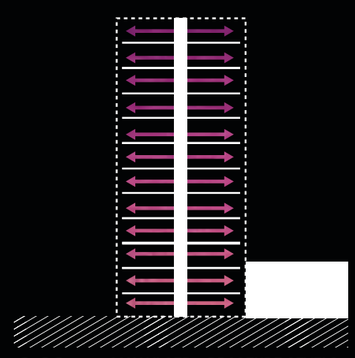
HZ.09 ZACHT = EXTERN MONTEERBAAR



C.01 HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE
+2ND CONSTRUCTIEVE INVUL

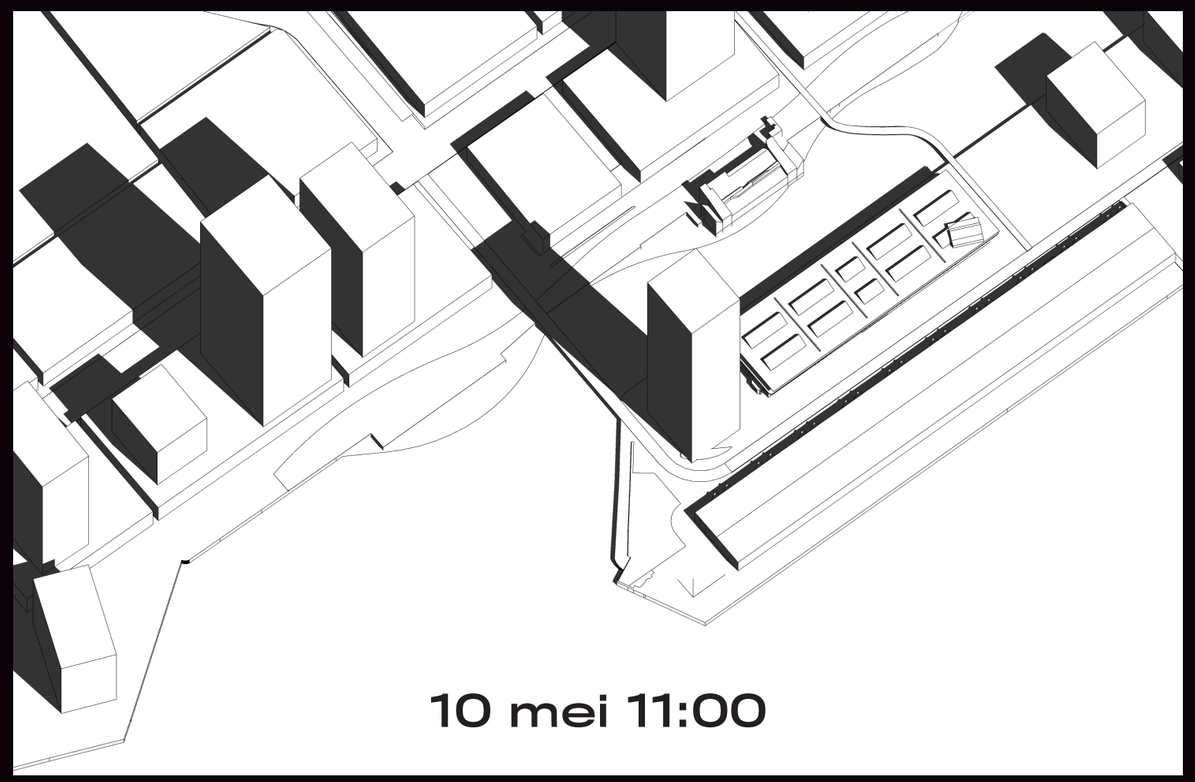


C.02 2ND = HERGEBRUIKT + DEMONTABEL

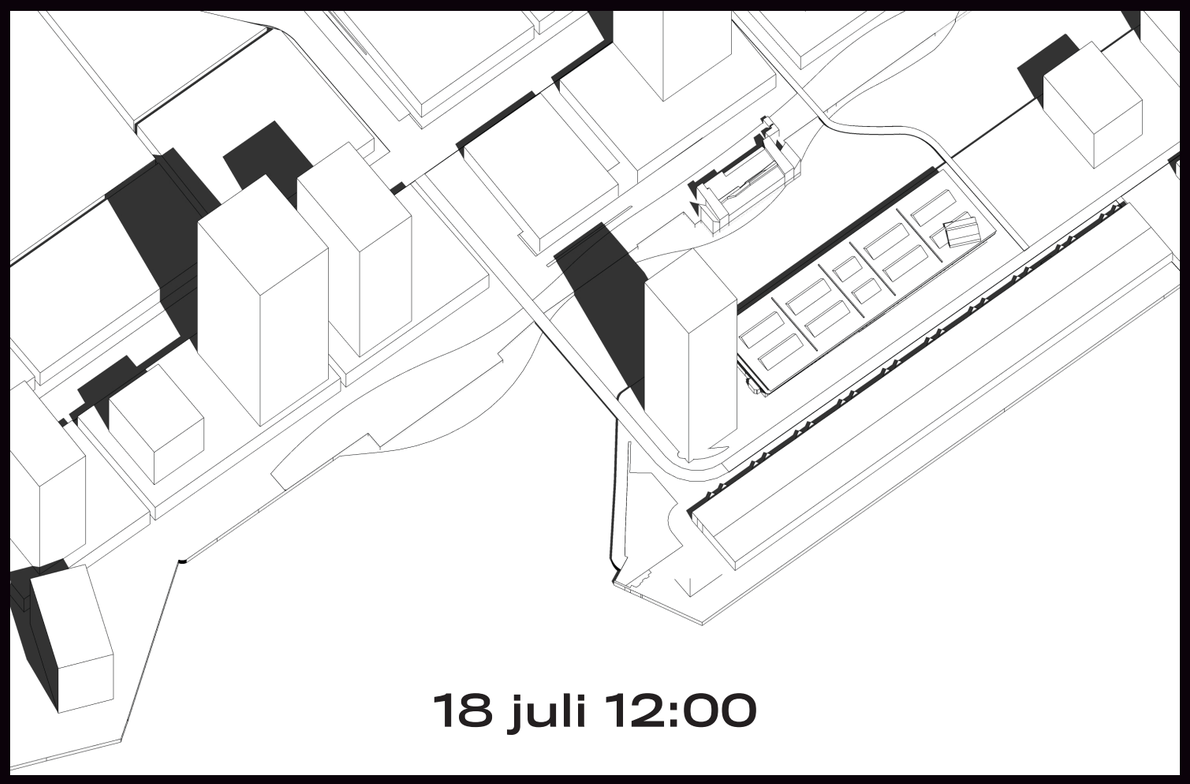


C.03 MAX VLOER = DRAGENDE GEVELS

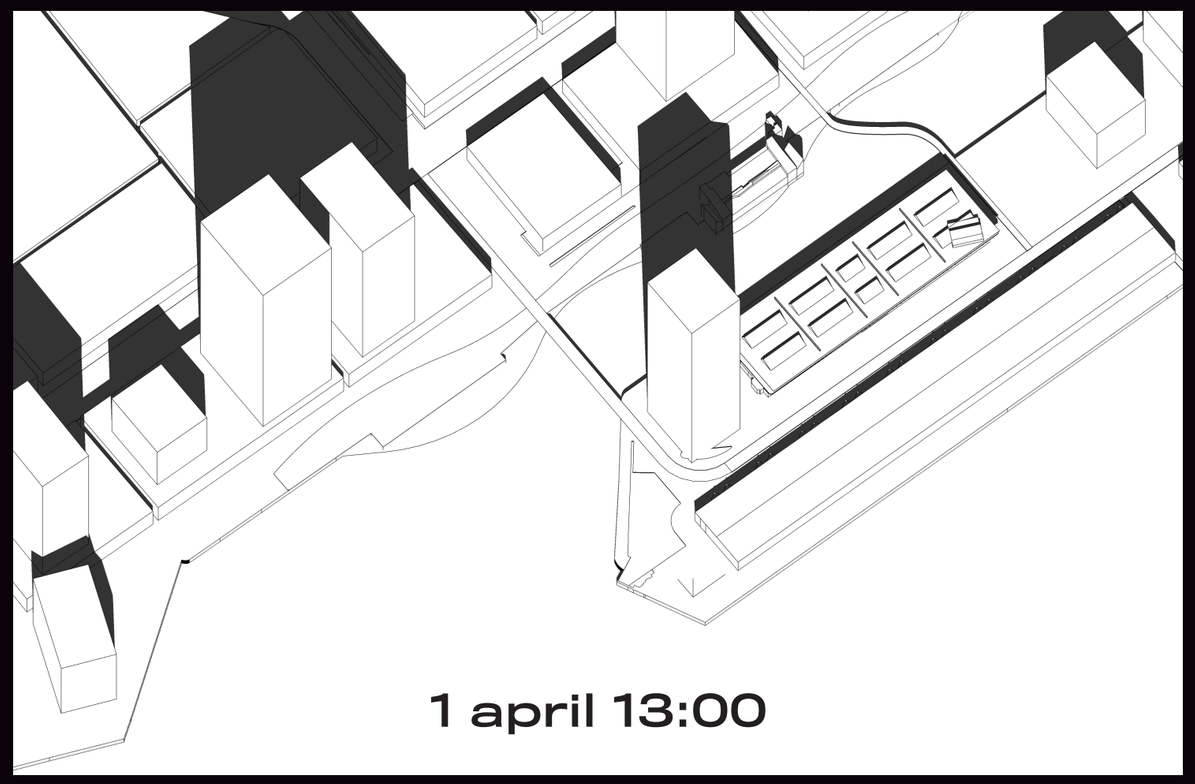
ZONSTUDIE
150X30X35M
50.000M2



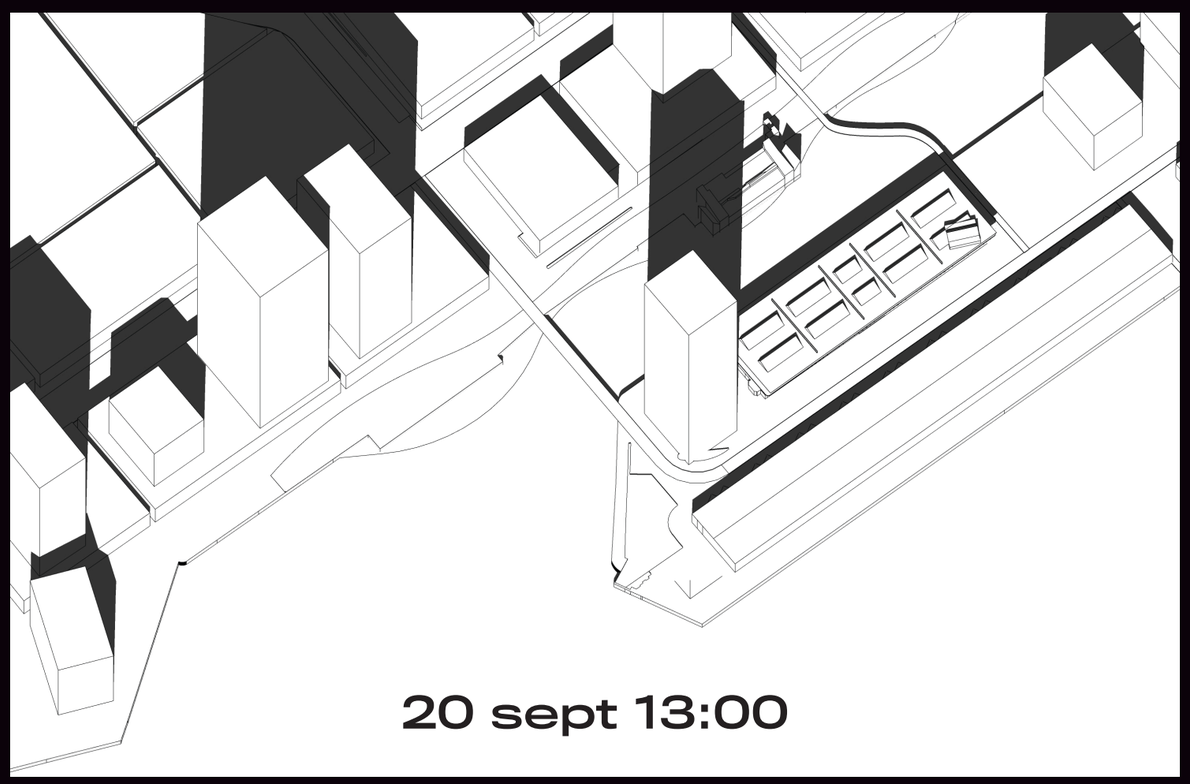
10 mei 11:00



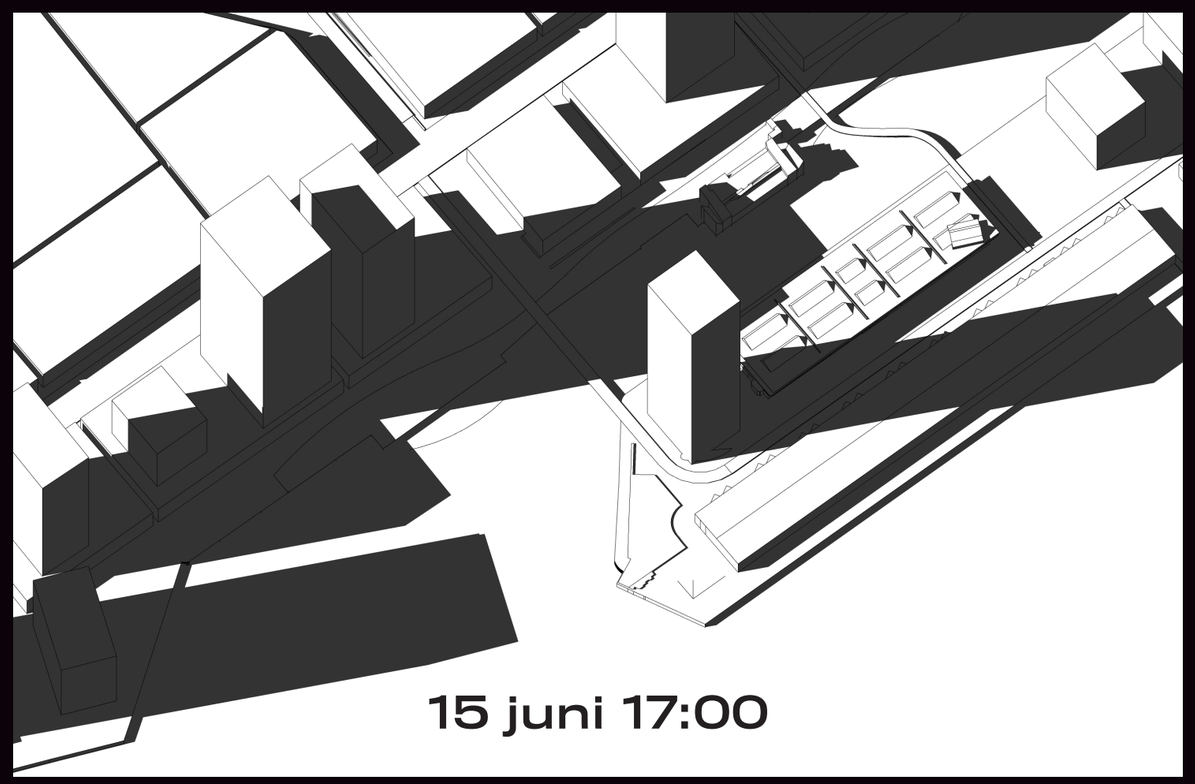
18 juli 12:00



1 april 13:00

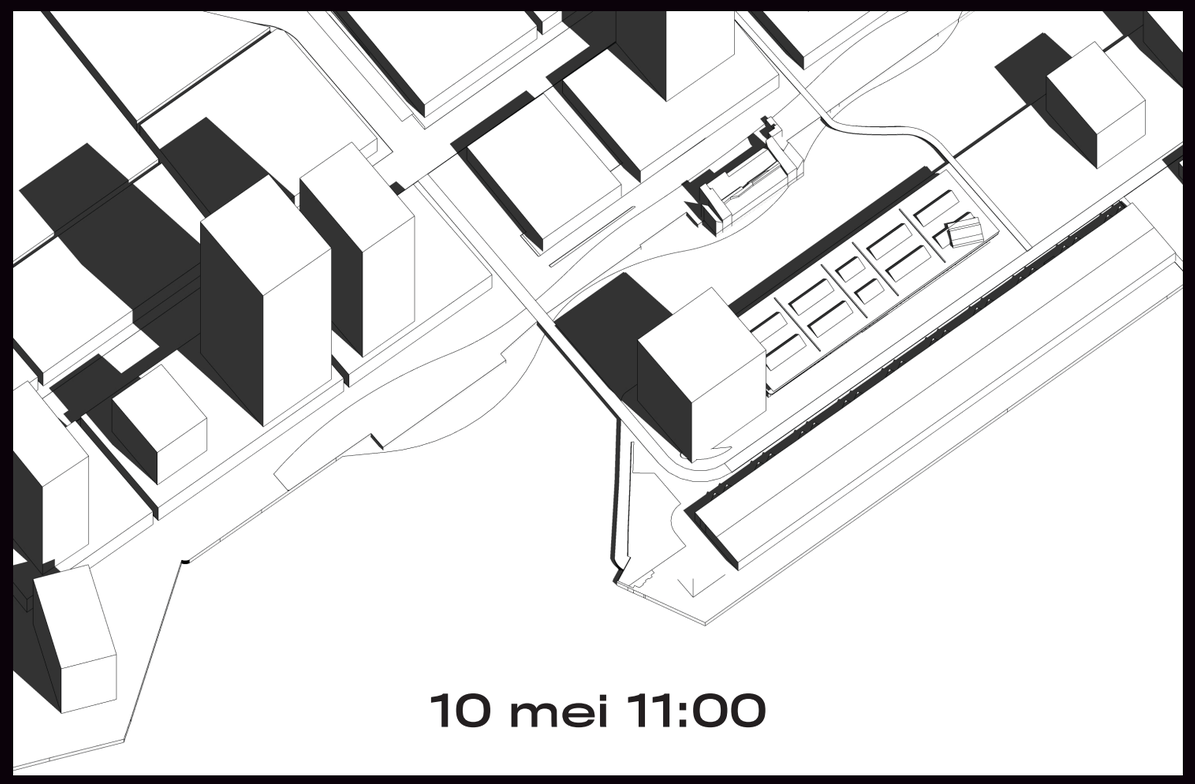


20 sept 13:00

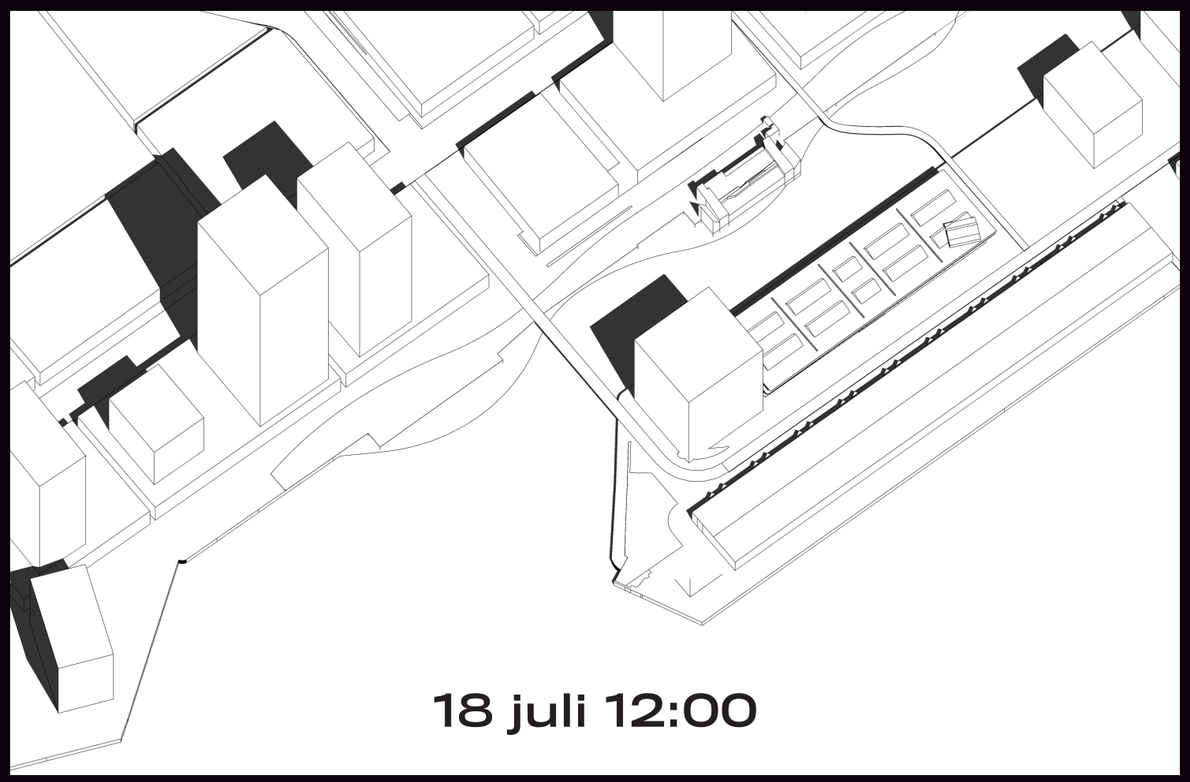


15 juni 17:00

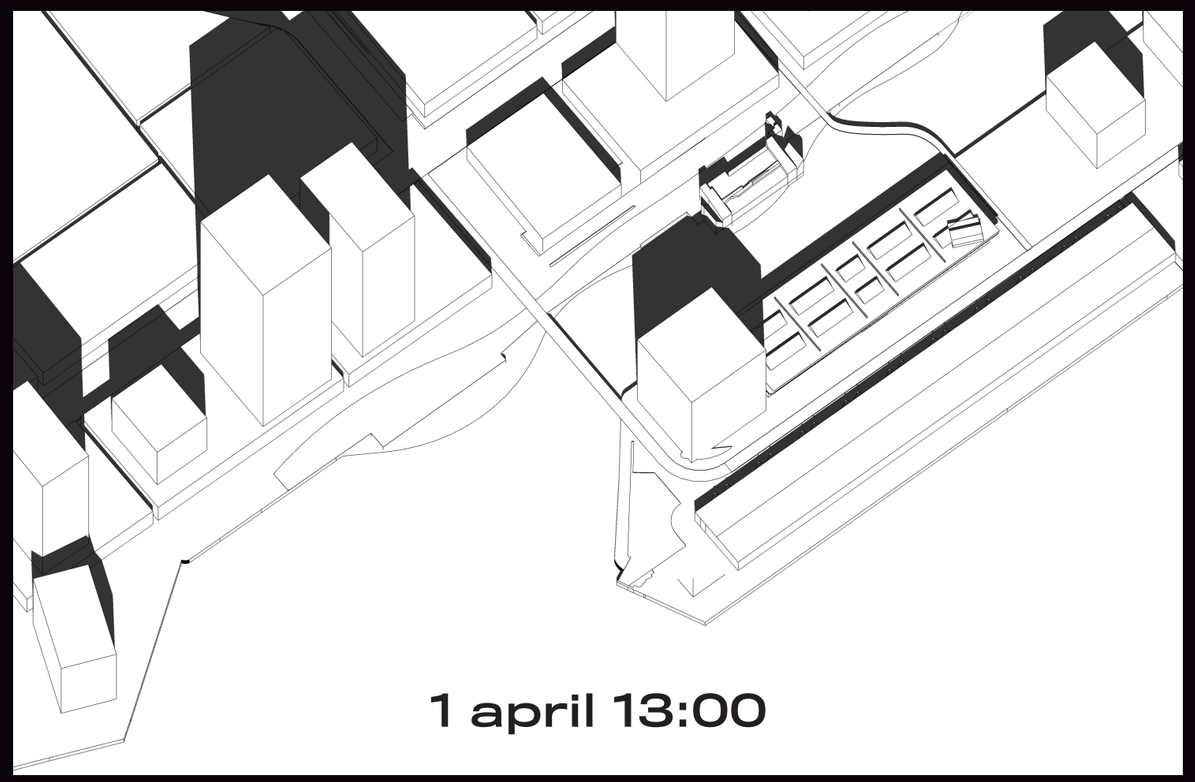
ZONSTUDIE
75X44X46M
50.000M2



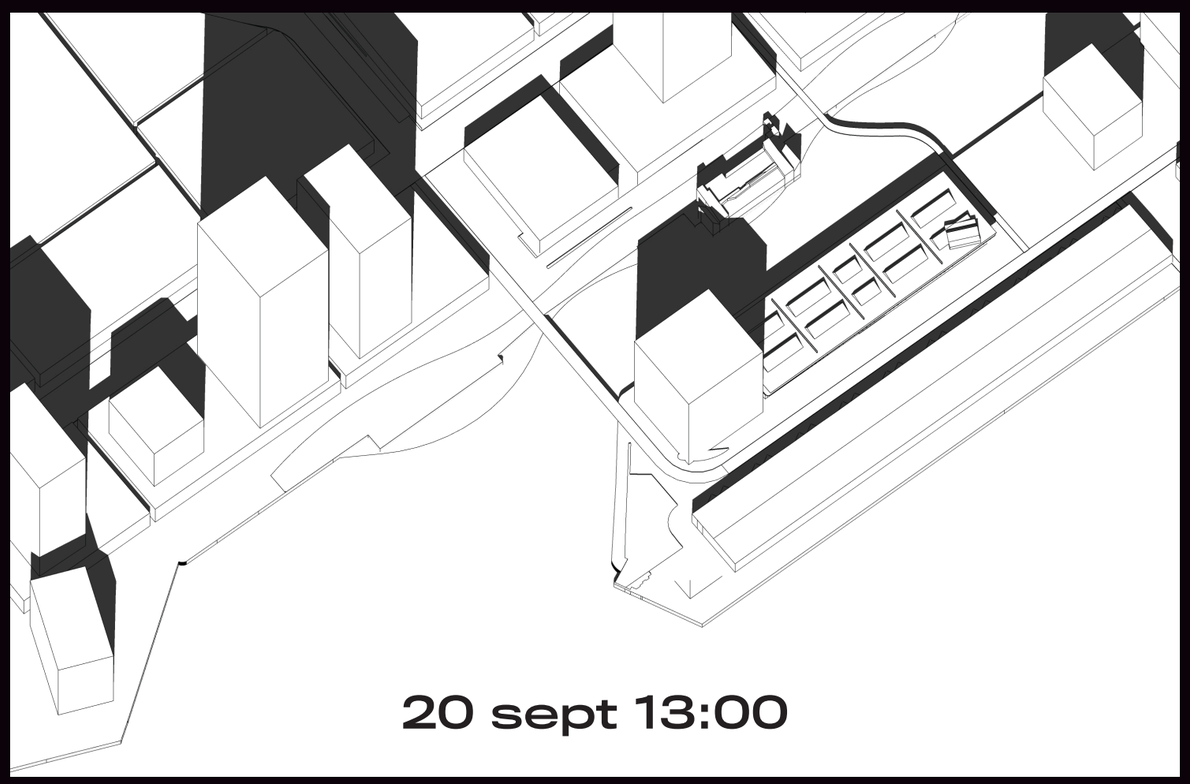
10 mei 11:00



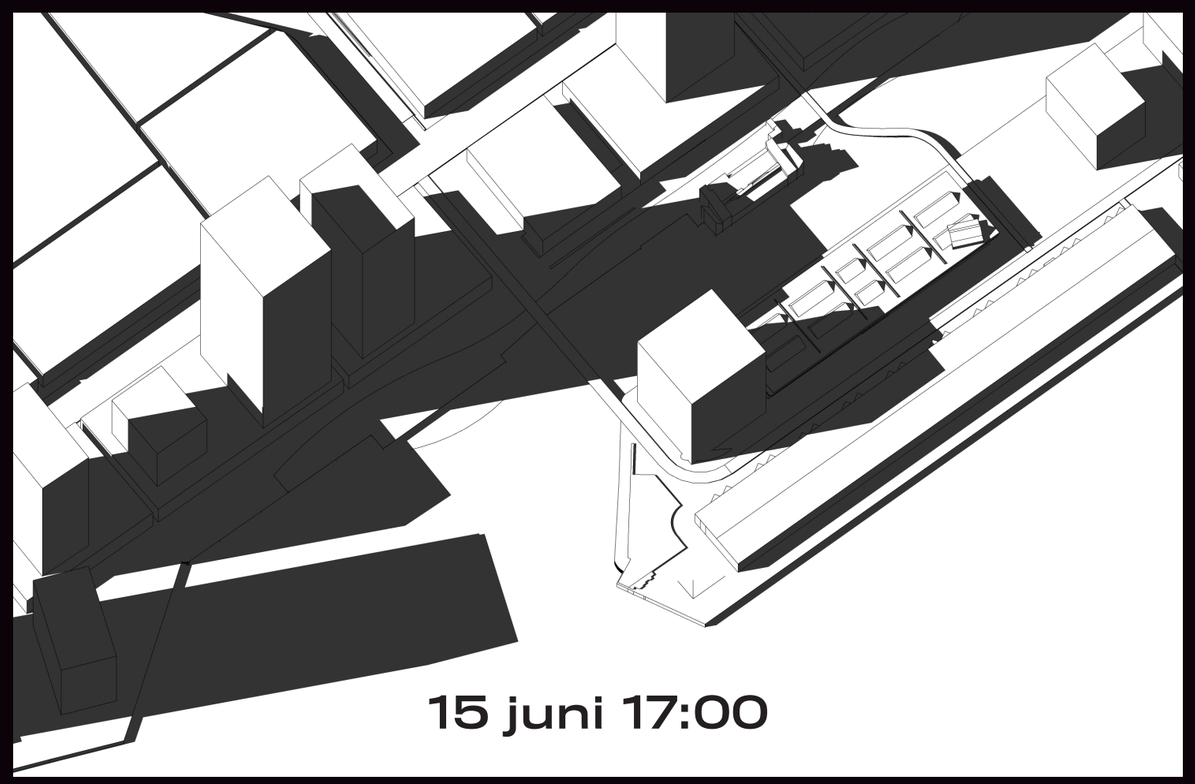
18 juli 12:00



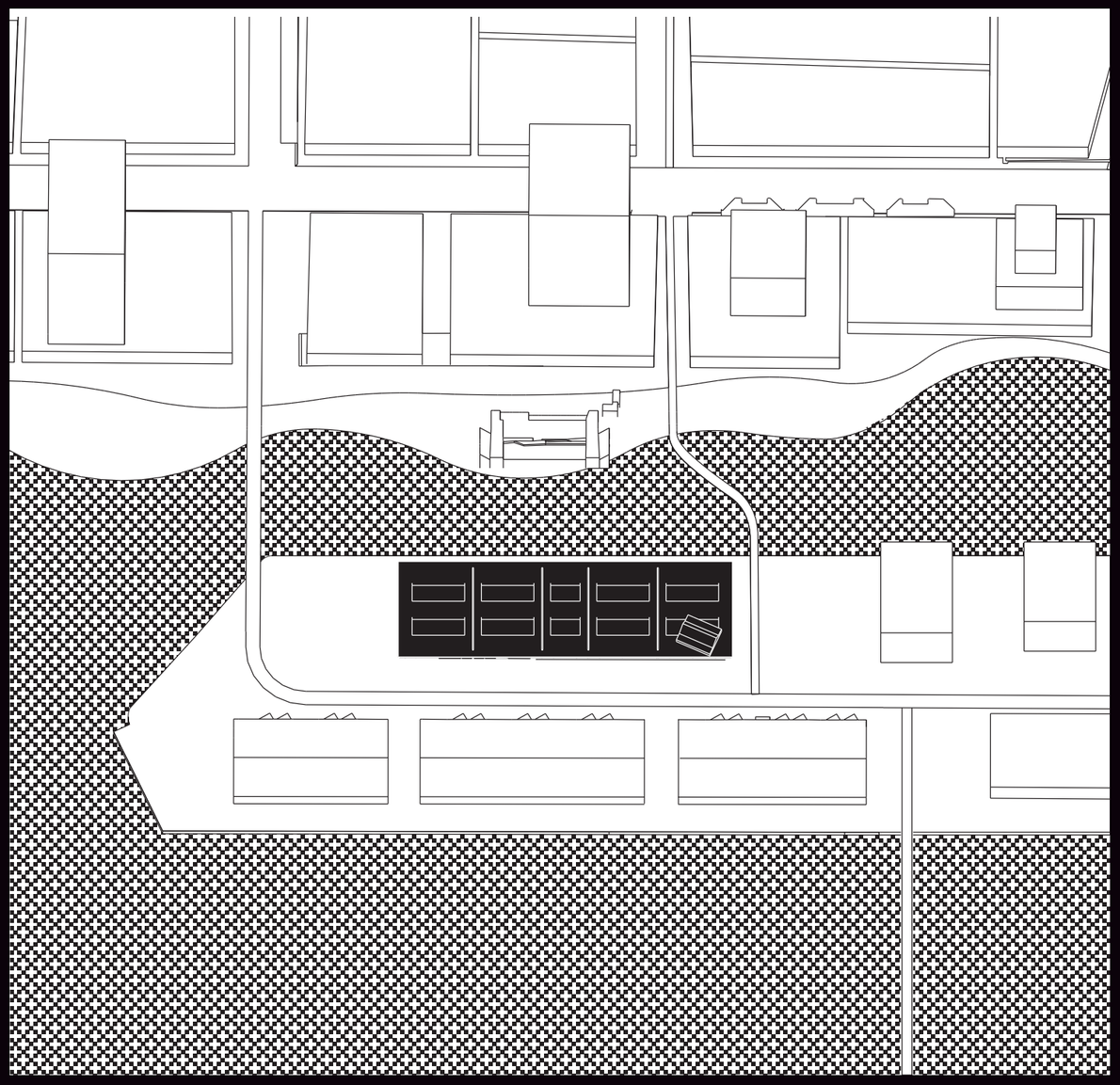
1 april 13:00

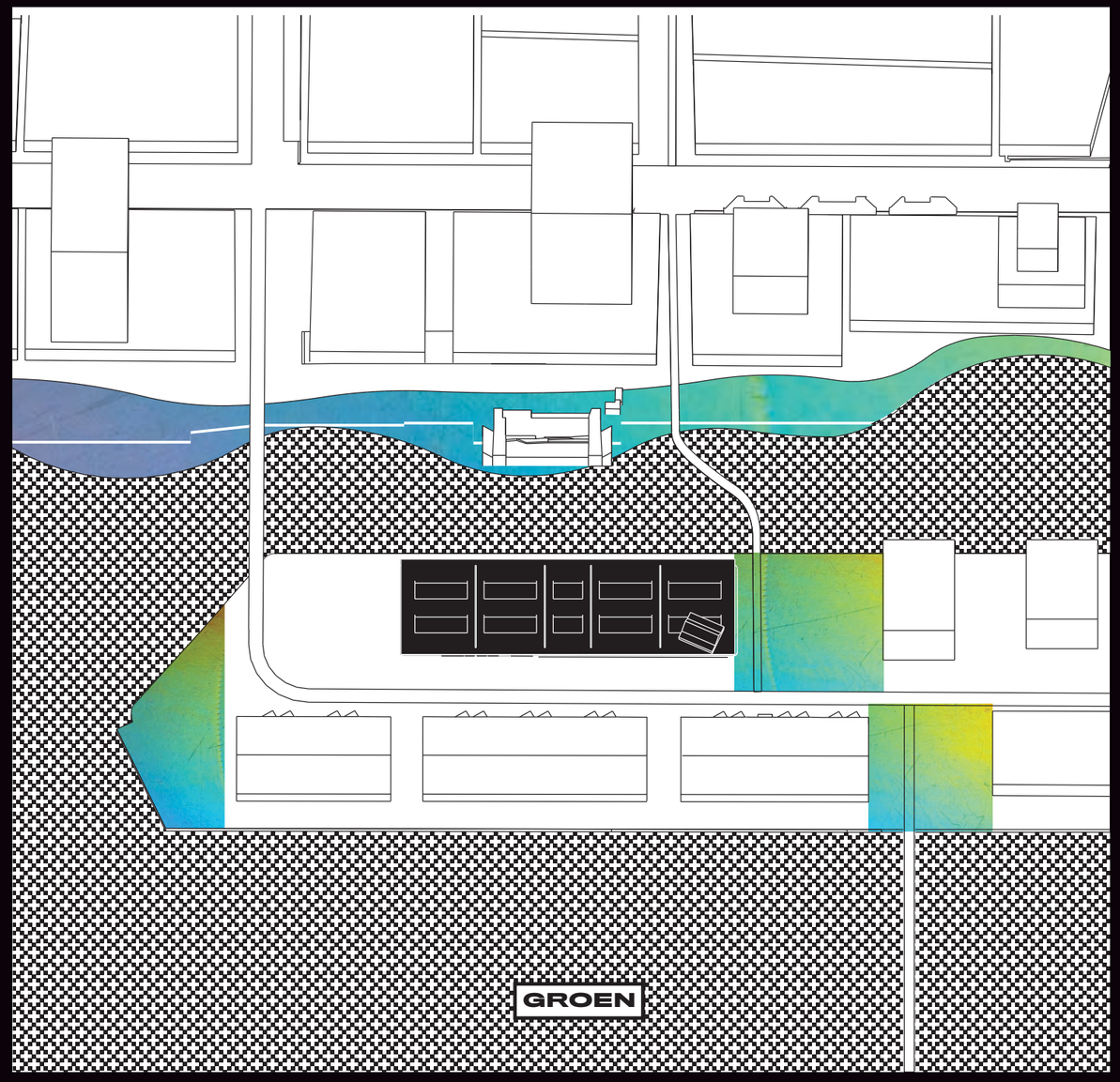


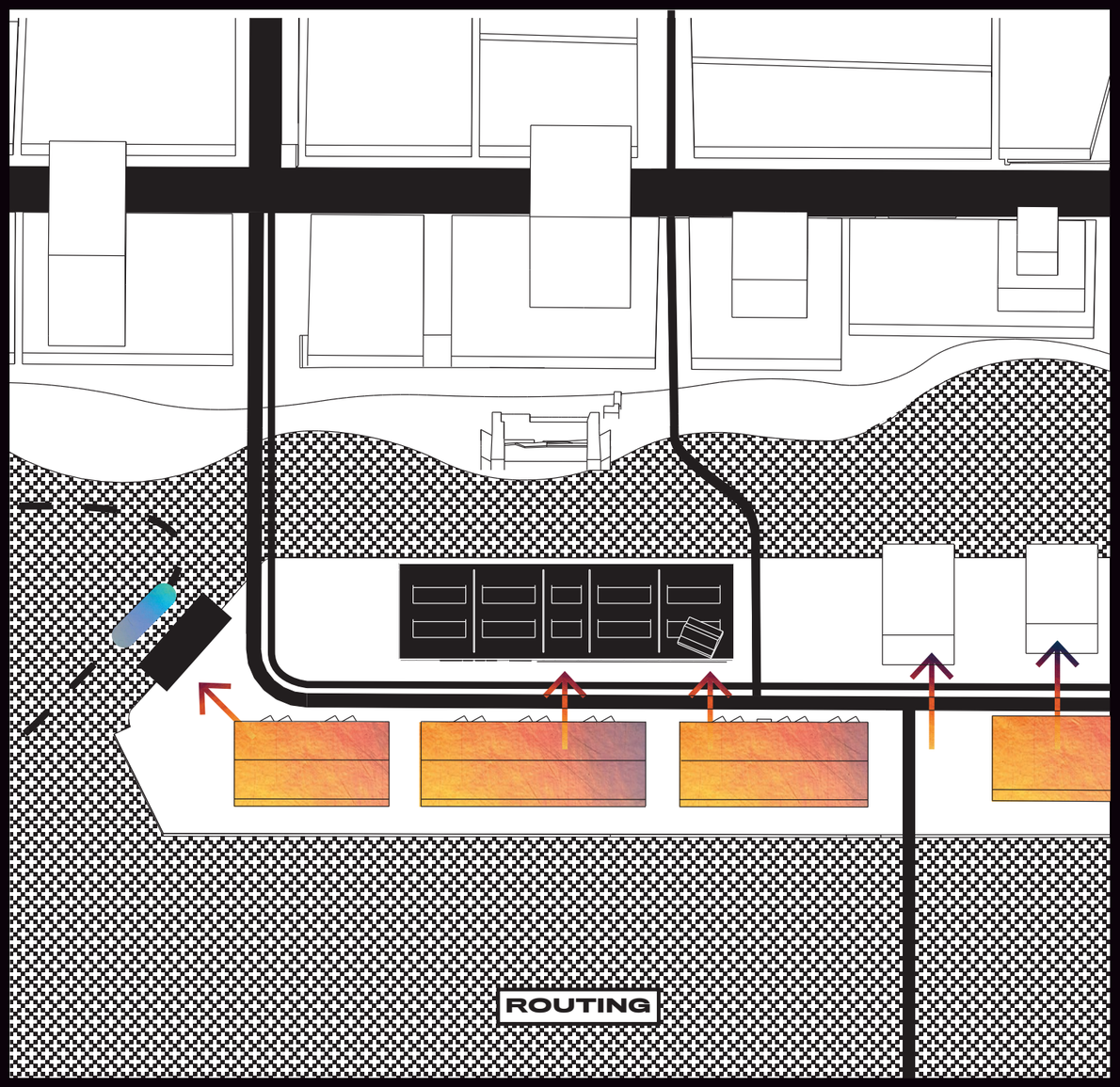
20 sept 13:00

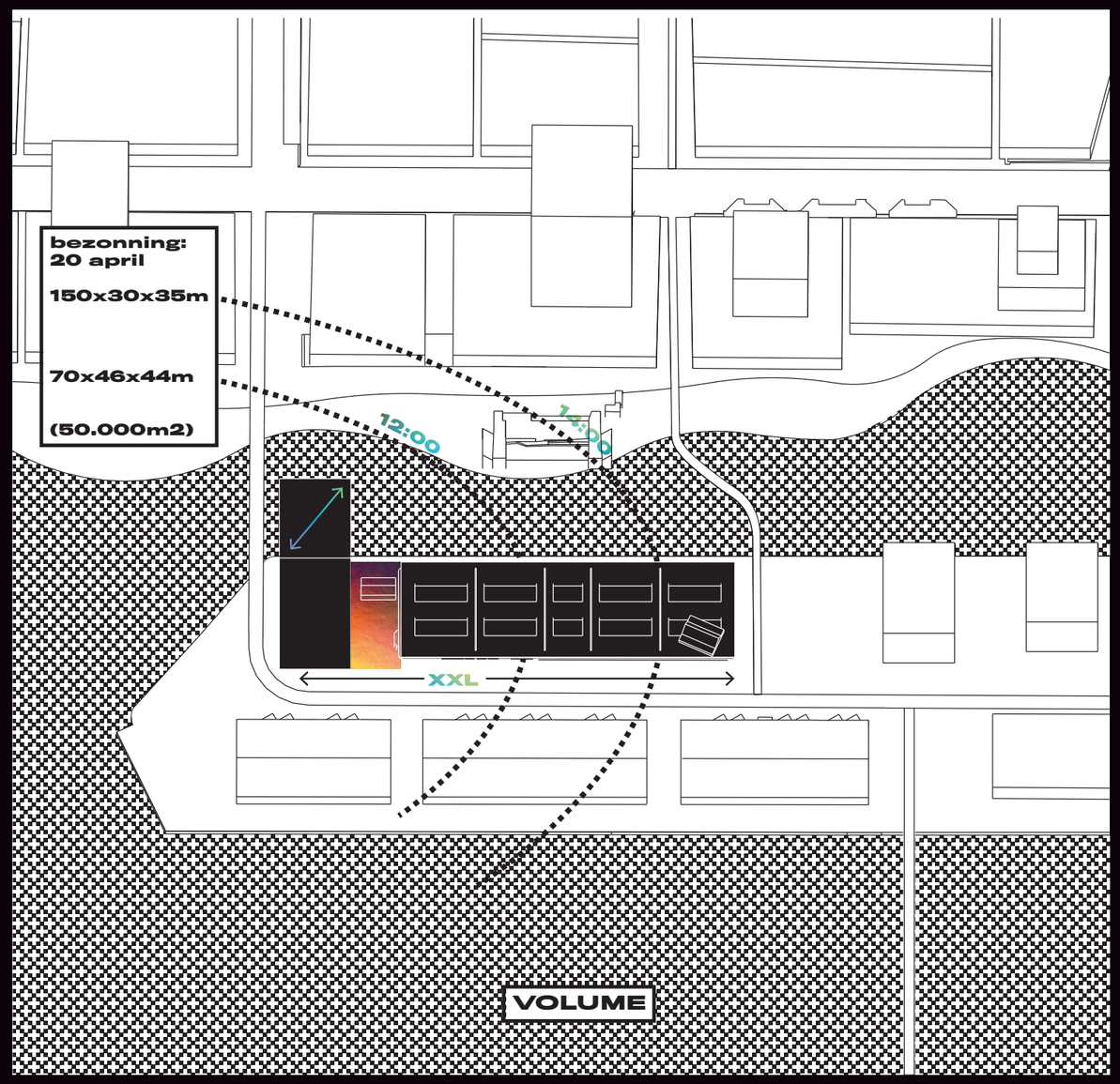


15 juni 17:00

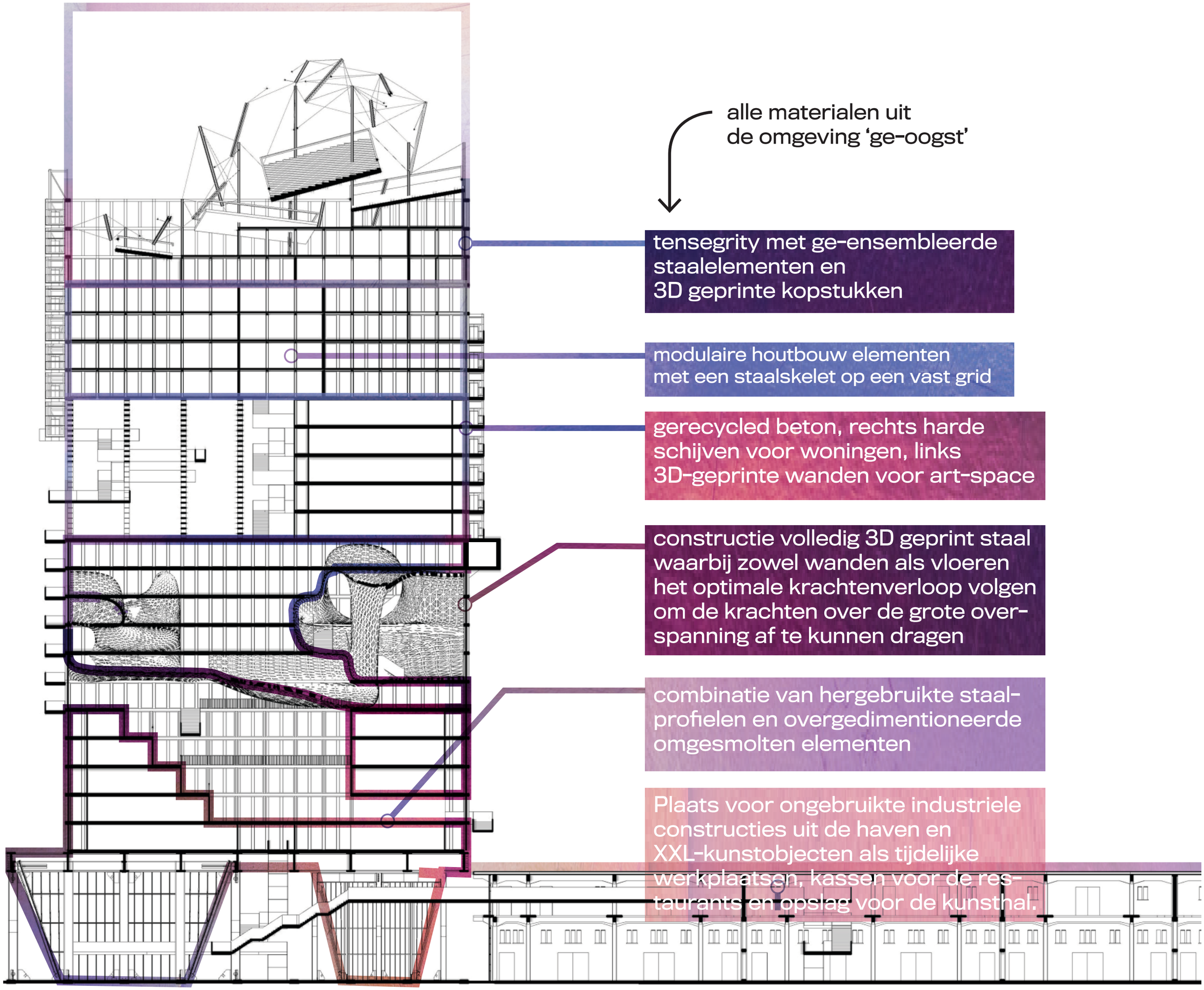



GROEN


ROUTING


bezonning:
20 april
150x30x35m
70x46x44m
(50.000m2)
12:00
14:00
XXL
VOLUME

constructieprincipes lagen



alle materialen uit
de omgeving ‘ge-oogst’

tensegrity met ge-ensembleerde staalelementen en 3D geprinte kopstukken

modulaire houtbouw elementen met een staalskelet op een vast grid

gerecycled beton, rechts harde schijven voor woningen, links 3D-geprinte wanden voor art-space

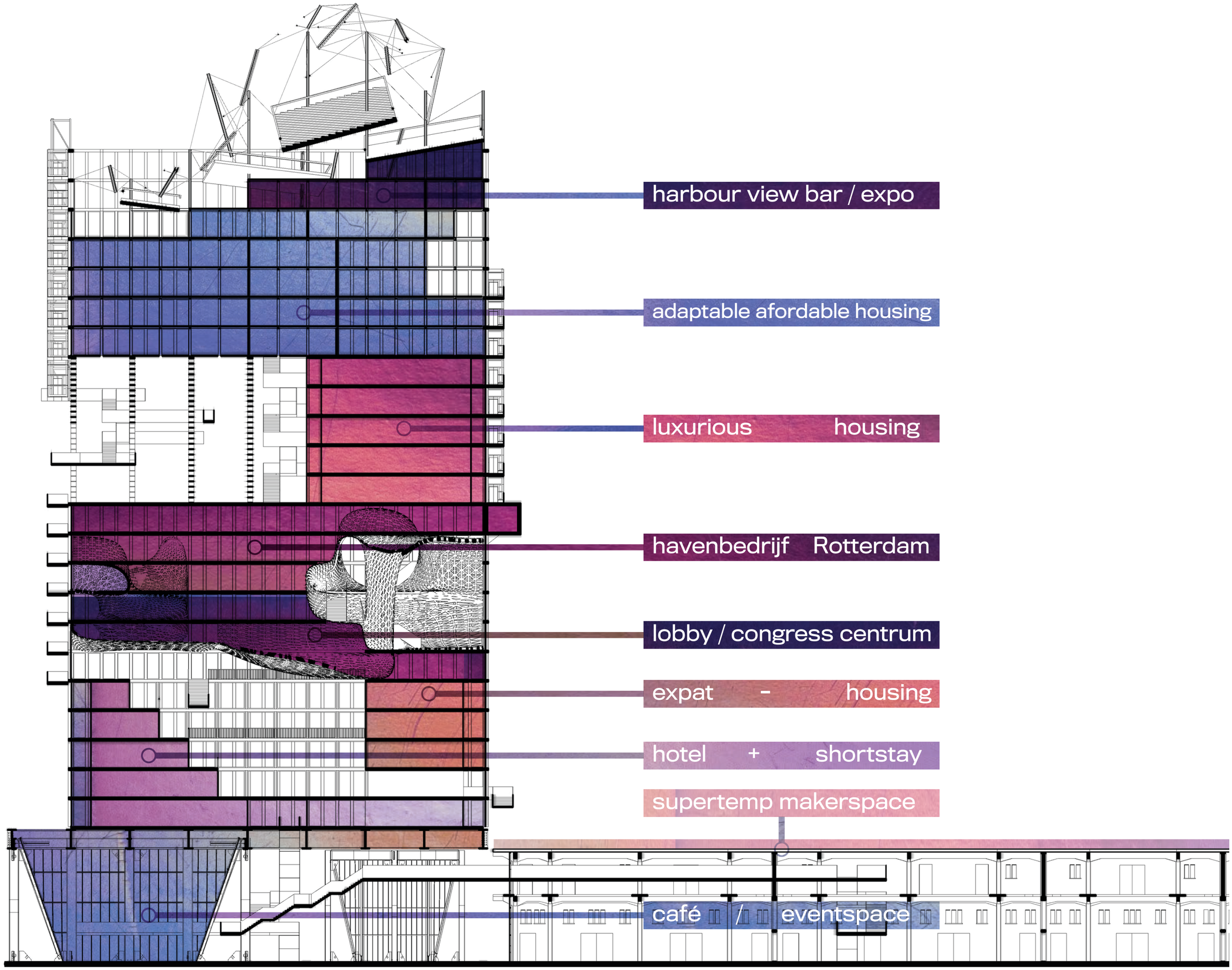
constructie volledig 3D geprint staal waarbij zowel wanden als vloeren het optimale krachtenverloop volgen om de krachten over de grote over-spanning af te kunnen dragen

combinatie van hergebruikte staal-profielen en overgedimentioneerde omgesmolten elementen

Plaats voor ongebruikte industriele constructies uit de haven en XXL-kunstobjecten als tijdelijke werkplaatsen, kassen voor de res-taurants en opslag voor de kunsthal.

*het dak van het katoenveem is extra ver-stevigd door de grote balen geperst katoen die op rails hieraan werden getransporteerd

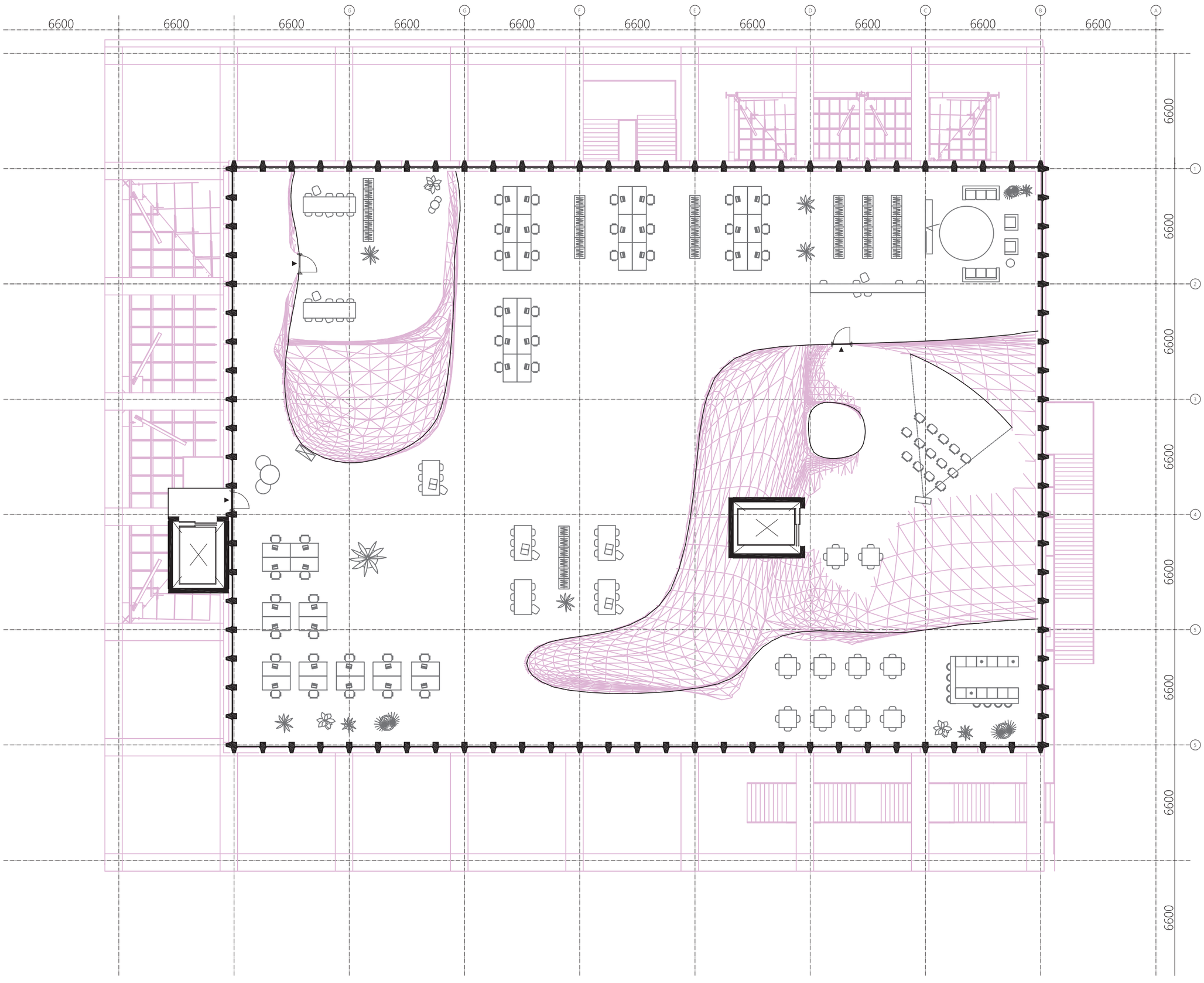
programma lagen



SNEDE - BB

plattegrond havenbedrijf & lobby

constructie: 3D printed steel
laag: 12
1:200

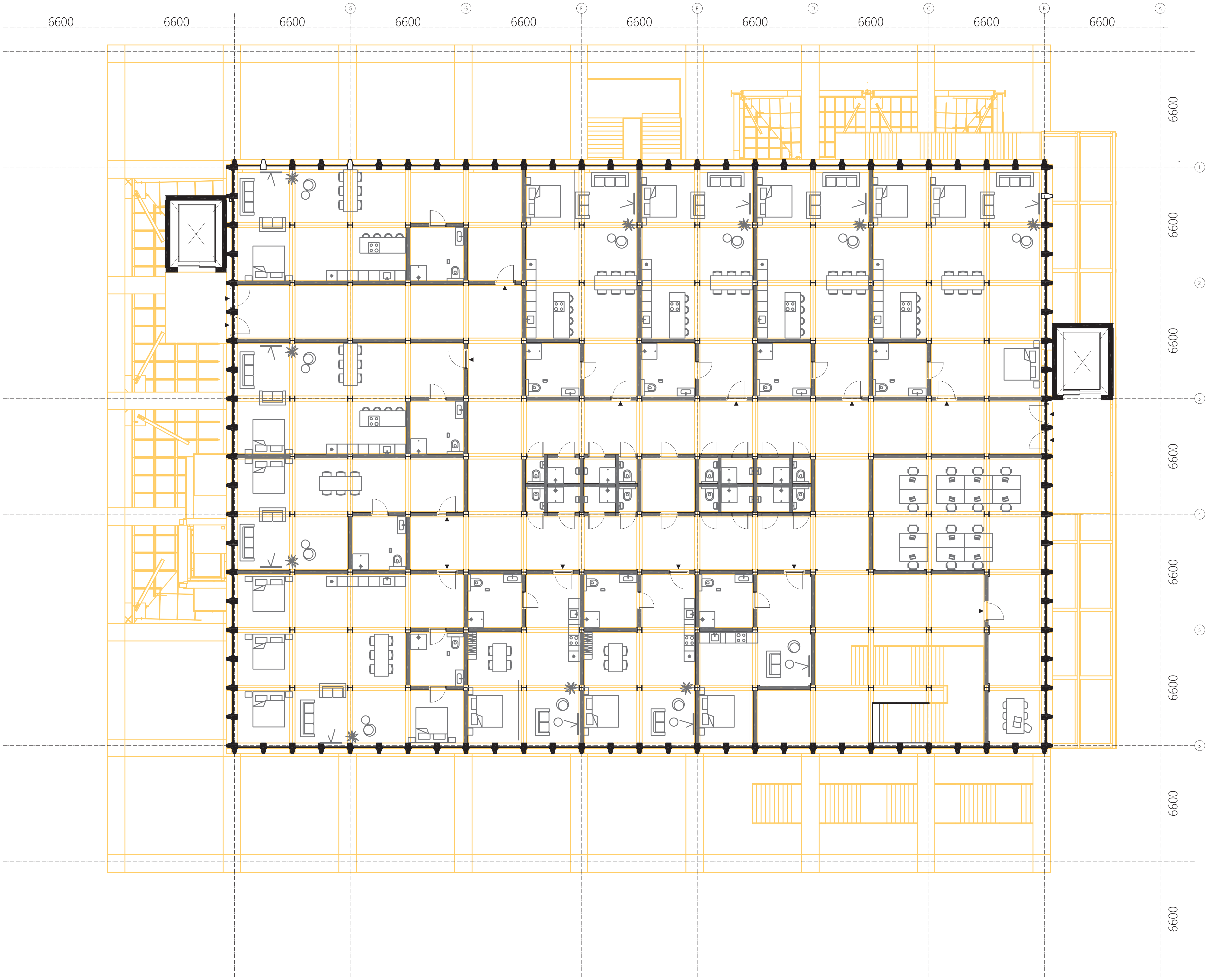


plattegrond: herindeelbaar grid

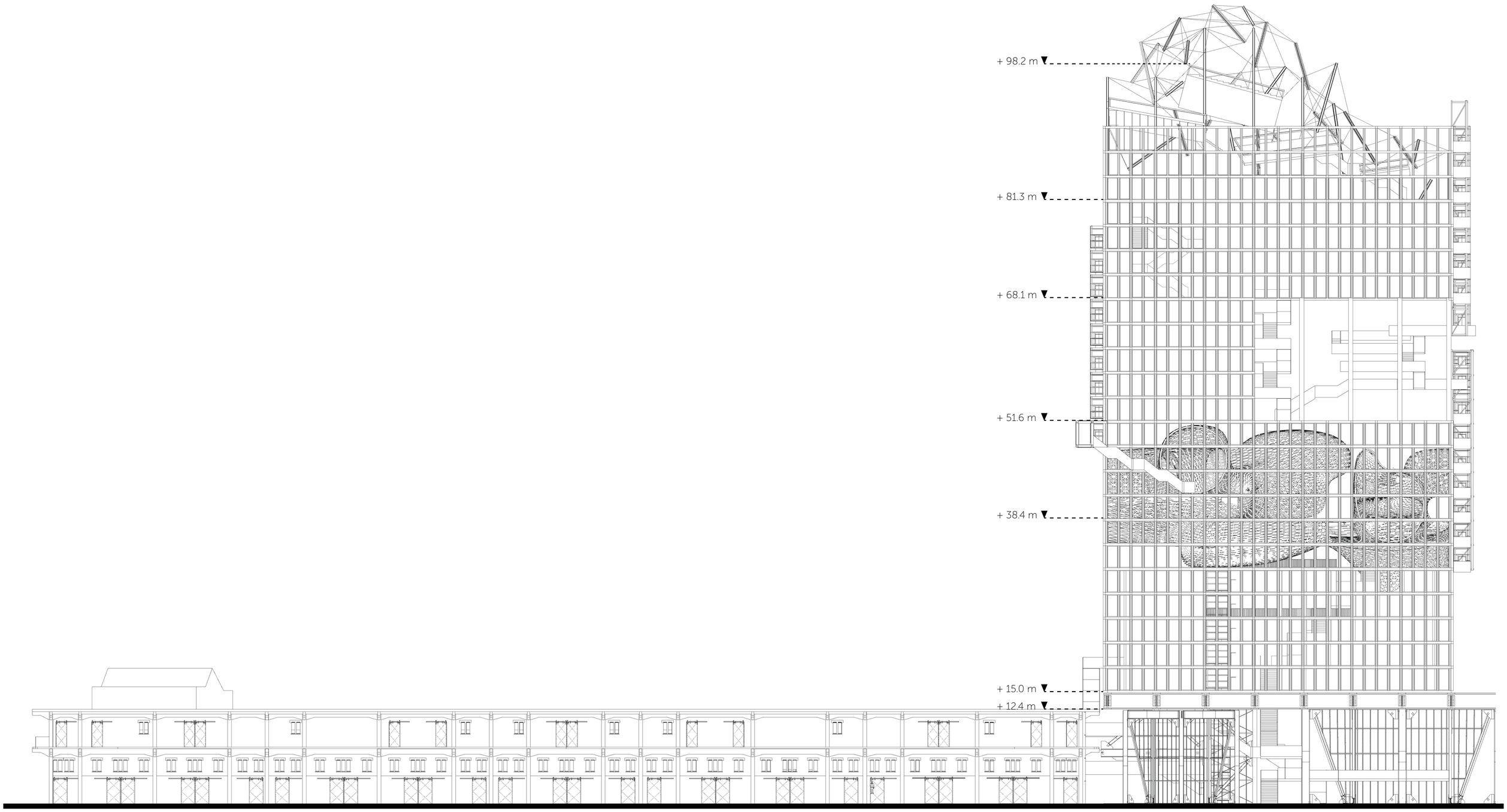
constructie: lightweight staalskelet

laag: 21

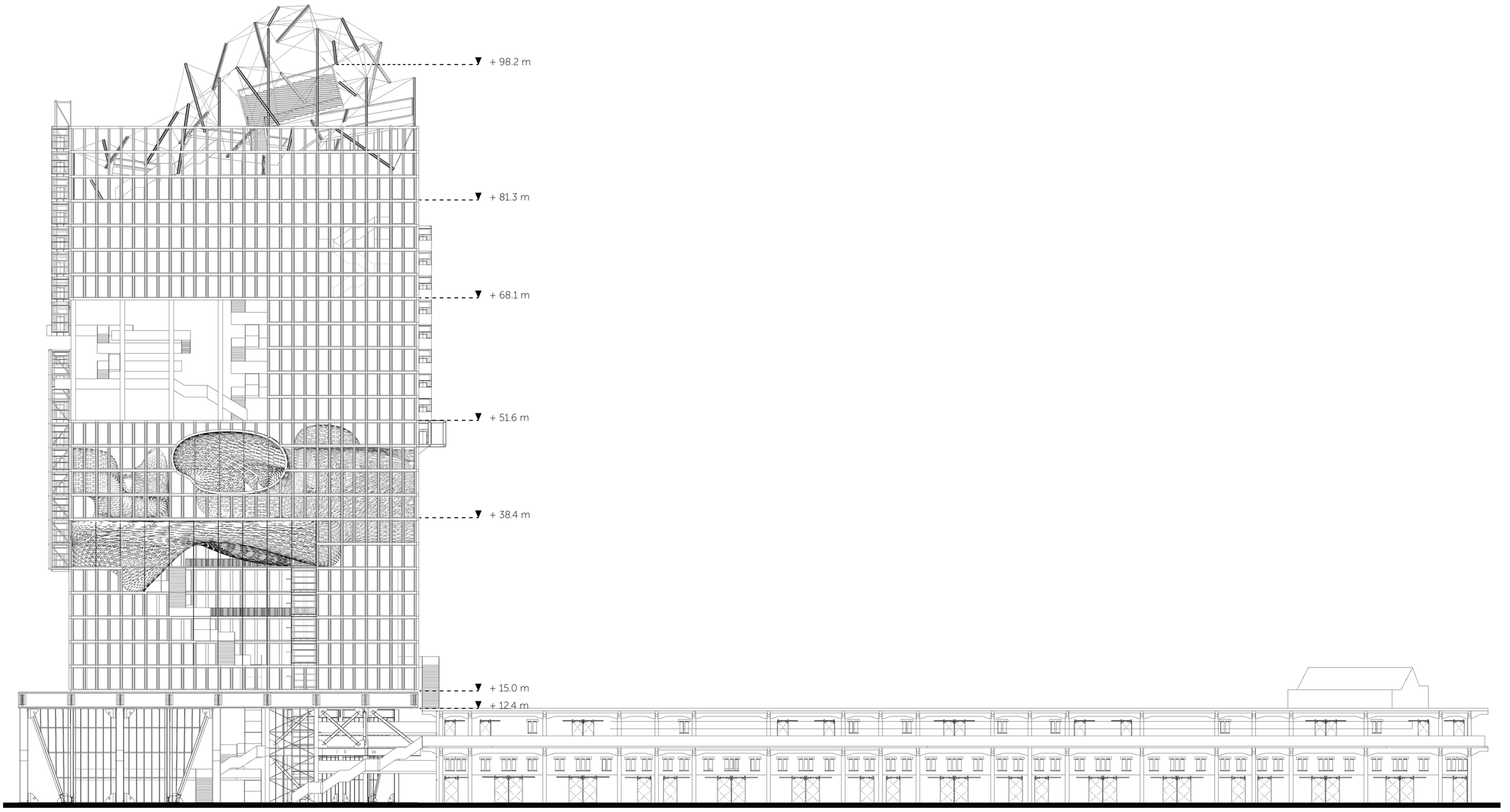
1:200



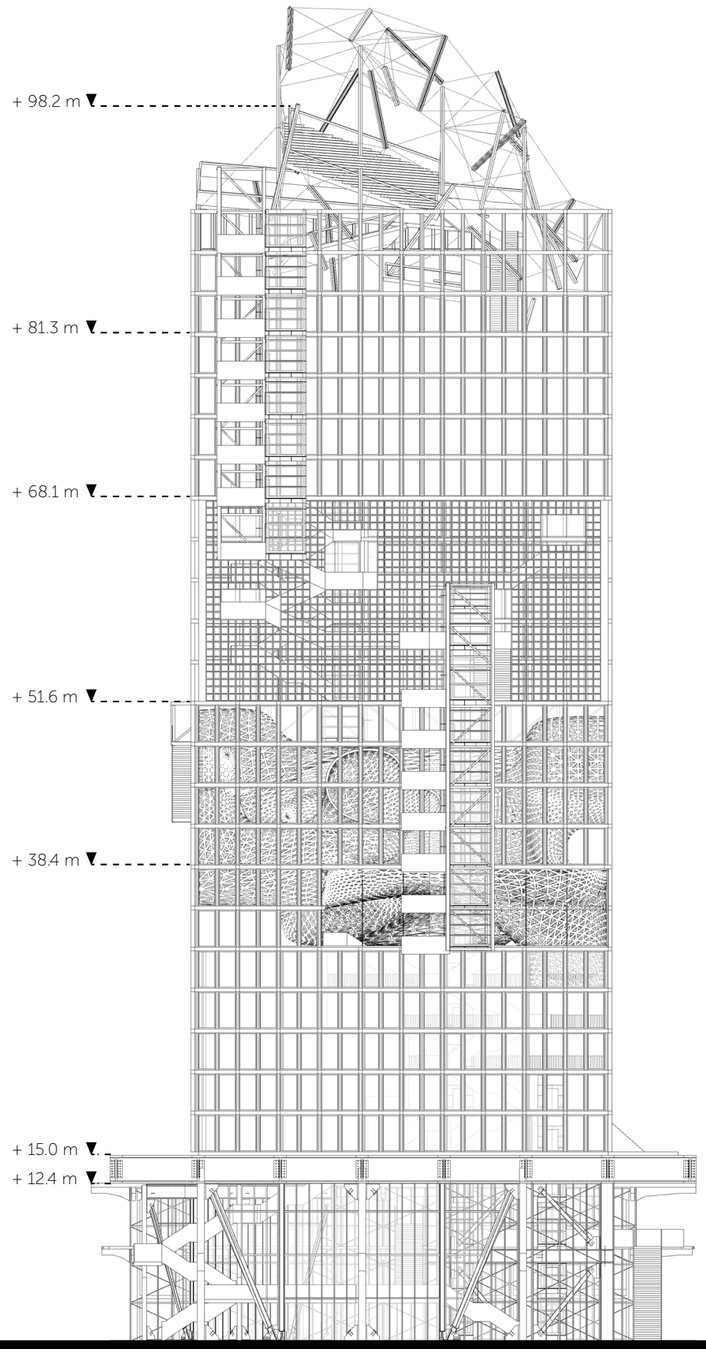
gevel noord
1:500



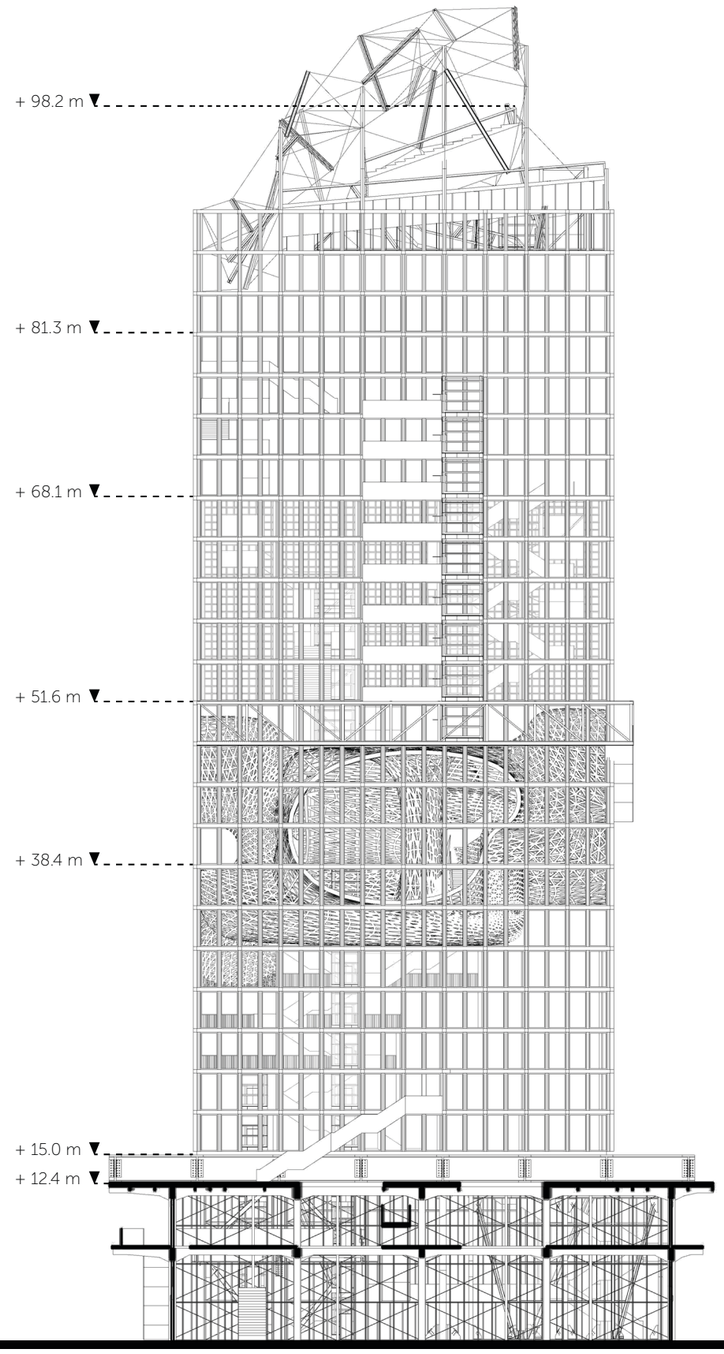
gevel zuid
1:500



gevel west
1:500

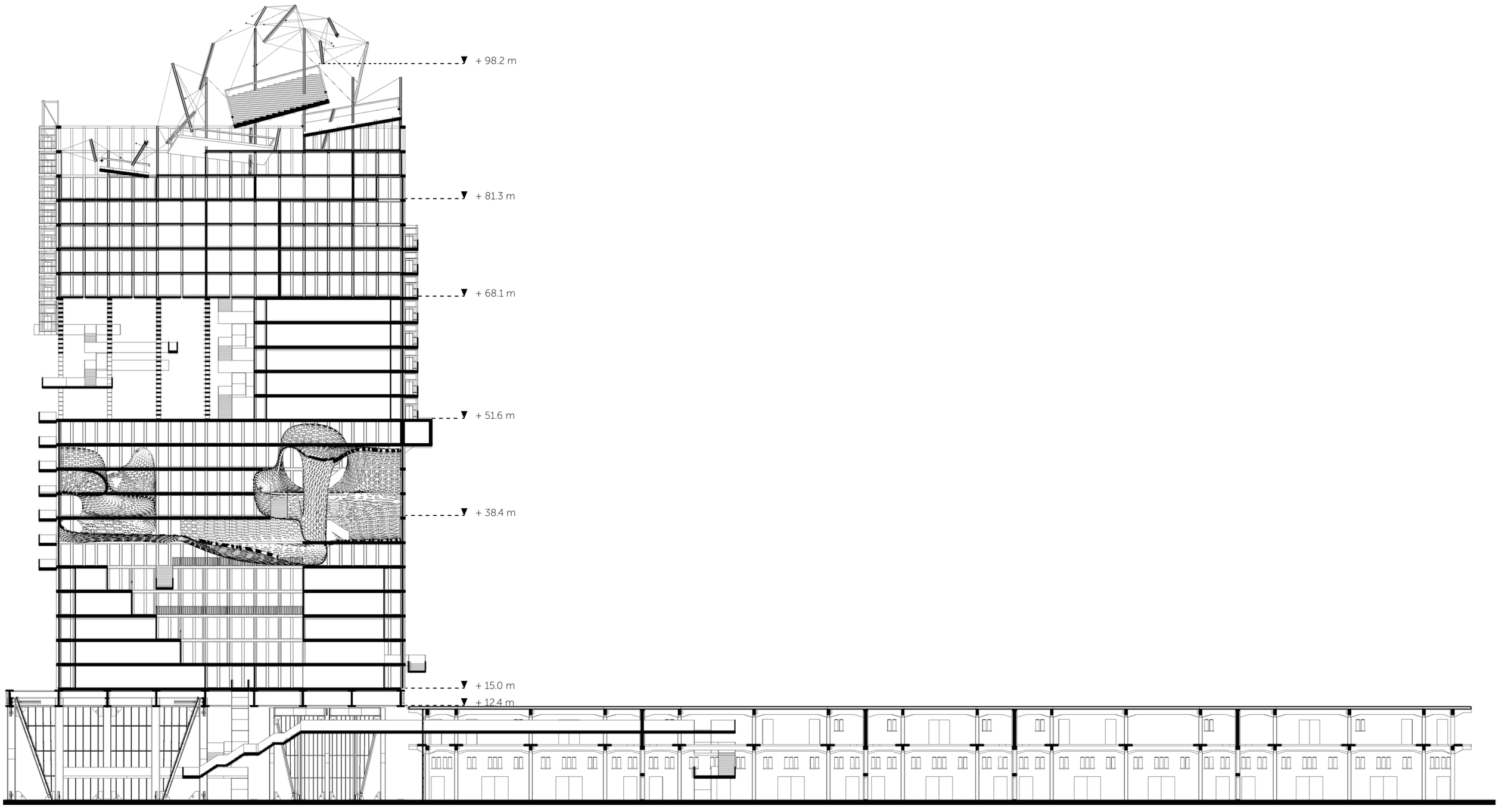


gevel oost
1:500



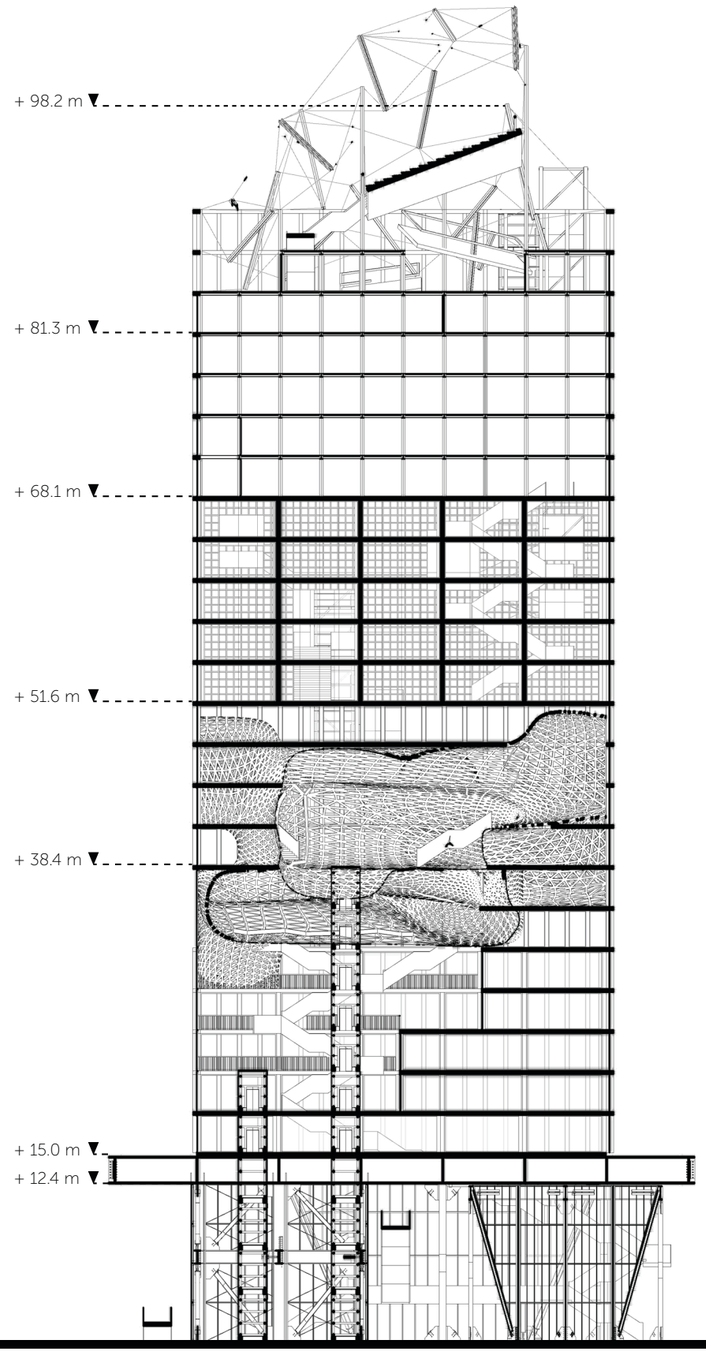
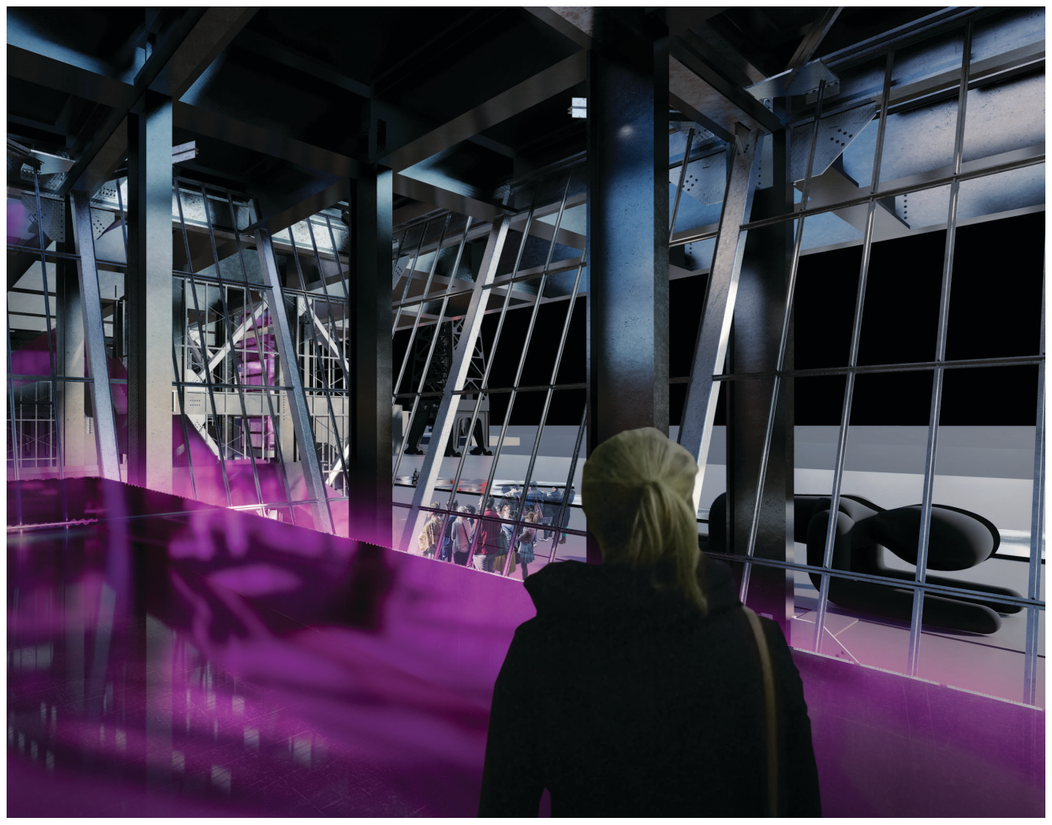
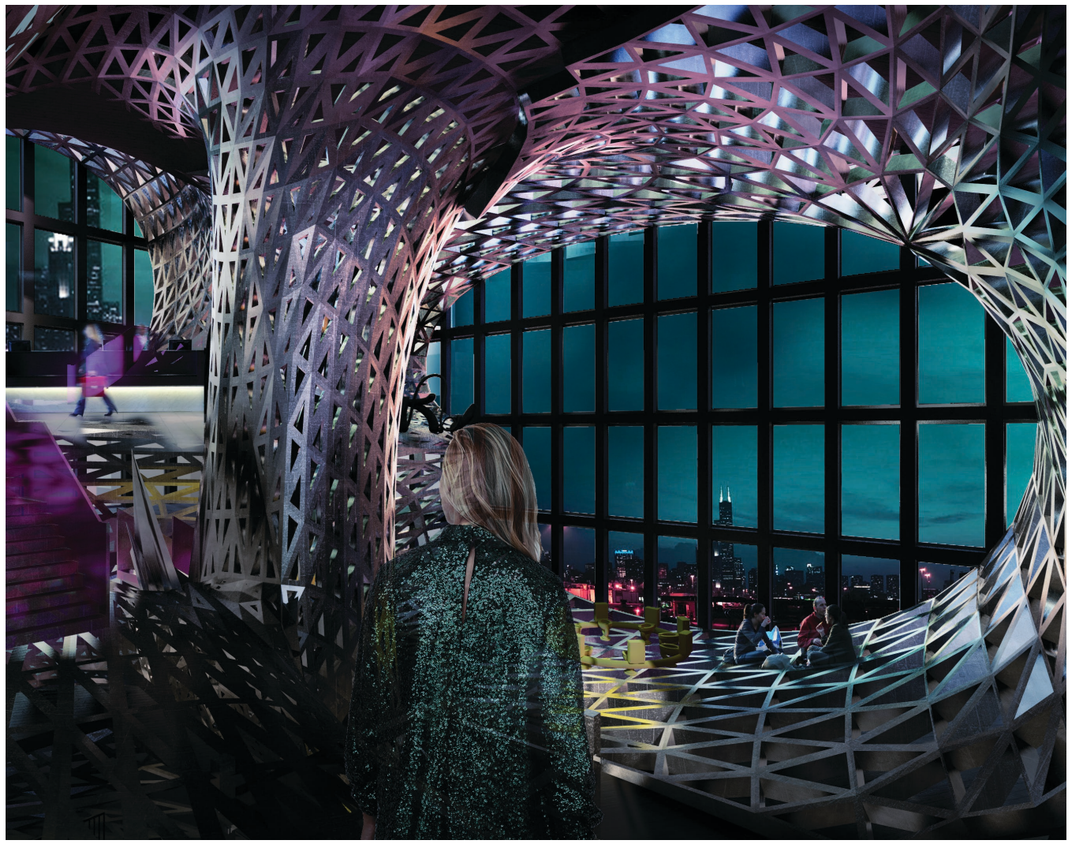
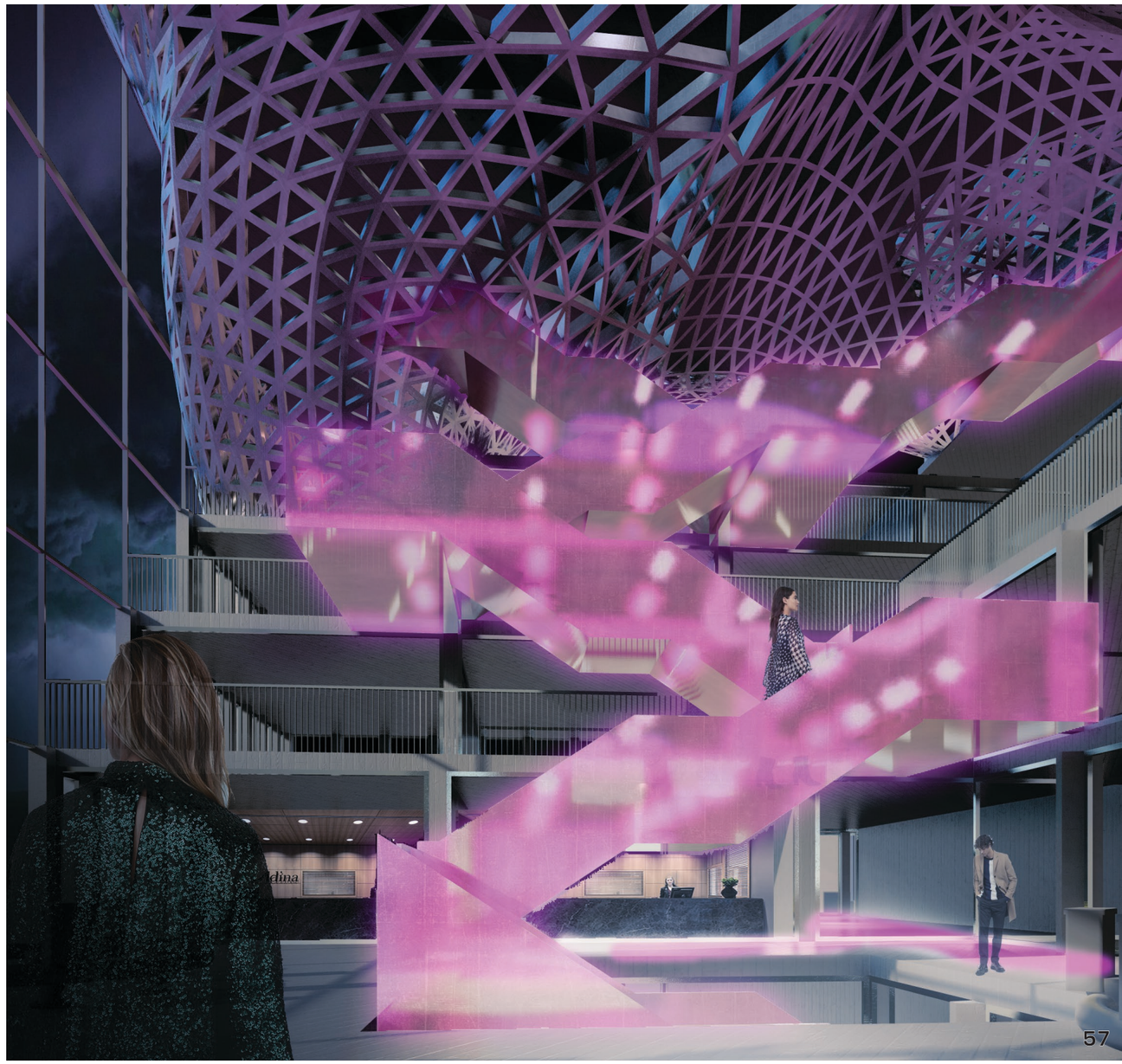
doorsnede BB

1:500



doorsnede AA

1:500



SNEDE - AA