



**M4H MOKA MAKER** - EEN OVERNEMING MEERLAAN - JAARGANG 1 - OPSOEC - JUNI 2021



**M'NEMANDSLAND** - HET AL VERMAGT JE NIET HIER NIET DOE MET HET HEDER AAN ONTSTAP EN HET GEVOEL VAN DE STAD EN HOE NA DE EEN MAKEN VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD.



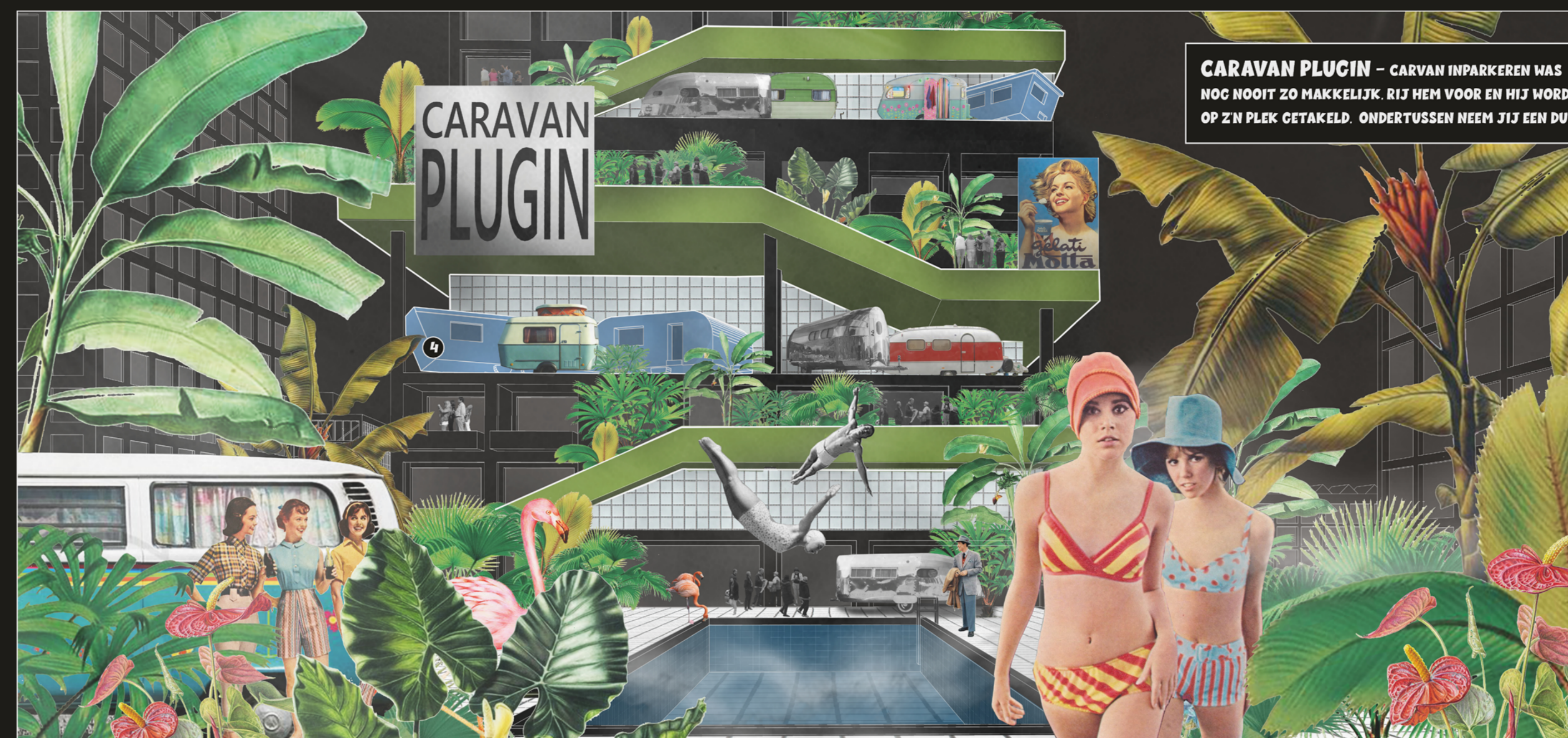
**UNICORN PARADISE** - HET GEVOEL VAN DE STAD EN HOE NA DE EEN MAKEN VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD.



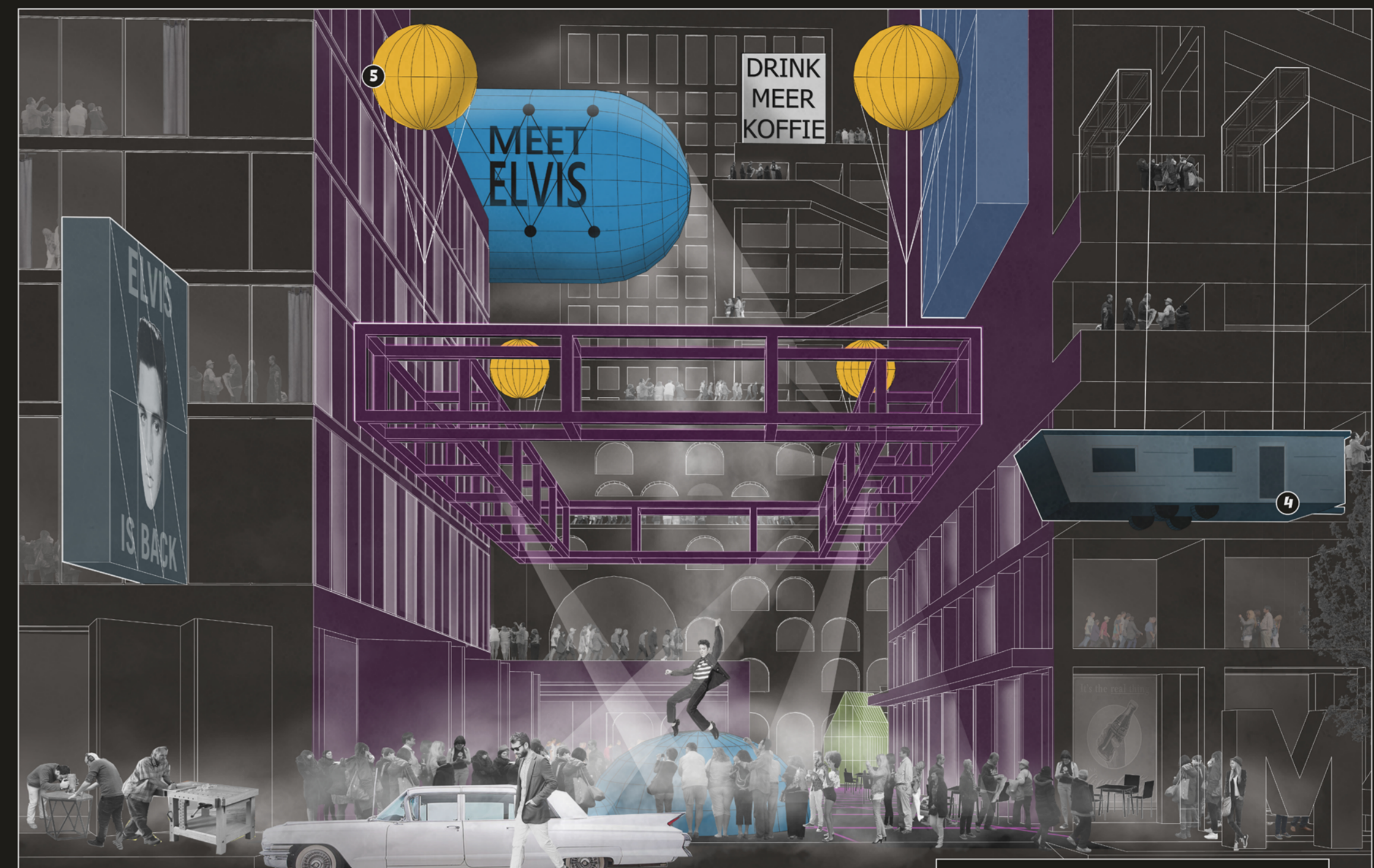
**ANDY'S EXPERIENCE** - HET AL VERMAGT JE NIET HIER NIET DOE MET HET HEDER AAN ONTSTAP EN HET GEVOEL VAN DE STAD EN HOE NA DE EEN MAKEN VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD.



**STEE VAN HET LEVEN EN DE DOOD** - HET GEVOEL VAN DE STAD EN HOE NA DE EEN MAKEN VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD.



**CARAVAN PLUGIN** - CARAVAN WINKELRIJK HET HEDER AAN ONTSTAP EN HET GEVOEL VAN DE STAD EN HOE NA DE EEN MAKEN VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD.



**MEET ELVIS!** - HET AL VERMAGT JE NIET HIER NIET DOE MET HET HEDER AAN ONTSTAP EN HET GEVOEL VAN DE STAD EN HOE NA DE EEN MAKEN VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD.



**CREASE LIGHTING VI** - HET AL VERMAGT JE NIET HIER NIET DOE MET HET HEDER AAN ONTSTAP EN HET GEVOEL VAN DE STAD EN HOE NA DE EEN MAKEN VAN DE STAD. HET IS ONMOGELIJK VAN DE STAD.

# DE STAAT VAN UITZONDERING

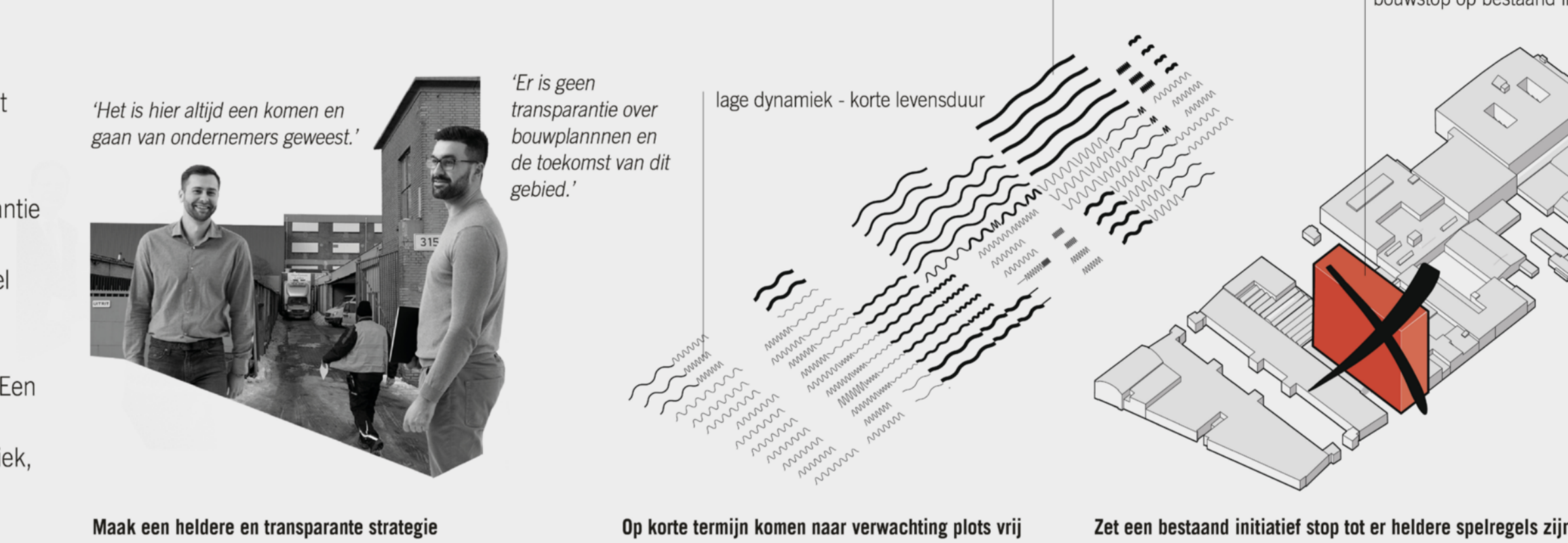
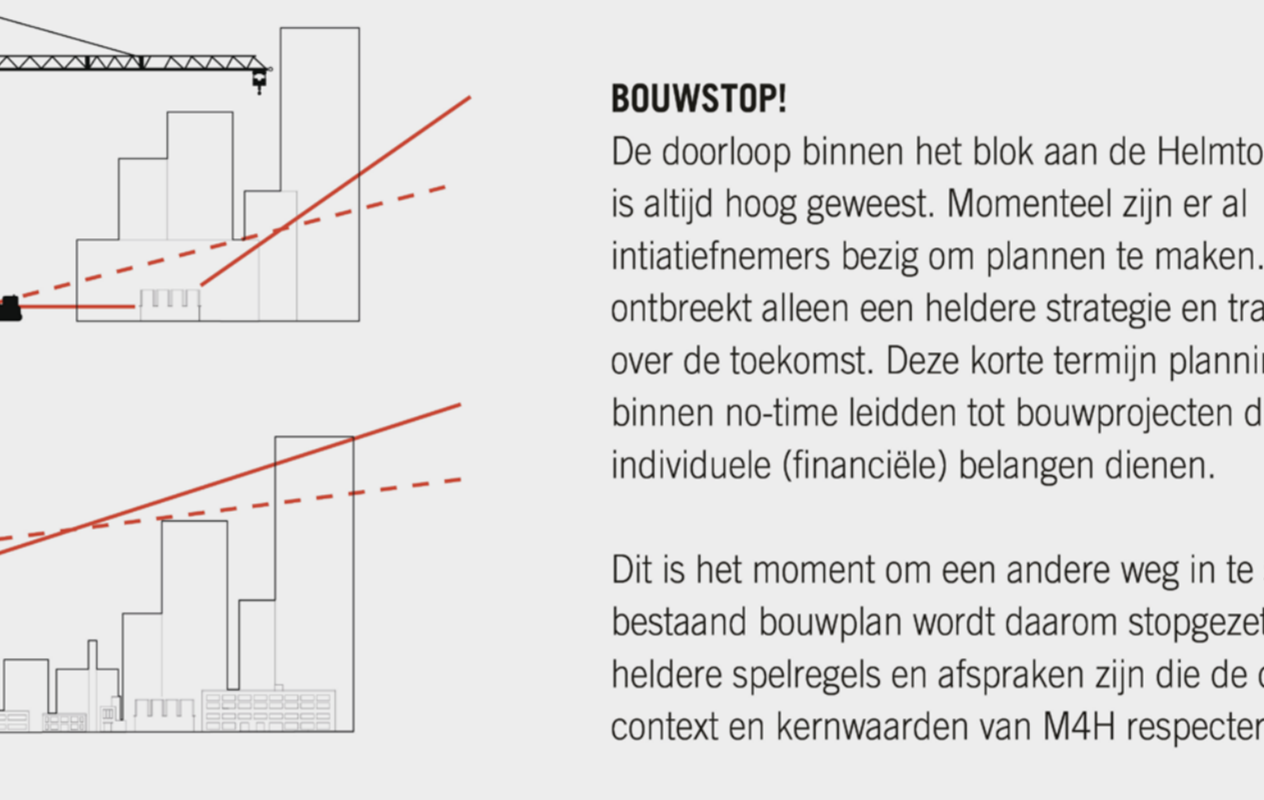
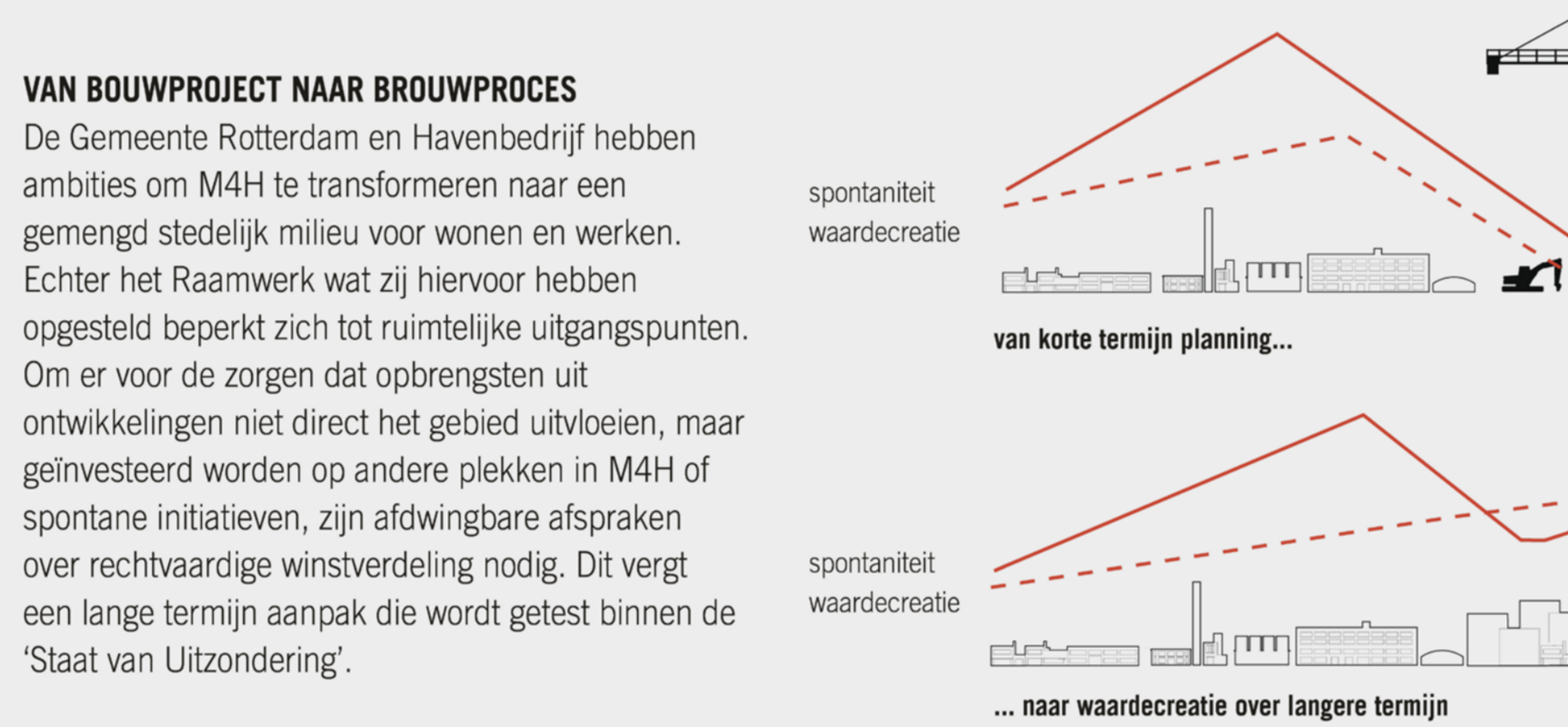
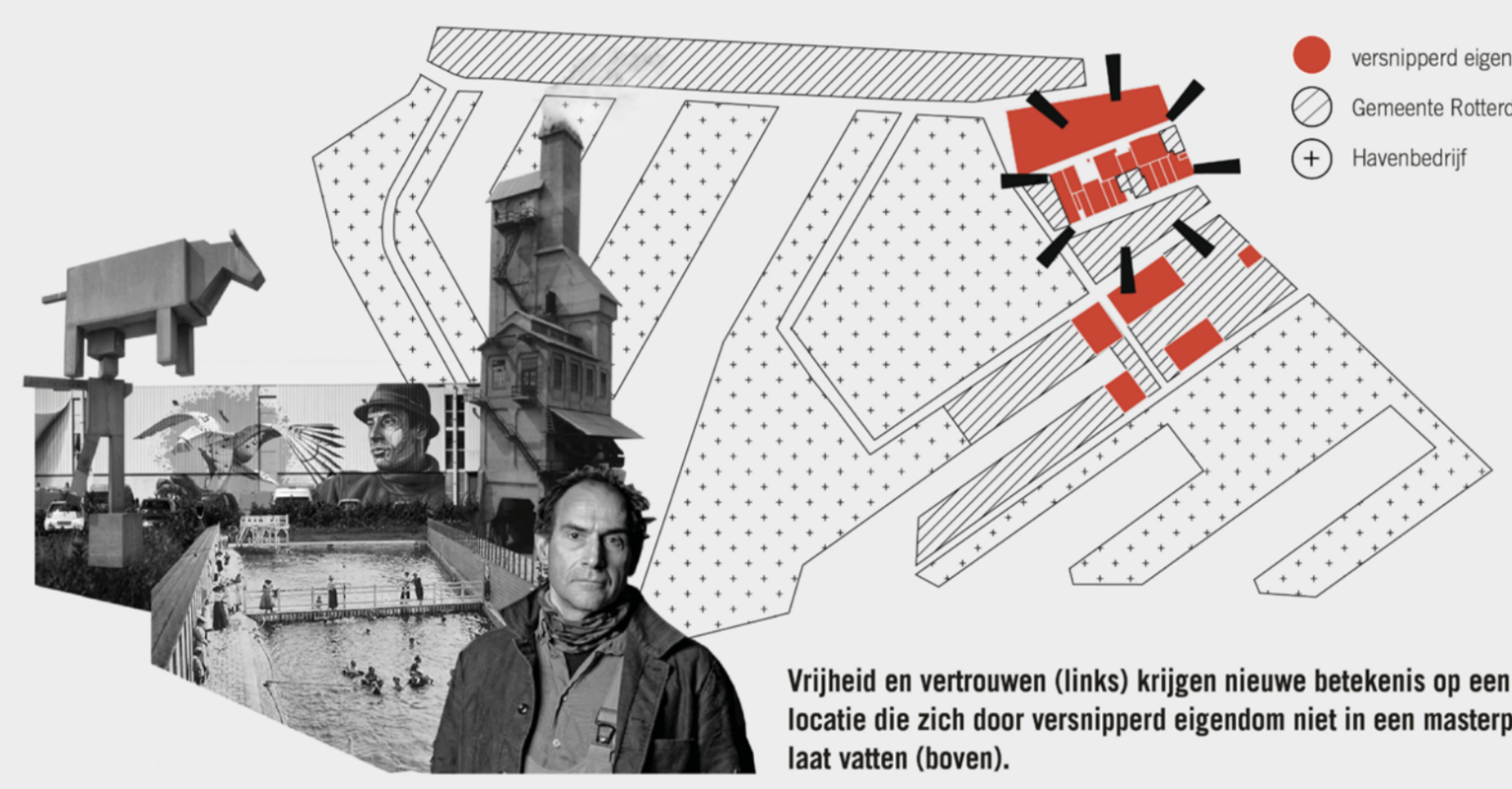
Onverwachte expressie op basis van vertrouwen en gecontroleerde vrijheid

**Merve-Virtuvalen (M4H)** is van oorsprong een gebied dat gelijkelijk op ontwikkeling en onverwachte expressie. Onder de huidige verstedelijkingsdruk is het gebied naar verwachting binnen enkele jaren een bijna onherkenbare gedaante wisseling ondergaan. Moet dit havengebied de komende jaren zo getransformeerde worden? Kan de verstedelijkingsambitie als motor dienen om expressie van ondernemers en gebruikers tot zitting te laten komen? En kunnen investeerders hier aan verbonden worden?

De vraag om een mentaliteitsverandering die maar op één locatie binnen M4H tot stand kan komen - aan de Van Heurnooveld. Hier ligt namelijk een blok dat door versnipperd eigendom niet in een masterplan te vallen is. Dit gebied wordt daarmee een 'Staat van Uitzondering' binnen M4H.

De kernwaarden waaruit M4H is ontstaan zijn het uitgangspunt voor deze uitzonderingsstaat. Initiatiefnemers krijgen hier namelijk de vrijheid en het vertrouwen om zelf expressie, identiteit en kleur aan ruimte te geven. De stad gaat hier niet langer een experiment aan met haar gebruikers, maar initiatiefnemers mogen met de stad experimenteren.

Een GebiedsPPS (Privat-Private Samenwerking) houdt controle over de ontwikkeling. Op deze manier kan de 'Staat van Uitzondering' zich volgens evolutionaire principes (bijzelen) ontwikkelen. Een aantal essentiële ruimtelijke spelregels voor openbare tussenuitruimte, programma en architectuur staat in dienst van een ontwikkeling op basis van vertrouwen. Wat leidt tot een plek waar - in tegenstelling tot grote delen van M4H - onverwachte expressie realiteit wordt. Een voorbeeld voor Rotterdam en Nederland!



## SPELREGELS

**1. De Gemeente Rotterdam** en het Havenbedrijf stellen een 'Gebiedsregisseur' aan. De regisseur gaat in gesprek met alle belanghebbenden om toekomstplannen in beeld te brengen. De ambities worden vastgelegd in een plan van aanpak.

**2. De Gebiedsregisseur** formuleert samen met de belanghebbenden en een expertiseteam de beslissende kwaliteiten van het blok - dit zijn onder andere historie, korrel, rooilijn en tussenuitruimte.

**3. De eigenaren bundelen** hun krachten in een 'GebiedsPPS'. Deze PPS wordt gekoppeld aan een gebiedsovereenkomst. Door financiële vereeniging kan elke ontwikkeling leiden tot nieuwe waarden elders in het blok. Op deze manier kan een natuurlijk ontwikkelproces op gang komen. De PPS voorziet in korte en lange termijn doelen zoals pandonderhoud, ontwikkeling van minder wettelijke pluss en stedelijke herverdeling. Rondom de gebiedsregisseur wordt een Registeam gevormd. Het Registeam wordt gecontroleerd door de Gebiedsraad. Nieuwe ontwikkelingen zijn verplicht onderdeel van de PPS. Een ontwikkelaar koopt zich in en krijgt vervolgens mogelijkheden om in de toekomst betrokken te blijven. Bestaande eigenaren en ondernemers kunnen binnen de PPS participeren om hun toekomstplannen op lokale (of elders) te realiseren. De PPS is een duurzame collectieve structuur voor de lange termijn, waardoor het blok zich continu kan blijven ontwikkelen.

**4. Alle ontwikkelambities** worden vastgelegd in een kwaliteitsplan. De gebiedsraad stelt het document vast. Initiatiefnemers krijgen de vrijheid om aan de hand van een compacte set regels openbare ruimte, functie en architectuur raadsloos op hun ambities af te stemmen. Op deze manier ontstaat een rijk ensemble aan functies, kavelprofielen, gebouwen en een bonte collectie aan informele tussenuitruimte. Omvatting en collectiviteit worden niet langer de kop ingesluk, maar bekend. En uiteindelijk zijn vrijheid tijd.

**BRING BELANGEN EN (GELD)STROMEN IN BEELD**  
Individuele belangen en geldstromen lopen niet synchroon. Een integraal plan is nodig om er voor te zorgen dat financiële stromen worden afgewogen op de kwaliteit van het blok in verhouding tot tegengesteld collectieve en individuele doelen behaald worden.

- Gemeente & Havenbedrijf
- Didemmer
- kwantitatieve openbare ruimte
- financiële draagkracht
- herbruikbaar werken en werken
- bestaande bestaand bedrijf
- collectief ontwikkelen samenwerk
- omzet) ruimte om te ondernemen
- Kavel- / pandeigenaar
- Ontwikkelaar
- financiële draagkracht
- herbruikbaar werken en werken
- verplichte lange termijn

**DE COLLECTIE VAN DE OMGEVING**  
Het Merve-district heeft een rijke collectie gebouwen en functies. Zet de huidige schied om in een 'max' van kwaliteit, zodat dit gebied de ruimtelijke collectie van de omgeving kan worden.

**BEWAAR HISTORISCHE KWALITEITEN**  
Het gebied heeft een rijk aan kwaliteitsaspecten als versterking en chooske. Behoud de historische pakhuizen en tuinen voor de toekomst.

**ROOILIJN EN KORREL LIGGEN VAST**  
Het opzet van andere delen van M4H heeft dit blok een kleine schaal. Om dit unieke karakter te behouden blijft de kavelgrootte en aanpak op de context gevoelsmatig.

**GEEF IETS TERUG AAN DE STAD!**  
Tussen de gebouwen bevinden zich waardevolle tussenuitruimte. Deze ruimtes worden nu gebruikt voor distributie als parkeerplaats voor auto's en voor (tijdelijk) verblijf. Binnen nieuwe ontwikkelingen wordt dit omgezet naar een verplekt 'in' van openbare openbare tussenuitruimte.

**EIGENAREN**

- Gemeente & Havenbedrijf: reserveert openbare ruimte
- Kavel- / pandeigenaar: onderhoudskosten, toekomstplannen
- Ontwikkelaar: attractie uit verplekt, attractie hoge-dichtheid plot

**REGISTEAM**

- Gebiedsregisseur: modulator en voorzitter, bestaande PPS delen, kosten jaargen, verantwoordelijk gebiedsraad
- Supervisor: kwaliteitsplan, omgevingsplan
- Jurist: omgevingsplan
- Penningmeester: fonds

**(NIEUWE) GEBRUIKERS**

- haar eind servisie
- PILOT 'UITZONDERINGSTATEN': Ruimte beheert, bestaande PPS delen, kosten jaargen, verantwoordelijk gebiedsraad
- GEBIEDSINVESTERINGZONE: bring kernwaarden, herbruikbaar en plaatsmaking

**TAKEN PPS**

- inkoop in de PPS
- inverandering uit het fonds
- ontwikkeling hoge-dichtheid plot
- aanpak herverdeling
- vereeniging onderbouwde ontwikkelingen
- collectieve aanpak openbare ruimte
- verplekt gebied
- stedelijke herverdeling
- locatie ontwikkeling
- locatie ontwikkeling
- kavel aanpak
- plaatsmaking

**LITTLE TOKYO**  
Hoogbouw en laagbouw gaan hand in hand. Initiatiefnemers kiezen voor kwaliteitsaspecten die zij gebruiken als uitgangspunt voor het bouwen. Op deze manier blijven kwaliteitsaspecten behouden en wordt nieuwe expressie geboden.

**EEN MIX VAN MIXEN**  
Initiatiefnemers kiezen voor de gebiedenstype plots te kiezen. Er is geen vastgestelde bouwhoogte, maar een flexibele PPS (Floor Space Index). Het is mogelijk om meer maximaal in meten om er meer interessante functies worden toegevoegd (max. 10%). De schaal van het type plots beïnvloedt de dynamiek tussen het blok. PPS-voorwaarden worden vastgelegd in de GebiedsPPS-vereniging.

**RIJKE COLLECTIE TUSSENUITRUIMTES**  
Een wagen van 25% van elke bouw bestaand uit openbare tussenuitruimte. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om iets terug te geven aan de stad. De bijgebouwen openbare ruimte ligt dicht tegen de kantlijn aan de achterzijde of zijlijn. Na verloop van tijd ontstaan handover een informele tussenuitruimte naar nieuwe ontwikkelingen op kunnen voortvloeien.

