

Bijlage ‘Ontstaansgeschiedenis RDM Campus’ door Gabrielle Muris

bij ‘RDM Campus Rotterdam, waardecreatie door herontwikkeling’ (29 mei 2015, gebiedsontwikkeling.nu)

2004-2007: Stadshavens Rotterdam en scholen met lef

Het terrein van de voormalige scheepswerf de Rotterdamsche Droogdok Maatschappij (RDM) en het aangrenzende dorp Heijplaat zijn onderdeel van Stadshavens Rotterdam: een herontwikkelingsgebied van 1600 ha. In 2004 werd tegelijkertijd met de verzelfstandiging van het Havenbedrijf de Ontwikkelingsmaatschappij Stadshavens Rotterdam NV (OMSR) opgericht. Tot de opdracht van de OMSR hoorde het ruimtelijk vormgeven aan de relatie stad. De aanleg van Maasvlakte II bood een enorm potentieel voor herontwikkeling van geleidelijk vrijkomende havengebieden. Als zelfstandige organisatie was deze ontwikkelingsmaatschappij slechts een kort leven beschorenⁱ, maar de impact op de ontwikkeling van Stadshavens in het algemeen, en op het RDM terrein in het bijzonder, zijn groot geweest. Bepalend voor RDM was het feit dat de OMSR in 2004 haar intrek nam in het voormalig Directiekantoor van de RDM. OMSR werd daarmee niet alleen in conceptuele, maar ook in fysieke zin de eerste aanjager voor de herontwikkeling van het RDM terrein.

OMSR zette in op een integrale ontwikkelingsstrategie met toekomstbeelden voor de lange termijn en op korte en middellange termijn projecten.ⁱⁱ De herbestemming van de loodsen op het RDM terrein vielen onder deze laatste noemer. OMSR deed onderzoek naar mogelijke bestemmingen voor het terreinⁱⁱⁱ en nodigde actief partijen uit mee te denken over de toekomst van de Stadshavens. Er werd actief contact gezocht met Heijplaat, woningcorporatie Woonbron, en onderwijsinstellingen.

Albada College was reeds op het terrein gevestigd met metaal- en lasopleidingen, een doorstart van de oude bedrijfsschool van de RDM. Voor Hogeschool Rotterdam was de herontwikkelopgave van de Stadshavens interessant studiemateriaal voor de opleidingen planologie en bouwkunde. Tegelijkertijd was de hogeschool op zoek naar ruimte voor praktijkonderwijs voor de technische opleidingen. Hier kwamen potentiële vragen en kansen bijeen: revitalisering van Heijplaat, meer jongeren naar techniek en haven, ruimte voor innovatie, maakindustrie, creativiteit en ondernemerschap. Vanuit deze potenties werden de eerste plannen voor de vestiging van onderwijs en innovatieve bedrijven op RDM gesmeed.

Deze ontwikkeling werd versterkt door de in 2004 opgerichte Economic Development Board Rotterdam (EDBR). In deze setting kwamen de bestuurders van de onderwijsinstellingen, bedrijven gemeente, OMSR en Havenbedrijf elkaar tegen. Als lokaal innovatieplatform zette de EDBR in op de samenwerking in de *triple helix*. De herontwikkeling van RDM werd daarbij als een kansrijk project omarmd en ondersteund.

Een krachtig concept: *Research, Design and Manufacturing*

In 2005 nam de EDBR samen met OMSR en Hogeschool Rotterdam het initiatief een bijeenkomst te organiseren op het RDM terrein om de eerste plannen met betrekking tot vestiging van techniekonderwijs en ondernemerschap te testen.^{iv} Vanuit de Hogeschool Rotterdam werd inmiddels concreet overwogen om zich samen met Albeda College te vestigen op het RDM terrein. Met input van studenten was een *artist impression* gemaakt voor de inrichting van de voormalige machinehal en werd een nieuwe toekomst voor het terrein bedacht onder het motto *Research, Design and Manufacturing*.^v De bijeenkomst werd een ongekend succes en sterkte de initiatiefnemers in de ambitie om op RDM een innovatieve leer-werkomgeving te creëren. In december 2005 werd door de scholen, OMSR en Woonbron een intentieverklaring getekend voor de herontwikkeling van de Machinehal op RDM en de vestiging van de scholen.

In 2006 bleek het moeilijk het enthousiasme uit 2005 te vertalen in uitvoering van de plannen. Complexe eigendomsverhoudingen op het terrein, discussies over financiering, veiligheid en bereikbaarheid waren noten die eerst gekraakt moesten worden. Het slechte nieuws was dat in de loop van 2006 de OMSR NV werd opgeheven. OMSR kon daarom niet meer als actieve ontwikkelpartner optreden. Ook Woonbron moest afhaken als partner vanwege de SS Rotterdam affaire. Het goede nieuws was dat bij de hervorming van de OMSR het RDM terrein volledig onder regie kwam van het Havenbedrijf Rotterdam, dat het terrein reeds in 2002 aangekocht had. Daarmee hadden de scholen een krachtige partner om de plannen voor een RDM Campus voortvarend ten uitvoer te brengen en brak een nieuwe fase aan.

In april 2007 tekenden Hogeschool Rotterdam en Havenbedrijf Rotterdam een samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van de voormalige machinehal. Hogeschool Rotterdam werd hoofdhuurder voor het scholendeel van de hal en Albeda College onderhuurder. Het Havenbedrijf nam de verantwoordelijkheid op zich voor het opknappen van het casco en de herontwikkeling en exploitatie van het bedrijvendeel in de hal.^{vi} In dezelfde periode werd door het Havenbedrijf, met steun van de gemeente en de Hogeschool, een contract getekend voor een bootverbinding tussen Rotterdam centrum en het RDM terrein. Voor de scholen was een goede bereikbaarheid van het gebied voor de studenten een essentiële vestigingsvoorwaarde.

RDM Campus 2007-2014

Vanaf voorjaar 2007 kwamen de ontwikkelingen in een stroomversnelling. Door de scholen en het Havenbedrijf werden een bouwteam en ontwikkelteam gevormd die aangestuurd werden door een gezamenlijke stuurgroep. Het ontwikkelteam speelde een belangrijke rol in de verdere conceptontwikkeling en *placemaking*. Voor de scholen was het al snel duidelijk dat tegelijkertijd met de vestiging van onderwijs gewerkt moest worden aan RDM als “*place to be*” en de versterking van de relatie met Heijplaat. Tegen deze achtergrond werd door het ontwikkelteam het concept voor RDM Campus ontwikkeld. Door de keuze voor de term campus werd gemarkeerd dat de focus lag op de ontwikkeling van een leer-werk gemeenschap en de realisatie van verblijfsfuncties in het gebied.

In oktober 2007 werd het event *RDM Campus Live* georganiseerd door het ontwikkelteam. Dit was het startpunt van gezamenlijke communicatie en events om het gebied op de kaart te zetten

en partners te betrekken bij de ontwikkeling. Vanaf die periode fungeerde het ontwikkelteam als machinekamer voor het stakeholdermanagement dat nodig was om draagvlak, partners en financiering te organiseren. Door slim in te spelen op maatschappelijke trends als duurzaamheid, innovatie en creatieve industrie slaagde het ontwikkelteam er in op deelgebieden partnerships te sluiten en subsidies te verwerven. Niet alleen voor de transformatie van de machinehal tot Innovation Dock, maar ook voor de ontwikkeling van het bijpassende concept van innovatieteams om de samenwerking tussen onderwijs en bedrijven vorm te geven.

Hogeschool Rotterdam was zich terdege bewust van het belang van een bredere gebiedsontwikkeling voor een succesvol functioneren van Innovation Dock. Tegen die achtergrond investeerde de hogeschool stevig in middelen en menskracht in het ontwikkelteam. In 2008 werd tevens een deel van het voormalig directiekantoor gehuurd voor de vestiging van de Rotterdamse Academie van Bouwkunst en werd een BV opgericht ten behoeve van de exploitatie van een congrescentrum. Het organiseren van communicatie, congressen, events en rondleidingen was van essentieel belang om de potentie van het gebied en het campusconcept permanent onder de aandacht te brengen bij het bedrijfsleven, overheden en andere belangrijke stakeholders. Daarnaast startte de Hogeschool Rotterdam tevens met projecten als Concept House Village in Heijplaat en Aqua Dock in de Dokhaven. Hoewel deze projecten trager op gang kwamen dan voorzien werd hiermee een belangrijke impuls gegeven aan het innovatieve karakter van de herontwikkeling van RDM en Heijplaat^{vii}.

In 2009 waren de verbouwingen van Innovation Dock en het voormalige hoofdkantoor gereed. In oktober 2009 werd RDM Campus officieel geopend door Prins Willem Alexander. In 2009 zette echter ook de crisis in en bleek het moeilijk de bedrijfsruimte in Innovation Dock daadwerkelijk te verhuren. Het duurde tot 2014 voordat op permanente basis 70% van het bedrijvendeel verhuurd was. Het flexibele concept van het bedrijvendeel – waar innovatieve bedrijven doorgroeien of mislukken – zorgde voor een permanente wisseling van huurders en een gemiddelde leegstand van 30%.

Vanaf 2010 ging het Havenbedrijf zich actiever opstellen in de ontwikkeling van de campus. Er werd een acquisiteur aangesteld, en er werd geïnvesteerd in een hangende kantoorvloer in Innovation Dock en een publieke horecafunctie: het Dokkaffee. Tegelijkertijd sloot het Havenbedrijf voor 4 jaar een overeenkomst met museum Boijmans van Beuningen om in de zomerperiode tentoonstellingen te organiseren in de Onderzeebootloods en werden wandel- en fietsroutes in het gebied uitgezet. In combinatie met de activiteiten van de scholen en het eerder genoemde congrescentrum kwam hierdoor een permanente bezoekersstroom naar het gebied op gang. Parallel hieraan startte het Havenbedrijf met het aantrekken van huurders voor RDM West. De herontwikkeling van RDM West kreeg geleidelijk vorm door het op maat ontwikkelen voor gecontracteerde eindgebruikers. Mede door de investeringen in RDM Campus is het RDM terrein anno 2015 volop in ontwikkeling en een gewilde vestigingsplaats voor havengerelateerde maakindustrie.

ⁱ In 2006 namen de aandeelhouders gemeente Rotterdam en Havenbedrijf Rotterdam het besluit om OMSR NV op te heffen. Per april 2007 werd de regiefunctie voor de herontwikkeling van de Stadshavens ondergebracht bij Projectbureau Stadshavens: www.stadshavensrotterdam.nl

ⁱⁱ Daamen T, *Stadshavens Rotterdam tussen inhoud en proces*, Real Estate Magazine 47 p 45-52, September 2006

ⁱⁱⁱ Onder andere een ontwerpwedstrijd “*Unorthodox*”

^{iv} *Creativity meets Business*, September 2005

^v Bert Hooijer, toentertijd directeur van de bouwopleidingen van de Hogeschool Rotterdam nam hierin het voortouw. In opdracht van het CvB van de HR ontwikkelde hij een voorstel voor een centrum voor *applied technology* op RDM. Hiermee ontstonden de eerste plannen voor wat later de RDM Campus zou worden.

^{vi} Het bedrijvendeel is ontwikkeld volgens het concept van een open beursvloer voor innovatie. Bedrijven kunnen op flexibele basis een kavel huren. De focus ligt op prototypen, testen en vermarkten van innovaties. De samenwerking met het onderwijs wordt georganiseerd in innovatieteams bestaande uit studenten, docenten, onderzoekers en vertegenwoordigers van de bedrijven.

^{vii} Concept House Village realiseert prototypes van duurzame woningen op Heijplaat en verduurzaming van bestaande woningbouw. Aqua Dock is een proeftuin voor innovaties op water en zal in 2015 geopend worden. Hogeschool Rotterdam was aanjager voor beide projecten en wist realisatie te bewerkstelligen door consortiumvorming met bedrijven, samenwerking met netwerkpartners als Stadshavens, Clean Tech Delta, Woonbron, de gemeente, VP Delta en het aantrekken van subsidies. Voor meer informatie zie <http://www.rdmcoe.nl/duurzaambouwen-gebiedsontwikkeling>