HET VERANDERINGSPROCES VAN EEN STAD

Rotterdam

IN ONTWIKKELING | 2022

Stebru, Leyten en ECHO:
de herontwikkeling van het
Zomerhofkwartier | **12**

Dura Vermeer:
waarde toevoegen
aan de stad | **36**

Bouwinvest:
betaalbare woningen
voor iedereen | **40**

FORUMINVEST

WWW.FORUMINVEST.COM

DEVELOPMENT INVESTMENT ASSET MANAGEMENT

HOSPITALITY RESIDENTIAL RETAIL

Rotterdam in ontwikkeling 2022
is een uitgave van:

XYTO Media
Van Benthuizenlaan 1
1701 BZ Heerhugowaard
+31(0)72-8200600
www.xyto.nl

Directie
Richard van den Bos
Stefan Mol

Projectmanagement
Bo van der Meij
bo@xyto.nl

Bladmanagement
Maikel van Mierlo
maikel@xyto.nl
072-8200633

Redactie
Kees Hagendijk
Denise Vrolijk

Vormgeving
BizzieBee Creative Communications

Fotografie
Jasper Hof

Financiële administratie
Jolanda Eyzinga

Print
Veldhuis Media

Copyright Tekst en beeld door XYTO Media gemaakt zijn eigendom van XYTO Media of diens opdrachtgever en mogen niet zonder toestemming voor andere doeleinden worden gebruikt.

XYTO Media is niet verantwoordelijk voor handelingen van derden welke mogelijkerwijs voortvloeien uit het lezen van deze uitgave.

In deze uitgave

40-43
INCLUSIEVE STEDEN MET BETAALBARE WONINGEN VOOR IEDEREEN

44-47
DOWN TO EARTH WONEN IN HET BAANKWARTIER

56-59
ROTTERDAM BUILDING WORDT EEN VERTICALE STADSBUURT OP POSTZEGELFORMAAT

64-67
ROTTERDAM BIEDT KANSEN VOOR MIDDENHUURWONINGEN

68-71
INTERVIEW MET SILVIE BRUIJNING VAN KONDOR WESSELS VASTGOED

76-79
OURDOMAIN ROTTERDAM BLAAK: WONEN MET ALLES EROP EN ERAAN

88-91
NATUURLIJK STADS: VERDICHTING AAN DE RAND

VERDER IN DIT NUMMER: Wethouder Bas Kurvers: 'We hebben de planvoorraad op orde gebracht' **8** | Stebru, Leyten en ECHO over het curatorschap van ZOHO **12** | De basis van Hart van Zuid nadert voltooiing **16** | Blue-house ontwikkelt op Zuidplein en Brainpark **20** | Constructif **24** | Wethouder Arno Bonte: Rotterdam wil een waterstofhub en bedankt voor een kerncentrale **28** | Eiland van Brienenoord: Verborgen parel opgepoetst **32** | De drijfveren van het ontwikkelteam van Dura Vermeer **36** | AM: Gelukkig leven in een gezonde, inclusieve stad **48** | De omgevingsvisie zet de koers uit **52** | Lee Towers: Big City on the Move **60** | Christiaan Groeneweg over het Transformatiedashboard van VORM **72** | Erasmus MC Campus geeft innovatie de ruimte **80** | Woonstad: 'Als corporatie zijn wij verplicht om verder te reiken' **84** | Natuurlijks Stads: Verdichting aan de rand **88** | Drees & Sommer: Partner voor succesvolle gebouwen en leefbare steden **92** | Schieveste: Hoogstedelijke wonen tussen station Schiedam Centrum en de A20 **96** | Herbestemming Zuiderziekenhuis uit het vuur gesleept **100** | Havensteder en Bam maken werk van energietransitie **104** | Interview met de ontwikkelaars Beagle Building, J.P. van Eesteren en het Havenbedrijf Rotterdam **108** | Ten Holter Noordam advocaten: Proactief advies inwinnen beter dan procederen **112** | HR Business School komt thuis **116** | Giovanni van Bronckhorst Foundation heeft verbindende rol in wijk Feijenoord **120**

PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT

14 | 15 | 16 JUNI 2022

RAI AMSTERDAM

ACT NOW

for a better tomorrow

ACT NOW-Challenge
Heb jij een duurzame daad (of actie) - privé of zakelijk – die je met ons wilt delen? Ter inspiratie of motivatie voor anderen. Doe dan mee aan onze challenge.
Kijk dan op provada.nl

VOORWOORD

Rotterdam is ambitieus

Na bijna twee jaar coronacrisis laat dit magazine zien dat de vastgoedontwikkeling in Rotterdam niet stil heeft gestaan. Tal van projecten zijn in de afgelopen periode weer in ontwikkeling gekomen of al in uitvoering gebracht. Op dit moment zitten we midden in een wooncrisis, met grote tekorten aan (betaalbare) woningen. Te constateren valt dat woningbouw een zeer prominente plek inneemt onder de behandelde projecten in dit magazine.

Rotterdam is ambitieus. De recent uitgebrachte omgevingsvisie van de stad geeft daar blijk van. Ruimte is schaars, daarom moeten verschillende functies en doelstellingen naast en met elkaar worden gerealiseerd. Zo moet Rotterdam verduurzamen, maar ook economisch krachtig blijven. De stad moet verdichten, maar ook klimaatbestendig worden.

Op verschillende plekken komt ook weer ruimte beschikbaar. De Rijnhaven en Maashaven bijvoorbeeld hebben hun oorspronkelijke functie (deels) verloren. Dit maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarnaast is met verdichting en menging van functies nog veel te winnen. Kantorenlocatie Brainpark bijvoorbeeld zal straks ook mede een woonlocatie zijn. Ook rondom de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid, waar al veel moois tot stand is gebracht, staan grote woningbouwprojecten gepland.

De wethouders Bas Kurvers en Arno Bonte waren bereid hun visie op de stad te geven, elk vanuit zijn portefeuille bouwen respectievelijk duurzaamheid. Onze speciale gast is Lee Towers. Zijn herinneringen voeren hem terug naar de jaren vijftig toen hij als jongen helemaal van Bolnes naar de Parkkade liep. Kijken naar de zeeschepen. Het zeemansleven bleek voor hem niet weggelegd, wél een prachtige carrière als zanger die in De Doelen en Ahoy grote successen vierde. In die tijd bracht hij al een ode aan de grote stad van zijn jeugd, een ode die nog steeds actueel is: *Big City on the Move*.

Rotterdam is volop in beweging, Rotterdam in Ontwikkeling neemt u daar graag in mee.

Maikel van Mierlo
Bladmanager Rotterdam in Ontwikkeling

‘We hebben de planvoorraad op orde gebracht’

Wethouder Bas Kurvers (foto: Roderik van Nispen).

WONINGBOUW IS HÉT GROTE MAATSCHAPPELIJKE THEMA VAN DIT MOMENT, ZEGT WETHOUDER BAS KURVERS. SNEL BOUWEN HELPT, MAAR ALLEEN DAT IS NIET GENOEG. DE RUIMTE IS BEPERKT, DE VRAAG ERNAAR IS GROOT. NIET ALLEEN VOOR WONEN, OOK VOOR ALLE ANDERE FUNCTIES DIE DE STEDELIJKE OMGEVING MOET BIEDEN. SLIM OMGAAN MET DE RUIMTE IS NOODZAKELIJK OM EEN GOED FUNCTIONERENDE STAD TE HOUDEN. HET GAAT OM GOEDE GROEI, MET EEN TERM UIT DE ROTTERDAMSE OMGEVINGSVISIE.

"Vier jaar geleden", blikt Bas Kurvers terug op de afgelopen collegeperiode, "bestond al wel grote urgentie om te bouwen, maar nog nergens werd gesproken over woningnood. Dus er is halverwege wel iets veranderd." De wethouder met de portefeuille Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving kreeg met de woningbouwopgave in de loop van zijn termijn een steeds knellender dossier op zijn bureau. De oorzaak van de woningcrisis is, legt hij uit, niet moeilijk te duiden. "De trek naar de stad is onverminderd doorgegaan. Met dat Rotterdam mooier en sterker wordt, groeit ook de aantrekkingskracht om er te wonen. Daarnaast hebben we te maken met een toename van eenpersoonshuishoudens."

Zo'n vijftien jaar geleden zette Rotterdam in op het vasthouden van de hoger opgeleiden, de middeninkomens en de gezinnen. Een groot deel daarvan vertrok noodgedwongen uit de stad omdat er voor deze groepen weinig woningaanbod bestond. Een betere balans in het aanbod – meer koop en huur in het midden- en hogere segment – zou speciaal de mindere wijken uit het slop trekken. "Het idee was dat mensen in hun eigen wijk een wooncarrière konden maken."

Dit beleid heeft grosso modo goed gewerkt maar de laatste jaren zijn de woningprijzen en huren in de vrije sector sterk opgelopen. "In sommige wijken heeft dit tot excessen geleid. Vanwege de lage rentestand zocht het geld zijn weg in het vastgoed. Vervolgens zag je hier en daar een patroon ontstaan van bezuinigen op onderhoud en tegelijk hoge huren vragen, veel mutaties, huisraad die op straat wordt achtergelaten, buren die de taal niet spreken, kortom overlast. In Kralingen kennen we het fenomeen studentenoverlast omdat er zoveel verkamerd is. Om tegen deze misstanden op de particuliere woningverhuurmarkt op te treden is het Actieplan Goed huren en verhuren gelanceerd."

"Met de opkoopbescherming treden we op tegen het opkopen van woningen door beleggers, opdat burgers meer de kans krijgen. En met het Actieplan Middenhuur maakten we met de betrokken partijen al in 2019 afspraken voor dit segment. Zo zijn de huurprijzen voor vijftien jaar vastgelegd op een maximale jaarlijkse verhoging van 1,25% bovenop de prijsindex. Een andere maatregel is dat de huurprijs bij een mutatie niet mag worden opgetrokken."

BOUWUURTJE

De woningcrisis is een feit, maar, zegt Kurvers: "Ik heb er alles aan gedaan om de woningmarkt hier goed te laten functioneren. We sloten met marktpartijen en corporaties het Woningbouwakkoord 2018-2021, dat had een gigantische ambitie. Dat ging over veel meer dan het aantal te bouwen woningen: ook over veilige en qua woonaanbod gemengde wijken, verduurzaming, klimaatadaptatie en meer. We moeten niet alleen woningen bouwen, ook een thuis. Want mensen maken de stad, niet de stenen.
"We zijn drieënhalf jaar verder en vorig

jaar is het bouwrecord gebroken met de start bouw van 4.735 woningen. Dus dat loopt. Hiernaast hebben we de planvoorraad op orde gebracht. De voorraad voor de middellange termijn hebben we van bijna nul aan het begin van deze collegeperiode kunnen ophogen tot in totaal 50.000 woningen nu. Om het bouwtempo erin te houden houd ik een wekelijks een bouwuurtje. Daarin bespreek ik direct met ontwikkelaars en bouwers knelpunten en zoeken we naar oplossingen. Soms is dat een probleem in de ondergrond, soms in de doorlooptijd van vergunningen en procedures. Zo heeft elk project zijn eigen verhaal waar je naar kijkt of er versnelling mogelijk is."

TUINDORP

Naast wat er momenteel al aan woningen uit de grond schiet, staat er dus nog heel veel meer op stapel. Naast losse woontorens in de binnenstad is er een aantal grotere planlocaties aangewezen. Daartoe behoren onder meer de Rijnhaven, het Zomerhofkwartier, Brainpark en Alexander tot Zuidplein. "En het is niet alleen maar hoogbouw. Erg mooi vind ik bijvoorbeeld het plan Tuinbuurt Vrijlandt in Smeetsland-Noord. Dat wordt opgezet als tuindorp in de sfeer van Vreewijk. Vijfendertig procent van de (290, red.) woningen is daar sociale huur."

De Rijnhaven is een bijzonder project, vertelt Kurvers. Er komt een nieuw stuk stad, met een stadspark. Met hoogbouw biedt de locatie mogelijkheden voor 2.000 tot 2.500 woningen in alle segmenten. Een deel van het havenbekken wordt gedempt voor de aanleg van een park. Dit Rijnhavenpark is één van de zeven grote stadsprojecten gericht op vergroening en luchtkwaliteit. De Codrico-fabriek aan de zijde Katendrecht wordt herontwikkeld en op het fabrieksterrein komen nieuwe gebouwen. Voor dit project is rijkssubsidie beschikbaar. In de Rijnhaven zelf ligt al het prestigieuze VN Klimaatcentrum. De mogelijkheid van een natuurzwembad wordt onderzocht.

WERKSTAD

Van een eenvoudig woningbouwprogramma is feitelijk nergens sprake meer. Allerlei functies worden met elkaar verweven. De omgevingsvisie die in december 2021 door de gemeenteraad is bekrachtigd, staat helemaal in het teken van het combineren van functies, opgaven en ambities. In die visie past dat monofunctionele locaties worden herontwikkeld, zoals bijvoorbeeld kantorenpark Brainpark. De wat gedateerde kantoorpanden worden deels vervangen of getransformeerd en ongeveer 2.500 woningen worden toegevoegd. Parkeren gaat ondergronds in geschakelde garages. Het woonprogramma bestaat voor een groot deel uit sociale en middenhuur en omvat – met het oog op de naastgelegen universiteitscampus Woudestein – ook studentenhuisvesting. Dit betekent niet dat het werken terrein verliest op het wonen, verzekert Kurvers: "Nee, want op het Brainpark blijft de totale hoeveelheid kantoorruimte gelijk. Rotterdam blijft een werkstad. Dit gaat over verdichting en slimme inrichting van de beperkte ruimte die we hebben."

VERANDERSTAD

Sommige vormen van industrie verdwijnen uit de stad en maken nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een metaalrecyclingbedrijf aan de Brielselaan maakt plaats voor een Cultuurcampus met een concentratie van onderwijsinstellingen. Op loopafstand van de campus ligt straks het Nelson Mandelapark in een te dempen gedeelte van de Maashaven – ook één van de zeven grote stadsprojecten.

Veranderstad, zoals de titel van de omgevingsvisie luidt, vat voor Kurvers alles samen: "Deze stad is altijd in beweging, dat hoort bij haar identiteit. Als je hier woont of vaak komt zie je de stad groeien. Samen stadmaken, daar ga ik voor. Rotterdam elke dag een stukje mooier en beter maken."

STEBRU, LEYTEN EN ECHO OVER HET CURATORSCHAP VAN ZOHO, ROTTERDAM

Veranderen om jezelf te blijven

Koen de Boo, Allard Leyten en Paul Vernooy.

DRIE ROTTERDAMSE ONDERNEMERS WONNEN DE TENDER VOOR DE HERONTWIKKELING VAN HET ZOMERHOFKWARTIER (ZOHO) IN ROTTERDAM. MET DE BESTAANDE IDENTITEIT VAN DE BUURT ALS UITGANGSPUNT ONTSTAAT EEN NIEUW WOONMILIEU MET 600 WONINGEN. DE MIX VAN CREATIVITEIT, WONEN, WERKEN EN ONTSPANNEN IN EEN GELAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR VERBINDT ZOHO MET DE STAD.

Op een steenworp afstand van het Centraal Station in Rotterdam, tussen het centrum en het Oude Noorden, ligt het Zomerhofkwartier in de Agniesebuurt. Voor de Tweede Wereldoorlog was dit een woonwijk, daarna een kantoren- en bedrijventerrein waar zich later creatieve bedrijven vestigden. Behouden en versterken van dit creatieve karakter was uitgangspunt voor de tender.
Het samenwerkingsverband van de gemeente Rotterdam, woningcorporatie Havensteder en de ZOHOcitizens koos de ontwikkelcombinatie Stebru/Leyten met stedenbouwkundig masterplan van ECHO als winnaar. In dit plan komen de 600 nieuwe woningen op een harmonieuze manier samen met de bestaande identiteit. ZOHO wordt een stadsbuurt voor iedereen met een mix van eengezinswoningen, appartementen en zorgwoningen in 30% sociale huur door Havensteder, 20% middenhuur via Bouwinvest en 50% hoger segment (koop en vrije sector huur).

NIEUWE STAD MAKEN

Allard Leyten van Leyten: “ZOHO is een buurt met hoge ambities en grote getallen. De gemeente, corporatie, bewoners en ondernemers van ZOHO – verenigd in de ZOHOcitizens, hebben samen de opgave bepaald.” Paul Vernooy van Stebru vult aan: “Deze combinatie van een corporatie met sociale inslag, beleidsdoelstellingen van de gemeente en energie vanuit de buurt heeft aan het begin van het traject al overeenstemming gevonden. Daardoor is er al veel gezekerd om van ZOHO een mooie nieuwe wijk te maken op basis van de identiteit die er nu al is.”
Koen de Boo van ECHO: “In de uitvraag zaten aardig wat complexiteiten: veel moet hetzelfde blijven én er moeten 600 woningen bij. Dat we dat in ons masterplan hebben waargemaakt, is een hele prestatie. Het nieuwe stadmaken zorgt voor verdieping van het plan en de programmering, maar kan niet altijd de vorm dicteren.” Allard: “Daarom behouden we kenmerkende structuren, gebouwen en gevels en sluiten aan bij de stedenbouwkundige maat. De korrelgrootte van de gebouwen blijft wat het is, zodat ZOHO in de toekomst een herkenbaar gebied is voor mensen die het nu kennen.”
Paul: “Bij een gebiedsontwikkeling als ZOHO blijven we langjarig betrokken, zeker tien jaar. Het is onze kracht dat wij het vastgoed direct afnemen, en ook voordat er ontwikkeld wordt het nieuwe ZOHO al vroeg op de kaart zetten met tijdelijke initiatieven.”

JEZELF BLIJVEN DOOR TE VERANDEREN

“‘You have to change to stay the same’, deze uitspraak van kunstenaar Willem de Kooning geeft aan hoe wij de opgave in ZOHO zien,” vertelt Koen. “Het curatorschap van een buurt hoort wat ons betreft bij het nieuwe stadmaken. Zeker bij langetermijnontwikkelingen als ZOHO moet je goed aanvoelen welke identiteit een buurt in de loop der tijd aanneemt. Die identiteit

Visual met de gelaagde structuur van ZOHO

is altijd bottom up georganiseerd. Door de bestaande kavels als uitgangspunt te nemen, kunnen we ZOHO flexibel ontwikkelen en houden we de ruimte om de bestaande community te laten doorveranderen. Bovenop de bestaande stedenbouwkundige korrel komen nieuwe stadsbuurten. In ZOHO kiezen we voor een lagenbenadering: we stapelen drie stadsniveaus op elkaar. Dit is een uniek stedenbouwkundig concept."

LAB, LAND EN STAD

Op het straatniveau van de Zomerhof- en Vijverhofstraat komt de Lab-laag. Allard: "We maken een mix van creatieve bedrijvigheid met stedelijke voorzieningen. Op het centrale Zomerhofplein is ruimte voor actieve ontmoetingen. Er is een overdekt sportveld met groen dak, ruimte voor spel, de huiskamer van de wijk en kleinschalige horeca. Een tribune van 6,5 meter hoog verbindt het centrale plein met het dakpark van de Land-laag." Paul: "In de Lab-laag komt naast de collectieve huiskamer ook een centrale mobiliteitshub, die we inpakken in bestaande bebouwing en omhullen met andere functies. Het duurzame mobiliteitsconcept stimuleert mensen om meer te fietsen, wandelen en met openbaar vervoer te gaan."

Het semi-openbare en klimaatadaptieve daklandschap

De Land-laag is een groene ontmoetingsruimte met een dakpark van 4.000 m^2, dat een verbinding legt met het toekomstige Hofbogenpark en de Noordsingel. Koen: "De Land-laag wordt via een tribune over de Lab-laag heen getrokken. Deze wereld is van de bewoners en ook toegankelijk voor buitenstaanders. De Land-laag sluit aan bij de baksteenarchitectuur van de negentiende-eeuwse Agniesebuurt en de Noordsingel. Hier zijn kleinschalige ontmoetingen, kunnen mensen ontspannen en samen het groen onderhouden. In de klimaatadaptieve daktuin zorgen gras, begroeiing, schaduwplekken en waterkratten voor verkoeling en waterbuffering."

Het centrale Zomerhofplein met rechts het overdekte sportveld en de tribune als opgang naar het groene daklandschap

Paul: “De derde laag met stadsblokken tot vijftig meter hoog steekt boven de Landlaag uit. Deze Stad-laag zoekt met torens aansluiting bij de binnenstad en past bij de architectuur van het nabijgelegen Zadkine College: modern, stevig, maar licht uitgevoerd. Een wereld met bijzondere woonvormen.”

BUURTGEVOEL

Koen: “Door de lagen heel verschillend in te steken ontstaan mooie contrasten. We organiseren de ontmoetingsruimten heel bewust. Zo heeft het dakpark een tribune-ingang vanuit het binnenplein en niet al te groots vanaf de buitenkant.” Paul: “Door buitenkant van ZOHO stadser te maken met meer stedelijke functies, is de binnenkant ook meer gericht op de buurt.”

Allard: “ZOHO is een stadswijk waar creativiteit, intimiteit en buurtgevoel de sfeer bepalen. Met de collectieve voorzieningen en ruimte voor diverse doelgroepen draagt ZOHO bij aan de inclusieve stad Rotterdam. Ook de Nico Adriaans Stichting voor kwetsbare Rotterdammers komt terug. Door de verschillende ontmoetingsruimten met stadsstraten en woonstraten ontstaat een buurtgevoel. Dat maakt het nieuwe ZOHO een levendig onderdeel van de stad.”

WONEN IS DE VOLGENDE COMPONENT VAN DE TRANSFORMATIE

De basis van Hart van Zuid nadert voltooiing

Wouter van de Braak en Sana Derksen

DE TRANSFORMATIE VAN HET GEBIED ROND WINKELCENTRUM ZUIDPLEIN IS ZES JAAR ONDERWEG. BELANGRIJKE ONDERDELEN ZOALS HET ZWEMCENTRUM ROTTERDAM, HET ROTTERDAM AHOY CONVENTION CENTER (RACC) EN HET THEATER MET BIBLIOTHEEK ZIJN OPGELEVERD EN IN GEBRUIK GENOMEN. IN DE HUIDIGE FASE WORDT GEWERKT AAN DE UITBREIDING VAN HET WINKELCENTRUM, DE RENOVATIE VAN DE STATIONSHAL EN DE HERINRICHTING VAN DE BUITENRUIMTE. MET DE VOLTOOIING DAARVAN ZAL DE BASISSTRUCTUUR VAN HET GEBIED GEREED ZIJN. VERVOLGENS KUNNEN DE RESTERENDE ONDERDELEN VAN HET MASTERPLAN DAAROP AANTAKKEN.

De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid heeft als doel het gebied rond Zuidplein en Ahoy tot het levendige en comfortabele centrum van Rotterdam Zuid te maken. Als winkelcentrum, evenementencentrum en ov-knooppunt viel er over bezoekersaantallen weliswaar niets te klagen, maar als verblijfsgebied was het er ondermaats. De ambitieuze vernieuwingsslag werd in 2013 in de vorm van een publiek-private samenwerkingsovereenkomst (PPS) door de gemeente gegund aan Ballast Nedam en Heijmans.

“Je kunt het zo zien dat wij een stuk stad van zestig hectare van de gemeente hebben overgenomen, dat we alles vernieuwen wat we tegenkomen en na twintig jaar het gebied met een strik erom weer teruggeven”, zegt projectdirecteur Wouter van de Braak (Heijmans Vastgoed). “Een PPS-constructie van deze schaalgrootte is vrij uniek”, aldus Sana Derksen, COO van Ballast Nedam Development. De opdracht omvat verschillende grote gebouwen, de openbare ruimte, alsmede het langjarig beheer en onderhoud ervan. Bij deze herontwikkeling moet worden samengewerkt met verschillende andere eigenaren in het gebied, zoals Ahoy, winkelcentrum Zuidplein en vervoerder RET.

GLAZEN PAREL

De door de gemeente gegeven concessie is verbonden aan een boekwerk van eisen, maar er zit toch de nodige vrijheid in om goed te kunnen ontwikkelen en bouwen, vertellen Van de Braak en Derksen. Eisen vragen soms om interpretatie. Het aanbrengen van een oost-west wandelroute door het gebied is hier een voorbeeld van. Deze route moet sociaal veilig en comfortabel zijn, maar waar die precies komt te liggen en hoe hij er moet uitzien, is niet vastgelegd. De beste oplossing blijkt een route dwars door de Q-Park-garage onder winkelcentrum Zuidplein door. Hiervoor is uiteraard de medewerking van Q-Park nodig. “Je kunt niet alles van tevoren bedenken en precies in een contract vastleggen”, zegt Derksen. “We hebben een duidelijk einddoel – een complete

Stationshal.
(beeld: Karres Brands)

verandering van het DNA van het gebied – en op weg daar naar toe houden we elkaar vast." Van de Braak: "Je deelt met elkaar het zoet en het zuur. Sommige onderdelen van de transformatie zijn heel complex en tijdrovend én financieel en qua risico niet per se interessant, maar ze dragen wél bij aan een goed gebied." Derksen: "Een voorbeeld is metro- en busstation Zuidplein, dat met veel achterstallig onderhoud kampt. We gaan het station transformeren tot een glazen parel, wat veel zal doen voor de uitstraling van het gebied. Echt als de kers op de taart. Ook deze lastige opgave pakken we aan, samen met de gemeente en andere stakeholders."

Ibis Hotel, Foruminvest

Intussen zijn grote stappen gezet met de realisatie: uitbreiding Hoornbeeck College; Zwemcentrum Rotterdam met horeca in de plint; Theater Zuidplein met bibliotheek, culturele voorzieningen en horeca; uitbreiding en renovatie van Ahoy; een nieuwe busterminal met op termijn louter elektrische bussen; bijna honderd koopwoningen aan de rand van het Zuiderpark. Een uitbreiding van winkelcentrum Zuidplein is in volle gang. Op het Ahoyplein is nog een groot project gepland: de zogenoemde leisure plot met een hotel, een bioscoop, horeca en een parkeergarage.

DOORBLOEDING

Een betere aansluiting op de omringende woonwijken is voor de levendigheid van het gebied van groot belang. Project Carnisse Poort betreft de sloop van een vijftigtal panden, waar nieuwe en grotere woningen voor terugkomen. Hiermee wordt een fysieke verbinding gemaakt

van de wijk Carnisse naar het Annie M.G. Schmidtplein tussen zwemcentrum en theater. De aansluitende oost-westroute leidt tot een betere ontsluiting van het Motorstraatgebied aan de oostzijde van Zuidplein. De route is tevens van belang voor personeel en bezoekers van ziekenhuis Ikazia en de vele scholen aan die zijde. De noord-zuid lopende Gooilandsingel wordt verlost van bus- en autoverkeer en ingericht als wandelboulevard. Er worden bomen, ander groen en ondergrondse waterbuffers toegevoegd. Verder wordt een sfeervol verlichtingsplan gerealiseerd.

Zwemcentrum Rotterdam en de Splash. (foto: Liselotte Schouten)

"Hiermee krijgt het gebied doorbloeding van vier kanten", kenschetst Van de Braak. "De pareltjes, zoals Theater Zuidplein en Zwemcentrum Rotterdam, hebben we al. Alleen moeten die nog aan elkaar worden geregen." Met de oplevering van de wandelboulevard, de nieuwe busterminal en de uitbreiding van het winkelcentrum in 2022, in combinatie met het voltooien van de gerenoveerde stationshal en de leisure plot in 2023/2024, zal de basis van de herontwikkeling gereed zijn. Derksen: "We hebben dan een mooi opgetuigd gebied met relatief nog weinig inwoners. In de volgende fase gaan we veel woningen toevoegen en daarbij verwelkomen we ook externe investeerders en beleggers die samen met ons het gebied nog krachtiger gaan maken."

SPIN-OFF

Van de ongeveer honderd grondgebonden woningen aan de rand van het Zuiderpark, die allemaal voor de start bouw al waren verkocht, is de eerste fase opgeleverd. Wonen in 't Zuiderpark, zoals het wijkje heet, is een voorproefje van een veel omvangrijker woningbouwprogramma in en rondom Hart van Zuid. Direct in het ontwikkelgebied en in de directe omgeving zijn in totaal tussen de 1750 en 2000 nieuwe woningen in verschillende segmenten koop en huur voorzien. Onder meer de oude ABN-locatie aan de zuidelijke kop is hiervoor bestemd. Een rijtje kantoorpanden langs de Strevelsweg aan de oostzijde van Zuidplein gaat het veld ruimen voor een groot complex met twee woontorens (ongeveer 450 woningen). In het Motorstraatgebied zijn driehonderd woningen gepland. Hier is het wonen eerder al uitgebreid met rond de zeshonderd appartementen van jongerenhuisvesting De Startmotor. De te ontwikkelen 'groene stadsbuurt' Carnisse Eiland gaat in zo'n vijfhonderd woningen resulteren.

Met de toevoeging van wonen kan het gebied sociaal, economisch en cultureel verder groeien tot een verblijfsgebied gekenmerkt door sociale veiligheid en een goede sfeer. En waar veel te beleven en te doen zal zijn. De spin-off van Hart van Zuid begint zich af te tekenen. Van de Braak en Derksen kijken er eenstemmig naar uit: "Het mooiste moet nog komen."

Theater Zuidplein. (foto: Liselotte Schouten)

Blue-house ontwikkelt op Zuidplein en Brainpark

Mark Kuijpers (links) en Carluccio Witstok

Met Brainpark zet Greystar in op de volgende locatie binnen Rotterdam

BLUE-HOUSE ZET ZICH STEVIG OP DE ROTTERDAMSE KAART. AAN DE OOSTZIJDE VAN WINKELCENTRUM ZUIDPLEIN ONTWIKKELT BLUE-HOUSE EEN WOONCOMPLEX MET ONGEVEER VIJFHONDERD HUURAPPARTEMENTEN. IN BRAINPARK MAAKT DE ONTWIKKELAAR DEEL UIT VAN EEN TRANSFORMATIE VAN DIT BEDRIJVENPARK. VANWEGE DE NABURIGE UNIVERSITEITSCAMPUS GAAT HET HIER OM RUIM ZESHONDERD APPARTEMENTEN VOOR STUDENTEN EN JONGWERKENDEN.

Voor Carluccio Witstok en Mitchell van der Meer van Blue-house begon de woningbouwontwikkeling bij Winkelcentrum Zuidplein met de aankoop van drie gedateerde kantoorpanden op een strook grond tussen de Twentestraat en de Strevelsweg. Sloop hiervan baant de weg voor een nieuw wooncomplex van bijna 55.000 vierkante meter. Mulderblauw tekende een voorlopig ontwerp met een onderbouw van zes lagen – de zogenoemde Rotterdamse Laag – en daarbovenop twee torens van verschillende hoogte. De onderbouw krijgt een invulling met onder meer horeca, retail, kantoren, parkeren én wonen op de zesde laag. Het dak van de Rotterdamse Laag wordt ingericht als landschap. Daaruit rijzen de twee woontorens op: de Zuidtoren van 70 meter en de Noordtoren met de top op circa 120 meter. “De Rotterdamse Laag en de gedeeltelijke invulling ervan met wonen, houdt de ogen gericht op de straat en behoudt de menselijke maat op het maaiveld”, licht Witstok toe. Die functie wordt versterkt door het daklandschap, waar alle bewoners van het complex toegang toe hebben. Het voornemen bestaat om het daklandschap te koppelen aan een aantal amenities – gemaksvoorzieningen – zoals een loungecafé, filmzaal, werkplekken, spa en wasserette. Verder wordt de mogelijkheid verkend in de plint een mobility hub te vestigen, met deelfietsen, -scooters en -auto’s. “Ook streven we ernaar om ons gebouw het verlengstuk te laten zijn van de passerelle over de Strevelsweg, zowel in functie als in uitstraling.”

NOORDTOREN ALS BAKEN

Het wooncomplex is een zelfstandige ontwikkeling maar met de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid bestaat een onontkoombare relatie. “We gaan gezamenlijk zorgen voor een kwalitatieve en correcte aansluiting op het winkelcentrum. En voor Hart van Zuid zal onze Noordtoren als een baken voor het hele gebied gaan functioneren.” In overleg met de gemeente is het woonprogramma vastgesteld op middenhuur en vrijesectorhuur, met studio’s en twee-,

Wooncomplex Zuidplein

De Rotterdamse Laag Wooncomplex Zuidplein

drie- en vierkamerappartementen. “Aan het precieze aantal eenheden moet nog worden gerekend op basis van de uitwerking door de constructeur, maar het zal in de range van 500 liggen.”

INVESTEERDERS

Voor dit project is Blue-house een samenwerking aangegaan met ontwikkelaar Ridge. “Wij hebben met een aantal andere investeerders de drie bestaande vastgoedobjecten aan de Strevelsweg aangekocht”, vertelt directeur-eigenaar Hans Nieuwenhuis. “Als investeerder en ontwikkelaar denken wij mee over de uitwerking van het plan, we zitten er bovenop, maar Blue-house is qua uitvoering de front runner.” Een overeenkomst met een grote eindbelegger is op een oor na gevild. Met de architect, de constructeur en adviseurs is een bouwteam gevormd waaraan te zijner tijd nog de aannemer – via een tenderselectie – wordt toegevoegd. Voor de vergunningverlening wordt aangekoerst op het eerste kwartaal van 2023. Met een verwachte bouwtijd van 36 maanden zal de oplevering medio 2026 kunnen plaatsvinden.

NIEUW BRAINPARK

De tweede ontwikkeling van Blue-house in Rotterdam betreft een woongebouw van ongeveer 33.000 m2 op de kantorenlocatie Brainpark. Ook hier is Ridge betrokken als ontwikkelaar van een bestaand vastgoedobject en bestaat dezelfde rolverdeling met de samenwerkingspartner. Nieuwenhuis: “Wij wisten dat er wat stond te gebeuren in dit gebied en hebben in 2019 met de aankoop van een kantoorpand strategisch positie ingenomen, maar wel met de intentie om te gaan herontwikkelen. Het pand was en is overigens nog steeds verhuurd.”

Voor het wat gedateerde en matig verhuurbare kantorenpark Brainpark I – gelegen tussen de A16, de Campus Woudestein en metrostation Kralingse Zoom – heeft de gemeente begin december een masterplan gepubliceerd voor een herontwikkeling tot Nieuw Brainpark, met een gemengde woon-werkbestemming. In het gebied moeten op langere termijn in totaal circa 2.500 woningen komen. Blue-house en Ridge kunnen zich prima vinden in het masterplan, maar het haalt wel definitief een streep door hun beoogde herontwikkeling van het aangekocht vastgoed tot woongebouw. De reden is dat de kavel ligt op de mogelijke aanlandingsroute van de – over vijftien jaar geplande – nieuwe oeververbinding. “Hierdoor hebben we ons eerder uitgewerkte plan moeten herzien”, zegt Witstok. “We zijn er met de gemeente Rotterdam goed uitgekomen. De weg naar vergunningsaanvraag is ingezet.”

WOUDESTEIN

De naburige Campus Woudestein, met de Erasmus Universiteit en de Hogeschool Rotterdam, geeft een logische invulling aan het woonprogramma van de nieuwbouw: 614 eenheden voor studenten en jongwerkenden. Het ontwerp van het woongebouw, met de top op zeventig meter, komt van Kraaijvanger Architects. Nieuwenhuis: “Het gebouw wordt een landmark voor de oostelijke entree van de stad.” Witstok: “De grote eyecatcher waar we naar toe willen als het financieel haalbaar is, is een grote daktuin met dakopbouw, met uitzicht over de Maas en het stadscentrum.”

Brainpark zuidzijde

Ook hier wordt het wonen gekoppeld aan een aantal collectieve gemaksvoorzieningen, zoals een lounge, een film- en een muziekzaal, stilteplekken, sparuimte, wasserette en dergelijke meer. Een hoek van het gebouw krijgt een nader in te vullen commerciële functie. Het woongebouw zal, evenals het wooncomplex bij Zuidplein, bovenop de landelijke eis (BENG) zo duurzaam mogelijk worden ontwikkeld en gerealiseerd. Voor het woonproject op het Brainpark is een overeenkomst bereikt met eindbelegger Greystar. Met de aannemer is een bouwteamovereenkomst gesloten. Start bouw wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2022. Waarmee dit project koploper zal zijn voor de totale herontwikkeling van het Brainpark.

HARD WERKEN

“Elke plek en elk plan moet zich nog maar bewijzen”, zegt Witstok, gevraagd naar zijn opvatting over het vak van ontwikkelaar. “Daar moet je keihard aan werken. Om alle verbindingen te bedenken met het bestaande ben je al anderhalf jaar bezig, puur op theoretisch niveau, dan heb je nog niets op planniveau.” Nieuwenhuis: “Binnenstedelijke ontwikkelingen zijn altijd complex. En dat geldt eens te meer voor het drukke Zuidplein. Je hebt te maken met bestaande gebouwen en belangen, daartussenin ga je iets nieuws creëren en dat moet dan wel overal passen. Dat zijn complexe processen, waarbij veel inzet en laveervermogen wordt gevraagd. In het Brainpark is het niet anders. Ook daar hebben we een paar keer op de resetknop moeten drukken.”

Is dat niet juist ook het leuke van het vak? “Zeker,” beaamt Nieuwenhuis, “al zijn er ook momenten dat je me dat zeker niet zal horen zeggen. Uiteindelijk gaat het erom dat we trotst kunnen zijn op wat we realiseren. En wel zo belangrijk, ik denk dat onze gebouwen een goede toevoeging zullen zijn aan de stad Rotterdam.”

Brainpark noordzijde

Upgrade voor winkelcentrum Zuidplein

Ed Heijstee, Pieter Affourtit en Gerard Meijvogel

DE WINKELS BLIJVEN OPEN EN HET PUBLIEK MAG GEEN GROTE HINDER ONDERVINDEN. ONDER DIE CONDITIES KRIJGT WINKELCENTRUM ZUIDPLEIN EEN GROTE OPKNAPBEURT. INCLUSIEF ENKELE STEVIGE INGREPEN. OM IN VERNIEUWDE STAAT HET VIJFTIGJARIG BESTAAN TE KUNNEN VIEREN.

De coronacrisis heeft voor Winkelcentrum Zuidplein – met ruim 150 winkels en horeca units en 1.700 parkeerplaatsen één van de grootste overdekte winkelcentra van Nederland – nauwelijks schadelijke gevolgen gehad in termen van leegstand, vertelt Pieter Affourtit, directeur-bestuurder van de VvE Zuidplein. “De leegstand ligt nog altijd een stuk onder het landelijk gemiddelde. Veelzeggend is ook dat geen van onze leden een probleem heeft gehad met de betalingen voor de huidige verbouwing.” We spreken over de upgrade in een als ‘bouwkeet’ ingerichte winkeleenheid. De andere gesprekspartners zijn Ed Heijstee, directeur van de betrokken ontwikkelaar DID Vastgoedontwikkeling, en Gerard Meijvogel, unitmanager Grote Projecten van het uitvoerende bouwbedrijf Constructif. We bevinden ons in de kop van de noordelijke vleugel van het winkelcentrum waarin de eerste van negen fases van het project al is afgerond. In het Atrium bij de entree Zuidplein zijn een grotere en snellere lift, nieuwe roltrappen en een nieuwe tourniquet geplaatst. In het portaal beneden zijn zitbanken gekomen. De lichtkoepel boven het atrium is gerenoveerd met het aanbrengen van nieuwe verlichting en houten lamellen.

RUIMTE EN LICHT

Op een aantal plekken in de winkelpassages vinden structuuringrepen plaatst. De galerijen en bruggen op niveau 4 worden weg gesloopt. Op niveau 3 en 4 (dit zijn de eigenlijke winkellagen, niveau 1 en 2 zijn parkeerlagen) worden de winkelpuien een goede meter naar voren geplaatst. “Meer ruimtelijkheid en een modernere uitstraling creëren”, verklaart Heijstee de ingreep. Plafonds en wanden worden grotendeels vernieuwd, evenals de verlichting. “De look and feel veranderen totaal en worden door het gebouw heen op één lijn gebracht. Er is namelijk een verschil in bouwstijl door een latere uitbreiding. Onze architect Tconcept heeft een mooi ontwerp gemaakt dat vooral gebruikmaakt van ruimte en licht. De looproutes en de knooppunten – the way finding zoals dat in vaktaal heet – worden veel duidelijker. Ook de inrichting wordt gemoderniseerd met nieuwe afvalbakken, banken en plantenbakken.”

Bij het verwijderen van de bruggen en galerijen worden stalen liggers van 75 cm dik doorgezaagd en afgevoerd. “Omdat dergelijke werkzaamheden hinder veroorzaakt, voeren we deze buiten openingstijden uit”, zegt Meijvogel.

Metroplein met hogere winkelpuien (bron: Tconcept)

Passage waar de galerijen door Constructif zijn verwijderd en de contouren van het vernieuwde winkelcentrum zichtbaar worden. (bron: Tconcept)

"Om toch voldoende voortgang te boeken en hinder te beperken zijn we bijna twintig uur per dag in shifts met onze mensen aan de slag."

VIJFTIG EIGENAREN

Met de upgrade is een investering van circa 20 miljoen euro gemoeid. De ruim vijftig vastgoedeigenaren moesten daar in meerderheid mee instemmen. Dit kreeg al zijn beslag op de algemene ledenvergadering van de VvE Zuidplein in 2018, vertelt Affourtit. Naast kleine en grote beleggers zijn er ook individuele eigenaren. Met DID Vastgoedontwikkeling nam de VvE een ervaren ontwikkelaar van complexe vastgoedprojecten in de arm. Did Vastgoedontwikkeling werkt voor dit project samen met BITB projects uit Rotterdam voor de afbouwcoördinatie en het toezicht op de uitvoering. Medio 2020 werd na een selectie Constructif als bouwteampartner gecontracteerd, waarna de uitvoering in januari 2021 van start ging. Afronding van de laatste fase staat gepland voor augustus 2022.

"Met heel veel eigenaren is het uiteraard niet zo makkelijk om tot eenduidig beleid te komen", zegt Affourtit. "De eerste plannen voor een renovatie gaan al meer dan tien jaar terug toen de gemeente voorstelde om het winkelcentrum als het ware door midden te breken om een doorgang te maken. De eigenaren vonden dat kapitaalvernietiging en onbetaalbaar. De gemeente stelde daar tegenover: Oké, jullie willen dat niet, kom dan zelf met een verbeteringsplan. Stap voor stap is de VvE gewonnen voor de huidige upgrading. Voor de gemeente ligt hier ook een belang: zij wil een optimale verbinding tussen het metro- en busstation, het winkelcentrum en het Ikazia Ziekenhuis aan de andere kant. Door de bouw van een nieuwe glazen stationshal krijgen wij de mogelijkheid om onze ingang hier – de drukste van alle entrees – opener te maken."

COMMUNICATIE

Nog twee andere grotere structuuringrepen vinden plaats. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid wordt Winkelcentrum Zuidplein aan de westzijde met circa 5.000 m2 uitgebreid. In het nieuwbouwvolume komen onder meer supermarkten, verszaken en horeca. Aan het eind van de noordwestelijke passage realiseert Constructif in opdracht van de Hart van Zuid-organisatie een nieuwe

Passage en puien in de huidige situatie. (bron: Tconcept)

passage naar het nieuwbouwgedeelte. De tweede structuuringreep vindt plaats op het centrale plein. Daar komt een verticale ontsluiting naar de onderliggende parkeerlagen in de vorm van twee roltrappen. Voor deze ingreep is heiwerk nodig. Twee secundaire stijgpunten aan de zijde Strevelsweg worden overigens juist afgesloten. Op het centrale plein krijgen de kolommen in de twee lagen hoge ruimte een nieuwe omkleding. “En zo hebben we heel veel kleine klussen binnen een grote klus”, typeert Meijvogel. Daartoe behoort ook het op verschillende plekken omleggen van het leidingenpakket met cv, sprinkler, elektra en riolering – de aorta genoemd. Maar de uitvoering zelf is voor renovatiespecialist Constructif niet zozeer de uitdaging, aldus Meijvogel: “Communicatie is de sleutel. Per fase wordt een werkplan opgesteld. Na afstemming hiervan met de eigenaren worden de winkeliers middels informatiebijeenkomsten op de hoogte gebracht van de te verwachten werkzaamheden. Daarnaast voeren we individuele werkzaamheden per winkel uit en hiervoor benaderen we de winkeliers rechtstreeks om uitleg te geven over wat we in hun winkel gaan doen. Al met al is dit project voor ons een pareltje. We zijn trots op onze bijdrage aan de vernieuwing van dit belangrijke winkelcentrum.”

Passage met nieuwe winkelpuien en ruimtelijkheid. (bron: Tconcept)

REGIONALE ROL VERSTERKEN

Dit jaar bestaat Zuidplein vijftig jaar. Met de oplevering van de renovatie in augustus zal daar met een moderne en opgefriste uitstraling veel aandacht voor zijn. Aan de toekomstbestendigheid hoeft niet te worden getwijfeld, aldus Affourtit. “Zuidplein is een onderschat winkelcentrum. Het is het centrum van Rotterdam Zuid, met circa 200.000 inwoners er direct omheen. Zuidplein rendeert uitstekend met ongeveer elf miljoen bezoekers per jaar. De goede bereikbaarheid, vooral ook per openbaar vervoer, geeft een vernieuwd Zuidplein een geweldige uitgangspositie om de regionale positie weer verder uit te bouwen.“ Omdat het winkelcentrum door het van buitenaf gesloten karakter moeilijk zijn omvang en vorm verraadt, wordt gestudeerd op de mogelijkheid om met een uitgekiend (verlichtings)plan de contouren uit te lichten. Het zal de identiteit van winkelhart Zuidplein binnen het gebied Hart van Zuid zeker versterken. Van binnen klopt het dan in ieder geval al weer uitstekend.

Door het verwijderen van galerijen en bruggen ontstaat ruimte en beter zicht op winkels. (bron: Tconcept)

Rotterdam wil een waterstofhub en bedankt voor een kerncentrale

Wethouder Arno Bonte (foto: Casper Rila).

DE ROTTERDAMSE WETHOUDER ARNO BONTE KIJKT TERUG OP WAT ER IN DE AFGELOPEN COLLEGEPERIODE IS BEREIKT OP VLAK VAN ENERGIE, DUURZAAMHEID EN LUCHTKWALITEIT. DE OMSLAG IS GEMAAKT MAAR ER MOET NOG HEEL VEEL GEBEUREN. IN DE TOEKOMST GLOORT AL WEL HET BEELD VAN EEN STAD WAAR JE VOGELTJES KUNT HOREN FLUITEN EN DE LUCHT NET ZO ZUIVER IS ALS OP DE VELUWE.

“We hebben de afgelopen vier jaar in Rotterdam grote stappen gezet in het terugdringen van fossiele energie”, stelt Arno Bonte, wethouder Duurzaamheid, luchtkwaliteit en energietransitie. “Van honderdduizend zijn we naar driehonderdduizend zonnepanelen gegaan. In 2030 moeten dat er 2 miljoen zijn. De windmolencapaciteit is bijna verdubbeld. In de haven is walstroom aangelegd”. Het zijn enkele resultaten van de Rotterdamse klimaataanpak. Bonte vervolgt: “We hebben in 2019 met meer dan honderd bedrijven en maatschappelijke organisaties het Rotterdams Klimaatakkoord gesloten, met als onderdeel daarvan 55 klimaatdeals en 5 klimaattafels voor de overgang naar een klimaatneutrale stad. Die aanpak werkt. Voor het eerst sinds de Tweede Wereldoorlog is de jaarlijkse stijging van CO_2 omgebogen in een daling. Daarmee heeft Rotterdam al ruim 1 miljoen ton CO_2 gereduceerd. Een trend die zich doorzet naar een reductie van 9 miljoen ton CO_2 in 2030.”

“De luchtkwaliteit is de afgelopen periode eveneens verbeterd. Fijnstof en stikstof namen af, onder andere door het terugdringen van het autoverkeer. Met het autoluwer maken van de Coolsingel hebben we daar een heel mooi begin mee gemaakt. In plaats van vier autobanen ligt er nu het breedste fietspad van Nederland. Dit autoluwer maken hebben we ook gedaan met vijftien andere drukke straten, zoals ’s-Gravendijkwal, Schieweg en Pleinweg. Wat betreft de vergroening van de stad is er twintig hectare groen bij gekomen.”

Hofplein aerial view

STADSLONGEN

Voor de verdere verbetering van de luchtkwaliteit wijst Bonte op het project Stadslongen. Dat krijgt invulling met zeven stadsprojecten. Hiertoe behoren het Rijnhavenpark, Blaakpark, Prins Alexanderplein, Hofbogenpark, Nelson Mandelapark, Rivieroeverpark Feyenoord, Schouwburgplein en Hofplein. De parkachtige herinrichting van het Hofplein sluit aan op het autoluw maken van Coolsingel, Schieweg en Weena. De megadrukke verkeersrotonde met de bekende fontein verandert in een groene oase. “Er blijft nog wel een rijbaan over voor de auto, maar daar zul je alleen gebruik van maken als het niet anders kan. De Feyenoord-supporters blijven welkom om er zo om de tien jaar het kampioenschap te vieren”, zegt Bonte met Rotterdamse ironie.

HET TERUGDRINGEN VAN HET AUTOGEBRUIK

stimuleert de gemeente met allerlei vormen van elektrisch deelvervoer en verbetering van het openbaar vervoer. Gunstig daarbij is dat in de jongere generatie het autobezit al afneemt, signaleert de wethouder. Daarnaast neemt het aantal elektrische auto’s snel toe. “De gemeente faciliteert dit met slimme laadpalen, een belangrijke schakel in het toekomstbestendig maken van het elektriciteitsnetwerk. Met slimme palen worden auto’s geladen wanneer er een overschot aan zonne- en windenergie is en wordt het laden gestopt of leveren ze terug aan het stroomnet op het moment dat het aanbod minder is.”

STAD EN HAVEN

De stad vormt een integraal geheel met de haven, stelt Bonte. In de haven valt heel veel te doen maar ook te halen. Het buiten bedrijf stellen van een van de twee kolencentrales op de Maasvlakte leverde al een welkome forse CO2- en fijnstofreductie. Binnen tien jaar zal ook de tweede centrale sluiten. Daar moet vervangende groene stroom tegenover staan, naast de zeventig windmolens die nu al in de haven en langs de snelwegen staan. “Het is geweldig dat met de Haliade-X van General Electric de grootste windmolen ter wereld op de Maasvlakte is neergezet. Met dit type windmolen kunnen we nog krachtigere windparken bouwen.”

Voor de energietransitie van de havenindustrie zet Rotterdam in op waterstof, vervolgt Bonte. “Wij willen dat hier dé Europese waterstofhub komt. Daarnaast moet de industrie van de fossiele grondstoffen af en overstappen op biobased.” Voor de bouw van een of twee nieuwe kerncentrales (waar het kabinet Rutte-IV aan denkt) hoeft men Rotterdam

Hofplein crossing view

Hofplein internal view

niet te bellen. “We hebben onderzoek laten doen en voor een kerncentrale is in de haven gewoon geen plek. Nog los van het afvalprobleem, zou het enorm zonde zijn om de unieke diepgang van de haven voor een deel in beslag te laten nemen door een kerncentrale.”

WARMTEWET HARD NODIG

Bij het aardgasvrij maken – in combinatie met isolatie – van de bestaande voorraad woningen en andere gebouwen heeft Rotterdam het voordeel van de restwarmte van de havenindustrie, aangevuld met geothermie. Het Warmtebedrijf Rotterdam liet het hoofdnetwerk aanleggen. In een vijftal proefwijken, waar onder Heindijk en Bospolder-Tussendijken, is al een vertakking aangelegd en zijn de eerste plukken bestaande woningen op het warmtenet aangesloten. Bonte tekent wel aan dat er snel behoefte is aan nieuwe wetgeving. “We wachten al een tijdje op de Warmtewet om een aantal zaken goed te regelen. De duurzaamheid, leveringszekerheid en betaalbaarheid moeten gewaarborgd zijn.”

ENERGIETRANSITIEFONDS

Rotterdam stak de afgelopen periode 150 miljoen euro in het versnellen van de energietransitie, zegt Bonte. Een deel van dit bedrag is besteed in de vorm van subsidies, een deel is in een revolverend Energietransitiefonds gestopt. Uit dit fonds worden risicodragende leningen verstrekt aan bedrijven en organisaties. De gemeente faciliteert bedrijven, organisaties en VvE’s met een dakscan en een bijbehorende businesscaseberekening voor het plaatsen van zonnepanelen. Uit het Just Transition Fund van de EU stroomt 60 miljoen euro naar Rotterdam. Daarnaast zijn er verschillende rijkssubsidies beschikbaar. “Vervolgens is het zaak om de fondsgelden en subsidies te koppelen aan de investeringen van bedrijven en particulieren. Alles bij elkaar heb je het dan over miljarden. Maar het mooie is natuurlijk dat die investeringen zich op termijn terugverdienen. Bedrijven weten ook dat als ze achterblijven met investeren ze hun concurrentiepositie verzwakken.” En met de fors stijgende gasprijzen wordt investeren in schone energie en duurzaamheid ook voor individuele burgers een duidelijkere rekensom.

De transitie is in gang gezet en moet geleidelijk meer tempo krijgen. Binnen dertig jaar zal Rotterdam – de stad van beton en staal – een grote metamorfose hebben ondergaan, ziet Bonte voor zich. “Een volledig klimaatneutrale stad en haven. Waar woningen en gebouwen geen energie gebruiken maar leveren. En waar de lucht net zo schoon is als op de Veluwe.”

EILAND VAN BRIENENOORD:

Verborgen parel opgepoetst

Harry Wassink en Laurence Peels

BEHALVE VOOR VOLKSTUINDERS IS HET EILAND VAN BRIENENOORD ALTIJD EEN WAT VERSCHOLEN PLEK GEWEEST. EEN INGRIJPENDE HERINRICHTING EN TWEE NIEUWE BRUGGEN HEBBEN HET EILAND VEEL TOEGANKELIJKER EN INTERESSANTER GEMAAKT. NATUURVRIENDELIJKE OEVERS VERHOGEN DE WATERKWALITEIT EN DE BIODIVERSITEIT VAN DE NIEUWE MAAS.

Het langgerekte eiland in de Nieuwe Maas bij Oud-IJsselmonde is van origine een natuurlijk gevormde zandplaat, ooit twee keer zo breed als nu. Zo vertelt Laurence Peels, die als projectmanager van de gemeente een grondige herinrichting van het Eiland van Brienenoord heeft begeleid. “Begin twintigste eeuw is ten behoeve van de scheepvaart de buitenste helft van de plaat afgegraven en op de andere helft gedeponeerd.” Het eiland dankt zijn naam aan baron Van Brienen, die het in 1847 kocht. Hij had ook de rechten op de zalm- en steurvisserij in de Nieuwe Maas. “In de hoogtijjaren werden hier wel honderdduizend stuks zalm gevangen”, zegt Harry Wassink. Als adviseur van projectpartner Rijkswaterstaat is hij verantwoordelijk voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers op het eiland.

Begin 20e eeuw werd de gemeente eigenaar. Tot 1940 was het eiland volledig bebost, waar de Duitse bezetter korte metten mee maakte. Vanaf de oorlogsjaren werd geleidelijk ongeveer een kwart van de 21 hectare in gebruik genomen als volkstuinencomplex. In de jaren vijftig stonden op het eiland olieopslagtanks van de Nam, die onder Rotterdam Zuid olie oppompte. Begin jaren zestig werd een waterbouwdok uitgegraven voor de fabricage van tunneldelen van de Rotterdamse metro. Sinds 1965 rusten drie pijlers van de Van Brienenoordbrug op de oostzijde van het eiland. De bebossing herstelde zich.

MEER NATUURWAARDE

Een hele grote trekpleister voor wandelaars en rustzoekers is het eiland nooit geweest, mede doordat het grotendeels schuilgaat achter een bedrijventerrein. De toegangsweg was niet uitnodigend. “Een verborgen parel”, noemt Peels het dan ook. “Begin deze eeuw kwam een projectontwikkelaar met een plan voor een hotelcomplex aan de westzijde. Dit stuitte op verzet van bewoners uit IJsselmonde.” Vooral deelgemeenteraadslid Ben Schop maakte zich sterk voor behoud van de groene en recreatieve functie en een betere ontsluiting naar de bewoonde wereld. Met de recente herinrichting en de aanleg van twee nieuwe bruggen is deze wens vervuld. “Het doel was een betere bereikbaarheid, meer natuurwaarde en een mooiere inrichting voor bezoekers.

De nieuwe natuur-vriendelijke oever aan de oostkant van het eiland. Foto: Arnoud Verhey

De natuurvriendelijke zuidoever van het eiland met aan de overzijde het bedrijventerrein. Foto: Arnoud Verhey

Door de aannemerscombinatie Van der Ven | Martens en Van Oord is in totaal 60.000 kuub grond en zand verplaatst. De baai tussen de twee strekdammen aan de westzijde van het eiland is opgehoogd. In de ondiepe en bij eb deels droogvallende baai krioelt het inmiddels van de vogels. Aan de rand van de baai staat een uitkijkpunt op geroeste stalen pijlers die normaal in de waterbouw worden gebruikt, het zogenoemde Waterwoud. In de waterpartij van het voormalige bouwdok is een grote vlonder gelegd met een aantal zitbanken. Van de lange zuidoever van het eiland is de harde waterwering verwijderd en grond afgegraven, waarmee natuurvriendelijke oevers zijn gecreëerd. Er is ook een paddenpoel gegraven. Aan de oostzijde is een bestaande ondiepe waterpartij met natuurvriendelijke oevers verdiept en uitgebreid met een flinke, zanderige poel. Natuurspeeltuin De Blije Bij, met een fruitboomgaard, maakt het eiland ook aantrekkelijk voor kinderen. En goed verstopt tussen het geboomte bevindt zich het van gerecyclede bouwmaterialen opgetrokken gebouw van Buitenspeelplaats Brienenoord: “een denk-, speel- en werkplaats over de toekomst voor alle leeftijden”, zoals de organisatie zichzelf afficheert.

VERHARDING EN BRUGGEN

De toegankelijkheid van het eiland is sterk verbeterd met twee nieuwe bruggen en de vervanging van 13.000 m2 verharding. Dit laatste vooral aan de meer open westzijde langs de baai en het waterdok. Op de vlakke paden zie je nu ouders met kinderwagen flaneren, waar dat voorheen niet comfortabel was. Maar zeker niet alle paden op het eiland zijn verhard, vooral binnendoor lopen verschillende zachte, natuurlijke routes tussen het geboomte en struikgewas door. Je mag zelf op avontuur gaan.

Naast de vervangende brug over het Zuiddiepje aan de westzijde is halverwege het eiland een tweede brug – de Ben Schopbrug – aangelegd. Vanaf de Stadionweg is een bestrate toegangsweg aangelegd, die langs de jachthaven Kreeksehaven voert. Op deze brug mogen ook auto’s rijden, waarmee een langgekoesterd verlangen van de volkstuinvereniging is ingewilligd. Het eiland is overigens autoluw, de auto is alleen toegestaan voor bestemmingsverkeer naar het volkstuinencomplex en de Buitenplaats. De brug kan open voor schepen die de zand- en grindhandel op de vaste wal aan de overkant van het Zuiddiepje komen bevoorraden. De westelijke brug is voor voetgangers en fietsers.

Het project Brienenoord is tegelijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark. Het eiland wordt opgenomen in het toekomstige Rondje Stadionpark: een recreatieve route van ongeveer 5 km, die voert over het eiland, via Park De Twee

Heuvels naar de Sportcampus en via De Kuip en de Veranda weer terug naar het eiland.

WATERKWALITEIT

De deelname van Rijkswaterstaat in het project komt voort uit de taakstelling om de waterkwaliteit en de biodiversiteit in de Nederlandse rivieren te verbeteren, legt Wassink uit. “Daar dragen natuurvriendelijke oevers zoals hier aan bij. De flauw hellende oevers, met ondiepe wateren en waterplanten zijn ideale schuil- en paaiplaatsen voor vissen. En meer micro- en macrofauna gedijen erbij.” Dit project is een onderdeel van een omvangrijk programma van Rijkswaterstaat.
In Rotterdam bijvoorbeeld zijn ook natuurvriendelijke oevers aangebracht in de Nassauhaven.

Wat de macrofauna betreft, lopen er al bijna twintig jaar een paar Schotse Hooglanders op het eiland rond. Na oplevering van de herinrichting zijn weer “drie meiden” verwelkomt, zegt Peels. “En onlangs is ook de eerste bever gesignaleerd.” De boswachter komt de grote grazers dagelijks even controleren en oefent tevens een toezichthoudende en handhavende taak uit. “En onze Arend van de gemeente Rotterdam met z’n bakfiets ruimt zwerfafval op.”

Het uitzichtpunt Waterwoud aan de westkant van het eiland.
Foto: Arnoud Verhey

Wandelaars op de nieuwe paden.
Foto: Arnoud Verhey

LEVEN IN EEN DELTA

“Misschien wel het mooiste project dat ik ooit heb mogen doen”, merkt de projectmanager op. “Je kunt hier de dynamiek van eb en vloed ervaren. Schoolkinderen kunnen hier staande op rivierzand en modder iets leren over leven in een delta. En ja, dat hiertegenover gewoon een bedrijventerrein ligt, dat hoort bij de stad.”

“We hebben ons er hard voor gemaakt om er geen aangeharkt stadspark van te maken. Prachtig toch, om kinderen met boomstammen te zien sjouwen!” Wat het vrije spel der natuurkrachten betreft, schemert een licht verschil van inzicht door. “We hebben afgesproken dat we vijf jaar op onze handen gaan zitten en gewoon kijken wat er gebeurt. Ook als een stuk zandoever wegslaat. En dat zal best moeilijk zijn.” Wassink: “We doen zo weinig mogelijk. Kijk, het Zuiddiepje moeten we wel blijven baggeren. En die flauwe oever willen we graag zo houden.”

Stad, Rijkswaterstaat en natuur, het is en blijft uiteraard een compromis, maar in het geval van getijdenpark Eiland van Brienenoord wel een heel mooi compromis. En wat getijdennatuur betreft leeft het plan om in het verlengde van Brienenoord het Getijdenpark Feyenoord te maken. Op projectkaarten staan de nieuwe eilandjes daarvan al getekend.

DE DRIJFVEREN VAN HET ONTWIKKELTEAM VAN DURA VERMEER

Waarde toevoegen aan de stad

Van links naar rechts Gijs Caljé, Michel Rongen, Bob Buskens en Rob Langerak

DURA VERMEER IS EEN ONTWIKKELENDE BOUWER MET EEN BETROKKEN VERHAAL OVER GEBIEDSONTWIKKELING. ONTWIKKELMANAGERS MICHEL RONGEN EN BOB BUSKENS EN ONTWIKKELAARS ROB LANGERAK EN GIJS CALJÉ VERTELLEN VOL OVERGAVE HOE ZIJ EEN BIJDRAGE WILLEN LEVEREN AAN DE LEEFBAARHEID EN DIVERSITEIT VAN DE ROTTERDAMSE WIJKEN WAAR DURA VERMEER NIEUWE LEEFOMGEVINGEN ONTWIKKELT.

Het toevoegen van waarde aan de bestaande stad is een belangrijke motivatie voor het team van Dura Vermeer. Bob Buskens: “Door heel de stad liggen kansen om Rotterdam nog mooier te maken. Wij zien het als onze taak om gebieden beter te laten functioneren en waarde toe te voegen door onder andere een bijdrage te leveren aan het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid van verschillende wijken. Dit doen we niet alleen op A-locaties als Pompenburg, maar juist in wijken waar ruimte is voor verbetering, zoals op Rotterdam Zuid, Feijenoord en Alexandrium. Dit zijn gebieden die een verdere kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken, en waar we kunnen bereiken dat mensen er straks met nog meer plezier wonen.”

Michel Rongen: “Wij kijken per gebied wat er nodig is. Soms is het toevoegen van betaalbare woningen goed voor een plek en soms help je een buurt

Diepeveen

verbeteren door er juist woningen in het hogere segment toe te voegen. We kijken daarbij niet alleen naar het gebied, maar ook naar de huidige en toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers. We werken aan veel verschillende opgaven, juist omdat ons bedrijf heel breed georiënteerd is. We hebben alle disciplines in huis: marktonderzoek, ontwikkelaars, architecten, bouwers, renovatiespecialisten, technische kennis en infrastructuurexpertise. Dit maakt dat wij opgaven in de stad heel breed kunnen aanpakken, specifiek kunnen maken en snel met een plan van toegevoegde waarde kunnen komen."

GESPREKSPARTNERS

"Het begint met het gesprek te voeren met elkaar, zowel met onze eigen experts als met alle betrokkenen bij het plan," vult Rob Langerak aan. "Bij Diepeveen, tussen de Merwe-Vierhavens (M4H) en Bospolder-Tussendijken, hebben we bijvoorbeeld gesproken met de gemeente en de direct betrokkenen hoe we de plek rond het Dakpark beter konden maken. We willen met Diepeveen meer een verbindingszone creëren. Maar hoe ga je dat doen? Hoe krijg je plekken weer functioneel en hoe kun je ze versterken?"

Gijs Caljé: "De uitkomsten van de gesprekken over de stedenbouw, het landschap en de verbindende kracht van de locatie hebben we teruggebracht tot een ontwikkelplan met vijf nieuwe woongebouwen en nieuwe looproutes langs het monumentale Diepeveenpand, dat herontwikkeld wordt tot bedrijvige werkplaats met onder andere de Huidenclub. We ontwikkelen hier samen met Dudok Real Estate 187 koop- en huurwoningen. Door het gemixte programma en de nieuwe looproutes ontstaat een levendig gebied dat de verbinding legt tussen omliggende buurten met allemaal een sterk eigen karakter. Het leggen van de verbinding is de toegevoegde waarde van Diepeveen en dat is onze motivatie om te ontwikkelen. Dat is waarom we doen wat we doen."

Michel "Een ander voorbeeld is Grote Beer in Oosterflank, naast winkelcentrum Alexandrium. Daar voegen we een woontoren toe met 193 middenhuur appartementen in een monofunctioneel gebied. De woontoren draagt bij aan de leefbaarheid en sociale veiligheid in het gebied. Het ontwikkelproces is bij Grote Beer snel gegaan. We hebben de gemeente, stakeholders en beleggers in een vroeg stadium betrokken en gezamenlijk afwegingen gemaakt om een zo goed mogelijk plan te ontwikkelen dat de plek straks echt versterkt. En dat op relatief korte termijn, want door geheel in prefab te bouwen kunnen we eerder opleveren dan normaal."

IDEALE PLEKKEN

Bob: "'Makkelijke' plekken zijn er niet meer in de stad, er is heel weinig ruimte. Toch liggen er in elk gebied in de stad nog kansen voor verbetering, ieder met zijn eigen uitdagingen. Feyenoord XL ligt bijvoorbeeld langs het spoor in Rotterdam-Zuid. Door de

Grote Beer in Oosterflank

sporen te overkluizen met een stadspark ontstaat er op tien hectare grond de kans voor een nieuw aantrekkelijk woonmilieu. Met het toevoegen van twaalf- tot achttienduizend woningen, scholen, cultuur, sport en bedrijven, wordt een verbinding gelegd tussen de wijken Feijenoord en IJsselmonde. Dat is een complexe opgave en daarom werken we hier samen met collega-ontwikkelaars en woningcorporaties in de Stichting Feyenoord XL. En natuurlijk ook met Prorail, het ministerie van I&W en het Havenbedrijf Rotterdam."

Michel: "Het zijn juist de locaties langs snelwegen en het spoor waar kansen liggen in de stad om woningen toe te voegen."
Rob: "En hier komt onze infrastructuur-expertise goed van pas. Deze complexe binnen-stedelijke gebiedsontwikkelingen kunnen we bij Dura Vermeer integraal aanpakken en onze expertise en kracht goed inzetten. Neem bijvoorbeeld Schieveste tussen het treinstation van Schiedam en de A20 in. Hier voegen we met 3.000 woningen een enorme dichtheid toe en maak je een nieuw stadsdeel waardoor je de stad als het ware over het spoor heen trekt. De centrale autovrije groene enfilade verbindt de deelgebieden en nodigt uit tot ontmoeting."

GEBIEDEN IN BALANS

"Met ieder plan leveren wij een bijdrage aan een gebied," zegt Michel. "Of het nu gaat om transformatie van industriële locaties zoals in het Hefkwartier waar ooit de Oranjeboombrouwerij stond met uitzicht op de monumentale Hefbrug en Willemsbrug, een binnenstedelijke locatie zoals Diepeveen of herontwikkeling rond infrastructuur zoals Pompenburg bij station Hofplein. Per locatie bekijken we wat nodig is om een gebied in balans te krijgen. We zijn ontwikkelaar, bouwer maar renoveren en transformeren ook, daardoor komen we regelmatig in contact met woningbezitters, Dat zijn vaak woningcorporaties en daar zien we dat ook die gebieden een kwaliteitsimpuls verdienen."

'Met ieder plan leveren wij een bijdrage aan een gebied.'

MICHIEL DE BRUINE,
DIRECTOR DUTCH RESIDENTIAL INVESTMENTS BIJ BOUWINVEST

Inclusieve steden met betaalbare woningen voor iedereen

ZESTIEN JAAR WERKT MICHIEL DE BRUINE VOOR BOUWINVEST. IN DIE JAREN ZIET HIJ DE VRAAG NAAR BETAALBARE EN KWALITATIEVE WONINGEN TOENEMEN. “OP DIT MOMENT IS ER EEN WONINGTEKORT. MET HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL VAN ONZE AANDEELHOUDERS, KUNNEN WE DE FINANCIËLE INJECTIE GEVEN DIE NODIG IS OM MEER MIDDENHUURWONINGEN TOE TE VOEGEN AAN DE WONINGMARKT.”

Het woningfonds van Bouwinvest richt zich op het toevoegen van zo veel mogelijk betaalbare woningen aan de woningmarkt in de Holland Metropole. In de vijf grote steden in Nederland, waar Rotterdam er één van is, zijn de komende jaren veel nieuwe woningen nodig. Voor de starter op de woningmarkt, senioren en gezinnen die in de stad willen blijven, bijvoorbeeld. Bouwinvest wil met kwalitatief hoogwaardige middenhuurwoningen een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt.

Michiel de Bruine, Director Dutch Residential Investments bij Bouwinvest: “De huidige woningbouwambities vragen om een enorme kapitaalinjectie. Met het maatschappelijke kapitaal van onder andere pensioenfondsen kunnen wij als institutionele belegger investeren in het realiseren van nieuwe en betaalbare woningen. Wij zijn een build to let investeerder, dat betekent dat wij nieuwbouwwoningen toevoegen aan de woningmarkt, en geen woningen opkopen op de private koopwoningmarkt. Dat is een essentieel onderscheid voor onze bijdrage aan de grote woningvraag. In samenwerking met gemeenten en ontwikkelaars kunnen we echt een verschil maken.”

BETAALBAAR VOOR DE TOEKOMST

“Kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid zijn de drie pijlers die centraal staan in ons werk,” vervolgt Michiel. “We investeren in goede woningen, die passen bij de doelgroep, met goede plattegronden en mooie buitenruimtes. Onze focus op betaalbaarheid betekent dat minimaal 60% van onze acquisities in het middensegment ligt, maar bij voorkeur ligt dat percentage een stuk hoger. Ook hanteren we al jaren een gematigd huurverhogingsregime van inflatie plus maximaal 1%. We wijzen daarnaast passend toe op inkomen en geven huurders die een sociale huurwoning achterlaten vaak voorrang op een middenhuurwoning.”

Michiel: “Bouwinvest is een langetermijn-belegger, we houden woningen twintig tot dertig jaar in portefeuille. Dat betekent dat we de woningen om de zoveel tijd moeten renoveren en aanpassen zodat ze weer helemaal fit zijn voor de toekomst. Duurzaamheid is een tweede belangrijke pijler. Al onze woningen moeten in 2045 Paris Proof zijn – dat betekent bijna-energieneutraal en aardgasloos – en we streven ernaar onze score in de top twintig

‘Niet alleen de huurprijs, maar ook de kwaliteit die mensen voor die huurprijs krijgen is voor ons belangrijk.’

Oplevering van The Hammond in Little C

van best presterende fondsen in de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) te blijven verbeteren."

INCLUSIEVE STEDEN

"Vanuit onze pijlers kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid zien we ook groeimogelijkheden in Rotterdam," vertelt Michiel. "Op dit moment investeren we ruim 9% van ons beheerd vermogen van € 7,4 miljard in Rotterdam, waarvan circa 40% in het betaalbare segment. Gezien de enorme vraag naar woningen mag dit percentage omhoog. We zien meerdere plekken waar betaalbare woningen toegevoegd kunnen worden, zoals op Zuid en in de Merwe-Vierhavens (M4H)."

'We bezien Rotterdam als geheel en selecteren de woningen waarmee we een bijdrage kunnen leveren aan een betaalbare en duurzame leefomgeving.'

"Niet alleen de huurprijs, maar ook de kwaliteit die mensen voor die huurprijs krijgen is voor ons belangrijk. Wij streven naar levensloopbestendige woningen in een mix van twee- en driekamerappartementen met een minimaal vloeroppervlak van respectievelijk 45m2 en 65m2. Door te investeren in alle segmenten ontstaat een beter evenwicht in de stad en bevorderen we de doorstroom op de woningmarkt. Hierbij kijken we altijd naar wat nodig is in de buurt. Op sommige plekken is bijvoorbeeld 85% middenhuur nodig, terwijl andere buurten gebaat zijn bij het toevoegen van meer woningen in het hogere segment. Het gaat uiteindelijk om de leefbaarheid in de buurt en om betaalbare woningen voor iedere doelgroep."

Up:Town op het Wijnhaveneiland in Rotterdam

"We vinden het belangrijk dat gezinnen in de stad kunnen blijven wonen," stelt Michiel. "In Park16Hoven voegen we duurzame en relatief betaalbare eengezinswoningen toe aan de stad. Gezinnen leveren een belangrijke bijdrage aan de sociale cohesie en aan voorzieningen zoals sportverenigingen en scholen. Dit bevordert de kwaliteit van de stad, en de waarde van het vastgoed."

STAD EN STADSRAND

Michiel: "We bezien Rotterdam als geheel en selecteren de woningen waarmee we een bijdrage kunnen leveren aan een betaalbare en duurzame leefomgeving. De ene keer is dat midden in de stad, zoals bij UP:TOWN op het Wijnhaveneiland in Rotterdam. In deze centraal gelegen woontoren verhuren we 150 appartementen, waarvan het grootste deel in het middensegment met een huurprijs onder de € 1.000 per maand."

"In het prijswinnende Little C wonen meer diverse doelgroepen. We hebben hier in een vroeg stadium durven investeren omdat we de toen nog onaantrekkelijke plek in combinatie met het woonproduct interessant vonden. Dit is een voorbeeld van geslaagde transformatie in een stadsrand. Inmiddels is Little C goed aangesloten op de omgeving met de Schie en het Erasmus Medisch Centrum. Hier is het leefklimaat bijzonder, met veel groen, voorzieningen en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Projecten als UP:TOWN en Little C willen we ook in de toekomst kunnen realiseren. De gemeente Rotterdam, ontwikkelaars en institutionele investeerders kunnen samen de stad maken. Inzicht in en begrip voor elkaars belangen en uitdagingen is essentieel om die samenwerking te bevorderen. Daar lever ik graag een bijdrage aan."

Down to earth wonen in het Baankwartier

Abdel Salemi (links) en Timo Colsen

DE STEDELIJKE VERNIEUWING EN VERDICHTING IN ROTTERDAM HEEFT OOK HET BAANKWARTIER BEREIKT. IN DIT GEBIED DIRECT ACHTER DE SCHIEDAMSEDIJK TEGENOVER DE LEUVEHAVEN EN OP NOG GEEN HONDERD METER VAN DE WITTE DE WITHSTRAAT IS PLEK VOOR DRIE GROTE WONINGBOUWVOLUMES. WAAR TWEE ERVAN GROTE HOOGTE OPZOEKEN, BLIJFT DE MIDDELSTE VAN DE DRIE DICHTER BIJ DE AARDE. DOWNTOWN WORDT EEN ALZIJDIG WOONGEBOUW MET OPVALLENDE RONDOM GAANDE BUITENRUIMTES. HET GEBOUW GAAT DE RELATIE AAN MET DE LEVENDIGHEID VAN DE STRAAT.

Het Baankwartier is een van die delen van het wederopbouwgebied dat minder dan zeventig jaar later aan een grote verbouwing is begonnen. Twintig jaar geleden werd de zone tussen Schiedamsedijk en Schiedamse Vest al aangemerkt als mogelijke hoogbouwzone, in aansluiting op de hoogbouw aan de Coolsingel. Een gemeentelijke structuurvisie uit 2016 stelde de mogelijkheid en wenselijkheid hiervan expliciet vast, vertelt Abdel Salemi, partner van ontwikkelaar SENS real estate, die in samenwerking met ontwikkelaar LIFE NL een van de drie grote nieuwbouwprojecten in het Baankwartier voor zijn rekening neemt. Voor dit bijzondere project is de samenwerking met de Belgische partner ondergebracht in een aparte werkmaatschappij met de naam LIFE makes SENS.

In de lange strook van de Baan komen twee woontorens met een top van honderdvijftig meter. Dit zijn de Cooltoren, waarvan de bouw al ver gevorderd is, en de Baantoren. Tussen deze hoogteaccenten is het woongebouw Downtown gepositioneerd. Downtown zal de plek innemen van bestaande bouw. Dit betreft een blok woningen in particulier eigendom. Verder heeft de corporatie Havensteder er een blok bedrijfsruimten en een blok woningen die ze verhuurt aan de ggz-instelling Antes. Ten slotte is er het Eurohotel (ongeveer

Artist impression van Downtown

veertig kamers) gevestigd. Met al deze partijen is overeenstemming bereikt over de nieuwbouw, zegt Salemi. “Voor Havensteder is dit een strategische plek, die ze niet wilde opgeven. Daarom doet de corporatie met ons mee. Ook de eigenaar van het hotel en de particuliere eigenaren keren allemaal terug in de nieuwbouw.”

MENSELIJKE MAAT

Bij aanvang van dit project lag het voor de hand om net als de naburige woontorens naar een hoogte van honderdvijftig meter te gaan. De gemeente vond dat echter onwenselijk, aldus Salemi. Het argument was dat de omgeving te veel belast zou worden, zowel in bouwvolume als in bewonersdichtheid. “We hebben toen vrij snel besloten de hoogtebeperking niet aan te vechten, maar voluit te gaan voor een gebouw met de menselijke maat, tussen de twee joekels in.” Volgens de ontwikkelaar is dat niet eenvoudigweg een kwestie van genoegen nemen met minder rendement. “Minder hoog bouwen betekent ook lagere bouwkosten per vierkante meter. Als je hoger bouwt duurt alles langer: het ontwerptraject, de vergunningprocedure, de bouw. Weeg je dat allemaal af dan is honderdvijftig meter niet zonder meer gunstiger dan minder hoog”, aldus Salemi.

Abdel Salemi

BENG-STATUS

Downtown bestaat uit een brede onderbouw van zeven lagen, daarboven een tussenlaag van drie en daarbovenop een vierkante toren met de top op vijfenzeventig meter. Het totaal van ongeveer 20.000 m2 bvo wordt benut voor 134 koop- en 32 huurappartementen en 27 studiowoningen voor Antes. De kleine huurappartementen in de segmenten midden en sociaal voor de doelgroep starters (jonge werkenden) zijn van Havensteder. Antes krijgt op de derde verdieping een eigen woonlaag, met een eigen ingang aan de Hoornbrekerstraat. De tweede verdieping wordt uitgevoerd als parkeergarage met 27 plekken. Downtown wordt aangesloten op stadsverwarming en gaat een WKO-installatie delen met de Cooltoren en de woontoren Maasbode (ontwikkeling van BPD aan de Schiedamsevest). Het resulteert in een BENG-status, aldus Salemi.

Het woningaanbod is divers. Onderaan bevinden zich lofts, ofwel woonwerkwoningen, die over een verdieping beschikken, met woonoppervlakken van 106-158 m2. Op de derde verdieping bevinden zich de zorgstudio’s van Antes en op de vierde en vijfde verdieping de sociale huurappartementen van Havensteder. Daarboven begint het koopsegment met studio’s van 40-49 m2 en 1-, 2- en

3-kamerappartementen met plattegronden variërend van 46 tot 128 m2. De enkele penthouses genieten uiteraard het beste uitzicht maar zijn met 120-139 m2 niet per se groter dan de lofts. Collega-ontwikkelaar Colsen van SENS real estate: “Wat prijzen betreft ligt het zwaartepunt tussen de vier- en vijfhonderdduizend euro vrij op naam. Een prijscategorie die breed toegankelijk is.”

CANTILEVER

Voor het ontwerp tekent het Amsterdamse architectenbureau OZ. Grote ramen, in de onderbouw verzonken binnen een betonnen gevelraster, zijn bepalend voor het uiterlijk. Beeldbepalend zijn ook de

Timo Colsen

rondom gaande buitenruimtes van de toren, met plaatselijk tot 2,4 meter diepe terrassen. De woningen in de tussenlaag en de onderbouw beschikken over inpandige buitenruimtes. Een spectaculaire cantilever – uitkragende bouwlagen – werkt op straatniveau als een overkapping, waar een gevoel van beschutting vanuit gaat. De koppen van de onderbouw worden ingericht als daktuinen. Die zijn voor alle bewoners toegankelijk. Woonkamers zijn zoveel mogelijk op de hoeken georiënteerd, zodat hoekramen naar twee richtingen uitzicht geven. “Bijzonder is ook dat het gebouw alzijdig ontworpen is”, tekent Colsen aan. “Er is geen voor- of achterkant, alle zijden hebben dezelfde kwaliteit en uitstraling.”

Artist impression van Downtown Hoornbrekerstraat

De aantrekkelijkheid van de locatie is zonneklaar. Met de metro en de tram naast de deur, het uitgaansleven van de Witte de Withstraat om de hoek, het winkelhart rond de Coolsingel en het Museumkwartier een paar stappen verder: je kunt het in Rotterdam nauwelijks beter treffen.

“Downtown is, vinden wij, een mooie invulling op deze boeiende plek”, evalueren Salemi en Colsen tot slot. “Het gebouw heeft een eigen uitstraling waar de stad trots op kan zijn. Het gaat de relatie aan met de levendigheid op straat. Dat karakter zit ook een verpakt in de naam: Downtown is down to earth.”

‘Er is geen voor- of achterkant, alle zijden hebben dezelfde kwaliteit en uitstraling.’

INTERVIEW MET WILCO VAN DEN BAN,
DIRECTEUR ZUIDWEST BIJ AM

Gelukkig leven in een gezonde, inclusieve stad

Wilco van den Ban

ALS GEBOREN EN GETOGEN ROTTERDAMMER WERKT WILCO VAN DEN BAN, DIRECTEUR ZUIDWEST BIJ GEBIEDSONTWIKKELAAR AM, MET TROTS EN PASSIE AAN DE ONTWIKKELING VAN 'ZIJN' STAD. HIJ HEEFT ROTTERDAM ZIEN GROEIEN EN VERANDEREN EN WEET ALS INWONER VAN DE STAD ALS GEEN ANDER WAAR JE WAARDE KUNT TOEVOEGEN. ZOALS MET DE GESTAPELDE GEZINSWONINGEN IN BABEL OP DE LLOYDPIER.

"Doordat ik me dagelijks beweeg door Rotterdam, als professional en als inwoner, heb ik een goed gevoel en brede interesse voor nieuwe ontwikkelingen," vertelt Wilco. "Ik ben met mijn zakelijke en sociale netwerk écht onderdeel van Rotterdam, en vang zodoende veel dingen op. Waar behoefte aan is, en wat er zou kunnen. Dat maakt het werken als gebiedsontwikkelaar in je eigen stad zo leuk. Ik heb Rotterdam de afgelopen tien tot vijftien jaar zien veranderen van een stad met veel kantoren tot een levendige plek waar 24/7 iets te beleven is. Die flow trekt veel toeristen aan en laat de stad bruisen. Voor mij, en voor AM, staat die maatschappelijke context centraal. Ik ben een stad- en gebiedmaker, die werkt aan de inclusieve stad waar mensen gelukkig kunnen leven in een gezonde woon- en werkomgeving die gedurfd duurzaam is. Dat is waar AM voor staat."

STAD OP OOGHOOGTE

Door zijn wortels in de stad, kan Wilco de gemeentelijke beleidsambities voor een levendige openbare ruimte, betaalbare woningen en nadruk op hoogbouw, ook goed waarmaken. Hij weet wat er leeft en kan met de vele projecten op Noord én op Zuid de verbinding leggen tussen eerder gescheiden delen van de stad. Wilco: "In al onze Rotterdamse projecten geven we de gemeentelijke uitgangpunten voor de stad als City Lounge een plek. Als stad- en gebiedmaker werkt AM vanuit de gedachte dat de skyline de eyeline – de stad op ooghoogte – is. Zo verbinden we gebouwen op straatniveau beter met het stedelijk leven. We tillen de begane grond in hoogte iets op, waardoor we ruime en transparante gevels creëren die in contact staan met de stad. Zo wordt de stad levendiger en ontstaat een stadsnetwerk voor langzaam verkeer. De zeven grootstedelijke groenprojecten – de 'Big 7' – zijn onderdeel van dit netwerk. Waaronder het getijdenpark in het bijzondere project Feyenoord City, waar we op dit netwerk aansluiten met stedelijke woningbouw."

DIVERSITEIT, DUURZAAMHEID EN BETAALBAARHEID

"Plezierig wonen gaat voor een groot deel over een fijne leefomgeving, die comfortabel is met mooie architectuur en passende, betaalbare woningen," vertelt Wilco. "Diversiteit in het woningaanbod leidt tot meer dynamiek in de stad, en gaat de soms eenzijdige bewoning van bepaalde stadsdelen tegen. Dat zien we bijvoorbeeld in het Hefkwartier, waar we in een bijzondere mix met gezinswoningen en appartementen ook middeldure koopappartementen hebben gerealiseerd. We hebben met veel plezier samen met de bewoners nagedacht over de inrichting van de speelplek in het binnengebied. Hier verhuizen nu mensen binnen het project, een teken dat zij er graag wonen."

Imagine, ontwikkelaar OCFC bestaande uit, AM, Heijmans Vastgoed en Vesteda als belegger.

Wilco: “Ook in Imagine, dat met ruim driehonderd woningen onderdeel is van Feyenoord City, realiseren we, een mix van middeldure huur, koopappartementen, stadswoningen, parkeren (met deelmobiliteitsconcept) en voorzieningen. Hier ontmoeten bewoners elkaar in de klimaatbestendige binnentuin en op de trappen die vanuit het openbaar gebied, via de binnentuin, naar de verdiepingen gaan.”

“Het realiseren van grote gebouwen heeft veel impact op de omgeving. Ook dat is een belangrijk aspect om te betrekken bij de ontwikkel- en bouwopgave in de stad,” vindt Wilco. “Bijvoorbeeld door in prefab te ontwerpen en te bouwen. Zo zijn wij drie jaar geleden gestart met de bouw van de 215 meter hoge Woontoren Zalmhaven, geheel in prefab-constructie met een hijsloods voor verticaal transport. Een revolutionaire bouwmethode. Dit voorjaar wordt de toren al opgeleverd. Tijdens de bouw was nauwelijks overlast voor omwonenden. Niet onbelangrijk als je binnenstedelijk bouwt.”

BABEL

Een belangrijke beleidsambitie van de gemeente Rotterdam is meer gezinnen aan

Het Hefkwartier, ontwikkelaar AM en Dura Vermeer

Babel, ontwikkelaar AM

de stad te binden door passende woningen aan te bieden. “Daarom hebben we ook met plezier meegedaan met de prijsvraag voor de Lloydpier, waar we in Babel gestapelde gezinswoningen ontwikkelen en werken aan de inclusieve stad,” zegt Dolf Aarssen, projectontwikkelaar bij AM. “Babel bestaat uit 24 tweelaagse woningen die als een piramide van twaalf lagen op elkaar gestapeld worden. Iedere woning heeft de voordeur aan de straat. Het straatleven wordt om het gebouw heen naar boven gewikkeld en vormt daarmee een stadstraat op hoogte, die via trappen toegankelijk is. Op iedere verdieping bevinden zich terrassen waar bewoners elkaar ontmoeten. In het midden van het gesloten bouwblok is een collectieve binnentuin, die openbaar toegankelijk is en in de avonden alleen voor bewoners. Het groen is een goede waterbuffer en gaat hittestress tegen. Maar ook een plek om te recreëren, spelen en tuineren.”

INNOVATIEKRACHT

“We voegen op zoveel plekken waarde toe aan de stad, aan beide zijden van de Maas,” zegt Wilco trots. “Grofweg kun je zeggen dat het in de binnenstad vooral gaat om een kwaliteitsimpuls van het stedelijk gebied en het woningaanbod, en er in de stadsranden ruimte is voor groei. Op alle plekken werken we intensief samen met onze partners. Cocreatie gaat bij ons niet alleen om samenwerken met omwonenden en toekomstige bewoners en lokale stakeholders, maar ook om de samenwerking met corporaties, beleggers andere ontwikkelaars, bouwpartners en natuurlijk de gemeente. In multidisciplinaire teams delen we kennis en kunde, en leren we van elkaar. Dit vergroot het werkplezier en draagt bij aan onze innovatiekracht.”

De omgevingsvisie zet de koers uit

DE RECENT UITGEBRACHTE OMGEVINGSVISIE ROTTERDAM MOET DE ONTWIKKELING VAN DE STAD OP DE MIDDELLANGE EN LANGE TERMIJN IN GOEDE BANEN LEIDEN. DE INHOUD IS TOT STAND GEKOMEN MEDE OP BASIS VAN UITGEBREIDE PARTICIPATIE VAN BEWONERS, GEBIEDSCOMMISSIES EN EEN VEELHEID AAN PARTNERS IN STAD EN REGIO. IN HET DOCUMENT WORDEN DE VELE RUIMTECLAIMS EN AMBITIES OP ELKAAR GELEGD EN IN BALANS GEBRACHT DOOR EEN VIJFTAL HOOFDKEUZES TE MAKEN.

“Wat zijn we voor stad, wat is onze kracht, wat zijn de opgaven en hoe willen we ons verder ontwikkelen?”, dat is in gewonemensentaal de kern van de nieuwe omgevingsvisie van Rotterdam, aldus Monique van Buul. Als directeur Stedelijke Inrichting van het cluster Stadsontwikkeling is ze eindverantwoordelijke voor de totstandkoming van het document. Dat het niet zomaar een ambtelijk stuk is, blijkt uit de uitgave als hardcover boek, rijkelijk voorzien van foto’s, kaarten en andere illustraties.

De omgevingsvisie is vereist vanuit de nieuwe omgevingswet (die naar verwachting medio 2022 ingaat) maar de aanleiding is vooral inhoudelijk, vertelt Marco den Heijer, die als projectmanager de inhoudelijke ‘trekker’ van het document is geweest. “De vorige Stadsvisie was van 2007. Tien jaar later was er zoveel veranderd dat de gemeenteraad behoefte kreeg aan een nieuw verhaal.” Ook een langetermijnvisie heeft een beperkte houdbaarheid, weet de planoloog. “Je herkent er altijd de tijdgeest van het moment van schrijven in.” Al kan de nieuwe Rotterdamse omgevingsvisie door zijn breedte en grondigheid waarschijnlijk wel langer mee. “Daarom hebben we er geen jaartal aan verbonden.” Met het draagvlak zit het wel goed: de gemeenteraad gaf met een zeer grote meerderheid haar goedkeuring aan dit richtinggevende document. “Bovendien”, vindt Van Buul, “is het gewoon een goed verhaal!”

Monique van Buul,directeur Stedelijke Inrichting

Nieuwe thema's ten opzichte van de Stadsvisie zijn inclusiviteit en betaalbaarheid, aldus Den Heijer. Een ander verschil is dat de vorige visie nog sterk vanuit de ambtelijke clusters was gevoed en dus een minder integrale benadering kende. Van Buul: "De omgevingsvisie gaat veel meer over de volledige leefomgeving van de Rotterdammers. Daar zit alles in, fysiek en sociaal: wonen, werken, leren, recreëren, sport, cultuur, gezondheid, energie, groen, klimaat enzovoorts."

VIJF HOOFDKEUZES

'De Veranderstad' luidt de titel van de omgevingsvisie, met als ondertitel 'Werken aan een wereldstad voor iedereen', en het document laat dat ook zien: er staat veel op stapel. Tot 2035 komen er 50.000 inwoners bij, waarvoor extra woningen nodig zijn. Naast een verdere verdichting worden compleet nieuwe woonlocaties ontwikkeld, zoals Rijnhaven en Brainpark. Maar hoewel de woonopgave groot is, het is toch lang niet de enige opgave. Denk aan de energietransitie en klimaatadaptatie, meer groen, andere, schone mobiliteitsvormen, nieuwe infrastructuur, zorg-, onderwijs-, cultuur-, en sportvoorzieningen, winkels en kantoren. Het moet allemaal naast en vooral mét elkaar een plek krijgen.

Marco de Heijer, projectmanager Stedelijke omgevingsvisie

De omgevingsvisie geeft de richting aan met vijf hoofdkeuzes: (1) Prettig leven in de delta, (2) Verstedelijken & verbinden, (3) Vitale wijken, (4) Schouders onder de energie- en grondstoffentransitie, en (5) Verdienvermogen vernieuwen. Bij de ontwikkeling van de stad volgens deze hoofdkeuzes moeten drie principes leidend zijn: samen stadmaken, ontwikkelen vanuit eigen identiteit, en groeien op basis van vijf perspectieven. Deze vijf perspectieven op hun beurt zijn: (i) compacte stad, (ii) duurzame stad, (iii) innovatieve stad, (iv) gezonde stad, (v) productieve stad. De drie principes moeten garant staan voor "goede groei".

De vijf perspectieven fungeren als een soort toetsingsinstrumenten, legt Van Buul uit. "Je kunt die perspectieven als een spinnenweb op ontwikkelingen leggen en vragen: Krijgen we hiermee een gezonde stad, een duurzame stad, een productieve stad? De perspectieven geven taal om de visie toe te kunnen passen. De omgevingsvisie is veelomvattend en daarmee best complex maar het gaat ook ergens over: de goede groei van Rotterdam! Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang."

Naast de algemene hoofdkeuzes wijst de omgevingsvisie drie grote gebieden aan waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen: Binnenstad, de zone Alexander tot en met Zuidplein (A-Z) en Rotterdam Zuid. Voor deze gebieden zal de ontwikkeling nog verder uitgewerkt worden aan de hand van de omgevingsvisie.

SAMEN STADMAKEN

Aan het document is twee jaar gewerkt, maar de input is voor een groot deel opgehaald in alle geledingen van de stad. Het principe van samen stadmaken gold dus ook al voor het opstellen van de visie zelf. Er werden bijvoorbeeld diverse overlegtafels georganiseerd, onder meer met gebiedscommissies en raadsleden. Aan de zogenoemde Omgevingstafel, die een aantal keren bijeengekomen is ("Vanwege corona werden het ook wel omgevingswandelingen"),

Blik op drijvend kantoor in de Rijnhaven

zaten ruim twintig organisaties elkaar zaten om ideeën uit te wisselen en een gemene deler te vinden in de soms uiteenlopende belangen. “Mensen van het Havenbedrijf, Deltalinqs, Milieudefensie, Rotterdam Festivals, winkeliers, ondernemers, bewonersorganisaties et cetera dachten samen na over de vraag: Hoe willen we ons als stad ontwikkelen en daarbij onze identiteit behouden?”

PRETTIG LEVEN IN DE DELTA

De hoofdkeuzes zijn elk op zich veelomvattend in hun scope. Om toch enkele aspecten uit te lichten: in de hoofdkeuze Prettig leven in de delta zit bijvoorbeeld het beter benutten van de stadsrivieren als blauw-groene zones. En dan niet alleen de Nieuwe Maas, ook de Rotte en de Schie. Den Heijer maakt duidelijk dat er ook echt ‘diep’ wordt gekeken. “Voor het gebied A-Z hebben we bijvoorbeeld de mogelijkheden verkend hoe we Zevenkamp beter kunnen ontsluiten naar het Kralingse Bos. Denk daarbij aan nieuwe onderdoorgangen onder de A16.” Een belangrijke toevoeging aan de A-Z-zone is een multimodale oeververbinding tussen Kralingen en Feijenoord. Maar wordt het een tunnel of een brug? Ook weer een keuze, met verschillende voors en tegens, die momenteel verder wordt uitgewerkt.

Uiteraard kunnen opgaven en doelen met elkaar concurreren. “Naar elk stukje grond in de stad kijken bij wijze van spreken wel tien partijen”, zegt Den Heijer. “Vanuit het Omgevingseffectrapport, dat reeds is uitgebracht, weten we dat de omgevingsvisie hier en daar wringt met de bodemkwaliteit en de geluidnorm. Daar moet in de uitwerking dus extra op worden gelet.”

Toch is het de uitdaging om niet te denken in conflicten maar in oplossingen, stelt Van Buul. “Probeer verschillende opgaven en ambities te combineren, dat is waar dit document eigenlijk over gaat. En waartoe de Omgevingstafel het gemeentebestuur ook heeft opgeroepen. Hoe de participatie verder vorm gaat krijgen, wordt nu uitgewerkt, want met de uitwerking en toepassing begint de visie pas goed haar werk te doen.”

Uitwerking binnenstad in de omgevingsvisie

DE ONTWIKKELAAR, ARCHITECT, EN ONDERNEMER VERTELLEN OVER EEN DUURZAME TRANSFORMATIE

Rotterdam Building wordt een verticale stadsbuurt op postzegelformaat

EEN LEVENDIG KANTOOR, HUISKAMER VAN DE STAD, HORECA, EVENEMENTEN EN ANDERE FUNCTIES IN EEN ICONISCH KANTOORGEBOUW UIT DE JAREN 1970, DAT WORDT DE VERBINDENDE KRACHT VAN ROTTERDAM BUILDING. DOOR EEN FUNCTIEMIX EN HERWAARDERING VAN HET OORSPRONKELIJKE ONTWERP WORDT HET GEBOUW ONDERDEEL VAN HET STADSLEVEN. ÖMER CUFADAR VAN BALLAST NEDAM DEVELOPMENT, HANS GOVERDE VAN KRAAIJVANGER ARCHITECTS, LUUK EN RIK VISSER VAN MICROLAB EN MARTIJN ROORDINK VAN REINVENT VERTELLEN HOE DEZE TRANSFORMATIE GESTALTE KRIJGT.

Rotterdam Building ligt in het hart van Rotterdam, aan de Aert van Nesstraat tussen de Coolsingel en Lijnbaan.
Het is een icoon in het oeuvre van Kraaijvanger Architects uit de Post65-periode. Kraaijvanger beoogde de allure van Manhattan naar Rotterdam te halen. Eigenaar Ballast Nedam Development zal Rotterdam Building, in samenwerking met Kraaijvanger, Microlab en ReInvent, nieuw leven inblazen.

Ömer Cufadar, directeur Asset Management bij Ballast Nedam Development: “Op deze centrale locatie realiseren we een uniek kantoorconcept met flexibele huurcontracten, shared services en goede faciliteiten. Daarmee past Rotterdam Building bij de veranderende kantorenmarkt en wordt het als huiskamer echt onderdeel van de stad. Wij transformeren Rotterdam Building op duurzame wijze, wij noemen dit Adaptive Reuse. We hergebruiken en optimaliseren het gebouw en gaan spaarzaam om met grondstoffen die we al in het gebouw hebben.”

DUURZAME METAMORFOSE

Hans Goverde, architect partner bij Kraaijvanger Architects: “Rotterdam Building is onderdeel van de ruim driehonderd gebouwen die we in Rotterdam gerealiseerd hebben. Het in 1976 opgeleverde kantoorpand is voor ons een icoon in het naoorlogse oeuvre. We experimenteerden met een flexibel indeelbare plattegrond en een gevel die is opgebouwd uit elementen. Hierdoor werden toekomstige aanpassingen mogelijk. Het is natuurlijk prachtig dat we die aanpassingen nu ook zelf mogen doen.

Nieuwe receptie en tribunetrap

Rotterdam Building vanaf de Lijnbaan

Hans: “De entree op de begane grond wordt uitgebreid naar de straat en we maken toegankelijke buitenruimten. Zo ontstaat een natuurlijke verbinding met de voetgangersstromen op straat. De gevel op de eerste verdieping wordt transparant. Bezoekers worden met grandeur ontvangen. Een inpandige tribunetrap verbindt de onderste verdiepingen met elkaar. De diverse buitenruimte, waaronder de balkons en het dak, worden natuurinclusieve verblijfsplekken. Zo trekken we de levendigheid van de stad het gebouw in.”

Flexibele event ruimte

MAATSCHAPPELIJKE BETEKENIS

Veel bedrijven downsizen hun vaste kantoorruimte waardoor ze met minder ruimte toekunnen en een centrumlocatie belangrijker wordt. Ömer: “Met Rotterdam Building sluiten we aan bij de nieuwe generatie kantoorgebouwen die een maatschappelijke betekenis voor de stad hebben. Rotterdam Building is hybride, sociaal, dynamisch en legt de nadruk op ondernemen. Samen met duurzaamheidspartners en onderzoekers maken we Rotterdam Building gereed voor de toekomst. De members-only skybar op de veertiende verdieping is een belangrijke plaats voor ontmoeting en benadrukt, door het adembenemende uitzicht, de icoonwaarde van dit herontdekte gebouw. Daarnaast komen op de begane grond verschillende functies die toegankelijk worden voor de omgeving.”

Van de 22.000 vierkante meter wordt de bovenste 7.000 vierkante meter door Microlab gemanaged. Dit bedrijf realiseerde op Strijp-S in Eindhoven een succesvol bedrijfsverzamelcomplex met ateliers voor ambachtslieden en ontwerpers, kantoren en werkplekken. Rik en Luuk Visser, eigenaren Microlab: “In Rotterdam Building heeft Microlab de perfecte plek gevonden om verder te bouwen aan onze ideeën over de moderne werkplek als platform voor maatschappelijke ontwikkeling van de stad. Bij Microlab kan iedereen bouwen aan dromen en doelen, elkaar ontmoeten, inspireren en samenwerken. Het maakt niet uit wie je kent of hoeveel geld je hebt; of je dromen persoonlijk, of juist groots en maatschappelijk zijn. Wij bieden het platform om ze uit te laten komen.”
Rik en Luuk: “De Microlab community bestaat momenteel uit ruim negenhonderd vaste members en per jaar honderden eventgasten die gebruik maken van de terrassen, event spaces, skybars, printers, mini makerspace en onze ‘basketbalarena’. Of je nu resident member bent of als gast deelneemt aan een event, ons communityteam zal iedereen even warm

Levendige plintfunctie
Aert van Nesstraat

ontvangen en voorstellen aan inspirerende members om mee te sparren of om samen te werken. Kantoor is niet langer alleen om te werken, maar wordt een plek voor sociale interactie, uitdagingen en creativiteit."

ONDERDEEL BUURT

Martijn Roordink, bekend van het succesvolle Spaces-concept, slaat met ReInvent een nieuwe weg in. Voor Rotterdam Building is ReInvent betrokken als de regisseur om een brede invulling voor het gebouw te cureren met de juiste concepten en diensten. Martijn: "Met mijn nieuwe bedrijf ben ik op zoek naar (kantoor) concepten die waarde toevoegen aan de stad, de klant en het klimaat. Ik zie het nieuwe concept voor Rotterdam Building als een verticaal dorp, waar de bijzondere architectuur ruimte geeft aan een duurzame, laagdrempelige en dynamische werk- en verblijfsomgeving. In het nieuwe kantoor staan eigenaren meer centraal en worden diensten belangrijker. Hier komt ook een andere manier van exploitatie bij kijken. Het gaat om het vertellen van verhalen. Door kleine en grotere bedrijven een plek te bieden, diensten als een huismeester, pakketservice, fitnessruimte, skybar, hotel, meeting- en groene verblijfsruimten (binnen én buiten) samen te voegen ontstaat een nieuwe buurtfunctionaliteit die waarde toevoegt aan de stad."

NIEUW ECOSYSTEEM

Het is volgens Martijn belangrijk om een gebouw te laden met de doelgroepen die zorgen voor kwaliteitspotentie en sociale activiteit. Zo ontstaat in het hedendaagse kantoorgebouw een nieuw ecosysteem. Dit past bij Rotterdamse ondernemers met lef. Martijn: "Ballast Nedam Development heeft de nek uitgestoken om dit bijzondere gebouw een grote upgrade te geven en er een 'inbetween stad' te realiseren. Dat is beyond denken!"

Big City on the Move

LEEN HUIJZER ALIAS LEE TOWERS BEHOEFT EIGENLIJK GEEN INTRODUCTIE. DE VEEL GELAUWERDE ZANGER IS EEN BOEGBEELD VAN ROTTERDAM. NIET VOOR NIETS EERDE DE STAD HEM MET DE ERASMUSSPELD EN DE WOLFERT VAN BORSELEPENNING EN HET HAVENBEDRIJF MET HET BOEGANKER. WE VRAGEN HEM NAAR ZIJN BAND MET DE MAASSTAD.

Je bent geboren in Bolnes onder de rook van Rotterdam. Kwam je toen je jong was al in de stad en hoe zag die er toen uit?
"Mijn vroegste herinnering aan Rotterdam is dat ik met mijn vader en moeder met de bus via de Maastunnel naar Station Delftsche Poort ging. Het Groothandelsgebouw stond er al. We stapten over op de tram naar Delfshaven. Daar gingen we op bezoek bij mijn oom en tante in de Spanjaardstraat. Vaak was er dan ook markt. Onderweg keek ik mijn ogen uit naar alle grote gebouwen. Die had je niet in Bolnes, dat was maar een dorp."

"Toen ik wat ouder was liep ik met mijn broers van Bolnes over IJsselmonde naar de Stadionweg en via de Brielselaan door het voetgangersgedeelte van de Maastunnel naar de Parkkade. Naar de zeeschepen kijken. Dan zat je uren op een bolder en stelde je je voor hoe het zou zijn om op zo'n schip de oceanen over te gaan. Vroeg je aan die zeelui: Waar varen jullie heen? Overigens woonden wij in Bolnes pal tegenover de scheepswerf van Boele Bolnes. Vaak keek je tegen de kont van een schip aan dat op de helling lag. Maar dat waren aanvankelijk nog

binnenvaartschepen, pas later zeeschepen. Ik wilde ook graag op de grote vaart, maar omdat ik een bril had, kon dat niet."

Kreeg je als je in Rotterdam was nog een indruk van de verwoeste binnenstad – dat het centrum nog vrij leeg was?
"Nee, daar had je geen benul van. Ik ben van 1946 dus toen was dat ook allemaal al lang opgeruimd. Aan de Coolsingel had je C&A waar we kleren kochten. Ik herinner me de nieuwe Bijenkorf, maar eigenlijk vooral de Cinerama-bioscoop die ernaast zat. Daar draaide de hele dag een journaal: In 55 minuten de wereld door. Bij ons thuis waren we zwaar christelijk en op zondag mocht je eigenlijk de deur niet uit. Toch ben ik op een zondagmiddag een keer ontsnapt en met een vriendje meegegaan naar de Cinerama. Mijn vriendje op de fiets, ik lopend ernaast, want lopen leek iets minder erg. Halverwege was ik zo moe, dat ik toch maar bij hem achterop gesprongen ben. God straft onmiddellijk werd gezegd, maar er gebeurde gelukkig niets."

Wat waren toen de gebouwen die er letterlijk of figuurlijk bovenuit staken?
"Het Witte Huis, ooit het hoogste gebouw van Europa. Ik noemde al de Bijenkorf. En niet te vergeten natuurlijk de Euromast. Ik zie mezelf nog achter een hoog hek staan kijken: bezoekers gingen naar binnen, maar voor een kaartje hadden wij natuurlijk geen geld."

Waar in Rotterdam trad je zoal op in het begin van je muziekcarrière?
"Er zijn bijna geen zalen waar ik niet geweest ben. Met mijn tweede band, The Drifting Five, traden we bijvoorbeeld op in De Spil en Spes Bona op Zuid en dancing Tabares achter de West-Blaak. In '75 kreeg ik landelijke bekendheid door een optreden bij Willem Duys in zijn TV Show. Daar keken miljoenen mensen naar. Vanaf die dag was ik in Nederland zeg maar wereldberoemd en overal welkom. Daarnaast had ik tweeënhalf jaar lang een vast contract in nachtclub La Romantica aan de Witte de Withstraat. Samen met diverse orkestjes verzorgde ik 's nachts van 12 tot 4 uur de muziek. En elke dag afgeladen! In 1980 ben ik zelf grote concerten gaan organiseren, eerst in De Doelen, voor eigen risico. Dat was toen nogal baanbrekend. Een jaar later deed ik hetzelfde, maar nu in het Amsterdamse Theater Carré. Nog weer wat later ging ik op tournee door Nederland met het Freddy Golden Orchestra en het Penny de Jager Ballet en deden we dertig schouwburgen aan. Vanaf '84 organiseerde ik de Gala's of the Year in Sportpaleis Ahoy. Ik haalde uit Londen een orkest van zeventig man waarmee ik eerder platen had opgenomen. Uit Amerika liet ik computergestuurd licht en lasers komen. Het eerste Gala trok over twee avonden 15.000 bezoekers. Uitverkocht in Ahoy! Als eerste in Nederland introduceerden we de zogenaamde sponsorpakketten. De grote havenbedrijven konden daarmee reclame maken en hun relaties uitnodigen. Ieder jaar kwamen er twee Gala-avonden en extra spektakel bij."

"Als ambassadeur van Ahoy met 51 Gala's en een standbeeld was ik aanwezig bij het op zijn plaats hijsen van een nieuwe, verzwaarde dakconstructie. Het oude dak was niet meer berekend op de gigantische decors, de licht- en geluidapparatuur die grote evenementen tegenwoordig meebrengen. Tijdens een van mijn Gala-concertseries had het eens flink gesneeuwd. Ze moesten de sneeuw op dat oude dak voor de zekerheid met heteluchtkanonnen laten smelten, vanwege het instortingsgevaar. Anderzijds zie je nu, zoals laatst bij het Songfestival, dat het decor vooral bestaat uit videoprojecties op een gigantische led-wand. Voor mijn Gala's was ik een week bezig met het opbouwen van het decor, met waterfonteinen en showtrappen en alles erop en eraan."

Je bent een door Rotterdam omarmde icoon maar heb je er ooit gewoond?
"Nee, maar ik zeg altijd: een ambassadeur woont in het buitenland. Ik had er als kind al de pest in dat ik niet aan de overkant

van de straat in IJsselmonde was geboren. In mijn penthouse aan de boulevard in Scheveningen kijk ik trouwens uit op de Maasvlaktes. Mijn vrouw Laura is wel een pure Rotterdamse, uit Spangen. En tachtig procent van ons sociale leven speelt zich hier af. We gaan in Rotterdam uit eten, zien er vrienden en kopen er onze kleren. Ik ben nu eenmaal onlosmakelijk met deze stad verbonden."

Wat vind je van de vernieuwde stad zoals die zich de afgelopen twintig jaar heeft ontwikkeld?
"Er zijn heel veel highlights bijgekomen: De Rotterdam, het nieuwe Centraal Station en de Zalmhaventoren bijvoorbeeld. Als ik vroeger 's avonds laat uit het zuiden terugreed naar huis, dan wilde ik nog wel eens via de Maasboulevard gaan. Even van de skyline van ons Manhattan aan de Maas genieten."

Ben je vereerd met de torens bij het Marconiplein die naar je genoemd zijn, The Lee Towers?
"Ja, wat dacht je! Wie maakt zoiets nou mee dat er tijdens je leven gebouwen naar je genoemd worden?! De opening was geweldig, uiteraard heb ik daarbij gezongen. Maar wat zo bijzonder is: deze torens zijn van 1975, het jaar waarin ik ben doorgebroken. Voorheen zat het Havenbedrijf in een van deze torens. En van het Havenbedrijf ben ik sinds 2002 ambassadeur, voor het leven benoemd. Geweldig toch dat juist deze torens mijn naam dragen – daar zit toch wel een hele mooie lijn in."

Tot slot, als je het lied Mijn Rotterdam zou zingen, waar zou dat over gaan?
"Nou, dat lied bestaat al lang, ik heb er zelfs meerdere: `Rotterdam is The City´ en ´My port of Rotterdam´. Ik zoek even de tekst... [Even later, zingend:] Big city on the move. Proud gateway to the sea. When I see your harbour lights. There's a glow inside of me. ... Dat is mijn eerbetoon.
Maar om nog even terug te komen op de nieuwe stad: er verschijnt nogal wat hoogbouw, hè. Niet normaal! Maar waar menigeen naar uitkeek en waar nogal wat discussie over is ontstaan: komt er wel of niet een nieuw stadion voor onze club Feyenoord? Ik begrijp heel goed dat de financiële haalbaarheid een punt is. We hebben net twee jaar pandemie achter de kiezen, dus de economie heeft nogal een opdonder gehad. En als commerciële partijen en de gemeente voor grote bedragen garant moeten staan – je spreekt over honderden miljoenen – dan kun je zo'n besluit niet lichtzinnig nemen. Dat zal best nog wat stagnatie geven. Wat mijn eigen standpunt betreft? Ik ben van de vernieuwing. Als je kijkt naar al die moderne stadions in het buitenland, vroeg of laat kun je niet meer om de nieuwe eisen van de voetbalorganisaties heen. Nou ben ik diep in mijn hart ook wel van de nostalgie, want we hebben met De Kuip een uniek stadion, maar die nostalgie wint het uiteindelijk toch niet van de vernieuwing. Want als er straks een nieuw stadion zou staan, dan zijn we daar ook weer trots op. Dat zie je toch ook in de stad: waar vroeger bijvoorbeeld een scheepswerfje lag, staat nu bij wijze van spreken de Zalmhaventoren. Die ontwikkeling houd je niet tegen. Daarom is Rotterdam met zijn wereldhaven de metropool geworden waar we zo trots op zijn."

VESTEDA WERKT SAMEN MET AM/HEIJMANS EN DURA VERMEER AAN BETAALBARE HUURWONINGEN

Rotterdam biedt kansen voor middenhuurwoningen

Pieter Knauff, chief investment officer Vesteda

“ALS JE ALS EINDBELEGGER VROEGTIJDIG IN EEN ONTWIKKELINGSPROCES BETROKKEN WORDT, KUN JE SAMEN BETERE WONINGEN REALISEREN DIE PASSEN BIJ DE DOELGROEP.” AAN HET WOORD IS PIETER KNAUFF, CHIEF INVESTMENT OFFICER BIJ VESTEDA. HIJ LEGT UIT HOE VESTEDA SAMEN MET ONTWIKKELINGSPARTNERS AM/HEIJMANS EN DURA VERMEER EEN FLINKE IMPULS AAN DE ROTTERDAMSE WONINGMARKT GEEFT DOOR TE INVESTEREN IN MIDDENHUURWONINGEN.

Er is momenteel een enorm tekort aan woningen in Nederland. Vooral voor middeninkomens, mensen met een inkomen tussen de 36.000 en 55.000 euro, zit de woningmarkt muurvast. Voor deze doelgroep is jarenlang veel te weinig gebouwd. Deze mensen komen niet in aanmerking voor sociale huurwoningen en hebben vaak geen toegang tot de koopmarkt. “Vesteda ziet het nadrukkelijk als haar missie om voor deze doelgroep betaalbare huurwoningen te realiseren. Dit doen we met het aan ons toevertrouwde vermogen dat pensioenfondsen in Vesteda investeren. Zo’n 5 miljoen mensen beleggen hierdoor een stukje van hun pensioengeld in deze broodnodige huurwoningen. Dat is pas beleggen met impact!”, aldus Pieter Knauff.

GROOTSTEDELIJKE REGIO’S

Vesteda ziet vooral kansen in economisch sterke gebieden, waar mensen op korte reisafstand van hun werk en nabij voorzieningen wonen. Dan gaat het om grote steden als Rotterdam, maar ook om de middelgrote steden en goed bereikbare dorpen daar omheen. Ook na de corona-pandemie blijft Vesteda positief over de aantrekkelijkheid van de stad, maar een woning is vandaag de dag meer dan een plek om te wonen. Het is ook een energiezuinige, gezonde en prettige ruimte om vanuit te werken, te ontspannen, te ontmoeten en natuur te beleven. In Rotterdam zien we volop mogelijkheden om dit soort aantrekkelijke woonplekken te creëren. Op initiatief van AM/Heijmans en Dura Vermeer zijn we in Rotterdam al in een vroeg stadium betrokken geraakt bij twee kansrijke gebiedsontwikkelingen: Imagine in Feyenoord City en de Grote Beer in Rotterdam Alexander. Beide projecten bevinden zich op uitstekend bereikbare locaties, ook via openbaar vervoer. Het zijn de plekken waar de stad zich naartoe ontwikkelt en waar kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en haalbaarheid nog te combineren zijn.”

“We richten ons daarbij nadrukkelijk op kwaliteit voor de lange termijn,” zegt Pieter. “Dit betekent dat we heel veel aandacht hebben voor de intrinsieke kwaliteit van het woongebouw, de woning, algemene ruimten en de duurzaamheidsprestaties van het complex.” Fors gestegen bouwkosten maken projecten financieel steeds minder makkelijk haalbaar. Toch lukt het Vesteda nog steeds om te investeren in stedelijke projecten. Vesteda kiest ervoor om in een vroeg stadium in nieuwe gebiedsontwikkelingen te investeren, kiest voor ruimere woningen van hoge kwaliteit met een wat lager risico én wat lager rendement. Mede door geïndustrialiseerd te bouwen, kan de kostprijs onder controle

Grote Beer

worden gehouden. Project Grote Beer wordt bijvoorbeeld grotendeels prefab gerealiseerd, waardoor het is gelukt om 85% van de woningen in het gereguleerde middenhuursegment te realiseren.

INCLUSIEVE STAD

Kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid komen allemaal terug in Imagine, het wooncomplex met driehonderd woningen, dat AM ontwikkelt als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Imagine ligt op de grens van Parkstad en Feyenoord City, op de hoek van de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat, en op een steenworp afstand van metro- en treinstation Zuid. Lucia Merema, projectontwikkelaar bij AM vertelt: “Met Feyenoord City voegen we een inclusief stadsdeel toe aan Rotterdam. Hier komt een heel divers woningaanbod met een mix van voorzieningen in 1.500 vierkante meter commerciële ruimte. Hierdoor ontstaat meer levendigheid. Vesteda neemt 133 middenhuurwoningen af, die geschikt zijn voor starters en gezinnen.”

Lucia Merema, project-ontwikkelaar AM

Lucia: “Duurzaamheid is naast betaalbaarheid een belangrijk onderdeel van Imagine. Het complex ligt rond een klimaatbestendige collectieve binnentuin. Stedelijke trappen leiden naar de woningen op de verdiepingen, poorten geven toegang tot de binnentuin. Hierdoor kunnen de verschillende bewonersgroepen – huur en koop – elkaar op meerdere plekken ontmoeten en ontstaat sociale cohesie. Pieter: “Doordat we aan de voorkant van het traject al betrokken waren, konden we de belangen van onze huurders goed behartigen en is sociale scheiding tussen huur en koop in het ontwerp voorkomen. Samen met AM hebben we wel goed gekeken hoe we de sociale interactie kunnen beheren

Imagine

en beheersen via de verschillende ontmoetingsstromen. Het stimuleren van inclusiviteit gaat om het welbevinden van de bewoners en het creëren van een aantrekkelijk voorportaal van de woning ”

GOEDE DIALOOG MET GEMEENTE

“Snelheid is het sleutelwoord bij wooncomplex de Grote Beer,” vertelt Dick Boelen, directeur Vastgoed van Dura Vermeer. “Het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam vormde een duidelijke leidraad. Via een unsolicited proposal legden wij zelf het voorstel voor deze ontwikkeling voor aan de gemeente en betrokken Vesteda als beoogd eindbelegger meteen bij het proces. Dit werd omarmd vanwege de bijdrage aan de Rotterdamse bouwambitie en groei van de stad. De rol van de gemeente, en vooral die van directeur gebiedsontwikkeling Jos Melchers en wethouder Bas Kurvers, is hierbij doorslaggevend geweest. In een transparant proces zijn we snel tot een passende grondprijs gekomen. Dat dit tijdens de coronathuiswerkmaanden en met medewerking van alle gemeentelijke diensten is gelukt, is heel bijzonder. Omdat we ‘prefab all the way’ werken; alle onderdelen van het gebouw worden prefab aangeleverd, kunnen we snel bouwen. We verwachten met twintig maanden klaar te zijn.”

Pieter: “Grote Beer is het startschot voor de toekomstige verdichting rond ov-knooppunt NS Rotterdam Alexander, waar nu alleen kantoren, winkels en sociale huurwoningen zijn. Omdat we ook in dit ontwikkelingsproces vroegtijdig betrokken zijn, konden we als Vesteda actief meedenken in het ontwerpproces en een haalbare en snelle bijdrage leveren aan het toevoegen van betaalbare huurwoningen op een veelbelovende locatie in Rotterdam.”

Dick Boelen, directeur vastgoed Dura Vermeer

INTERVIEW MET SILVIE BRUIJNING VAN KONDOR WESSELS VASTGOED

Lloyd Yard is het hart van de buurt

OP DE ROTTERDAMSE LLOYD PIER VERRIJST EEN BIJZONDER WOONBLOK DAT BESTAAT UIT ZEVEN AFZONDERLIJKE GEBOUWEN ROND EEN BINNENTUIN. FIJNMAZIGHEID EN DOORWAADBAARHEID ZIJN BELANGRIJKE BEGRIPPEN VOOR SILVIE BRUIJNING, ONTWIKKELAAR BIJ KONDOR WESSELS VASTGOED. HET LAAT ZIEN DAT DEZE AMSTERDAMSE GEBIEDSONTWIKKELAAR OOG HEEFT VOOR DE ROTTERDAMSE MENSELIJKE MAAT EN HET SPOTTEN VAN POTENTIE.

Silvie Bruijning

Vogelvlucht Lloyd Yard (bron: Beeks)

Het is haar eerste project in Rotterdam, vertelt Silvie enthousiast in haar kantoor. “Ik ben blij dat ik als Amsterdamse aan de slag ben in het Rotterdamse. Rotterdam is een stad waar veel gebeurt en waar mensen met lef wonen en werken. Dat spreekt mij aan. Ook ligt er een grote stedenbouwkundige opgave voor gebiedsontwikkelaars, die ik graag met beide handen aanpak. In het Rijnhavengebied is bijvoorbeeld veel ruimte voor eigen invulling, de gemeente Rotterdam staat hier open voor nieuwe ideeën. En ook in de omgeving van de Maas, dicht bij het centrum en op het Noordereiland zijn transformatiemogelijkheden, die aansluiten bij onze ambitie om complexe vraagstukken in breder perspectief te bekijken en ook verder te kijken in de toekomst wat voor impact dit gaat hebben.”

Lloyd Yard met uitzicht op de Maas (bron: Beeks)

DOORWAADBAARHEID

“In Amsterdam ligt de opgave meer aan de stadsranden, terwijl je in Rotterdam als gebiedsontwikkelaar nog echt wat kunt betekenen in het bestaande stedelijk weefsel. Neem een project als Feyenoord City. Het is prachtig hoe daar vanuit de stad de verbinding wordt gezocht met nieuwe mogelijkheden voor wonen, werken en verblijven. Hier kun je de identiteit en kwaliteit van het gebied versterken met fijnmazige oplossingen. Het gaat daarbij niet alleen om hoogbouw. Het is juist die menselijke maat, het creëren van communities en aansluiting op de bestaande context waar het ons om gaat. De doorwaadbaarheid van een gebied leidt tot nieuwe ontmoetingen en stimuleert onderling contact, die activatie is voor ons belangrijk.”

NATUURLIJKE FLOW

“Het is die natuurlijke flow in een gebied die de sfeer kan maken. Dit past bij de mentaliteit van onze onconventionele aanpak als ontwikkelaar. We werken in een klein en divers team met twintig mensen, waar we niet als eerste in vierkante meters denken, maar op zoek zijn naar projecten die passen bij de mensen die ze ontwikkelen. En waar een combinatie wordt gemaakt met de maatschappelijke opgave op die plek. Zoals de Kleiburg-flat in de Amsterdamse Bijlmermeer waar we met een tijdelijke exploitatie de intrinsieke waarde van de plek hebben neergezet. Of het Kabeldistrict in Delft, waar straks 3.000 woningen komen. Hier hebben we kunst, cultuur en de maakindustrie ingezet om de identiteit van de plek te benadrukken.”

BREED PALET

Silvie: “Bij Kondor Wessels Vastgoed werken we aan een breed opgavenpalet. We maken graag het verschil en kiezen voor de uitdagende projecten, van gebied tot gebouw, transformaties en zelfbouw. In alle schalen zijn we vertegenwoordigd en hebben we know how en expertise. We zoeken naar moeilijke en interessante plekken en deinzen niet terug voor complexe projecten. Dat is waar we

toegevoegde waarde kunnen creëren. Kenmerkend voor ons is daarbij dat we altijd voor de net-even-anders factor gaan, waarmee we onderscheidend vermogen creëren en innoverend zijn in onze projecten."

DNA

"Het Rotterdamse lef en de creativiteit zit dus ook in het DNA van Kondor Wessels Vastgoed en van mij," zegt Silvie. Bij de Lloyd Yard hebben we als eerste goed naar het DNA van de plek gekeken. Het industriële verleden komt terug in de zeven woongebouwen waar in totaal 146 nieuwbouwwoningen komen. Het wordt een rijke mix van woningtypen met hoge plafonds en royale buitenruimtes: 83 koopappartementen, met een- en tweelaagse woningen, townhouses en penthouses. Van de 53 huurappartementen vallen er dertig in de middenhuur. En er komen tien zelfbouwkavels, de Lloyd Docks, die we samen met Steenvlinder ontwikkelen. De historie van de oude loodsen zie je terug in de detaillering, stijl en identiteit van de woongebouwen. De woningen liggen rondom een gezamenlijke binnentuin met wilde begroeiing. Lloyd Yard is daarmee hard van buiten en zacht van binnen. Net als de industriële panden van vroeger."

COLLECTIVITEIT

Silvie: "In Lloyd Yard vind je de collectiviteit van een kleine samenleving. Het is een gezonde en inclusieve woonomgeving. Door de focus en vele toevoeging van groen en zicht op het water. En door de diverse woningtypen voor starters, doorstromers en gezinnen. De gebouwen zijn één geheel met het omliggende stedelijke landschap. Vanuit de collectieve binnentuin, die via poorten toegankelijk is, leidt een trap je naar het Maasvenster. Dit is een grote gevelopening die vanaf een collectief dakterras uitzicht biedt op de Maas. Op het dak van dit Maasvensterblok is de moestuin met dakkas voor de bewoners van Lloyd Yard. Zo kunnen de bewoners van Lloyd Yard en de omwonenden elkaar op verschillende niveaus ontmoeten."

Het maasvenster waar je op de schommel kan wegdromen

KLAAR VOOR DE TOEKOMST

"Lloyd Yard is geïnspireerd op het verleden en klaar voor de toekomst," vertelt Silvie. "Duurzaamheid vind je overal terug. De gezonde leefomgeving nodigt uit om naar buiten te gaan en elkaar te ontmoeten. Het groen versterkt de biodiversiteit en de vermindering van hittestress in de binnenstad. Het woongebouw zelf heeft een MPG van 0,62 en een EPC-score van 0,0; de woningen in Lloyd Yard zijn energieneutraal. De multifunctionele daken worden gebruikt voor energieopwekking, de opvang en het hergebruik van regenwater. Deelauto's, oplaadpunten en circulair materiaalgebruik maken het duurzame karakter van Lloyd Yard compleet. Een levendig voorbeeld van het nieuwe stadsleven voor gezinnen in de stad."

Christiaan Groeneweg

CHRISTIAAN GROENEWEG OVER HET TRANSFORMATIEDASHBOARD VAN VORM

Transformatie is veelal duurzamer dan nieuwbouw

‘TRANSFORMEREN WAAR HET KAN, NIEUW BOUWEN WAAR HET MOET’. DAT IS HET STATEMENT DAT CHRISTIAAN GROENEWEG, HOOFD TRANSFORMATIES BIJ VORM, MAAKT. VORM ONTWIKKELDE HET TRANSFORMATIEDASHBOARD OM AAN TE TONEN DAT DE STELLING IN VEEL GEVALLEN KLOPT. TWEE ROTTERDAMSE PROJECTEN, DE ROTTERDAMSCHE SCHOOL EN DE RAEDT, WERDEN LANGS DE TRANSFORMATIEMEETLAT GELEGD.

Het Transformatiedashboard is een nieuwe tool van VORM Transformatie & Ontwikkeling, waarmee op basis van data aangetoond kan worden of en waarom transformatie de voorkeur geniet boven sloop-nieuwbouw. Vaak blijkt dat transformeren duurzamer is dan nieuw bouwen. Het is betaalbaarder en vergroot de leefbaarheid. Het Transformatiedashboard richt zich op twee Sustainable Development Goals (SDG’s) van de Verenigde Naties: ‘Duurzame steden en gemeenschappen’ (11) en ‘Klimaatactie’ (13). Aan de hand van die twee pijlers kan gemeten én dus aangetoond worden wat de meest duurzame oplossing is: transformeren of nieuw bouwen.

HOE WERKT HET?

Per pijler kan een aantal scores gehanteerd worden. Voor ‘Duurzame steden en gemeenschappen’ (11) zijn dat: de GPR-score die de duurzaamheid van een gebouw in kaart brengt, door middel van rapportcijfers voor de thema’s energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De MPG-score geeft een beeld van de Milieu Prestatie van het Gebouw, en dus van de belasting van het milieu door materialen. De derde score is en Energie en Milieu-score. En als vierde indicator wordt de Circulariteitsprestatie van een Gebouw gemeten. Bij de SDG ‘Klimaatactie’ (13) geven de scores op BENG, Bijna Energie Neutraal Gebouw, aan wat de energiebehoefte, het energieverbruik en het aandeel hernieuwbare energie is. De CO2-emissie geeft aan hoeveel CO2 er wordt uitgestoten.

De Raedt Rotterdam (Mioulet Fotografie)

KWANTITATIEVE MEERWAARDE

Christiaan Groeneweg: “Met deze parameters worden de ‘harde’ kenmerken van een transformatie- of sloop-nieuwbouwopgave in beeld gebracht. Hiermee kunnen we kwantitatief onderbouwen welke optie het meest duurzaam is. Bij de vergelijking tussen de Rotterdamsche School en De Raedt blijkt dat de duurzaamheid van transformatieprojecten gemiddeld 25,9% hoger is ten opzichte van de Bouwbesluit-eisen en/of gemiddelden van nieuwbouwprojecten. Vooral de MPG (zelfs 54,5%) en CO2-emissie tonen dit aan. Wat dat betreft kun je twee transformatieprojecten ontwikkelen tegen de milieu-impact van één nieuwbouwproject.”

Bij de Rotterdamsche School vallen op: de lage milieubelasting door hergebruik van materialen, goede functionaliteit en sociale veiligheid, flexibiliteit, aanpasbaarheid en een hoge belevingswaarde. Bij De Raedt zijn de bijzondere kenmerken: gasloos en energiezuinig, hoge verdiepingshoogte, functioneel aanpasbaar, sociaal veilig, flexibel en hoge belevingswaarde.

KWALITATIEVE MEERWAARDE

"Wat we nog in beeld gaan brengen zijn de sociaal-economische en emotionele waarden," vertelt Christiaan. "Die waarden spelen bij transformatieopgaven een belangrijke rol. En daarom is het belangrijk ook de maatschappelijke meerwaarde van een transformatie- of sloop-nieuwbouwtraject aan te kunnen tonen. Dat kan door het benoemen van iconische herkenningspunten die belangrijk zijn voor de collectieve herinnering, of elementen die bijdragen aan de visie op een buurt, de beleving. Deze parameters zijn minder makkelijk te vangen, maar zeker zo belangrijk. We zoeken op dit moment nog naar een manier om ook deze waarden op te nemen in het Transformatiedashboard, en die overtuigend voor het voetlicht te brengen."

ROTTERDAMSE TRANSFORMATIEKANSEN

"VORM is in 1919 gestart als Rotterdamse aannemer en daarna naar Papendrecht verhuisd. Sinds 2020 zijn we weer teruggekeerd naar onze roots, in Rotterdam," vertelt Christiaan. "Naar de stad waar we Ahoy en de Paperclip realiseerden. Sinds 2020 is de Nieuwe Maaskant van architect Huig Maaskant onze thuisbasis. In 2004 is het gebouw ingrijpend gemoderniseerd en in 2016 werd het een gemeentelijk monument. Wij kochten het gebouw in november 2018 en topten het op met een glazen doos om voldoende kantooroppervlak te creëren. Deze bovenste verdieping is aan de andere zijde van de Maas gebouwd en over het water naar de Schiehaven getransporteerd. Vanaf dat moment was de Nieuwe Maaskant klaar voor een nieuw begin, passend bij de missie van VORM."

Rotterdamsche school (Foto: Roos Aldershof)

"Een ander mooi voorbeeld van Rotterdamse transformatiekansen is de oude Blue Band Fabriek van Unilever aan de Nassaukade. Hoewel de fabriek zelf wordt gesloopt om plaats te maken voor 1.200 nieuwe woningen, waarvan een groot aandeel betaalbare woningen, en een werkprogramma, zal het karakter van de plek herkenbaar zijn in de nieuwe wijk. Onder andere door de skyline met daarin historische panden als eyecatcher terug te laten komen geven we een kwalitatieve impuls aan de nieuwe stadswijk. Het zijn juist die zachtere waarden die van grote betekenis kunnen zijn voor een stad en onderdeel van een transformatieopgave moeten zijn."

CREATIEVE REALISTEN

Christiaan: "Het is de kracht van VORM om de bijzondere karakteristieken van een plek op waarde te schatten – kwantitatief en kwalitatief – en die waarden mee te nemen in een nieuwe ontwikkeling. Het Transformatiedashboard laat zien dat transformeren in veel gevallen slimmer en duurzamer is dan sloop-nieuwbouw. Onze werkvoorraad staat er immers al (de gebouwde omgeving) en kan met tijdelijke functies, en omvorming tot iets nieuws een unieke, betaalbare, diverse en leefbare woon- en werkomgeving worden waar mensen graag wonen in een huis met een verhaal. Door gebruik te maken van het bestaande kan dit op een betaalbare manier. Dat is wie wij zijn: creatief en realistisch. Maar wees vooral zuinig op wat je hebt."

OURDOMAIN ROTTERDAM BLAAK

Wonen met alles erop en eraan

Mark Kuijpers, managing director Greystar Nederland

WOONGEBOUW OURDOMAIN ROTTERDAM BLAAK IN HARTJE ROTTERDAM IS HET VIERDE WOONCOMPLEX BINNEN HET NIEUWE WOONCONCEPT VAN GREYSTAR. DE INTERNATIONALE INVESTEERDER, ONTWIKKELAAR EN OPERATOR IS SINDS 2014 ACTIEF IN NEDERLAND. EERDER AL REALISEERDE GREYSTAR VERGELIJKBARE WOONCOMPLEXEN IN AMSTERDAM EN DIEMEN. OURDOMAIN ROTTERDAM BLAAK, PAL NAAST OV-KNOOPPUNT BLAAK, IS IN DECEMBER 2021 OPGELEVERD. VANAF JANUARI BETREKKEN DE EERSTE BEWONERS HUN NIEUWE APPARTEMENT IN HET COMPLEX.

“In de Verenigde Staten is het de gewoonste zaak van de wereld dat je een nette, volledig afgewerkte woning huurt en dat je als huurder wordt ontzorgd en niet meer zelf achter je energie- en internetleverancier aan hoeft. In Nederland worden woningen veelal kaal verhuurd en gaat de service niet veel verder dan de sleuteloverdracht. Er hangt vaak niet eens een peertje aan het plafond”, zegt Mark Kuijpers, managing director van Greystar in Nederland. “Ons OurDomain-woonconcept is erop gericht bewoners te ontzorgen met volledig afgewerkte, gemeubileerde studio’s en gestoffeerde appartementen, inclusief voorzieningen en diensten die de woonbeleving bijzonder en vooral comfortabel maken. Plekken waar bewoners onderdeel zijn van een community in een omgeving waarin de faciliteiten en services specifiek zijn ontworpen voor de woonbehoeften van jonge woningzoekers zoals studenten en young professionals. Bewoners van OurDomain kiezen er bewust voor om een community te vormen met mensen in een vergelijkbare fase van hun leven en met een vergelijkbaar leefpatroon.”

BETAALBAAR

Er waren al verschillende plannen voor dit smalle kavel geweest voordat ontwikkelaar en aannemer Stebru in 2014 met een serieus plan voor een woontoren kwam, vertelt Kuijpers. “Vervolgens zijn wij als Greystar ingestapt om samen het woonconcept verder te ontwikkelen. Om te beginnen voldoet de woontoren volledig aan de wens van de gemeente Rotterdam om meer woningen voor studenten en jonge werkenden te maken. Concreet dienden er minimaal tweehonderd wooneenheden met een huur onder de liberalisatiegrens te komen. Huurders kunnen dan in aanmerking komen voor huurtoeslag. Vanwege de betaalbaarheidsdiscussie hebben wij ervoor gekozen dat aantal te verdubbelen.” Van de in totaal 612 woningen in OurDomain Rotterdam Blaak valt ruim twee derde onder de liberalisatiegrens.

Gemeubileerde studio in OurDomain Rotterdam Blaak

OurDomain Rotterdam Blaak

Om er zeker van te zijn dat het gebouw ook op de lange termijn de doelgroep blijft bedienen en daarmee voor de doorstroming beschikbaar blijft, wordt er gewerkt met jongerencontracten voor studenten en young professionals. De maximale contractduur is vijf jaar voor bewoners jonger dan 28. Voor bewoners die ouder zijn is tijdelijke huisvesting voor maximaal twee jaar mogelijk. Na afloop van het contract stromen bewoners door naar een huur- of koopwoning elders en komen de woningen vrij voor nieuwe studenten en starters. In OurDomain Rotterdam Blaak zijn ook een beperkt aantal short-stay appartementen opgenomen specifiek gericht op internationale studenten en young professionals die voor een periode korter dan een jaar in Rotterdam verblijven. Voor deze short-stay appartementen is de contractduur minimaal drie en maximaal twaalf maanden.

COMMUNITY LIVING

De woonervaring die Greystar biedt, sluit goed aan op wat moderne stedelingen zoeken: een uitvalsbasis op een hotspot dichtbij het openbaar vervoer met voorzieningen die wonen plezierig en vooral ook gemakkelijk maken. In OurDomain heb je je eigen appartement en deel je ruimtes en faciliteiten zoals lounges, werk-/studieplekken, music room, cinema room, gym, wasserette en dakterras met anderen. Daarnaast zijn er innovatieve deelservices voor huishoudelijke apparatuur en elektrisch deelvervoer.

Jan van Zanten Property Operations Manager en Mark Kuijpers, managing director Greystar in OurDomain Rotterdam Blaak

OurDomain Rotterdam Blaak Skybar

De voordelen zijn groot. “Ons concept maakt kwalitatief hoogwaardig wonen in steden betaalbaar voor een grote groep jonge starters op de woningmarkt”, stelt Kuijpers. “Door collectieve voorzieningen te organiseren, bieden we mensen een verlengstuk bij hun woning. Daardoor kunnen we het wonen zelf compact en betaalbaar maken, terwijl je een enorm luxe woonervaring hebt. Bovendien kan je als bewoner relatief goedkoop gebruik maken van allerlei voorzieningen en services die je normaliter individueel regelt maar nu deelt met de andere bewoners in het gebouw.” De gedeelde voorzieningen hebben ook een sociale component: het zijn plekken waar je elkaar ontmoet en makkelijk een praatje aan kunt knopen. “De gedeelde ruimtes zijn feitelijk de ruggengraat van een community”, zegt Kuijpers. “We creëren echter geen eiland. Zo komen in de plint ook voorzieningen voor de buurt, zoals een bar-brasserie aan de Wijnhaven en een eigentijdse kapper aan de Blaakzijde.”

JONG EN OUD

In Nederland bestaat het grootste deel van de portefeuille van Greystar nu nog uit woningen voor studenten en starters, maar het bedrijf onderzoekt ook de mogelijkheden voor verbreding. “Want”, zo stelt Kuijpers, “onze manier van denken over modern wonen in steden is niet alleen aantrekkelijk voor de jonge generatie stedelingen. Er zijn meerdere doelgroepen die er enthousiast over zijn. Neem de sterk groeiende groep senioren. In Nederland wordt deze markt nog nauwelijks bediend, maar in de VS nemen woonconcepten voor senioren al een flinke vlucht. Wij zien daar ook kansen voor de Nederlandse en Europese markt. Daarom richten wij ons met onze plannen ook steeds meer op deze doelgroep. Hun woonwensen wijken in de basis niet veel af van die van jonge stedelingen. Ze willen ook in een stedelijke omgeving wonen, op goed bereikbare plekken dicht bij het openbaar vervoer, met services binnen handbereik en ze willen vooral ook deel uitmaken van een gemeenschap.”

THUIS VOELEN

De woonervaring die Greystar biedt is een wereld van verschil met traditionele appartementengebouwen, zegt Kuijpers. “In plaats van in een anonieme levenloze hal in de lift te stappen naar je eigen appartement, kom je binnen in een gezellige transparante lobby, waar iemand achter de service desk je welkom heet en waar vaak een bewoner speelt op de pianovleugel. Je kunt even neerstrijken in de lounge, meteen aan de slag in de gym of gewoon een praatje maken met je medebewoners. Op de begane grond is echt buzz waardoor je je direct bij binnenkomst al thuis voelt. Juist het sociale aspect maakt dat je bij ons écht thuiskomt, al voordat je je eigen voordeur opendoet.”

Entree en ontmoetingsruimte OurDomain Rotterdam Blaak

Erasmus MC Campus geeft innovatie de ruimte

Renate Veerkamp en Menno Riemersma

BEGIN 2018 DAALDE IN EN RONDOM HET ERASMUS MC HET STOF NEER VAN EEN GROTE BOUW- EN VERBOUWINGSOPERATIE. VEERTIG PROCENT VAN HET VASTGOED WAS COMPLEET NIEUW. MAAR HET ZIEKENHUIS- EN UNIVERSITEITSCOMPLEX IS NOG LANG NIET UIT ONTWIKKELD.

Mogelijke bouw-enveloppen toekomstige ontwikkelingen

Zo'n zestig jaar geleden gold het toen splinternieuwe ziekenhuis Dijkzigt als het grootste en modernste van Europa. Wie nu het hypermoderne Erasmus MC bezoekt, zal bijna niets meer van dat oorspronkelijke gebouw terugvinden. In de tussenliggende periode werden op verschillende momenten aan het oorspronkelijke ziekenhuis gebouwen of bouwdelen toegevoegd. Eind jaren zestig was de koelkastwitte hoog- en laagbouw van de medische faculteit de eerste prominente uitbreiding. Medio jaren negentig kwam het Sophia Kinderziekenhuis erbij.

In de jaren tien van onze eeuw vond een grote herontwikkeling plaats waaruit een vrijwel totaal nieuw ziekenhuis tevoorschijn kwam, inclusief een 120 meter hoge toren. De oncologische zorg in de Daniël den Hoedkliniek op Rotterdam Zuid verhuisde naar het Erasmus MC Kanker Instituut in het vernieuwde ziekenhuis op Hoboken. Het is het verhaal van de voortgaande ontwikkeling van de ziekenhuiszorg. Sturend concept bij de laatste nieuwbouw – ontworpen door EGM architecten – was healing environment, vertelt Menno Riemersma, directeur Integrale Bouw van Erasmus MC. "Daarmee kijk je naar wat voor het genezingsproces van de patiënt de beste omstandigheden in het ziekenhuis zijn." Vanuit dat principe zijn bijvoorbeeld meerpersoonskamers afgeschaft (behalve op de dagbehandeling). "Allemaal eenpersoonskamers is een stuk duurder, maar als het de genezing bevordert – zoals uit onderzoek blijkt – is dat toch te verkiezen."

TRANSITIEMACHINE

Bouwen vraagt vele jaren voorbereiding en dat geldt voor ziekenhuisbouw nog wat sterker. De aanloop naar de jongste vernieuwbouw van het ziekenhuis begon in 2002, aldus de directeur Integrale Bouw. "De vergunning werd zelfs al in 1997 aangevraagd." De lange ontwikkel- en uitvoeringstermijn heeft mede te maken met de eis dat het ziekenhuis (en de medische faculteit) tijdens de bouw volledig in bedrijf moeten blijven. Intussen is alweer gestart met renovatie van de medische faculteit en het Sophia Kinderziekenhuis. "Het Erasmus MC is een grote transitiemachine, waarbij het primaire proces leidend is", typeert Riemersma. Renate Veerkamp, die als accountmanager Life Sciences & Health voor de gemeente het Erasmus MC Campus-project begeleidt, zegt: "Je moet het zien als een stad in de stad. Er komen ook weer gebouwen leeg of gebouwen

Mogelijk toekomstig beeld plint 's Gravendijkwal

worden gesloopt, zoals het beddenhuis van het oude Dijkzigt. Dat maakt weer nieuwe functies of nieuwbouw mogelijk. Het is een doorgaande ontwikkeling, zowel vanwege nieuwe medische eisen als bouwkundige en installatietechnische eisen." Een masterplan voor de periode tot 2050 voorziet in een uitbreiding met 250.000 m2; een verdubbeling van het huidige vloeroppervlak. Op de lange termijn is al nieuwbouw van het Sophia Kinderziekenhuis gepland terwijl dat nu eerst nog renovatie ondergaat.

Renate Veerkamp, accountmanager Life Sciences & Health

ECONOMISCHE PIJLER

Op de korte en middellange termijn is er vastgoed nodig voor de Erasmus MC Campus. Dit is de overkoepelende naam voor de locatie waar gezondheidszorg, technologie en ondernemerschap in en rondom het ziekenhuis en de medische faculteit wordt samengebracht, legt Veerkamp uit. "De aanpak is erop gericht om innovaties toepasbaar te maken in de gezondheidszorg, met als uitgangspunt duurzamere gezondheid voor iedereen. We gaan plek bieden aan bijvoorbeeld healthtech-bedrijven, als spin-off van wetenschappelijk onderzoek. Het faciliteren van startups gebeurt al door Erasmus MC Incubator, maar die is nu nog elders gevestigd." De ontwikkeling van de Erasmus MC Campus wordt gestimuleerd door Stichting Rotterdam Square die door de gemeente en het Erasmus MC is opgericht. "Rotterdam Square gaat onder andere actief verbindingen leggen met bedrijven en organisaties om die naar de campus te halen. De gemeente ziet Life Sciences & Health als een van de nieuwe economische pijlers van de stad."

CONVERGENCE ALLIANCE

Een belangrijke stap bij de verdere ontwikkeling van de Erasmus MC Campus is de in 2021 beklonken Convergence Alliance tussen het Erasmus MC, de TU Delft en de Erasmus Universiteit. De convergentie vindt plaats op drie grote thema's. Health & Technology is gericht op innovatieve medische apparatuur en techniek, onder meer ook robotica. Resilient Delta gaat onder meer over onderzoek naar een gezonde leefwijze en ziektepreventie maar ook armoedebestrijding en klimaat in relatie tot gezondheidszorg. Onder dit thema valt ook het vorig jaar opgerichte Pandemic & Disaster Preparedness Center (PDPC) waar onderzoekers van het Erasmus MC, de TU Delft en de Erasmus Universiteit strategieën en protocollen ontwikkelen om beter voorbereid te zijn op virusuitbraken en (klimaat)rampen. AI, Data & Digitalisation is gericht op het benutten van (medische) data, onder meer van bevolkingsonderzoeken. Onder dit thema valt ook E-consult en het gebruik van slimme apparaten die patiënten thuis monitoren. Voor diabetes-2 bijvoorbeeld is al een mobil device op afstand in gebruik. Riemersma: "Het punt van de samenwerking zit erin dat een technische vinding aan de TU Delft ook veilig en goed toepasbaar moet zijn op patiënten, en dat gebeurt dan in het Erasmus MC. Of omgekeerd, dat het idee voor een medische techniek in het Erasmus MC verder ontwikkeld wordt aan de TU Delft." Veerkamp: "Technologie roept ook ethische of zorg-economische vragen op en dat onderzoek vindt dan plaats aan de Erasmus Universiteit."

Technologie en digitalisering is nodig om de toenemende zorgvraag het hoofd te bieden, aldus Veerkamp. "We lopen tegen een dubbele vergrijzing aan: er komen meer ouderen en die leven gemiddeld ook langer. Als de gezondheidszorg op huidige voet door zou gaan, zou straks één op vier Nederlanders in de zorg moeten werken. Verder zie je dat toenemende kennis en techniek efficiëntere behandeling mogelijk maakt, wat de zorgvraag vermindert. Voorheen was er voor borstkanker

Menno Riemersma, directeur Integrale Bouw van Erasmus MC

bijvoorbeeld een standaardbehandeling, nu kan de behandeling steeds individueler, mede op basis van je genetische profiel." Personalized medicine, is hiervoor de vakterm.

TOONAANGEVEND

Wat de vastgoedcomponent betreft heeft de Erasmus MC Campus voldoende ruimte voor de vestiging van beginnende bedrijven die zich met innovatieve gezondheidstechnologie of therapie bezighouden. "Startups zullen binnen het netwerk van de campus beter gedijen", weet Riemersma. Maar het bijzondere van de campusontwikkeling zit pas in de laatste plaats in het vastgoed. "We werken aan een technisch academisch medisch centrum, en dat bestaat nog nergens op de wereld. Een technische universiteit en een universitair medisch centrum die zich zo sterk met elkaar vervlechten, is uniek." Veerkamp: "Er komen meer dubbel-professoraten, er worden onderzoeksplaatsen uitgewisseld en nieuwe opleidingen opgezet. De samenwerkingsbereidheid is groot." Met de Erasmus MC Campus kan Rotterdam toonaangevend worden op het gebied van Life Sciences & Health.

Erasmus MC Campus

Where healthcare meets the future

‘Als corporatie zijn wij verplicht om verder te reiken’

Mohamed el Achkar en Miriam Hoekstra-van der Deen

VANWEGE HET GROTE TEKORT AAN BETAALBARE HUURWONINGEN GAAT CORPORATIE WOONSTAD ROTTERDAM DUIZENDEN WONINGEN BIJBOUWEN. DE AFSCHAFFING VAN DE VERHUURDERHEFFING GEEFT WEER MEER FINANCIËLE ARMSLAG. MAAR NIEUWBOUW IS NIET DE ENIGE OPGAVE. NAAST HET ONDERHOUD DRUKT OOK HET AARDGASVRIJ MAKEN VAN DE BESTAANDE VOORRAAD OP DE MIDDELEN. EN DE CORPORATIE WIL WEER MEER AANDACHT GEVEN AAN LEEFBARE BUURTEN.

Nieuw Kralingen van Heijmans, Era Contour en de gemeente Rotterdam. Woonstad Rotterdam neemt in dit project 80 sociale huurwoningen af.

Met zestigduizend verhuureenheden, waarvan 56.000 woningen, is Woonstad de grootste van de vier grote woningcorporaties in Rotterdam. “Eén op de zes Rotterdammers woont bij ons”, zegt Mohamed el Achkar, lid van de tweekoppige raad van bestuur. Dat schept een innige band met de stad. Het zwaar opgelopen tekort aan sociale huurwoningen in de gehele regio Rijnmond gaat Woonstad direct aan. Daarom breidt de corporatie haar bestand in dit segment de komende tien jaar flink uit. “We hebben pas onze nieuwe strategie vastgesteld en één van de pijlers is de bouw van vijfduizend extra woning in het betaalbare segment, waar de stad naar snakt”, zegt Miriam Hoekstra-van der Deen, voorzitter van de raad van bestuur. “Maar het stapelen van stenen is één uitdaging, het vinden van geschikte locaties een andere.”

Aan ontwikkellocaties kun je op drie manieren komen, legt El Achkar uit. “We kunnen eigen locaties transformeren of verdichten. Grond van de gemeente afnemen. Of een samenwerking aangaan met marktpartijen.” Een voorbeeld van laatste is project Nieuw Kralingen van Heijmans, Era Contour en de gemeente Rotterdam. Woonstad neemt daar tachtig sociale huurwoningen af. De 48 sociale huur-en 47 middenhuurwoningen van project Dukdalf in Feijenoord worden gebouwd op grond die van de gemeente is gekocht. De Wielewaal in Zuid is een herontwikkeling van een eigen locatie: noodbouw van na de oorlog die het zeventig jaar heeft volgehouden, maakt plaats voor een nieuwe buurt met ruim achthonderd woningen, waarvan ruim tweehonderd sociale huur. In deze ontwikkeling participeert ook commerciële gebiedsontwikkelaar BPD, die koopwoningen en vrije sector huurwoningen realiseert.

MEER BEWEGINGSVRIJHEID

De wooncrisis heeft een herwaardering van de woningcorporaties losgemaakt, signaleren de twee bestuurders. De afschaffing van de verhuurderheffing is daar een eerste blijk van. Na aftrek van heffingskortingen scheelt het Woonstad 20 tot 40 miljoen euro per jaar, die de corporatie voorheen aan het Rijk moest overmaken. Maar er heerst enige beduchtheid voor nieuwe regulering die er tegenover komt te staan. “De mate van regulering heeft me verbaasd”, zegt Hoekstra-van der Deen, die in november 2021 bij Woonstad aantrad, na haar afscheid als directeur airport operations bij luchthaven Schiphol. El Achkar: “Voor heel veel zaken die corporaties willen, hebben ze toestemming nodig. We moeten over alles rapporteren tot vijf cijfers achter komma aan verschillende toezichthouders. Het is goed bedoeld, maar draagt het echt bij aan datgene waarvoor wij op aarde zijn? Wat meer bewegingsvrijheid voor maatschappelijk betrokken organisaties zou goed zijn.”

Prestatieafspraken behoren ook tot die regulering. In de nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam voor de periode 2022-2023 is vastgelegd dat de corporaties tot 2030 tachtig procent van alle sociale

woningen mogen bouwen. In de vorige prestatieafspraken was dit nog geen vijftig procent. Verder is afgesproken dat corporaties de voorkeur genieten voor het bouwen van studentenwoningen en dat ze meer ruimte krijgen om betaalbare woningen voor middeninkomens te realiseren.

HART VOOR DE STAD

Corporaties weten als geen ander dat woningen bijbouwen slechts een deel van het verhaal is. Hoe maak je prettige en veilige buurten en hoe houd je dat zo? “We moeten opletten dat de woningcrisis gevoegd bij energiearmoede in sommige buurten geen leefbaarheidscrisis wordt”, zegt Hoekstra-van der Deen. “Onze mensen werken midden in de buurten en houden scherp zicht op veranderingen. Zij kunnen zwakke signalen al opvangen.”

Woonstad werkt samen met zorg- en onderwijsinstellingen, buurtverenigingen, de politie, de gemeente en collega-corporaties. Terwijl leefbaarheid tien jaar geleden met een wijziging in de woningwet bruusk werd geschrapt als een kerntaak, willen de corporaties die taak toch niet laten schieten. “Dromend ernaar kijkend zeg ik dat wij altijd moeten blijven denken in mogelijkheden”, aldus Hoekstra-van der Deen. “Als corporatie zijn wij verplicht om verder te reiken in onze aandacht. Daarom stoppen we ook weer tijd en energie in inclusieve en prettige buurten. Onze mensen hebben écht hart voor de stad en haar inwoners. Die betrokkenheid maakt ons werk ook leuk.”

Voldoende betaalbare woningen in de stad is en blijft voor Woonstad het belangrijkste uitgangspunt, stellen de twee bestuurders. “De stad is voor iedereen, ongeacht de omvang van je portemonnee. Daarbij geloven we in gemengde wijken, waar verschillende groepen mensen samenleven. Dus het Rotterdamse beleid dat jaren geleden is gestart om ook de midden- en hogere inkomens in te eenzijdig samengestelde wijken te krijgen, onderschrijven wij nog steeds. Waarbij we er wel voor moeten zorgen dat er ook voldoende sociale woningen worden toegevoegd. Want die zijn nu hard nodig.”

Valckensteyn in Pendrecht

WOONTOREN VAN HOUT

De energietransitie heeft de grootste corporatie van de stad als bijna vanzelfsprekend opgepakt. De taakstelling voor de periode tot 2030 is 13.000 woningen van het gas af te koppelen. In Pendrecht is een begin gemaakt met 534 woningen. Isoleren, installeren van een ventilatiesysteem en aansluiting op het warmtenet is hier gecombineerd met funderingsherstel en ander onderhoud. Circulariteit en gebruik van biobased materialen heeft eveneens de aandacht. Woonstad is de eerste corporatie die met Valckensteyn in Pendrecht een woontoren (82 huurappartementen) van hout laat bouwen. Een ander voorbeeld van circulair beleid is het in woningen laten aanbrengen van gerecyclede wastafels.

Voor de komende tien jaar liggen er pittige uitdagingen, weten ze bij Woonstad. “Met onze zeshonderd medewerkers gaan we vol voor die vijfduizend extra woningen, en voor de energietransitie, circulair bouwen én betaalbaarheid”, verzekert Hoekstra-van der Deen, “maar we houden ook continu aandacht voor onze buurten, met alle kleuren en geuren die Rotterdam kent.” El Achkar: “Samen met andere partijen en bewoners willen we een verbindende factor zijn. Met elkaar bouwen we aan fijne woningen en fijne buurten voor iedereen, in een prachtige stad die zich verder ontwikkelt.”

NATUURLIJKS STADS:

Verdichting aan de rand

EEN STROOK GROND BENEDEN AAN DE CHARLOISSE LAGEDIJK WERD AAN HET ZICHT ONTTROKKEN DOOR GROTE BOMEN EN EEN WILDERNIS AAN STRUIKGEWAS. ONTWIKKELAAR BOLTON KREEG DE PLEK OP HET OOG EN ZAG DE MOGELIJKHEDEN. NATUURLIJKS STADS IS EEN RUIM OPGEZET GROEN BUURTJE.

Edwin de Kruijf en Peter Kranenborg

De 2^1 kapwoning en VS-woning op veld zuidoost.

De historische buitendijk van de in de veertiende eeuw gevormde polder Charlois is de huidige Charloisse Lagedijk. De dijk vormt min of meer de grens van de woonbebouwing in dit zuidelijke deel van Rotterdam. Behalve vrijstaande dijkwoningen, bestaat de weinige bebouwing tussen de dijk en de A15 voornamelijk uit bedrijfs- en grootwinkelpanden. Maar wie goed zoekt, kan wel eens worden verrast. Precies dit gebeurde de ontwikkelaar Bolton: zij vond benedendijks een mooi stuk grond voor een woningbouwproject op gepaste schaal.

Het Bolton-Cafe op de begane grond in het kantoor is dé plek voor ontmoeting voor met name de medewerkers van binnen en buiten.

Het vinden van kansrijke locaties behoort natuurlijk tot de kern van het métier, weten de verantwoordelijke projectontwikkelaars Edwin de Kruijf en Peter Kranenborg.

"We gaan zelf op zoek, doen mee aan prijsvragen of we krijgen een aanbieding van een tussenpersoon. Maar je moet er altijd je eigen analyse op loslaten: wat zijn de kansen van deze plek precies?" In dit geval kregen ze de locatie in het vizier via een tussenpersoon. Makkelijk te vinden, was het niet. Bomen en struiken onttrokken het perceel aan het zicht. Het betrof grond van een particuliere eigenaar. "Voorheen waren hier een kleine boomgaard en een oude paardenschuur", vertelt Kranenborg. "Als je daar dan de eerste keer komt, moet je wel door de wildernis heen kunnen kijken." Eerder waren er al ontwikkelaars mee bezig geweest, aldus De Kruijf. "We hebben best wat hobbels moeten nemen om dit project over de eindstreep te trekken."

OUDE VERGUNNING

Kranenborg spreekt van "grootstedelijke uitdagingen op een landelijke plek" die Bolton samen met de ingeschakelde architect Rogier Mentink van KuiperCompagnons is aangegaan. "We hadden te maken met landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, milieuaspecten en flora en fauna. Dan heb je een lokaal betrokken architect wel nodig." De drie belangrijkste hobbels vormden aangrenzende bedrijven, de nabijheid van de A15 en als directe buur een vrijstaande woning met paardenhouderij en bijbehorende schuren. Voor het nieuwbouwbuurtje bleek de geluidbelasting door maatregelen in de gevel en de situering van de woningen binnen de norm te blijven. Eén extra geluidmaatregel volstond: een kokosscherm van 5,5 meter hoog voor de achtertuinen aan de oostzijde. Verrassingen die voor enige vertraging en kosten zorgden waren asbest en een aanwezige steenmarter. Maar een echt groot obstakel dat onverwacht opdook was de geurbelasting van de paardenhouderij. De vergunning voor het woningbouwproject was al verleend, maar alsnog dreigde een zogenaamd emissiepunt, concreet de paardenstal, roet in het eten te gooien. "De buren bleken over een oude vergunning te beschikken, die bij de gemeente niet meer in het archief zat. Dat was schrikken

want er waren al woningen verkocht", zegt Kranenborg. "Kerst 2020 hebben we grotendeels doorgebracht bij de buren aan de keukentafel." In goede harmonie en met medewerking van Gemeente Rotterdam kwam men tot de oplossing: Bolton nam de verplaatsing van de stal voor zijn rekening.

TWEEKAPPERS

KuiperCompagnons maakte een landschapsplan waarin de nieuwbouw door een bestaande woning wordt verdeeld in twee velden. Op het veld zuidoost staan vier tweekappers en een vrijstaande woning; op het veld noordwest drie tweekappers. In totaal vijftien woningen, alle met zadeldaken en baksteengevels, waarvan vier gekeimd. Vijf van de zeven tweekappers zijn samengesteld uit een dwarskap en een langskap. De verdere materialisatie bestaat uit keramische dakpannen en houten kozijnen. Elke woning is uitgerust met een bodemwarmtepomp, met als bijkomend voordeel dat die 's zomers tevens goed koelen en dus voor optimaal comfort zorgen. Het ventilatiesysteem is voorzien van warmteterugwinning. De woningen verschillen in woonoppervlak en kavelgrootte (475 tot 900 m2); er zitten achtertuinen bij van wel 40 meter diep. Wat zich vertaalt in prijsklassen tussen de 500.000 en 800.000 euro.

Voor de uitvoering tekende de bouwtak van de Bolton Groep. Bijzonder is dat de casco's niet zijn uitgevoerd in beton maar opgemetseld zijn met kalkzandsteen. "Diepladers met betonelementen hier de dijk laten afrijden zagen we niet zitten", legt De Kruijf uit. "Op de veenachtige bodem zouden ze nooit meer weggekomen zijn. Met de heimachine was het al lastig genoeg."

BESCHUT

Bomen die er stonden zijn deels behouden, daarnaast zijn er nieuwe exemplaren geplant. Zowel aan de voor- als achterzijde ligt het wijkje beschut achter een bomenrij. Gevoegd bij de voor- en diepe achtertuinen, is de typering groene omgeving op zijn plaats. De projectnaam Natuurlijk Stads klopt ook, want hoewel het een buitengebied is, is het stadsleven niet ver weg.

Het moderne kantoor van Bolton Groep in Woerden.

De onverhoeds opgedoken vergunning heeft het gevoel over de samenwerking met de gemeente voor de twee ontwikkelaars niet gekleurd. "Nadat dat probleem opdook, heeft de gemeente er de schouders ondergezet om het op te lossen", zegt De Kruijf. "Alles bij elkaar hebben we aardig wat energie in dit project moeten steken, maar het resultaat bestaat uit vijftien blije bewoners van gave woningen. Wij zijn er trots op." Kranenborg: "Tweeënhalf jaar geleden startten we de verkoop. Sommige kandidaat-kopers hadden best wel moeite om te visualiseren hoe ze hier zouden wonen. Maar zeker als straks de tuinen zijn ingericht en alle bomen groen zijn, zal blijken hoeveel kwaliteit deze woonplek heeft. Ik denk dat wij een unieke kans hebben gepakt aan deze rafelrand van de stad."

Bolton is een familiebedrijf dat vijftig jaar bestaat en zijn wortels heeft in Woerden waar het enkele jaren geleden een modern nieuw pand heeft betrokken. In Rotterdam heeft Bolton ook een positie verworven in het Motorstraatgebied achter het Zuidplein. "We zullen de kansen in het Rotterdamse blijven verkennen. We werken graag mee aan de invulling van de woningbouwopgave en het verfraaien van delen van deze mooie stad."

Daniel Spiessens (links) en Johan de Vries

DREES & SOMMER:

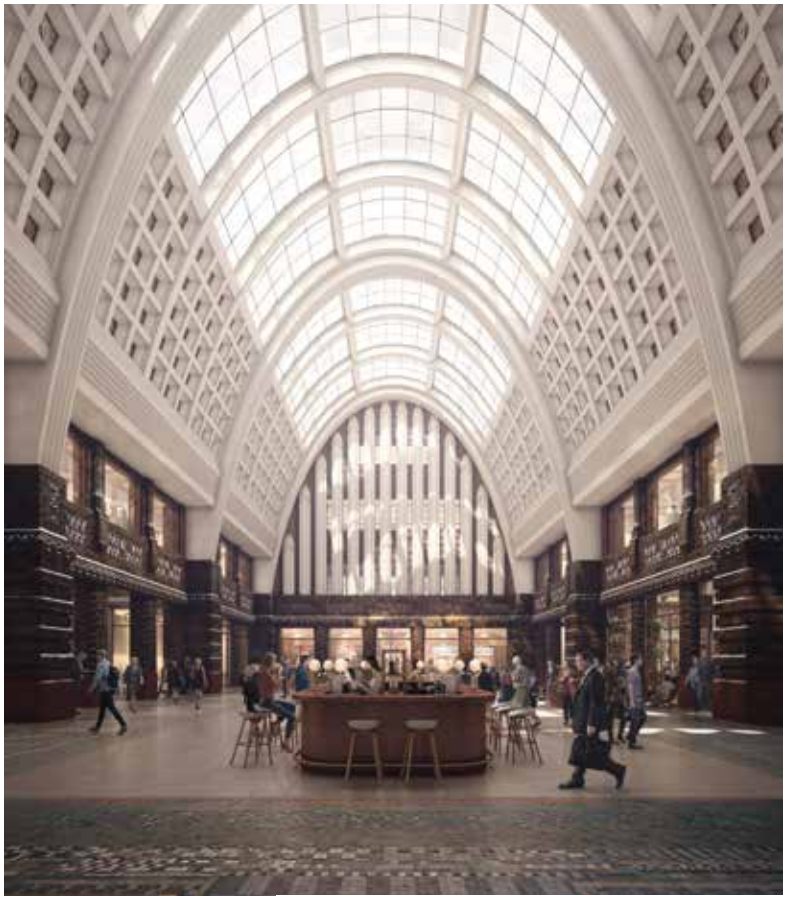
Partner voor succesvolle gebouwen en leefbare steden

HET INTERNATIONAAL OPERERENDE DREES & SOMMER IS BIJ VERSCHILLENDE GROTE VASTGOEDPROJECTEN IN ROTTERDAM NAUW BETROKKEN. DIT ADVIES- EN PROJECTMANAGEMENTBUREAU KAN OPDRACHTGEVERS IN ELKE FASE VAN HET ONTWIKKEL- EN BOUWPROCES DESKUNDIGHEID LEVEREN. OP VIER PUNTEN WORDT EEN SURPLUS BELOOFD: DUURZAAMHEID, KOSTENEFFICIËNTIE, DIGITALISERING EN INNOVATIES.

Het van oorsprong Duitse Drees & Sommer heeft wereldwijd 46 vestigingen met in totaal ruim vierduizend medewerkers. In Nederland heeft het adviesconcern kantoren in de regio's Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. In 2020 vond een fusie plaats met BOAG. De dienstverlening beslaat een breed pallet aan aspecten van ontwikkelen en bouwen. "De benaming advies- en projectmanagementbureau dekt eigenlijk de lading niet meer", stelt Johan de Vries, managing director van de Nederlandse tak. "We zijn een full service consultancybureau. Onze deskundigheid strekt zich veel verder uit: tot en met de opbouw van vastgoedportefeuilles, huisvestingsvisies, facility management, infrastructurele vraagstukken en op de gebruiker gerichte woon- en werkomgevingen."
De harde kern van de dienstverlening is niettemin de techniek, vertelt teamleider Daniël Spiessens. Hij gebruikt de term *building performance:* de inzet om voor een opdrachtgever en eindgebruiker het beste resultaat te halen uit een vastgoedontwikkeling door middel van ontwikkel- en projectmanagement, kostenmanagement en de volledige begeleiding van de realisatie. Voortgangs-, kwaliteits- en veiligheidsbewaking op de bouwplaats horen daar bijvoorbeeld bij. "Wij kunnen vanaf de initiatieffase instappen, maar ook op een later moment. En dan gaat het niet alleen over technisch complexe projecten, maar net zo goed over complexe processen met participatie, bestemmingsplan, wet- en regelgeving, vergunningen, financiering en subsidies."
De Vries: "Wij zijn een kennisbedrijf dat specifieke kennis inbrengt in de complexere bouwprojecten en -processen."

DATAGESTUURD ONTWIKKELEN

In zijn advieswerk legt Drees & Sommer op een aantal aspecten extra nadruk, vertellen



Impressie van de toekomstige hal van POST Rotterdam, © ODA Architects/ Omnam

Spiessens en De Vries: “Duurzaamheid ofwel toekomstbestendigheid van vastgoed is een bijzonder aandachtspunt. Ons streven is gebouwen en processen *Paris Proof* te maken, dus een stap verder te gaan dan BENG (Bijna-energie-neutraal gebouw, red.) of NOM (Nul-op-de-meter, red.). Dan kijk je naar innovatieve oplossingen, zoals energie-uitwisseling tussen gebouwen. Verder zetten we in op de digitalisering van bouwprocessen en van gebouwen, waarmee het gebouwbeheer zeer efficiënt vanuit data kan worden aangestuurd. En bij dit alles houden we in elke fase de kosten en baten in het oog.”

“Want alles draait in deze tijd om kosten”, zegt De Vries, doelend op de oplopende kosten van energie en materialen. “Het fysieke product vergt toch zeventig procent van de totale vastgoedinvestering. Er moet flink gerekend worden aan de haalbaarheid en maakbaarheid van projecten. Uiteraard bespaar je met een efficiënt proces ook kosten.”

Een belangrijk instrument voor cost consultancy is het BIM-model, legt Spiessens uit. “Dit 3D-model maakt echt datagestuurd ontwikkelen mogelijk. Je kunt heel veel data vanuit verschillende perspectieven toevoegen waardoor de foutenmarge in het ontwikkel- en bouwtraject omlaag gaat. Vanaf het architectonisch ontwerp tot het constructief ontwerp kun je de kosten aan de ene kant en de opbrengsten aan de andere kant heel goed inzichtelijk maken. Hiermee kun je in elke fase van het ontwerp veel beter naar optimalisaties kijken.”

OP MOLECUULNIVEAU

Circulair bouwen vormt dé uitdaging van de komende jaren. Een gebouw dat grotendeels uit herbruikbare onderdelen en gezonde materialen bestaat, behoudt waarde aan het einde van de technische levensduur. De lat zal in de komende jaren steeds een stukje hoger worden gelegd. “Het gaat richting los vastgoed”, typeert Spiessens. “Daar hoort registratie van alle herbruikbare materialen bij dat wordt vastgelegd in een Building Circularity Passport®, ontwikkeld door onze dochteronderneming EPEA. Het Venlose stadskantoor waarbij EPEA betrokken was, is bijna op molecuulniveau circulair en gezond ontworpen en gebouwd.”

Bij zijn inspanningen voor klanten op het vlak van duurzaamheid vergeet Drees & Sommer niet om ook naar zichzelf te kijken. “We willen een *beneficial company* zijn”, aldus De Vries. “Dat betekent: als bedrijf meer toevoegen aan onze leefomgeving dan we gebruiken. Dat doen we onder meer met het verkleinen van de energie- en de CO2-footprint van onze gebouwen. Met ons nieuwe hoofdkantoor OWP12 in Stuttgart als baanbrekend voorbeeld. Verder met de overstap naar elektrisch rijden en bijvoorbeeld het planten van bomen.” Het bedrijf volgt een zogenaamde ESG-strategie. De afkorting staat voor Environmental, Social & Governance. Uitgangspunt hiervan is om tot een balans te komen van economische resultaten, transparantie en sociale en milieudoelen.

LOCATIE EN OMGEVING

Het advies- en managementbedrijf beschikt in Nederland intussen over een aansprekende projectenlijst. Drees & Sommer Netherlands (inclusief fusiepartner BOAG) had onder meer een rol bij de nieuwbouw van het iconische nhow Hotel RAI Amsterdam. Een ander opvallend project in de hoofdstad waaraan een bijdrage werd geleverd, is het onlangs opgeleverde mixed-use project Valley aan de Zuidas. In Rotterdam laat het bedrijf zich evenmin onbetuigd. In de recente portfolio zitten onder meer de woontorens OurDomain Rotterdam Blaak, up:town en Little C. Ook bij twee herontwikkelingsprojecten in de Maasstad is de firma betrokken: de transformatie van de Galeries Modernes aan de Hoogstraat tot Motel One en van het hoofdpostkantoor aan de Coolsingel tot het multifunctionele POST Rotterdam. Bij de herontwikkeling van het hoofdpostkantoor tot hotel, retail- en horecacomplex en de toevoeging van een imposante woontoren werd Drees & Sommer bij het prille begin al ingeschakeld, vertelt De Vries. “Wij begeleidden de Israëlische ontwikkelaar Omnam bij het vele reken- en tekenwerk, de vergunningsprocedure en de aanbesteding.” Gevraagd wat hierbij de grote uitdagingen waren, antwoordt Spiessens: “Locatie en omgeving, dus met het binnenstedelijke plan tot overeenstemming zien te komen met de gemeente, de welstand en andere belanghebbenden.” Dat is uiteindelijk gelukt, de onherroepelijke omgevingsvergunning werd afgegeven, waarna de (ver)bouw in juli 2021 van start kon gaan.

Rotterdam ontwikkelt zich met vaart, prijst De Vries. “De enige vraag is of de gemeente het tempo van de markt kan blijven volgen. En wat niet vergeten mag worden: het belang van maatschappelijk vastgoed. Want een woontoren alleen zorgt niet voor reuring op straat. Met de verbouwingsplannen van de Centrale Bibliotheek Rotterdam bijvoorbeeld – wij doen mee aan de tender die de gemeente heeft uitgeschreven – is een smak publiek geld gemoeid, maar dat is het meer dan waard. Een levendige stad kan niet zonder zulke voorzieningen. Aan die verlevendiging en verduurzaming van de stad draagt Drees & Sommer graag bij.”

up:town,
© Laurens Kuijpers

SCHIEVESTE:

Hoogstedelijke wonen tussen station Schiedam Centrum en de A20

Artist impression Schieveste

OP EEN DEELS BRAAKLIGGENDE KANTORENLOCATIE ACHTER STATION SCHIEDAM CENTRUM KOMT EEN NIEUWE WOONWIJK. HET MASTERPLAN VOOR DIT LANGGEREKTE GEBIED WORDT DE KOMENDE TIEN JAAR GEFASEERD IN VIER DEELPLANNEN TEN UITVOER GEBRACHT. DEZE AMBITIEUZE ONTWIKKELING HEEFT BETEKENIS VOOR DE GEHELE ZUIDVLEUGEL VAN DE RANDSTAD.

De strook grond van acht hectare tussen de A20 en NS-station Schiedam Centrum werd zo'n twintig jaar geleden bestemd als kantorenlocatie. Vier jaar geleden deed KuiperCompagnons een planstudie naar woningbouw in dit gebied met de naam Schieveste. Het hieruit resulterende conceptplan voor een hoogstedelijke woonwijk, met drieënhalf duizend woningen, legde het bureau voor aan Van Omme & De Groot, zo vertelt Marco Dijkshoorn, directeur Project-ontwikkeling bij deze ontwikkelende bouwer. "Wij zagen het als kansrijk, maar het was ons wel meteen duidelijk dat dit zo'n grote en complexe ontwikkeling is, dat we er goed aan zouden doen om hier met meerdere partijen aan te gaan trekken." VolkerWessels Vastgoed, Dura Vermeer en Synchroon hapten toe. "Als vier samenwerkende ontwikkelaars hebben we het initiatief aangeboden aan de gemeente Schiedam. Deze was er heel ontvankelijk voor en heeft na een aantal gesprekken ons marktinitiatief omarmd."

Het initiatief leidde in december 2018 tot een grondreserveringsovereenkomst tussen Gemeente Schiedam en de Ontwikkelcombinatie Schieveste (OCS). "Hierbij is vastgelegd dat wij een master-plan zouden opstellen en dat de gemeente zou starten met het bestemmingsplan en het vergunningentraject", vult Marc van Os aan, Senior Ontwikkel-manager bij Dura Vermeer. Het proces bereikte in september 2021 twee mijlpalen met een eerste gronduitgifteovereenkomst én de vaststelling van het bestemmingsplan.

WOONKWALITEIT

De realisatie van Schieveste past bij het rijksbeleid om binnenstedelijk te bouwen, zegt Job Posner, Regiomanager bij Synchroon. "Dit plan sluit ook helemaal aan bij een ander beleidsuitgangspunt: woningbouw bij OV-knooppunten." Het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp dient uiteraard de hoge geluidbelasting van de A20 en het spoor op te vangen. "Aanvankelijk denk je: Kun je daar wel wonen?", erkent Hans Borsje, Regiomanager bij VolkerWessels Vastgoed. "Het kan, daar hebben we ons allemaal van verzekerd."

Tegenover de A20 zal de bebouwing een hoge rug opzetten, tegenover het spoor en het station is een iets lagere wand afdoende. "Dit geeft het binnengebied het karakter van een vallei", typeert Posner. De 'rug' langs de snelweg krijgt een hoogte van 45 meter. Hier bovenop komen een aantal hoogteaccenten van 70 tot 90 meter. Borsje: "Je krijgt een mooie getrapte overgang van hoogbouw naar maaiveld waardoor windgaten worden voorkomen." Het is aan KuiperCompagnons en de andere ingeschakelde architecten om de gebouwen verder tot in alle details te ontwerpen. "Geluid, bezonning, windhinder

Van links naar rechts;
Hans Borsje
(VolkerWessels Vastgoed)
Marco Dijkshoorn
(Van Omme & De Groot)
Job Posner
(Synchroon)
Marc van Os
(Dura Vermeer)

en dergelijke aspecten spelen allemaal een rol in het modelleren van de verschillende bouwmassa's", merkt Van Os op.

DE GROENE ENFILADE

Dé grote stedenbouwkundige troef van het plan is een lange, autovrije en groene structuur die de verschillende gebouwen en plandelen aaneenrijgt: De Groene Enfilade. "Als je straks over de Groene Enfilade wandelt of fietst, zal zich ter weerszijden steeds een levendig plein openen waar de gebouwen aan liggen", aldus Posner. Voor de stedenbouwkundige structuur van een enfilade, hier 800 meter lang, diende een nieuwbouwwijk in de Parijse voorstad Boulogne-Billancourt als voorbeeld. Aan deze gebiedsontwikkeling, terrein van voormalige Renaultfabrieken, is door leden van Ontwikkelcombinatie Schieveste, de wethouders en gemeenteambtenaren van Schiedam een werkbezoek gebracht. Om vervolgens overtuigd van het daar gerealiseerde enfilade-concept terug te keren.

Artist impression Schieveste

De buitenruimte zal, naar een ontwerp van DELVA Landscape Architecture & Urbanism, hoogwaardig worden ingericht, zowel de verharde delen als het groen. Het gebied krijgt een groot waterbergend vermogen met behulp van wadi's. De gebouwen worden uitgerust met daktuinen die voor vertraagde regenwaterafvoer zorgen. Een retentievijver kan bij extreme neerslag de overvloed aan water bergen en in het uiterste geval is afwatering op de Schie mogelijk. Op de hoogste daken worden PV-panelen gelegd. In warmte wordt voorzien met een systeem van aquathermie en warmte-koude-opslag (WKO). "We gaan meerdere bronnen in het gebied mijnen, waar we de gebouwen op aansluiten", legt Van Os uit.

ONDERGRONDS AFVALTRANSPORT

Innovatief in Schieveste is de manier waarop huishoudelijk afval wordt afgevoerd. Dit gaat gebeuren met een ondergronds afvaltransportsysteem (OAT).

Het bestaat uit een inwerpsysteem (met meerdere openingen voor afvalscheiding) dat via een buizenstelsel met afzuiging is verbonden met een eindstation aan de rand van het gebied. “We hebben in de woongebouwen dus geen containerruimtes die altijd smerig zijn en stinken”, zegt Borsje. Het OAT wordt geïnstalleerd in alle gebouwen inclusief de horeca en alle andere functies. Ook de afvalbakken in de openbare ruimte worden er op aangesloten. Er hoeven dan ook geen wagens van de reinigingsdienst rond te rijden.

DYNAMISCHE STEDELING

Dijkshoorn karakteriseert deze gebiedsontwikkeling graag met de term ‘Ultiem Verbonden’. Het slaat op de snelle fysieke verbindingen met zowel het centrum van Schiedam als met die van Rotterdam en Delft. “Maar ik bedoel er ook onze onderlinge samenwerking en de samenwerking met de gemeente Schiedam mee. In tweeënhalf jaar tijd een vastgesteld bestemmingsplan voor zo’n complex project, dat is geweldig. Daar mogen we ook de gemeenteraad en de betrokken ambtenaren voor bedanken. We kunnen volop gaan toewerken naar start bouw van het eerste plandeel.”

Schieveste wordt gefaseerd ontwikkeld in vier deelplannen: Schiekade, Schiehoven, Schieplein en Schietuinen. De plandelen krijgen elk een eigen sfeer die afgestemd is op de specifieke omgevingskenmerken. In Schiekade, dat direct aan de Schie ligt, komt een toren van 120 meter. In Schietuinen, dat grenst aan een volkstuinencomplex op Rotterdams grondgebied, is plek voor een hoeveelheid grondgebonden stadswoningen. Het totale woonprogramma van 208.200 m2 voor het gehele plangebied is verdeeld in 35% sociale huur, 43% middelduur (<€ 1.000 huur en koop tot NGH-grens van € 325.000) en 22% vrije sector huur en koop. Naast woningen is 12.200 m2 horeca, retail, en maatschappelijke voorzieningen gepland, hoofdzakelijk in de plinten. Verder wordt voorzien in 27.600 m2 parkeren in parkeerhuizen en 6.900 m2 gebouwde fietsstallingen. De doelgroep is gedefinieerd als ‘Dynamische Stedeling: “Die is minder honkvast en gaat de graag de deur uit”, aldus Dijkshoorn. “Dat zijn niet alleen studenten en pas afgestudeerden, ook veel senioren hebben belangstelling. Maar gezinnen zullen hier net zo goed een woning weten te vinden.”

Artist impression Schieveste

Schiehoven is het eerste plandeel waarvoor medio 2023 de palen de grond in gaan. De geprogrammeerde circa elfhonderd woningen bestaan uit een mix van studentenhuisvesting, middeldure en vrijesectorappartementen. Vijfenzeventig procent valt in het segment betaalbaar: sociale huur, middeldure huur en koop tot de NHG-grens. Het woonprogramma wordt gecompleteerd met 2.100 m2 commerciële ruimte, 246 parkeerplaatsen en circa 2.000 fietsparkeerplaatsen. Naar verwachting worden negenhonderd woningen in Schiehoven afgenomen door een belegger.

Het is duidelijk dat deze grote ontwikkeling een bredere uitstraling heeft dan de gemeentegrens van Schiedam. Vanuit de gehele zuidvleugel van de Randstad zal het nieuwe woningaanbod op belangstelling kunnen rekenen.

Herbestemming Zuiderziekenhuis uit het vuur gesleept

Martijn Bok (Boei), Esther de Rooij (Impact Vastgoed), Linda Waals (Zuider gymnasium), Paul Teunissen (gemeente Rotterdam)

NA DE OPENING VAN HET MAASSTAD ZIEKENHUIS ELF JAAR GELEDEN KWAM HET ZUIDERZIEKENHUIS LEEG TE STAAN. NADAT EERDERE PLANNEN VOOR HERONTWIKKELING WAREN GESTRAND, LEEK SLOOP EN NIEUWBOUW DE ENIGE OPLOSSING. TE ELFDER URE BLEEK BEHOUD TOCH TE PASSEN IN EEN NIEUW PLAN: HET ZUIDERHOF.

Op de gevel van een statig gebouw aan de Groene Hilledijk prijkt in zilverkleurige letters de naam Zuider Gymnasium. Het zichtbaar gerestaureerde pand van baksteen en aluminiumkleurige stalen kozijnen heeft helemaal de uitstraling van een klassiek schoolgebouw. Dit is het Poortgebouw van het voormalige Zuiderziekenhuis, geknipt voor een tweede leven in onderwijsland. Na de voorjaarsvakantie worden de leerlingen in de van binnen nagelnieuwe school verwelkomd. “Toen we een paar jaar geleden de mogelijkheid geboden kregen om hier ons gymnasium te vestigen, waren onze mensen daar meteen heel enthousiast over”, zegt rector Linda Waals. “Dit was een droom.”

Maar dat het ziekenhuis uit 1939 dit tweede leven zou krijgen, heeft aan een zijden draad gehangen, vertelt Paul Teunissen, de verantwoordelijk projectmanager van de gemeente. Al voordat de fusie met het Sint Clara Ziekenhuis zijn beslag kreeg met de opening in 2011 van het Maasstad Ziekenhuis nabij Station Lombardijen, werd een tender uitgeschreven voor herontwikkeling van het Zuiderziekenhuis. “Dit leidde tot een eerste plan, dat tijdens de vastgoedcrisis een paar jaar later spaak liep. Na twee jaar meldde zich met SWZ Sociale Werkzaamheden Zuidholland een nieuwe koper. Deze partij wilde volledige sloop-nieuwbouw. Ook begon het Maasstad Ziekenhuis, de eigenaar, op sloop-nieuwbouw aan te dringen. In een emotioneel betoog werd tegen de raad gezegd: vanwege de bewakingskosten van de lege gebouwen kunnen wij vijf verpleegkundigen per maand minder aannemen.”

De gemeente was niet voor sloop, vervolgt Teunissen, maar helaas lukte het niet om tot een haalbaar plan te komen waarbij het gehele ensemble van het voormalige ziekenhuis behouden zou blijven. De gemeenteraad ging daarom node akkoord met sloop, maar wel onder het voorbehoud dat het Poortgebouw behouden zou blijven én dat er nog eenmaal drie (voor de Paviljoens) en zes (Carrégebouw) maanden gewacht zou worden met sloop. Intussen was ook onder buurtbewoners de tegenstand gegroeid en diende het Cuypersgenootschap een aanvraag voor de monumentstatus in. Deze procedure zou ook weer zes maanden in beslag nemen. In mei 2014 riep de nieuw geïnstalleerde gemeenteraad in de motie ‘Vaart maken met bescherming Zuiderziekenhuis’ het college op voorlopig niet tot sloop over te gaan. “Tijdens het uitstel en dankzij de unaniem aangenomen motie is alsnog dit uiteindelijke plan geboren. Je kunt wel zeggen dat het Zuiderziekenhuis net voor de sloop is gered.”

SCHADELOOSSTELLING

De partijen achter dit plan voor herbestemming en herontwikkeling waren Impact Vastgoed (door SWZ ingeschakeld), Stadsherstel Historisch Rotterdam en BOEi. “Na verkennende gesprekken hebben we ons als opdracht gesteld: toon aan dat herbestemming haalbaar is”, zegt Martijn Bok van BOEi, een non-profitorganisatie gespecialiseerd

Impressie: doorkijk over het groene plantsoen langs de eengezins-woningen naar het nieuwe appartementen-gebouw op de kop van het Zuiderhof.

Impressie: doorkijk langs de nieuwbouw eengezinswoningen naar het Carre (hoofdgebouw van het historisch Ensemble Zuiderziekenhuis).

in herbestemming van cultureel erfgoed. Esther de Rooij van Impact Vastgoed vertelt: “Met vertegenwoordigers van alle betrokken partijen en specialisten van de gemeente hebben we drie maanden van negen tot vijf in een hok gezeten om een haalbaar plan te maken. Als Impact Vastgoed namen we stedenbouwkundig architect Van Wilsum Van Loon mee. Namens BOEi en Stadsherstel namen Niels van der Vilst en Arco Boon deel, voor de gemeente was onder andere Paul erbij. Met elkaar hebben we twee planvarianten uitgewerkt. In plan A zou alleen het Poortgebouw behouden blijven, in plan B het hele ensemble. Plan B had veel meer kwaliteit – het historische hart van de wijk zou intact blijven – maar er konden veel minder nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd.” Gelukkig bleek de Rotterdamse politiek wel te porren voor die extra kwaliteit. Plan B werd haalbaar doordat de raad instemde met een schadeloosstelling (circa 5,7 miljoen euro) voor de verminderde woningbouwontwikkeling.

HISTORISCH ENSEMBLE

“Van het oorspronkelijke gebouwenensemble uit 1939 hebben we alles wat er later op- en aangeplakt is weggehaald”, vertelt Bok over het definitieve herbestemmingsplan. Het historische ensemble bestaat daarmee uit het Poortgebouw met twee zijvleugels, het grote Carrégebouw en twee Paviljoens. Het Zuider Gymnasium betrekt het grootste gedeelte van het Poortgebouw. In het Carrégebouw, het voormalige hoofdziekenhuis, komen appartementen. De Paviljoens zijn heringedeeld tot gezinswoningen met tuin; in elk van de twee vijftien koopwoningen. De werkzaamheden aan het voormalige ‘interne paviljoen’ vingen in juli 2021 aan, de verbouwing van het voormalige ‘besmet paviljoen’ volgt binnenkort.
Lang voordat met de renovatie van de oudbouw een begin werd gemaakt, startte Impact – dat de aandelen van SWZ in dit project had overgenomen – al de nieuwbouw van twee blokken huurwoningen op de rondom vrijgekomen gronden; 36 woningen in totaal. “We zijn daar op eigen risico mee begonnen,” zegt De Rooij, “want in 2017 was de woningmarkt nog niet uit de dip. We vonden het belangrijk om al iets van de kwaliteit van het plan te laten zien.”

ZUILENGANG

De restauratie van de buitenkant van het Poortgebouw ging in de zomer van 2019 van start. “Tegelijk zijn we in nauw overleg met de school begonnen met de engineering van de inbouw”, vertelt Bok. “In eerste instantie was 520 leerlingen het uitgangspunt, maar in verband met de groei van de school hebben we tijdens het ontwerpproces nog kunnen opschalen naar een capaciteit voor 650 leerlingen. Het is gelukt om in de uitwerking die benodigde extra meters te vinden.” Het was noodzakelijk één nieuw volume aan de oudbouw toe te voegen: de gymzaal, haaks op de zuidelijke zijvleugel. Die wel door architect Molenaar & Co zorgvuldig is ontworpen in een bijpassende stijl.

Op de begane grond van de hoofdvleugel zijn enkele muren weggebroken, waardoor de historische kolommenstructuur weer goed in zicht kwam. Een verwijzing naar de Griekse stoa, een overdekte zuilengang, aldus Waals. Naast lokalen zijn er onder meer flexibele ruimten, leerpleinen, een toneelzaal, een mediatheek en een techniekruimte (in de kelder) ingericht. “Alles is ingepast zonder afbreuk te doen aan het historische gebouw maar ook niet aan ons onderwijsconcept”, zegt Waals. Bok: “De inbouw is best wel een puzzel geweest. Hier en daar hebben we ingrepen moeten doen, maar je kunt het oude gebouw nog bijna overal terugzien en ervaren.”

CITROËN AMBULANCE

De stalen kozijnen zijn teruggebracht naar de originele aluminiumkleur. Als thermische maatregel zijn onder meer de gevels aan de binnenzijde geïsoleerd, zijn voorzetramen aangebracht en is het gebouw aangesloten op stadsverwarming. De centrale entree van het gymnasium bevindt zich in de voormalige poortopening in de hoofdvleugel die toegang gaf tot een binnenterrein en de daaraan gelegen Paviljoens en het Carré. De poort, waarin oorspronkelijk ook een portiersloge stond, is aan beide zijden dichtgemaakt met een glasgevel, waardoor het zicht op het binnenterrein gehandhaafd is. De zijwanden van robuuste natuursteen en de klinkerbestrating herinneren er aan dat de entreehal vroeger buitenruimte was. Blikvanger is een gerestaureerde oude Citroën HY ambulance die dienstdoet als receptie; een mooie knipoog naar het ziekenhuisverleden.

SFEER VAN TUINDORP

Het woningbouwplan, Het Zuiderhof genoemd, wordt de komende jaren nog een stuk verder uitgebreid. Sloop van de naastgelegen Daniël den Hoedkliniek (in 2018 leeggekomen) schept ruimte voor nog eens 243 grondgebonden woningen en appartementen. Dit zal het totale aantal op de aaneengesloten locaties op circa 475 brengen. De grondgebonden woningen zullen in dezelfde stijl – met gele baksteen – worden opgetrokken als in het gedeelte van het voormalige Zuiderziekenhuis. Aan de noordelijke kop van het gebied is een appartementencomplex gedacht en langs de Groene Hilledijk drie blokken van vier hoog met eveneens appartementen.

Het Zuiderhof gaat een beetje de sfeer ademen van tuindorp Vreewijk aan de andere kant van de dijk. Net als daar zullen de tuintjes worden begrensd door hagen – géén schuttingen. Hagen spelen ook een rol aan de voorzijde van het gymnasium. Restauratiearchitect Joris Molenaar vond de plaatsing van fietsenrekken ter weerszijden van de ingang zonde, vertellen Teunissen en De Rooij. “Maar we moesten de fietsen ergens kwijt. Als compromis ligt de stalling een halve meter verzonken en er komt een hoge haag voor te staan.” Een historisch gebouw mag zijn pracht etaleren, maar het moet ook met zijn tijd meegaan. Dat lijkt voor Het Zuiderhof als geheel het geslaagde verhaal.

Impressie: vogelvlucht van de wijk het Zuiderhof, nieuwbouw rondom het hitorische hart, vanaf de kop van het gebied aan de hoek Valkerniersweide/ Groene Hilledijk.

Havensteder en BAM Wonen maken werk van energietransitie

Richard van Dijkhuizen, Havensteder (links) en Johan van Bakel, BAM Wonen

OVER KRAP DERTIG JAAR MOET DE VOLLEDIGE WONINGVOORRAAD IN NEDERLAND AARDGASVRIJ ZIJN. VOOR NIEUWBOUW IS DAT NU AL WETTELIJK VEREIST. DE VEEL OMVANGRIJKERE BESTAANDE VOORRAAD WONINGEN IS EEN VEEL ZWAARDERE KLUIF. IN ROTTERDAM LEVERT WONINGCORPORATIE HAVENSTEDER IN SAMENWERKING MET BAM WONEN EEN EERSTE PROJECT OP.

In het kader van het landelijke Programma Aardgasvrije Wijken wees de gemeente Rotterdam een paar jaar geleden stadsdeel Bospolder-Tussendijken aan als proeftuin. Corporatie Havensteder is een grote eigenaar in dit gebied en dus de logische samenwerkingspartner voor de eerste stappen in het aardgasvrij maken van de oude woningvoorraad. Aan de Gijsinglaan zijn inmiddels 360 flatwoningen – gebouwd eind jaren ’50 – van het gasnet afgekoppeld en in plaats daarvan aangesloten op het warmtenet. Energieleverancier Eneco heeft de concessie op het warmtenet in deze wijk en is daarmee partner in dit project. In totaal wil Havensteder de komende drie jaar zo’n dertienhonderd woningen in Tussendijken aardgasvrij hebben gemaakt.

Bospolder-Tussendijken leent zich bijzonder goed voor deze energietransitie vanwege de aanlanding bij het Marconiplein van een ‘warmtepijp’ met restwarmte uit de haven, legt Richard van Dijkhuizen uit. Als projectleider Onderhoud en Ontwikkeling van Havensteder is verantwoordelijk voor de realisatie van het project aan de Gijsinglaan.

DUURZAAMHEIDSPARTNERS

Voor de uitvoering van dit project tekende BAM Wonen, één van de vier duurzaamheidspartners van Havensteder. Over deze bijzondere samenwerking vertelt Leon van der Pluym, commercieel manager van BAM Wonen: “Enkele jaren geleden ontstond bij Havensteder het besef: als we de klimaatdoelen van Parijs willen halen, moeten we meer tempo gaan maken met de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. Op de traditionele manier – projectje voor projectje aanbesteden – gaat dan niet lukken. Havensteder schreef daarom een tender uit en daaruit is een selectie gemaakt volgens het criterium kennis en kunde. Uit de laatste tien kandidaten is BAM Wonen naast drie andere partijen naar voren gekomen als duurzaamheidspartner.”

De corporatie verdeelt de projecten naar eigen inzicht over de vier partners. Deze samenwerkingsvorm is erop gericht versnelling te brengen, maar dit streven gaat gelijk op met een kwalitatieve doelstelling, legt Van der Pluym uit. “In een stroom van projecten bouw je samen iets op. Je leert elkaars werkwijze en processen goed kennen. Daardoor kun je efficiënter

Leon van der Pluym, commerciel manager van BAM Wonen

Havensteder - Angeniet Berkers

en dus ook weer betaalbaarder werken. Je wisselt makkelijker kennis uit of voert innovaties door. Via een zogenaamde KPI-meting laat je zien of er ook daadwerkelijk verbetering in de prestaties zit. Wat ook niet onbelangrijk is: door een vaste samenwerking met een bouwer verzekert een corporatie zich van voldoende uitvoeringscapaciteit."

SCHILAANPAK EN STADSWARMTE

In het verduurzamingsproject van de vijf Gijsinglaanflats is de aanpak van de gebouwschil gecombineerd met de overstap op het warmtenet, legt Johan van Bakel, verantwoordelijk projectmanager bij BAM Wonen, uit. "Wat de schil betreft is alle glas vervangen door HR++. Aan de galerijzijde zijn alle draaiende kozijndelen vervangen. Aan de balkonzijde zijn de woningen voorzien van nieuwe kozijnen. Aan deuren en ramen is nieuw hang- en sluitwerk aangebracht."

Uit een vooraf afgenomen enquête waren klachten over vocht een schimmel naar voren gekomen, aldus de projectmanager. De woningen zijn daarom uitgerust met mechanische ventilatie. Aan de buitenzijden van de flats is spouwisolatie uitgevoerd. Verder is de vloer van de eerste woonlaag van onderaf geïsoleerd. Alle algemene ruimtes zoals de trappenhuizen, gangen en galerijen hebben een verfbeurt gekregen. De gevels zijn gereinigd en het voegwerk is waar nodig (in totaal voor een kwart) vernieuwd. Bij de installatie van de stadsverwarming in opdracht van Eneco bracht BAM de bouwkundige voorzieningen aan. Ter vervanging van de gasfornuizen kregen alle bewoners van Havensteder een inductiekooktoestel. En met een individuele thermostaat is de binnentemperatuur voortaan beter naar eigen wens te regelen. Om de energietransitie helemaal af te maken is de verlichting in de algemene ruimten van de flats led geworden. Een bijzondere maatregel vloeide voort uit een ecologische onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)."Er bleken vleermuizen in de spouw te nestelen. Ter compensatie hebben we vleermuiskasten aan de buitenmuren gehangen."

Aan de uitvoering ging een uitgebreid participatietraject vooraf. "We hebben meerdere voorlichtingsmomenten georganiseerd, huis-aan-huis bewonersboekjes bezorgd en zijn ten slotte ook bij iedereen aan de deur geweest om uitleg te geven. Eerder hadden we ook een klankbordgroep gevormd met bewoners uit de verschillende flats. Een bijzonder positieve rol heeft de voorzitter van de huurdersvereniging gespeeld, de heer Van Stoppelenburg, hij is al een stukje in de tachtig. Hij heeft het project met volle overtuiging en inzet gesteund."

FYSIEKE ÉN SOCIALE VERDUURZAMING

Uitgangspunt voor de energietransitie, waar Havensteder zich zonder meer bij aansluit, is dat huurders niet op kosten worden gejaagd, vertelt Karin Ormel, manager Wonen. "Onze ambitie is eigenlijk dat onze huurders erop vooruit gaan." Erop vooruit gaan betreft meer dan de energierekening, legt Ormel uit. Het technische project aan de Gijsinglaanflats is ingebed in een sociaal begeleidingsproject. "De mensen van BAM hebben bij elke deur aangebeld om medewerking te vragen. Dat bood ons meteen de kans om beter met bewoners in contact te komen. En als sommigen dan met problemen blijken te kampen, wil je daarbij helpen."

“En nu we een hoop bewoners beter hebben leren kennen en de bewoners ook onderling meer verbinding hebben, willen we graag dat dit blijft. Ook als de werkzaamheden klaar zijn. Per flat is er nu een buddy, een flatcoördinator en een aantal actieve bewoners die zorgzaam zijn voor elkaar en de flat. Zij weten Havensteder goed te vinden en wij hen ook. Ook met ons eigen wijkteam zitten we er dicht op. Zo hebben we in de flat meteen ook de schuldenproblematiek opgepakt, met al twee jaar – deels mede vanwege corona – geen enkele uitzetting.” Je zou deze aanpak, naast fysieke, sociale verduurzaming kunnen noemen, onderschrijft Ormel. Want dit concrete energieproject kadert in een veel bredere wijkaanpak onder de noemer ‘Veerkrachtig BoTu 2028’, legt de manager Wonen uit.

VEILIGER

Er niet op achteruit mogen gaan, betekent ook dat alle bewoners niet alleen van een kookplaat of fornuis zijn voorzien maar tevens van een set nieuwe pannen. Een bijkomend voordeel dat op waarde wordt geschat is dat inductiekoken veiliger is, merkt Ormel op. “Per ongeluk het gas aan laten, is verleden tijd. Dat is echt vooruitgang. Om bewoners vertrouwd te maken met inductiekoken zijn er in de wijk workshops georganiseerd. Afgelopen kerst zijn we nogmaals langs de deuren gegaan om een cadeautje te overhandigen. We hebben de mensen hier in mee kunnen nemen, hiermee lieten we merken dat we er voor hen willen zijn.”

VOOR DE GLIMLACH

Nog dit jaar start Havensteder in Bospolder-Tussendijken met het aardgasvrij maken van nog eens 476 woningen en voor eind 2023 komen er daar nog vijfhonderd bij. “Zee tevreden”, evalueert Van Dijkhuizen het Gijsinglaan-project, waarbij de we ons best hebben gedaan voor bewoners goed binnen de perken is gebleven. “Alles bij elkaar hebben ze twee tot drie weken werkmensen over de vloer gehad. Al was dat zeker niet

Karin Ormel, Havensteder (foto: Havensteder - Angeniet Berkers)

dag in dag uit. Dit is een wijk met nogal wat problemen en achterstanden, dan wil je juist voor de glimlach van de mensen gaan. Als Havensteder mogen we er best trots op zijn.”

Van Bakel kijkt evenzeer terug op een geslaagd project. “Ons participatieproces zoals wij dat altijd toepassen heeft ook hier uitstekend gewerkt. Ondanks de speciale uitdaging van corona. En ons uitvoeringsteam heeft het uitvoeringsproces onder controle weten te houden: er is nauwelijks van de planning afgeweken. Een bewoner gaf onze uitvoerder laatst het rapportcijfer elf-en-een-half, dat zegt wel iets.”

Er zijn in Rotterdam rond de 340.000 woningen waarvan veel nieuwbouw. Havensteder en BAM Wonen hebben een goed voorbeeld gegeven hoe je het aardgasvrij maken van de bestaande woningvoorraad in de oude wijken aanpakt. De kop van het gas is eraf.

Havensteder - Angeniet Berkers

INTERVIEW MET DE ONTWIKKELAARS BEAGLE BUILDING, J.P. VAN EESTEREN EN HET HAVENBEDRIJF ROTTERDAM

Bioscience lab- en kantoorcluster Beagle Marconi brengt levendigheid in Merwe-Vierhavens

Van Links naar rechts: Marc Schellekens, Beagle Building; Michael Venderbos, JP van Eesteren; Robert Boonk, Havenbedrijf; Ruud van Spronsen, Beagle Building (Fotografie Margret Tielemans).

DE FLEXIBELE LABORATORIUM- EN KANTOORRUIMTES VOOR INNOVATIEVE BEDRIJVEN IN DE BIOSCIENCE-SECTOR ZIJN EEN WAARDEVOLLE TOEVOEGING AAN HET ROTTERDAMSE MERWE-VIERHAVENS GEBIED (M4H). DOOR GROTERE EN KLEINERE BEDRIJVEN SAMEN TE VOEGEN IN ÉÉN GEBOUW ONTSTAAT IN DE OUDE FRUITHAVEN OPNIEUW 24 UURSBEDRIJVIGHEID IN DE NABIJHEID VAN HET ERASMUS MC EN DE TU DELFT.

Op de hoek van Marconistraat en Benjamin Franklinstraat staat in 2024 Beagle Marconi. Een bedrijfsverzamelgebouw van zeven verdiepingen met 11.600 vierkante meter hoogwaardige laboratorium- en kantoorruimten voor start-ups, scale-ups en gevestigde bedrijven in de (bio)technologie en innovatieve maakindustrie.
Het Beagle-concept is op initiatief van PCS Design and Construction ontwikkeld in een samenwerkingsverband met J.P. van Eesteren. Gezamenlijk ontwikkelden zij de eerste Beagle Darwin (2006) en vervolgens Beagle Zernike (2017). In 2019 sloot het LabHotel van Marc Schellekens, afkomstig uit de laboratoriumwereld (TNO), zich aan en ontstond Beagle Building BV.

BEAGLE BUILDING-CONCEPT

De naam van het Beagle Life Science-concept verwijst naar het zeilschip Beagle waar Charles Darwin tussen 1831 en 1836 als natuuronderzoeker passagier was en hij veel van de bewijzen verzamelde voor zijn evolutietheorie, die hij twintig jaar later introduceerde. De hoogwaardige laboratorium- en kantoorruimten in Beagle Marconi zijn voorzien van de vereiste installaties voor de hoogste microbiologische veiligheidsklassen (ML1, ML2 en ML3) en kunnen naar eigen inzicht en gebruik worden ingericht. Door de variatie in oppervlaktes en flexibele indeling is er voor ieder bedrijf een passende plek; de units variëren van vijfhonderd tot vijfduizend vierkante meter.

Marc Schellekens: “Vanaf 2002 werken we aan de realisatie van de Beagle Buildings. Deze nichemarkt is ontstaan vanuit het chronisch gebrek aan goede laboratoria. De multi tenant gebouwen zijn bedoeld voor succesvolle, jonge technologische bedrijven die hun eigen locatie ontgroeid zijn en op zoek zijn naar meer ruimte en betere faciliteiten. Maar we ontwikkelen ook voor bedrijven die een eigen gebouw willen. De locatie in het M4H-gebied in Rotterdam is geschikt omdat de oude Fruithaven vlak bij het Erasmus MC en de TU Delft ligt. We denken dat deze plek interessant is voor medische technologie, (bio)technologische R&D, farma -en food industrie. We ontwikkelen hier mee aan een kennis- en intelligentiecluster en zorgen voor nieuwe bedrijvigheid in het (voormalig) haven- en industriegebied.”

Achteraanzicht Beagle Marconi (foto Beagle Marconi BV).

Vooraanzicht Beagle Marconi (foto Beagle Marconi BV).

TRANSFORMATIE M4H

Robert Boonk, Real Estate Manager bij het Havenbedrijf Rotterdam: “Het M4H-gebied transformeert van industriële havenlocatie tot een innovatief woon- en werkgebied, dat haven en stad weer met elkaar verbindt. Zo ontstaat een optimaal vestigingsklimaat voor bedrijven en kennisinstellingen die bijdragen aan een slimme en duurzame stad en haven. Samen met RDM Rotterdam vormt M4H het Rotterdam Makers District. Hier ontstaat een ecosysteem met kennisinstellingen en innovatieve maakindustrie, gecombineerd met publieksfuncties en nieuwe woonvormen. Havenbedrijf en gemeente Rotterdam werken hierin samen. De eerste voorbeelden zijn de voormalige fruitloodsen aan de Merwehaven. Deze twee loodsen zijn herontwikkeld naar een bedrijfsverzamelgebouw voor de nieuwe generatie (maritieme) maakbedrijven, en naar de circulaire Stadshavenbrouwerij met horeca. De Merwepieren en omgeving wordt de komende jaren door gemeente ontwikkeld tot een innovatief woongebied.” Robert: “Het doel is om een gemeenschap van succesvolle en innovatieve ondernemers te creëren, geïntegreerd in het bredere regionale innovatie-ecosysteem van bedrijven, kennisinstellingen en financieringsbronnen. De voormalige fruitloodsen zijn bijvoorbeeld heel geschikt voor IT-bedrijven of de Research & Development tak van technologische bedrijven. Het Havenbedrijf streeft bij de ontwikkeling van M4H naar negentig procent bedrijven en tien procent voorzieningen zoals horeca, sport en cultuur. We richten ons op bedrijven en initiatieven die werken aan energietransitie, nieuwe vormen van duurzame mobiliteit en circulariteit. Beagle Marconi past perfect in dit nieuwe ecosysteem.”

Bouwkavel tegenover Citrusveiling (foto Beagle Marconi BV).

Bouwkavel naast Rotterdam Science Tower (foto Beagle Marconi BV).

DUURZAME HERONTWIKKELING

Michael Venderbos, directeur klant en markt bij TBI-onderneming J.P. van Eesteren: "Al vanaf het eerste Beagle Building zijn wij mede-ontwikkelaar en organiseren wij de verdere engineering en realisatie van de gebouwen. Als van oorsprong Rotterdamse ontwikkelende bouwer waren we eerder al betrokken bij een serie iconische Rotterdamse gebouwen zoals: de Euromast, de Kuip, de Markthal en Little C. Op dit moment werken we samen met de gemeente Rotterdam aan de gebiedsontwikkelingen Pompenburg en Parkhaven."

"We vinden het dan ook ontzettend mooi om onze schouders te zetten onder de gebiedsontwikkeling van M4H en daar de nieuwste loot aan de stam van de Beagle familie te ontwikkelen," zegt Michael. "Binnen J.P. van Eesteren werken ontwikkelaars, engineers en bouwers nauw samen om complexe binnenstedelijke projecten haalbaar te maken. Ook in dat opzicht voelen we ons helemaal thuis in het Makers District. Beagle Marconi wordt, net als Darwin en Zernike, een duurzaam gebouw dat wordt ontworpen naar de maatstaven van BREEAM Excellent. In het gebouw en in de openbare ruimte komen veel groene ontmoetingsplekken. Ook op de daken maken we gebruik van groen."

LEVENDIGE BUURT

De locatie is heel goed bereikbaar met het openbaar vervoer, waaronder metrostation Marconiplein en de watertaxi. Op korte afstand van Beagle Marconi komt een mobiliteitshub voor parkeren en verschillende vormen van deelmobiliteit. Michael: "Zo lossen we de parkeernorm op gebiedsniveau op. Er is veel ruimte voor fietsparkeren en opladen van elektrische fietsen. In het gebouw is een douche om na de fietstocht fris aan het werk te gaan. Een gebiedsbrede warmte-koude opslag, die gebruikmaakt van lokale energiebronnen, zorgt voor slimme collectieve energie." Marc: "Beagle Marconi is de eerste nieuwbouw van het Testing & Producing Cluster in M4H. Laboratoria in de plint en het open karakter bevorderen het contact op straatniveau. In een lab lopen er 24/7 mensen in en uit, dit draagt bij aan de levendigheid in de buurt."

TEN HOLTER NOORDAM ADVOCATEN:

Proactief advies inwinnen beter dan procederen

Jurgen Vermeulen - Daniëlle de Vos - Christine Visser.

HOE GA IK OM MET ZITTENDE HUURDERS? WAT ZIJN PRECIES DE REGELS VOOR STIKSTOF? KAN IK NOG ÉÉN-OP-ÉÉN EEN GRONDDEAL SLUITEN MET DE GEMEENTE? VASTGOEDONTWIKKELING IS NIET GOED MOGELIJK ZONDER JURIDISCHE EXPERTISE.

Ten Holter Noordam advocaten is gespecialiseerd in de wet- en regelgeving rondom de ontwikkeling van vastgoed en gevestigd op een van de mooiste historische plekken van Rotterdam: de Veerhaven. Met de pittoreske jachthaven pal voor de deur en tegelijk zicht op de skyline van de stad – de Zalmhaventoren tweehonderd meter verderop als nieuwste uitroepteken – lijkt het advocatenkantoor ideaal positie te hebben gekozen: vanuit de relatieve luwte dient het partijen in de dynamische vastgoedwereld van juridisch advies. Het advocatenkantoor heeft ruime ervaring op het gebied van aanbestedingsrecht, bestuurs- en omgevingsrecht, bouwrecht, huurrecht, ondernemingsrecht, vastgoed en volkshuisvestingsrecht. Kortom, alle aspecten die een rol spelen bij gebiedsontwikkeling. De drie vertegenwoordigers van het kantoor die graag iets vertellen over hun vak hebben elk weer hun specialisme. Christine Visser is partner en advocaat bestuurs- en omgevingsrecht. Jurgen Vermeulen is partner en advocaat bestuursrecht en vastgoed. Daniëlle de Vos is advocaat huurrecht en vastgoed. “Er is uiteindelijk geen project waar geen juridische aspecten aan zitten”, zegt Vermeulen. “Ons kantoor wordt in verschillende fasen van een ontwikkeling betrokken, maar wij hebben de expertise om het hele traject, van initiatief tot oplevering, te begeleiden”, zegt Visser. “We zijn betrokken bij veel ambitieuze Rotterdamse projecten die nu in ontwikkeling zijn, onder andere de Nieuwe Wielewaal, Het Zuiderhof en Downtown. En ook bij het pas opgeleverde Our Domain Blaak. Daar speelden bijvoorbeeld bezwaren tegen de hoogte, waarover ook is geprocedeerd. Dan is het leuk om uiteindelijk bovenop dat dakterras te staan. Tot dan toe ken je het gebouw alleen van de vergunning en de bezwaarschriften.” Vermeulen bevestigt: “Dat is het leuke van ons specialisme: het gaat uiteindelijk over concrete dingen. Christine zit daarbij meer in het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure en de vergunningaanvraag. Ik houd me vooral bezig met het begeleiden van de verwerving van de grond, soms ook via onteigening.”

HUURRECHTELIJKE ASPECTEN

“Huurrecht is misschien niet het eerste waar een ontwikkelaar aan denkt maar het kan voor flink wat problemen zorgen als er onvoldoende aandacht aan wordt besteed”, licht De Vos haar specialisme toe. “Huurders staan bij een plan voor herontwikkeling merendeels niet te springen om te vertrekken”. Dat is recent in de Tweebosbuurt en De Wielewaal maar weer gebleken. Hoewel herontwikkeling van deze wijken volgens gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars voor de hand ligt, denkt een deel van de huurders daar anders over. Of zij willen juist zelf een plan ontwikkelen en laten realiseren. De Vos legt uit: “Als geen overeenstemming met de huurders wordt bereikt, moet een verhuurder naar de kantonrechter. Dit kan voor vertraging in het proces zorgen. Wordt de huurovereenkomst voortgezet, dan wordt het renovatievoorstel inhoudelijk beoordeeld. Is het redelijk? Is de aard van de werkzaamheden duidelijk omschreven? Is aandacht besteed aan de financiële consequenties voor de huurders? Is gebruik van een wisselwoning noodzakelijk en aangeboden? Wordt de huurovereenkomst opgezegd dan toetst

Uitzicht op Rotterdam

de kantonrechter de meest voor de hand liggende opzeggingsgrond: dringend eigen gebruik. Een verhuurder moet aannemelijk maken dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik (waaronder renovatie wordt verstaan) dat niet van hem kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt voortgezet. Er vindt een belangenafweging plaats. Ook tussen het algemene belang van de verhuurder in het bredere kader van de volkshuisvesting en het individuele belang van een huurder. En aannemelijk moet zijn dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen.
"Bij sloop-nieuwbouw is mijn algemene advies: betrek huurders tijdig bij de voorgenomen plannen. Informeer ze goed, liever te veel dan te weinig. Houd daarbij rekening met verplichtingen uit de zogenoemde Overlegwet. En zorg voor dossieropbouw."

TEGENWIND

Vaker nog worden bouwplannen aangevochten door bezwaar te maken tegen het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan en/of de vergunningverlening. "Dat is tegenwind voor de ontwikkelende partij", zegt Vermeulen. "De vergunningverlening voor bouwplannen is vatbaar voor bezwaar van belanghebbenden. En wanneer in bezwaar geen succes wordt behaald, kan de bezwaarmaker tegen de afwijzing nog in beroep én in hoger beroep gaan bij de rechter." Het juridisch bijstaan van de initiatiefnemer – een ontwikkelaar, bouwer, corporatie of gemeente – hoort bij de expertise van Visser. "We zien dat rechterlijke uitspraken van de laatste jaren meer ruimte bieden om pas in een laat stadium te klagen. En met de aanstaande Omgevingswet komen er ten aanzien van belanghebbenden ook meer verplichtingen bij. Er moet meer participatie plaatsvinden." Vermeulen vult aan: "Algemener zien we dat de Raad van State besluiten kritischer toetst aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De rechter heeft meer oog gekregen voor de burger en beoordeelt bijvoorbeeld of de gevolgen van een besluit niet onevenredig belastend zijn voor een rechtzoekende."

WIND UIT DE ZEILEN NEMEN

Ingediende bezwaren lijken soms erg gezocht, toch moet je daar als initiatiefnemer mee om kunnen gaan, aldus Visser. "Het is soms moeilijk aan cliënten uit te leggen dat een bepaald bezwaar toch serieus behandeld moet worden. Stikstof wordt de laatste tijd vaak naar voren gebracht. Ook in Rotterdam, terwijl het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied De Biesbosch is, op vijftien kilometer hiervandaan. Het gaat die bezwaarmaker dan vaak helemaal niet om de natuur; hij wil gewoonweg geen nieuw plan in zijn achtertuin. Maar het probleem is dat er heel veel tijd in de procedures gaat zitten. Het beste is daarom om proactief mogelijke bezwaren weg te nemen. Wij kennen de regels, brengen alles in beeld en zoeken naar oplossingen om tegenstanders de wind uit de zeilen te nemen."

De vergunningverlening duurt in het algemeen te lang, vindt Vermeulen, wat overigens een bekende klacht is binnen de ontwikkelbranche. "Niemand durft zonder onherroepelijke vergunning alvast

te gaan bouwen. Banken geven nog geen financiering. Dus je zoekt naar een aanpak om de procedure zo snel mogelijk te laten verlopen. Gemeenten zijn de laatste jaren steeds zwaarder belast en dat is ook op dit vlak te merken. Dan kun je versnellen door als ontwikkelende partij zelf het bestemmingsplan op te laten stellen. Wat dan vervolgens wel de normale goedkeuringsprocedure bij de gemeente moet volgen. Wij ondersteunen zo'n traject en zorgen op die manier echt voor een versnelling."

GAME CHANGER

Een uitspraak van de Hoge Raad over een grondtransactie van de gemeente Didam heeft in de vastgoedwereld opschudding veroorzaakt. In deze zaak had de gemeente één-op-één een stuk grond verkocht aan een ontwikkelaar. De Hoge Raad heeft nu op basis van het gelijkheidsbeginsel geoordeeld dat de gemeente de grond aan meerdere partijen had moeten aanbieden. "Dit is een enorme game changer", zegt Vermeulen. "Het betekent dat een gemeente een privaatrechtelijke transactie altijd moet openstellen voor meerdere partijen, tenzij aannemelijk gemaakt kan worden dat andere partijen niet in aanmerking komen. Deze zaak deed mij meteen terugdenken aan de bestuursrechtelijke zaak over de gokvergunning voor een casino in Vlaardingen in 2016. Deze specifieke vergunning is beoordeeld als een schaars goed, die had dus open moeten staan voor mededingers."

"Na het bekend worden van het Didam-arrest heeft de telefoon bij ons roodgloeiend gestaan," aldus Visser. "Dit is in één keer een aardverschuiving. Net zoals met stikstof nadat de PAS-regeling onhoudbaar bleek." Vermeulen verwacht dat bestaande één-op-één- overeenkomsten wel overeind kunnen blijven. "Maar lopende onderhandelingen doorzetten, is een risico. Dat kan een bittere pil zijn, want onderhandelingen lopen soms al twee jaar en dan verandert opeens het speelveld." Op de vraag of private partijen het alsnog mislopen van een deal de gemeente kunnen aanrekenen, antwoordt de advocaat: "Schadeclaims kunnen kansrijk zijn." Welke gevolgen het Didam-arrest precies gaat krijgen, is nog niet uitgekristalliseerd. Juristen zijn er nog volop over in debat.

OUDE KOOPAKTE

Wat Rotterdam betreft stuit Vermeulen op een bijzonder fenomeen bij het wijzigen van een bestemming: "Ontwikkelaars krijgen soms te maken met bepalingen uit de oude koopakte. Wanneer iemand een gebouw of stuk grond een andere bestemming wil geven, die inmiddels volgens het bestemmingsplan ook gewoon is toegestaan, wordt de koopakte naar voren gebracht die alleen de oorspronkelijke bestemming vermeldt. Dan is alsnog een lange procedure voor een bestemmingswijziging nodig. Wij vinden dat oneigenlijk gebruik van een oude koopakte die weinig meer met de actualiteit te maken heeft."
"Maar", zegt Visser verzoenend, "in Rotterdam komt heel veel van de grond. Anders dan we wel in andere steden gewend zijn, worden hier vaak snel knopen doorgehakt." Dat kan Vermeulen beamen: "Ons kantoor is hier ook gevestigd omdat die hands-on mentaliteit bij ons past."

Het kantoor van Ten Holter Noordam advocaten

HR Business School komt thuis

Wijnand van den Brink

VIJF JAAR GELEDEN LEEK DE HUISVESTING VOOR DE HR BUSINESS SCHOOL OP ORDE TE ZIJN MET DE OPLEVERING VAN EEN HOOGWAARDIG NIEUW GEBOUW. EEN MANKEMENT AAN EEN BESTAAND BOUWDEEL DAT AAN HET LICHT TRAD HAALDE EEN STREEP DOOR DIE REKENING. MAAR MET DE HUIDIGE UITBREIDING KRIJGT DE HR-CAMPUS AAN DE KRALINGSE ZOOM NU TOCH ZIJN ECHTE BEKRONING.

Een nieuw duurzaam onderwijswijsgebouw van 13.000 m2 in de zomer van 2017 zou alle economische opleidingen van de Hogeschool Rotterdam voor het eerst bijeen brengen op één locatie: Kralingse Zoom. Maar dat liep anders, vertelt Wijnand van den Brink, lid van het college van bestuur met de portefeuille Bedrijfsvoering. In juni die zomer had in Londen een afschuwelijke brand gewoed in de Grenfell Tower, die vele slachtoffers had geëist. Uit onderzoek nadien bleek dat de gevelplaten van de woontoren niet brandveilig waren. “In reactie hierop lieten wij onderzoek plegen naar de brandveiligheid van de gevelplaten van ons al wat oudere C-bouwdeel. Intern en extern onderzoek bracht aan het licht dat dit bouwdeel ten gevolge van de gevelplaten niet aan de brandveiligheidseisen voldeed. Toen is direct besloten dit bouwdeel te ontruimen en te sluiten voor onderwijs.” Vergeleken met wat er in Londen was gebeurd, geen moeilijk besluit. Vervangende onderwijsruimte werd binnen een paar dagen gevonden in het Groothandelsgebouw. Later werd een langduriger oplossing gevonden in het voormalige SVB-kantoor bij de Rijnhaven. Deze tijdelijke oplossing zal volgend jaar niet meer nodig zijn met de oplevering van een splinternieuw gebouw van 14.000 m2. Op de locatie Kralingse Zoom kunnen dan alle zestien economische opleidingsrichtingen en alle circa 15.000 studenten van de HR Business School inderdaad onder één dak komen. (De HR-campus aan de Kralingse Zoom is de zuidelijk zone van de Campus Woudestein van de Erasmus Universiteit Rotterdam en vormt daarmee feitelijk een geheel.)

LEVENDIG HART

Paul de Ruiter Architects, dezelfde ontwerper als van de uitbreiding in 2017, heeft een optimale aansluiting van de jongste nieuwbouw op de bestaande bouw ontworpen, die resulteert in een totaal vloeroppervlak van 39.000 m2. Aan de lange noordzijde bevindt zich de imposante hoofdentree in een groot, trapsgewijs oplopend glazen atrium. Aan de gevel binnen ligt een brede, houten trappartij die de verschillende verdiepingen en studiepleinen met elkaar verbindt. Loopbruggen op de verdiepingen leggen de verbinding met de bestaande gebouwen. “In look and feel passen de gebouwen goed bij elkaar”, zegt Van den Brink. “Belangrijk vonden we dat de plint zich openstelt naar de omgeving. Hierin vestigen we de mediatheek en een grand café. Zo heb je ook ’s avonds op straatniveau een levendige uitstraling.” De nieuwbouw wordt dan ook geafficheerd als het levendig hart van de HR-campus. Op een abstracter niveau geformuleerd moet de huisvesting bijdragen aan de drie hoofddoelen die gelden voor elke opleiding aan de Hogeschool Rotterdam, legt het CvB-lid uit: kwalificatie, socialisatie en persoonsvorming. Dat

De nieuwe hoofdentree

betekent onder meer dat er verschillende typen onderwijsplekken moeten zijn: voor grote en kleine groepen, daarnaast ook zelfstandige werkplekken en studiepleinen. En publieke ruimten voor informele ontmoetingen. “Het gebouw moet als een thuis voelen, waarin de student zich sociaal en als persoon goed kan ontwikkelen.”

Net als voor het gebouw dat in 2017 gereed kwam, waren ook voor de huidige nieuwbouw duurzaamheid en energie een prominent uitgangspunt. Energieneutraliteit wordt bereikt met de installatie van zonnepanelen en warmte-koude-opslag. “We moeten nog berekenen of we één of twee putten moeten slaan”, aldus Van den Brink. Duurzaamheid krijgt onder meer gestalte met de toepassing van circulaire materialen en meubels. De bar in het grand café wordt van hergebruikt plastic. Verder is het oude KZC-gebouw circulair gesloopt. “Dit was een gebouw van ver voor het denken in termen van hergebruik, maar het is toch gelukt veel van het inventaris, de inrichting en de bouw circulair te slopen.”

TERRASSENZAAL

Bouwkundige flexibiliteit was evenzeer een aandachtspunt en dit bewees al zijn nut tijdens het voorlopig ontwerp. “Door corona zijn we grote hoorcolleges voornamelijk on line gaan geven. We hebben besloten daar mee door te gaan ook als de pandemie voorbij is. Dat leidde tot het besluit om één van de twee hoorcollegezalen aan te passen: in plaats van een grote zaal zaal met een tribuneopbouw, worden dit twee kleinere zalen met een terassenopbouw. De terrassenzaal kan nog steeds gebruikt worden voor grotere bijeenkomsten, daarnaast kunnen op de terrassen ook kleinere groepen aan lange tafels bijeenkomen. Verder hebben we halverwege het ontwerpproces het aantal kleine projectruimten voor vier tot vijf personen uitgebreid. Naar dit type ruimte in de nieuwbouw van 2017 is veel vraag.” Flexibiliteit van de ruimtelijke indeling wordt verder bereikt door de plaatsing van de kolommen en het gebruik van verplaatsbare wandsystemen in combinatie met de uitgekiende plaatsing van de verlichting en elektrapunten.

PUZZEL OPNIEUW LEGGEN

De Hogeschool Rotterdam geeft onderwijs aan 42.000 studenten verspreid over maar liefst 21 locaties in Rotterdam. De vastgoedportefeuille bestaat zowel uit monumentale gebouwen, zoals het voormalige hoofdkantoor van Unilever op Hoboken, als splinternieuwe, zoals aan de Kralingse Zoom. Een deel is gehuurd en een deel in eigendom. Een aantal jaren geleden namen het management en het bestuur het huisvestingsbeleid onder de loep, vertelt Van den Brink. “Vanwege de duurzaamheidsdoelen waaraan we willen voldoen en aflopende huurcontracten zijn we de hele puzzel opnieuw gaan leggen. Hierbij hebben we ook de mogelijkheid onderzocht van een grote campus ergens in de weilanden, in Barendrecht bijvoorbeeld. Dat idee viel al snel af. De Hogeschool Rotterdam wil nadrukkelijk de binding met de stad behouden en dat doen we door te kiezen voor kernlocaties, nu zes in totaal, in combinatie met satellieten. De kernlocaties – die allemaal langs de oost-west metrolijn liggen – hebben de schaal waarin studenten zich de eerste twee of drie jaar van hun opleiding echt thuis kunnen voelen. Satellieten sluiten aan op de omgeving waar maatschappelijke vraagstukken aan de orde zijn; op die locaties kunnen studenten uit verschillende opleidingen samenwerken in een multidisciplinaire setting.”

BIJDRAGE AAN DE STAD

Met haar beleid van gespreide huisvesting heeft de Hogeschool Rotterdam op verschillende plekken de stedelijke ontwikkeling een boost gegeven, tekent Van den Brink aan. “Wij zijn jaren geleden met onze technische opleidingen naar de RDM-werf gegaan, dat was best een gedurfde stap. Heel Heijplaat is daardoor opgeleefd. Hetzelfde is gebeurd met onze vestiging aan de Wijnhaven. Voordat wij daar introkken was het een dood stuk stad, nu leeft het daar weer. We hebben pasgeleden besloten ook de stap naar Zuid te zetten. Afgezien van de tijdelijke SVB-locatie hebben we daar tot nu toe geen enkele vestiging. Dat is wat ons betreft ook van symbolische waarde voor de stad en een geweldige kans voor de studenten op Zuid.” Aan de Laan op Zuid, naast het UWV-gebouw, is een kavel voor nieuwbouw gevonden. Hier wordt door een samenwerking van de gemeente, een stichting voor voortgezet onderwijs en de Hogeschool Rotterdam een combinatiegebouw neergezet voor voortgezet en hoger beroepsonderwijs.

THUISBASIS

Als die sprong over de rivier wordt gemaakt, zal de nieuwbouw aan de Kralingse Zoom gereed zijn als sluitstuk van de HR-campus. Of daar dan het ideale onderwijsgebouw staat? “In ieder geval wordt het heel mooi, met houten vloeren en veel transparantie”, zegt Van den Brink, die ook de andere pluspunten opnoemt. Door groentoevoegingen, uitstekende luchtbehandeling en temperatuurregeling wordt het ook een gezond gebouw. Verder tellen: energieneutraal en met toepassing van circulaire en onderhoudsvrije materialen. Met een ruimtelijke indeling toegesneden op de actuele onderwijs- en studievormen. “En zeker zo belangrijk: een echte thuisbasis voor de HR Business School, waar de studenten optimaal kunnen worden voorbereid op een mooie toekomst.”

Het nieuwe atrium

Giovanni van Bronckhorst Foundation heeft verbindende rol in wijk Feijenoord.

Sinds januari 2020 huisvest de Giovanni van Bronckhorst Foundation met haar project S.V.Gio in de Zuidpoort op de Piekstraat in de wijk Feijenoord. Hun primaire doel is kinderen, waar kansen niet vanzelfsprekend zijn, aanvoerder te maken van hun eigen toekomst. De afgelopen jaren heeft de foundation zich ook ontwikkeld tot verbinder tussen bewoners in de wijk.

Het gehele jaar door ontvangt de Van Bronckhorst Foundation ruim 450 kinderen uit groep 7 en 8 en doorlopen zij een 5 maanden durend programma waarin ze ondersteuning krijgen op onderwijsgebied, begeleiding in het verbeteren van de weerbaarheid, wordt er gesport beleven ze vooral heel veel plezier. Naast de kinderen worden de ouders ook meegenomen in het proces.

Al snel bleek er vanuit de ouders behoefte zijn aan een fijne plek om samen te komen om met elkaar te praten, te sporten of andere activiteiten te doen. Vanuit het oogpunt 'kind centraal' wilde de Foundation hier natuurlijk aan meewerken. Inmiddels worden de 3 ruimtes die de Van Bronckhorst Foundation op de Piekstraat heeft ingezet voor diverse doeleinden. Zo worden er cursussen gegeven aan jongeren door Nieuw Netwerk Rotterdam, houden scholen en bedrijven

hun overleggen in de headquarters en is er ruimte voor kinderen en ouderen om te sporten en bij elkaar te komen.

De Giovanni van Bronckhorst Foundation gelooft in het maken van deze verbinding, want zo dragen zij bij aan een betere maatschappij voor de kinderen van Rotterdam.

www.vanbronckhorstfoundation.com
Giovanni van Bronckhorst Foundation/ Piekstraat 21A/ 3071 EL/ Rotterdam

ARCHITECTEN PUNT

DÉ BOUWBREDE STIJLGIDS

JOUW BEDRIJF **IN DE SPOTLIGHT**

ArchitectenPunt magazine

Het ArchitectenPunt magazine is als een van de eerste uitgaven van XYTO Media inmiddels uitgegroeid tot een toonaangevend magazine voor architecten, projectontwikkelaars, bestekschrijvers, woningcorporaties en grote bouwondernemingen.

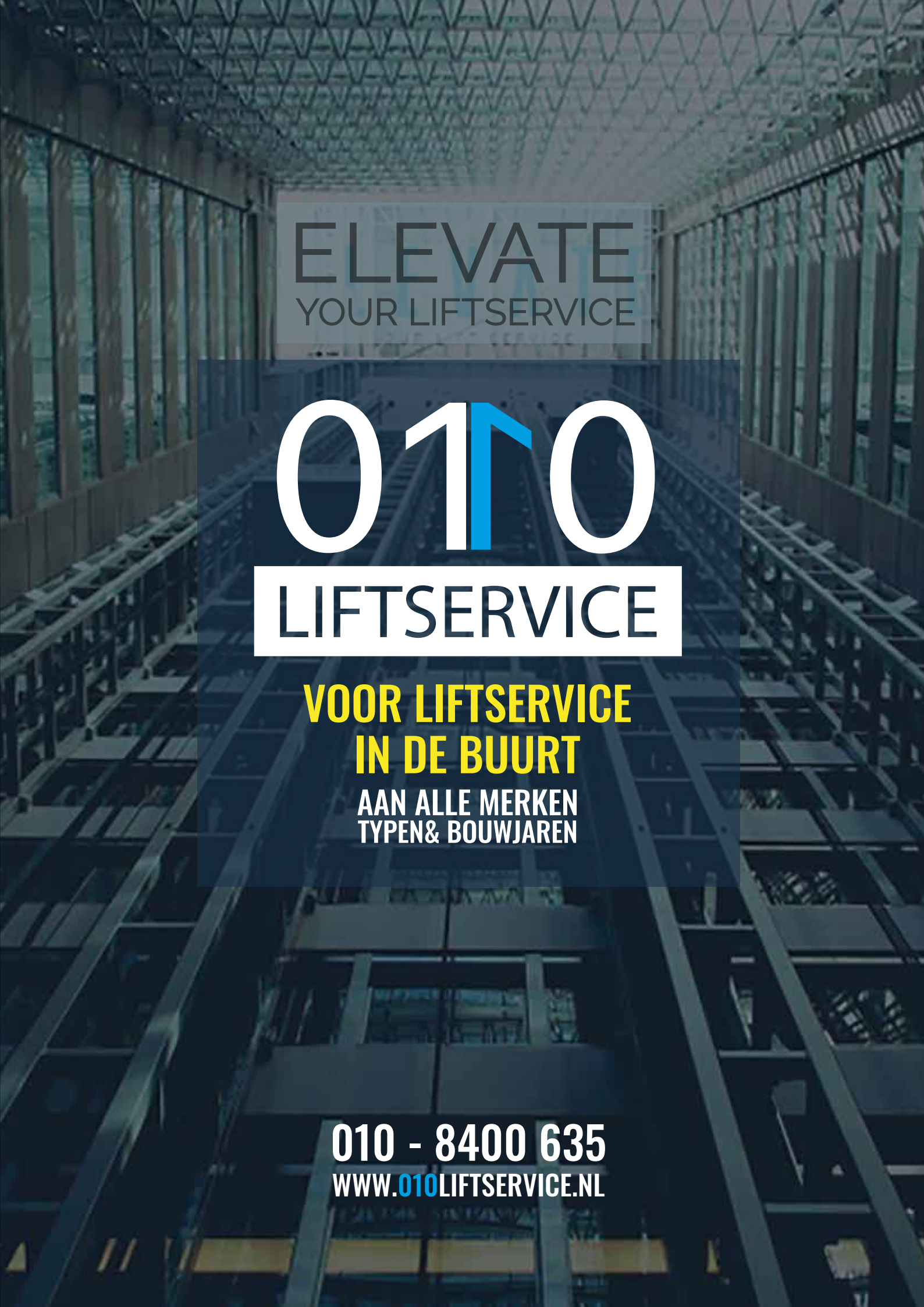
In het ArchitectenPunt magazine vindt men informatieve en prikkelende artikelen gevoed door alle lagen in de branche, van kennisinstituut tot uitvoerder. Het ArchitectenPunt magazine verschijnt tweemaal per jaar in een oplage van 10.000 exemplaren.

Meer informatie?
Neem gerust vrijblijvend contact met ons op via: architectenpunt@xyto.nl of 072-8200600

ArchitectenPunt online platform

Het succes van het magazine heeft geresulteerd in een online informatief platform: **architectenpunt.nl**.

Dit platform herbergt een up-to-date leveranciersindex met product- en projectinformatie en een overzicht van aannemers die duidelijk hun sporen hebben verdiend. Het platform publiceert daarnaast inhoudelijke en korte artikelen waarin bouwgerelateerde bedrijven en leveranciers hun (nieuwe) producten introduceren (spotlights).


ELEVATE
YOUR LIFTSERVICE
010
LIFTSERVICE
VOOR LIFTSERVICE
IN DE BUURT
AAN ALLE MERKEN
TYPEN& BOUWJAREN
010 - 8400 635
WWW.010LIFTSERVICE.NL

DE ZALMHAVEN

ontwikkelcombinatie Zalmhaven CV bestaande uit Amvest en AM *J. Lousberg*