VASTGOED JOURNAAL

Hoogste woontoren van de Benelux - niet alleen bereikbaar voor de ‘happy few’

14-06-2021 13:35



De skyline van Rotterdam kent veel hoogbouw, maar de meest indrukwekkende toevoeging aan de horizon is nog in aanbouw: De Zalmhaven. Vastgoedjournaal nam een kijkje op de bouwplaats van dit omvangrijke project en sprak met de betrokken partijen. Een interview met Wilco van den Ban, directeur AM Zuidwest, Maarten Janssen, directeur Projecten bij Amvest en Bernd Schönherr, projectdirecteur Speciale Projecten bij BAM Bouw en Techniek.

Tegen een felblauwe hemel tekenen de contouren van De Zalmhaven zich af. Het ambitieuze project is gelegen tussen de Gedempte Haven en de Houtlaan in Rotterdam. De eyecatcher van het project is de 215 meter hoge toren, straks dé hoogste woontoren van de Benelux. Het gebouw telt een indrukwekkende 61 verdiepingen en is ontworpen door Dam en Partners Architecten. Ook de twee ‘mid-rise’ torens van 70 meter springen in het oog. De gebouwen met 22 verdiepingen en een plint van 13 meter hoog zijn ontworpen door KAAN Architecten.

VASTGOED JOURNAAL



In de high-rise komen 256 appartementen. In de mid-rises komen 196 appartementen en 33 herenhuizen in zowel de koop- en huursector. Dat zijn niet de enige functies: zo komt er 1.380 m2 aan kantoren, 950 m2 horeca waaronder een restaurant en uitzichtpunt op de 57ste en 58ste verdieping, en voorzieningen waaronder fietsenkooien, motor opstalplekken en circa 460 parkeerplaatsen. Het is een project van ontwikkelcombinatie Zalmhaven C.V., een samenwerking tussen gebiedsontwikkelaar AM en Amvest en wordt uitgevoerd door BAM Bouw en Techniek.

Van kantorenkwartier naar levendig gebied

Het project kent een lange geschiedenis. In 2006 sloten Amvest, AM en het toen nog betrokken LSI Project Investment een samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van een kantoorlocatie aan de Gedempte Zalmhaven. Het verouderde kantoorgebouw Nedlloyd Huis moest plaats gaan maken voor een indrukwekkend multifunctioneel project.

Volgens Wilco van den Ban, directeur AM Zuidwest, gaat het om een speciale plek. “Binnen de hoogbouwzone is de locatie waar De Zalmhaven verrijst een waar markeringspunt. We hebben overigens nooit ons nooit als doel gesteld om de hoogste toren te ontwikkelen, maar we hebben altijd de intentie gehad om waarde toe te voegen met de ontwikkeling van vooral een mooi project, dat zich goed voegt in het gebied en maar ook past in de skyline van Rotterdam.”

Maarten Janssen, directeur Projecten bij Amvest, voegt toe: “Vroeger was het gebied een echt

kantorenkwartier en als snel ontstond de visie dat een grote toevoeging op het gebied van wonen de juiste stap zou zijn om meer levendigheid toe te voegen. De toenmalige hoogbouwvisie merkte deze locatie aan als een plek waar hoger gebouwd kon worden en die kans hebben we aangegrepen.”



Wedstrijd in de tijd

BAM Bouw en Techniek is er in 2016 bijgehaald in de ontwerpfase. Bernd Schönherr, projectdirecteur Speciale Projecten bij BAM Bouw en Techniek, vertelt: “Als aannemer heb je een aantal taken. De eerste is het project op tijd opleveren. Hoogbouw is een wedstrijd in tijd, want het zijn langjarige projecten en je weet niet precies wat de markt gaat doen. Dus hoe sneller je kan bouwen, hoe minder risico je loopt als ontwikkelaar en bouwer.”

De tweede taak is veilig bouwen, niet alleen voor het bouwpersoneel maar zeker ook in de omgeving. “Kies je voor een bouwmethode waarbij je veel wegafzettingen nodig hebt of kies je voor een methode met minder impact op de omgeving?”. Daarom is het volgens hem belangrijk om je te richten op de essentie: “Hoe kunnen we als bouwpartner het ontwerp met opdrachtgever en architect efficiënt en betaalbaar maken zonder afbreuk te doen aan het ontwerp?”

Complete gebiedsontwikkeling in de binnen stad

Ook al voert de 215 meter hoge toren de boventoon, het project is meer dan alleen hoogbouw. De

ontwikkelaars vliegen het als een complete gebiedsontwikkeling aan. “We hebben gezorgd voor een differentie in woontypen en doelgroepen, maar ook in functiemenging. Zoals sportvoorzieningen, kantoorruimte, verschillende horecagelegenheden. Ook hebben alle appartementen een goede buitenruimte en is er een grote, gedeelde tuin op het dak voor de bewoners.”

Van den Ban vertelt: “Een van de belangrijke dingen: de gebouwen die we realiseren zijn hoog maar eigenlijk ervaar je dat niet als je over straat loopt. Er is rondom het gebouw een levendige plint met functies en ook eengezinswoningen met de voordeur aan de straat. De grote entreehal van het gebouw is doorwaadbaar van de Houtlaan naar de Gedempte Zalmhaven.”

“Er is ook op straatniveau wat te beleven. Dit is een van de speerpunten van het beleid van de gemeente. De Houtlaan wordt een mooi ingerichte laan en aan de Gedempte Zalmhaven wordt een mooi park gerealiseerd. Het project heeft ook een prachtige binnentuin, met bomen en veel groen!”

“Dat is ook een van de belangrijke drijfveren van AM, naast stads- en gebiedsmaker willen we ook zorgen dat gezondheid voorop staat. Wij noemen dat ‘healthy urban living and working’. Niet alleen door middel duurzame technieken zoals bijvoorbeeld een WKO-systeem (gasloos) en groen om en tussen de gebouwen, maar ook architectuur, kleurstelling, robuuste materialen en uitstraling, dragen ertoe bij dat bewoners en gebruikers in het gebied zich prettig voelen.”



Kans op een goede belegging

Amvest, zowel gebiedsontwikkelaar als gebiedsbelegger, zag hier een mooie kans voor vrije sector huurwoningen. “Dit soort projecten zijn interessant vanwege de combinatie van koop en huur, waarbij wij namens Aegon 200 van de 485 woningen op voorhand hebben gekocht. Hierdoor konden we snel starten: de start verkoop is samengevallen met start bouw,” vertelt Janssen De verkoop van de woningen verloopt erg goed, het project is bijna uitverkocht!

Hij voegt toe: “Hoogbouw moet niet alleen bereikbaar zijn voor de happy few. Vaak worden in hoogbouwtorens de dure penthouses benadrukt. Maar in dit project zit koop en huur, van middelduur tot duur. Dat is ook altijd ons streven: we willen hoogbouw voor brede doelgroepen toegankelijk maken.”

Amvest en AM hebben verschillende hoogbouwprojecten op dit moment in ontwikkeling”. Toch is hoogbouw niet per se de oplossing voor de huidige woonproblematiek aldus Janssen. “Net zoals dat bouwen in de wei ook niet dé oplossing is. Hoogbouw heeft een lange aanlooptijd en we hebben ook tempo en betaalbaarheid nodig. De nood is hoog en vraagt om een brede aanpak gericht op alle segmenten en woonmilieus. ”

Lessons learned

Met zo’n omvangrijk project zijn er veel lessen te trekken uit dit project. Van den Ban vertelt: “Een van de belangrijkste dingen is dat je als ontwikkelaar, bouwer, gemeente én omwonenden nauw samenwerkt. Je moet goed nadenken over hoe je een project gaat realiseren, dus houd rekening met de impact van de bouwmethode op de omgeving.”

Schönherr voegt hieraan toe: “Duidelijkheid naar je omgeving toe is belangrijk. Je moet daarnaast efficiënt omgaan met de materialen die er beschikbaar zijn. Zo moet je grondstoffen niet zo maar afvoeren, maar zorg ook voor hergebruik. Als laatste les is dat hoogbouw conjunctuurgevoelig is. Goed nadenken wanneer je van start gaat met het project en daarom is die langjarige commitment tussen partijen ook van belang.”

Hoogbouw is logistiek

De realisatie van De Zalmhaven draait niet alleen op het hebben van een duidelijke visie op de omgeving en het realiseren van een goed ontwerp. Er komt ook een groot stuk planning bij kijken. Schönherr vertelt: “Hoogbouw is namelijk voor een groot gedeelte ook een logistiek project. Het gaat daarbij om bewegingen van en naar de locatie, maar ook op het bouwterrein zelf. Daarom is alle logistiek in onze handen, van tegels, kranen tot bakstenen, wij vervoeren het allemaal. Want als je niet op let heb je zo dagelijks 70 vrachtwagens voor de deur. Dat getal hebben we kunnen halveren door alle materialen op een externe bouwhub te verzamelen en de ritten te consolideren om de belasting op de stad te verminderen. Tevens rijden we met elektrische auto’s en verlagen we ook zo de CO2-uitstoot.”



Planning

Een ander voorbeeld van goede planning is de kraancapaciteit. “Een hijs duurt ongeveer 30 minuten. We hebben 12-urige werkdagen dus je hebt maar een bepaald aantal hijsen op een dag. Daarom is het zo belangrijk om een omgevingsmanager en logistieke manager te hebben die alles coördineren.”

De bouwmethode die BAM heeft gekozen is dat van een hijsloods in combinatie met prefab onderdelen. De highrise toren van De Zalm het ‘hoogste prefab gebouw ter wereld’, aldus Schönherr. “Dit is het derde project waar we een hijsloods hebben toegepast. Delftse Poort was de eerste keer, gevolgd door ons project met de Erasmus Medisch Centrum. Als je op deze schaal wil bouwen dan moet je anders denken.”

Fabriekshal op vier tafelpoten

Schönherr omschrijft het als volgt: “De hijsloods is eigenlijk een fabriekshal die op vier tafelpoten staat. Per verdieping wordt het hele gevaarte omhoog gevijzeld. De hijsloods kent twee bovenloopkranen: één voor het transport van materialen en één voor de montage van de prefab onderdelen. Op deze manier hebben we per volle werkweek de constructie en façade van één verdieping kunnen realiseren.”

De hijsloods is een veilige, geconditioneerde omgeving die tegen wind en weer beschermt. Inclusief schaftkeet

en sanitaire voorzieningen. Een keer per dag gaan de medewerkers naar boven om daar de hele dag te verblijven en ’s avonds weer naar beneden te gaan. Voordelen genoeg: een afgesloten ruimte die niet wordt beïnvloed door weer en wind. En dat levert tijdswinst op.

Het enige nadeel is dat een stukje flexibiliteit verloren gaat. “Je begint al vroeg met bouwen als je voor prefab kiest, dus koperkeuzes moeten op tijd gemaakt worden. Je kan bijvoorbeeld niet meer op het laatste moment een stopcontact wisselen. Dat moet je wel duidelijk aan de kopers communiceren,” aldus Schönherr.

Laatste loodjes in zicht

De laatste loodjes zijn in zicht. Op het moment dat VJ langs gaat op de bouwplaats is BAM druk bezig met de 58ste bouwlaag, oftewel het restaurant op 183 meter hoog. “Als het dak van de technieklaag erop komt, zitten we op de 202 meter en dan nog de laatste 12,5 meter met het monteren van de mast. Begin september hopen we het hoogste punt te bereiken. Vervolgens zakt de hijsloods weer naar beneden.” Dat gaat met twee verdiepingen per dag.

Van den Ban zegt tot slot: “We willen met het restaurant en uitzichtpunt een concept neerzetten dat tot de verbeelding spreekt. Het is ook een publieke ruimte voor de stad. Het uitzicht van De Zalmhaven is toegankelijk voor iedereen.”

Kimberly Camu