

## Transformatie Rivium: de snelheid van het proces maakt keuze voor renovatie eenvoudiger

06-07-2021 12:34

**Capelle aan den IJssel staat voor de uitdaging om kantorenpark Rivium te transformeren naar Rivium District: een veelzijdige hoogstedelijke woonwerkwijk met ongeveer 5.000 woningen met allerlei nieuwe voorzieningen. Een deel van de kantoorgebouwen blijft bestaan en een deel ondergaat een metamorfose. Ook zal een aantal gebouwen plaats maken voor nieuwbouw.**

Belegger en ontwikkelaar Waterford Investments was in 2017 met de transformatie van een leegstaand kantoor naar woontoren RIVE Republic de pionier. Een herontwikkeling die al heel snel naar meer smaakte. Voor Waterford staan er nog zo'n 2.000 appartementen en studio's in Rivium District op de planning. [Drees & Sommer](#) ondersteunde Waterford in het traject van development management en verzorgt nu het projectmanagement bij de grootschalige renovatie van de eerstvolgende toren. We spraken met Peter van Hoepen, directeur/eigenaar van Waterford Investments, over zijn overwegingen en plannen voor de nieuwe wijk.

Je hebt transformatie 'light' en transformatie. Wij pakken het heel grondig aan en bouwen nieuw op een bestaande structuur.

Een jaar of vijf geleden liet Peter van Hoepen zijn oog vallen op het Rivium. Het kantorenpark in Capelle aan den IJssel kampte toen al met veel leegstand. De missie van Waterford is leegstaande gebouwen aan te kopen en weer een functie te geven die past bij de huidige tijd en omgeving. "De transformatie van het historische Oceaanhuis in Rotterdam was net achter de rug en we waren op zoek naar een nieuwe transformatie in deze regio", vertelt hij. "Het oude kantoor van Brunel stond te koop. Toen ik daar op het dak stond met uitzicht naar Rotterdam aan de ene en de Maas aan de andere kant was ik overtuigd: dit is een plek waar je wilt wonen. Puur op intuïtie heb ik het gebouw gekocht. Nog zonder dat het een woonbestemming had. Bij een gemeentelijke inloopavond in het Rivium raakte ik in gesprek met de toenmalige wethouders Dick van Sluis en Eric Faassen. Zij waren erg enthousiast over de toekomstbestendigheid die de wijk zou krijgen met deels een woonfunctie. Ik zag een enorme potentie. Kort na de aankoop van dit eerste gebouw hebben we dan ook nog diverse andere posities gekocht."

**Republic is de eerste van de RIVE woontorens: 113 instapklare studio's met een hoogwaardige afwerking, gerealiseerd in het casco van een kantoorgebouw. Bewoners kunnen gebruik maken van een wasserette en een gemeenschappelijke woonkamer. De flexplekken, kleinschalige horeca en supermarkt zijn ook voor de omgeving beschikbaar, evenals de gemeenschappelijke tuin met picknickbanken en de ligweide. "Wij waren de eerste die het aandurfden om wonen in het Rivium aan te bieden. Alle studio's waren binnen een middag verhuurd", zegt Peter. "Begin 2019 zijn de sleutels aan de huurders overhandigd. Zij vonden het prettig om in een kant-en-klaar appartement te stappen en over stoffering, keuken, badkamer en dergelijke niet meer te hoeven nadenken. En, precies zoals ons marktonderzoek al had uitgewezen: onze doelgroepen waarderen het sociale aspect van de gemeenschappelijke ruimten. Ook de omliggende bedrijven in het Rivium zijn vanaf het begin positief over de nieuwe levendigheid in het gebied. Zij profiteren ook van bijvoorbeeld de horecafaciliteit in Republic."**

### Nieuwbouw op een bestaand casco

Na het succes van RIVE Republic komt de Rotterdamse projectontwikkelaar nog dit jaar met een tweede transformatie op de markt: de voormalige 's Graventower wordt RIVE Tower I, een luxe woongebouw met 84 tweekamerhuurappartementen en een goede collectieve buitenruimte. "Je hebt 'transformatie light' en je hebt

transformatie. Wij kiezen voor het laatste: de structuur van het gebouw blijft behouden maar krijgt met een nieuwe gevel met een moderne warme look, echt een woonuitstraling. Feitelijk blijft alleen het casco overeind, want het gebouw wordt op A+-niveau afgewerkt, perfect geïsoleerd en voorzien van een uitgekiende warmte-koeltechniek. Daarmee voldoet het maximaal aan de duurzaamheidseisen”, licht van Hoepen toe.

Drees & Sommer is vanaf deze herontwikkeling bij de gebiedsontwikkeling betrokken. “Ik kijk vooral naar de mogelijkheden van een gebouw of gebied en minder naar de vergunningen. Drees & Sommer heeft in het vergunningetraject al een belangrijke rol gespeeld, door mee te kijken, -denken en -praten. Én zaken te regelen”, aldus Van Hoepen. “Nu verzorgen zij het projectmanagement bij Tower I. Ik ben daar blij mee: een zo brede professionaliteit kun je niet zelf in huis hebben.”

*Rive Republic*

### **Snellere kwaliteitsslag bij transformatie**

Waterford onderzoekt de mogelijkheden om ook een volgend gebouw - RIVE Tower II - te herontwikkelen. Niet alleen het kostenaspect is hierbij de overweging. “Vergis je niet”, zegt Van Hoepen, “Transformatie zoals wij dat doen is praktisch even duur als sloop-nieuwbouw: het is niet alleen mooie nieuwe plattegronden maken, maar een gebouw krijgt een heel nieuwe uitstraling, we brengen allerlei nieuwe techniek in en maken een grote verduurzamingslag. Het is voor ons vooral de snelheid van het hele proces die transformatie aantrekkelijk maakt: we kunnen en willen niet om het vergunningetraject heen – de gemeente moet uiteraard achter onze plannen staan. Maar ten opzichte van nieuwbouw neemt transformatie minder tijd in beslag. Bovendien is het prettig om een goede opeenvolging van de projecten te hebben, zodat het bouwteam van Tower I door kan naar II. Never change a winning team. Een team dat op elkaar is ingespeeld en de kwaliteit realiseert die we voor ogen hebben, is in onze optiek bijzonder waardevol.”

### **Nieuwbouw biedt brede horizon**

De volgende, grote posities die Waterford in het Rivium heeft zijn de voormalige Imtech-locatie aan de Rivium Boulevard en het nieuwe handelsterrein. Die twee ontwikkelingen van RIVE zitten in de pijplijn voor 2022. “Hier is transformatie geen optie,” zegt Van Hoepen. “De structuur van de gebouwen leent zich daar niet goed voor. Bovendien zijn het zijn gebouwen. Met transformatie zouden we absoluut kansen laten liggen. Nieuwbouw biedt ons een heel brede horizon. De bestaande bebouwing van deze locatie wordt dus gesloopt en we ontwikkelen hier een mooi gebouw met om en nabij 1.800 appartementen en goede woningplattegronden. Dit worden absoluut eyecatchers aan de Rivium Boulevard.”

Redactie