

OurDomain Rotterdam Blaak: succes door eerlijk samenwerken op historische plek

22-12-2021 15:55

Op een bouwplaats spreekwoordelijk zo groot als een postzegel, hebben Stebru en Drees & Sommer een geweldige prestatie geleverd. In hartje Rotterdam bouwden ze samen met afnemer Greystar een woontoren voor jonge stadsbewoners. OurDomain Rotterdam Blaak, aan de voet van de André van der Louwbrug, is een ode aan de wederopbouw van na de Tweede Wereldoorlog en brengt met de moderne skylounge een toost naar de toekomst.

Drie paar ogen glimmen: het resultaat is er een om trots op te zijn. Na meer dan zeven jaar intensief samenwerken gaat de Rotterdamse versie van OurDomain in de eerste week van januari van 2022 open voor de bewoners. Mark Kuijpers (Greystar), Robert Steenbrugge (Stebru) en Ton Heijmans (Drees & Sommer) kijken terug op een boeiende en vooral uitdagende periode. De woorden vertrouwen en flexibiliteit lopen als een rode draad door het gesprek dat plaatsvindt in de sfeervolle ontmoetingsruimte van de 70 meter hoge woontoren. Hier wonen, werken en leven volgend jaar de honderden jonge bewoners van de 612 appartementen.

Perfekte plek voor jonge stadsbewoners

'Deze plek was versleten met een onplezierig en donker tunneltje, zonder sociale controle. Je parkeerde er je auto als je naar de stad ging. Er was daardoor geen verbinding tussen de Oude Haven en het Wijnhavengebied en dat is er nu wel', vertelt Heijmans die al een paar jaar eerder zijn ogen op de plek had laten vallen. "Ik wist dat Robert ook deze locatie volgde. Na een kennismaking en nog een marktverkenning kwamen we tot hetzelfde idee: er moet een gebouw komen met gemeubileerde appartementen voor de jonge stadsbewoner. Het sluit perfect aan op de demografische ontwikkeling van steeds meer eenpersoonshuishoudens."

Transparantie en oprechtheid werpen hun vruchten af

Greystar, mondiaal marktleider in huurwoningen, werd al vanaf het begin aan boord gehaald, vanwege de ervaring met de exploitatie van een dergelijk woonconcept. De van origine Amerikaanse ontwikkelaar, belegger en manager heeft al twee OurDomain-locaties operationeel in Amsterdam en Diemen. "Het onderlinge vertrouwen was zo groot dat er niet meer nodig was dan één A4'tje om het plan en de samenwerking vast te leggen", vertelt Steenbrugge, die Greystar uit een eerdere samenwerking kende. "Eigenlijk heel Rotterdams: een man een man, een woord een woord. We wisten dat het niet makkelijk zou worden, maar door de wil om eruit te komen en uiterst transparant te zijn, is het uiteindelijk een uniek project geworden. We zijn vanaf het begin heel duidelijk naar elkaar geweest over de kosten en de opbrengsten. Alles draait om eerlijke communicatie, ook bij een complex project zoals dit, in hartje Rotterdam. Ik denk dat het nu een stuk uitdagender is om zo'n project te realiseren dan toen wij in 2014 startten. De randvoorwaarden maken het nu moeilijker om een dergelijk gebouw met zo'n hoog kwaliteitsniveau te ontwikkelen tegen betaalbare huren."

OurDomain Rotterdam Blaak is een ontwikkeling van Stebru en BOAG (het tegenwoordige Drees & Sommer Netherlands) voor internationaal ontwikkelaar, belegger en manager Greystar. Het ontwerp is van Tangram Architecten. Stebru is verantwoordelijk voor de bouw, waarbij Drees & Sommer in opdracht van Stebru het procesmanagement en de kwaliteitsborging verzorgde tijdens de ontwikkeling en de realisatie.



De gemeente Rotterdam pakte haar rol

De drie spreken lovend over de rol van de gemeente Rotterdam. Het begin van het project stamt nog uit de tijd dat de parkeernorm 1,5 auto per huis was. Het stond aan het begin al vast dat er geen parkeergarage onder het gebouw zou komen – dat kón ook gewoon niet -, maar de grootste fietskelder van Rotterdam. Wat te doen dan met die parkeernorm? Heijmans: "Rotterdam had in die periode de zogenoemde kennis-as tussen de Erasmus Universiteit en Erasmus MC in het centrum geformuleerd. Dit woongebouw lag precies in het midden en was dus uitermate geschikt voor studenten, maar ook young professionals, jonge stellen en singles."

Kuijpers neemt het gesprek over: "Deze doelgroep wil helemaal geen auto, die pakt de fiets. Bovendien stoppen de metro en de trein zo goed als voor de deur net als de trams en bussen. Het is een hyperbereikbare plek. Daarom past het gebouw en het concept perfect in het beleidskader van deze kennis-as."

Uitdaging om binnenstedelijk te bouwen

Binnenstedelijk bouwen op deze plek in Rotterdam is complex, zeggen de twee ervaren 'bouwrotten' Steenbrugge en Heijmans. "De bouw op deze kleine en logistiek moeilijk bereikbare bouwplaats, hebben we tot in de kleinste details op kantoor voorbereid. OurDomain hebben we daar feitelijk al 'gebouwd' voordat we echt startten", begint bouwverzorger Steenbrugge. "We hanteerden hier de just-in-time-aanpak: elke drie minuten kwamen er onderdelen aan die op hun plaats werden getild. Bouwen is plannen, er bestaat geen toeval!"

Een andere hobbel waren de bezwaren die moesten worden weggenomen. Het zorgde wel voor een aanzienlijke vertraging meldt Heijmans. "Ook daar was communicatie essentieel. We hebben informatieavonden gehouden en gesprekken gevoerd met omwonenden. Je probeert daar toch zo goed

mogelijk mee om te gaan, maar het maakt het binnenstedelijk bouwen er beslist niet makkelijker op. Om dóór te kunnen moet je dit als samenleving oplossen."

Bouwen op het laatste stukje historische bodem

OurDomain Rotterdam Blaak is op een historische plek gerealiseerd: tussen de André van der Louwbrug (Verlengde Willemsbrug) en de Willem de Kooning Academie aan de Wijnhaven. Door het bombardement op 14 mei 1940 is deze plek bijna volledig vernietigd. "Dit was het laatste stukje dat sindsdien niet meer was bebouwd", vertelt Steenbrugge met zekere trots. "Architect Charlotte ten Dijke van Tangram heeft dat in het ontwerp en de enorme gevels terug laten komen. Welstand had het eerste ontwerp afgewezen. Het moest een stoere, robuuste Rotterdamse wederopbouwarchitectuur worden. Dat is haar gelukt. Bijzonder is de gevelbekleding die met een grillige print verwijst naar de chaos van na het bombardement op het stadshart. Het verwijst naar die donkere dagen terwijl het tegelijkertijd een eerbetoon is aan de hoop voor de toekomst. Ga eens in de avond kijken! Het is letterlijk en figuurlijk een lichtbaken."

Door samenwerking geen verspilling

De samenwerking met Tangram wordt door de drie benadrukt. "Door aan de voorkant goed te kijken naar het ontwerp konden we het woonconcept er goed in krijgen", vertelt Heijmans. "Het is het optimaliseren van de plattegrond. Het samen kneden, het slimmer maken van de indeling." Kuijpers vult aan: "De jonge stedeling wil compact wonen. We moeten veel minder dogmatisch kijken naar het aantal vierkante meters per appartement voor zo'n doelgroep. Door heel goed en effectief te ontwerpen verspillen we geen oppervlakte. We zijn in Nederland nog zó geneigd om kwaliteit af te meten aan kwantiteit. Bij OurDomain versterken we de woonbeleving verder door in het gebouw een bioscoop, skylounge met dakterras en nog andere gezamenlijke faciliteiten aan te bieden."

Hij stopt even en zegt dan ferm: "OurDomain Rotterdam Blaak is een succes. We hebben veel meer kwaliteit gekregen door goed samen te werken en door slimme ontwerpen. Met ons 'serviced city living' concept hebben we al veel ervaring met compact wonen in Amsterdam en Diemen en vanaf begin volgend jaar dus ook in Rotterdam. Dat spreekt ook bij de internationale collega's van Greystar enorm aan. Een volgende stap voor ons is onderzoeken of we een vergelijkbaar concept kunnen ontwikkelen voor ouderen die weer kleiner willen gaan wonen maar wel in de stad. Onderdeel zijn van iets groters, van een community zoals ons OurDomain-concept, is ook voor hen een sleutelbegrip tegen bijvoorbeeld eenzaamheid en langer zelfstandig kunnen blijven wonen."

Voor meer informatie over dit project:

- Ton Heijmans, Managing Director Drees & Sommer Netherlands: ton.heijmans@dreso.com
- [Project: OurDomain Rotterdam Blaak](#)

Beeld: Stebru/Greystar (exterieur) en Drees & Sommer Netherlands (groepsfoto).