

Waterford geeft Rivium District 'schwung' met tweede transformatietoren

16-03-2022 11:35

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft ambitieuze plannen met het kantorengedrag Rivium. Het komende decennium wordt het herontwikkeld tot de urbane stadswijk Rivium District met circa 5.000 woningen. De Rotterdamse vastgoedontwikkelaar en -investeerder Waterford is daarbij betrokken. Waterford heeft Drees & Sommer opdracht gegeven om de transformatie van kantoor tot een moderne woontoren met 84 appartementen te begeleiden en te coördineren: Rive Tower I.

"In onze zoektocht naar nieuwe herontwikkellocaties in de regio Rotterdam kwamen we terecht op het Rivium", vertelt Rosana Leijnse, Commercieel Directeur [Waterford Investments](#) in de gezellige brasserie van Rive Republic. Rive Republic was het eerste herontwikkelproject van Waterford in het Rivium: de transformatie van het vroegere Brunel-kantoor naar 113 studio's met onder meer een gezamenlijke woonkamer en een ruimte met wasmachines en -drogers voor de community van young professionals. Leijnse: "Met die eerste woontoren, met op de begane grond dit eetcafé, een terras en een ligweide, brachten we al veel sfeer in het vooral 's avonds en in de weekenden wat saaie kantorenpark. De tweede herontwikkeling is de net opgeleverde Rive Tower I, die in verschillende opzichten een vervolg is op Rive Republic. Inmiddels zijn alle 84 appartementen van rond de 50 m2 allemaal verhuurd."



Handen vrij door ingehuurde expertise

De aanpak van het voormalige Brunel-kantoor naar woontoren Rive Republic én de verhuur heeft Waterford grotendeels zelf gedaan, vertelt Leijnse. "We hadden wel een externe bouwmanager ingeschakeld, maar voor Rive Tower I wilden we onze handen echt vrij hebben voor de grootschalige gebiedsontwikkeling die voor het Rivium op de rol staat – voor Waterford gaat het om zo'n 1.200 woningen. Onze filosofie is om als bedrijf compact te blijven en specialisten in te huren. Zo hebben we Drees & Sommer de bouw laten begeleiden en hebben we verhuur en beheer voor Rive Tower I ook uitbesteed. [Drees & Sommer](#) heeft door secuur te werken

structuur in het project gebracht en ons volledig ontzorgd. Bij de volgende projecten, hetzij sloop-nieuwbouw, hetzij transformatie, willen we hen zeker weer betrekken.”

Goede afspraken vooraf voor duidelijkheid in het hele traject

Francis Alba Heijdenrijk heeft tot die tijd zitten luisteren. De Teamleider Building Performance bij Drees & Sommer heeft ervoor gezorgd dat Rive Tower I binnen een strakke planning en budget - volgens de GROTICK-methode - werd opgeleverd. “Het helder vastleggen van de afspraken aan de voorkant heeft ons tijdens het gehele bouwproces geholpen. Er was geen ruis op de lijn. Want waar ik een hekel aan heb, en onze opdrachtgevers nog meer, is onnodig meerwerk.”

Een woning heeft andere geluidseisen dan een kantoor

Rive Tower I moest vanzelfsprekend minimaal energielabel A krijgen. Maar een van de grootste uitdagingen bij de transformatie was het gebouw te laten voldoen aan de geluidseisen. Het Rivium wordt omringd door een Rijksweg (A16) en een N-weg (N210). Alba Heijdenrijk: “We moesten door de geluidseisen flink aan de bak om een vergunning te krijgen van de gemeente Capelle. De gevel was niet geschikt voor woningbouw, daarvoor liggen de geluidseisen veel hoger. Toch is het gelukt om de bestaande gevel met een aantal aanpassingen geschikt te maken voor woningbouw. Ons streven is om in zo’n oud kantoorgebouw met minimale middelen een maximale transformatie te behalen.”

Communicatie, coördinatie en kwaliteitsbewaking

De filosofie van Waterford bij het project Rive Tower I was om te werken met gespecialiseerde onderaannemers en niet te kiezen voor één hoofdaannemer. Alles onder één noemer brengen is kostbaarder, stelt Leijnse. Alba Heijdenrijk bevestigt: “Belangrijker is dat je juiste (neven)aannemers voor specifieke onderdelen kunt inschakelen. Partijen die je kiest voor hun specialistische kennis en ervaring. Dit komt ook de kwaliteit ten goede. Voor Waterford was het vervolgens heel belangrijk dat de samenwerking en communicatie tussen de verschillende nevenaannemers goed zou verlopen. De coördinatie en afstemming tussen alle uitvoerende partijen lag bij ons, evenals de kwaliteitsbewaking. Wanneer we tijdens de bouw fouten constateerden, zorgden we dat die tijdig opgelost worden. Met periodieke rapportages hielden we Waterford op de hoogte van de gang van zaken.”

Meedenkende aannemers

“Fantastisch als (neven)aannemers meedenken. Interactie werkt zeer inspirerend en vertaalt zich vaak in heel geschikte, alternatieve en hoogwaardige oplossingen; in maatwerk. Voor Rive Tower I is gekozen voor diverse nevenaannemers, experts op elk hun eigen vakgebied. Zo is er voor de nodige geluidsisolatie gekozen om in de bestaande gevel kozijnen een dikker glaspakket te plaatsen. Het toepassen van een dure dubbele gevel konden we daarmee voorkomen. En dat is nog maar één voorbeeld. Partijen betrekken die vanuit hun eigen expertise meedenken levert veel op: een goede synergie én financieel voordeel.”