

HET REMISEHOF

BETAALBARE GEZINSWONINGEN HELPEN FEIJENOORD VOORUIT



OP VERZOEK VAN GEMEENTE ROTTERDAM DOET VASTGOEDBELEGGER SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE MEE AAN EEN TENDER VOOR EEN WOONONTWIKKELING AAN DE LAAN OP ZUID. ZODAT ER OOK WONINGEN KOMEN VOOR MENSEN MET EEN MIDDENINKOMEN. TEZAMEN MET PARTNERS STEVAST BAAS & GROEN, DURA VERMEER EN POWERHOUSE COMPANY WORDT EEN PLAN INGEDIEND WAARIN GEEN SPRAKE IS VAN VIER BOUWBLOKKEN, ZOALS GEVRAAGD, MAAR VAN DRIE. DEZE OPZET MAAKT GROTE BINNENTUINEN MOGELIJK WAAR JONGE KINDEREN VEILIG KUNNEN BUITENSPELEN. VOOR DEZE MEERWAARDE VALT DE OPDRACHTGEVER ALS EEN BLOK.



V.l.n.r. Anjelica Cicilia & Jan Willem Markhorst ▶

“
WE
ZAGEN
METEEN
DE GROTE
MEER-
WAARDE
VAN HET
NIEUWE
ONTWERP
”

De Laan op Zuid is een belangrijke verkeersas die de Kop van Zuid ontsluit richting IJsselmonde en ringweg A16. In de afgelopen vijftien jaar is langs de laan grootschalige nieuwbouw gestaag opgerukt. Ongeveer tweehonderd meter voor het Varkennoordseviaduct dat naar stadion De Kuip leidt, houdt het op: ter weerszijden liggen grote kale vlakten. Maar ook dit zal niet lang meer duren. De terreinen zijn omheind en er staan al bouwketen. Wie goed kijkt ziet dat er zelfs al is geheid.

Op de kavel aan de westzijde bevond zich tot 2011 een tram- en metroremise van de RET. Op de kavel aan de oostzijde bevond zich nog langer geleden de Spoorweghaven, voor een groot deel gedempt; daarna werd het braakliggend terrein en een tijdelijk park. Voor dit gapende ‘gat’ tussen de Afrikaanderwijk en Feijenoord-Oost stelde Palmbout het stedenbouwkundig plan Parkstad op dat voorziet in een aantal stedelijke woonblokken. De plek is niet mis. Aan de horizon in noordelijke richting rijst de hoogbouw op van de Wilhelminapier; in zuidelijke richting zie je het dak van De Kuip. Een nieuw stadion en de hele gebiedsontwikkeling Feyenoord City is vrijwel om de hoek geprojecteerd.

AMBACHTELIJKE METSELWERK

Met drie bouwblokken waarin 250 woningen passen, geeft plan Het Remisehof groten-deels invulling aan het stedenbouwkundig raamwerk. De nadruk ligt op eengezinswoningen, met daarnaast appartementen. In de bouwkeet van de aannemer wordt het verhaal achter deze ontwikkeling verteld door Anjelica Cicilia, ontwikkelingsmanager Regio Zuid-West bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance, en haar collega Jan

Willem Markhorst, acquireur. Markhorst wijst door het raam naar een proefmuur aan de achterzijde van de keet. “Hier proberen we een aantal metselpatronen uit. Een van de gestelde eisen is dat de bouwblokken niet massaal mogen ogen. Dat bereiken we onder meer via verschillende tinten baksteen en patronen in het metselwerk.” De driedimensionale patronen, met naar voren of naar achter liggende stenen, zijn duidelijk zichtbaar. Aan Het Remisehof komt heel veel ambachtelijk metselwerk te pas.

MET ALLES AAN BOORD

Dat Syntrus Achmea in 2016 als een van vier partijen door de gemeente werd uitgenodigd voor de tender, was enigszins verrassend. “Doorgaans is dit andersom en worden wij aangehaakt door ontwikkelaars bij tenders”, verduidelijkt Markhorst. Wel weten beleggers meer en meer vooraan in het ontwikkelproces in te sorteren. In dit geval was de uitnodiging van de gemeente vooral gericht op de wens een contingent middensegment huurwoningen op te nemen. Met Syntrus Achmea dient zich meteen een partij aan die de huurwoningen namens zijn klanten voor twee tot drie decennia exploiteert.



Voor het indienen van een goed plan werd “alles aan boord gehaald”: partner-ontwikkelaar Stevast Baas & Groen, aannemer Dura Vermeer en architect Powerhouse Company. “Wat bijzonder is,” zegt Cicilia, “het zijn allemaal Rotterdamse bedrijven met veel vertrouwen in elkaar.” Wat wellicht ook verklaart dat het plan in zo’n korte periode (amper 3 jaar) tot uitvoering kan komen, al speelt ook de verhitte woningmarkt een rol.

Hoewel de uitvraag uitging van vier bouwblokken, stelde het architectenbureau vrij kort voor de deadline voor naar drie blokken te gaan. Dit ten gunste van een grote collectieve binnentuin per blok. Markhorst: “We zagen meteen de grote meerwaarde van het nieuwe ontwerp, maar het is ook spannend omdat je niet weet hoe zo’n andere uitwerking wordt beoordeeld. Je kunt ook meteen op de verkeerde stapel belanden.” Het bleek een schot in de roos. “De binnentuinen worden heel bijzonder”, zegt Cicilia. Ideaal voor gezinnen met kinderen die er veilig kunnen spelen in een toch drukke, stadse omgeving. Om goed onderhoud van de binnentuinen – naar een ontwerp van Delva Landscape Architects – te waarborgen, wordt een hovenier ingeschakeld vanuit de vereniging van eigenaren per blok.

KOOP EN HUUR

Plandeel Het Remisehof, waarvan de bouw is gestart, bestaat uit twee woonblokken ter weerszijden van de Laan op Zuid: ‘De Remise’ aan de zijde Hilledijk (Afrikaanderwijk) en ‘De Spoorweghaven’ aan de zijde Rosestraat (Feijenoord-Oost). Tezamen bevatten de twee blokken 137 vrije sector huurwoningen en 37 koopwoningen. De koopwoningen zijn verdeeld in 25 ruime appartementen, 8 videowoningen en 3 zeer ruime herenhuizen. Het derde bouwblok, ‘Het Spuikanaal’, bestaat volledig uit koopwoningen (76) en wordt in de tweede fase gerealiseerd. Het woonprogramma hiervan is nog niet precies uitgewerkt.

De architect heeft de woonblokken ontworpen met stevige hoekaccenten (8 lagen) en extra ‘massa’ (4 lagen) in de wanden langs de Laan op Zuid. De gevels van baksteen worden verlevendigd met verspringende vlakken, afwisselende patronen en kleurnuances.

BELEGGEN MET BETEKENIS

Naast het ‘vasthouden’ van gezinnen, wordt met dit woningbouwplan in Rotterdam Zuid nog een tweede doelstelling bereikt, aldus Cicilia. “Voor de koop- en huurwoningen melden zich veel inwoners uit de aangrenzende oude wijken. Dit wijst op een opgaande lijn in een stadsdeel dat sociaal en economisch lastig zit. Het zorgt daarnaast voor doorstroming binnen de sociale huur.”

“Middensegment huur is onze corebusiness”, vervolgt de ontwikkelmanager. “Niet alleen op A-locaties, ook in opkomende gebieden zoals hier. Het motto van Syntrus Achmea is: Beleggen met betekenis. Dat maken we hier waar, vind ik. Het Remisehof met zijn binnentuinen voegt fantastische waarde toe aan Zuid.”

Tekst: Kees Hagendijk