



The View of Rotterdam **IN DE BALANCING ACT HEBBEN WE ELKAAR GEVONDEN**

Naar goed Rotterdams gebruik worden op Katendrecht de mouwen opgestroopt en de schouders eronder gezet. De ambitie is groot: het gebied dat tussen de Rijn- en Waalhaven in ligt, verandert de komende jaren van een industrieel havengebied naar het tweede centrum van Rotterdam. The View of Rotterdam neemt hierin het voortouw. Zij ontwikkelen, realiseren en financieren in twee fasen een project met een omvang van ca. 100.000 m² bestaande uit woonappartementen, een vijfsterrenhotel, kantoorruimte, horeca, parkeergarage en winkels. Het totale investeringsvolume bedraagt circa 350 miljoen.





An architectural rendering of a modern waterfront development. On the left, a tall, multi-story building with a white facade and a prominent white structural frame. The building features balconies with black railings and some greenery. A pedestrian promenade runs along the base of the building, with people walking and sitting on benches. To the right, a wooden boardwalk runs along a body of water. In the background, a city skyline is visible, including a tall, blue and red skyscraper. The sky is blue with scattered white clouds.

**“ZONDER
WRIJVING
GEEN
GLANS”**



Rick van Heumen

Rick van Heumen is als directeur van The View of Rotterdam met zijn team en achterban verantwoordelijk voor dit omvangrijke project. Hij beaamt dat hierbij een lange adem nodig is: “Inmiddels is het tien jaar geleden dat ik betrokken raakte bij de ontwikkelingen in dit gebied. En in die tussentijd staat de wereld niet stil. Dat zorgt ervoor dat je steeds moet blijven meebewegen, maar wel binnen bepaalde kaders.”

Namens Quadrant4 werkt Eric de Vetten als directievoerder realisatie sinds 3,5 jaar nauw samen met Rick van Heumen. Hij omschrijft het dynamische karakter van dit project: “Rondom de Rijnhaven is al veel ontwikkeld, met onder meer de Wilhelminapier, die aan de overkant ligt. Nu verplaatst de ontwikkeling zich naar het gebied dat we de ‘Pols van Katendrecht’ noemen. Van oudsher een havengebied, met onder meer silo’s, pakhuizen en fabrieken. The View of Rotterdam heeft hierin echt een voortrekkersrol genomen, zij is in dit gebied de pionier en heeft met haar plannen aan de gemeente de mogelijkheden van dit gebied laten zien. De gemeente heeft dit voortvarend opgepakt en heeft vervolgens een gebiedsvisie opgesteld.”

Intussen wonen de eerste mensen in het gebied, wordt het hotel afgebouwd en is de bouw van fase twee gestart. Zoals bij pionieren hoort, ging dit niet zonder slag of stoot. Rick licht toe: “Tien jaar geleden startten we niet met kale

bouwgrond, maar met een tweelaagse ondergrondse parkeergarage en het oorspronkelijk ontwerp. The View of Rotterdam zag de potentie en stapte in. Het was dus absoluut geen leeg canvas dat we voor ons hadden, terwijl je weet: je kunt de eerste steen maar één keer neerleggen. Je hebt het concept en het voornaamste is dat je daar een jasje omheen bouwt. Het jasje zijn de stenen, maar de inhoud, daar waar je het voor doet, verandert. En dan wordt het complex.”

Passend bij de pioniersrol is dat de ontwikkelaar ervoor koos om de bouw van de appartementen te starten, zonder voorverkoop. Een keuze die op de lange termijn prima uitpakt, maar die er nu voor zorgt dat ze gedurende het project met veel partijen moeten afstemmen. Rick licht toe: “Ieder appartement wordt daarmee een ‘special product’, met een koper met speciale wensen. Tijd is in dit soort trajecten zowel je grootste vriend als je grootste vijand. In de ontwikkelfase ben je in dialoog en heb je tijd genoeg om een goede visie neer te leggen. Op het moment dat je start met bouwen is er bijna geen dialoog meer mogelijk, dan heb je te maken met deadlines en krijgt tijd een andere lading.”

Eric ziet ook dat Rick als ontwikkelaar langer dan gemiddeld betrokken blijft bij het project: “Vaak trekt een ontwikkelaar zich gaandeweg de bouw terug, nu merk je dat er nog regelmatig inhoudelijke beslissingen genomen moeten worden. Niet alleen in de eerdergenoemde appartementen, maar ook op andere gebieden. Er is bijvoorbeeld gerekend met kantoren, maar de manier van werken is de afgelopen jaren veranderd, daar moeten we iets mee. Er komen zowel winkels als horeca in het gebouw, maar de verhouding tussen die twee verandert én ze lopen steeds meer in elkaar over. Hoe ga je daarmee om in de verdeling van de vierkante meters?”

Rick beaamt: “Dat is bouwen in Nederland. Je hebt met zoveel verschillende partijen te maken, gemeente, financiers, bewoners, eigenaren en vergeet niet een behoorlijk complex publiek bestel. Dat is het spel. Het is een balancing act waarin je eenieders belang niet uit het oog verliest en tegelijkertijd een substantiële bijdrage levert aan een nieuw stadsdeel. En in die balancing act hebben Eric en ik elkaar gevonden.”

Rick besluit: “Zonder wrijving geen glans, en uiteindelijk is dit als eerste project van het tweede centrum van Rotterdam vooral iets om heel trots op te zijn.”