

Rotterdam - Katendrecht



STAPSGEWIJS NAAR EEN VEILIGE, VERBONDEN BUURT



Aanleiding & context

Tranformatie van een roemruchte havenbuurt

Katendrecht stond in 2004 nog in de top 3 van de meest onveilige buurten van Rotterdam. In 2020 stond het in de top 3 van veiligste buurten van de stad. Heijmans beet zich samen met de gemeente en woningcorporatie Woonstad Rotterdam vast in de buurt en zorgde met de juiste programmering,

aandacht en projecten voor een daadwerkelijke verandering van de buurt. Daarbij transformeerde Heijmans de voormalige industriële Fenixloodsen tot een gewilde plek om te wonen en verblijven. De rijke geschiedenis van de haven is daarmee nog altijd zicht- en voelbaar.

Samenwerkingspartners

Gemeente Rotterdam, Syntrus, Achmea Real Estate and Finance, Bedrijfspensioenfonds Landbouw, APF International, Holland Immo Group/ Q Park, Conny Janssen Danst, Codarts Rotterdam, Circus Rotjeknor, West8, Fenix Food Factory, Pinchos 21 en Bed Bites en Business

Architecten

VMX Architects, Mei architects and planners, Kraaijvanger, Rijnboutt

Planontwikkeling

2006 - 2015

Realisatie

2015 - 2019

Programma

214 woningen waarvan 78 (middeldure) huur en 136 koop appartementen, 6200 m² commerciële/culturele ruimten waarvan 4000 m² cultureel, 1100 m² kantoor en 1100 m² horeca, een parkeergarage van 225 plaatsen en een bed and breakfast van 6 kamers

Contactpersoon: Christiaan Cooiman
ccooiman@heijmans.nl

FEITEN & CIJFERS

heijmans &CO

De Heijmans &CO-aanpak voor Katendrecht in het kort:

1. Maatschappelijk vastgoed is naar voren gehaald: onderwijs en cultuur als aanjagers van de ontwikkeling.
2. Placemaking met lokale culturele ondernemers.
3. Actieve campagne om de buurt te promoten, in samenwerking met de gemeente.
4. Organisatie van activiteiten die zowel oude als nieuwe bewoners aanspreken.
5. Behoud van beeldbepalend erfgoed: de Fenixloods.



Fenix I



De Rijnhavenbrug heet in de volksmond 'de Hoerenloper'

Niet lullen maar poetsen

De aanpak van Katendrecht werd al in de jaren tachtig in gang gezet: in 1974 werd de prostitutie er bestreden en vervolgens werd er veel onteigend door de gemeente. Toch lukte het een lange tijd maar niet om de buurt op orde te krijgen. Juist daarom zette Heijmans de tanden erin. Wat begon als een relatief kleine ontwikkeling, groeide organisch tot een grootschalige gebiedsontwikkeling. Christiaan Cooiman, Commercieel regio manager bij Heijmans Vastgoed, was vanaf de start van het project betrokken bij de ontwikkeling van de buurt. "We hebben niet alleen een mooie loods herontwikkeld, maar staan aan de wieg van de positieve ontwikkeling van heel Katendrecht. Toen we begonnen, geloofden mensen er niet meer in, dat er iets zou gebeuren. Ze waren het vertrouwen kwijt". Om hun boodschap kracht bij te zetten deelde Christiaan vaatdoekjes uit waarop 'Niet lullen maar poetsen' stond gedrukt. "We besloten toen dat we gewoon moesten starten en het moesten waarmaken."



Campagne

HET VAN OORSPRONG RUIGE IMAGO VAN KATENDRECHT WERD INGEZET OM MENSEN NIEUWSGIERIG TE MAKEN NAAR 'DE KAAP'...

Schiereiland in de stad

Katendrecht ligt als een schiereiland in de stad, op een steenworp van het centrum en vlakbij de metro. Christiaan: "De ligging maakte het een interessant gebied voor een vooruitstrevende groep bewoners die wordt aangetrokken door de eigenheid van de plek."

De komst van de Rijnhavenbrug in 2012 maakte het bovendien beter toegankelijk. "We zetten in op grondgebonden woningen in deze buurt, smal en hoog, met een heel eigen gezicht. Mensen konden hier hun eigen woning samenstellen, van twee tot drie tot vier lagen. Ik had veel vertrouwen in de plek. Dergelijke bijzondere projecten - een havenfront bebouwen in de stad - is niet meer op veel plaatsen mogelijk."

Er bleek ontzettend veel interesse. Twee maanden later ging de tweede fase al in de verkoop. Veel Rotterdammers en 'terugkeerders' uit Barendrecht of Schiedam kochten op Katendrecht in die fase.

HET MOOIE VAN DEZE GEBIEDSONTWIKKELING IS DAT WE ER GEEN HUIS VOOR HEBBEN GESLOOPT.

CHRISTIAAN COOIMAN

Christiaan: "Het mooie van deze gebiedsontwikkeling is dat we er geen huis voor hebben gesloopt. We hebben de daar werkzame bedrijven - die al uit hun jasje groeiden - uitgekocht. De loodsen daar gingen tegen de vlakte en die vrije zone werd woongebied."



Fenix I & theater Walhalla

Placemaking in de praktijk

Om positieve aandacht voor de buurt te genereren, organiseerde Heijmans in het begin veel evenementen. Christiaan: "Van De Nacht van de Kaap tot de Ronde van Katendrecht en de start van de Fenix Food Factory." Pioniers uit deze periode zijn Harry-Jan Bus en Rachel van Olm. Zij openden er Theater Walhalla en werkten in deze fase nauw met Heijmans samen bij het positief op de kaart zetten van Katendrecht.



Nacht van de Kaap

Succesvol samenwerken

Samen met Woonstad Rotterdam en Gemeente

De staat van veel sociale huurwoningen was slecht op Katendrecht, dus gingen Heijmans en Woonstad Rotterdam met elkaar in gesprek. Christiaan: "We konden dit niet alleen en zij hadden daar de ambitie om nieuwbouw toe te voegen. We besloten het samen te doen: zij namen een deel voor hun rekening, wij deden nieuwbouw, maatschappelijk vastgoed, de openbare ruimte en leidden de campagne. Gemeente Rotterdam droeg bij aan de campagne en zorgde voor de programmering en exploitatie van de plinten."



Wonen en cultuur in Fenix I

De Fenixloodsen op Katendrecht zijn in 1922 ontworpen. Vanaf 2015 ging Heijmans aan de slag met de transformatie. Met bijna 45.000 m² was het één van de grootste bouwprojecten in Nederland. Het was een echte aanjager van de buurt. Het markante pand huisvest 212 huur- en koop appartementen. In de oudbouw ervan zijn winkels, galeries en horeca gerealiseerd en kregen Theater Walhalla, Circus Rotjeknor en Conny Janssen Danst een plek. Voor vermaak zit je op Katendrecht nog steeds goed, hoewel nu van een heel andere orde. Architect Robert Winkel (Mei Architects & Planners) ontwierp Fenix I als nieuwerwetse galerijflat waarin ruimte en keuzevrijheid voor bewoners centraal stond. Het gebouw is bij oplevering overladen met prijzen: onder andere de Rotterdam Architectuurprijs, de Nationale Staalprijs en de BNA Beste Gebouw van het Jaar.



School De Globetrotter

EEN GOED
SCHOOLGEBOUW IS
EEN BELANGRIJKE
BASIS VOOR DE BUURT.



Onderwijs

School De Globetrotter is weer gezond

Op Katendrecht was er al jaren behoefte aan een nieuw schoolgebouw dat, na jaren wachten, in januari 2016 eindelijk werd geopend. Het oude pand uit 1907 stond lange tijd leeg en Heijmans verbouwde het. Nu is het een energieneutrale school met een gezond binnenmilieu als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur, comfort, licht en geluid. Andrea Möhn (Möhn+Bouman) ontwierp het schoolplein, waarvoor kinderen zelf input mochten leveren. Planten werden hergebruikt, het hek is gemaakt van boomstammen.

Christiaan: "Zowel de oude als nieuwe bewoners van Katendrecht brengen er hun kinderen. We hebben echt prioriteit gegeven aan de oplevering van deze school."

Fenix Food Factory

In 2014 opende De Fenix Food Factory Fenixloods II op Katendrecht. Zeven ondernemers, waaronder Kaapse Brouwers en Jordy's Bakery - startten de versmarkt. Het werd direct een begrip en voor velen de favoriete plek op de zaterdag- of zondagochtend. Met de grootse renovatie van deze loods door Stichting Droom & Daad, verhuisden de ondernemers naar Fenix I in het najaar van 2020.

Het terras aan het water, de gekleurde lampjes en de coffees to go trekken nu bewoners en bezoekers naar de andere kant van de Rijnhavenbrug. Het aanbod is onverminderd goed, net als de stedelijke sfeer en het fantastische uitzicht op deze plek.



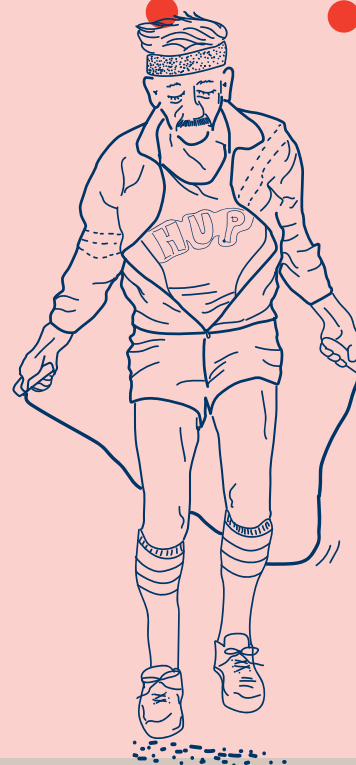
STADSE DYNAMIEK.
DES TE PRETTIGER OM STIL TE STAAN
OP EEN PLEK WAAR ZOVEEL ANDEREN
VOORBIJGAAN.

De plint van Fenix I leeft!

Hier leven bewoners aan de kade, pal naast de bed & breakfast en diverse horecagelegenheden. Hier komen bewoners en bezoekers voor een bakkie, een boek bij boekhandel Bosch & De Jong, kaas van Booij Kaasmakers en hier vond architectenbureau West 8 een nieuw thuis.



Rayan: 'Ik zit hier goed'



EN NU?

Eind 2022 is het Havenkwartier opgeleverd. Hiermee is een langdurige ontwikkeling ten einde gekomen. Chistiaan: "Door onze lange betrokkenheid zijn we een soort geweten van Katendrecht geworden."

EN NU?

Méér lezen over
heijmans &CO



co@heijmans.nl
www.heijmans.nl/co

heijmans

&CO is een initiatief van Heijmans