

## Gemeente Rotterdam, deelgemeente Feijenoord, Woonstad Rotterdam en Proper-Stok Ontwikkelaars *Gebiedsontwikkeling Katendrecht in Rotterdam*

Ruimtelijk ontwerp Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam; diverse architecten *Planvorming en realisatie* 2000–2023

*Juryoordeel*

*‘Kun jij De Kaap aan?’ Met deze uitdagende leuze maakte Rotterdam duidelijk waar het met de revitalisatie van Katendrecht (koosnaam: De Kaap) om te doen was. Het rauwe imago van het schiereiland werd niet langer weggepoetst, maar ingezet om nieuwe groepen bewoners te verleiden. Bewoners die zich aangetrokken voelen tot een wijk waar het verleden van de haven en het zeemansleven met enig voorstellingsvermogen nog altijd voelbaar is – ook al zijn de havenactiviteiten letterlijk tot stilstand gekomen met de permanente ligplaats van de ss Rotterdam, en is het enige overblijfsel van het zeemansleven Tattoo Bob, Nederlands bekendste tatoeëerder. De meer recente rauwheid van Katendrecht, die van sociaal-maatschappelijke problemen, drugshandel en onveiligheid, is juist stevig aangepakt. Door de eensgezinde en volhardende samenwerking van vier partijen – naast de gemeente zijn dat de deelgemeente Feijenoord, woningcorporatie Woonstad Rotterdam en projectontwikkelaar Proper-Stok – ziet het er naar uit dat de stadsvernieuwing, waarmee al in de jaren zeventig een begin was gemaakt en die tal van ups en downs heeft gekend, uiteindelijk toch nog een succesverhaal is geworden.*

*Al vanaf de eerste beoordelingsronde gooide Katendrecht bij de jury hoge ogen. ‘Dit is de essentie van gebiedsontwikkeling: zo’n gebied met meerdere partners weer aan de praat krijgen’, aldus een jurylid. Daarmee is meteen een belangrijke factor benoemd: opdrachtgevers die elkaar iets gunnen waren bereid op alle niveaus samen te werken. Op die manier zijn ze erin geslaagd om een nieuw publiek te interesseren voor wat tot voor kort bekendstond als een uitgesproken probleemwijk. Vooralsnog vormen het ‘oude’ en het ‘nieuwe’ Katendrecht nog wel twee werelden, maar de kans is groot dat die met de geplande bouw van appartementen boven op de Fenixloodsen aan het Deliplein binnenkort toch worden samengebracht.*

*Op één onderdeel scoorde Katendrecht minder. Tegenover de kwaliteit en het ambitieniveau van de sociaal-maatschappelijke en programmatische ingrepen ontbreekt het stedenbouwkundig ontwerp dat het gebied echt vleugels geeft. Volgens de jury kan dit wel eens het gevolg zijn geweest van het operationeel management. Dat heeft voordelen, zoals korte lijnen naar de beslissers, maar draagt ook het risico in zich dat er onvoldoende deskundigheid van buiten wordt ingezet. ‘Dan dreig je het tegenspel van een eigenwijze ontwerper mis te lopen’, aldus een van de juryleden. Deze kritische kanttekening kon niet verhinderen dat Katendrecht tot het eind toe meedeed in de strijd om de hoofdprijs.*



Gereneeerde panden aan het Deliplein, Katendrecht

Als opdrachtgever laten zien dat je er zelf alle vertrouwen in hebt. Dat is een van de sleutels voor het succes dat de revitalisering van Katendrecht nu eindelijk heeft. Jarenlang was de wijk, geïsoleerd gelegen op het smalle schiereiland tussen Maashaven en Rijnhaven, een van Rotterdams zorgenkinderen. De stadsvernieuwing, die al was begonnen in de jaren zeventig, had niet kunnen voorkomen dat de wijk geteisterd werd door problemen als drugshandel en illegale prostitutie. Het imago van Katendrecht was er alleen maar slechter op geworden.

Tegen het einde van de jaren negentig kwam de gemeente tot de slotsom dat de zaken grondiger moesten worden aangepakt. Er werd begonnen met het uitkopen van de nog resterende, met de haven verbonden bedrijven. Dit maakte niet alleen een einde aan de overlast die ze veroorzaakten, er kwam ook ruimte beschikbaar om een flink aantal nieuwe woningen te bouwen. Van de kades kon openbaar gebied worden gemaakt, zodat de bewoners van Katendrecht eindelijk het omringende water konden beleven.

Het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling werd vastgelegd in een masterplan van de gemeentelijke dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting. Het voorzag niet alleen in renovatie en nieuwbouw, maar ook in de aanleg van een park (het 'Kaappark') midden op het schiereiland.

Met nieuwe woonbuurten als het Laankwartier en het Parkkwartier kreeg Katendrecht een grotere verscheidenheid aan woonmilieus, wat weer heeft geleid tot een minder eenzijdig samengestelde bevolking. Bovendien kon de aantrekkelijke nieuwbouw worden ingezet om meer draagkrachtige bewoners en jonge gezinnen voor de stad te behouden – een belangrijk beleidsdoel van de gemeente. De aanvankelijke plannen bevatten ook een aanzienlijk aantal 'vrije kavels' voor particuliere opdrachtgevers. Omdat de ontwikkeling daarvan moeizamer verliep dan werd verwacht, zijn er uiteindelijk slechts 21 van gerealiseerd; de rest is alsnog projectmatig ontwikkeld.

De vernieuwing van Katendrecht wordt gedragen door vier hoofdrolspelers. Naast de gemeente zijn dat de deelgemeente Feijenoord, de woningcorporatie Woonstad Rotterdam en ontwikkelaar Proper-Stok. Er is bovendien sprake van een voortdurende betrokkenheid van de bewonersorganisatie. De rol van de gemeente beperkt zich geenszins tot het scheppen van voorwaarden voor de marktpartijen. Op verschillende onderdelen is ze in de voorste linie blijven staan. De gemeente investeert bijvoorbeeld rechtstreeks in nieuwe voorzieningen. Op strategische plekken is ze eigenaar geworden van de plinten, zodat ze

de regie houdt over de kwaliteit van de invulling. Zo is rond het Deliplein een programma tot stand gebracht op basis van het concept 'culinair, cultureel, creatief'.

Een ander belangrijk onderdeel dat tot het domein van de gemeente behoort, is de inrichting van de openbare ruimte. Ook de bestaande woonbuurten zijn wat dit betreft goed onder handen genomen. Trottoirs zijn verbreed en van een hoogwaardige bestrating voorzien en waar mogelijk zijn nieuwe bomen geplant. Tot de taken van de gemeente behoort ook de aanleg van een nieuwe brugverbinding met de Wilhelminapier voor fietsers en voetgangers, waardoor de Kop van Zuid en de Erasmusbrug – en daarmee ook het centrum van Rotterdam – ineens een stuk dichterbij komen te liggen.

De gemeente heeft zich niet beperkt tot ingrepen in het fysieke domein. Vooral nadat Katendrecht in 2007 door incidenten met jongeren opnieuw negatief in het nieuws was gekomen, werden extra inspanningen voorbereid om ook in sociaal-maatschappelijk opzicht het tij definitief te doen keren. Het toezicht werd geïntensiveerd en er werd flink geïnvesteerd in de begeleiding van probleemgezinnen. De nog aanwezige overlastgevende nachthoreca werd uitgekocht. De bouwactiviteiten, die in de periode daarvoor even dreigden te stagneren, raakten na een 'herstart' in 2007 in een stroomversnelling.

De intensieve samenwerking tussen de gemeente, de deelgemeente en de private partners Woonstad en Proper-Stok is een onontbeerlijke succesfactor gebleken. Door veelvuldig overleg wordt gewaarborgd dat bij alle plannen en maatregelen het zicht op de lange termijn en het belang van Katendrecht als geheel niet uit het oog worden verloren. Binnen de gemeenschappelijk gedragen visie en strategie heeft iedere partner vervolgens zijn eigen rol. Zo zijn de bestaande woningen onder handen genomen door Woonstad, waarbij een deel is aangeboden als kluswoningen. Tegenover een uiterst lage aankoop prijs staat de verplichting om de woning onder begeleiding van de gemeente zelf op te knappen. Ook de ontwikkeling van 220 koop- en huurwoningen in het Laankwartier is toebedeeld aan Woonstad (als compensatie voor onrendabele investeringen in het bestaande woongebied).

Proper-Stok, een ontwikkelaar die in principe alleen 'op uitnodiging' aan de slag gaat, heeft het Parkkwartier – met 140 koopwoningen – voor zijn rekening genomen, alsmede een aantal voorzieningen die maatschappelijk van grote waarde worden geacht: een brede basisschool, een zorgcentrum en een nieuwe Chinese kerk. Ook zorgt Proper-Stok in samenwerking met de gemeente voor de



Luchtopname Katendrecht, Rotterdam, 2010



Luchtopname Katendrecht, Rotterdam, 1996



Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam, masterplan Katendrecht  
 ■ Bestaand/gerenoveerd  
 ■ Nieuw/aanvullend

herontwikkeling van de karakteristieke Fenixloodsen aan het Deliplein. Boven op de bestaande loodsen, waarin onder meer Theater Walhalla, winkels en uitgaansgelegenheden worden ondergebracht, worden 400 woningen gebouwd.

Een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling is een indringende promotiecampagne. Onder de leuze 'Kun jij De Kaap aan?' wordt geappelleerd aan het even roemrijke als rauwe verleden van Katendrecht als dé zeemansbuurt van de havenstad Rotterdam. De campagne, die in 2003 van

start ging, was zo'n succes dat ze onlangs een 'doorstart' heeft gemaakt.

De gebiedsontwikkeling 'op' Katendrecht is nog niet klaar, maar het omslagpunt lijkt gepasseerd te zijn. Daarvoor zijn uiteenlopende signalen als de definitieve komst van de ss Rotterdam, de goed draaiende horeca en Theater Walhalla aan het Deliplein – en een 'veiligheidsindex' die in 2010 spectaculair is gestegen tot het cijfer 7,6.



1



2

- 1 Vrije kavels langs het Kaappark (Parkkwartier)
- 2 Geurst & Schulze, nieuwbouw kop Laankwartier
- 3 Nieuwbouw langs kade Parkkwartier



3



1



3



2



4

- 1 Stadsontwikkeling, gemeente Rotterdam, Kaappark, Katendrecht
- 2 Herontwikkeling Deliplein met onder meer zorgvuldige renovatie bestaande panden, 2010
- 3 Bestaande situatie Fenixloodsen. Het masterplan zet in op behoud en herontwikkeling van de historische havengebouwen.
- 4 Voor het aantrekken van een nieuw type bewoner bood Woonstad een deel van de bestaande woningen tegen een uiterst lage aankooprij aan als 'kluswoningen'.