

FRESH ZET KATENDRECHT WEER OP DE KAART

DE WERELDSE KATENKADE

STUDENTEN VAN FRESH MAAKTEN BIJ WIJZE VAN PROJECT
EEN PLAN VOOR DE HERONTWIKKELING VAN KATENDRECHT

DOOR FRESH

IN 'T KORT

- Schiereiland Katendrecht verpauperd gebied
- Fresh maakt plan voor verbinding met omliggend gebied
- Levendige wijk met SS Rotterdam, ECC en mixed use

Net ten zuiden van het centrum en op loopafstand van de recente ontwikkelingen op de Wilhelminapier van Rotterdam ligt Katendrecht. Van oudsher een gebied dat bol staat van de havenactiviteiten en industrie. Het is een schiereiland middenin Rotterdam dat aan veroudering onderhevig is. Veel van de woningen en bedrijfspanden, uit deze van oudsher bekende volksbuurt, zijn sterk verpauperd en staan mede hierdoor leeg. Ook zijn bereikbaarheid en parkeren momenteel een probleem. Deze situatie in combinatie met de charme en de mogelijkheden van dit stukje historische haven zorgen voor de vraag naar herontwikkeling. Vandaar ook dat 24 enthousiaste studenten uit heel Nederland dit voorjaar samenkwamen aan de Maas in Rotterdam om een week lang aan de businesscase Katendrecht te werken en een oplossing voor dit gebied te bedenken. In groepen van zes personen, met ieder een eigen (soms met elkaar concurrerende) functie, werd een week gewerkt om samen tot een oplossing te komen voor Katendrecht. De uitkomst van deze week was een presentatie waarin de visie, het concept en de bijbehorende exploitatieberekeningen getoond werden. Deze onderdelen zullen hieronder uiteen worden gezet.

PLANCEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de Noordzijde van Katendrecht. Een smalle strook land waarin voorheen veel industriële activiteiten plaats vonden, overblijfselen hiervan zijn o.a. het Codricocomplex en de Fenixloodsen. Het gebied is gelegen tussen de moderne hoogbouw van de Wilhelminapier aan de overkant van het water en de oude

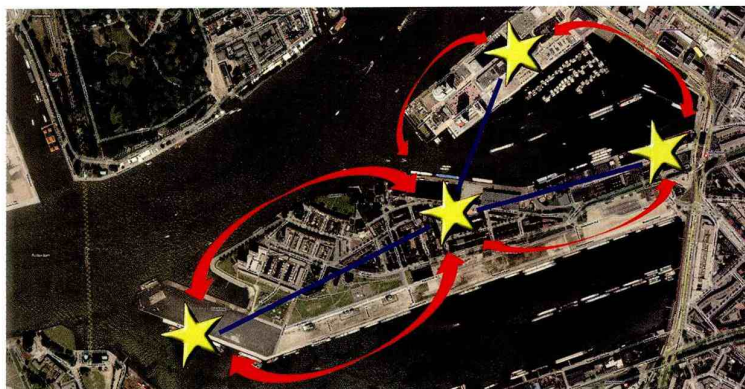
kern van het schiereiland. De kern van Katendrecht is het Deliplein, een plein vlak naast het plangebied. Aan de zuidoostkant van Katendrecht ligt de SS Rotterdam afge-meerd, een voormalig cruiseschip dat in de toekomst een breed scala aan functies zal herbergen. Door de combinatie van onder andere een hotel en een conferentiecentrum zal dit schip zorgen voor een grote toestroom aan mensen en verkeer. Katendrecht zal er ook een grote publieks-trekker bij krijgen in de vorm van het European Chinese Center (ECC), een Chinees zakelijk en cultureel centrum. Ook zal er een verbinding voor langzaam verkeer worden gerealiseerd tussen de Wilhelminapier en Katendrecht: De Rijnhavenbrug. Al deze ontwikkelingen zullen zorgen voor een grotere toestroom van verkeer en meer vraag naar parkeerplekken.

DE KATENKADE

In de visie die ten grondslag ligt aan het ontwerp staan de volgende punten centraal:

- Van werelds naar lokaal
- Verbinding vormen tussen SS Rotterdam, ECC en Wilhelminapier
- Zelfvoorzienend voor bewoners, aantrekkelijk voor bezoekers

Deze visie heeft vorm gekregen in het concept 'de Katenkade'. Dit concept vormt de belichaming van een reeks uitgangspunten die tot stand zijn gekomen in het programma van eisen. Een belangrijke plek in dit concept is de zichtlocatie vanaf de Noordzijde, waarbij de kade een belangrijke functie heeft voor de rest van het gebied. Om aan te sluiten bij het ECC zal de oostkant van de Ka-



tenkade een werelds tintje krijgen, waarna het uiterlijk, en daarmee het karakter, over zal gaan naar lokaal. Zo ontstaat er een lijn die overloopt van werelds naar lokaal. De focus zal liggen op de uitstraling van de gevels en de functies van de bebouwing. Dit zal onder andere worden bewerkstelligd door de oostkant modern vorm te geven en het middenstuk van de Katenkade te realiseren rond het thema 'grote zeehavens'. Dit gedeelte van het gebied zal vooral kantoren, woningen en internationaal georiënteerde retail huisvesten. Vervolgens worden de loodsen die aan de westkant van het gebied staan voorzien van pakhuisgevels zoals bekend uit het de beginjaren van de vorige eeuw. Dit laatstgenoemde deel krijgt dus het lokale imago en zoekt, mede door de huisvesting van kleinschalige bedrijvigheid en een supermarkt, aansluiting bij het Deliplein.

De invulling van de Katenkade loopt over in de bebouwing die reeds aanwezig is in het gebied. De bebouwing aan de Kadezijde zal aansluiten op de hoge gebouwen op de Wilhelminapier. Daarentegen zullen de gebouwen die meer aan de binnenzijde van het schiereiland gelegen zijn, rondom het Deliplein, minder bouwlagen hebben en vinden hierdoor aansluiting bij het achterliggende gebied.

AUTOLUW

Veel bedrijven die vroeger in het gebied aanwezig waren zijn inmiddels verhuisd. Desondanks zijn er nog veel sporen van deze bedrijvigheid te vinden zoals de Fenixloodsen (waarvan er nog één in gebruik is) en het Codrico-complex. Om de geschiedenis niet uit het oog te verliezen en het aanwezige industriële erfgoed in acht te nemen, is ervoor gekozen het gebouw van Codrico inclusief de bijbehorende graansilo in het plan te betrekken. Ook zal gebruik gemaakt worden van de (sterke constructie van de) Fenixloodsen in de herontwikkelingsplannen. Deze loodsen zullen echter een andere uitstraling krijgen door renovatie en plaatsing van andere buitengevels.

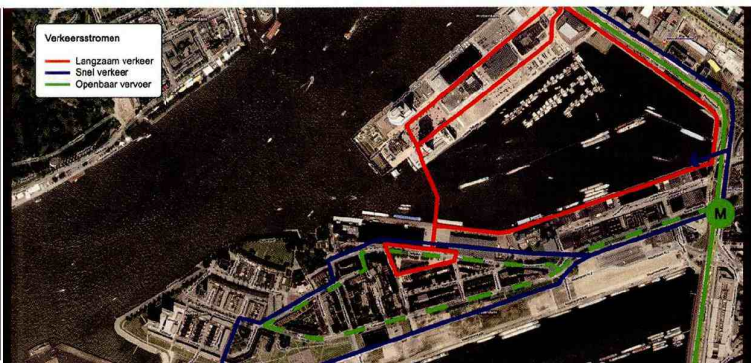
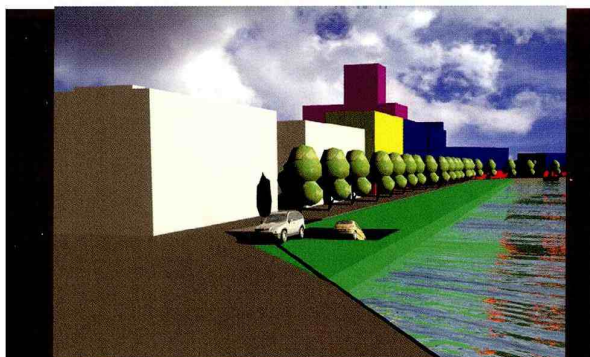
In het nieuwe plan zullen auto's, die anders het gebied in zouden gaan, eerder afbuigen naar een parkeergarage. Hiermee wordt een oplossing geboden voor de groeiende parkeerproblematiek op Katendrecht. Mensen worden ertoe bewogen de auto bij aankomst te parkeren om vervolgens te voet verder te gaan. De genoemde oplossing is de geplande parkeergarage die zowel zal zorgen voor parkeerplekken onder NAP, als voor een manier om de kade te verbreden en hiermee de kwaliteit van het gebied te vergroten. Door de komst van de Rijnhavenbrug tussen de Wilhelminapier en Katendrecht en de aanleg van de Katenkade zullen nieuwe wegen gecreëerd worden voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Deze route en de herontwikkeling van de kade zijn essentieel en vormen de schakel tussen het wereldse van het ECC en de Wilhel-

HET PLANGEBIED
IN ROTTERDAM (L)

VERBINDEN VAN
PUBLIEKSTREKKERS EN
VERKEERSSTROMEN (R)

Mensen worden ertoe bewogen de auto bij aankomst te parkeren om vervolgens te voet verder te gaan

minapier en het lokale Katendrecht. Ook is uitbreiding van het openbaar vervoer in en om Katendrecht wenselijk. In het getoonde plan is voorzien in een buslijn/tramlijn die aansluit op de metro en Katendrecht verbindt. Het plangebied biedt ruimte voor diverse functies. Zo is er kleinschalige bedrijvigheid/kantoorruimte gepland (geel), zal er in de gebouwen aan de kade woningbouw gerealiseerd worden (blauw) en zijn er mogelijkheden voor retail en leisure in de plint van de gebouwen (rood). Daarnaast zal de graansilo van het Codricocomplex hergebruikt worden en dienen als een multifunctionele muziek- en opnamestudio (roze). Concreet wordt de invulling: wonen 83.720 m² bvo (608 koopwoningen, 396 huurwoningen, 158 sociale huurwoningen). Er zal 8750 m² bvo kantoor-



	HUUR PER MAAND	HUUR PER M ² / JAAR
Kleine woningen	€ 750	€ 118
Grote woningen	€ 880	€ 113
Retail/horeca	€ 250	
Kantoor	€ 140	

ruimte gerealiseerd worden, 9303 m² bvo commerciële functies, openbare ruimte en groen. Aan de kade zal een 'bak' gemonteerd worden waarin geparkeerd kan worden onder NAP. Deze innovatieve vorm van parkeren, die ook zal dienen als verbreding van de kade, zal plek bieden aan ongeveer 800 auto's.

De ontwikkelaar heeft met de gemeente een Gemeentelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) opgericht om het draagvlak te vergroten en de basis van de planvorming te versterken. Uit de onderhandelingen tussen GEM en belegger zijn voor de commerciële voorzieningen en parkeermogelijkheden, de woningen en de kantoren respectievelijk de volgende transactiebedragen gekomen: € 31 mln, € 93 mln en € 16 mln. Dit zijn de toekomstige prijzen op moment van oplevering en met een waarde nu van € 101 mln. Er is gerekend met gangbare huurprijzen (zie tabel).

GEMIDDELD HUURNIVEAU

De retail/horecahuurprijzen liggen op het gemiddelde niveau van Rotterdam Zuid. Door de potentieel grote toestroom van bezoekers kunnen deze in de toekomst hoger uitvallen, wat gunstig is voor de belegger. Deze neemt in eerste instantie genoegen met een laag, maar vrij zeker rendement dat in de toekomst kan stijgen.

Voor de belegger geldt dat hij met deze transacties een IRR heeft van 6,75%. De yield bij de start verhuur van de verschillende fasen ten opzichte van de beleggingswaarde van dat moment is 7%. De exploitatietermijn is 20 jaar en de restwaarde van de woningen is bepaald door de huur van jaar 20 na oplevering te kapitaliseren met een bar van 7% en te corrigeren met een factor van 0,8 vanwege de verhuurde staat.

Voor respectievelijk sociale woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en parkeren zijn GEM en corporatie

de volgende transactiebedragen overeengekomen: €23 mln, € 1 mln en € 2 mln. Met deze prijzen heeft de corporatie een onrendabele top van -€ 17.445 per woning. Verder zal de GEM zelf de woningen die in de laatste fase worden gerealiseerd verkopen aan particulieren. De vraagprijs van deze appartementen is gemiddeld € 252.000 (prijsspeil 2009) en ze zullen in 2022 worden verkocht.

Na de presentatie van het plan De Katenkade, en inzicht te hebben gehad in het investeringsvoorstel, was de jury van mening dat team 'Trend' de businesscase Katendrecht het best heeft weten op te lossen en daarom de winnaar is van de Fresh Consultancy Week 2009. Belangrijke onderdelen die tijdens de beoordeling aan de orde kwamen en waarop werd gescoord waren de presentatie, de haalbaarheid van het plan in de vorm van aansluiting op de marktvaag en de aandacht voor risicodekking en fasering. ■

TEAM TREND



TREND (Team Real Estate Negotiations and Development) was een van de vier concurrerende teams in de Fresh Consultancy Week 2009 en produceerde het winnende plan. Deze jury die uiteindelijk bepaald heeft welk team er als winnaar uit de bus kwam, bestond uit ir. L. Rempelberg,

directievoorzitter Fakton; drs. A. Boelman, senior adviseur Fakton en prof.dr. ir. A.J. van der Vlist, hoogleraar aan de RU Groningen. Trend bestaat uit: Willem Heineke (RU Groningen), voorzitter; Wouter van der Burg (TU Eindhoven), belegger; Birgit Couwenberg (Radboud Universiteit Nijmegen), Corporatie; Ron Hogendoorn (TU Delft); planeconoom; Geert-Willem van der Horst (RU Groningen), stedenbouwkundige en Elies Koot (TU Eindhoven), projectontwikkelaar. De Fresh Consultancy Week 2009 is georganiseerd in samenwerking met Fakton en mede mogelijk gemaakt door Pact op Zuid, Heijmans, Overwater, Brink Groep, MN Services, Deloitte en OVG Projectontwikkeling.