

fenix



heijmans

FENIX I



CANTIERE DI LAVORO PER L'EDIFICAZIONE DEL PALAZZO
SALVEMINI SPA

INHOUDSOPGAVE

5	Voorwoord
6	De ontwikkeling van de stad
8	Historie
14	Gebiedsontwikkeling Katendrecht
22	Stedenbouw en architectuur
32	Placemaking
38	Projectontwikkeling
44	De bewoners
48	Kopersbegeleiding
50	Start bouw
52	Overzicht bouw
74	Bouwers in beeld
80	De ondernemers en culturele partijen
88	Betrokkenheid
94	Huren in Fenix I
96	Gebouw in beeld
98	Visie op toekomst
	Colofon

FENIX I

KATENDRECHT - ROTTERDAM



FENIXI

DOCKS

Voorwoord

Met dit boek markeren we de herrijzenis van de Fenix I op Katendrecht. Graag nemen we u mee in de ontwikkelingen van de Kaap in de afgelopen vijftien jaar met als voorlopige kroon op het werk de oplevering van Fenix I. Het bouwen op een havenicoon van ruim honderd jaar oud stelde ons voor vele uitdagingen, maar wat zijn we trots op het resultaat!

De ontwikkeling van de Fenix I gaf ons een prachtig inzicht in de geschiedenis van de stad en dan met name Katendrecht. Pas als je oog hebt voor het verleden kun je een uitspraak doen over de mogelijke toekomst. Het is een eer te mogen voortbouwen op een dergelijk roemrucht verleden. We hebben getracht het verleden te koesteren en zichtbaar te maken. Soms nadrukkelijk, maar vaker subtiel. Als je goed kijkt, zie je steeds meer lagen in het gebouw.

Nu het gebouw af is, wordt duidelijk hoe verleden en heden verbonden zijn met elkaar. We hebben onszelf ten doel gesteld een nieuw gebouw op en door de oude havenloods te bouwen, zonder dat het oude gebouw zou worden weggedrukt. Sleutel hiervoor was het toevoegen van een spectaculaire tussenruimte, de incisielaag. De zo gewaardeerde rauwe en welhaast schurende context wilden we behouden en zelfs benadrukken.

De rauwheid van deze plek gaat ook de bewoners en gebruikers zeer aan het hart. Hun wensen en eisen hebben vanaf dag één centraal gestaan in de herontwikkeling. Zij hebben ons vanaf 2012 geïnspireerd en we droomden samen over het resultaat. Een lange tijd van wachten volgde. Nu al die huurders, kopers, ondernemers en culturele instellingen te zien verhuizen en te zien hoe zij zich de Fenix I eigen maken, is een zeer bijzonder moment. De Fenix I is herrezen, en hoe!

Christiaan Cooman
Ontwikkelingsmanager Fenix I van Heijmans

De Fenix I op Katendrecht: hoogtepunt in stadsontwikkeling

Een stad ontwikkel je samen en dat is op Katendrecht ook de succesformule. Schouder aan schouder werken gemeente, corporatie en ontwikkelaar al ruim vijftien jaar samen op basis van een gezamenlijke visie en ambitie voor het gebied. De Fenix I is een prachtig hoogtepunt in deze samenwerking.

Dit unieke gebouw maakte in de jaren twintig van de vorige eeuw deel uit van de grootste overslagloods ter wereld. Het is veranderd in een unieke plek voor Rotterdammers die graag in de stad willen wonen.

Ook binden we cultuur en waardevolle lokale ondernemers aan deze historische plek. Wat is het mooi dat het dansgezelschap van Conny Janssen zijn plek heeft gevonden in Fenix I, dat Codarts haar studenten er lesgeeft en dat de circusartiesten van de toekomst hier worden opgeleid. Ook ben ik er trots op dat we de ambachtelijke ondernemers van de Fenix Food Factory hebben kunnen behouden.

Al deze partijen samen maken van Katendrecht een levendige en creatieve plek om te wonen en te werken, zonder de ruwe charme van het zeemanskwartier van vroeger te verliezen.

Heijmans heeft als ontwikkelaar en bouwer recht gedaan aan deze bijzondere locatie. Ik wens de bewoners, ondernemers, omwonenden en alle andere Rotterdammers heel veel plezier, geluk en avontuur in de Fenix I.

Bas Kurvers
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie





DE ONTWIKKELING VAN DE STAD

Een eigenzinnig stukje Rotterdam

Op Katendrecht, tussen de Rijnhaven en de Veerlaan, is Fenix I verzezen. Een markant en elegant gebouw, bestaande uit ruim tweehonderd loftappartementen die bovenop een van de oude Fenixloodsen zijn gebouwd. Hoe past dit eigenzinnige bouwproject in de ontwikkeling van Rotterdam? En hoe draagt de herontwikkeling van Katendrecht daaraan bij?

Voor Mattijs van Ruijven, hoofd stedenbouwkundige bij de gemeente Rotterdam, behoren Katendrecht en Fenix tot de parels in de stad. 'Zij houden het verhaal van Rotterdam levend', licht hij toe. 'Katendrecht als voormalig havengebied, dat zijn bijzondere karakter behouden heeft. En Fenix als echt Rotterdams gebouw dat gemaakt is voor zijn locatie. Bijzonder aan dit stoere, stijlvolle gebouw is dat de historie van de oude Fenixloodsen nog altijd zichtbaar en voelbaar zijn.'

EÉN STAD AAN BEIDE OEVERS



Vanuit zijn functie kijkt Mattijs vooral naar het grote stedenbouwkundige plaatje van Rotterdam. Hij houdt daarbij in de gaten of de bouwprojecten, zeker wat kwaliteit betreft, daarin passen. Hoe ziet dat grote plaatje eruit? 'We streven naar één stad aan beide oevers. Zo kunnen we inspelen op de enorme woningbouwopgave van de komende twintig jaar. Met de aanleg van de Erasmusbrug hebben we daarmee al een flinke stap gezet. En met een nieuwe oeververbinding zal een volgende stap gezet worden. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de verdichting van de stad plaatsvindt in de stad, met oog voor wat er al is. Katendrecht, en Fenix I als onderdeel daarvan, past perfect in dit plaatje. Dit gebied, tien jaar geleden voor velen nog een 'no go area', ontwikkelt zich steeds meer als een aantrekkelijk stuk van de binnenstad. Daarin ligt een sleutelrol voor de Rijnhavenbrug, die Katendrecht fysiek met de Wilhelminapier verbindt. Fenix I vormt stedenbouwkundig gezien de overgang tussen het 'dorpse' Katendrecht en de stadse torens op de Wilhelminapier.'

ONTWIKKELMETHODE 'NIEUWE STIJL'

'De herontwikkeling van Katendrecht was de eerste jaren ingewikkeld', blikt Mattijs terug.



'Het gebied lag toen nog geïsoleerd van de stad, er was veel criminaliteit en sociale achterstand. Met woningcorporatie Woonstad Rotterdam en ontwikkelaar Heijmans gingen we een langdurige samenwerking aan om deze problemen in z'n totaliteit aan te pakken. Als drie-eenheid werkten we op alle fronten aan de verbetering van het gebied. Dit deden we stukje bij beetje, voortbouwend op de bestaande kwaliteiten en met grote en kleine projecten afhankelijk van de kansen die zich voordeden. Ieder vanuit zijn eigen rol, maar niet vanuit zijn eigen belang. We gingen met z'n allen voor Katendrecht. Nu, vijftien jaar later, doen we dat nog steeds. De succesvol gebleken ontwikkelmethode 'nieuwe stijl' passen we inmiddels ook op andere binnenstedelijke ontwikkelingen toe.'

MOOISTE GEBOUW VAN DE STAD

Wat is de rol van Fenix I in het succesverhaal van Katendrecht? 'Dat is een bijzonder verhaal op zich', zegt Mattijs. 'Het was aanvankelijk niet de bedoeling dat de Fenixloodsen bleven staan. De gemeente had deze loodsen aangekocht met de intentie om ze te slopen en er vervolgens grote woontorens neer te zetten. Een logische gedachte vanuit de woningbouwopgave van de stad, maar niet meer vanuit onze ontwikkelvisie voor Katendrecht. De loodsen vertellen het verhaal van de haven en hadden daarnaast aantrekkingskracht op bewoners en ondernemers. Ik heb me toen hard gemaakt voor het behouden van de oude Fenixloodsen, met steun van Astrid Sanson, onze toenmalige directeur Binnenstad en Stedelijke Kwaliteit. We bedachten een plan om de loodsen te redden en tegelijkertijd invulling te geven aan de woningbehoefte: wat als we de beoogde woontorens nu eens op hun kant legden, bovenop de loodsen? Samen met Heijmans onderzochten we de mogelijkheden. Dat kostte enkele jaren en vele hoofdbrekens, maar was het meer dan waard. Fenix I is het juiste gebouw op de juiste plek en wat mij betreft het mooiste gebouw van de stad. Stoer, eigenzinnig en oer-Rotterdams.'

**'KATENDRECHT, EN FENIX I ALS
ONDERDEEL DAARVAN, PAST PERFECT IN
ONS GROTE PLAATJE VOOR ROTTERDAM.'**

MATTIJS VAN RUIJVEN, HOOFD STEDENBOUWKUNDIGE
GEMEENTE ROTTERDAM

HISTORIE

Legendarische loodsen

Zeg je Fenixloodsen, dan zeg je food, cultuur en bijzondere events. Maar ook de Maas, de Rijnhaven en de Holland-Amerika Lijn. Met hun bijna honderdjarige bestaan hebben de oude havenopslagloodsen aan de Katendrechtse kade een rijke historie. Bovendien zijn ze onlosmakelijk verbonden met het roemruchte verleden van De Kaap. Een greep uit de vele mijlpalen:



1850 - KATENDRECHT EN CHARLOIS VORMEN SAMEN EEN GEMEENTE.

Katendrecht is een welvarend dorp en heeft een belangrijke rol als oversteek- en rustplaats op de route van Amsterdam naar Antwerpen. Straatnamen als Tolhuislaan, Veerlaan en Pontveer herinneren nog aan deze functie.

1895 - ROTTERDAM ANNEXEERT KATENDRECHT OM DE HAVEN UIT TE KUNNEN BREIDEN.

Na het graven van de Maashaven krijgt Katendrecht zijn huidige vorm.



1908 - OP HET SCHIEREILAND ONTSTAAN SPOORWEGEMPLACEMENTEN, LOODSEN, SILO'S EN GOEDKOPE ARBEIDERSWONINGEN.

De leefomstandigheden verslechteren. Van het ooit zo welvarende dorp Katendrecht is niets meer over.



1922 - DE HOLLAND-AMERIKA LIJN BOUWT DE SAN FRANCISCOLOODS AAN DE RIJNHAVEN.

Deze havenopslagloods is met 360 meter lengte de grootste loods ter wereld.

1920 - KATENDRECHT IS HET GROOTSTE CHINATOWN VAN EUROPA.

In de twintigste eeuw zijn veel Chinezen als goedkope krachten naar Europa gehaald. Velen vestigden zich op Katendrecht. Er komen eethuizen, pensions, speelhuizen en opiumkitten. Ook de prostitutie op Katendrecht neemt toe.



1926 - DE SAN FRANCISCOLOODS, DE WILHELMINAKADE EN IN HET MIDDEN HOTEL NEW YORK.



1931 - DE LOODS HAD EEN AANTAL LIFTEN, WAARMEE VRACHTWAGENS KONDEN LADEN EN LOSSEN.

1945 - AAN HET EIND VAN DE OORLOG BLAZEN DE DUITSERS DE KADES EN HAVENINSTALLATIES VAN KATENDRECHT OP.

Ook de San Franciscoloods wordt zwaar getroffen.



1940 - KATENDRECHT WORDT NA HET BOMBARDEMENT VAN HET CENTRUM DÉ UITGAANSPLEK VAN ROTTERDAM TIJDENS DE OORLOG.

Duitse soldaten mogen de Kaap niet op vanwege het gevaar op geslachtsziekten. In de cafés zijn veel onderduikers. Er wordt zelfs Amerikaanse jazzmuziek gespeeld.



1947 - EEN GROTE BRAND VERWOEST HET MIDDENDEEL VAN DE LOODS.



1954 - DE RESTERENDE DELEN VAN DE SAN FRANCISCOLOODS HERRIJZEN LETTERLIJK UIT HUN AS.

Ze worden herbouwd tot twee loodsen, die de treffende namen Fenix I en Fenix II krijgen.

1989 - DE WERELDBEROEMDE ZEEMANSWIJK KATENDRECHT IS NIET MEER.

In het kader van de stadsvernieuwing worden er honderden woningen gerenoveerd en nieuw gebouwd. Bordelen worden gesloten en cafés lopen leeg.



1980 - DE BEDRIJVIGHEID OP KATENDRECHT IS OPGEBOEID.



2003 - MASTERPLAN HERONTWIKKELING KATENDRECHT.





2004 - GEMEENTE ROTTERDAM, WOONSTAD ROTTERDAM EN HEIJMANS INVESTEREN GEZAMENLIJK IN DE FYSIEKE, SOCIALE EN ECONOMISCHE KWALITEITEN VAN KATENDRECHT.
2007 - START HERONTWIKKELING KATENDRECHT.

DELIPLEIN EN IN DE FENIXLOODSEN.

2009 - HET DELIPLEIN IS VERNIEUWD



2008 - EERSTE EDITIE NACHT VAN DE KAAP, OP HET

2009 - START
ONTWIKKELING FENIX I.
2016 - START BOUW FENIX I.

2019 - NA JAREN WACHTEN
GENIETEN KOPERS,
HUURDERS EN ONDERNE-





MERS VOLOP VAN HUN WONING OF BEDRIJFSRUIMTE IN FENIX I.



2020 - HERONTWIKKELING FENIX II, DIE EEN NIEUWE BESTEMMING KRIJGT ALS LANDVERHUIZERSMUSEUM.



FENIX, DE MYTHE

De fenix is een fabeldier uit de Griekse mythologie. De Grieken geloofden dat er van deze gouden, adelaarachtige vogel steeds maar één leefde. Bij zijn sterven verbrandde hij, waarna uit zijn as zijn opvolger herrees. Overigens schreven de Grieken 'phoenix', maar dat vonden de Rotterdammers destijds niks.



GEBIEDSONTWIKKELING KATENDRECHT

Van probleemwijk tot 'place to be'

Katendrecht was vijftien jaar geleden een plek waar je liever niet kwam. Vandaag de dag is de Kaap - met Fenix I als een van zijn parels - een van de hipste plekken van Rotterdam. Een geweldige transformatie die veel geduld en volharding vergde, maar vooral ook mensen die er volledig voor gingen.

Sander Geenen (projectmanager Projectmanagementbureau gemeente Rotterdam), Barbara van Steen (manager wijkbeheer Woonstad Rotterdam) en Christiaan Cooiman (ontwikkelingsmanager Heijmans) nemen ons mee in het gebied waaraan zij zich jarenlang verbonden. We spreken af bij de Rijnhavenbrug, of zoals de Rotterdammers zeggen: de hoerenloper.


'Deze brug vormde een doorbraak voor zowel Katendrecht als Rotterdam', vertelt Sander. 'Voor de mensen op Katendrecht lag de binnenstad ineens op fietsafstand. Anderzijds trok Katendrecht al snel veel bezoekers, die vanaf de Wilhelminapier de oversteek maakten.' ▶





‘VIJFTIEN JAAR LANG HEBBEN WE
MET DE GEMEENTE EN WOONSTAD
ROTTERDAM OP ALLE MOGELIJKE
MANIEREN IN DIT GEBIED GEÏNVESTEERD.
EN ALS JE IN CRISISTIJD DAN OOK NOG
EENS ZO’N GEBOUW NEERZET, DAN
TOON JE ECHT LEF’

CHRISTIAAN COOIMAN,
ONTWIKKELINGSMANAGER HEIJMANS

A man with short brown hair, wearing a dark shirt with a vibrant floral pattern of red and white flowers, stands in the foreground. He is looking directly at the camera with a slight smile. Behind him is a long, multi-story building with a light-colored facade and a series of arched windows. The scene is set outdoors on a paved area, possibly a sidewalk or plaza, with some greenery and a street lamp visible in the background.

'KUN JIJ DE KAAP AAN?
WE DAAGDEN BEWONERS EN
ONDERNEMERS UIT ZICH OP
KATENDRECHT TE VESTIGEN.'

SANDER GEENEN, PROJECTMANAGER
PROJECTMANAGEMENTBUREAU
GEMEENTE ROTTERDAM



ROTTERDAMSE AANPAK

‘Voor mij staat de Rijnhavenbrug symbool voor verbinding’, zegt Christiaan. ‘Daarmee bedoel ik niet alleen de fysieke verbinding tussen twee stadsoevers, maar ook de verbinding tussen oud en nieuw, tussen commercieel en cultureel. En natuurlijk de verbinding die de gemeente, Woonstad Rotterdam en Heijmans in 2004 met elkaar aangingen. We pakten dit gebied op z’n Rotterdams aan. Niet lullen, maar poetsen.’ Barbara bevestigt: ‘We maakten geen uitgebreide plannen of dichtgetimmerde contracten. We spraken af dat we met elkaar voor een beter Katendrecht gingen. En dat deden we vervolgens ook.’

SLECHTSTE WIJK VAN DE STAD

Sander benadrukt dat het om een gerichte en consequente totaalaanpak ging: ‘Katendrecht was destijds de slechtste wijk van de stad. Er was veel werkloosheid, veel criminaliteit en de bevolkingsamenstelling was heel eenzijdig. Samen met de politie pakten we deze problemen aan. Tegelijkertijd investeerden we in het verbeteren van de openba-

re ruimte en voorzieningen. Ook kochten we als gemeente veel bedrijfspanden op. We stootten niet passende ondernemers af en gingen op zoek naar goede, wel passende partijen.’ Barbara: ‘Zo kwamen we ertoe om ondernemers in het culturele, culinaire en creatieve segment

aan te trekken. Dit zogenoemde CCC-programma komt vervolgens ook in de plint van Fenix I terug: een verdere versterking van het Deliplein.’

ROEMRUCHE VERLEDEN NIET ONTKENNEN

Terwijl we vanaf de Rijnhavenbrug richting Fenix I lopen, vertelt Christiaan hoe hij vijftien jaar geleden op Katendrecht begon: ‘Ik ben een jongetje van Noord. Ik kwam nooit op Zuid. Toen ik hoorde dat ik aan de gebiedsontwikkeling van Katendrecht mee mocht werken, ging ik me eerst inlezen. Ik vind dat je een gebied alleen kunt ontwikkelen als je de geschiedenis kent. Het roemruchte verleden van de Kaap konden en wilden we niet ontkennen.’ Sander:

‘Het vormde zelfs het uitgangspunt voor onze gezamenlijke – behoorlijk atypische – gebiedscampagne ‘Kun jij de Kaap aan?’, waarmee we bewoners en ondernemers uitdaagden om zich op Katendrecht te vestigen.’

HERINNERINGEN AAN HET VERLEDEN

We staan in Fenix I. De oude loods, met daarop 213 transparante lofts, geldt als waardige entree voor het vernieuwde Katendrecht. In de passage, het transparante hart van het gebouw, zijn de historie en dynamiek van de oude Fenixloodsen duidelijk zichtbaar en voelbaar. Rechts kijken we zo de voormalige hal in – nu het onderkomen van onder meer circusschool Codarts, Circus Rotjeknor, Conny Janssen Danst en het stedenbouwkundig ► ontwerp bureau West8. In de parkeergarage links rijden auto’s af en aan – net als vroeger toen er nog autoliften in de loods stonden. Christiaan wijst op de oude betonnen kolommen en portalen, en vertelt: ‘Naast deze zichtbare herinneringen aan het

verleden zit er nog veel meer onder de oppervlakte. Ik kwam er bijvoorbeeld achter dat vrijwel alles is ontworpen vanuit functie. Als je goed kijkt, kun je zien en herleiden hoe het gebouw gebruikt is. Zo is het voorste portaal hoger dan de rest, omdat de trein daar onderdoor moest'.

VAN KARTENDE STUDENTEN TOT OPERAVOORSTELLING

'De loodsen hadden een belangrijke rol in de ontwikkeling van Katendrecht', vervolgt Christiaan. 'In de tijd dat de plannen voor Fenix I en II gemaakt werden, gebruikten we de 12.000 vierkante meter van de loodsen voor de gekste evenementen. Daarmee wilden we mensen over de drempel krijgen om naar Katendrecht te komen. En hen laten zien hoe leuk het hier is. Het eerste evenement was het 17e lustrum van het studentencorps; zij hebben zelfs gekart op de eerste verdieping van Fenix II! Andere events waren bijvoorbeeld de oogstmarkt, een uitvoering van het Rotterdams Philharmonisch Orkest, de Raw Art Fair en mijn persoonlijke favoriet: een voorstelling van Rheingold, een opera van Wagner in een duwboot in de Rijnhaven.' Sander: 'Op het braakliggende bouwterrein van het Kaap Belvédère woonproject hebben ook nog twee varkentjes rondgelopen. Zij waren vernoemd naar de twee beruchtste criminelen van de Kaap: Vluggie Japie en Slome Arie. Dat vond ik persoonlijk erg leuk.'

PIONIERS

We verlaten Fenix I en slaan rechtsaf richting het Deliplein. We passeren de gezellige restaurantjes en koffiebars, en staan even stil bij Theater Walhalla. Barbara vertelt: 'Ik weet nog goed dat Harry-Jan, als

een van de eerste ondernemers, met zijn theater op het Deliplein kwam. Dat was best spannend. Hoe zou het ontvangen worden? Zouden er mensen komen? Al snel bleek het een succes. Bovendien brachten Harry-Jan Bus en Rachel van Olm, als drijvende kracht achter onder meer de Nacht van de Kaap, veel positieve reuring teweeg. Dat heeft bijgedragen aan het aantrekken van meer ondernemers naar Katendrecht.' Barbara wijst richting de Rechthuislaan, en voegt toe: 'Als we het over pioniers hebben, moeten we ook zeker de kopers van de kluswoningen en vrije kavels noemen. Zo'n tien jaar geleden, toen de situatie op Katendrecht nog niet best was, investeerden zij hier al in. Sindsdien zagen we de interesse in Katendrecht stijgen. De eerste nieuwbouwwoningen die Heijmans en Woonstad Rotterdam realiseerden, in het Park- en Laankwartier, waren zeer snel verhuurd en verkocht.'

FENIX FOOD FACTORY

We steken het Deliplein weer over richting Fenix II, de thuisbasis van de Fenix Food Factory. 'Ik weet nog goed dat Tsjomme van de Kaapse Brouwers bij me kwam voor een tijdelijke plek in Fenix I, zegt Christiaan. 'We startten daar toen bijna met de bouw. Ik raadde hem aan om naar Fenix II te gaan en het grootser aan te pakken. Samen met kaasmaker Marijke en bakker Jordy gingen we naar de gemeente. Daar ontstond Fenix Food Factory. Inmiddels is deze foodhal uitgegroeid tot een begrip in Rotterdam. Wat ik vooral mooi vind, is dat dit van oorsprong tijdelijke initiatief straks permanent in Fenix I gevestigd is.'

LANDVERHUIZERSMUSEUM



BARBARA VAN STEEN, MANAGER
WIJKBEHEER WOONSTAD ROTTERDAM



IN FENIX II

Fenix II zou in eerste instantie dezelfde bestemming krijgen als Fenix I, met woningen op de bestaande loods. Met de komst van Stichting Droom en Daad kwam daar verandering in. De loods gaat dienst doen als Landverhuizersmuseum, als herinnering aan de twee miljoen Europeanen die vanaf daar voorgoed vertrokken naar Amerika. 'Een mooie aanvulling voor de stad', aldus Sander. 'En ik denk dat de Katendrechters er ook blij mee zijn. Nog zo'n groot gebouw als Fenix I had waarschijnlijk voor weerstand gezorgd.' Christiaan: 'Het is wel jammer dat de loodsen straks niet meer als één geheel doorlopen. Daarmee gaat het beeld van die oorspronkelijke, lange loods verloren. En natuurlijk hadden wij graag nog zo'n iconisch gebouw gemaakt.'

LEF TONEN

Op de vraag hoe ze op de ontwikkeling van Katendrecht en Fenix I terugkijken, zegt Barbara: 'Ik denk dat we vooral trots mogen zijn. Met elkaar, en met al die bewoners en ondernemers die in Katendrecht geloven, hebben we veel voor elkaar gebokst.' Sander:

'Dat vinden we bij de gemeente Rotterdam ook. Ik ben blij dat ik daar een paar jaar aan mocht bijdragen.' Christiaan: 'Ik vind het vooral erg stoer dat Heijmans dit gedurfd heeft. Vijftien jaar lang hebben we met de gemeente en Woonstad Rotterdam op alle mogelijke manieren in dit gebied geïnvesteerd. En als je in crisistijd dan ook nog eens zo'n gebouw neerzet, dan toon je aan dat je lef hebt en echt wat in huis hebt.'



KOPI SOE SOE

KOFFIEWAARDENG & MUZIEKKAFFEE

Winkelcafé
De Zeeuwse
Meisjes

Kom lekker binnen
- 2,50
Koffie - 1,50 munt
- bolus - 1 munt
- broonie - 1 munt
delicious deliplain

DELIPLAIN



STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

Hoe een ambitieus plan vorm kreeg

In 2013, na een lang en intensief planvormingstraject, bereikte Fenix I de ontwerpfase. Stedenbouwkundige Maurice Boumans was hier namens de gemeente Rotterdam bij betrokken. Onder het genot van een goede kop koffie, in een koffiewaereng op het Deliplein, spreken we hem.

‘ROBERT MAAKTE HET VERSCHIL DOOR DE MANIER WAAROP HIJ OVER ZIJN ONTWERP SPRAK. HIJ NOEMDE FENIX I EEN MENSEN-GEBOUW, EN LIET ZIEN HOE DE BEWONERS HET GEBOUW TOT LEVEN GINGEN BRENGEN.’

MAURICE BOUMANS, STEDENBOUWKUNDIGE
GEMEENTE ROTTERDAM

WAT WAS JOUW ROL IN HET ONTWERPPROCES?

'Als stedenbouwkundige was ik verantwoordelijk voor de begeleiding van het bouwplan. Ik stelde onder andere de nota van uitgangspunten op, met daarin de randvoorwaarden en ambities voor het ontwerp van Fenix I. Deze nota van uitgangspunten was zowel kaderstellend als inspirerend bedoeld. We gaven de architect en ontwikkelaar de ruimte om, binnen die kaders, tot een eigen visie en invulling te komen.'

WAAR IS DIE NOTA VAN UITGANGSPUNTEN OP GEBASEERD?

'Op ons beleid om van Katendrecht, mét behoud van zijn karakter en kwaliteiten, een aantrekkelijk woongebied te maken. En uiteraard op de loodsen met hun bijzondere geschiedenis, de eerdere planstudies en de toekomstige context van de plek. De ambitie voor Fenix I was het creëren van een dynamisch gebouw waar het havenverleden voelbaar

is. Een aantrekkelijke omgeving voor nieuwe bewoners met hogere inkomens en – voor de invulling van de plint – ondernemers op culinair, creatief en cultureel gebied.'

KUN JE EEN AANTAL BELANGRIJKE RANDVOORWAARDEN NOEMEN?

'Het ambitieuze plan om de woningen als 'omgevallen toren' op de loods te plaatsen, bracht de nodige aandachtspunten met zich mee. We vonden het bijvoorbeeld belangrijk dat het onderscheid tussen 'oud' en 'nieuw' duidelijk zichtbaar was. Daarvoor stelden we allerlei kaders, zoals een overgangslaag en contrast in architectuur en materiaalgebruik. Bouwhoogte was ook belangrijk. We schreven een maximum- en een minimumhoogte voor. Die was aan de Rijnhavenzijde flink hoger dan aan de ► Veerlaanzijde. Verder namen we in onze referentiebeelden gebouwen op met veel glas en staal, zonder dit als randvoorwaarde voor te



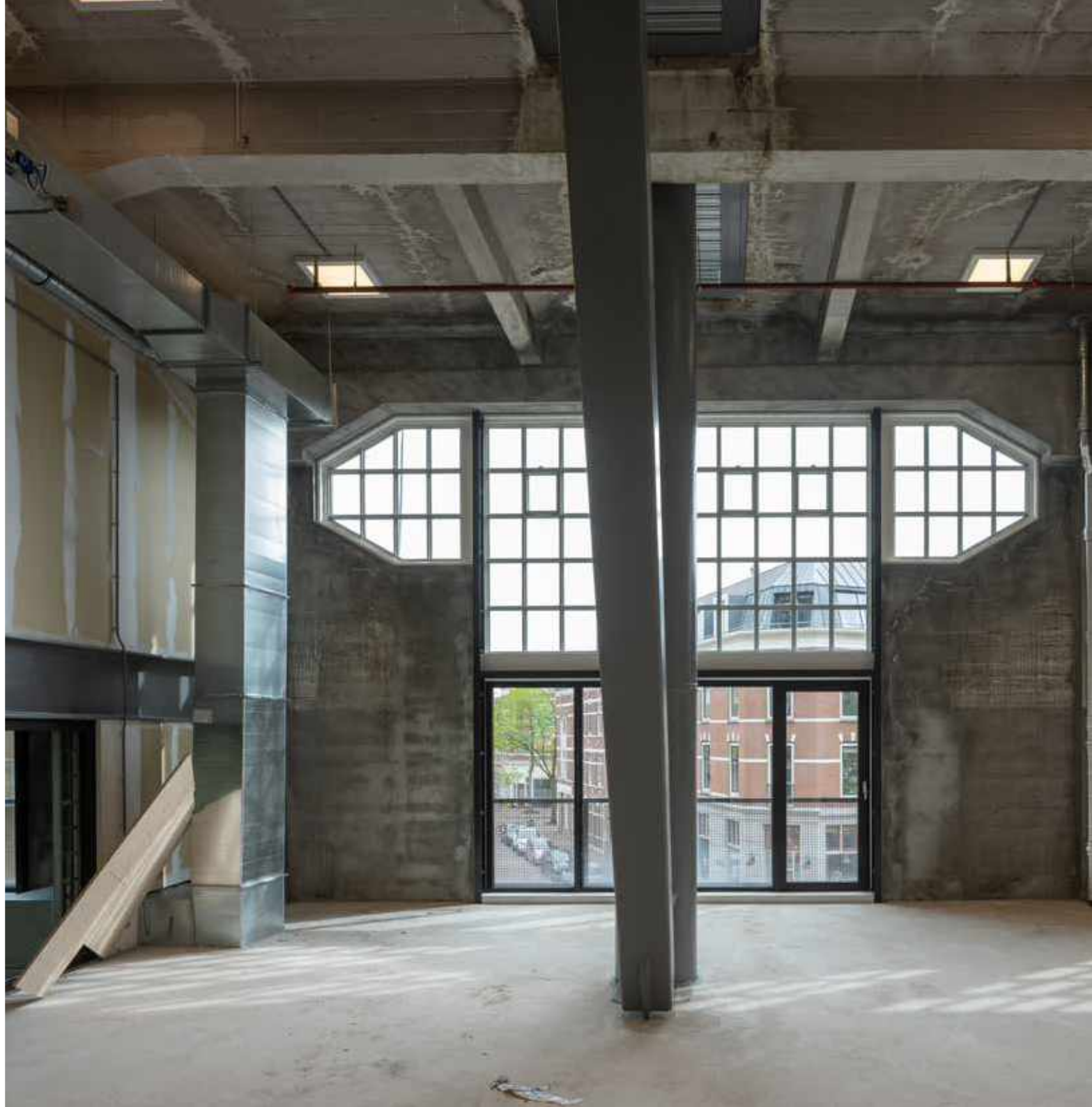
schrijven.'

MEI ARCHITECTS AND PLANNERS KREEG DE ONTWERPODRACHT GEGUND. HOE VERLIEP DIE GUNNING?

'In een selectie zijn drie architecten gevraagd om, aan de hand van onder andere de nota van uitgangspunten, een ontwerpvisie te presenteren. Dit leverde drie steengoede visies op. Architect Robert Winkel maakte het verschil door de manier waarop hij over zijn ontwerp sprak. Hij noemde Fenix I een mensengebouw, en liet zien hoe de bewoners het gebouw tot leven gingen brengen. Wat ook meespeelde: Robert is een Rotterdamse architect die de stad en de Rotterdamse mores kent, en daardoor goed het gesprek met de Rotterdammer kan voeren.'

WAS DAT NODIG?

'Jazeker, een deel van de bewoners op de Kaap was in het begin tegen een ontwikkeling van Fenix I. Ze vreesden dat het gebouw te groot zou worden en het Deliplein zou 'verpesten'. Er zijn een paar stevige gesprekken gevoerd. Uiteindelijk is dat gevoel weggenomen, onder meer door op de bovenste verdiepingen enkele appartementen uit het ontwerp te halen. Ook maakte Robert het gebouw nog eleganter door de balkons aan de zijkanten van het gebouw iets in te korten. 'Opscheren' noemde hij dat.'





HOE KIJK JE OP HET ONTWERPPROCES TERUG?

'Het was leerzaam en intensief, met soms moeilijke beslissingen. We wilden bijvoorbeeld de gehele bestaande loods behouden, maar dat bleek niet altijd haalbaar. Voor de bouw van een parkeergarage is een deel gesloopt en weer teruggebouwd. Daar zie je overigens niets van. Ook het uit het ontwerp halen van die appartementen in de bovenste lagen was een lastige beslissing. Deze appartementen waren in principe al verkocht. Ondanks die intensiteit gaf het veel energie om aan zoiets bijzonders te werken. Zonder de inzet en geloof in het project van een paar mensen had dit gebouw er nooit op deze manier gestaan.'





MEI ARCHITECTS AND PLANNERS

‘Uitgesproken ontwerp trekt mensen aan die horen bij Katendrecht’

Voor het ontwerp van Fenix I selecteerde Heijmans het Rotterdamse architectenbureau Mei architects and planners. Robert Winkel, de energieke voorman van het Mei-team, steekt zijn enthousiasme voor het project niet onder stoelen of banken.

'Ik was ontzettend blij met de uitvraag voor deze transformatie', begint Robert. 'Het aanvankelijke plan van de gemeente Rotterdam om de Fenixloodsen te slopen, vond ik eeuwig zonde. Alles wat ervoor terug zou komen, zou altijd een nepding blijven. Met de transformatie houden we het verhaal van de loodsen in leven.'

UITGESPROKEN GEBOUW

Van de uitvraag zelf werd Robert eveneens blij. Transformaties waarbij oud en nieuw gecombineerd worden, maar ook loftwoningen zijn hem op het lijf geschreven. Bovendien behoort hij tot de doelgroep. 'Ik woon zelf in een loft in de Schiecentrale en kon me dus goed verplaatsen in de toekomstige bewoners van de Fenixlofts. Met ons uitgesproken ontwerp spreken we mensen van allerlei pluimage aan. Vrolijke mensen, die heel bewust kiezen voor deze locatie en daar in alle vrijheid hun eigen plekje creëren. Die mensen horen bij Katendrecht.'

GETRAPTE OPZET

Robert benadrukt dat de aandacht niet alleen uitging naar de nieuwe bewoners: 'Het ontwerp moest juist ook aansluiten op de wensen van de bestaande bewoners. Dat zij mij kennen was een voordeel, maar neemt niet weg dat het in het begin lastig was. De buurt was niet zo blij met het kolossale gebouw. Daar bedachten we iets op. We maakten het gebouw lager aan de Veerlaanzijde en hoger aan de Rijnhavenzijde. Zo creëerden we een betere overgang van de laagbouw op Katendrecht naar de woontorens op de Wilhelminapier. De getrapte opzet leverde bovendien een betere zontoetreding, grotere buitenruimtes en nog moiere uitzichten op.'

INDUSTRIEEL EN MENSELIJK

In overleg met de Commissie Welstand en Monumenten schaafde Robert zijn ontwerp ► op een aantal punten bij. Een intensief proces, waarbij ook de buurt betrokken werd. Dat leverde uiteindelijk een breed gedragen eindresultaat op. Robert: 'Fenix I is een groot en industrieel gebouw, met hoge ruimtes en veel staal en ruw beton, maar



heeft ook iets menselijks. Vooral aan de balkonzijde van het gebouw. Daar zie je nu al dat bewoners hun buitenruimte op geheel eigen wijze aankleden en van plantjes voorzien.'

HERINNERINGEN AAN HET VERLEDEN

'Het ontwerp omarmt de doorleefde geschiedenis van de loodsen, vervolgt Robert. 'Een belangrijk aspect is dat beton tot 1925 gestuct werd. Dat was aan de Veerlaanzijde ook het geval en dat hebben we teruggebracht. Aan de Rijnhavenzijde, waar het gebouw na een bombardement en brand in 1954 is hersteld, is het beton ruiger en bruter. Ook dat hebben we zo gelaten. Verder herstelden we de laaddekken aan de Veerlaan in ere. De glaspui op de begane grond zetten we iets terug, zodat de oorspronkelijke consoles beter zichtbaar zijn. Schuifdeuren en originele bordjes met 'Verbooden te rooken' herinneren eveneens aan het verleden van Fenix I.'

BELEVING

'Die herinneringen aan het verleden zijn belangrijk voor de beleving van het gebouw', benadrukt Robert. 'Om die reden lieten we in de fietsenkelder een enorme funderingspoer in het zicht. En in de passage – een open, transparante ruimte die wij in het hart van het gebouw toevoegden – voel je de historie en beleef je de dynamiek. Al die ervaringen



neem je mee onderweg naar je loft. En zorgt ervoor dat je je onderdeel voelt van een stukje Rotterdamse historie.'

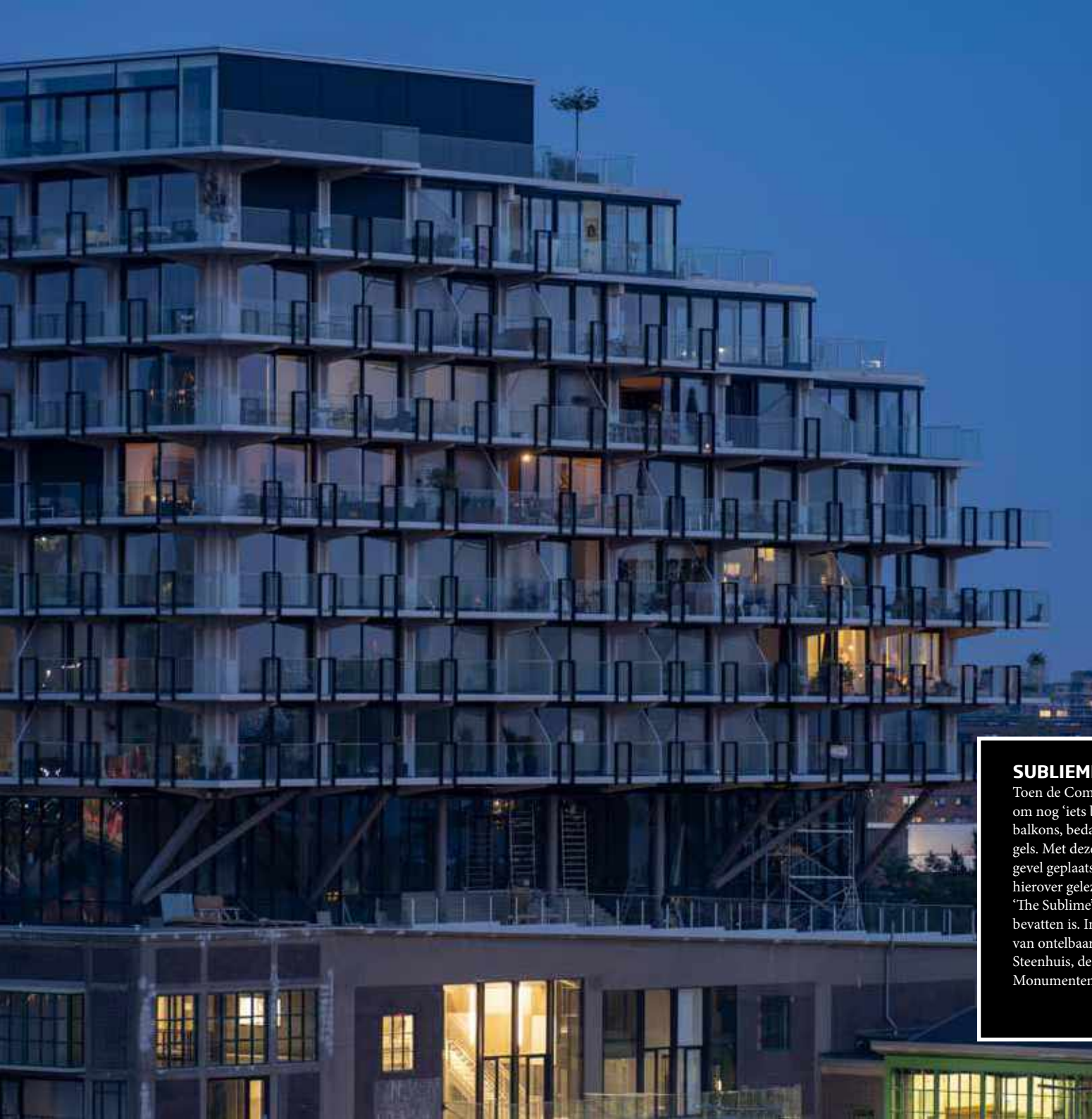
INTIEM BINNENGEBIED

Als tegenhanger van het imposante en industriële exterieur is de binnenplaats vormgegeven als intieme ruimte. Een rustige, prettige omgeving met hekjes, planten en subtiele kleurgradiënten. 'Daarbij ben ik een groot fan van de galerijflat', zegt Robert. 'Dit gebouw is ook als zodanig ontworpen, met een fraaie galerij van maar liefst 400 meter. Als je daar loopt, maak je als het ware een tour door het binnengebied en kun je niet anders dan trots zijn op het gebouw.'



'ARCHITECTUUR IS
EEN MIDDEL, GEEN DOEL.
IK VIND HET BELANGRIJK
DAT MENSEN VROLIJK
WORDEN VAN MIJN
ONTWERP EN ERVAN
GENIETEN.'

ROBERT WINKEL, ARCHITECT



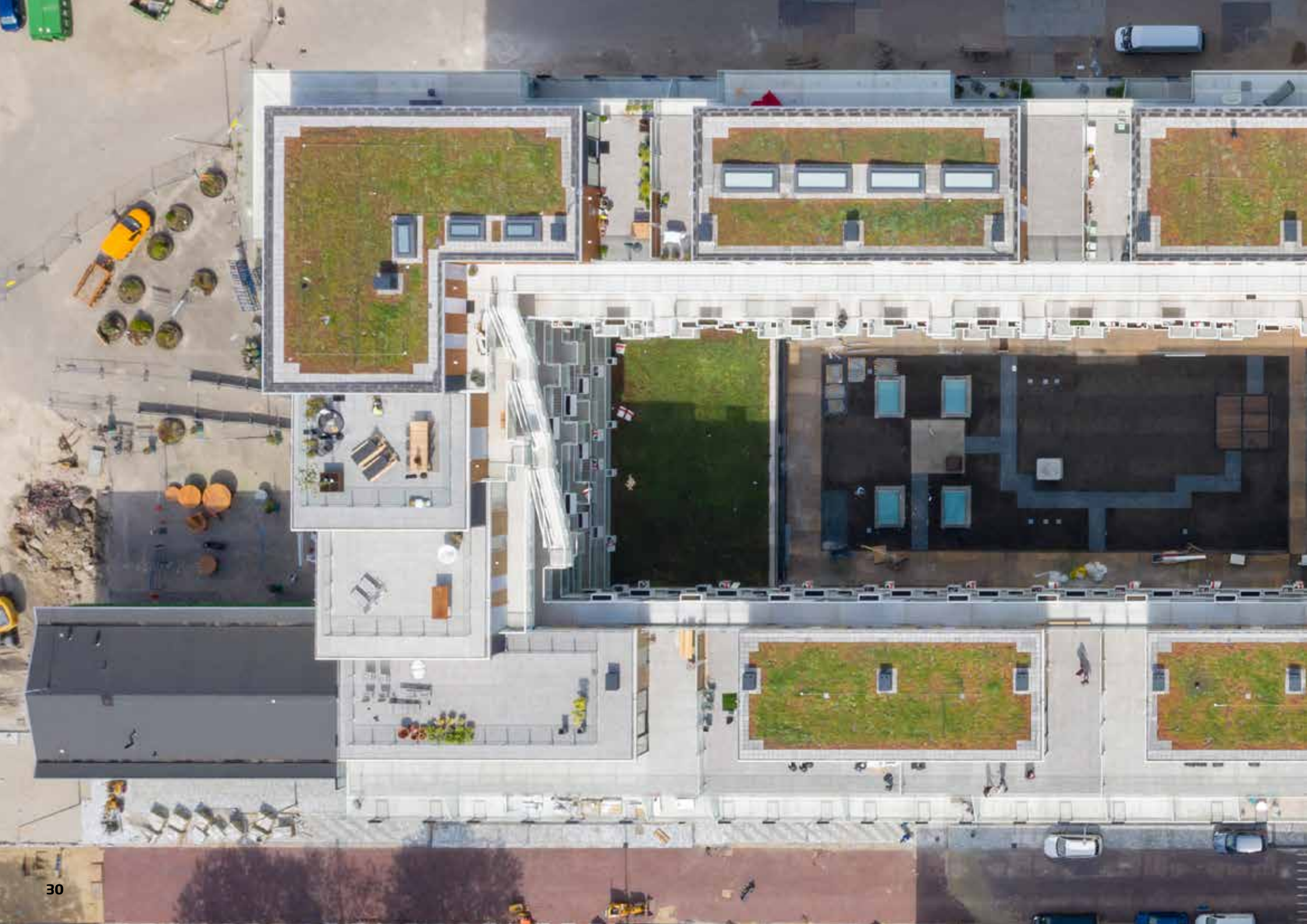
HUZARENSTUK OP VELE FRONTEN

Rotterdam zit vol parels. Je mag erbovenop en er-tussen bouwen, mits je iets betekenisvol op die plek toevoegt. Vanuit die gedachte keek de Commissie Welstand en Monumenten naar het plan voor Fenix I. Marinke Steenhuis, voormalig voorzitter van deze commissie, licht toe: 'De maat en schaal van het plan was een van onze grootste aandachtspunten. De locatie – een industrieel, stoer gebied aan het water – kon best wel wat hebben. Tegelijkertijd was een menselijke maat geboden. Het gaat hier immers om woningen. En het was natuurlijk ook wel spannend: een monument gebruiken als fundament voor nieuwbouwwoningen. Hoe komt het monument in een nieuwe balans tot zijn recht?

Dit gedurfde, maar voor de stad zeer belangrijke plan, was Mei architects and planners en Heijmans wel toevertrouwd. De bevolgen manier waarop Robert Winkel zijn ontwerp presenteerde, was mooi om mee te maken. En vormde de basis voor een constructief proces, waarin ruimte was voor een scherpe blik. Dat heeft zijn vruchten afgeworpen. Het gebouw zoals het er nu staat, is een huzarenstuk op vele fronten. Ik vind de hoge plint bijvoorbeeld heel overtuigend. De plint geeft, net als de hoge trappen en fraaie verdiepingen, grandeur aan het gebouw. En ook constructief gezien zijn de nodige hoogstandjes geleverd. Heijmans mag met recht trots zijn op wat ze hier neergezet heeft.'

SUBLIEME LOFTS

Toen de Commissie Welstand en Monumenten Robert uitdaagde om nog 'iets beters' te doen met de glazen balustraden van de balkons, bedacht hij – mede dankzij zijn dochter – de mijmerbeugels. Met deze stalen beugels, waarvan er 516 repeterend op de gevel geplaatst zijn, geeft hij de lofts sublimiteit. Robert: 'Ik had hierover gelezen in een oud boek van Edmund Burke, genaamd 'The Sublime'. Burke definieerde het sublieme als iets dat niet te bevatten is. In de architectuur kun je dat bereiken met een beeld van ontelbaarheid. Leuk detail is dat Marinke Steenhuis, de voormalig voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten, mij dit boek ooit aanraade.'







PLACEMAKING

Ondertussen op Katendrecht

Voor de bouw van de Fenixlofts begon, stond Fenix I jarenlang leeg. De loods bood een zee aan ruimte om leuke dingen te programmeren. Unieke theatervoorstellingen, festivals en markten verleidden talloze mensen om over de brug te komen.

Het is december 2012 en in de grote, koude Fenixloods staan 150 veldbedden. Bezoekers krijgen bij binnenkomst een homp brood en een kom soep, en worden één voor één naar een veldbed gebracht. Als ze plaats hebben genomen, begint een verteller te spreken. Niet voor hun neus, zoals je zou verwachten bij een theatervoorstelling. Maar achter hen. Daar klinken de stemmen van ongedocumenteerden, die vertellen wat Kerstmis voor hén betekent. Wat hen bezighoudt, tijdens deze donkere dagen, terwijl de meesten van ons zich druk maken om amuses, tafeldecoratie en de drukte in de supermarkt. 'Kerst Zonder Grenzen, heette die voorstelling,' mijmert Rachèl van Olm van Theater Walhalla. 'Het was zo indrukwekkend. Zeker in die kale, koude Fenixloods. Mensen hebben het er nog steeds over.'

Rachèl van Olm en haar man Harry-Jan Bus waren de eersten die 'De Kaap aandurfdën'. Terwijl Katendrecht net leeggeveegd was, openden zij in 2008 hun Theater Walhalla aan het Deliplein. 'Het pleintje beviel ons, we zagen wat het zou kunnen worden,' legt Rachèl de keuze voor die plek uit. 'Natuurlijk was het er een gribuszooi,' zegt Harry-Jan, 'maar het had iets bijzonders. We zeiden tegen elkaar: we gaan onze handen uitsteken op deze plek. We gaan er wat van maken, hier.'



Het duo ging in volle vaart van start, met voorstellingen en festivals waar ze de Kapenezen nauw bij betrokken. Eerst binnen de muren van hun eigen theaterje, maar al snel ook daarbuiten, in al die panden die door de crisis langer leeg stonden dan de bedoeling was. Harry-Jan: 'Veel bouwprojecten kwamen stil te liggen. In dat vacuüm konden wij ons ding doen. Katendrecht was één grote speeltuin. We bedachten De Nacht van de Kaap, waar we JMR bij hebben betrokken, met Fenix I als het grootste danspaleis. Ook claimden we de ruimtes in de Fenixloodsen om bijzondere voorstellingen te programmeren. Zoals Kerst Zonder Grenzen, maar ook een aantal onvergetelijke producties met John Buijsman, zoals SS De Liefde, Hula Blues en Schiettent Rosa, met Loes Luca.'

Rachèl en Harry-Jan denken er met meewoed aan terug. 'Het mooie was dat iedereen die iets wilde doen op Katendrecht, met elkaar samenwerkte. Gemeente Rotterdam, de woningcorporatie, Heijmans, wij als culturele ondernemers. We hadden allemaal hetzelfde doel voor ogen: dat gebied er bovenop trekken. We wilden allemaal dat het wat zou worden.'

In 2010 namen Rachèl en Harry-Jan een deel van

Fenix I in gebruik. Sindsdien heet de voormalige arbeiderskantine van de firma Steinweg: Kantine Walhalla. 'Dat de gemeente het ons gegund heeft is wel geweldig. Ze hadden er ook een Albert Heijn in kunnen zetten. Maar ze realiseren zich ook wel dat wij het vliegwiel zijn geweest, waardoor Katendrecht heeft kunnen worden wat het is: een van de meest gewilde plekken van de stad.' De toenemende populariteit van Katendrecht heeft de ambitie van Rachèl en Harry-Jan wel een beetje veranderd.

'Het is geen gebied meer dat er bovenop getrokken hoeft te worden. De toestroom en de verdichting zijn positief, maar de diversiteit is wel onder druk komen te staan. Wij zullen ons de komende jaren dus vooral hard maken voor de balans. Voor kleinschaligheid en romantiek.'



Swan Market

De Swan Market is een reizende lifestyle markt waar creatieve, veelal startende ondernemers hun waren verkopen. In december 2013 streek deze eenmalig neer in Fenix I.

Esmé de Smit: 'Fenix I en de Swan Market leek ons een goede match: het rauwe karakter van de loods paste bij ons concept. Andersom zou de Swan een heleboel mensen over de brug trekken. Dat maakte de samenwerking ook voor Heijmans heel aantrekkelijk. Het werkte: dat weekend kwamen er 10.000 mensen naar Fenix I om kerstcadeautjes te shoppen. Veel bezoekers vonden het bijzonder om op die locatie te zijn. Dat het steenkoud was in de loods, was wel een dingetje, maar had één groot voordeel: we hebben nog nooit zoveel glühwein en warme chocolademelk verkocht, als die editie!'





JMR

JMR organiseerde talloze evenementen in Fenix I. Kunstbeurzen als RAW Art Fair en Art @ the Warehouse, maar ook tien edities van De Nacht van de Kaap. Die allereerste, met een dampende Fenix I, vergeten we nooit meer.

Mark Rouwenhorst van JMR: 'De hoeren en de junks waren nog maar net verdwenen van het schiereiland, toen wij de eerste Nacht van de Kaap organiseerden, met Fenix I als het grootste danspaleis. Dat er nog geen brug lag, en het publiek helemaal via de Rijnhaven moest komen, bleek niet uit te maken: het stroomde vol. Hoogopgeleid, cultureel publiek vooral. Veel mensen waren daarvoor nog nooit op Katendrecht geweest. Als je vanaf de kade de loods binnenliep, wist je niet wat je meemaakte: de Fenix was getransformeerd tot een dampende, rokerige New Yorks aandoende club, maar dan met de oer-Rotterdamse DJ Bootsy Paul achter de draaitafels. De akoestiek was een ramp, maar dat mocht de pret niet drukken. Het dak ging eraf.'





Rotterdamse Oogst

De ondernemers van Rotterdamse Oogst organiseerden meerdere markten rondom de Fenixloodsen, waar stad en platteland elkaar ontmoetten. Zoals Zaaït en Eigengezaaid/Eigengemaakt.

Gerda Zijlstra: 'Een lief, Frans aandoend pleintje tegen een achtergrond van kosmopolitische highrise. Het was precies die combinatie van romantiek en grootstedelijkheid die ons deed vallen voor Katendrecht. We zetten onze markt kramen op het Deliplein en aan de kade voor de Fenixloodsen. Het was niet alleen het decor dat perfect was voor onze festivals, ook de samenstelling van de bewoners klopte: zowel de goedverdienende yup als de sappelende alleenstaande moeder kwam bij ons boodschappen doen.'

Dat heeft ons er ook toe gezet Het Varkenshuis op Katendrecht te zetten: twee varkens in een woonwijk, die een half jaar lang verzorgd en gevoerd werden door buurtbewoners. Kinderen en volwassenen werkten nauw samen om zich over de dieren te ontfermen. Toen de slacht naderde, bracht dat heel wat teweeg. Hoewel het soms heftig was, kijk ik er met plezier op terug. We hebben een onvergetelijk avontuur beleefd met zijn allen.'

Verhalenhuis Belvédère

Verhalenhuis Belvédère aan de Rechthuislaan is een begrip in Rotterdam. Dat het twee jaar in Fenix I heeft gebivakkeerd, weet niet iedereen.

Linda Malherbe: 'Het was 2010 toen Joop Reijngoud, Els Desmet en ik Verhalenhuis Belvédère startten. Een gastvrije plek die een podium biedt aan allerlei mensen en gemeenschappen in de stad, met bijzondere ontmoetingsprogramma's, tentoonstellingen en een volkskeuken. Dit was heel organisch ontstaan in het hoekpand aan de Rechthuislaan, dat we tijdelijk mochten gebruiken. Na twee jaar werden we eruit gezet, omdat Woonstad Rotterdam en de gemeente er appartementen in wilden bouwen. Toen bood Fenix I ons tijdelijk onderdak. De kleine ruimte op de tweede verdieping had een prachtig uitzicht over het water. We sleepten

er gordijnen, een ouderwets barretje met barkrukken en schemerlampen naartoe, bouwden een illegaal keukentje aan het water, en doopten de plek tot Wijn- en Jazzbar Belvédère. Magische momenten hebben we daar beleefd. We zijn er ook het Kaap International Film Festival gestart, waar we onze eerste obligatiehouders hebben geworven, die ons hebben geholpen ons pand aan de Rechthuislaan te kopen.'





PROJECTONTWIKKELING

Tien jaar Fenix

De ontwikkeling en realisatie van Fenix I ging niet over één nacht ijs. Aan de oplevering van dit indrukwekkende gebouw ging een decennium aan voorbereidingen vooraf. Tegelijkertijd hielden creatieve, culturele en culinaire ondernemers en events de loodsen levendig. Een terugblik op tien jaar Fenix:



2009 - START ONTWIKKELING FENIX I.

2012 - INSPIRATIESESSIES TIJDENS
EVENEMENTEN IN FENIX I.



2013 - SELECTIE MEI ARCHITECTEN.



2013-2014 - WOONWORKSHOPS MET PIONIERS FENIXLOFTS.

2013 - EERSTE INFORMATIE-
BIJeenkomst FENIXLOFTS.



2013 - SWAN MARKET IN FENIX I.

2014 - PIONIERS FENIXLOFTS
SLUITEN RESERVERINGS-
OVEREENKOMSTEN.





2014 - CODARTS CIRCUSSCHOOL EN CIRCUS ROTJEKNOR STARTEN IN FENIX II.

II.

2014-2015 - KOPERS AAN DE SLAG MET



2014 - FENIX FOOD FACTORY START IN FENIX



INTERIEURARCHITECTEN.

2015 - OMGEVINGSVERGUNNING
VERLEEND, START VOORBEREIDING



BOUW.

2016 - START BOUW.

VOOR EN DOOR KOPERS.

2016 - LEVERANCIERSMARKT





2018 - LANDELIJKE AFTRAP DAG VAN DE BOUW .

2019 - EERSTE VAKPRIJS: MIPIM / ARCHITECTURAL REVIEW FUTURE PROJECT.



2019 - OPLEVERING FENIX I.





DE BEWONERS

Alles kan in Fenix I

In Fenix I is alles mogelijk. Dat gold niet alleen voor de tijdelijke invulling van de loods, maar ook voor de invulling van het woonprogramma. Dat stond van te voren niet vast. Kopers bepaalden zelf de grootte, indeling en afwerking van hun loft. Dat resulteerde in een inspirerende mix van verschillende woonwensen.

Er is een diverse mix aan woningen, van de kleinste van 40m² tot de grootste van 300 m². Twee kopers gingen voor een loft over twee woonlagen. En maar liefst de helft van de kopers liet het ruwe beton, of een deel daarvan, in het zicht. Zo creëerde elke koper zijn eigen stukje Fenix I.



Caroline

'Zelf indelen? Ik ben bouwkundige, dus ik heb een mening! Ik kocht mijn woning zo casco als het maar zijn kon. Zelfs de meterkast moest worden verplaatst, anders klopte mijn ontwerp niet meer. Het kostte heel wat energie, tijd en discussies om ook dat voor elkaar te krijgen. Maar het resultaat is er: alle ruimte is nu efficiënt benut!'



Hans en Brenda

'In 2014 woonden we in Zeeland, met één wens. Als ik 65 ben, verhuizen we naar de stad. Hoog en stil in een appartement met beneden gezellige drukte, restaurantjes enzovoorts. Toen zag mijn vrouw een advertentie van de inspiratiebijeenkomst voor de FenixLofts. We gaan erheen, maar we tekenen niks, zei ik nog tegen haar. En wat denk je? We liepen met een door mij getekende intentieverklaring de deur uit, haha! De bijeenkomst was beneden in de loods, we waren in één klap om door de geweldige locatie. En zo werden we een van de pioniers die vijf jaar wachtten op hun loft. Maar dat was het waard. Het is echt een paradijs. De hele indeling binnen hebben we laten ontwerpen. We hebben een balkon en een groot zonneterras. En we hebben vanaf de negende etage vrij uitzicht op al het moois in de haven en de stad. Wij hoeven nooit meer te verhuizen!'

Anton en Ilse

'Wij laten niets aan het toeval over. Dat we als kopers de regie in eigen handen hadden, was voor ons dus heel fijn. De inrichting van onze loft liep geheel volgens plan. Een maand nadat we de sleutel kregen, konden we al in onze gedroomde loft met uitzicht op het water!'



Pieter

'In Zwitserland had ik de berglandschappen binnen handbereik. Maar sinds mijn vrouw en ik verhuisd zijn naar onze Fenixloft, geniet ik elke dag van mijn uitzicht in dit geweldige havengebouw. De skyline van de stad, het water, de ruimte en de havens. Ik vind het prachtig. We zijn er absoluut niet op achteruit gegaan!'



'GOEDE INVESTERING'

Ben en Sharon kochten een Fenixloft om te verhuren. Hun goede vriendin Aviva deed hetzelfde. 'Een goede investering', zegt Aviva. 'Welke huurder wil er nu niet wonen in zo'n prachtige loft, met uitzicht over de Maas en Hotel New York?' Ook Sharon is trots op haar loft, dat praktisch maar met smaak is ingericht. Ze wijst op de beschilderde glazen panelen in de achterwand van de keuken: 'Die vond ik op de rommelmarkt. Twee jaar lang stonden ze in onze garage, nu zijn ze de blikvangers van de woning.' Dat Ben en Sharon niet zelf in hun loft gaan wonen, heeft vooral te maken met de grootte. 'Voor ons is 44 vierkante meter nu nog iets te klein. Maar voordat we onze loft verhuren, gaan we er wel eerst een paar weekjes zelf van genieten!'





KOPERSBEGELEIDING

Zo veel mensen, zo veel wensen

Zelf de plek, grootte, indeling en afwerking van je woning bepalen. Die vrijheid kregen de kopers van de Fenixlofts. Dat vroeg om een vergaande vorm van maatwerk. Met Tom van Noord (vastgoed adviseur TW3) en Ron van Alebeek (senior projectmanager Heijmans) blikken we terug op een complex, maar afwisselend verkoop- en bouwtraject.

WAT WAS JULLIE EERSTE REACTIE OP DIT BIJZONDERE PROJECT?

Tom: 'Ik was meteen enthousiast. Over de plek, over het behoud van dit stukje Rotterdamse historie en natuurlijk over de enorme keuzevrijheid voor de kopers. We wisten van tevoren niet hoeveel woningen er zouden komen en hoe deze woningen eruit kwamen te zien. Dat was een geweldige uitdaging.' Ron: 'Onze uitdaging lag vooral in de enorme staalconstructie, die dwars door het gebouw loopt, en in het realiseren van ruim tweehonderd



verschillende woningen. Ik besepte al snel dat we dat niet moesten onderschatten.'

HOE VERLIEP DE VERKOOP?

Tom: 'Goed! Het te behalen voorverkooppercentage werd snel bereikt. Een mooi resultaat, aangezien het project in crisistijd werd ontwikkeld. Wat hier zeker aan bijdroeg, is dat mensen vanaf het begin over het gebouw en de woningen mochten meedenken. Eerst tijdens gezamenlijke bijeenkomsten. Daar komen bijvoorbeeld de hoge verdiepingen uit voort. Tijdens individuele gesprekken gingen we dieper op specifieke woningwensen in, zoals het aantal vierkante meters en de indeling. Idealer dan dit kun je het als koper niet krijgen!'

WAS ECHT ALLES MOGELIJK?

Tom: 'Er waren enkele kaders. Zo konden kopers kiezen voor een appartement vanaf 40 vierkante meter. Deze konden ze per 20 vierkante meter uitbreiden, zowel horizontaal als verticaal. Dit leverde een soort levend 'tetrakis' op, waarbij de woningen zo slim mogelijk zijn ingepast.' Ron: 'In de woningen stond alleen de plek van de leidingschachten en de meterkast vast. Verder kon bijna alles, zolang het constructief mogelijk was. Dit betekende onder meer dat het leidingwerk in de vloeren in elke woning anders liep. We hebben alle leidingen dan ook eerst per woning uitgelegd, op de grond naast het gebouw. Vervolgens hesen we

ze, samen met het wapeningsstaal, in één keer in de woning.'

HOE VERTAALDEN JULLIE AL DIE VERSCHILLENDE WENSEN NAAR DE PRAKTIJK?

Ron: 'Onze werkvoorbereider Martin Rietveld inventariseerde alle koperswensen en keek of ze technisch haalbaar waren. Vervolgens maakten we van elke woning een afzonderlijke tekening. Daarin zetten we details als: waar moeten wanden gezet worden, waar komt spuitwerk, hoe is de indeling van de badkamer en het toilet, enzovoorts. Die tekeningen hingen we in de woningen op. Zo wisten de mensen die het moesten maken precies wat er moest gebeuren.'

VERLIEPEN DE WERKZAAMHEDEN VOLGENS PLAN?

Ron: 'Als je een gebouw hebt met allemaal dezelfde woningen, kun je snel meters maken. Hier ging dat niet. Over de uitvoering van elke loft moesten we goed nadenken. Dat kostte tijd. Ook is de kans op fouten groter.' Tom: 'Met de ontwikkeling en bouw van Fenix I is zeker niet de makkelijkste weg gekozen, maar het eindresultaat is geweldig. Dat vinden de kopers ook. Zij zijn zeer enthousiast over hun loft.'

HOE KIJKEN JULLIE ZELF OP HET WERK TERUG?

Ron: 'Het was een intensief, maar allesbehalve saai project. Elke dag was anders. Dat maakte dat iedereen graag op het project bleef. Het teamwork was fantastisch. Verder ben ik blij dat alle werkzaamheden, ondanks de complexiteit en drukte, veilig verlopen zijn. Op het hoogtepunt liepen er toch meer dan tweehonderd mensen op de bouwplaats.' Tom: 'Ook wij kijken met veel trots en plezier op het project terug. We hebben een hechte band op met Heijmans en de bewoners opgebouwd. Dat is bijzonder om mee te maken.'

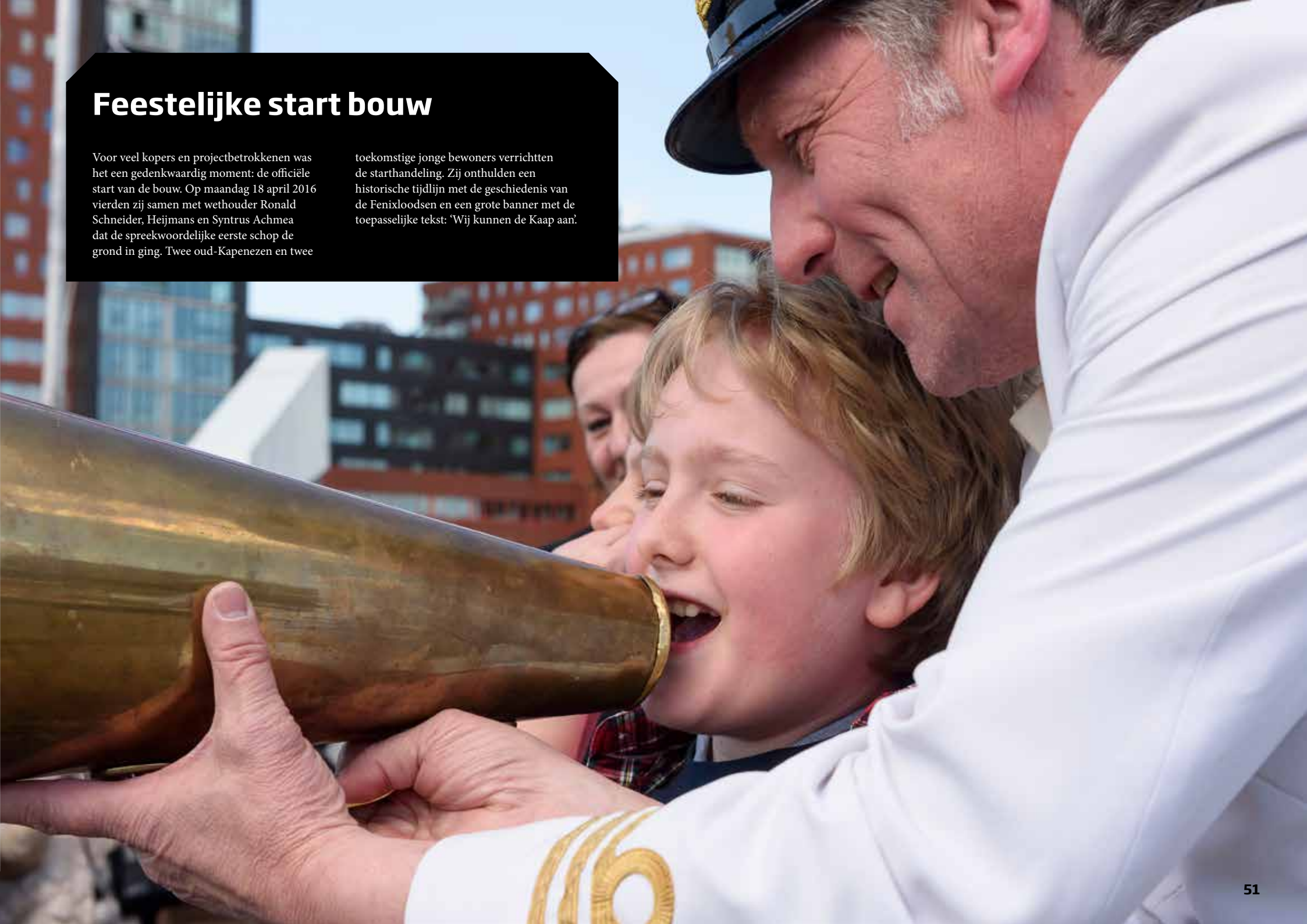




Feestelijke start bouw

Voor veel kopers en projectbetrokkenen was het een gedenkwaardig moment: de officiële start van de bouw. Op maandag 18 april 2016 vierden zij samen met wethouder Ronald Schneider, Heijmans en Syntrus Achmea dat de spreekwoordelijke eerste schop de grond in ging. Twee oud-Kapenezen en twee

toekomstige jonge bewoners verrichtten de starthandeling. Zij onthulden een historische tijdlijn met de geschiedenis van de Fenixloodsen en een grote banner met de toepasselijke tekst: 'Wij kunnen de Kaap aan'.





De betonpoeren in de fundering zijn manshoog en bestaan uit **65 m³ beton.**



Overzicht bouw

Bouwen op een loods van honderd jaar oud is geen sinecure. De bouw van Fenix I was dan ook een huzarenstukje. Grote tegenvallers moesten overwonnen worden, met flinke vertragingen als gevolg. Het geduld van de toekomstige bewoners werd flink op de proef gesteld, en ook zij moesten hierdoor flinke uitdagingen aangaan. De Fenix rees echter ondanks alle moeilijkheden uit haar as. Een heldenverhaal in beelden.



Littekens oude gebouw zijn nog steeds te zien in nieuwe loods en geeft bestaansgeschiedenis weer.



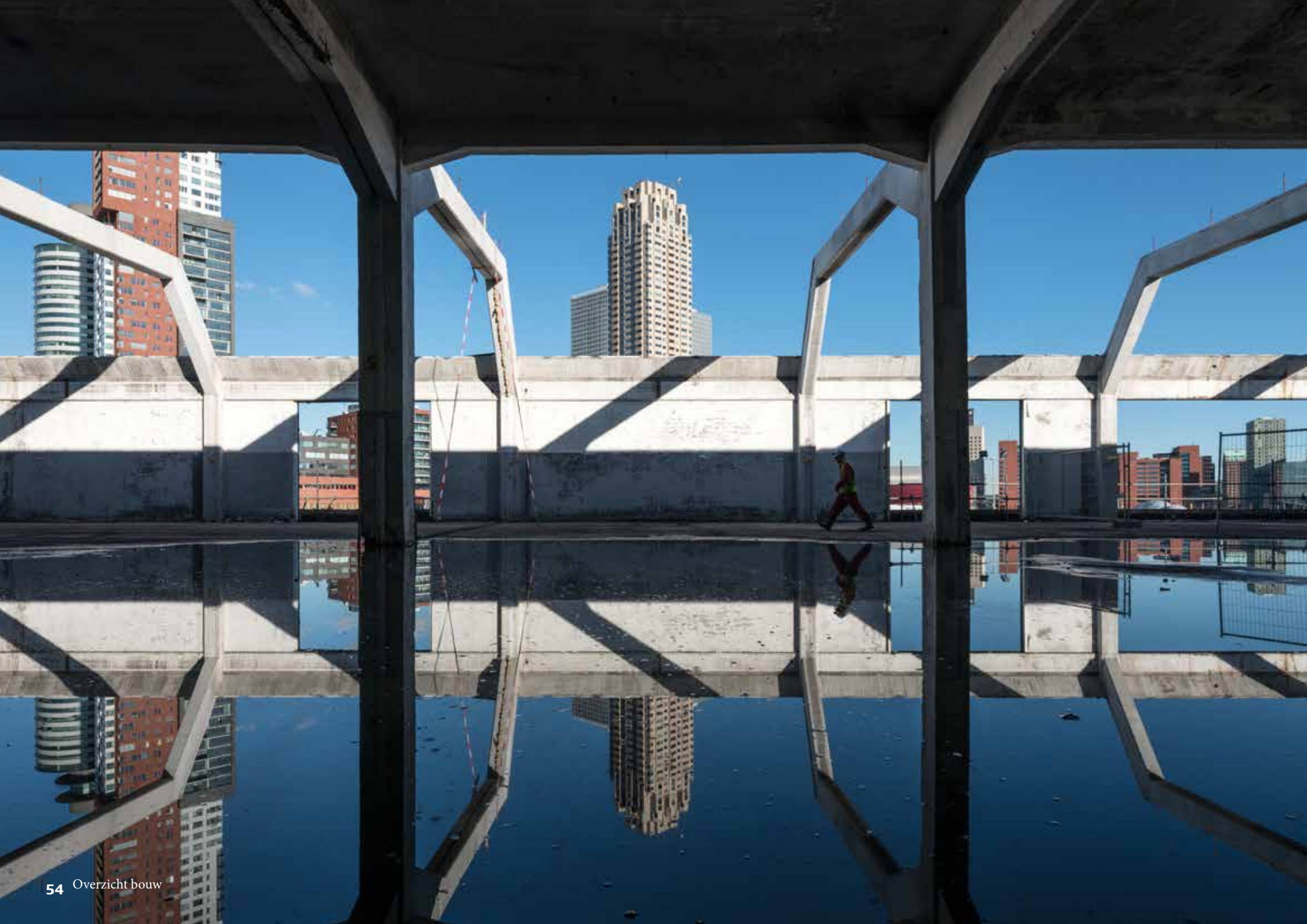


Om zoveel mogelijk van het gebouw te kunnen behouden, was **minutieus sloopwerk** nodig.



130 meter tekeningen van de architect, als je ze allemaal achter elkaar legt.







Fenix is terug-
gebracht tot
haar 'karkas'.



200 uitvoeringstekeningen
per stabiliteitsbok



Het Belgische bedrijf **CSM** dat
de staalconstructie maakte,
maakt ook achtbanen.



Delen van de **bestaande betonconstructie** werden zo ver gesloopt dat ze **zijn 'gespalkt' met staal** om ze weer stevig genoeg te maken, vergelijkbaar met een botbreuk.







6,5 kilometer hekwerk in de gevel



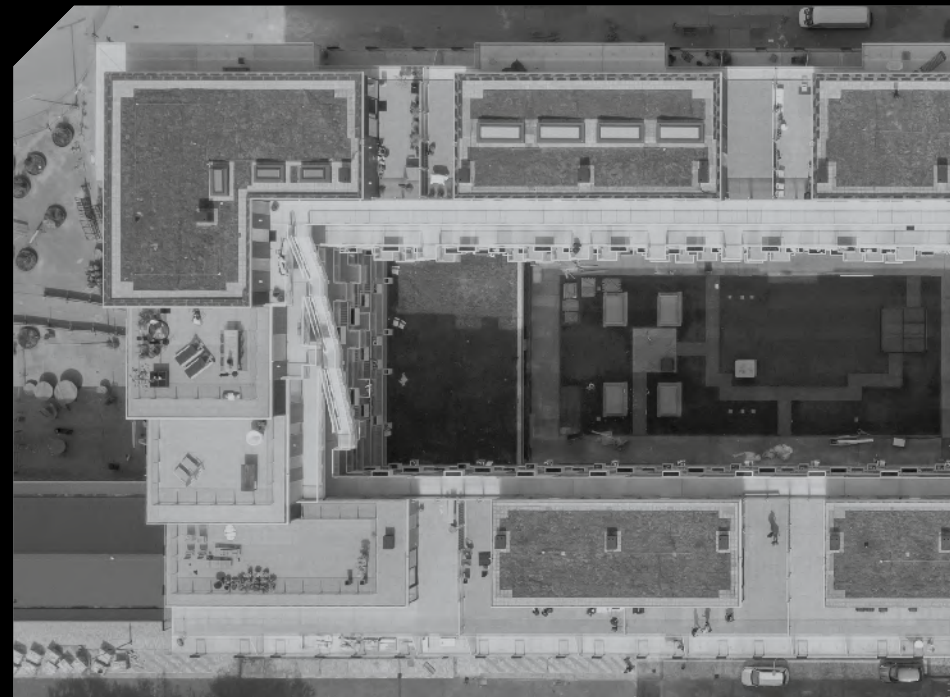


Er zit een **halve Eiffeltoren** aan **staal** in het gebouw.

Op de piek van de productie werden wel **vier beuken per dag** gestort. Dat staat gelijk aan vier kleine appartementen.



Er waren gemiddeld **2 rondleidingen per week** op de bouwplaats.





Er waren circa **200 bouwvakkers** tegelijk aan het werk op de bouwplaats.





Door het openzagen van de **passage als centrale as** in het gebouw, heeft het gebouw ondanks de lengte een duidelijke entree gekregen, waardoor je je als bezoeker direct kunt oriënteren op het programma van het gebouw.







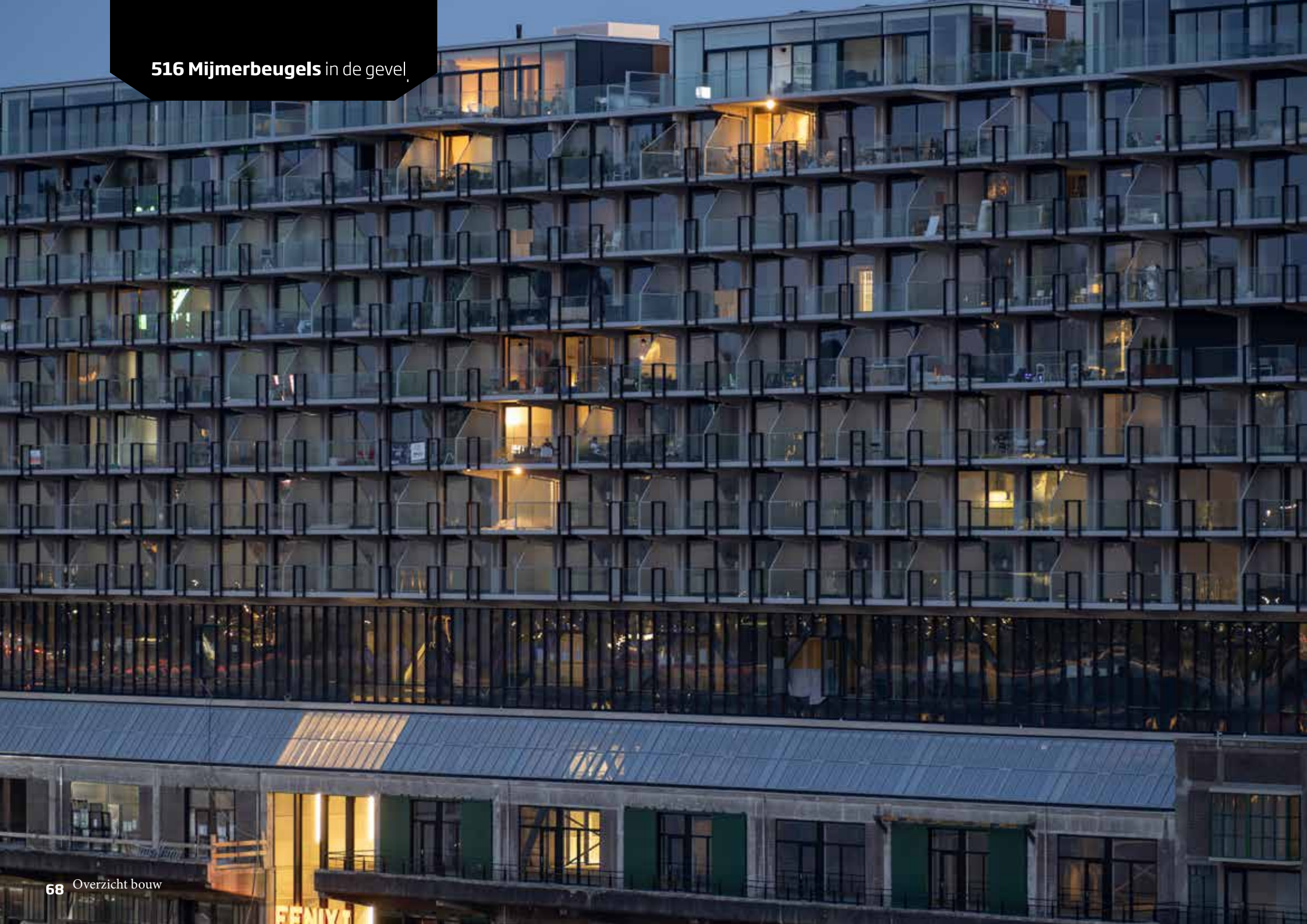


Er zijn **127** verschillende
woningplattegronden.





516 Mijmerbeugels in de gevel



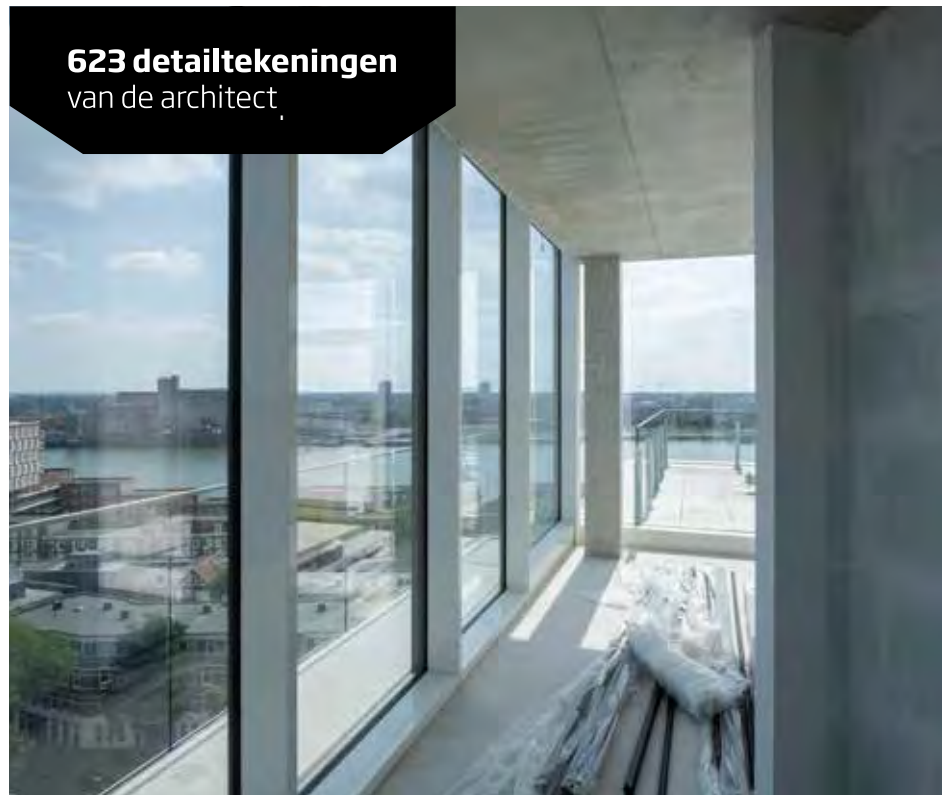
Er is een
woning
met een vrije
hoogte van
6,16 meter.
(in de incisielaag)



Er zijn allerlei oplossingen
toegepast om maximaal daglicht
te krijgen bij woningen op de lagere
verdiepingen, zoals een gradiënt
in de houten gevels en steeds
dunnere verticale begroeiing
van planten.







623 detailtekeningen
van de architect



Door de getrapte vorm
ontstaan grote dakterrassen
op de zuidzijde van het gebouw.



De **gevel aan de Veerlaan** is weer helemaal teruggebracht in de **oorspronkelijke staat**, inclusief stucwerk op het beton zoals men dat in die jaren gewend was.

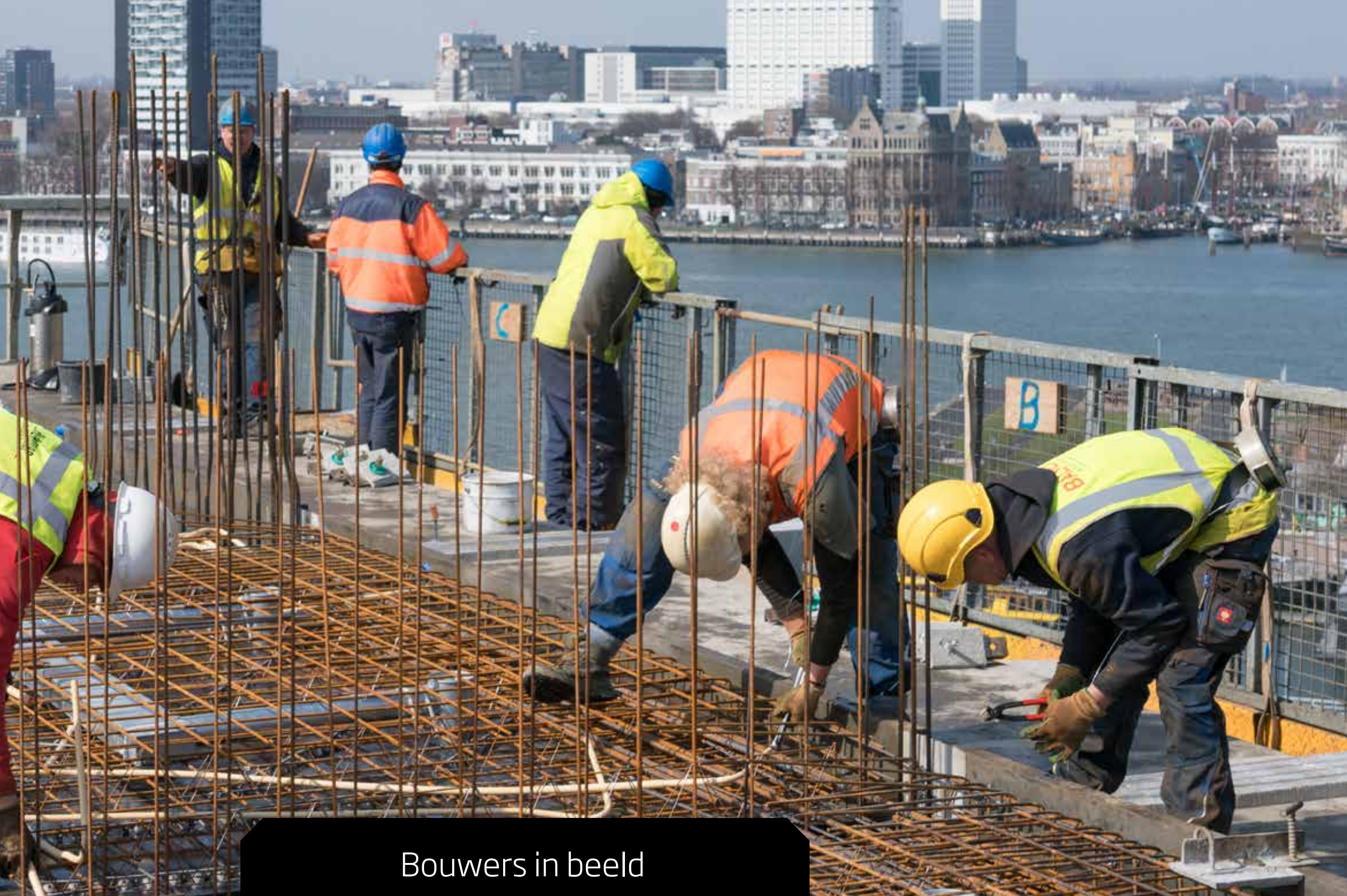




Derek Otte

**ik kan barsten maar niet breken.
haal me neer .. keer op keer besta ik méér
hou me klein en zeg me te zwijgen...
ik ben van hier: niet óm te krijgen**

Gedicht ter ere van bereiken van hoogste punt in mei 2018.



Bouwers in beeld



De bouwers. Zoals op elk project waren ze de onmisbare schakel tussen plan en oplevering. Bij de transformatie van Fenix I werd het uiterste van hen gevergd om het ambitieuze, architectonisch hoogwaardige plan tot leven te brengen. Nu het gebouw is opgeleverd, sluiten zij hun Fenix-avontuur af. Hoe kijken zij erop terug?

**MARTIN RIETVELD,
WERKVOORBEREIDER**

“De Fenixlofts zijn voor mij erg bijzonder. Nog nooit ben ik zo lang betrokken geweest bij een project: maar liefst 5,5 jaar! Vanaf eerste woningplattegrond tot aan laatste oplevering ben ik in mijn privéleven intussen getrouwd, heb twee prachtige dochters gekregen en ben verhuisd van mijn flatje vierhoog naar een eengezinswoning. Dat zegt wel wat over de doorlooptijd toch? De kadewoningen hebben voor altijd een speciaal plekje in mijn hart, die zijn zo uniek en tegelijkertijd bewerkelijk. Alle wensen van bewoners erin vatten, dat was een uitdaging. Ik heb goede herinneringen aan de interieurarchitecten die gelukkig altijd met een goede oplossing voor de klant klaarstonden! Ik hoop dat alle bewoners genieten van de unieke woningen die we hebben gebouwd. ►

**PAUL HOPSTAKEN,
HOOFDUITVOERDER:**



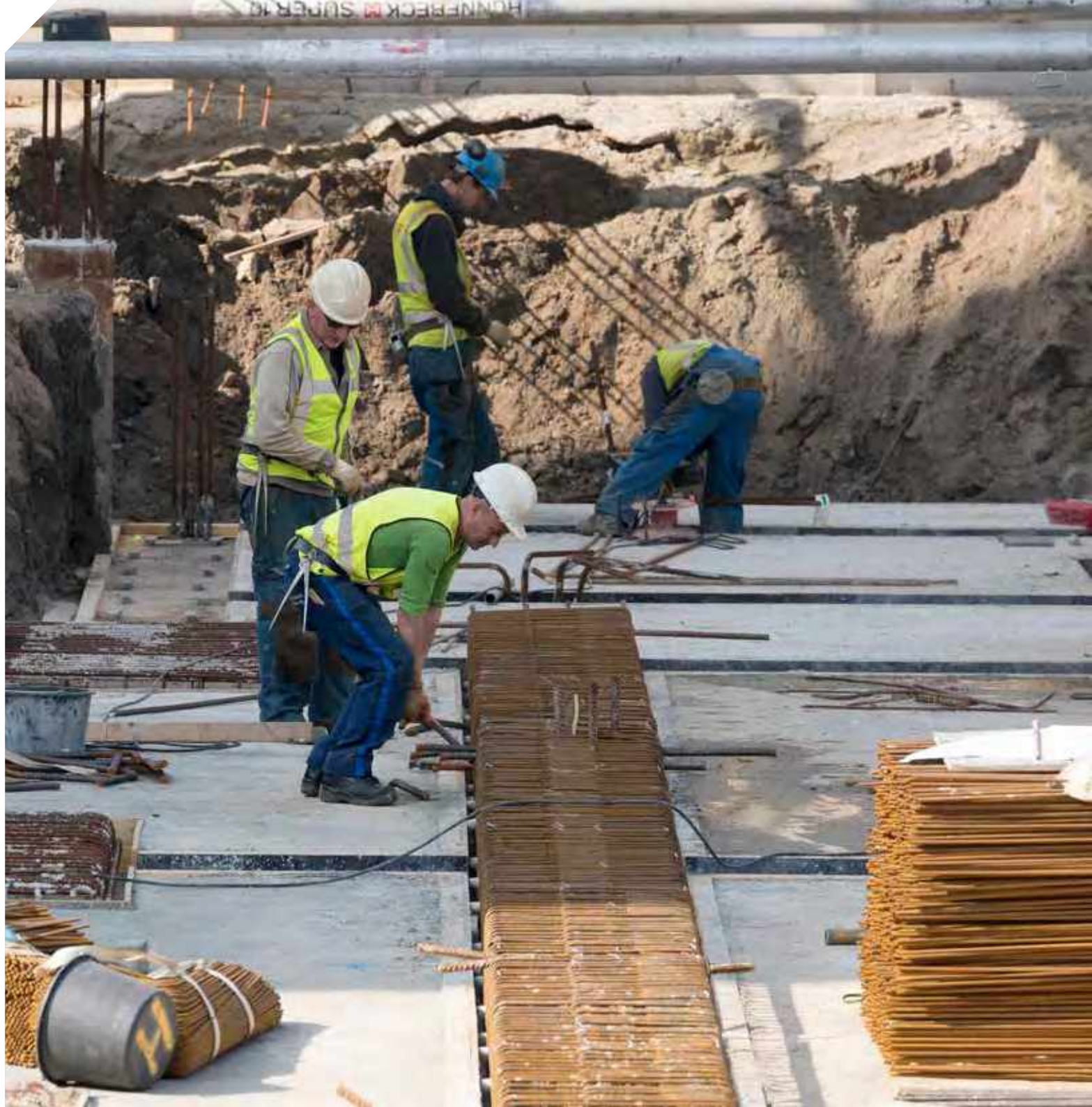
'Werken in de Fenixloods betekende iedere dag een nieuwe puzzel oplossen. Want dit historische gebouw is geen eenheidsworst. De fundering, de staalconstructies, de ruwbouw... Het gebouw voor elkaar krijgen zoals het nu is geworden, was complex en technisch uitdagend. We hebben zelfs de loods moeten optillen om de fundering te vervangen. Dat maak je niet vaak mee. Elke keer als er een onderdeel uit de steigers kwam, dan voelde dat als een ware onthulling. En dat is gewoon gaaf!'

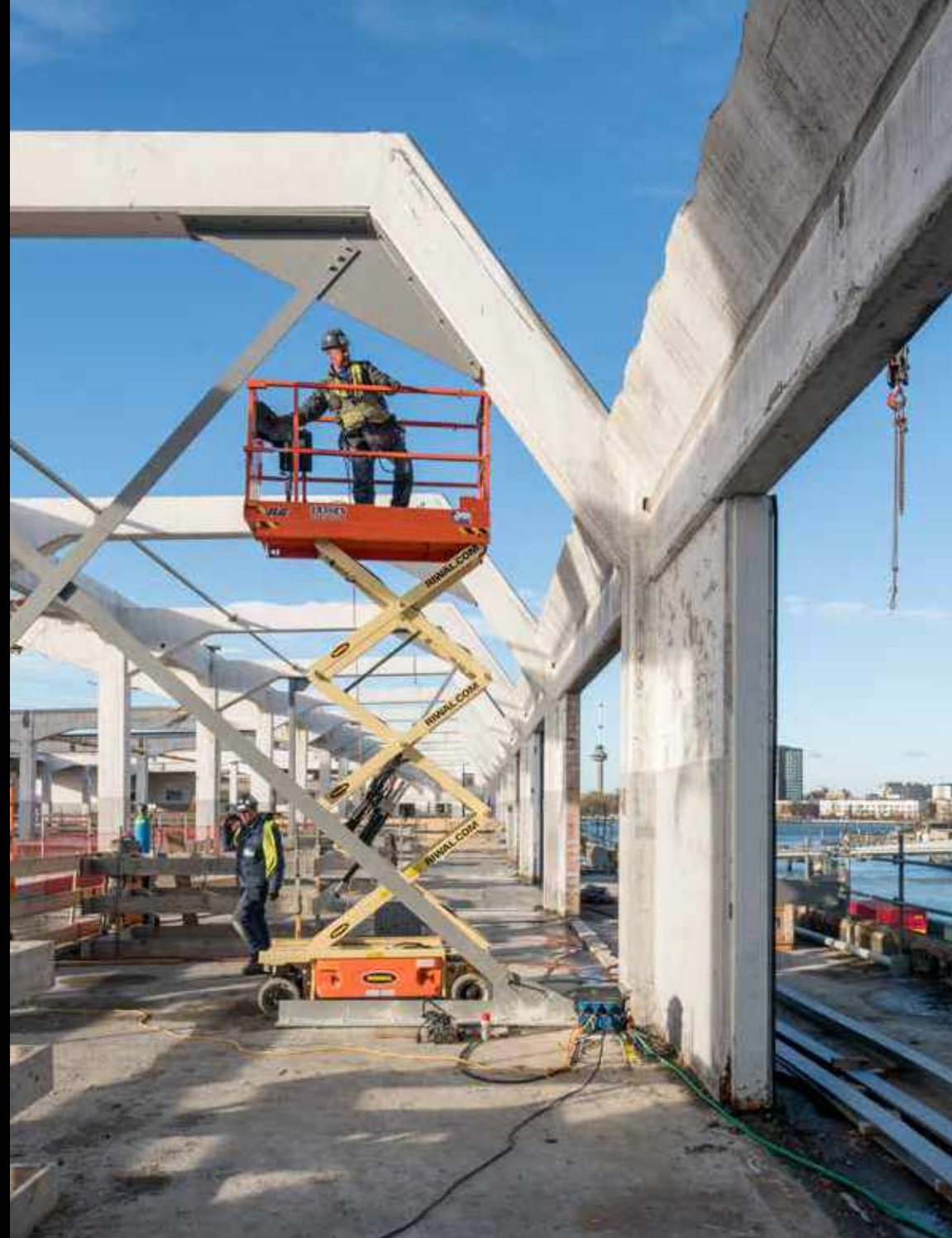
KIM DEUTEKOM, PROJECTCOÖRDINATOR

'Ik coördineer sinds begin 2017 alle werkzaamheden voor (nuts)installaties, dakbedekkingen, kabels, leidingen enzovoorts. Bij een 'standaard' nieuwbouwproject is dat business as usual. Maar in een oude historische loods... dat was vaak een flinke uitdaging! Je komt zoveel onverwachte dingen tegen. Daar moet je dan goed op anticiperen. Het was niet het makkelijkste project. Maar als ik nu blije kopers spreek, dan geeft dat een trots en goed gevoel. Daar doe je het voor! We hebben het toch maar even met zijn allen voor elkaar gebokst.'

WALTER MULDER, NAZORG

'Ik help bewoners met de laatste puntjes op de i. Als er bijvoorbeeld een krasje op het glas zit of wanneer er iets kapot is bij oplevering. Als je het mij vraagt, de leukste job die er is in dit project. Ik kom bij iedereen over de vloer en zie elk resultaat. En dat is geweldig. Elk huis is anders, iedereen heeft er iets moois van gemaakt. Je ziet echt de top van de top wat interieur en creativiteit betreft. Het enige wat overeenkomt: de industriële look. Maar dat past ook wel bij zo'n mooi historisch pand natuurlijk.'







DE INCISIELAAG TUSSEN DE OORSPRONKELIJKE
LOODS EN DE NIEUWBOUW.





DE ONDERNEMERS EN CULTURELE PARTIJEN

Smaakmakers

ONTWIKKELAAR GIJSBERT VAN HEEST WAS VANUIT HEIJMANS VERANTWOORDELIJK VOOR DE VERHUUR VAN DE COMMERCIËLE RUIMTES IN DE PLINT. HIJ MAAKTE ZICH HARD VOOR DE JUISTE MIX.

Van de Fenix Food Factory tot Conny Janssen Danst en Circus Rotjeknor. In de plint van Fenix I brengt een inspirerende mix van culturele, creatieve en culinaire ondernemers leven in de brouwerij. Bekende én nieuwe gezichten.

‘Van meet af aan hebben wij gezegd: de ondernemers die we een plek geven in de plint van de Fenixlofts moeten echt iets toevoegen aan Katendrecht. Tal van mogelijke huurders zijn gepasseerd. Ik ben blij dat we zo kritisch zijn geweest; alle partijen in de plint hebben meerwaarde voor het gebied en elkaar. Het was soms best boetseren om het voor elkaar te krijgen. De culturele gebruikers, Circus Rotjeknor, Codarts en Conny Janssen Danst, hadden bijvoorbeeld hoogte nodig voor trapezes, wilden harde muziek kunnen draaien en onderling verweven zijn, maar ook zelfstandig kunnen functioneren.’

BEST EEN PUZZEL.

‘Voor sommige partijen, zoals de Fenix Food

Factory, is de stap vanuit een tijdelijke ‘pop-up’ situatie in Fenix II naar deze meer commerciële setting best groot. We hebben er samen voor gevochten om het toch mogelijk te maken.

Dat het gelukt is, daar ben ik trots op. Dat nieuwe partijen zoals tapasbar 21 Pinchos (bekend uit de Markthal, red.) en West 8 Urban Design & Landscape Architecture ook zijn aangehaakt, dat er zelfs een boetiekhotel in het pand komt, vind ik helemaal geweldig.’

‘IK BEN BLIJ DAT WE ZO KRITISCH ZIJN GEWEEST.’





MARIJKE BOOIJ VAN BOOIJ KAASMAKERS IS EEN VAN DE OPRICHTERS VAN DE FENIX FOOD FACTORY, DIE VAN FENIX II NAAR FENIX I VERHUIST.

'We zijn ontzettend groen aan ons Fenix Food-avontuur begonnen. Het was 2010, er was een economische crisis en de handelsprijzen voor onze boerenkazen waren erg laag. Ik besloot: ik ga de consument opzoeken. Ik ging op Rotterdamse Oogst staan met mijn kazen, waar ik in contact kwam met andere ambachtslieden met dezelfde uitdagingen. Samen ontstond het plan om te zoeken naar een dak boven ons hoofd. Via via kwamen we in contact met Tsjomme Zijlstra. Hij wilde zijn eigen bierbrouwerij beginnen, in Londen had hij voorbeelden gezien van brouwerijen met een food market. Waarom niet met zijn allen optrekken om zoiets te realiseren in Rotterdam? Leegstaande panden waren er genoeg, maar Fenix II was uniek: zo'n mooi pand, met zo'n fantastisch uitzicht, dat waren we nog niet eerder tegengekomen. Ik heb nog een marktonderzoekje gedaan, waarbij ik bijhield hoeveel mensen er per uur over de brug kwamen. Dat waren er toen vijf. Gelukkig heb ik die uitslag maar genegeerd en zijn we gewoon begonnen: met zeven ambachtslieden in een oude hal. De buurt omarmde ons meteen en ook de toeristen wisten ons snel te vinden. Binnen no time kon ik vijf mensen

aannemen. Met de oversteek naar Fenix I start voor ons een nieuw hoofdstuk. We moeten het met minder ruimte doen, maar we hebben besloten de beperking juist als troef in te zetten. Ik zie zo'n leuke, overvolle Japanse markt voor me, met overal waar je kijkt producten, en in het midden een centrale marktkeuken. Een plek die elke dag open is, waar je als buurtbewoner altijd terecht kunt voor ontbijt, koffie, borrel en diner.

Aan de ene kant moeten we onszelf opnieuw uitvinden, aan de andere voelt Fenix I nu al aan als een warm bad. We kennen bijna alle nieuwe bewoners al, doordat ze al jaren bij ons hun kaas kopen. Sommige kwamen wekelijks langs en gaven dan meteen een update van hoe het ging met de bouw. Zo heb ik alles op de voet gevolgd en is er echt een band ontstaan. Ik verwacht dat we een mooie toekomst tegemoet gaan met zijn allen.'



'MET DE OVERSTEEK
NAAR FENIX I START
VOOR ONS EEN NIEUW
HOOFDSTUK.'



TSJOMME ZIJLSTRA VAN KAAPSE BROUWERS REALISEERDE ZIJN DROOM - EEN EIGEN BIERBROUWERIJ IN DE FENIX FOOD FACTORY. IN FENIX I ZET HIJ ZIJN DROOM VOORT.

'Iedereen die ik vertelde over mijn plannen om een eigen brouwerij te beginnen, zei: o, wat vet, moet je doen. Ook Catrien Ketting, de moeder van mijn ex-vriendin. Zij werkte bij gemeente Rotterdam en bracht me in contact met Christiaan Cooman, ontwikkelmanager bij Heijmans. Christiaan was meteen superenthousiast en zag mogelijkheden voor me in de Fenixloodsen. Ook Harry-Jan Bus van Theater Walhalla was wild van het idee. Samen met de mensen van Booij Kaasmakers, Cider Cider, Firma Bijten, Stielman Koffiebranders, Jordy's Bakery en Rechtstreeks werd het plan nog sterker: met elkaar zouden we een veel interessantere formule neerzetten dan alleen een brouwerij. Toen de pers er lucht van kreeg, en het AD kopte

dat er een foodhal zou komen in Fenix II, was het beklonken. De Fenix Food Factory is een enorme katalysator geweest voor het gebied. Iedereen was nieuwsgierig en kwam kijken. Met de verhuizing naar Fenix I zal er veel veranderen. Er komt een wijnbarretje, een ciderbarretje en een bierbarretje met een centrale marktkeuken, met daaromheen vooral versmarkt. Het daadwerkelijke brouwen zal ik ergens anders in Rotterdam gaan doen, maar om een biertje van Kaapse Brouwers te drinken kan iedereen straks in Fenix I terecht.'

'IEDEREEN VOND HET EEN VET PLAN.'



**DANSGEZELNSHAP CONNY JANSSEN DANST HEEFT INTREK
GENOMEN OP DE EERSTE VERDIEPING VAN FENIX I, OP DE HOEK
AAN HET WATER. IN HET NIEUWE HUIS CONNY JANSSEN DANST IS
IEDEREEN WELKOM.**

'We hebben lang gezocht naar een goede nieuwe plek voor ons dansgezelschap. Fenix I heeft het allemaal: grote, hoge, verwarmbare ruimtes zonder pilaren, voor onze studio's, waarin we zwevende vloeren hebben gebouwd. We kunnen er voorstellingen geven, iets wat we heel graag willen. Eindelijk kunnen we iedereen uitnodigen om naar óns toe te komen. Het is een plek met een totaal andere dynamiek dan we gewend zijn. Het pand is open, transparant, de energie van de omgeving is voelbaar. We noemen het bewust huis voor de dans, omdat we graag ontmoeting willen realiseren. Ont-

moeting met onze bezoekers, buurtbewoners, met nieuwe dansers en jong talent uit de wijk. Maar ook met de partijen die ons omringen op Katendrecht. Kan niet anders dan dat er mooie samenwerkingen gaan ontstaan. Ons nieuwe huis past bij de ambities van ons gezelschap, en voelt als een plek waar veel moois kan gebeuren.'

'IN ONS NIEUWE
HUIS WILLEN WE
ONTMOETINGEN
REALISEREN.'





OP DE HOEK VAN FENIX I OPENT MONIQUE GULLIT HAAR EIGEN BOETIEK-HOTEL: BED, BITES & BUSINESS. MET EEN ONTBIJT- EN LUNCHROOM OP DE BEGANE GROND, EN ZES KAMERS EN EEN LONG STAY APARTMENT OP DE TWEEDE EN DERDE VERDIEPING.

'Ik liep al een tijdje rond met het plan voor een boetiekhotel in Rotterdam. Dat wilde ik op een unieke, liefst een beetje aparte locatie. Toen liep ik tegen het Fenixlofts-project aan. Een spannende plek, waar heden en verleden samenkomen, in een omgeving die bruist. Het leek me een prachtige locatie voor wie Rotterdam wil ontdekken, of voor werk hier moet zijn. Het project heeft mij uitgedaagd om compleet verschillende kamers te creëren, werkend met de

mogelijkheden die er waren, en aandacht voor duurzaamheid.

De robuuste sfeer van het oude pand heb ik zoveel mogelijk intact gelaten, die is zo mooi. Ik ben nu nog heel druk met de inrichting, om hopelijk eind januari 2020 mijn eerste gasten te kunnen ontvangen.'

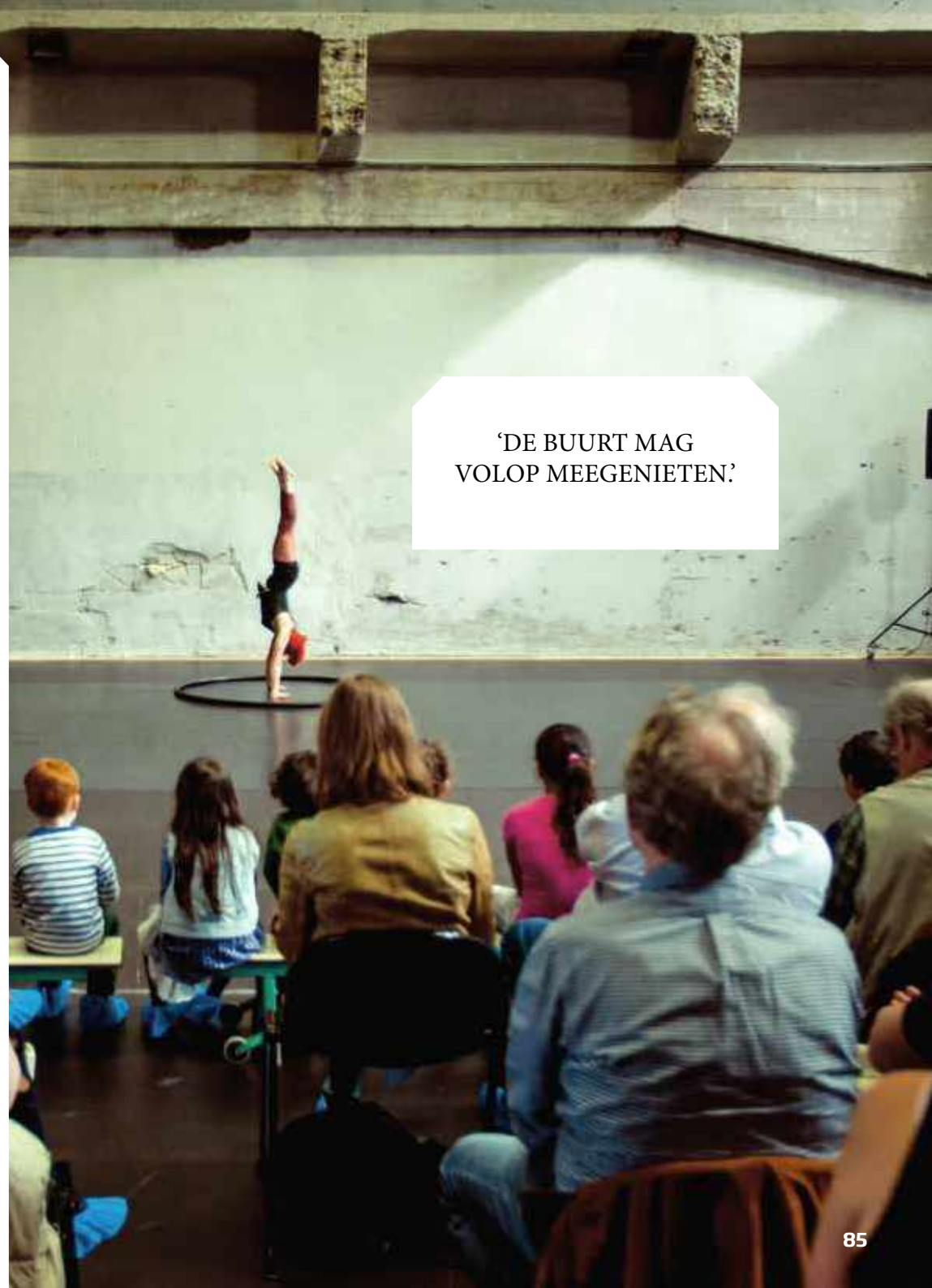
**'EEN PRACHTIGE LOCATIE VOOR WIE ROTTERDAM
WIL ONTDEKKEN.'**



WILMA FRANCHIMON STAAT AAN HET HOOFD VAN CODARTS, HOGESCHOOL VOOR CIRCUS, MUZIEK EN DANS. DE CIRCUSOPLEIDING HUISDE ZEVEN JAAR IN FENIX II, EN VERHUISDE VERVOLGENS NAAR FENIX I.

‘Toen wij in 2012 het huurcontract tekenden met de gemeente, stond daar al in dat als Fenix II ontwikkeld zou worden, wij dan naar Fenix I zouden verhuizen. Gemeente Rotterdam wilde Codarts Circus graag behouden voor de stad, en wij wilden heel graag op Katendrecht blijven, dus dat kwam goed uit. De authentieke sfeer van Fenix II, waarin we ons zo thuis voelden, is in Fenix I gelukkig bijna hetzelfde. De betonnen balken, het onafgewerkte, rauwe. Met dat verschil dat we ons op de nieuwe locatie geen zorgen hoeven te maken over zaken als klimaatbeheersing en wifi, omdat we van alle moderne comfort voorzien zijn. Wat ik ook heel mooi vind,

is dat we met Circus Rotjeknor en Conny Janssen Danst als burens, één leerlijn kunnen vormen. Kinderen beginnen bij Circus Rotjeknor, kunnen bij ons een hbo-opleiding volgen en Conny Janssen Danst is, weliswaar voor dans, het werkveld. Wie weet wat voor moois er als burens nog gaat ontstaan! Codarts wil graag zichtbare betrokkenheid met de stad. Door de grote glaspartijen kan de buurt volop meegenieten van wat we doen.’



‘DE BUURT MAG
VOLOP MEEGENIETEN.’



JOHAN BOTH RICHTTE IN 1992 CIRCUS ROTJEKNOR OP ALS HÉT JEUGDCIRCUS VAN ROTTERDAM. JARENLANG ZWIERF HIJ VAN GYMZAAL NAAR GYMZAAL, OM IN 2013 SAMEN MET CODARTS, TIJDELIJK FENIX II TE BETREKKEN. IN FENIX I VINDT DE STICHTING NU EINDELIJK DE DEFINITIEVE PLEK WAAR HET AL DIE TIJD ZO NAAR VERLANGDE.

‘Van meet af aan heeft huisvesting een rol gespeeld voor Circus Rotjeknor. Dat we nu een definitieve bestemming hebben gevonden, nota bene in een cultureel cluster, met gerenommeerde partijen als Conny Janssen Danst, Codarts en Theater Walhalla als directe burens, vind ik geweldig. Dat had ik nooit durven dromen. Omdat we op Katendrecht blijven, kunnen de scholen uit de omgeving die bij ons circuslessen volgen, daar gewoon mee doorgaan. De ruimte die we tot onze beschikking hebben is iets kleiner, maar heel licht en open. Het

resultaat is prachtig, maar wat is het een zoektocht geweest. We hebben erg voor onze belangen op moeten komen om deze droom waar te maken. De weg die we met Circus Rotjeknor hebben begaan, kun je vergelijken met een bergbeklimming. Het laatste stukje voor de top is het zwaarst. Maar eenmaal boven, word je rijkelijk beloond door het uitzicht.’

**‘WE HEBBEN HEEL WAT STRIJD GEVOERD,
MAAR HET RESULTAAT IS PRACHTIG.’**



BETROKKENHEID

Samen pionieren

Ver voor de bouwplannen rond waren, vonden de bewoners van Fenix I elkaar. Ze trokken samen op om hun woonwensen te vervullen, en vormden al snel een hechte community.

‘DE PIONIERS WERDEN STEEDS
ENTHOUSIASTER EN VERSPREIDDEN
HET VERHAAL OVER DE FENIXLOFTS
IN DE STAD.’

RAYMOND RAADTGEVER,
COMMERCIEEL MANAGER HEIJMANS

Good news travels fast. Zo ging het ook met de berichten over de op handen zijnde ontwikkeling van appartementen bovenop de Fenixloodsen. Niet zomaar appartementen, maar loftwoningen, met uitzicht op het water. Rotterdams communicatiebureau Conversation Next ontwikkelde een marketing-aanpak om een Fenix community te bouwen met zeer betrokken ambassadeurs. In korte tijd werd het project Fenixlofts op Facebook door vele duizenden mensen geliked en gevolgd. Voor de eerste inspiratiesessie tijdens De Nacht van De Kaap in 2012 was de belangstelling gigantisch. Slechts vijftig gelukkigen, later ‘VIPS’ genoemd, werden geselecteerd om erbij te zijn. Karin van Wingerden, inmiddels trotse bewoner van nummer 701, was één van hen. ‘Mijn man en ik zagen onszelf daar wel wonen, ja. De locatie is natuurlijk briljant,’ vertelt ze tijdens een burenborrel op 12 oktober 2019, in de passage van de Fenixlofts. Ze herinnert zich de allereerste bijeenkomst, zo’n zeven jaar geleden, nog goed: ‘De vraag die centraal stond, was hoe je met een loftwoning om zou kunnen gaan. Het ging om ideeën uitwisselen, inspiratie opdoen, snuffelen aan het project en aan elkaar. Ik heb toen al een paar van de mensen ontmoet die nu mijn burens zijn.’

Na die eerste vruchtbare meeting volgden er meer. De groep Fenix-pioniers groeide. In 2013 werd het serieus. De inspiratiesessies gingen over in woonworkshops, waar ook de architect, de ontwikkelaar en de makelaar bij waren. Al pratend, fantaserend en discussiërend werden de plannen over het ontwerp en de inrichting van de Fenixlofts steeds concreter. Er werd gesproken over de flexibiliteit van de woningen: als alles kan, hoe wil je dan wonen? Hoeveel vierkante meters? Alles op één verdieping of verdeeld over twee? De plint kwam aan bod: was er behoefte aan horeca in het gebouw? Aan winkels? Een culturele ontmoetingsplek? En wat te denken van extra services als een gym of een laundry? Ook de binnentuin was onderwerp van gesprek: wilde men ‘kijkgroen’ of een tuin waar je ook een feestje in kunt geven? ‘Deze manier van ontwikkelen, samen met de toekomstige bewoners, was voor ons ook nieuw,’ zegt Raymond Raadtgever, commercieel manager bij Heijmans. ‘Maar we vonden het interessant om het op deze manier te doen. Natuurlijk hadden wij onze visie. Maar sloot die ook aan bij de wensen van de consument? Dat wilden wij toetsen met die inspiratiesessies en workshops. Met als bijkomend voordeel dat de pioniers steeds enthousiaster



werden, en het verhaal verspreidden in de stad. Dat heeft de Fenixlofts naamsbekendheid gegeven.' De pioniers hielpen de ontwikkelaar om zijn plannen fijn te slijpen. Andersom konden zij die plannen sturen. 'De toewijding was enorm,' zegt Raymond. 'Op een gegeven moment dachten wij: we moeten die commitment belonen. Dus hebben we de pioniers voorrang gegeven bij de inschrijving. Daar maakten dertig pioniers toen gebruik van.'

Karin van Wingerden trommelde in 2015 een groepje pioniers op om samen een VVE op te richten. 'Dat is natuurlijk heel ongebruikelijk,' zegt ze, met een drankje in de hand. 'Dat je een VVE opricht nog vóór er überhaupt gestart is met bouwen. Maar het voelde goed om alvast verbonden te zijn met een aantal mensen, en op die manier een steviger gesprekspartner te zijn richting Heijmans. Het heeft ervoor gezorgd dat wij verbeteringen konden aanbrengen in het project, die voor ons belangrijk waren. Zo wilden we graag een tagsysteem, in plaats van klassieke sloten met sleutels. En een verdubbeling van het aantal plaatsen in de fietsstalling. Die dingen zijn gerealiseerd.'

Naast Karin van Wingerden staat Wim Groen.

Hij woont met Leo op de 9e verdieping, en was tijdens het ontwikkelproces voorzitter van de binnentuincommissie. 'Heijmans had aanvankelijk een sedumdak voorgesteld, maar er waren ook mensen in de groep die in de tuin wilden kunnen zonnen of barbecueën. Samen met tuin- en landschapsarchitect Mien Ruys hebben we een plan bedacht waar de meerderheid zich in kon vinden.'

Ramona van den Berg, dolgelukkig met haar 40 vierkante meter op de 6e verdieping, vertelt hoe zij als VVE-lid de saamhorigheid een handje hielp, door het organiseren van borrels en het bijhouden van een levendige Facebook-community. 'Wat begon met een klein groepje actievelingen die onderling ideeën uitwisselde, groeide uit tot een community waar heel veel kopers in vertegenwoordigd zijn. Op tal van gebieden trokken we samen op. In 2016 hebben we een leveranciersmarkt in Fenix II georganiseerd, waar allerlei leveranciers hun vloeren, keukens en verlichting presenteerden. Dat gaf ons de mogelijkheid om samen in te kopen en kortingen te bedingen. Veel mensen wilden bijvoorbeeld een gietvloer. Alle gietvloeren in het gebouw komen bij twee, drie leveranciers vandaan.'



**'HET IS NATUURLIJK HOOGST
ONGEBRUIKELIJK OM AL VÓÓR DE BOUW
GESTART IS, OVER EEN VVE TE PRATEN.'**

BEWONER KARIN VAN WINGERDEN

Jolanda en Ton Vergunst van de zevende verdieping, zijn tijdens het proces zelf een bedrijfje gestart: Gewoon Gers. 'Wij waren op zoek naar van die mooie, stalen industriële deuren en wanden, maar konden ze nergens vinden. Toen zijn we ze zelf gaan produceren, en kwamen we erachter dat er vanuit de Fenix-groep veel meer vraag naar was. Ik denk dat bijna de helft van de kopers een deur of een wand bij ons besteld heeft.'

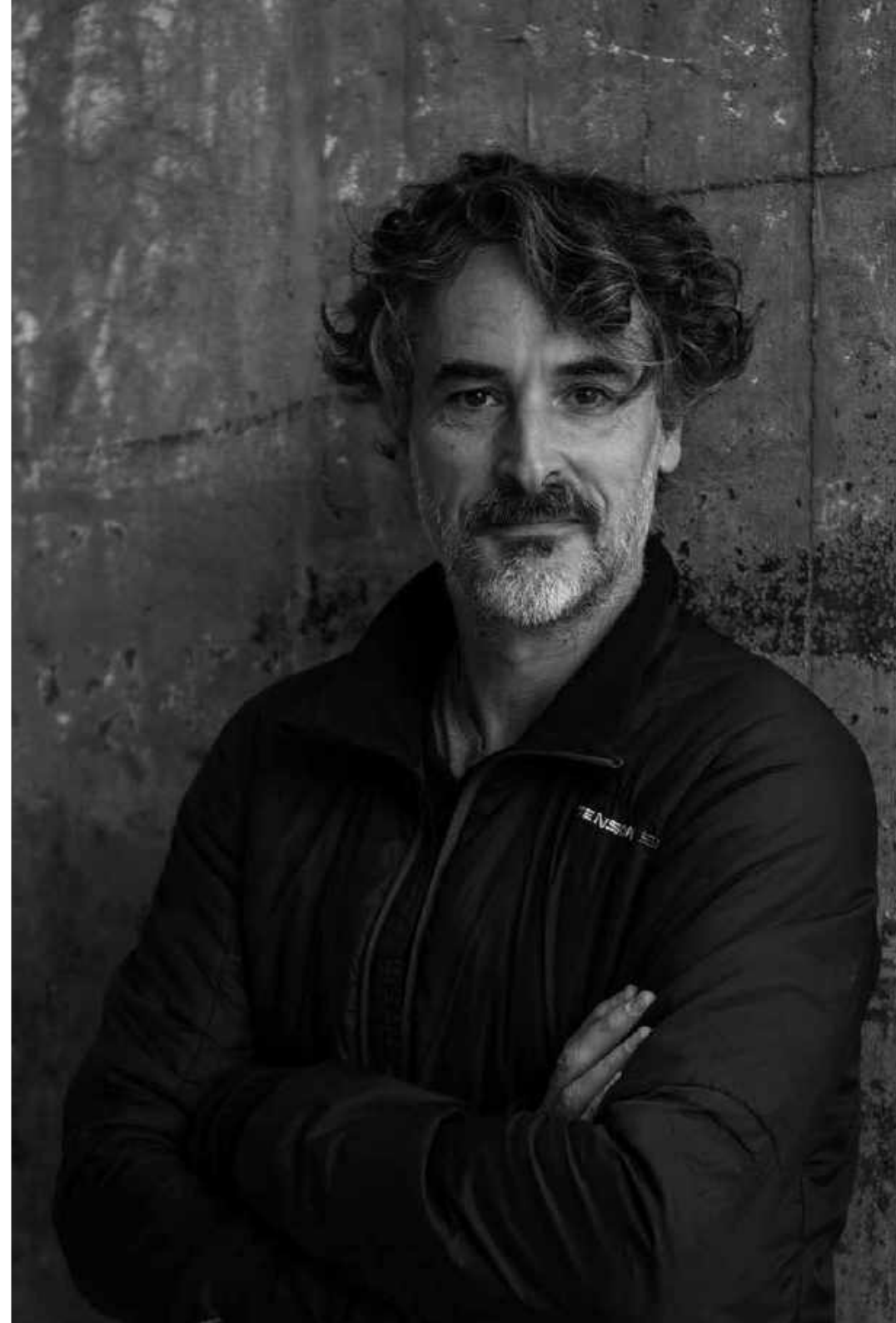
Cor Noltee, trotse eigenaar van een woning op de negende verdieping, is ook een koper van het eerste uur. Hij hoort officieel bij de pioniers, maar heeft het naar eigen zeggen allemaal een beetje laten gebeuren. 'Ik dacht steeds: ik zie het wel. Ik zat er niet bovenop, temeer omdat er in de groep heel veel deskundige mensen zaten, die dat al deden. Ik moet zeggen dat dat wel heel fijn was, dat zij kritische vragen stelden, een VVE oprichtten en allemaal initiatieven namen namens de community. Dat hielp mij om er alle vertrouwen in te houden dat het helemaal goed zou komen.'

En goed kwam het: op 4 juni 2019 kreeg Cor de

sleutel van zijn appartement, en drie nachten later sliep hij er voor het eerst. 'Als allereerste Fenixloft-bewoner!' glundert hij. 'Ik heb gewoon een bouwzeiltje op de grond gelegd en ben gaan pitten.'

Raymond Raadtgever: 'Al met al zijn de Fenixlofts vanuit een enorm saamhorigheidsgevoel, creativiteit en passie ontwikkeld. Er is buiten de lijntjes gekleurd en dat heeft een prachtig woongebouw opgeleverd, waar heel veel mensen nu met veel plezier en trots wonen.' Althans: iedereen heeft de sleutel. De één is al compleet ingericht, de ander is nog even druk met de keuken of badkamer. 'Ook in deze fase is het fijn dat je je burens al kent,' vindt Ramona. 'Het contact loopt heel makkelijk. We lopen veel bij elkaar in en uit, voor advies of een praatje. Via Facebook wordt volop gereedschap uitgewisseld. En we kunnen bij elkaar terecht: 'Is je keuken nog niet af? Kom je toch bij mij koken?' Dat idee.'

Het is inmiddels gezellig druk op de burenbommel in de passage. Niet alleen de kopersgroep is goed vertegenwoordigd, ook huurders zijn van de partij. Karin van Wingerden: 'Mooi om te zien dat zij



'WE HEBBEN EEN LEVERANCIERSMARKT
IN FENIX II GEORGANISEERD, OM
SAMEN IN TE KUNNEN KOPEN.'

BEWONER RAMONA VAN DEN BERG



er nu ook bij zijn, en in de community worden opgenomen. Nu zijn we compleet.
Er wordt geproost. Op een mooie toekomst.



IN FENIX I IS EEN Q-PARK
PARKEERGARAGE GEREALISEERD
MET 234 PARKEERPLEKKEN.



Port of Rotterdam

Velleheidsregio
Rotterdam-Rijnmond





HUREN IN FENIX I

'Fenix I heeft alles wat de huurder van nu zoekt'

Als warme broodjes gingen ze over de toonbank, de 78 huurwoningen in Fenix I. Niet zo vreemd, als je de vele bijzonderheden van het gebouw in ogenschouw neemt. Verhuurder Syntrus Achmea en enkele huurders vertellen wat die bijzonderheden zoal zijn.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance verhuurt, namens BPL Pensioen, de 78 huurwoningen in Fenix I. Waarom kozen zij voor dit unieke project op de Kaap? En hoe kijken zij terug op het ontwikkelproces en eindresultaat? We vragen het aan Wim Smit en Anjelica Cicilia, respectievelijk senior projectmanager en voormalig hoofd acquisitie Zuid-West.

HEIJMANS VROEG SYNTRUS ACHMEA OM EEN DEEL VAN DE LOFTS OVER TE NEMEN VOOR VERHUUR. WAAROM ZEIDEN JULLIE 'JA'?

Anjelica: 'Wij zien al langer potentie in Zuid, dat steeds meer onderdeel wordt van de binnenstad en interessante projecten biedt. Fenix I is zo'n project. Een prachtig gebouw met een bijzonder verhaal, dat een nieuwe groep bewoners en ondernemers naar Katendrecht trekt en een waardevolle toevoeging is aan de beleggingsportefeuille van onze klant.'
Wim: 'We laten ons altijd goed informeren over de mogelijkheden van een gebied. Katendrecht had zeker potentie, maar het was destijds nog best spannend om in dat gebied te investeren.'

WAT MAAKTE HET PRECIES SPANNEND?

Wim: 'Het was toen 2014. We zaten nog in de crisis en de situatie op Katendrecht was nog niet zoals het nu was.' Anjelica: 'In het begin kun je alleen de ambitie laten zien en mensen enthousiasmeren. Je hoopt dat dit werkelijkheid wordt. En dat werd het. Petje af voor Heijmans, hoe zij ondanks alle uitdagingen nooit aan de kwaliteit getornd hebben.'

ZIJN JULLIE BLIJ MET HET EINDRESULTAAT?

Anjelica: 'Ja! Fenix I heeft alles wat de huurder van nu zoekt: het is hip, dynamisch en heeft karakter. De lofts zijn bij uitstek geschikt voor middeninkomens en een- en tweepersoonshuishoudens, doelgroepen die in Rotterdam belangrijk zijn.' Wim: 'Wij bieden twee-, drie- en vierkamerappartementen met oppervlakten tussen 58 en 114 vierkante meter. Deze bevinden zich met name op de zesde, zevende en achtste laag.'

EN DE BEWONERS? ZIJN DIE BLIJ?

Wim: 'Zeker! De belangstelling voor dit project was enorm. Er waren duizenden aanmeldingen. Uiteindelijk voldeden zo'n 250 geïnteresseerden aan de selectiecriteria, waarvan er dus 78 een loft mochten kiezen.' Anjelica: 'Sommige huurders

Philippe

'In 2012 was ik bij een voorstelling van The Tunes in Walhalla. Ik keek naar buiten richting de Rijnhaven en was verpletterd door het uitzicht. Niet wetende dat dit ooit ook mijn uitzicht zou worden. Toen ik hoorde dat er huurwoningen kwamen in de loods, wist ik gelijk dat ik er een plekje wilde hebben. Ik was altijd al gek op de Rijnhaven. Ik heb in 20 jaar tijd Katendrecht zien transformeren tot de prachtige wijk die het nu is geworden. Eerst durf je er niet te komen en nu is het misschien wel het mooiste stukje Rotterdam. Ik verhuis meestal na een paar jaar weer, dan ben ik uitgekeken. Maar het zou zomaar kunnen dat ik hier langer blijf!'



waren tot tranen geroerd, omdat zij hier mochten wonen. Dat geeft wel aan hoe bijzonder en gewild dit gebouw is. Ook wij zijn blij, trots en dankbaar dat we dit bijzondere project in portefeuille hebben.'

Annelies en Jan

'Als klein kind had Katendrecht al een enorme aantrekkingskracht op me. Ik mocht er van mijn vader – hij werkte als havenwerker in het Handelsveem Steinweg – nooit komen. 'Gevaarlijk', zei hij. Maar ik deed dat stiekem wel. Och, wat had ik hem graag verteld dat ik hier nu zo'n mooie woning heb in de buurloods van zijn oude werkgever.'

Het balkon spant de kroon

Annelies huurt samen met haar man Jan een appartement op de vierde verdieping. Voorheen woonden zij op de Wilhelminapier. 'Ik wilde altijd al naar de overkant', zegt Annelies. 'Jan zag tien jaar geleden de wijk nog niet zo zitten, maar ik dacht: dat wordt nog wel wat daar. Inmiddels is hij helemaal om hoor. We zijn dolblij met onze huurwoning.' Jan vult

haar aan: 'Het hele huis is geweldig. Maar het balkon van 10 bij 2,5 meter spant de kroon. Zelfs met dit weer (het is nog geen 15 graden) gaat de deur open en zitten we met ons krantje lekker buiten.'



Ineke

In 2014 tekende Ineke het contract voor haar koopwoning. Zij werkte toen aan de overkant van de Fenixloods bij de 112 alarmcentrale. Ze zag het helemaal zitten: wonen in een historisch pand verrijkt met moderne



architectuur. Want die combinatie vindt ze prachtig. Toen werd ze ziek. Een hersentumor. De artsen gaven haar nog hooguit een jaar. Met veel verdriet verkocht ze haar woning, waar ze zo naar uitkeek om te wonen. 'Samen met de architect had ik al zulke mooie plannen gemaakt over de indeling.'

Alle Rotterdamse eyecatchers in één oogopslag

'We zijn inmiddels 3,5 jaar verder en ik ben er nog. Mijn droom kwam in april alsnog in vervulling. Ik kon alsnog in dit geweldige gebouw gaan wonen. Ik huur nu een woning boven Walhalla. Mijn glas is altijd halfvol, maar ook al is het in het ergste geval maar voor even: ik kijk nu uit op de Erasmusbrug, de Euromast, het SS Rotterdam, de Maas en zie de watertaxi's voorbijvaren. Dat neemt niemand me meer af. Ik zet mijn stoel elke dag strategisch neer en heb alle Rotterdamse eyecatchers in één oogopslag te pakken.'

Nicky

Nicky verhuisde voor haar werk in het Sophia Kinderziekenhuis van Leiden naar Rotterdam. 'Eigenlijk kende ik de omgeving nog niet zo goed. Maar toen ik ging kijken naar de woning was ik op slag verliefd. Die grote glazen schuifdeuren, de enorme lichtinval, de open keuken. Wow! En dan was er ook nog een ruimte die ik kon omtoveren tot inloopkast. En dat allemaal in een huurwoning van 59 vierkante meter!'

Groter dan gedacht

Aanvankelijk dacht Nicky dat het inrichten van slechts 59 vierkante meter nog wel een uitdaging zou worden. 'Omdat alles handig is ingedeeld, viel dat uiteindelijk reuze mee. Het is veel groter dan ik dacht. Ik ben gaan mixen en matchen met leuke interieurstukken en heb er nu echt iets van mezelf van gemaakt. Wat heel fijn is: ook al is het een huurwoning, ik heb gelukkig mijn eigen vloer kunnen kiezen.'





Wilhelminapier

Rijnhaven

Rijnhavenbrug

Deliplein

Maashaven

Gebouw in beeld



Woonprogramma met 78
huurwoningen en 135
koopwoningen.

West 8 Urban Design &

Veerlaan

Cultuurcluster

Horeca

VISIE OP TOEKOMST

Blik vooruit

Vanuit zijn Fenixloft heeft Peter van der Gugten, directeur bij Heijmans, fenomenaal uitzicht over Rotterdam en de Maas. Met aan de ene zijde de mondiale stad vol statige woontorens en aan de andere zijde Katendrecht: stoer, eigenzinnig en op een positieve manier volks. Samen met Jos Melchers, directeur Gebiedsontwikkeling van de gemeente Rotterdam, blikt Peter terug op bijna vijftien jaar herontwikkeling op de Kaap. En, uitkijkend over de rivier, laten ze hun gedachten varen over de ontwikkelopgaven van morgen.

‘MET EEN BRUG OVER DE MAASHAVEN KUNNEN WE DE SPRONG NAAR ZUID MAKEN. DIT GEBIED HEEFT VEEL POTENTIE, MET PROJECTEN ALS NPRZ, HART VAN ZUID EN FEYENOORD CITY.’

PETER VAN DER GUGTEN, DIRECTEUR HEIJMANS

‘Het succes van Katendrecht zit ’m vooral in de mensen die vanaf het begin in het gebied geloven,’ zegt Peter. ‘Denk aan de pioniers die hier dertien jaar geleden een kavel kochten. Aan de kopers en huurders van de eerste nieuwbouwwoningen aan de Maashavenkade. En aan de ondernemers die al potentie in Katendrecht zagen toen de omstandigheden er nog slecht waren. Die mensen vinden en in hun kracht zetten, daar ligt wat mij betreft een belangrijke taak voor ontwikkelaars. Een gebied ontwikkelen doe je nu eenmaal niet alleen.’ Jos is het daarmee eens: ‘De gezamenlijke aanpak op Katendrecht is het schoolvoorbeeld van publiek-private samenwerking. Met Heijmans, Woonstad en een aantal particulieren hebben we hier veel teweeggebracht. In vastgoed, maar ook op sociaal-maatschappelijk gebied.’

TOPPLEK

Jos vervolgt: ‘Als je op de ontwikkeling van Katendrecht terugkijkt, dan is ‘veerkracht’ het juiste woord. Dat geldt ook zeker voor Fenix I, die al meerdere malen uit zijn as is herrezen.’ Peter voegt toe: ‘Fenix I is een topplek. In de plint bevinden zich culinaire, creatieve en culturele ondernemers – de zogenoemde CCC-programmering. En door de ligging aan de Rijnhavenbrug sta je zo bij bijvoorbeeld Hotel New York en Lantaren Venster. En er komen nog meer topplekken op Katendrecht. Denk aan het Havenkwartier en de ontwikkelingen in het polsgebied. De Cobana aan de Bananenstraat is daarvan een mooi voorbeeld.’

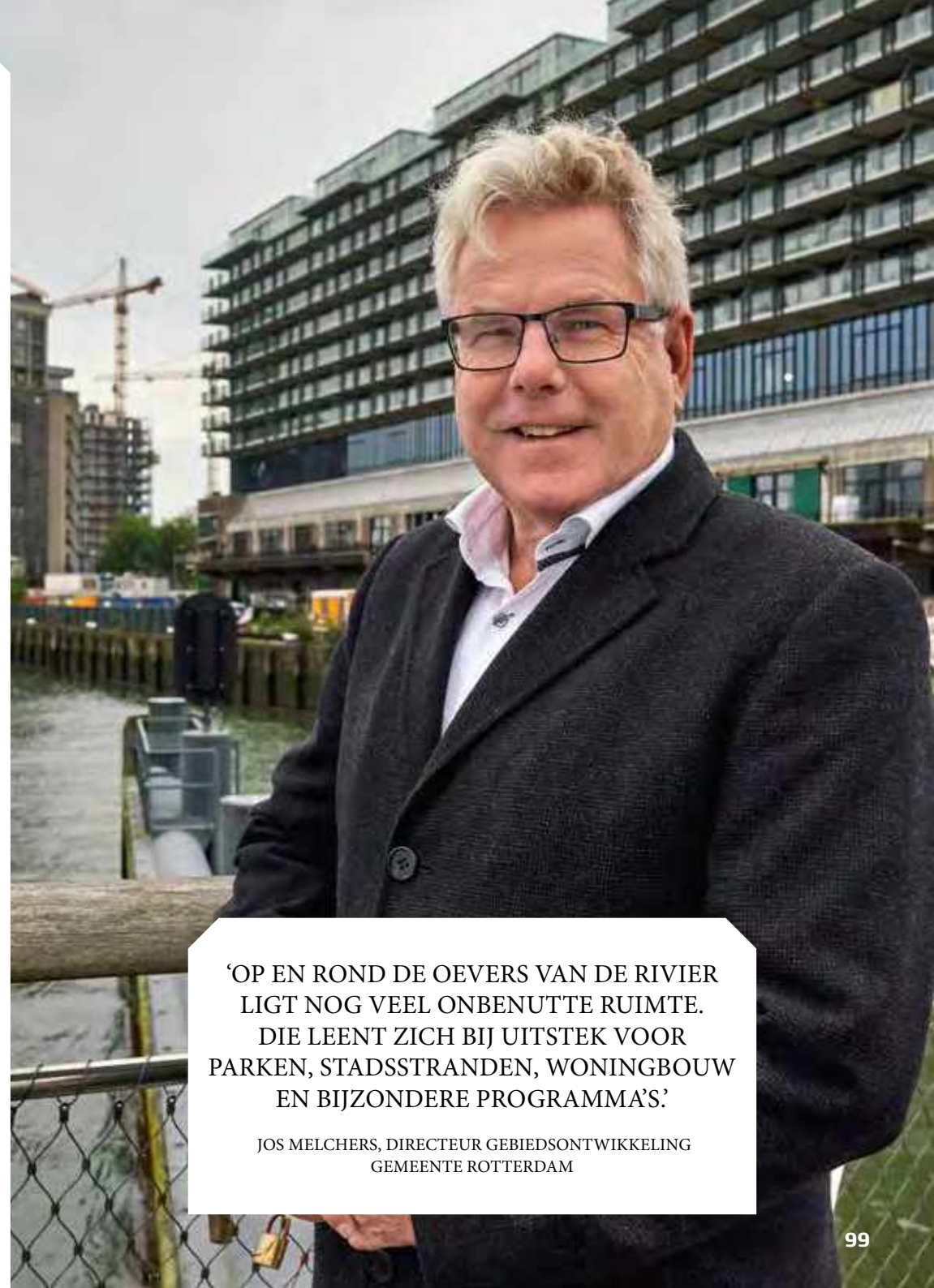
OP ZOEK NAAR DE ‘COULEUR LOCALE’

In de manier waarop Katendrecht tot een hip en happening leefgebied is getransformeerd, zien beide heren een bruikbaar model voor de toekomst. ‘Maar’, zo benadrukt Jos, ‘het is geen blauwdruk die je één op één in een ander gebied kunt toepassen. Waar het om gaat, is dat je zoekt naar de ‘couleur locale’ van het gebied. Op die kwaliteiten moet je inzetten. Maar ook op goede verbindingen, een aantrekkelijke invulling van de openbare ruimte en duurzame oplossingen.’ Peter vult aan dat het vooral ook om de mensen in het gebied gaat: ‘Het is niet gezegd dat een Walhalla of Belvédère op een andere plek ook werkt, maar toegewijde personen als Harry-Jan Bus en Linda Malherbe heb je bij een gebiedsontwikkeling wel nodig.’

UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

De Maas. Daar liggen volgens Jos en Peter kansen voor de verdere ontwikkeling van de stad. 'Op en rond de oevers van de rivier ligt nog veel onbenutte ruimte', zegt Jos. 'Die leent zich bij uitstek voor parken, stadsstranden, woningbouw en bijzondere programma's.' Peter wijst richting de Tarwewijk: 'Met een brug over de Maashaven kunnen we de sprong naar Zuid maken. Dit gebied heeft veel potentie, met projecten als NPRZ, Hart van Zuid en Feyenoord City. Voor de Maashaven en Rijnhaven lopen ook allerlei plannen. En in het gebied rondom de Merwehaven wordt al hard gewerkt aan een nieuwe woon- en werkomgeving.

Met deze, en nog veel meer binnenstedelijke uitbreidingsmogelijkheden blijft Rotterdam aantrekkelijk voor alle Rotterdammers. Daarbij is het van belang om de stad zo kwalitatief mogelijk te vormgeven.'



‘OP EN ROND DE OEVERS VAN DE RIVIER
LIGT NOG VEEL ONBENUTTE RUIMTE.
DIE LEENT ZICH BIJ UITSTEK VOOR
PARKEN, STADSSTRANDEN, WONINGBOUW
EN BIJZONDERE PROGRAMMA’S’

JOS MELCHERS, DIRECTEUR GEBIEDSONTWIKKELING
GEMEENTE ROTTERDAM





WATERTAXI ROTTERDAM

TAXI

14-41-YO

WSTX 1





Dit boek is opgedragen aan de bewoners van Katendrecht.

Hun aanhoudende geloof in deze bijzondere plek, zowel van de oorspronkelijke als de nieuwe bewoners, heeft deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

COLOFON

Copyright 2019 Heijmans

Dit boek is een uitgave ter gelegenheid van de afronding van Fenix I in november 2019. De uitgave is mede mogelijk gemaakt door de gemeente Rotterdam, Syntrus Achmea en Q-Park.

Het boek is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De informatie en beelden zijn waar mogelijk gecontroleerd. Het is desondanks mogelijk dat informatie niet volledig is of fouten bevat. Aan de informatie in deze uitgave kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Niets uit deze uitgave mag worden gedeeld, vervaelvoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van Heijmans.

Concept en samenstelling: Conversation-Next
Eindredactie: Patricia van der Beek (VDB Tekst en Communicatie)
Teksten: Patricia van der Beek, Ingrid Verheij en Elsbeth Grievink
Vormgeving en druk: Eldert Smolders (MetEldert)

Portretfotografie geïnterviewden: Marc Nolte
Portretfotografie bewoners: Jan van der Ploeg
Architectuur- en bouwfotografie: Ossip van Duivenbode
Portret Robert Winkel (pagina 28): Jerry Lampen
Impressie pagina 97: Mei Architecten
Fotografie moment start bouw: Rick Keus

Heijmans Rotterdam
Oostmaaslaan 71, 3063 AN Rotterdam

FENIX I



