

Auteur: **Mark Verhijde**



MARK VERHIJDE is Interim programmamanager en adviseur stedelijke ontwikkeling. Mark beheert met Maarten Bosman het Dossier Burgerparticipatie, zie www.acquirepublishing.nl/stedebouw-en-architectuur/p/dossiers.

SLOW URBANISM IN ZOHO KWARTIER ROTTERDAM

OP EEN NOG WARME VRIJDAGMIDDAG IN SEPTEMBER OP BEZOEK IN HET ZOMERHOFKWARTIER, MET EEN PRETTIGE VERWIJZING NAAR HET BUITENLAND OOK WEL ZOHO GENOEMD. NATUURLIJK VIA DE LUCHTSINGEL VANAF HET SCHIEGEBOUW, DAT BIJZONDERE BURGERINITIATIEF DAT VOORNAMELIJK MET BEHULP VAN CROWDFUNDING GEREALISEERD IS.



Het Zomerhofkwartier is een bedrijventerrein, dat na de bombardementen van WO II opnieuw ingevuld is, deels met woningen, maar vooral met kantoren en bedrijfsvestigingen. Het ligt ingeklemd tussen de Heer Bokelweg, Hofbogen, Teilingerstraat en Noordsingel. Sloop dreigde tot een aantal jaren voor veel gebouwen in het gebied en toen kwam de financiële en vastgoedcrisis. In plaats van grootschalige sloop en nieuwbouw wordt momenteel geprobeerd het gebied 'organisch' te ontwikkelen.

SLOW URBANISM

Dat wordt ook wel 'slow urbanism' genoemd. Voor woningcorporatie Haversteder als belangrijke vastgoedeigenaar in het Zomerhofkwartier is zo'n innovatieve gebiedsontwikkeling een kans om diverse nieuwe partijen aan het gebied te binden en een nieuwe aantrekkelijke identiteit van ZOHO mogelijk te maken. Haversteder heeft ook een ander belang: nieuwe invullingen van de lege ruimte van haar vastgoed kan een verdere waardevermindering tegengaan en de opmaat

zijn voor een stapsgewijze en meer permanente stedelijke ontwikkeling van het gebied.

HET GELE GEBOUW

Sinds een aantal jaar hebben belangrijke trekkers zoals Roodkapje, Spin Gebiedsontwikkelaars, Stipo, Studio Bas Sala en Van Schagen Architecten elkaar gevonden in hun slow urbanisme aanpak van het ZOHO kwartier, deels werkend vanuit Het Gele Gebouw dat pal naast het voormalige Hofpleinstation staat. Met een rijk programma vol evenementen en activiteiten, waaronder zogeheten Walk 2 Talk ontmoetingen, laten zij de kansen zien van het gebied en wordt de discussie over verdere ontwikkelingen aangejaagd. Want ZOHO biedt erg veel potentie, omdat het zo dicht bij het centraal station ligt en aan de binnenstad, en omdat het veel ruimte biedt voor ondernemers en creatievelingen, met name in de nieuwe maakeconomie.

STATION HOPPLEIN

Voor het voormalige Station Hofplein wordt een duurzame herbestemming uitgewerkt door

projectbureau Hofbogen. Station en spoor vormen samen een twee kilometer lange unieke verbinding tussen het centrum van Rotterdam en het noorden van de stad. Een van de wensen van de gemeente Rotterdam is om op het dak, waar eens het spoor liep, een groot langgerekt stadspark aan te leggen en bij te dragen aan de vergroening van dit gedeelte van de stad. Station Hofplein bestaat uit 17 boogruimtes met een gemiddelde diepte van 40 meter en een totaaloppervlak van 5575 vierkante meter en kan plaats bieden aan diverse bedrijfsmatige activiteiten. De complexe renovatie van de eerste 7 boogruimtes is gestart in 2009 en in fasen werkt het projectbureau de komende jaren verder aan de renovatie. Zo heeft onder andere de creatieve shoppingmall MINI MALL een nieuwe bestemming gekregen en is ongeveer 2600 vierkante meter aan nieuwe retail ruimte toegevoegd aan het Rotterdamse winkelbestand.

COMPLEXE RENOVATIE

De renovatie en restauratie van de bogen is bijzonder nodig. De betonconstructie is door jarenlang achterstallig onderhoud ernstig aangetast, wat resulteert in afbrokkeling en diverse vormen van daklekkages in de boogruimten. Het monument wordt door het projectbureau Hofbogen hersteld in zijn oude glorie en gereed gemaakt voor hedendaags gebruik. Dat betekent dat op verschillende plekken de betondelen die loslaten verwijderd worden, dat de wapening gereinigd wordt en dat er een nieuwe sterke betonlaag aangebracht wordt. Tegelijkertijd is er vanwege de aanwezigheid van spoor en treinen aanzienlijke bodemverontreiniging die gesaneerd dient te worden. Ook worden de bestaande vloeren

vervangen door nieuwe constructieve vloeren. De prachtige gevels worden aangepakt in nauw overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, zodat de oorspronkelijke ornamentiek weer goed zichtbaar wordt.

GEDEELD EIGENDOM

De renovatie en restauratie van het station Hofplein en de boogruimten is ook complex omdat het om gedeeld eigendom gaat. Woningcorporatie Haversteder is eigenaar van de boogruimten, terwijl Prorail nog het dak bezit. Dat vraagt veel creativiteit en doorzettingskracht van het projectbureau Hofbogen om tot een goed resultaat te komen. De inzet is om de boogruimten rendabel te exploiteren, vandaar dat er vooral gezocht wordt naar ondernemers en bedrijven en niet naar maatschappelijke instellingen.

TWEE KILOMETER STADSPARK

Het geplande stadspark dat misschien wel over de hele lengte van twee kilometer gaat komen, beperkt ook de mogelijkheden om toekomstige inkomsten te genereren. Want hoe belangrijk deze groene stadslong gaat worden, aan bomen en planten valt geen geld te verdienen. Het projectbureau ziet echter wel mogelijkheden om boven op het voormalige station een of twee oude treinstellen te plaatsen, die semi-commercieel uitgbaat kunnen worden. Midden in het ZOHO kwartier staat ten slotte ook een treinstel, waarin restaurant Gard du Nord geherbergd is. Een prachtige ontmoetingsplek in dit spannende gebied.

LEREN VAN SLOW URBANISM IN ZOHO ROTTERDAM

- Pitching is een bruikbaar sturingsmiddel om te komen tot een goede mix van bedrijven
 - Verwachtingen omtrent rollen en verwachte tegenprestatie vooraf duidelijk communiceren met nieuwe partijen
 - Faciliteer kennis- en onderwijs instellingen: levert publiciteit en bruikbare ideeën op
 - Kansen voor een beter functionerende fysieke omgeving liggen in een plintstrategie en slim omgaan met gemeentelijke budgetten, o.a. voor de openbare ruimte
 - Bouw aan een netwerk van ambassadeurs. Deze moeten tenminste een stedelijke betekenis hebben
- Lessen uit "ZOHO Rotterdam: Innoveren door leren, verbinden en creëren"

<http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/9815-zoho-rotterdam-innoveren-door-leren-verbinden-en-creeren>

