

ZOHO



ZOHO: NIEUW STUK STAD MET ENERGIEKE VIBE

ZOHO, ook bekend als het Zomerhofkwartier: een nieuw stuk stad waar creativiteit door de straten, mensen en gebouwen stroomt. Een unieke stadswijk die op een even bijzondere manier tot leven komt, samen met partijen die er zitten. 'We bouwen voort op de sfeer en energie die er al zijn.' Robert Steenbrugge, directeur van Stebru en Allard Leijten, directeur van Leyten over hun unieke Rotterdamse ontwikkelcombinatie en het nieuwe stadmaken.

Het Zomerhofkwartier, van oorsprong een bedrijventerrein, ligt in Rotterdam Noord, tussen de Heer Bokelweg, Teilingerstraat, de Hofbogen en de Noordsingel. Het verpauperde gebied ontwikkelde zich onder aanvoering van creatief ondernemers en bewoners, verenigd in ZOHO Citizens, afgelopen jaren tot het Rotterdamse Maakkwartier.

De volgende stap is de ontwikkeling van het nieuwe ZOHO, een veerkrachtige, toekomstbestendige wijk waar wonen, werken, uitgaan, sporten, ontspannen en duurzaamheid samenkomen. ZOHO is een samenwerking tussen woningcorporatie Havensteder, de gemeente Rotterdam, ZOHO Citizens en de ontwikkelcombinatie Leyten en Stebru. Leyten is een zelfstandige vastgoedontwikkelaar en belegger.

Stebru bouwt, ontwikkelt en beheert woningen, kantoren en andere gebouwen. Samen slaan zij nu de handen ineen, en dat is best uniek.

Jonge honden

De kurk mag eindelijk van de fles bij Leyten en Stebru nu de samenwerkingsovereenkomst met Havensteder en de gemeente Rotterdam voor ZOHO officieel is getekend. Allard: 'Robert en ik kennen elkaar uit de vastgoedwereld. We hebben dezelfde leeftijd, allebei 38 en zijn opgegroeid in Rotterdam. Tijdens borrels hadden we altijd al een klik. Toen we in 2017 van de tender hoorden, besloten we er samen voor te gaan en een ontwikkelcombinatie te vormen: Leyten/Stebru.'

Robert: 'Leyten en Stebru zijn allebei Rotterdamse familiebedrijven. Allard en ik zijn een beetje de jonge honden van de toch nog wat traditionele vastgoedwereld. Wij zijn van de nieuwe stijl en gaan uit van wat me met elkaar kunnen bereiken. Dat is vanaf dag één onze aanpak.'

Allard: 'We staan voor een nieuwe vorm van ontwikkelen, flexibel en wendbaar. We zoeken kennis en kunde in ons netwerk op en verbinden ons zo met andere partijen. >>

Zo is ons consortium ontstaan waarin we optrekken met andere Rotterdamse stadsontwikkelaars zoals Kickstad en Echo urban design. '

Energie en creativiteit behouden

De ontwikkeling van ZOHO staat voor het nieuwe stadmaken: een menging van functies, de combinatie van fysiek en sociaal en een ontwikkelproces met medewerking van lokale partijen. Het toekomstige ZOHO bouwt voort op de huidige principes van het Zomerhofkwartier: experimenteel, betrokken, gemixt, duurzaam, sociaal en verbindend.

Allard: 'Daarvoor willen we nauw samenwerken met de ZOHO Citizens en andere ondernemers die dat de afgelopen jaren hebben bereikt. De energie en vibe die zij hebben opgebouwd, willen we voort zetten. Wat er zit, willen we in stand houden. Steeds meer Rotterdammers leren dit stuk stad kennen, ook door uitgaansplekken als MONO en Mooie Boules. En natuurlijk het Luchtpark op de Hofbogen.'

Robert: 'Maar ook de NAS, opvang voor kwetsbare Rotterdammers, blijft. Die sfeer en DNA willen we in ZOHO behouden. Wij vinden de creatieve ondernemers en kunstenaars die vaak als pioniers in een weinig aantrekkelijk gebied neerstrijken, belangrijk voor de lange termijn ontwikkeling van een stad. Zij vormen een verhaal voor een gebied, geven het een smoel en stem. Met de huidige gebruikers willen we het nieuwe ZOHO vormgeven en hoe we ervoor kunnen zorgen dat zij in het gebied kunnen blijven.'

Groen voor iedereen

Hóe ZOHO tot stand komt is natuurlijk bijzonder, door de samenwerking van de verschillende partijen. Maar wát ZOHO belooft te worden is dat net zo goed. Allard: 'Het gebied ligt tegen het centrum aan, in de Agniesebuurt. Een volksbuurt waar wederopbouw en oudere architectuur samengaan. ZOHO krijgt verschillende functies en wordt een mix van wonen, werken en bijzondere buitenruimtes.

We gaan rond de 600 woningen bouwen, we kijken welke bestaande gebouwen we kunnen behouden of transformeren. Er komen drie lagen. Op de eerste laag, de Lab-laag, komen stedelijke voorzieningen met ruimte voor ondernemen, ateliers, werkplaatsen en horeca. Daarboven op de tweede laag, de Land-laag, komt een combinatie van binnentuinen, wonen en verblijven. Deze twee lagen worden met elkaar verbonden door een tribune die uitkomt op het centrale plein. Ideaal voor gave evenementen georganiseerd door bewoners en ondernemers in ZOHO. De bovenste laag is de Stad-laag, met verschillende woonblokken.'

Robert: 'Groen en duurzaamheid komen overal terug in het plan, voor iedereen. Dus ook als je er niet woont, kun je naar ZOHO komen om van het groen te genieten, elkaar te ontmoeten of te sporten. Ook willen we een brug maken van het park op de Hofbogen naar ZOHO. Verder willen we water opvangen in een regentuin en komt er een hub voor het delen van auto's, scooters en fietsen.'

Participatie in tijden van corona

Gebiedsontwikkeling kan niet zonder participatie, het betrekken van bewoners en andere gebruikers. Allard: 'De ZOHO Citizens nemen daarin een belangrijke positie in. Samen met hun willen we een gebied maken waar zij ook blij mee zijn. Maar ook met andere partijen gaan we in gesprek. Door de maatregelen rondom het coronavirus is het lastig om met groepen mensen samen te komen. Daar moeten we met elkaar nieuwe vormen voor vinden. Bijvoorbeeld met webinars.'

Robert: 'Deze situatie biedt ook kansen, het dwingt ons om anders naar processen te kijken. Het brengt mensen samen en kan daardoor een kracht of kans zijn. Door de situatie gaan mensen ook anders naar woningen en buitenruimte kijken. Mensen willen een balkon of dicht bij groen wonen, bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin. Daar sluit het nieuwe ZOHO zeker bij aan!'

ZOHO