



ZOHO-Beraad #6

Aanwezig	Alien Smid Suzanne Linders Okach Bouchtaoui Paul Vernooy Tjerk ten Doeschate Patrizia Ottochian Raymond van den Broek Jette Schneider Lucas van Zuijlen Esther Barfoot Elze Mergler	Blauw Witte Gebouw Gele Gebouw gemeente Rotterdam Stebru Leyten gemeente Rotterdam ZOHO Citizens Time Window / nr. 110 Wijkraad Agniesebuurt-Provenierswijk voorzitter notulist
Datum	donderdag 1 juni 2023	
Tijd	16.00 – 18.00 uur	
Locatie	ZOHO Hub (Teilingerstraat 130)	

Check-in

Esther opent het beraad en vanwege het thema Tussentijd dat voor dit beraad op de agenda staat, vraagt ze iedereen naar een voorbeeld van een gaaf tijdelijk initiatief, een inspirerende pop-up, in Rotterdam of elders. Ze vertelt zelf over een kunstzinnige poort in de vorm van een menselijke torso, gebouwd uit natuurlijke materialen, die ze zag in Tulum, Mexico.

Er komen mooie voorbeelden voorbij, die ter inspiratie in het verslag worden meegenomen:

- de windkraan bij de verbouwing van station Utrecht <https://www.kunstinopenbareruimte-utrecht.nl/kunstwerken/gone-wind#bodyContent>
- viewersclub op bouwput in New York
- de truien van Loes (https://www.youtube.com/watch?v=Pul1Ja8gWBg&ab_channel=wand-schappen1)
- de Rotterdamse Munt
- hockeyclub Feijenoord op Kop van Zuid: initiatief van bewoners dat 2 jaar heeft bestaan en waar heel Rotterdam Zuid kwam hockeyen

- PS1 MoMA, New York: voorbeelden van anarchistische probeersels: de tijdelijke inrichting van straten
- CCA: tentoonstelling What To Do With Your City: bewoners claimen openbare ruimtes: (<https://www.cca.gc.ca/en/events/2689/actions-what-you-can-do-with-the-city>)
- Rotterdamse Dakendagen: de trap tegen het Groot Handelsgebouw en de brug over de Cool-singel
- groene inrichting van plekken waar later gebouwd gaat worden, zoals De Tussentuin
- Club Math op de Mathenesselaan, Wohnzimmer in het HUF Gebouw aan de Hoogstraat. Beide sociale initiatieven met een mooie mix van mensen.

Conclusie: tijdelijke initiatieven kunnen - juist door hun tijdelijkheid - legendarisch zijn.

Mededelingen

- Lucas van Zuijlen (LvZ): De Wijkraad heeft een vraag binnen gekregen van een student: "Is er een vraag vanuit eindgebruikers die betrokken worden bij het multifunctioneel gebruik van het perceel Schoterbosstraat 11 t/m 17?" Patrizia Ottochian (PO) zegt dat dat gaat over het pand van Korrekt Bouw en dat de eigenaar het perceel zelf wil ontwikkelen. LvZ gaat op zoek naar het antwoord voor de student.
- De zomerborrel staat ingepland! Het vindt plaats op: 4 juli om 16.00 uur bij Mooie Boules. Iedereen vanuit het Beraad is welkom. Officiële uitnodiging volgt.

Terugkoppeling actiepunten uit het vorige beraad

- Actiepunt: Werkgroep Curatie Sociale Werkruimtes geeft een presentatie in het volgende reguliere beraad. Dat gebeurt dit overleg. Zie pagina 2 van dit verslag.
- De bezonningstudie is gedeeld via de mail en te downloaden op ziejeinzoho.nl/downloads

Toelichting stand van zaken

Beheer ZOHO: De planning voor de ontwikkeling van ZOHO, zoals die ooit op de posters stond, loopt uit. Er zijn daarom gesprekken met de gebruikers van de gebouwen. Bij de huidige fasering kan 1 jaar opgeteld worden.

Voortgang bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, coördinatiebesluit: Wegens uitloop zal het bestemmingsplan na de zomervakantie ter inzage liggen. Dit is begin september. Er gaat een algemene nieuwsbrief uit waarin dit ook wordt meegedeeld.

Voortgang kavels: De omgevingsvergunning voor kavel 1.0 en 4.0 zijn ingediend (zelfde status als vorige beraad). Het uitwerken van Kavel 5 tot een SO staat *on hold*. De gebruikers van het Gele gebouw zullen te zijner tijd bij de het ontwerpproces worden geconsulteerd.

Voortgang verkoop Moodz: Er zijn nu 9 woningen verkocht; bij 19 verkopen kan er gestart worden met bouwen. Leyten/Stebru hoopt na de zomer de planning wat scherper hebben. Ze willen/mogen nog niet slopen als er nog niet genoeg is verkocht.

Herinrichting tuin Gare du Nord (GdN): Een deel van het GdN terrein wordt verhard. Het zal worden gebruikt als opslag en parkeerplaats voor werkzaamheden Almondestraat. Daardoor zorgen de werkzaamheden voor iets minder parkeerdruk in de rest van de wijk.

Okach Bouchtaoui (OB): Begin mei was er een bijeenkomst over de Almondestraat met enkele oude en nieuwe bewoners; het verslag zal worden gedeeld.

Korte terugblik op de ingelaste bijeenkomst van 19 april jl.

De aanwezigen vragen om een korte terugblik op het vorige - speciaal ingelaste - beraad. In dit beraad gaven Tjerk ten Doeschate (TtD) en Paul Vernooy (PV) van de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru en Robert Jan van der Veen (RJvdV), de stedenbouwkundige van ECHO Urban Design, een reactie op het alternatieve voorstel vanuit de bewoners van de Teilingerstraat en architect Boudewijn Mannot. De bewoners hadden voorgesteld om een aantal van de woontorens die aan de Teilingerstraat gepland zijn, te verplaatsen.

TtD vertelt tijdens het beraad op 1 juni: "Er is geluisterd naar de bezwaren van de bewoners, maar voor de kwaliteit van het totale ontwerp is het schuiven met volumes niet wenselijk. Wel zijn er naar aanleiding van de wensen van de bewoners een aantal aanpassingen in het ontwerp gedaan. Zo is de toren op de hoek Teilingerstraat / Vijverhofstraat verlaagd van 50 meter (uit het Masterplan) naar 47 meter en worden de twee andere hoogteaccenten aan de Teilingerstraat met een verdieping verlaagd. Ook is de horeca afgewaardeerd. Het hoogste bouwblok kan ook nog 5 meter naar achter geschoven worden. Hiermee ontstaat er meer lucht in de Teilingerstraat." *De notulen van dit ingelaste overleg zijn al rondgestuurd.*

Update werkgroep Curatie Sociale Werkrumtes

Jette Schneider (JS) geeft een update over de werkgroep Curatie Sociale Werkrumtes. De werkgroep is een paar keer bij elkaar gekomen. In die overleggen bleek dat het ontwerp voor de binnenruimtes van het Blauw-Witte Gebouw al behoorlijk gedetailleerd is uitgewerkt. De omgevingsvergunning is ook al aangevraagd. Maar de deelnemers van de werkgroep hebben het idee dat er meer uit het gebouw te halen valt. Zouden sommige makersruimtes wat meer ruimte kunnen krijgen, zodat er verschillende soorten ruimtes ontstaan? Ook vinden de werkgroepleden het jammer dat de kantoren en de makersruimtes zo strikt verdeeld zijn over het Blauw-Witte Gebouw en het Gele Gebouw. Juist de mix van makersruimtes en kantoren vinden de ondernemers zo leuk. Daarom is de vraag: valt er nog wat te schuiven in het ontwerp?

JS vertelt dat er in de week na het Beraad een afspraak staat gepland met de constructeur van het gebouw over het invullen van de groottes en de vormgeving van de makersruimtes. Want wat gebeurt er als de toren bovenop een grote open space komt? Men is zich bewust van de complexiteit en wil nu kijken naar de mogelijkheden.

PO waarschuwt dat dit bouwplan is ingediend en nu in behandeling is. Je kunt daarin geen ingrijpende wijzigingen doorvoeren. PV antwoordt dat het niet gaat om hele ingrijpende wijzigingen (het beperkt zich tot niet-dragende tussenwandjes en een trap tussen 2 verdiepingen in enkele ruimtes aande binnenkant van het gebouw). Hij vertelt ook dat de werkgroepleden tijdens de gesprekken hebben gemerkt dat het onderwerp heel afgebakend leek: de curatie/selectie van ondernemers. Maar dat dat toch niet zo simpel ligt. Het ene thema raakt het ander, zo blijkt. De tijdelijkheid maakt het bijvoorbeeld ingewikkeld. Wanneer huurders eenmaal zijn vertrokken, zullen ze niet zonder meer weer terug verhuizen naar ZOHO. Allemaal thema's die het complex maken.

JS geeft aan dat ze hoopt dat er iets met de plannen van de werkgroep gedaan kan worden, omdat er anders veel energie verloren gaat. PV zegt dat hij kansen ziet en vertrouwen heeft in de mogelijkheid

tot (beperkte) wijzigingen. Juist de mix tussen kantoren en bedrijfsruimten maakt ZOHO wat het is. Hij zegt: "Laten we creatief kijken wat de mogelijkheden zijn. De werkgroep heeft een overleg met de constructeur en de waarschuwing staat genoteerd."

Dan geeft PV nog een extra toelichting: het grootste deel van het werk aan kavel 1 was al verzet, voordat het ZOHO-Beraad werd opgericht. Er zijn minder makersruimtes in het project dan in het huidige ZOHO en LS wilde ze concentreren. In de Nota van Uitgangspunten zijn geen eisen gesteld aan de fysieke uitgangspunten. Het ontwikkelen van deze makersruimtes is vanuit intentie, maar niet rendabel. In tegendeel, ze kosten juist veel geld. Het is dus de opgave deze ruimtes kostenefficiënt te ontwerpen. Uiteindelijk moest de deadline gehaald worden. Daarom kijkt de werkgroep nu of er iets moet worden gewijzigd.

PO dringt er op aan, dat de Werkgroep op korte termijn aandacht besteedt aan het onderwerp waarvoor die primair is opgericht, namelijk het opstellen van regels voor de curatie van de sociale werkruimtes.

Tussentijd

TtD geeft een presentatie van de Visie Tussentijd (zie bijlage). Hij geeft een toelichting bij de Getrapte Visie: Leyten/Stebru wil de huidige huurders zo lang mogelijk behouden. Maar als de gebouwen toch leeg komen te staan: hoe regelen we het plintbeheer? Stel de plint komt leeg, dan kan er bijvoorbeeld een *open call* uitgaan met een oproep voor creatieve invulling van de ruimte. Het doel is om de buurt voortdurend levendig te houden. En er ligt een kans: ruimtes beschikbaar stellen voor tijdelijke initiatieven.

Alien Smit (AS) geeft aan dat er veel onrust is in het Blauw Witte Gebouw. De huurcontracten lopen in principe af in november. Mensen gaan daarom zelf al iets anders zoeken en men kan geen nieuwe huurders trekken, omdat de huur maar voor een korte periode is. Bovendien vertelt ze dat SCRAP veel last heeft van verslaafden en daklozen. Er worden regelmatig ruiten ingegooid; niet alleen bij SCRAP, maar ook andere ondernemers op de begane grond. Als SCRAP weggaat, wordt de buurt onleefbaar, vreest AS. Dit heeft uiteraard ook impact op de sfeer onder de huurders.

Suzanne Linders (SL) herkent dat er regelmatig ruiten sneuvelen. En nog iets anders, zegt ze, je kunt niet alleen focussen op de plinten. Horecaondernemers in de plint hebben de klandizie nodig van de huurders hoger in het pand. Dus ook een leegloop van de bovengelegen kantoren is onwenselijk. Ook JS ervaart dat de buurt onveiliger aanvoelt en zegt dat zij en de andere gebruikers van nr. 110 niet graag het pand alleen verlaten 's avonds, Overdag is het een gezellige buurt, maar 's avonds kan de sfeer omslaan.

PV: Het spanningsveld tussen verhuur en leegstand is inherent aan gebiedsontwikkeling, dus we kunnen niet alle zorgen op dit punt wegnemen. Planningen kunnen uitlopen, maar we willen ook geen beloften doen die we niet na kunnen komen. Ook de zorgen over de sociale veiligheid zitten hem hoog. Tips om het veiliger te maken horen TtD en PV graag, want ze willen graag dat het een fijne buurt blijft en dat het niet onnodig leegloopt.

Situatie nu

TtD en PV hebben op basis van de visie op de Tussentijd een paar vragen geformuleerd om over in gesprek te gaan tijdens het beraad.

1. *Hoe ervaren jullie de recente ontwikkeling van levendigheid op dit moment?* Deze vraag bouwt door op het vorige gesprek en daar is het meeste gezegd. Raymond van den Broek (RvdB) geeft aan dat ZOHO Citizens op de hoogte van de onrust is onder huurders en stelt voor een werkgroep op te richten die kijkt: hoe kunnen we de huurders behouden en waar kunnen ze terecht? Zijn advies: blijf zo veel mogelijk in gesprek, zorg voor meer communicatie.

2. *Hoe ervaren jullie de recente ontwikkeling van de gemeenschap op dit moment?* Er komen veel klachten over de leefbaarheid binnen bij OB. Er is weinig binding tussen bijvoorbeeld de ondernemers en de omwonenden van ZOHO. Wat positief is: Mooie Boules gooit in de vakanties de deuren open voor buurtbewoners. Dat is fijn, want door corona zijn er een aantal initiatieven met de bewoners verwaterd. Gaan we dit weer oppakken? JS geeft aan dat er wel successen zijn ook al zijn ze niet altijd even zichtbaar. Alle te verhuren plekken voor ondernemers zitten vol. Er is ook aanloop van huurders uit de rest van de stad en het land.

SL: Het Gele Gebouw kende in het begin een sterke community. Nu is die iets minder hecht, want iedereen is heel druk en een community onderhouden kost veel tijd. SL geeft aan dat ze daar zelf minder tijd voor heeft. Maar er zijn ook nieuwe gebruikers in het gebouw en die halen de banden ook weer aan. Daarnaast was er onzekerheid, maar de rust is weergekeerd, omdat de renovatie is uitgesteld. Als het uitzicht een half jaar is, dan gaan mensen weg. SL geeft aan dat het begrijpelijk is dat er deadlines afgegeven moeten worden, maar wees zo transparant mogelijk. Of: geef een deadline en zeg ook 'maar het zou ook 2 jaar nog kunnen duren'. Verwachtingsmanagement is heel belangrijk in deze periode.

Pension Almonde had een positief effect. Tot slot wordt er geconstateerd dat er momenteel veel minder festivals zijn dan vroeger. Ook hierover zegt RvdB: het kost veel tijd om zoiets te organiseren. Het ontbreekt aan mensen die die tijd erin kunnen of willen stoppen.

JS geeft aan: Geef een partij gewoon een opdracht om iets tofs te organiseren. Of nodig partijen uit om met ideeën te komen.

Brainstorm concrete initiatieven Tussentijd: kansen

Daarna vindt een snelle brainstormronde plaats, voor toffe ideeën voor de Tussentijd.

- LvZ: Laten we bewust samenwerken met het Grafische Lyceum. Hier liggen veel mogelijkheden om ZOHO levendiger te maken. En laten we onderzoeken welke lokale verbindingen en samenwerkingen nog meer mogelijk zijn.
- OB is met collega's van Vastgoed (van de Gemeente) in gesprek met PV. Ze bespreken de mogelijkheid van een wijkHub in de ZOHO Hub. De wijkagent en Havensteder kunnen hier dan ook een spreekuur houden.
- OB: De Banier gaat grondig gerenoveerd worden, dus zal een jaar gesloten zijn. Dit Huis van de Wijk is complementair aan de wijkHub.
- OB: Bewoners willen graag een plek voor een Repaircafé in het kader van circulariteit.
- OB: En vanuit jongeren is er ook een hele leuke wens: een plek om aan je fiets te sleutelen, ambachten te leren of sierraden te maken.
- LvZ: Meer tijdelijk groen door bewoners aan laten leggen. Er zijn veel bewoners met initiatieven die hij kent. Zoals de grond langs de hofbogen vergroenen.

- LvZ: SportCity zit hier: is het een idee om hen te vragen fitnessapparaten buiten te zetten?
- Suggestie SL: Doe de huren omlaag; dan blijven huurders langer zitten. Voor een lage huur heb je wat meer onzekerheid over.
- AS: Met de ruimte van Petit Jean zouden we iets heel moois kunnen doen.
- AS: In september is het Groot Rotterdams Atelier Weekend. Het Blauw-Witte Gebouw had 500 bezoekers vorig jaar, waarvan veel buurtbewoners.
- Tip van JS: Op sommige avonden kun je meezingen met het koor van Club Gewalt in de kelder van Teilingerstraat 110. Club Gewalt treedt op door het hele land.
- JS: Er zijn plannen voor een toekomstige Huiskamer, maar 'de toekomstige bewoner' is nog geen onderdeel van ons beraad. Is dat een idee?
- JS: Ik mis een festival om samen plezier te ervaren.
- RvdB: Festivals maken zichtbaar wat er gebeurt in de wijk en zorgen voor verbinding. Heb je een initiatief? Neem hem!

Er wordt nog meer geopperd: ruimtes delen, multifunctionele ruimtes die door meerdere partijen gebruikt kunnen worden en initiatieven die verplaatsbaar zijn. Een inventarisatie maken: wat staat wanneer leeg? Dan kan daar op ingesprongen worden. Maak ook gebruik van de netwerken die we hier hebben met de hele stad.

PV en TtD willen ideeën blijven ophalen en ruimte geven om initiatieven te ontplooien. De vraag is: moet er een werkgroep komen of moet iemand slagkracht krijgen? Hoe wordt dit concreet? Er wordt besloten op korte termijn met een groepje door te praten over dit onderwerp. TvD neemt over een week of twee het initiatief om een groep bij elkaar te brengen. Er zijn al meerdere geïnteresseerden: Tjerk ten Doeschate, Raymond van den Broek, Lucas van Zuijlen, Alien Smid, Esther Barfoot, Okach Bouchtaoui, en wellicht Suzanne Linders. *Inmiddels heeft Tjerk hierover een mail gestuurd aan alle leden van het beraad.*

Tot slot

- TtD vraagt nog even aandacht voor het volgende: hoe gaan we om met vastleggen van de notulen en het vaststellen van de notulen? De notulen hebben geen juridische status en daarom worden er geen opnames gemaakt van de bijeenkomsten. Er wordt in de notulen weergegeven wat er besproken is. Deelnemers aan het ZOHO-Beraad krijgen de kans om via de email te reageren op de notulen, wanneer deze rondgestuurd worden. In het daaropvolgende overleg worden de notulen vastgesteld.
- Een deelnemer wil weten: waarom laat Havensteder al een paar keer verstek gaan? PV: Er gaat een vervanger komen.

Check-uit

Esther vraagt de deelnemers ieder in 1 woord weer te geven hoe ze dit beraad hebben ervaren. De woorden die de aanwezigen noemen zijn: levendig, ruimte voor spanning en dialoog, energiek, ingetogen bruisend, samenwerking, verbindend, vertrouwen, ruimte.

Volgende beraad

14 september | ZOHO Beraad #7 in de ZOHO Hub

4 juli | Zomerborrel om 16.00 uur bij Mooie Boules