

High Line en Hofpleinlijn sporen aan tot gebiedsontwikkeling

Rotterdamers moeten nog ten minste twee jaar wachten tot de Hofpleinlijn in Noord buiten gebruik raakt. De planvorming voor hergebruik van het monumentale spoorviaduct is al gestart. De ideeën om op het viaduct openbare ruimte aan te leggen komen niet uit de lucht vallen. De eigenaren van het Hofpleinviaduct, vier Rotterdamse woningcorporaties, vonden inspiratie in het High Line project in New York. Naar verwachting gaat in de herfst van dit jaar de eerste fase van het *park in the sky* open voor het publiek. Wie had dat gedacht toen in de jaren negentig vergevorderde plannen voor sloop de eindstreep leken te halen?

door Tineke Brinkhorst*

Met de High Line als begrip in New York, is het moeilijk voor te stellen hoe het allemaal begon. Het verhoogde goederenspoor aan de West Side van Manhattan, tussen de 14e en 34e straat, raakte in de jaren tachtig buiten gebruik. Het ijzeren bouwwerk vormde een doorn in het oog van de grondeigenaren onder het spoor. Zij konden

niets met hun ontwikkelrechten boven het spoor, de *air rights*. Het nutteloze gedrocht moest tegen de vlakte om ruimte te maken voor nieuwbouw. Tijdens een openbare bijeenkomst eind jaren negentig werden de sloopplannen bekendgemaakt. Toehoorders en buurtbewoners Robert Hammond en Joshua David zagen juist de historische

waarde van het spoorviaduct en besloten een alternatief plan te maken. Er moest toch iets beters te verzinnen zijn dan sloop van dit cultuurhistorische erfgoed. Samen richtten zij in 1999 de *Friends of the High Line* op, voor behoud en hergebruik van het spoorviaduct. In de *Promenade Plantée* in Parijs vonden zij een voorbeeldproject. De *Friends of the High Line* ontwikkelden een plan voor transformatie van het verhoogde spoor naar een openbaar park. Door de jarenlange verwaarlozing groeiden er al allerlei wilde planten en bomen tussen en over de oude spoorrails. Een park was niet moeilijk voor te stellen in een stad met permanent gebrek aan groen, rust en ruimte.

Overtuigend plan

Voor behoud van de High Line was een rigoureuze omslag in het denken nodig. Niet de bestaande situatie als onbruikbaar ijzeren bouwwerk, maar de toekomstige functie als groene oase boven de hectische straten van Manhattan, moest de tegenstanders overtuigen en draagvlak creëren bij de gemeente en private geldschietters. "Begin met een goed idee, want het maakt niet uit wie je allemaal kent als je geen idee hebt waarmee je kunt boeien," aldus Robert Hammond. Een krachtige naam en dito logo, een website en renderings van het plan maakten een serieuze en professionele indruk. Door slim gebruik te maken van de spontane begroeiing op het viaduct, vastgelegd in inmiddels beroemde beelden van fotograaf Joel Sternfeld, werd de interesse in dit unieke object gewekt. De prachtige uitzichten over de Hudson en Manhattan deden de rest. Hiermee kregen de *Friends*



High Line door Joel Sternfeld ©

of the High Line steeds meer actieve steun van buurtbewoners en ondernemers. En lokale Chelsea celebrity's als Edward Norton en Kevin Bacon zetten zich belangeloos in voor de promotie van het plan.

Win-winsituatie

Maar mooie beelden en plannen alleen waren niet voldoende om de gemeente New York te overtuigen. Want waarom zou de overheid geld steken in een project als de High Line, terwijl de stad net in een recessie was beland na 9/11? De aanleg van openbare ruimte kost toch alleen maar geld? Met een economische effectrapportage

De aanleg van openbare ruimte kost toch alleen maar geld?

van de High Line wisten de *Friends of the High Line* de in 2002 gekozen Bloomberg Administration te overtuigen. Belangrijk onderdeel van de studie bestond uit het verplaatsen van ontwikkelrechten boven de



Joel Sternfeld ©

gemengd wonen, winkels, kantoren en cultuur (galleries). Nieuwe vastgoedontwikkelingen betekenen extra inkomsten voor de gemeente uit *property taxes*. Daarnaast gaat de studie uit van waardeverhoging van het omliggende vastgoed door aanleg van openbaar groen met circa 7,5 procent. In onderzoeken zijn waardeverhogingen van 6 procent tot wel 30 procent aangetoond. Deze extra belastingopbrengsten van nieuw en bestaand vastgoed zouden volgens berekening voldoende zijn om een overheidsinvestering van \$ 134 miljoen in het park te rechtvaardigen. Een win-winsituatie dus; extra groene openbare ruimte in de stad en extra belastinginkomsten voor de gemeente. Op basis van deze financiële onderbouwing is de gemeente overtuigd. De ontwikkelrechten boven de High Line werden verplaatst en een *rezoning* werd doorgevoerd. Daarna was het aan de markt om de bouwprojecten voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren. >>

Ontwerp van Field Operations en Diller Scofidio + Renfro. City of New York ©



Vastgoedontwikkeling in fast track

Het antwoord liet niet lang op zich wachten. Het al populairder wordende Meatpacking District, Chelsea en Hell's Kitchen in combinatie met het toekomstige High Line park brachten een ware bouw-boom tot stand. Sinds het begin van het planproces

Als het High Line park gereed is, zijn de verschillende historische lagen zichtbaar

van de High Line zijn 43 nieuwe projecten bekendgemaakt of onder constructie. Nieuwe woontorens met ruimte voor winkels, boetieks en galeries op de begane grond. Een hotel over de High Line. Een dependance van het Whitney Museum, ontworpen door Renzo Piano, op de kop van de High Line bij Gansevoort Street. Vele projecten anticiperen op het succes van de High Line met namen als High Line 159, HL 23, the High Line Building, High Line Gym, High Line Ballroom. Men spreekt tegenwoordig dan ook niet voor niets over het High Line District. "Ontwikkeling van deze buurt was onvermijdelijk, maar de High Line heeft het proces versneld en ver-



Werkzaamheden High Line, Friends of the High Line

sterkt in aantal," zegt Robert Hammond. De huidige economische-crisissituatie zal de ontwikkelingen in het gebied naar voren brengen en afremmen. De recente berichtgeving over de vertraagde uitvoering van het West Side Redevelopment plan, het

megaproject tussen de 30e en 42e straat, is daar al een teken van. Overigens is ook met de rezoning van de omgeving van de High Line nauwkeurig rekening gehouden met de dichtheid en hoogte van de gebouwde omgeving. Dit beschermt zichtlijnen vanaf de High Line. Realisatie van privétoeengangen tot de High Line is daarbij niet toegestaan. Als openbaar park in eigendom van de gemeente New York gelden voor de High Line de spelregels van het publieke domein.

Natuurlijk ontwerp

Het ontwerp van Field Operations en Diller Scofidio + Renfro doet recht aan de geschiedenis van de High Line als goederen-transportlijn en verwilderde natuur. De beplanting is geïnspireerd op de wildernis van bloemen en planten die na jaren van verwaarlozing het spoor overwoekerden. "Als een geheime natuurtuin in de lucht," aldus landschapsarchitect Corner van Field Operations, die samen met Nederlander Piet Oudolf het landschapsonwerp uitwerkt. Deze wilde bloemen en planten zijn verzameld om later teruggeplaatst te worden in het parklandschap. Naast de natuurlijke beplanting komt een deel van de rails terug in het park. Betonnen balken met ruimtes ertussen fungeren als wandelpaden, waartussen planten kunnen groeien. De krommende uiteindes van de balken lopen over in houten banken. Als het High Line park gereed is, zijn de verschillende historische lagen zichtbaar.

Ontwerp van Field Operations en Diller Scofidio + Renfro. City of New York ©



High Line - Hofpleinlijn

Gelijkenissen tussen de High Line en Hofpleinlijn zijn treffend. "De Hofpleinlijn deed me erg denken aan de High Line; de structuur en historische detaillering," aldus Robert Hammond na zijn bliksembezoek aan Rotterdam eind 2007. Beide spoorviaducten zijn circa 2 km lang en lopen dwars door verschillende stadsbuurten. De constructies zijn bijzonder gedetailleerd. Gebouwen in de omgeving hebben zich van de sporen afgewend, om zo min mogelijk last te hebben van de langs denderende treinen. Er zijn natuurlijk ook zichtbare verschillen tussen de High Line en Hofpleinlijn. Op de eerste plaats de locatie: Rotterdam-Noord is geen Manhattan. In Rotterdam-Noord zal de transformatie minder heftig en abrupt plaatsvinden. Rondom de Hofpleinlijn ligt het accent voornamelijk

van de Hofbogen." De ruim 150 bedrijfsruimtes onder de Hofpleinlijn zijn in eigendom van de woningcorporaties, verenigd in Hofbogen BV. Daarmee is er straks één eigenaar boven en onder het spoor, waardoor de programmatische invulling op elkaar kan worden afgestemd. Door in de Hofbogen zichtbare, aantrekkelijke bedrijvigheid de ruimte te geven, wordt de Hofpleinlijn als geheel op de kaart gezet. Een proces dat al gaande is.

Transformatie al in gang

Dit onderstreept een ander groot verschil met de High Line, namelijk dat het planproces voor de Hofpleinlijn al in gang is gezet, terwijl de Randstadrail hier nog dagelijks overheen rijdt. Sinds de aankoop in 2006 zet projectbureau Hofbogen zich in voor het ruimtelijke en programmatische



Hofpleinlijn

zijn al zichtbaar. Langzaam maar zeker vestigen welkome creatieve en ambachtelijke bedrijven zich in de Hofbogen. Daarbij werd station Hofplein in 2007 omgetoverd tot festivallocatie 'Perron Mozaïque'. Dit jaar worden twee puien gerestaureerd. En de makers van het tijdschrift *Blend* gaan samen met Rotterdams communicatiebureau Contain.r aan de slag met het Casino onder het station Hofplein. Ook de omgeving van de Hofpleinlijn is aan het veranderen. Het project Pompenburg schakelt Rotterdam-Noord aan de binnenstad en het Centraal District Rotterdam. Station Hofplein maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Op het moment dat de Randstadrail ondergronds gaat, kan het spoordek worden betrokken bij bestaande activiteiten en ontwikkelingen.

Tot slot

Over een paar maanden zetten de eerste New Yorkers voet in het 'park in the sky'. De buurt is veranderd van industrieel gebied, naar aantrekkelijke hotspot voor bewoners en bezoekers. Met luxe woontorens, kledingboetieks van Stella McCartney, Diana von Furstenburg en Scoop, de nieuwste Apple Store en Design Within Reach. Daartussen loopt de High Line als groene ader. Gered van de ondergang, met een nieuwe levensfase voor de boeg. Waar mensen rustig wandelen en genieten van de uitzichten over de hectische straten van Manhattan en de Hudson River. Vergelijkbaar met de High Line in New York leent de Hofpleinlijn zich met haar monumentale karakter, de centrale ligging en onderliggende bedrijfsruimten als aanjager van vernieuwing in Rotterdam. Het beschikbaar komen van het viaduct is hét moment om de Hofpleinlijn in ere te herstellen. Als katalysator voor Rotterdam Noord en een nieuwe (inter)nationale architectonische trekker voor de stad. Een hotspot voor bewoners en bezoekers van Rotterdam. ◀◀

*Tineke Brinkhorst is consultant NADC New York-Rotterdam, www.nadcnl.com

Al rijdt de trein nog over het viaduct, veranderingen eronder zijn al zichtbaar

op wonen, terwijl de omgeving van de High Line zich kenmerkt door een mix van wonen, winkels, designer boetieks, horeca en kunstgaleries. "Maar," zegt Robert Hammond, "de Hofpleinlijn heeft het voordeel

planproces van het Hofpleinviaduct. Wanneer het spoor buiten gebruik wordt gesteld, blijft het niet jarenlang een onbenut obstakel in de buurt. En al rijdt de trein nog over het viaduct, veranderingen eronder

Ontwerp van Field Operations en Diller Scofidio + Renfro. City of New York ©

