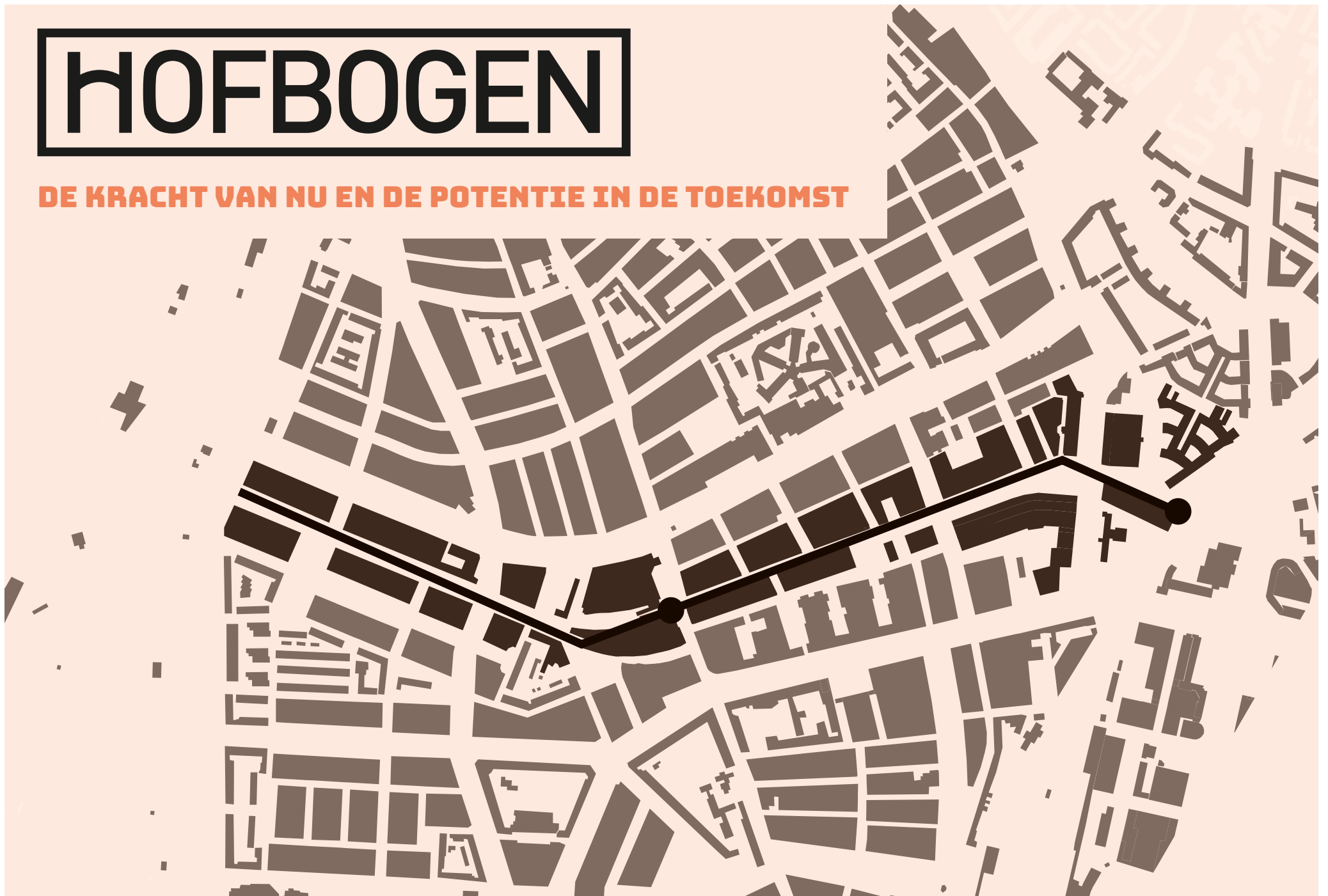


HOFBOGEN

DE KRACHT VAN NU EN DE POTENTIE IN DE TOEKOMST





INHOUDSOPGAVE

- 3** Inleiding
- 4** De huidige kracht
- 5** Het gebouw, de potentie
- 9** Het gebied, de potentie
- 15** Bijlage [Uitgangspunten]
- 16** Colofon

HOFBOGEN

INLEIDING

De gemeente Rotterdam en de Hofbogen B.V. hebben BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling gevraagd de kansen en potentie van de Hofbogen te onderzoeken en in beeld te brengen. Dit met betrekking tot het gebouw zelf als ook de context waarin het gebouw ligt. Het doel van dit onderzoek is om u, als geïnteresseerde koper, uit te nodigen en te inspireren om voorbij de kracht van het huidige gebouw te denken en u uit te dagen om de volledige potentie van dit bijzondere gebouw en Rotterdam Noord te doordenken.

In deze brochure wordt daarom een beeld geschetst van de mogelijk toekomstige uitbreidingen van de Hofbogen als succesvol bedrijfsverzamelgebouw en toekomstige gebiedsontwikkelingen die denkbaar zijn rond de Hofbogen.

Een succesvolle ontwikkeling van de Hofbogen is niet een opgave voor u alleen. De gemeente is hierin uw partner. De afspraken voor ontwikkeling die hierover reeds zijn gemaakt kunt u vinden in de bijlage van deze brochure.



HOFBOGEN

DE HUIDIGE KRACHT

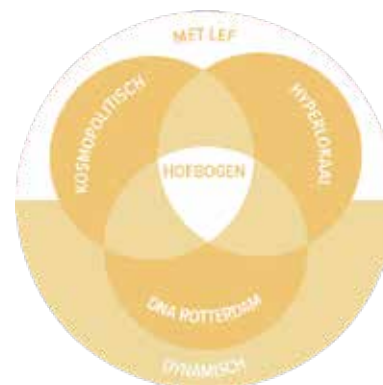
De Hofbogen is het langste rijksmonument van Nederland en ook het langste bedrijfsverzamelgebouw van Europa. Het voormalig spoorviaduct uit 1908 is 1,9 kilometer lang en loopt vanaf het centrum van de stad tot aan de ruit, dwars door Noord.

De constructie is uitgevoerd in gewapend beton, een primeur in die tijd. Rotterdam is trots op haar bijzondere collectie bedrijfsverzamelgebouwen. Naast de Hofbogen gaat het daarbij onder andere over het groot Handelsgebouw en het Industriegebouw.

De kernwaarden van de Hofbogen zijn: **Kosmopolitisch, Hyperlokaal, met het DNA van Rotterdam, met lef.**

Je zult er maar werken! In de Hofbogen wisselen Rotterdamse creatieve ondernemers op het gebied van food, fashion en design elkaar af. Saai is het er nooit. De Hofbogen blijft een ontdekkingsstocht voor de buurtbewoners, Rotterdammers maar inmiddels ook steeds meer voor de internationale toerist.

Inmiddels zijn veel bogen opgeknapt en verhuurd, de diverse puien wisselen elkaar af en geven een mooi beeld van de geschiedenis van het gebouw. De oorspronkelijke houten puien, nog dicht gemetselde puien, de open verkeersbogen met de prachtig decoratieve landhoofden, de naoorlogse gevels en de nieuwste puien uit de meest recente restauratiefase vertellen het verhaal. De twee stations zijn onderdeel van het stedelijk uitgaansleven geworden en het dak is dicht gelegd en opgeruimd zodat er geen sprake meer is van lekkages. De Hofbogen is klaar voor de volgende fase.



MERKBELOFTE
ERVAAR ROTTERDAM ALS EEN LOCAL

HOFBOGEN

HET GEBOUW, DE POTENTIE

De Hofbogen als bedrijfsverzamelgebouw bestaat op dit moment uit verhuurbare bogen, twee stations, een aantal opgangen uit verschillende tijdsperiodes en een begaanbaar dak.

De Hofbogen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer en goed verankerd in het fietspadenstelsel tussen Noord, het centrum en het station CS. Dat maakt een aantal plekken langs de lijn en op het dak commercieel zeer aantrekkelijk voor uitbreiding van activiteiten die passen bij het huidige bedrijfsverzamelgebouw en haar horeca. Een aantal andere plekken leent zich juist uitstekend voor een nieuwe vormen van gebruik voor de bewoners en bezoekers. Het dak zal in de toekomst overdag toegankelijk zijn en gebruikt kunnen worden als nieuw stuk stad.

Voorstelbare uitbreidingen van het bedrijfsverzamelgebouw bouwen voort op de kwaliteiten van bereikbaarheid, huidige gebruik of op de kracht van het monument en de geschiedenis van de plek. Voorbeelden van mogelijke uitbreidingen op het dak of in de bogen zijn hiernaast weergegeven.



**COLLECTIEVE
BEDRIJFSLOBBY
ALS ENTREE AAN
HET CENTRUM**

**EVENEMENTEN
PLEK OF HAL OP
HET STATION
HOFPLEIN**



**MODERNE EN
COMFORTABELE
ENTREE VOOR
GEBOUW EN DAK
AAN DE HEER
BOKELWEG**

**RUIMTE VOOR
SPORT EN GROEN
OP HET DAK, MET
EEN DOORGAANDE
ROUTE**



**RUIMTE VOOR
VOEDSELPRODUCTIE
OP HET DAK SAMEN
MET DE BUURT**

**EEN EIGEN OPGANG
VANUIT BEDRIJVEN
ONDER DE BOGEN
NAAR HET DAK ALS
ZONNIGE WERKPLEK**



**TERRASJES EN
NIEUWE PLEKKEN
VOOR ONTMOETING**

**DE LAATSTE DICHTE
BOGEN OPENBREKEN
EN VERHUREN ALS
BEDRIJFSRUIMTE
IPV OPSLAG**

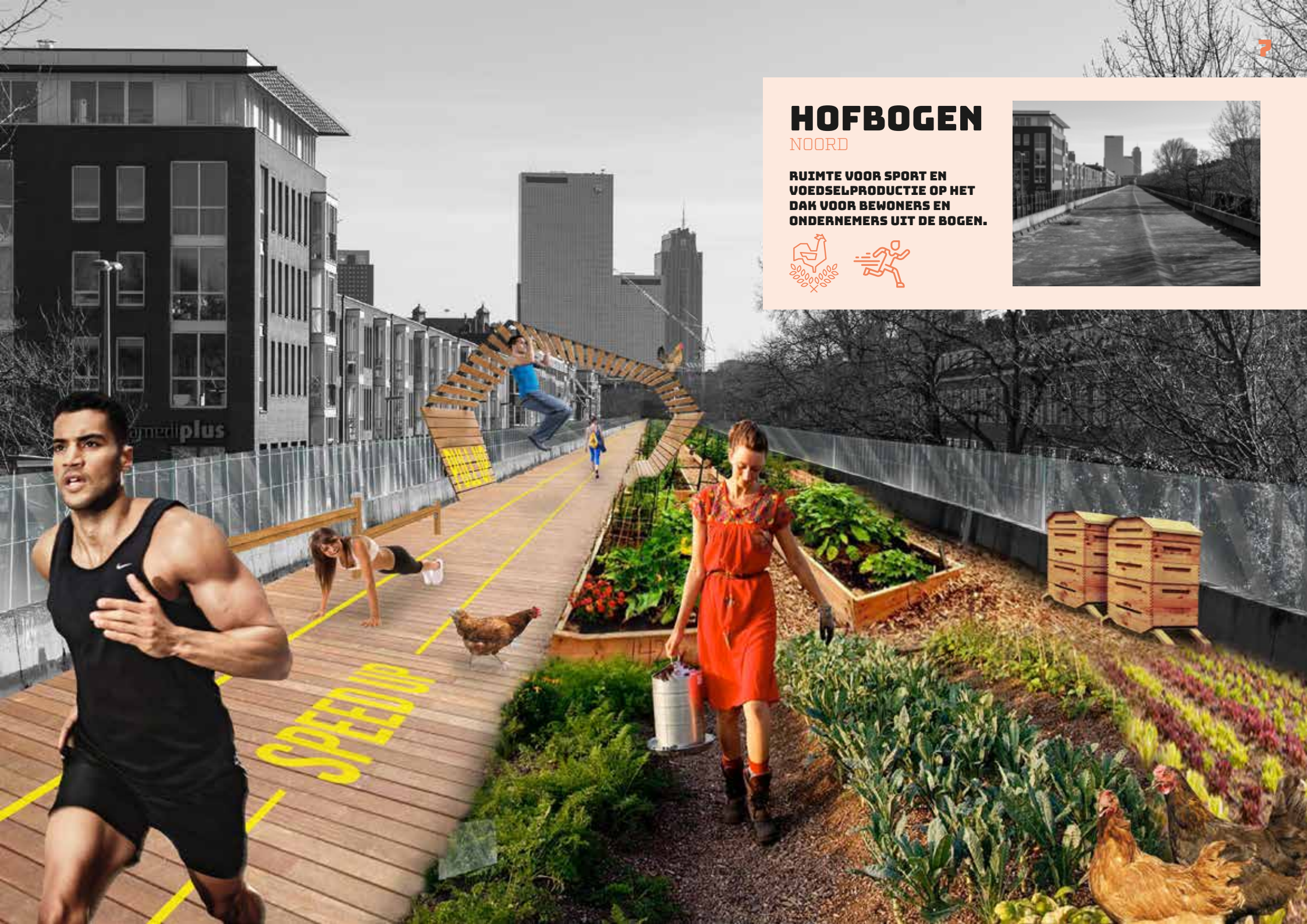


HOFBOGEN

STATION HOPPLEIN

**NIEUWE STADSLOBBY ALS
COLLECTIEVE ENTREE EN
RECEPTIE VAN DE HOFBOGEN
MET EEN ZICHT OP DE HAL.**





HOFBOGEN

NOORD

**RUIMTE VOOR SPORT EN
VOEDSELPRODUCTIE OP HET
DAK VOOR BEWONERS EN
ONDERNEMERS UIT DE BOGEN.**





HOFBOGEN

STATION BERGWEG

**BIJ SOMMIGE BOGEN IS RUIMTE
VOOR EEN OPGANG NAAR HET DAK
ALS BIJZONDERE PLEK VOOR
ONTMOETING EN WERK.**



HOFBOGEN

HET GEBIED, DE POTENTIE

Het gaat steeds beter met het Noord. Voor steeds meer mensen is deze oude stadswijk een geliefde woon- en werkbuurten en een plek om te shoppen en lekker te eten en te drinken. Er is vraag naar meer woningen in deze buurt. Dit vraagt om een passende verdichtingsstrategie. De Hofbogen kan, als prachtig icoon, in de toekomst het hart zijn voor diverse gebiedsontwikkelingen.

Mogelijke kansen voor gebiedsontwikkeling die zich voordoen rondom de Hofbogen zijn:

- > Gebied Pompenburg als schakel tussen centrum en Noord, **HOFBOGEN CITY**
- > Gebied ZoHo als stedelijk woon-, en werkgebied tussen de scholen, **HOFBOGEN ZOHO**
- > Gebied tussen het Insulindeplein en de singel, **HOFBOGEN COMMUNITY NORTH**
- > Gebied Gordelweg, A20, **HOFBOGEN GARDEN**

Voor deze ontwikkelingen zijn naast de gemeente diverse partners nodig.



HOFBOGEN

HOFBOGEN CITY

Het huidige Pompenburg is met de tijdelijke luchtsingel in gebruik genomen en ontdekt door veel Rotterdammers. Daardoor is de plek steeds meer in gebruik genomen als ontmoetingsplek en vormt het een schakel voor verschillende fiets- en wandelroutes naar de stad. Het dak van station Hofplein wordt op dit moment gebruikt als evenemententerrein en als urban garden. Bij herontwikkeling kan het gebied rondom station Hofplein zich ontwikkelen tot een essentiële schakel tussen het centrum en Rotterdam Noord. Station Hofplein kan een centrale rol spelen als ontmoetingsplek en identiteitsdrager voor deze gebiedsontwikkeling.



HOFBOGEN

HOFBOGEN ZOHO

ZOHO is een gebied in ontwikkeling, van een naargeestig bedrijventerrein 10 jaar geleden naar een werkplek voor creatieve ondernemers nu. We staan aan de vooravond van de ontwikkeling van ZOHO tot een levendig woon- en werkgebied dichtbij het centrum. De Hofbogen en ZOHO hebben elkaar veel te bieden. Het dak van de Hofbogen kan verbonden worden met dit nieuwe woon- en werkmilieu en een plek voor ontmoeting zijn voor o.m. scholieren, ondernemers en bewoners.



HOFBOGEN

COMMUNITY NORTH

Het station Bergweg heeft een invulling als hip gezinsrestaurant. Veel gebouwen in dit gebied en langs de lijn op deze plek verdienen een nieuwe toekomst. In dit gebied liggen kansen om de Hofbogen en zijn directe omgeving naar een hoger kwaliteitsniveau te tillen. Op sommige plekken gaat dit al gebeuren, mooie voorbeelden zijn de Spoorpunt en de kerk. Het gebied vraagt om ruimte voor kinderen om veilig te spelen. Er ligt een kans voor ruimte voor groen van singel tot de boog. De parkeergarages onder Insulindeplein en Eudokiaplein hoeven nooit meer leeg te staan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld een bijzondere gebouwen en bedrijfjes langs en aan en in de bogen.



HOFBOGEN

HOFBOGEN GARDEN

Het einde van lijn kan een toekomstige groene parel voor Noord worden, gelegen in een groene zone tussen Gordelweg en kanaal. Een hotspot van gezondheid, stadstuinieren, een oase van rust en een verbinding van singel naar kanaal. Hier vormt de bogen letterlijk een brug vanuit de stad met uitzicht over het water en de snelweg. Een uitgelezen plek om je hier als stad en Hofbogen te presenteren. Een kans om Noord een extra verbinding te geven over de A20 in de verdere toekomst. Een prachtige plek om te recreëren en een mooie plek om te wonen.



HOFBOGEN

DE KRACHT VAN NU EN DE POTENTIE IN DE TOEKOMST

De Hofbogen is het langste rijksmonument van Nederland en het langste bedrijfsverzamelgebouw van Europa. De Hofbogen kan voortbouwen op vele kwaliteiten en kan in de toekomst het hart zijn voor diverse gebiedsontwikkelingen in het dynamische Rotterdam Noord. Deze brochure verwoordt en verbeeldt deze kracht en potentie van dit unieke object. We zijn benieuwd naar uw perspectief.

Overzichtskaart en sfeerbeeld
Hofbogen - Het gebied, de potentie in de toekomst





BT-ILAGE

HOFBOGEN

UITGANGSPUNTEN

Het dak van de Hofbogen is onderdeel voor de verdere ontwikkeling van het gebouw als succesvol bedrijfsverzamelgebouw en als mogelijke hart van de gebiedsontwikkelingen. Verkopende partijen en Gemeente zijn de volgende punten eerder overeengekomen: (SOK)

- > Het groen zal worden gerealiseerd door en voor rekening van de gemeente en dit zal dusdanig geschieden dat de fysieke integriteit van de hofbogen daarvan geen enkel nadeel ondervindt. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen bijvoorbeeld groene bekleding ("sedumdak") en beplanting in bakken.
- > Uitgangspunt is dat het groen eigendom is en blijft van de gemeente en ook het onderhoud van het groen en eventuele vervanging, voor rekening van de gemeente zijn.
- > Het groen zal zodanig zijn gesitueerd, dat de commerciële voorzieningen bereikbaar zijn en blijven en het zal zo worden aangelegd, dat dat op eenvoudige wijze voor rekening van de gemeente kan worden verwijderd, indien onderhoud aan of reparatie van het dak nodig is.
- > De gemeente zal zich inspannen om te bevorderen dat gemeentelijke bestuursorganen de benodigde besluiten nemen, voor zover nodig voor de aanleg en instandhouding van het groen en de bedoelde commerciële voorzieningen op het dak van de hofbogen.

COLOFON

HOFBOGEN,

KRACHT VAN NU EN POTENTIE
IN DE TOEKOMST

Rotterdam, mei 2018

Beelden BVR adviseurs
pagina 7: Brand, The Urban Agency
Foto's Johannes Odé
Tekst BVR adviseurs in nauwe samenwerking
met de opdrachtgevers

Bronnen voor deel van de teksten:

- > Adviestraject Hofbogen 2017, Van Spronsen & Partners
- > De Hofbogen op z'n retour 2016, Rutger Polderman

In opdracht van Gemeente Rotterdam en
Hofbogen B.V

Aan de teksten en beelden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alles uit deze brochure mag worden overgenomen mits BVR als de bron wordt vermeld. Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met BVR Adviseurs, info@bvr.nl