

De Hofbogen verbindt

Visie op de toekomst van de Rotterdamse Hofbogen in de
'inclusieve culturele stad'



DUDOK



Inleiding

Met veel plezier heeft Dudok met haar team gewerkt aan het opstellen van deze visie. Wij hebben met betrokken buurtbewoners, actieve wijkvertegenwoordigers, bewust groene ondernemers en enthousiaste creatievelingen gesproken. Hun actieve betrokkenheid en gevoel van eigenaarschap zien wij als belangrijke voorwaarde om de ingeslagen ontwikkeling van de Hofbogen door te zetten. Een ontwikkeling waar zowel de buurt als Rotterdam trots op kan zijn!

Hofbogen B.V. biedt het langste Rijksmonument van Nederland te koop aan. Dudok Groep (Dudok) is gefascineerd door dit volstrekt uniek monumentaal gebouw en wil de ontwikkeling graag voortzetten. Dudok is een toonaangevende ontwikkelende belegger in residentieel, commercieel en logistiek vastgoed met een sterke focus op binnenstedelijke monumenten. Dudok belegt in en (her)ontwikkelt grootschalige vastgoedobjecten met een hoog kwaliteitsniveau. We werken vanuit respect voor de bestaande omgeving, de omwonende en de natuur. De wensen van de opdrachtgevers en gebruikers staan hierbij centraal.

Daarnaast is onze partner, Dudok Horeca Groep, een professioneel bedrijf met Rotterdamse 'roots', een bewezen staat van dienst in de horecabranche. Bovendien sluiten hun ideeën wat betreft horeca naadloos aan bij de visie van Dudok op de (her)ontwikkeling van vastgoed in binnenstedelijke gebieden en daarmee dus ook de Hofbogen.



Visie

De Hofbogen doorsnijden en verbinden verschillende Rotterdamse wijken en buurten. De aangrenzende buurten hebben allen een eigen karakter en dynamiek en worden gekenmerkt door een grote mate van etnische, culturele maar ook sociaaleconomische diversiteit. Wij zijn ervan overtuigd dat de Hofbogen een belangrijke verbindende rol kan vervullen in deze Rotterdamse buurten. Niet alleen in het toevoegen van economische waarde, maar juist ook in maatschappelijk belang en belevingswaarde.

Zo ontstaat er in de Hofbogen een aantrekkelijke en gevarieerde mix van duurzame ondernemers die een binding hebben met de wijk, stad en met het natuurlijke dakpark van internationale allure dat zich uitstrekt over de volle lengte van het gebouw.

De inclusieve culturele stad als uitgangspunt voor ontwikkeling

De ontspannen sfeer, de open houding van haar inwoners en de constante dynamiek van nieuwe initiatieven zijn kenmerkend voor Rotterdam. Rotterdam is, met 173 verschillende nationaliteiten, trots op haar profiel als inclusieve culturele stad. Een stad waar eenieder een plek kan vinden om te wonen, te leven en waar iedereen naar eigen vermogen kan presteren. Dudok voelt zich thuis in zo'n stad, deelt deze visie en wil vanuit haar maatschappelijke en culturele betrokkenheid hieraan bijdragen.

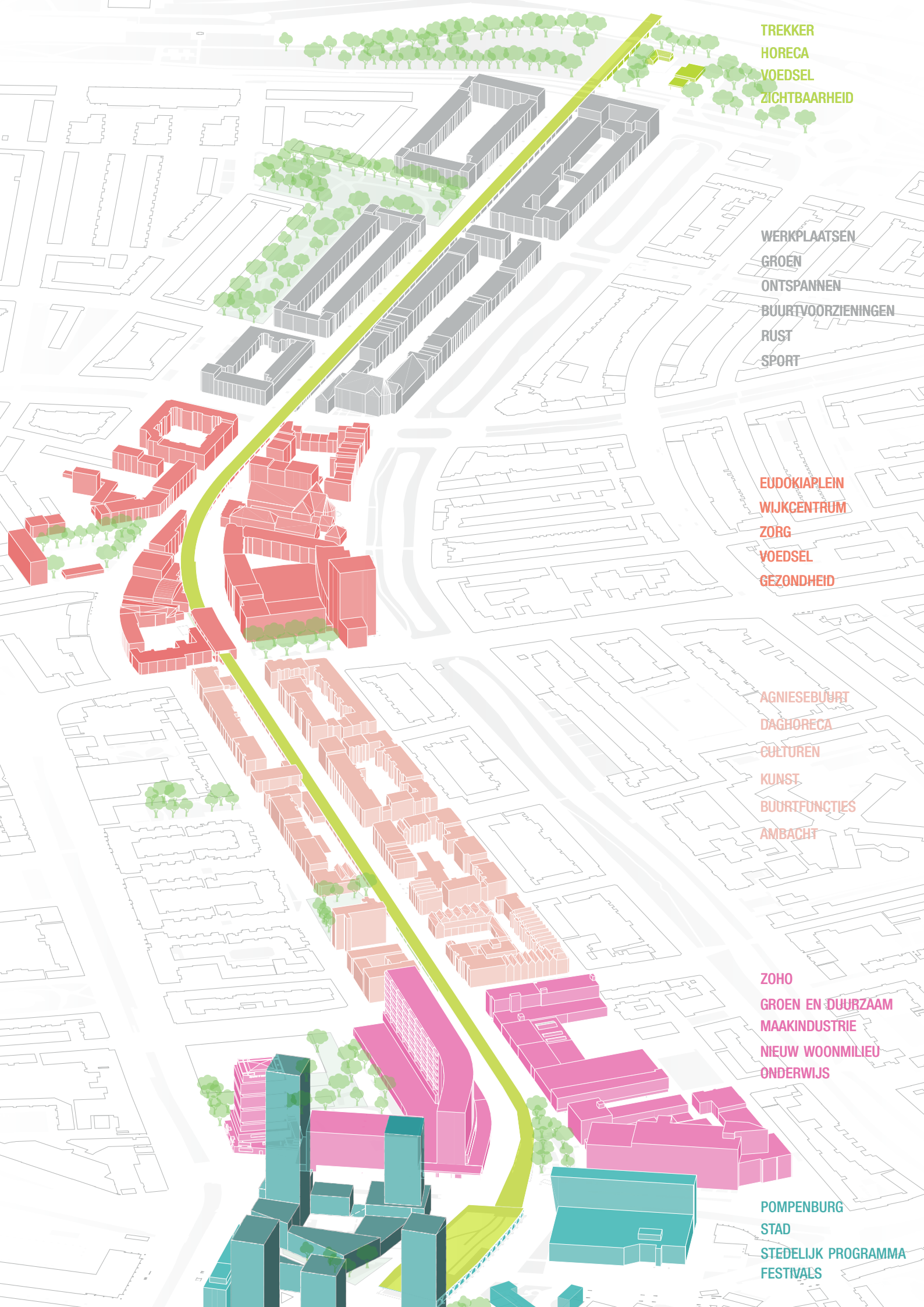
Goede huismeester

Het gebruik van de Hofbogen weerspiegelt die Rotterdamse inclusieve culturele stad. Het versterkt de sociale cohesie in de buurten door ruimte te bieden aan lokale bedrijvigheid en voorzieningen waar buurtbewoners elkaar regelmatig zien en ontmoeten. Het is daarom voor Dudok een belangrijk uitgangspunt de juiste mix en balans te vinden in de samenstelling van de (toekomstige) invulling van de Hofbogen en van het dakpark. Dudok hecht dan ook een

grote waarde aan de reputatie als goede huismeester. Elke buurt in Rotterdam Noord kent een eigen karakter en dynamiek. Door deze verschillende kwaliteiten als uitgangspunt te nemen behoudt de Hofbogen ook in de toekomst haar diverse karakter. Dit uitgangspunt plus de samenwerking met culturele instellingen, buurtbewoners en maatschappelijke organisaties zorgt voor aantrekkelijke 'placemaking', versterking van betrokkenheid en eigenaarschap van de diverse buurten.

Ontwikkelen binnen het concept van de inclusieve culturele stad vraagt om een zorgvuldige aanpak. Het gaat om het leren kennen van de buurten en haar bewoners. Welke voorzieningen zijn van waarde in het dagelijkse leven van de inwoners? Welke buurten ontwikkelen in rap tempo en welke buurten hechten grote waarde aan de rust, ontspannenheid en een lagere dynamiek? In deze gebieden wordt het programma daarom aanbodgericht ontwikkeld. In andere delen van de Hofbogen vormen

buurtfuncties en creatieve broedplaatsen een essentieel onderdeel van het langjarige succes van dit unieke monument als van de omliggende buurt en de stad. Het behouden van een groot deel van de huidige huurders zal bijdragen aan een uniek, energiek en levendig geheel. Ons exploitatiemodel zoekt daarom een balans tussen economische opbrengst, maatschappelijk belang en belevingswaarde. Om dit te kunnen bereiken, wil Dudok in overleg treden met betrokken maatschappelijke organisaties, wijkvertegenwoordigers en de Gemeente Rotterdam. Op deze manier kunnen wij bekijken wat de maatschappelijke meerwaarde van bepaalde functies is voor de wijk en welke doelgroepen daarmee gediend worden.



TREKKER
HORECA
VOEDSEL
ZICHTBAARHEID

WERKPLAATSEN
GROEN
ONTSPANNEN
BUURTVOORZIENINGEN
RUST
SPORT

EUDOKIAPLEIN
WIJKCENTRUM
ZORG
VOEDSEL
GEZONDHEID

AGNIESEBUURT
DAGHORECA
CULTUREN
KUNST
BUURTFUNCTIES
AMBACHT

ZOHO
GROEN EN DUURZAAM
MAAKINDUSTRIE
NIEUW WOONMILIEU
ONDERWIJS

POMPENBURG
STAD
STEDELIJK PROGRAMMA
FESTIVALS

De Hofbogen verbindt; programmering van de verschillende delen

De barrière die de Hofbogen vormde in Rotterdam Noord is de afgelopen jaren steeds meer omgevormd tot een verbindende structuur. De Hofbogen verbindt de binnenstad met Rotterdam Noord. Stedelijke dynamiek gaat geleidelijk over in rustige woonbuurten, wonen en werken komen hier samen. Uiteindelijk vormt de Hofbogen ook een groene verbinding waar zowel recreatieve als ecologische kwaliteiten een plaats krijgen. De omliggende wijken en voorzieningen vormen onze inspiratiebron voor de toekomstige indeling van de Hofbogen. Op basis van de gesprekken met buurtbewoners en van inzicht in toekomstige ontwikkelingen is er een onderverdeling gemaakt in verschillende kwalitatieve segmenten van de Hofbogen. Hieronder wordt per segment een toekomstperspectief beschreven.

Pompenburg, stad

De kop van de Hofbogen, het Station Hofplein, is onderdeel geworden van de binnenstad en het stedelijk leven. Met de ontwikkeling van Pompenburg en de ambitie van de Gemeente Rotterdam om op de oorspronkelijke locatie een kopstation te realiseren en het dak over het spoor te trekken, wordt de verbinding met de stad nog sterker. Het gebied transformeert de komende jaren tot een hoog dynamisch stedelijk gebied, waarbij het dak van de Hofbogen een belangrijke open plek en

stadspark zal worden voor bezoekers en bewoners, met zicht op de stad en ruimte voor verblijven en evenementen. De programmering in deze omgeving is al sterk, een aanbod gerichte ontwikkeling die aansluit op de nieuwe stedelijke bewoner. Op het dak van het Station Hofplein komt een uitnodigende daghoreca van Dudok Horeca. Bezoekers kunnen overdekt plaatsnemen op het voormalige perron voor een kop koffie met appeltaart, een goed glas wijn of zij bestellen een coffee-to-go om vervolgens neer te strijken in het stadspark. Het park is overdag een rustige omgeving om even te ontsnappen aan de dynamiek en reuring van de stad. Betrokken bewoners werken hier aan de Urban Garden. In de avond- of weekendmomenten transformeert het gebied tot pop-up festivalterrein, een plek voor experimenten, evenementen, de buitenbioscoop, openluchtmuziek, theater optredens of een kleinschalige pop-up camping. De Hofpleintrein is weer in volle glorie hersteld en functioneert als museum en horecalocatie.

Zomerhofkwartier, levendige stadswijk

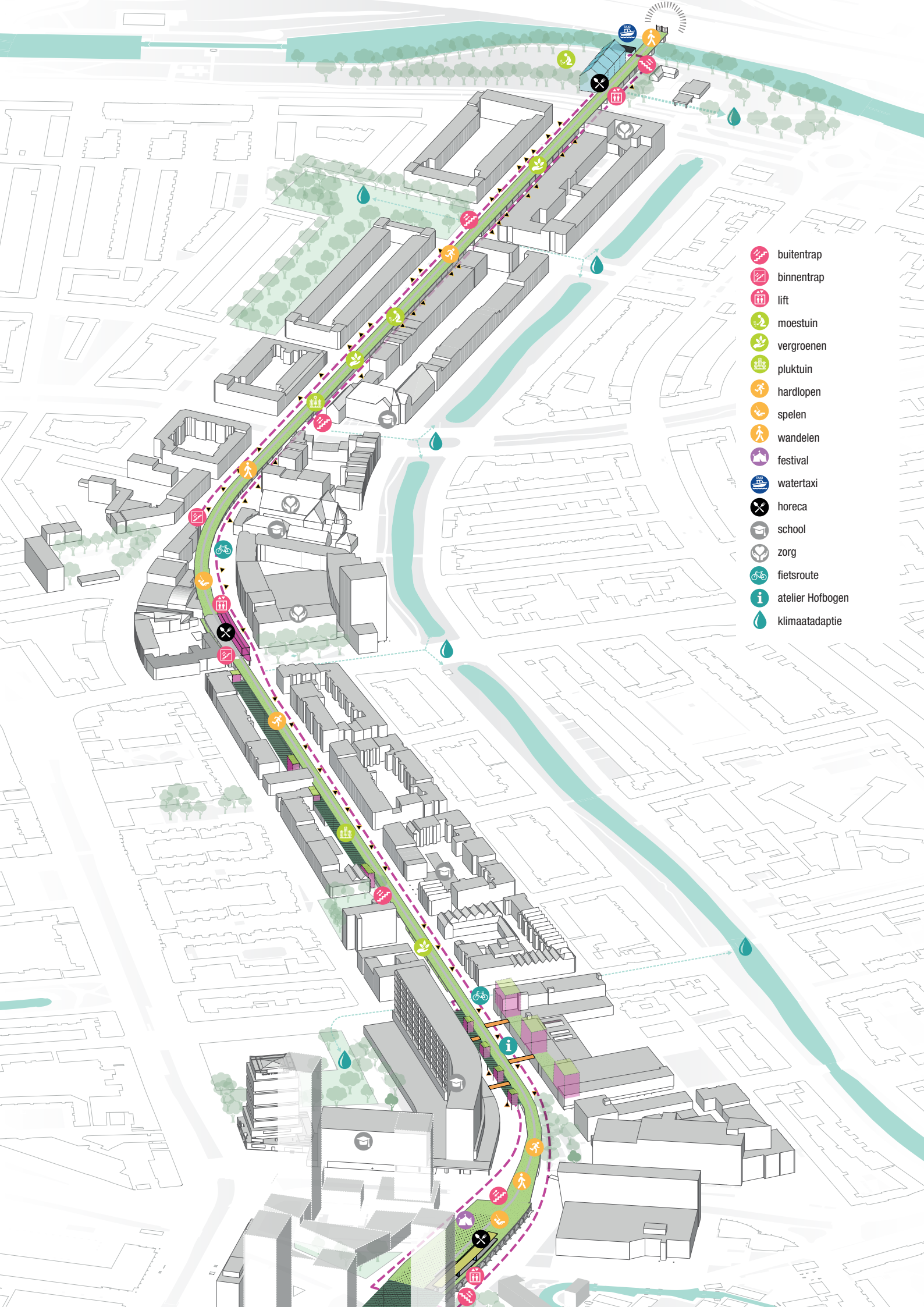
Het Zomerhofkwartier zal zich ontwikkelen tot een levendige stadswijk. Door samenwerking tussen Gemeente Rotterdam, ZOHO-citizens en Havensteder is de wijk een aantrekkelijke mix geworden van woningen en bedrijvigheid, experimenteren, duurzaam bezig zijn en creativiteit. Een

wijk die op verschillende manieren de relatie aangaat met de Hofbogen en waar deze thema's terugkomen. Loopbruggen van de toekomstige woongebouwen naar de Hofbogen zorgen voor een grotere betrokkenheid van bewoners met het dakpark. De bogen bieden een interessant programma voor de diverse doelgroepen die in deze omgeving wonen met creatieve ondernemers en de maakindustrie. Bewoners kunnen bij de huismeester terecht met vragen en op een plek binnen de Hofbogen meepraten over de toekomstige ontwikkeling van het dakpark en de bogen. De Boekhorststraat gaat op termijn onderdeel uitmaken van ZOHO. Deze zijde krijgt een groene uitstraling en in overleg met de Gemeente Rotterdam en Zadkine wordt er nagedacht over het verlevendigen van deze straat met woningen, die ook hier op een passende manier de relatie aangaan met de Hofbogen. In de Hofbogen wordt waar mogelijk aangesloten op de bestaande waterinitiatieven, zoals de regentuin.

Agnesebuurt, culturele diversiteit

De Agnesebuurt, het gebied tussen het Zomerhofkwartier en het Eudokiaplein, is een stadsbuurt waar verschillende culturen en achtergronden samenleven en samenkomen. Een deel van de bogen vervullen op dit moment belangrijke buurtfuncties, zoals de Marokkaanse Vereniging Centrum Noord en de Dansschool. Dit blijft in de





- buitentrap
- binnentrap
- lift
- moestuin
- vergroenen
- pluktuin
- hardlopen
- spelen
- wandelen
- festival
- watertaxi
- horeca
- school
- zorg
- fietsroute
- atelier Hofbogen
- klimaatadaptie

toekomst gewaarborgd. De invulling van de bogen bieden kansen voor zowel nieuwe Rotterdammers om zich hier te vestigen als voor de bestaande bewoners met verschillende culturele achtergronden die zich richten op meer lokale voorzieningen. Dit deel van de Hofbogen heeft een hoge cultuurhistorische waarde omdat het oude profiel van de Hofbogen en bebouwing nog op veel plaatsen intact is gebleven. De inrichting van de stoep tegen de Hofbogen biedt kansen voor het zichtbaarder maken van de voorzieningen en het creëren van verblijfsmogelijkheden en ruimtes waar bezoekers en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Op een aantal plekken wordt, naar voorbeeld van de bredere stoep bij 'Man met bril koffie', onderzocht of parkeerplekken kunnen transformeren tot verblijfsplek. Het Ammersoioseplein heeft een centrale functie in de wijk en geeft mooie aanleiding voor een fysieke verbinding met het dak middels een tribune-trap.

Eudokiaplein, centrum van noord

Het Eudokiaplein heeft een belangrijke centrale winkel- en zorgfunctie voor de gehele wijk en een plek waar dagelijks vele Rotterdammers en bezoekers passeren en elkaar ontmoeten. Hier zijn onder andere het kindgericht zorghuis, het Centrum voor Jeugd en Gezin, de Rooms Katholieke basisschool en de speelplek aan het Insulindeplein te vinden. De voorzieningen

in de Hofbogen zijn aanbodgericht en sluiten aan op het profiel van zorg en centraal winkelgebied. Daarnaast zijn er kwaliteitswinkels als Urban Bakery, Kaas bij Sijensof en de gebiedstrekker Happy Italy gevestigd. Familierestaurant Happy Italy opent een terras op de Hofbogen waardoor op deze plek de relatie tussen de bogen en het dak nadrukkelijk wordt gelegd. Vanuit de buurt bestaan wensen om hier ook speelvoorzieningen op het dak toe te voegen. De brede trottoirs vormen een onderdeel van de verblijfsruimte rondom de Hofbogen. De route langs de Hofbogen kan met name ter hoogte van de Voorburgstraat een optimalisatie gebruiken, waardoor deze voor fietsers en voetgangers toegankelijker wordt. Dit biedt op termijn kansen voor de ontwikkeling en het open maken van de gesloten hofbogen aan deze zijde.

Bergpolder en Liskwartier, rustige woonbuurten

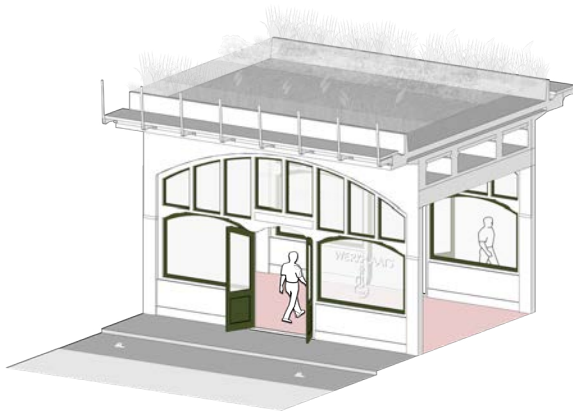
Buurtbewoners en wijkraden van Bergpolder en Liskwartier waarderen de relatieve rust, ontspanning en veiligheid. In de toekomst wordt dit gecontinueerd door voorzieningen in de Hofbogen aan te laten sluiten op de wijkbehoefte. De verbinding met de Hofbogen en met de wijken onderling wordt verbeterd door een geleidelijke transformatie van een deel van de gesloten bogen naar open gevels, ingericht met werkplaatsen en lokale voorzieningen voor zzp-ers of

kleine buurt ondersteunende functies. Een ruilwinkel of tweedehands winkel is een voorbeeld van wat aansluit op de behoefte van de vele jongeren die in de aangrenzende wijken wonen. Verlichting van de Hofbogen en geveltuintjes dragen bij aan een gevoel van sociale veiligheid in de wijk.

Kop van Noord

Aan de A20 ligt de noordelijke kop van de Hofbogen. De Hofbogen liggen hier in een groene omgeving met volkstuinen aan het Noorderkanaal. De groene omgevingskwaliteit biedt potentie voor een nieuwe verblijfsplek aan het water. Er wordt gestart met een aanlegsteiger waar particulieren en mogelijk de watertaxi aan kunnen leggen. Over/naast de Hofbogen is plek voor een kleinschalig horecapunt en educatieve voedseltuin. De vele forenzen die hier dagelijks met de auto, fiets of lopend de Hofbogen passeren zijn potentiële bezoekers voor deze locatie. Deze rauwe snelweglocatie aan de randzone van de stad kan zo in de loop van de jaren geleidelijk uitgroeien tot populaire urban hotspot aan het einde van de bogen. Goede en zichtbare opgangen naar het dakpark bevinden zich ook op deze kop.

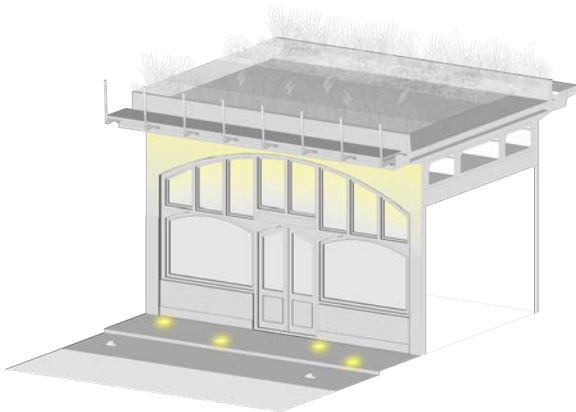




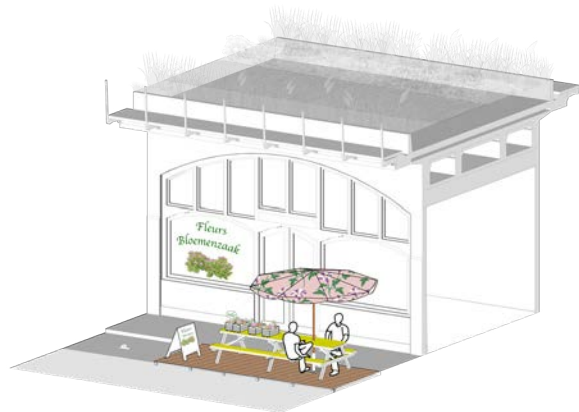
Aantrekkelijke mix: op termijn wordt gekeken welke bogen geopend kunnen worden.



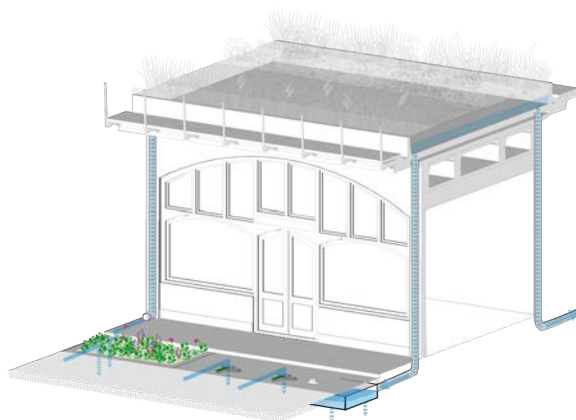
Aantrekkelijke mix: dichte gevels met groen of street-art dragen bij aan een aantrekkelijk straatbeeld.



*De beeldkwaliteit en sociale veiligheid wordt verbeterd door het **verlichten** van de bogen en onderdoorgangen.*



*In samenwerking met de Gemeente Rotterdam inrichting van de straten ten behoeve van routing, **ruimte voor ondernemers op de stoep** en een aantrekkelijk groene en veilige buitenruimte.*



*Door **regenwater op te vangen** en zoveel mogelijk te gebruiken in combinatie met het dakpark en de huurders van de bogen, wordt er duurzaam omgegaan met de waterhuishouding.*



*Dudok wil een actieve rol vervullen bij het realiseren van het **dakpark**, waar plaats is voor eigenaarschap, sociale veiligheid en gevoel van trots.*

Hofbogen een beleving

Naast de zorgvuldige programmering die is afgestemd op de diverse buurten heeft Dudok een aantal speerpunten om de Hofbogen als geheel tot een aantrekkelijke beleving te maken.

- **Aantrekkelijke mix** van bedrijven en ondernemers in de Hofbogen, zodat een wandeling langs de bogen een afwisselende en verrassende ervaring wordt en voorzieningen aansluiten bij wensen van hele verschillende doelgroepen. Een afwisselende mix is ook gewenst in open en gesloten gevels. Op stukken waar nu de gehele wand gesloten is, wordt op termijn gekeken welke bogen geopend kunnen worden of hoe op andere manieren de dichte gevels met groen of street-art bij kunnen dragen aan een aantrekkelijk straatbeeld.

- Door Hofbogen B.V. is een logo ontworpen en een website opgezet. Dudok wil deze **branding** verder doorzetten met een belangrijke zichtpositie vanaf de A20 naar de Hofbogen. Een goede branding zorgt ook voor samenwerking tussen de bedrijven en kennis van alle activiteiten en evenementen in en rondom de Hofbogen. Dit kan gekoppeld worden aan overige activiteiten in Rotterdam Noord, zoals theater Hofplein, Studio de Bakkerij en Kookstudio Keizer Culinair. Maar ook informatie over gevraagd personeel, vrijwilligerswerk voor beheer en onderhoud van het groen in de omgeving van de Hofbogen.

- De beeldkwaliteit en aantrekkelijkheid van de Hofbogen wordt verbeterd door het verlichten van de bogen en onderdoorgangen. Dudok wilt een **lichtplan** opstellen voor het verlichten van de Hofbogen. Hierdoor wordt de verblijfskwaliteit en het gevoel van sociale veiligheid in de avonduren vergroot. Het lichtplan zorgt ervoor dat het pand op een

duurzame manier wordt verlicht, passend bij de verschillende delen en aangrenzende wijken. Dit voorkomt een wildgroei aan inefficiënte en individuele verlichting.

- De singels rondom de Hofbogen zijn van essentieel belang voor de **waterhuishouding** van de Hofbogen. Door regenwater op te vangen en zoveel mogelijk te gebruiken in combinatie met het dakpark en de huurders van de bogen, wordt er duurzaam omgegaan met de waterhuishouding. Overtollig water kan naar de singels rondom de Hofbogen vloeien.

- Onderdeel van de Hofbogen is ook **duurzame mobiliteit**. Met de Gemeente Rotterdam kan verkend worden of op straat in de omgeving van Station Hofplein, Zomerhofkwartier en Station Bergweg voorzieningen aangelegd kunnen worden ten behoeve van elektrische fietsen of steps, die aansluiten op overig aanbod in de stad. Aan de noordzijde van de Hofbogen kan een halte voor de watertaxi gerealiseerd worden.

- Dudok hecht veel waarde aan het **verbinden van de onder- en bovenzijde** van de Hofbogen, waardoor er een natuurlijke eenheid/vervlechting tussen de verhuurde ruimten op de begane grond en het nieuw aan te leggen dakpark ontstaat. Juist deze vervlechting zorgt voor de sfeer en inpassing die Dudok hier voor ogen heeft. Opgangen op strategische plaatsen zijn hierbij van cruciaal belang om de bogen en het dak met elkaar te verbinden en daarmee ook de belangrijke openbare ruimtes in de wijk.

- In samenwerking met de Gemeente Rotterdam wordt gekeken naar de inrichting van de **straten die grenzen aan de Hofbogen** ten behoeve van de routing, ruimte voor ondernemers op de stoep en een

aantrekkelijk groene en veilige buitenruimte. “Uit de Rotterdamse verkenning blijkt dat de buitenruimte iets wezenlijks kan toevoegen aan de sociale cohesie van een wijk. In een groene, verkeersarme wijk spelen kinderen vaker buiten en hebben volwassenen onderling sneller contact”. Geveltuinen en afkoppelen van regenwater kunnen een bijdrage leveren aan de klimaatambities voor Rotterdam Noord.

- Dudok is bereid om een actieve rol te vervullen en deel te nemen bij het ontwerp, de invulling en de aanleg van het te realiseren **dakpark**. Onderdeel hiervan is dat wij een voortrekkersrol zullen vervullen om alle belanghebbenden te betrekken bij het behalen van de gewenste vooruitgang van de kwaliteitsontwikkeling. Het gevoel van eigenaarschap van de buurtbewoners en gebruikers is hierin belangrijk. Wanneer alleen ingezet wordt op het visueel aantrekkelijk maken, dan is de kans op dit eigenaarschap een stuk kleiner. Eigenaarschap vanuit bewoners en betrokken organisaties kan het gevoel van veiligheid verhogen en ook een bijdrage leveren aan de verblijfskwaliteit van een plek. Wanneer er bijvoorbeeld door vrijwilligers wordt gewerkt op locaties op het dak en rondom de Hofbogen dan wordt de actieve betrokkenheid zichtbaar, sociale veiligheid en gevoel van trots vergroot.

Colofon

Dordrecht, 12 april 2019

Tekst:

DUDOK Groep en Urban Synergy

Kaartmateriaal en layout:

Urban Synergy

Visualisaties:

Urban Synergy in samenwerking met studio RAAM

Geraadpleegde bronnen:

- Hofbogen, Kracht van nu en potentie in de toekomst, BVR 2018
- Ontwikkelingsstrategie: Groene Promenade op de Hofpleinlijn, De Natuurlijke stad 2016
- Toekomstvisie De Hofbogen Het langste gebouw van Rotterdam, Crimson Architectural Historians 2008

Voor de totstandkoming van de visie is input verzameld bij de aangrenzende wijkraden, betrokken buurtbewoners, ZOHOCITIZENS en groene ondernemers uit de buurt. Via deze weg willen wij iedereen danken voor hun medewerking.

Partners:

DUDOK Groep
Dudok Horeca groep
Urban Synergy, bureau voor stedenbouw en landschap
Studio RAAM

