

INVESTEREN IN DE HOFBOGEN



Genieten van een uniek stukje groen, midden in de stad, tussen hoge gebouwen en voorbijrazende treinen. Koffie, lekker eten en lifemuziek binnen handbereik.

~ Hofbogen | Dakpark | 2016 ~

In 2011 openden de corporaties het eerste deel van de Mini Mall: de eerste 7 bogen direct onder het voormalige station Hofplein

Inhoud

- I Geschiedenis van de Hofbogen
- II Hofbogen en Mini Mall, tot nu toe
- III De huidige eigendomssituatie
- IV Hoe garanderen we de toekomst van de Hofbogen?
 - a) Dreigende impasse
 - b) Praktisch
 - c) Financieel

I De geschiedenis van de Hofbogen

In het begin van de 20ste eeuw werden de Hofbogen aangelegd om een nieuwe verbinding te maken tussen Rotterdam, Den Haag en Scheveningen. In 1908 werd de Hofpleinlijn officieel in gebruik genomen. De Hofpleinlijn was een 28,5 kilometer lange spoorlijn die Rotterdam via Schiebroek, Rodenrijs, Berkel, Pijnacker, Nootdorp en Voorburg/Leidsendam met Den Haag verbond. In Den Haag vertakte de lijn zich enerzijds richting Hollands Spoor en anderzijds richting Wassenaar, om uiteindelijk aan te komen in Scheveningen, tegenover het Kurhaus. In de weekenden stonden Rotterdammers in lange rijen te wachten op de comfortabele elektrische trein die hen naar het strand bracht. Onderin het Hofpleinstation zat het beroemde café-restaurant Loos. De aanleg van het Hofpleinviaduct betekende een spectaculaire doorbraak in de ontwikkeling van de constructie van spoorviaducten. Nooit eerder bouwde men een luchtspoor met een overspanning van 1,9 kilometer lang die geheel was opgetrokken uit gewapend beton. Nationale waardering volgde in 2002, het moment dat het gehele Hofpleinviaduct werd aangewezen tot Rijksmonument.

In de weekenden stonden Rotterdammers in lange rijen te wachten...



II Hofbogen en de Mini Mall, tot nu toe

In februari 2006 hebben woningcorporaties Com.Wonen en PWS (nu Havensteder) en Stadswonen en Vestia (nu Vestia) de handen ineen geslagen en gezamenlijk het spoorwegviaduct van de Hofpleinlijn aangekocht van de Nederlandse Spoorwegen. Aanleiding voor de aankoop was de dominante aanwezigheid van het Hofpleinviaduct in de stedelijke omgeving van Rotterdam Noord, een gebied dat van groot belang is voor de betrokken corporaties. Door zijn langgerekte structuur doorkruist het bouwwerk meerdere stadswijken en op enkele punten in de lijn is het viaduct letterlijk ingeklemd geraakt door latere stadsuitbreidingen.



In 2011 openden de corporaties, verenigd in de Hofbogen BV, het eerste deel van de Mini Mall: de eerste 7 bogen direct onder het voormalige station Hofplein. Renovatie van het tweede deel is momenteel in volle gang en zal ervoor zorgen dat het eerste traject van het gehele Hofbogen tracé tot een succesvol gebied met grote aantrekkingskracht zal worden. Vele interessante, jonge ondernemers hebben zich reeds in 2011 en de daaropvolgende jaren in de Mini Mall gevestigd en nieuwe ondernemers hebben zich al gemeld voor het tweede deel.

In 2011 openden de corporaties het eerste deel van de Mini Mall. Ondernemers van het eerste uur zijn o.a. Bird en Lokaal.

III De huidige eigendomssituatie

De Hofbogen bestaan in feite uit 3 onderdelen: de bogen met daarin de (commercieel te exploiteren) ruimten, de verkeersoverspanningen en het dak. Op dit moment zijn 5 van de 10 verkeersbogen en de omliggende grond eigendom van ProRail, de andere 5 zijn van de gemeente. Het dak is ook van ProRail. De bogen met daarin de ruimten zijn eigendom van Hofbogen BV.

Hofbogen BV en ProRail streven naar een toekomstige situatie waarin:

1. Alle verkeersbogen en de bijbehorende (openbare) grond eigendom worden van de gemeente Rotterdam.
2. Het verdere rijksmonument eigendom blijft van Hofbogen BV en in de toekomst verkocht zal worden aan een commerciële partij.
3. Het dak ofwel eigendom wordt van de gemeente óf in eigendom komt van de toekomstige koper, waarbij de gemeente opstalrecht krijgt.

Hofbogen BV en ProRail zijn nu voornemens het dak te renoveren voor €2,2 mln, onder voorwaarde dat de gemeente het eigendom van de 5 verkeersbogen overneemt. Voor het onderhoud van de wegen onder deze overspanningen, en het onderhoud aan de overspanningen zelf, dient de gemeente rekening te houden met geschatte beheerskosten van €50.000 per jaar.

IV Hoe garanderen we de toekomst van de Hofbogen?

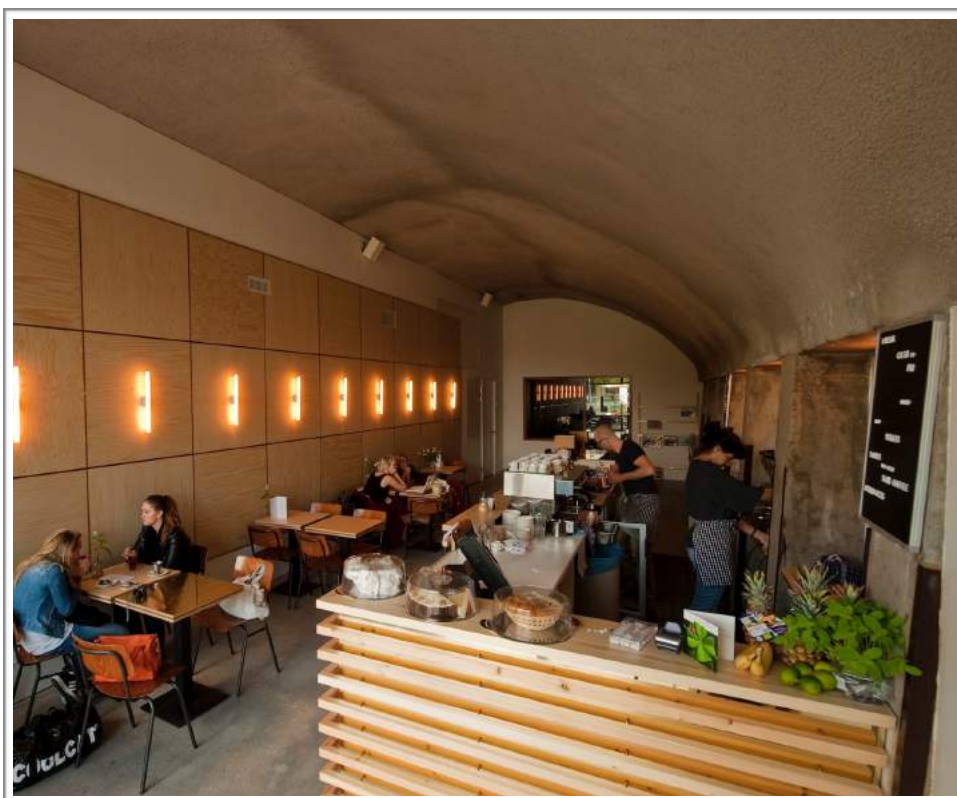
Het Ontwerpbesluit 'Investeren in de Hofbogen' omvat twee delen:

1 De impasse rondom het eigendom van de 5 verkeersbogen doorbreken, waarmee de gemeente verantwoordelijk wordt voor deze bogen. Deze stap is noodzakelijk voor HofbogenBV en ProRail alvorens zij starten met de renovatie van het dak.

2: Investeren in een openbaar dakpark, waarmee een kwaliteitsimpuls voor Rotterdam-Noord wordt bewerkstelligd.

a) Dreigende impasse

Ondanks de positieve ontwikkelingen rondom de Hofbogen dreigt de voortgang in een impasse te raken als de gemeente haar maatschappelijke rol niet oppakt en eigendom en beheer van de 5 verkeersbogen niet overneemt van ProRail. Verkeersoverspanningen horen eigendom te zijn van de gemeente.



Lokaal Espresso -
Links komt zo nu en dan een trein voorbij, wat doet denken aan het Amerika van Jack Kerouac. Vóór je een bloemenweitje en daar achter de Schieweg waar trams, auto's en fietsers voorbij schuiven. Pseudo hipsters van het grafisch lyceum lopen voor langs.

Daarnaast is het de taak van de gemeente om een rijksmonument te beschermen tegen verkrotting. En tot slot past het nemen van verantwoordelijkheid voor waardevol vastgoed binnen het gemeentelijk vastgoedbeleid. De renovatie van het dak zou onder druk komen te staan als de gemeente het eigendom en beheer van de verkeersbogen niet op zich wenst te nemen. Als renovatie van het dak niet op korte termijn plaats vindt zullen de bogen onbruikbaar worden door de slechte staat van de constructie. De woningcorporaties verkeren als eigenaar van dit commerciële vastgoed in een lastige positie nu de overheid de regels daaromtrent veranderd heeft. Investeren in zowel commercieel vastgoed als in de omgeving (het dak) is daardoor op langere termijn onmogelijk geworden. Desondanks zijn de woningcorporaties en ProRail tot een overeenkomst gekomen om het dak te herstellen, waarvan de kosten geraamd zijn op 2,2 miljoen euro. De voorwaarde hiervoor zal zijn dat

zij het eigendom en het beheer van de verkeersbogen hierna kunnen overdragen aan de gemeente Rotterdam.

b) Praktisch

Alle betrokken partijen, te weten de corporaties verenigd in Hofbogen BV, ProRail én de gemeente Rotterdam, moeten de handen ineen slaan om de Hofbogen, inclusief het dak, tot een succesvolle plek te maken voor de Rotterdammers en voor de ondernemers die in de Hofbogen gehuisvest zijn. Daarom roepen wij het college op om middelen vrij te maken voor het beheer en onderhoud van de verkeersbogen, de aanleg van een dakpark, het aanleggen van stijg- en daalpunten om het dakpark te kunnen bereiken en het onderhoud van het dakpark na aanleg. Zodra de woningcorporaties de Mini Mall in zijn geheel opgeleverd hebben, zijn ze in theorie gedwongen het hele Hofbogen traject te verkopen. Momenteel willen Hofbogen BV en ProRail de



handen ineen slaan om het dak te renoveren en de verkeersbogen over te dragen aan de gemeente, mits de gemeente haar rol vervolgens oppakt en het onderhoud van de verkeersbogen garandeert. De kosten hiervan zijn geraamd op €50.000,- per jaar. De geschatte kosten voor de aanleg van een dakpark, dat rijkt van het Hofpleinstation tot het Bergwegstation, inclusief verbindingen van de straat naar het dakpark, zijn ongeveer €7 miljoen, verspreid over een periode van enkele jaren. Bovenop de Mini Mall (het voormalige Hofpleinstation) zou een evenemententerrein moeten verreizen. De kosten hiervan zijn reeds gedekt. Vanaf het Hofpleinstation tot aan het Bergwegstation zal straks een openbaar toegankelijk dakpark verrijzen. Het Bergwegstation, inclusief dak, wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Voor dit gebouw is al vaak interesse getoond vanuit de markt. Het overige dakdeel, vanaf het Bergwegstation, zou bij voorkeur een 'organische ontwikkeling' kennen waarbij bewoners van de wijk een centrale rol vervullen.

c) Financieel

In het verleden zijn vele ramingen gemaakt over de kosten van de aanleg van een dakpark en stijg- en daalpunten om dat park te kunnen bereiken. Een ruwe raming leidt tot de volgende noodzakelijke investering:

Aanleg evenemententerrein Station Hofplein	€1.9 mln > gedekt door externe gelden
Aanleg dak Station Bergweg	€0,12 mln > wordt verkocht samen met hele pand
Aanleg dakpark tussen station Hofplein en Station Bergweg	€4,3 mln
Aanleg stijg-en daalpunten (liften en trappen)	€2 mln
Eventuele meerkosten	€0,3 mln
Totale geschatte investering voor de gemeente	€7 mln

Wij roepen het college op zo snel mogelijk met een uitvoerige berekening van de hierboven genoemde kosten te komen (zie oorspronkelijke berekening van Hofbogen BV) en in de kaderbrief van 2014 een bedrag van €7 mln te reserveren in het IFR voor de Hofbogen. Daarnaast dient zij zich in de komende periode in te spannen om externe middelen (Europese/ landelijke subsidies, sponsors en medefinanciers) te werven, met als doel dat de gemeente Rotterdam de investering in samenwerking met partners zal bekostigen.

De Mini Mall voor de renovatie.

