
BOULEVARDBELEIVING
Ontwikkelingsstrategie Hoendiep Noordzijde

14 November 2018

CONCEPT

**URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS**

VOORWOORD

Onderzoek en uitwerking van een ruimtelijke inpassing met programma voor de noordzijde van het Hoendiep. Als vervolg op de rapportage van Broekhuis RIjs, in overleg met eigenaars, belanghebbenden en de gemeente Groningen.

INHOUDSOPGAVE

- p. 4 Inleiding
- p. 6 Geschiedenis
- p. 8 Toekomst
- p. 9 Aanpak
- p.10 Stedelijk netwerk
- p.11 Verbinding
- p.12 Entree bestaand
- p.14 Entree nieuw
- p.17 Hoendiep Noord, Huidige situatie
- p.18 Identiteit en straatbeeld
- p.19 Concept
- p.20 Grid
- p.20 Stedelijke verbinding
- p.22 Accenten
- p.24 Toekomstbeeld
- p.25 Boulevard
- p.26 Winkelstraten
- p.27 Verblijfsgebied
- p.28 Parkeren en oppervlaktes
- p.30 Area's
- p.38 Ingrepen totaal
- p.39 Oud en nieuw

HOENDIEP/PEIZERWEG

BINNENSTAD

SONTPLEIN



Inleiding

Detailhandel is in deze tijd aan constante veranderingen onderhevig. De eisen die consumenten stellen aan de belevingswaarde van winkelgebieden en de kwaliteit van de producten zijn sterk toegenomen. Tegelijkertijd spelen gemak, bereikbaarheid en de prijs een belangrijke rol.

Dit heeft gevolgen voor de inrichting van (grote) winkelgebieden. Het is wezenlijk om een duidelijk te onderscheiden identiteit te hebben, evenals een aantrekkelijke omgeving. Een goede synergie tussen de detailhandelsgebieden zorgt ervoor dat ze complementair zijn.

Met deze uitwerking van Hoendiep Noordzijde proberen we antwoorden te formuleren op deze uitdagingen, zodat het terrein een bestendige, duurzame rol blijft spelen in de structuur van de stad. Uitgangspunten hiervoor zijn de toekomstvisie van Broekhuis Rijs, de wensen van de ondernemers en de gemeente.

Bijkomende kansen voor deze revitalisering zijn de ontwikkelingen van het Suikerfabrieksterrein en de Westelijke Ring.



1500 Banen

50+ doelgericht & thematisch winkelen

Regionale invloed

Oppervlakte: 200.000 m²

Meubelboulevard / Bedrijventerrein Hoendiep is ontstaan eind jaren zestig als een bedrijfsgebied tussen het spoor, de nieuwe weg en de sportvelden. Het gebied is ontwikkeld door aanvankelijk min of meer los staande bebouwing en functies; industriële functies in grote hallen, kantoorruimte, autobedrijven, meubelverkoop, et cetera.

De structuur van het gebied is grotendeels bepaald door de harde grenzen van het terrein en het historische patroon van de sloten en weilanden. De binnenwegen zijn hierop geënt. De oriëntatie van het gebied was naar binnen gericht.



Weilanden in 1950



Verleggen van de weg



Weilanden



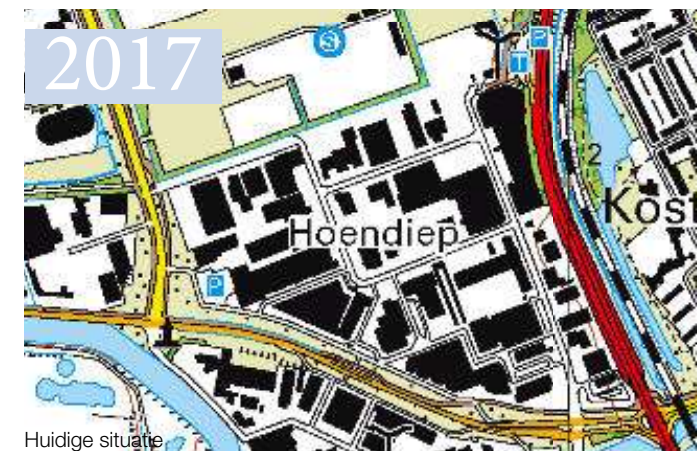
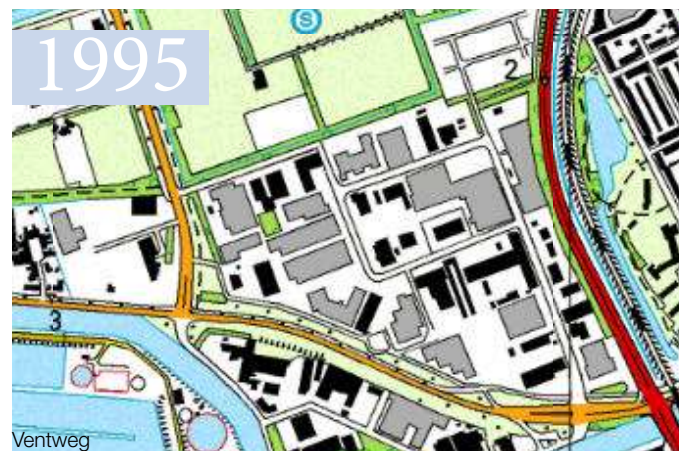
Aanleg weg



Planning industrieterrein

In de tachtiger jaren hebben de meubelzaken samen met het Peizerweg de handen ineen geslagen en het Meubelplein concept opgericht. Dit had tot doel een koppeling te leggen tussen de verschillende woonwinkels met een gemeenschappelijke presentatie. De oriëntatie is vanaf dat moment steeds meer naar buiten gericht en de Hoendiepzijde werd steeds belangrijker. Er werd een ventweg aangelegd. Aan de zuidzijde van het Hoendiep vestigde zich inmiddels ook detailhandel gericht op "In en om het huis".

In de afgelopen decennia heeft het gebied zich verder ontwikkeld richting een meubelboulevard aan het Hoendiep en een achtergebied met wisselende functies. De koppeling met de detailhandel aan de Peizerweg is door de afstand en de belemmeringen niet wezenlijk van de grond gekomen.



In de toekomstvisie van Broekhuis Rijs is onderzocht welke (toekomstige) functie de Meubelboulevard Hoendiep zou kunnen vervullen binnen de toekomstige voorzieningestructuur van de stad. De belangrijkste conclusie van de visie is om de brancheprofilering zo krachtig mogelijk te maken met een concentratie aan een zijde van de weg.

Binnen de totaalaanpak zijn de volgende aspecten aangeduid als (wezenlijke) verbeterpunten:

- Optimaliseren van de parkeermogelijkheden
- Zichtbaarheid verbeteren
- Begrenzing gebied verduidelijken en concentratie van het winkelgebied
- Entree en routing veranderen
- Aansluiten bij nieuwe infrastructuur en het Suikerfabrieksterrein
- Eenheid creëren
- Verblijfsklimaat verbeteren
- Gezamenlijke profilering Hoendiep en Peizerweg uitbouwen
- Relatie met de binnenstad verbeteren

Het grootste deel van deze verbeterpunten wordt gedeeld door de ondernemers en eigenaars binnen het gebied. In overleg met de ondernemers is hierbij onder andere genoemd dat een verruiming van functies wenselijk is, waar deze een aanvulling en versterking vormen van het gebied. Een breed gedragen wens is het verbeteren van het parkeren, maar parkeerruimte voor de deur wordt wenselijker gevonden dan een clustering langs de randen of op een paar gebieden. Deze aanvullende wensen hebben we meegenomen in de ontwikkelingsstrategie.



Om te komen tot een zo breed mogelijk gedragen plan hebben we in eerste instantie gekeken en geluisterd naar de meest betrokken partijen; de ondernemers en de gemeente. Vanwege de lange geschiedenis van de problematiek van het gebied zijn er op meerdere momenten plannen gemaakt. Kleine en grote plannen. We beginnen niet vanuit niets.

Desondanks zijn de meeste plannen, met name de grote, om verschillende redenen niet uitgevoerd. Dit willen we nu voorkomen. Onze houding is daarom geweest om zo veel mogelijk input vanuit de ondernemers en de gemeente op te nemen, alvorens een plan neer te leggen.

Nu is het tijd om datgene wat we meegenomen hebben van onze gesprekken om te vormen tot een voorstel: een ontwikkelingsstrategie. De aanpak die we gevolgd hebben bestaat uit de volgende stappen.

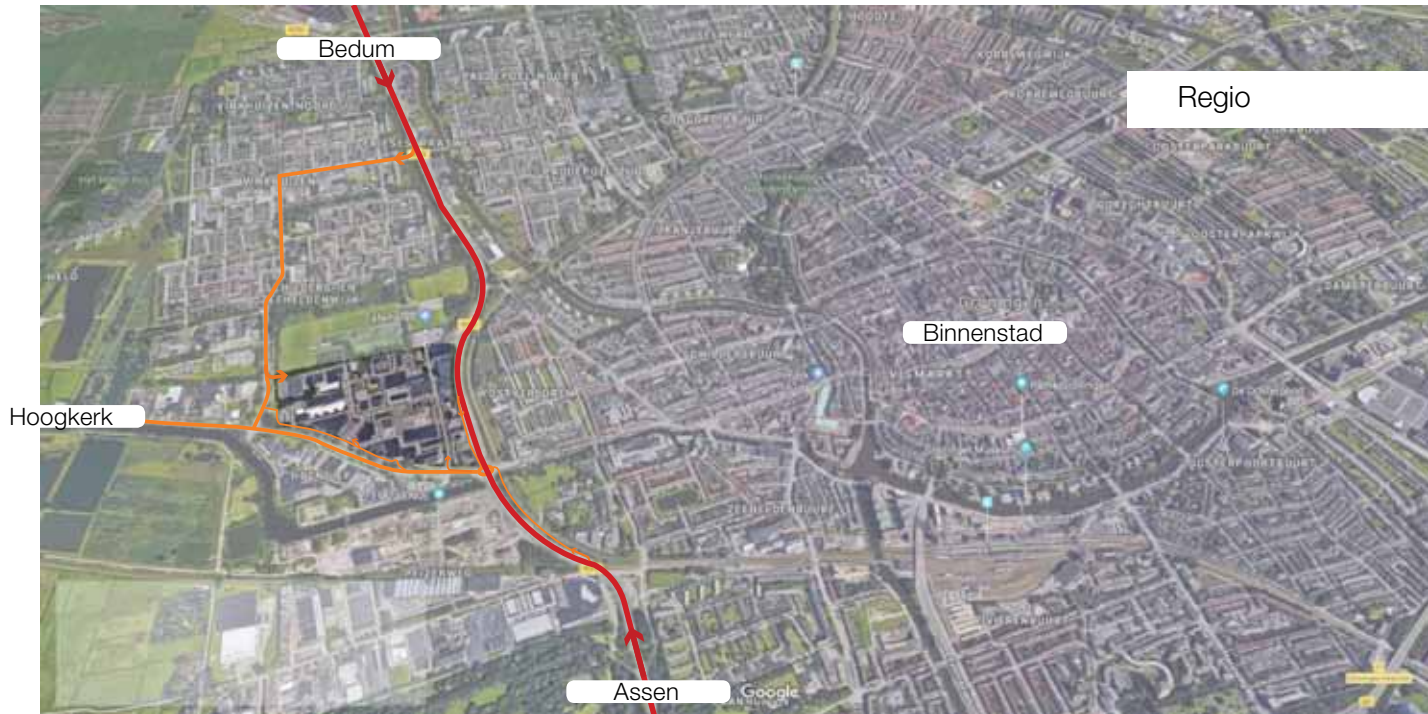
Om te beginnen hebben we een korte geschiedenis en een samenvatting van de laatste analyse besproken. Deze vormen de basis, de bouwstenen. Hierna preciseren we de probleempunten en doen we voorstellen voor verbeteringen op grote schaal. Tot slot bekijken we wat dit kan betekenen voor afzonderlijke gebouwen, straten en openbare ruimtes.

Het is niet aannemelijk dat de hierin gedane voorstellen allemaal, intergraal worden overgenomen. Daarvoor is het eigendom te versnipperd en zijn de belangen te divers. De opzet is daarom flexibel van aard. We hebben getracht oplossingen te verzinnen, die elk afzonderlijk al een verbetering betekenen. Dat betekent dat er niet of zo min mogelijk gewacht hoeft te worden op anderen om de handen uit de mouwen te steken en het gebied te verbeteren.

De huihoudboekjes van de betrokkenen kennen we niet precies. De plannen moeten natuurlijk wel rendabel zijn. Hier hebben we zo veel als mogelijk op gelet door te bekijken of er meerwaarde gecreeerd kan worden. Zonder concessies te doen aan een goede ruimtelijke en functionele inrichting. Dat zal zeker nader onderzoek en overleg vergen.

Het is onze intentie om de betrokken partijen met deze plannen te inspireren werk te maken van het Hoendiep. Voldoende uitdagingen, maar ook voldoende kansen!

Stedelijk netwerk



Het gebied is vanuit de regio goed bereikbaar vanaf de westelijke ringweg. Vanuit Bedum wordt door de navigatie de route via de Diamantlaan geadviseerd. De nieuwe afslag vanaf de ring kan dit ondervangen en kan de bereikbaarheid verder vergroten.

De ring en het spoor vormen barrières voor de connectie met de stad.



80% van de bezoekers Hoendiep komt per auto



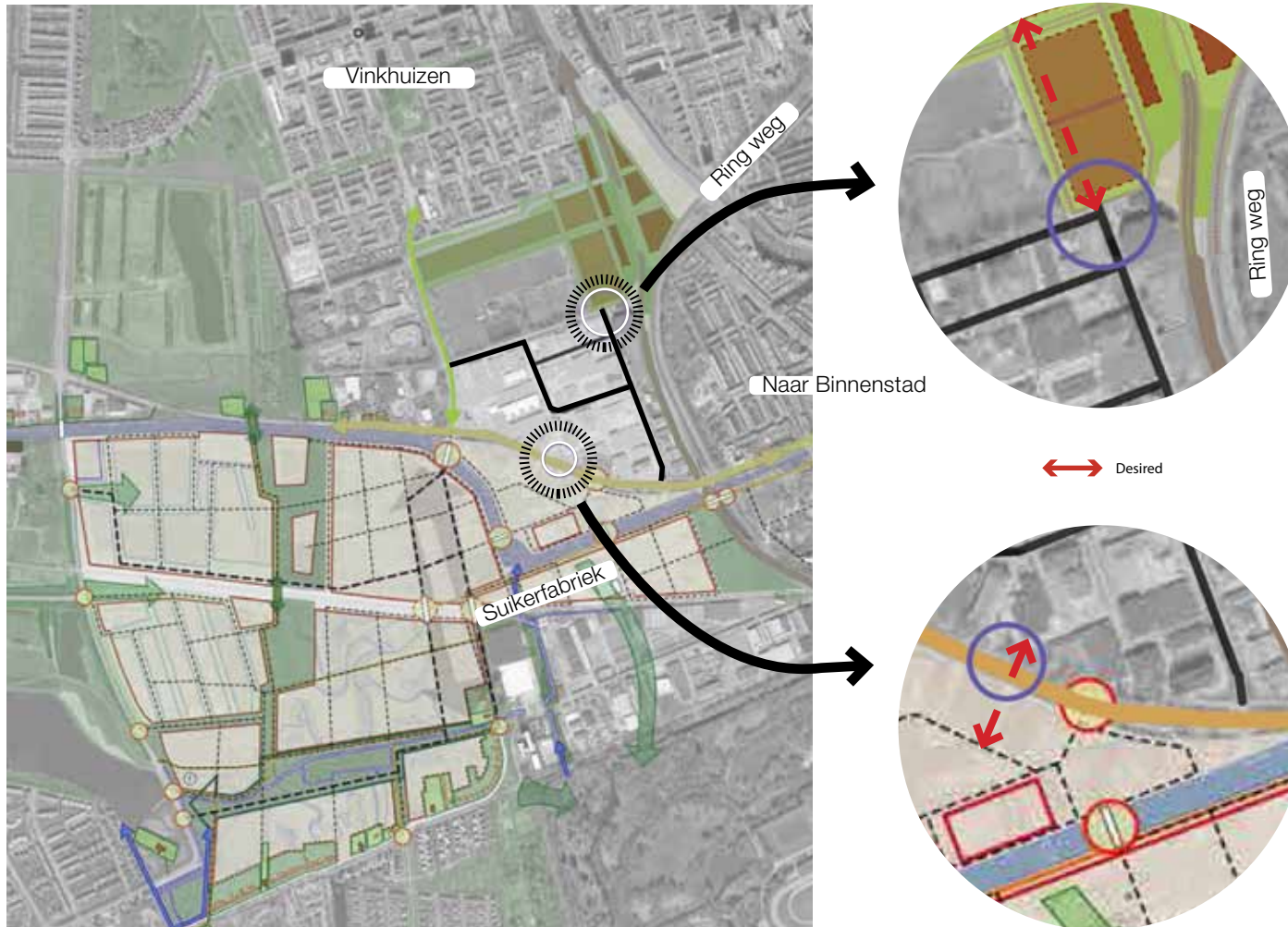
	m2 wvo	aantal
Hoendiep	50.800	55
Peizerweg	45.000	24
Sontplein	85.0000	18

	Hoendiep	Sontplein
Stad Groningen	61%	46%
Provincie Groningen	25%	34%
Provincie Friesland/Drenthe	13%	18%
Overig	1%	2%

Hoe lang blijft u op het Hoendiep?	Hoendiep	Sontplein
0 - 30 minuten	47%	21%
31 - 60 min.	33%	31%
61 - 120 min.	14%	33%
> 120 min.	6%	15%

Waardering aspecten	Hoendiep	Sontplein
winkelaanbod	7,2	7,4
winkelkwaliteit	7,4	7,6
horeca aanbod	5,4	6,7
bereikbaarheid van het parkeren	7,9	7,7
parkeermogelijkheid auto	7,9	8,0
sfeer en gezelligheid	5,9	6,6

Verbinding



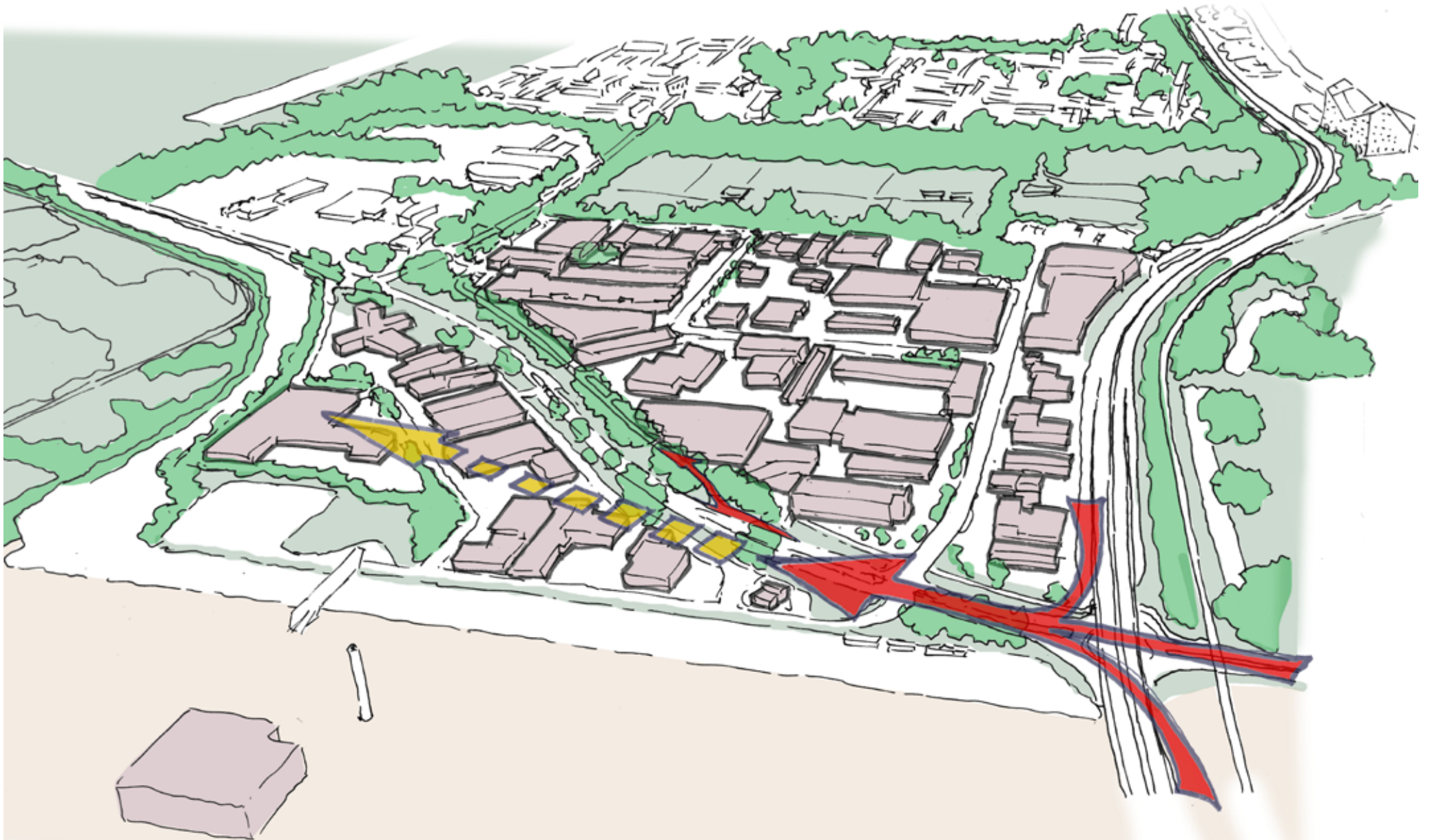
Er spelen aan beide zijden van het gebied ontwikkelingen die een gunstige invloed kunnen hebben op het Hoendiep Noord.

Aan de zuidzijde wordt het Suikerfabrieksterrein in de komende decennia ontwikkeld tot een dynamische stedelijke woonwijk. In de plannen is veel aandacht voor het herstel van het stedelijk weefsel. Door gezamenlijk op te trekken kunnen beide gebieden elkaar optimaal benutten. Dit kan door zowel de verbindingen als de functies goed op elkaar af te stemmen. Zodanig dat er geen randen ontstaan, maar positieve ontmoetingen.

Aan de noordzijde wordt een nieuwe afslag gemaakt voor de westelijke ringweg. De planning is dat het afvalstation op termijn verplaatst. Dit zou betekenen dat er een aansluiting gemaakt kan worden met mogelijke nieuwbouw langs de ring en de afslag, Hierdoor wordt het gebied nog beter bereikbaar.

Het is niet ondenkbaar dat dit er voor zorgt dat Hoendiep Noord in de toekomst de spil zal vormen van een langzaam verkeersroute van het Suikerfabrieksterrein naar het Reitdiep en Zernike.

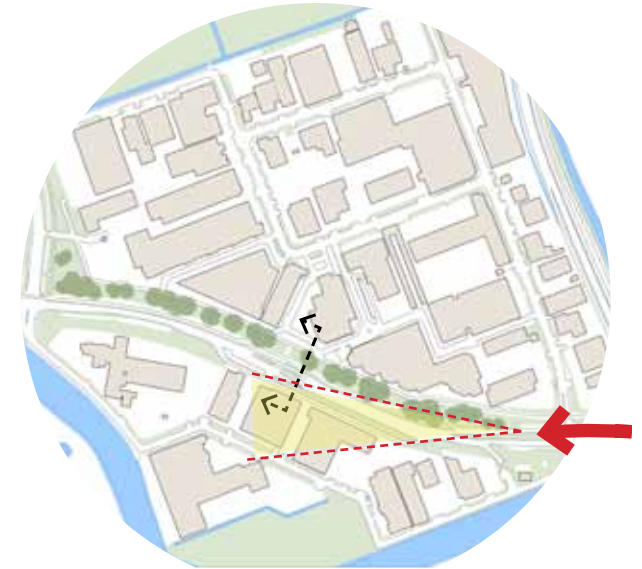
Entree Bestaand



De huidige situatie aan het Hoendiep is sterk lineair gericht; gescheiden stroken die geen interactie met elkaar aangaan. De scheiding tussen de weg en de meubelboulevard wordt versterkt door slecht zicht op de bedrijven. Dit komt enerzijds door de breedte van de groenstrook van de bomen, anderzijds door de vorm en inrichting van de weg.

De weg oogt als een landelijke weg, waardoor de verwachting is dat er sneller gereden mag worden dan 50 km/u. Daarbij is de orientatie van de weg vanaf stad en ringweg gericht van het noordelijke deel van het bedrijventerrein af. De korte, smalle inrit wordt snel gemist.

De ventweg kan momenteel door het eenrichtingsverkeer niet zorgen voor een goede interne routing. Terug rijden kan niet en de routing op het terrein is onduidelijk en onoverzichtelijk. De wegen vanaf het Hoendiep zijn verdraaid ten opzichte van het orthogonale grid in het achtergebied en sommige straten lijken dood te lopen op lege ruimte en achterkanten.



Entree Nieuw

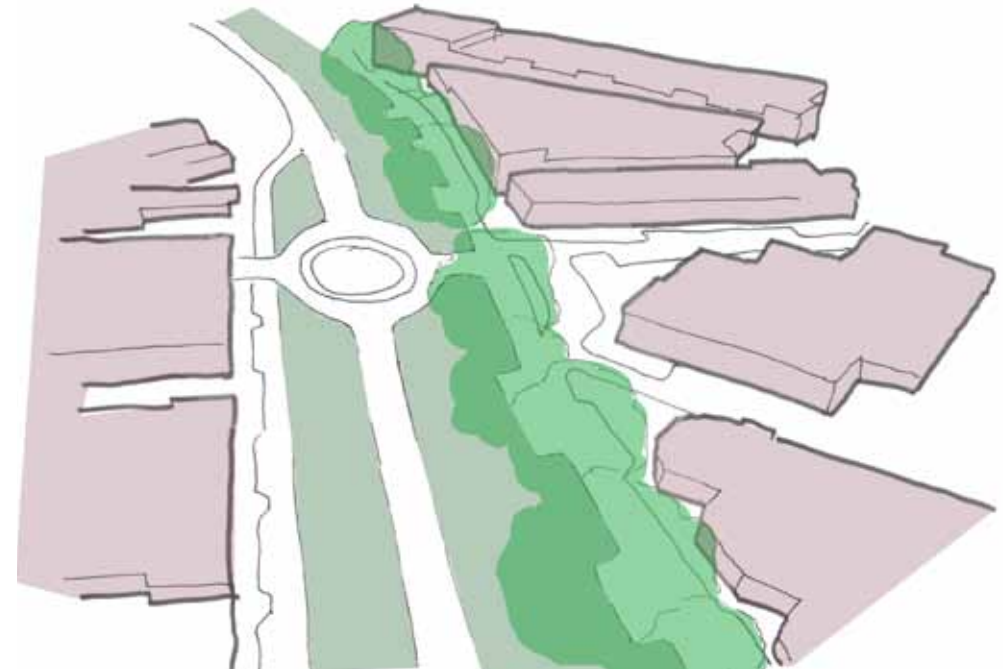
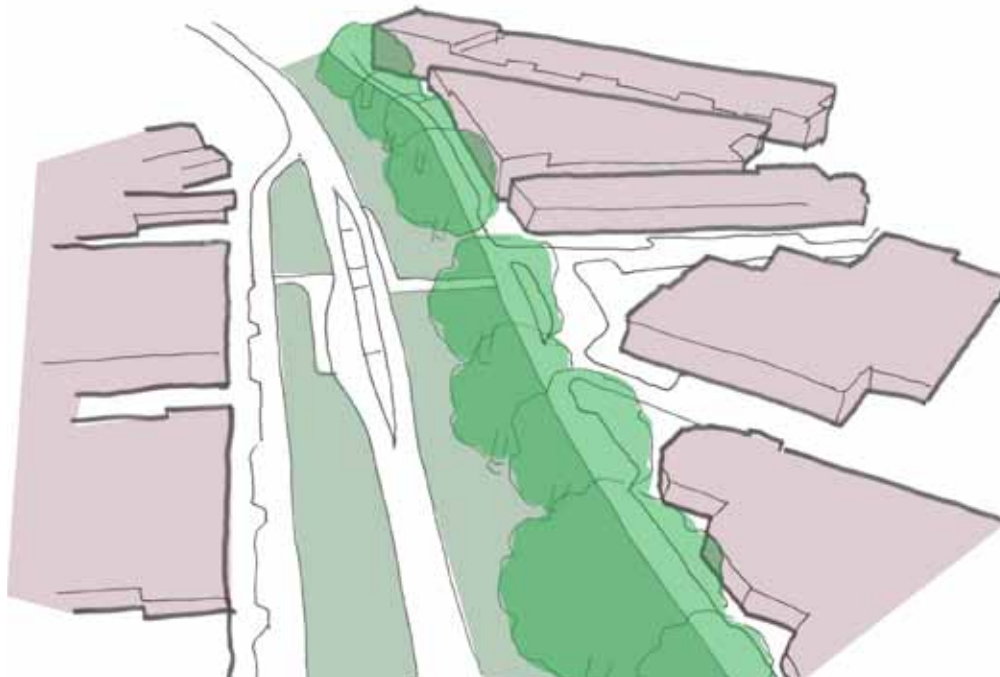


De oplossing voor het creëren van een goede, duidelijke ingang en routing is in de eerste plaats het wijzigen van de entree van het gebied. Een centrale rotonde remt het te snelle verkeer op het Hoendiep en biedt een ingang in het hart van het gebied. Er ontstaat een rustpunt in de weg, waardoor de meubelboulevard aandacht krijgt van passanten en de verkeersdistributie van het gebied is in een opslag duidelijk.

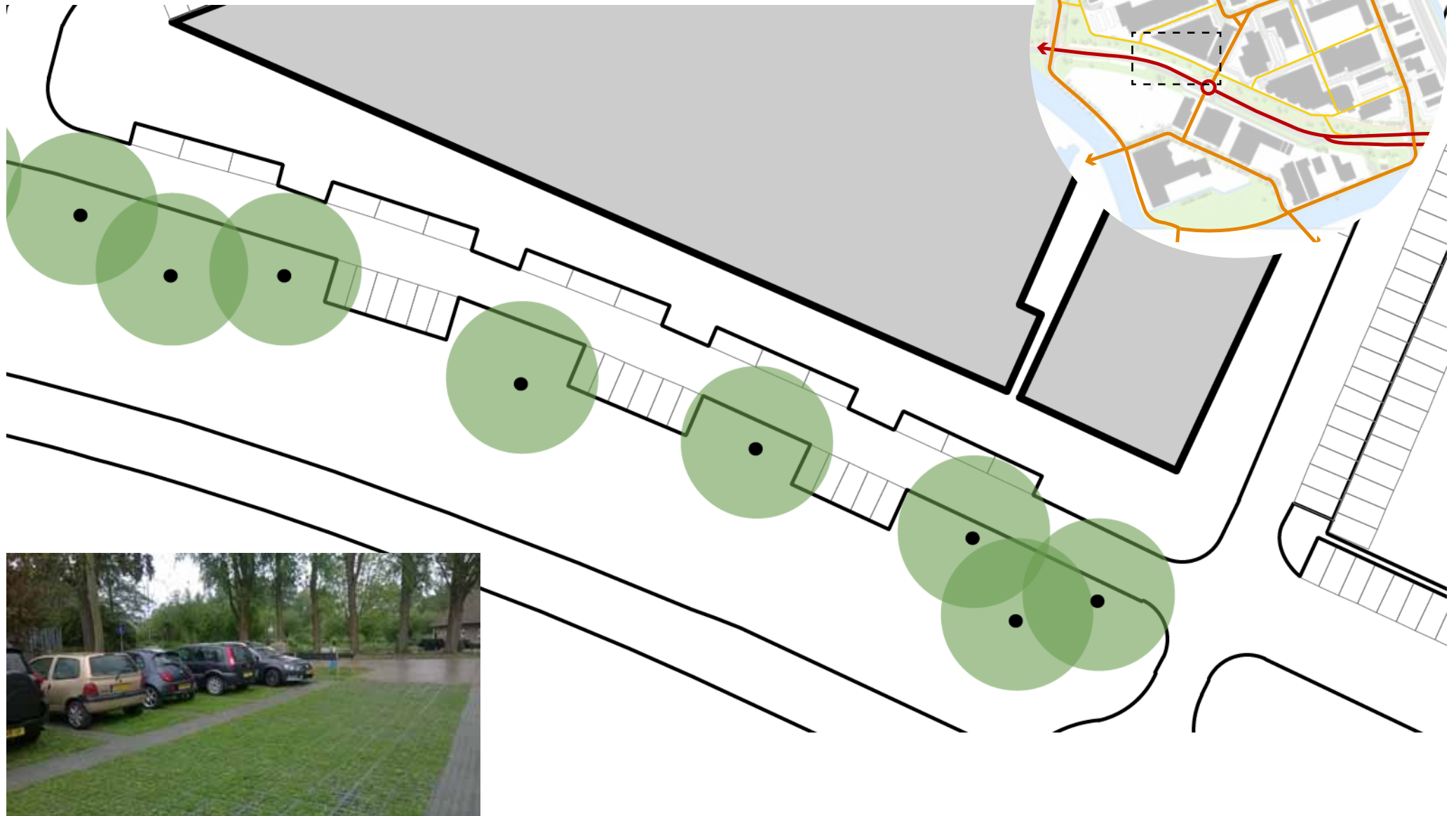
De groene strook en de grote bomen zijn een enorme kwaliteit van het gebied, die momenteel geheel niet gebruikt worden. Dit komt door de 'verstroking' van het Hoendiep. Dit kan doorbroken worden door in de ruimte tussen de bomen parkeerplaatsen te realiseren. Dit kan zonder de bomen te hinderen. De levendigheid van de boulevard wordt hierdoor vergroot.

Het gaat niet zozeer om het aantal toe te voegen parkeerplaatsen; het groen moet een dominerende rol spelen. De integratie van de groenstrook maakt dat deze meer en beter beleefd wordt.

Een volgend belangrijk punt voor de boulevardzijde is het verbreden van de weg en de invoering van tweerichtingserkeer. De weg komt dan wel dicht bij de bomen. Hiervoor moet in de uitwerking goed gekeken hoe dit zorgvuldig ingepast kan worden met bescherming en behoud van de bomen.



Een detail van de nieuwe boulevard, waarop te zien is dat de verbreding en parkeerplaatsen mogelijk kan zijn met behoud van de bomen. Het is bekend dat de bomen onder de grond grofweg even groot zijn als boven de grond en dat de boomspiegel belangrijk is voor de duurzame kwaliteit van de bomen. Met gedegen onderzoek, voorbereiding en passende maatregelen is de wegverbreding echter mogelijk.



Hoendiep Noord Huidige situatie



De functies en het eigendom van het gebied zijn versnipperd. Met de relatieve kleinschaligheid van de detailhandel onderscheidt het Hoendiep zich van het Sontplein. Op het Hoendiep is het aanbod diverser en is er meer te kiezen.

De detailhandel bevindt zich aan de Hoendiepzijde, de kantoren, diensten en productiebedrijven achterin het terrein.

Het verschil tussen deze meer openbare en private functies is terug te zien aan de bebouwing en de begrenzing van de kavels. Het achtergebied heeft minder aantrekkelijke en weinig samenhangende bebouwing. De terreinen zijn veelal afgehekt. Dit levert een onaantrekkelijk en onwelkom beeld op.



- | | | | | |
|---|--|---|---|-------------------------|
| 1 - Julius Van Der Werf Tagehandel | 7 - Q1 Sanitair
Fraibuiten
Smart Vloeren
Swiss Sense | 9 - Sportcentrum Balili | 14 - McDonalds | 19 - Novo hout |
| 2 - Kringloop | 8 - Carpet right
Bosma Bedden
Aanhuis
Grando Keukens
Beter Bed
Totaal Bed
Beddenreus | 10 - Kringloopwinkel de Wissel
Woonland
Theresales
Bad
Sanitairdump | 15 - Pronto Wonen | Meditras |
| 3 - Sandi-Dump | 11 - J & J woninginrichting | 11 - J & J woninginrichting | 16 - Seats & Sofas
Bedden Direct | Snip Wonen |
| 4 - Kruit & Kramer Woonmall | 12 - Sanisale
Jysk | 12 - Sanisale
Jysk | 17- Kwantum
Superkeukens | 20 - Marktplaats Helper |
| 5 - Baby-Dump
Baby Planet
Prénatal
Leen Bakker | 13 - Wereld Geluk | 13 - Wereld Geluk | 18 - Budget Home Store
Faillissements Verkoop Groningen
Vivante | 21- Prokan |
| 6 - Bruynzeel kekens
Profit Meubel | | | | |

Identiteit & Straatbeeld



1 De boulevard



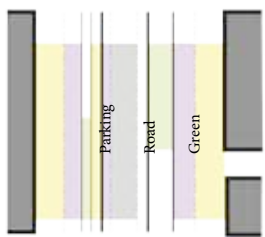
2 Tussengebied; achterkant winkels en achterkant kantoorruimte



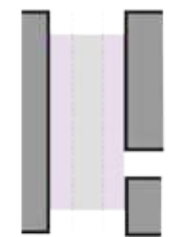
3 Diensten, kantoorruimte en detailhandel

Door de verschillende functies en kavels, heeft het gebied een veelheid aan straatprofielen. Daar waar de bebouwing gemoderniseerd is, is een goede verhouding tussen de straat, het trottoir en de gebouwen.

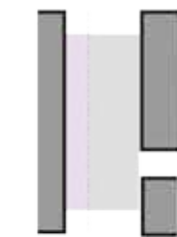
Bij de meeste bebouwing is hier echter geen sprake van. Er is te veel of juist te weinig ruimte. Het gebied functioneert mede hierdoor niet als geheel, de routing stukt en het oog rommelig.



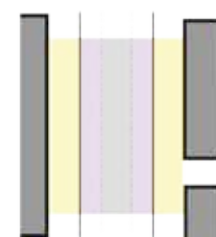
A



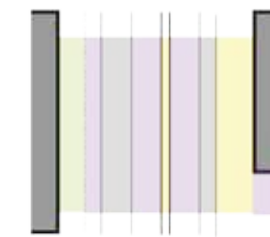
B



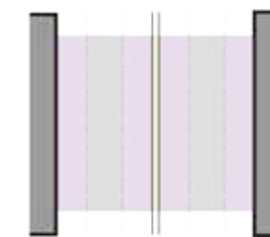
C



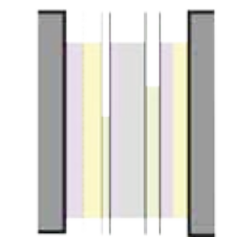
D



E

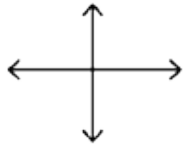


F



G

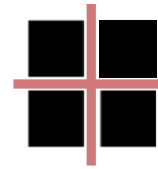
Verbinding



Grid



Verblijven & Parkeren



Attentie



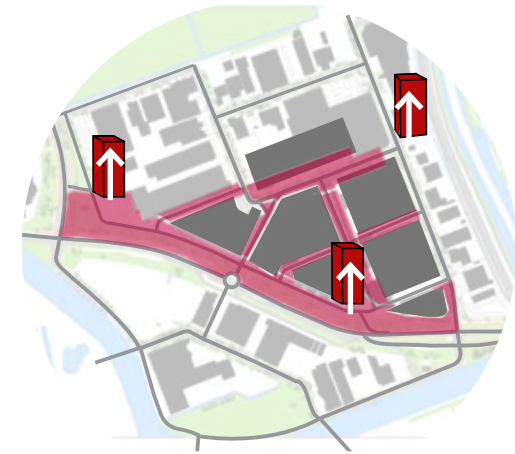
Verbindt het Hoendiep met de stad en regio door een heldere, centrale entree



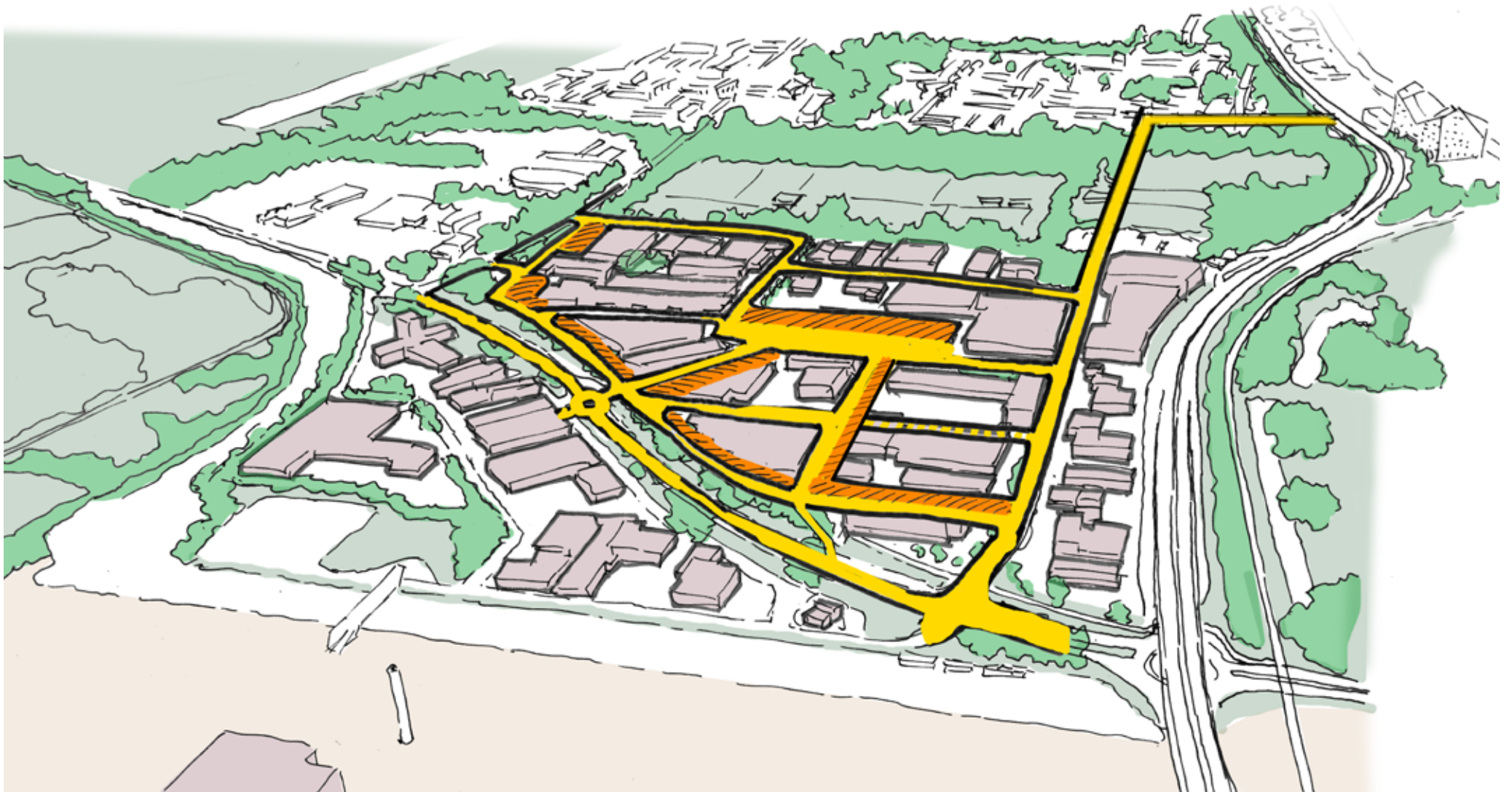
Maak straten en blokken die voor continuïteit en eenheid zorgen



Investeer in kwalitatief hoogwaardige en goed geproportioneerde openbare ruimte, in combinatie met parkeren



Voeg accenten toe die aandacht trekken, de oriëntatie versterken en het gebied markeren.



Stedelijke verbinding

Het Hoendiep moet sterker verbonden worden met de stad. Betere connecties zijn ook belangrijke aspecten van de projecten aan de noord- en zuidzijde van het plangebied.

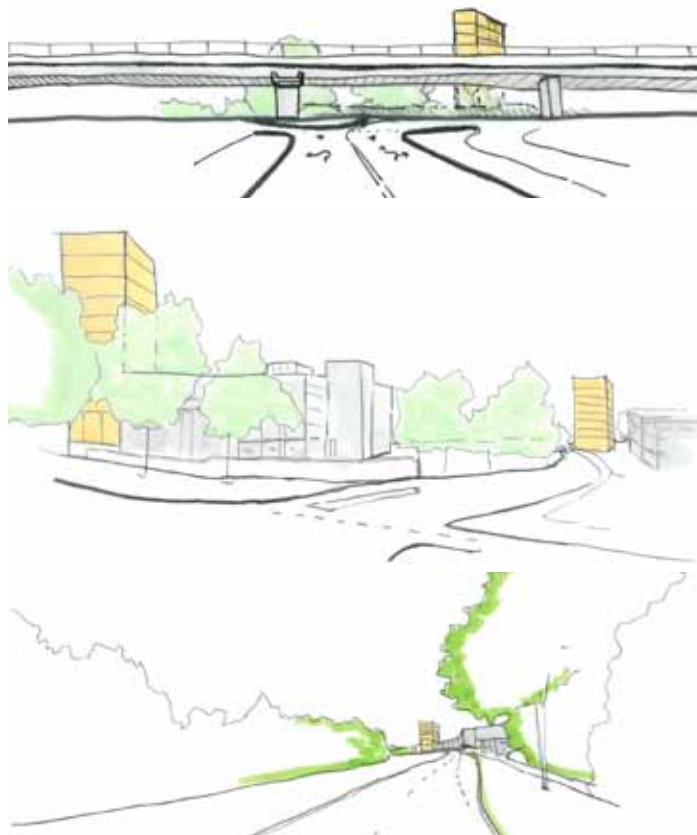
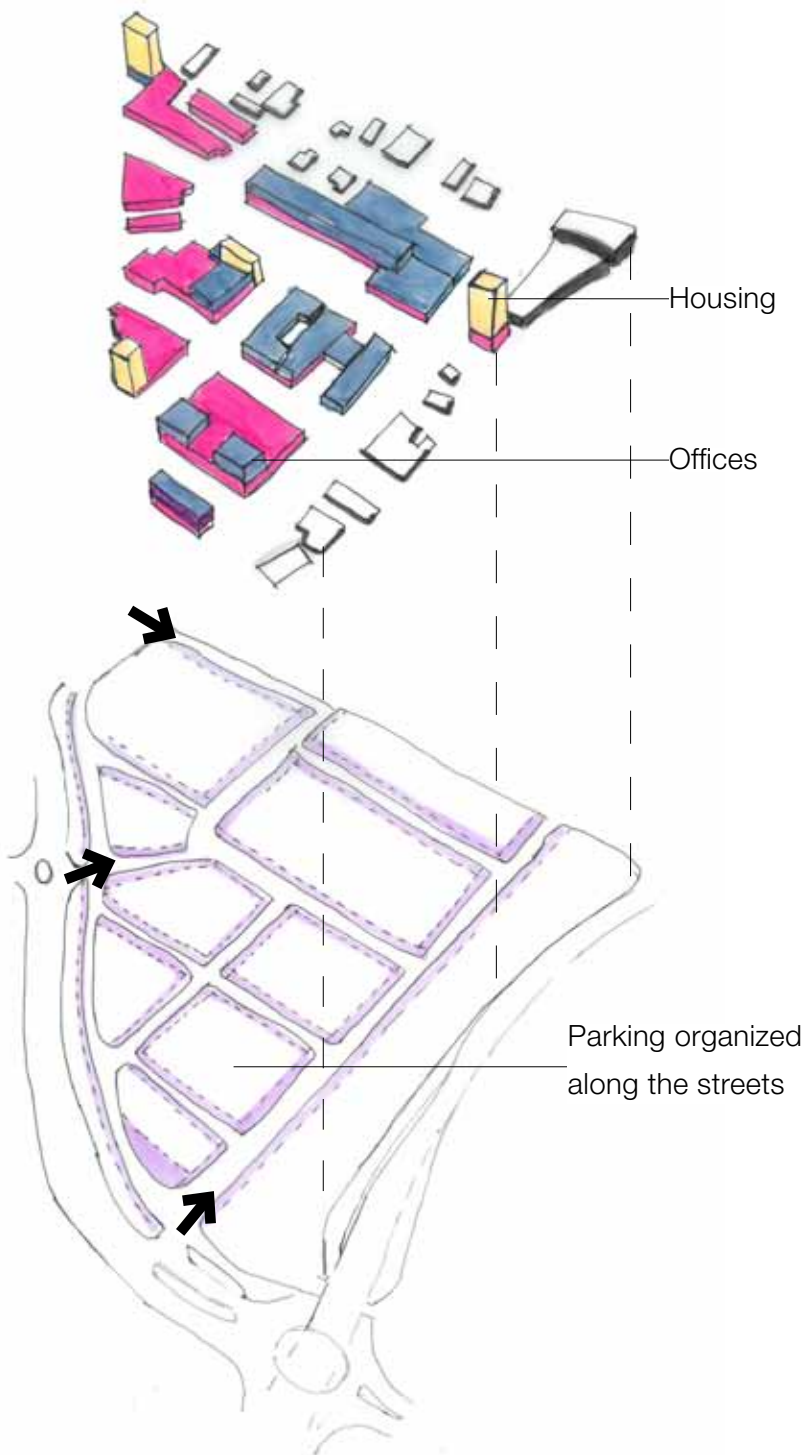
De nieuwe afslag van de ringweg en het op termijn verwijderen van het afvalverbrengstation maakt een goede verbinding vanuit het noorden mogelijk. De ontwikkeling van de zuidzijde van het Hoendiep (straat) en het Suikerfabrieksterrein vraagt om een contrale entree.

Niet alleen goede autoverbindingen en kwalitatief hoogwaardig en laagdrempelig openbaar zijn belangrijk. Prettige, snelle en veilige fietsverbindingen zijn minstens zo wenselijk. Voor het kruisen van spoor en ring worden momenteel plannen ontwikkeld. Een extra mogelijkheid hierbij is een route in het verlengde van de Kraneweg. Dit zou tevens aansluiten op de structuur van het gebied.

Het Hoendiep komt op deze manier steeds dichterbij de stad.







De bebouwing van het Hoendiep is momenteel vrij laag en onuitgesproken. Er is weinig wat boven het maaiveld uitspringt. Voor de herkenbaarheid, oriëntatie en afbakening van het gebied is het wenselijk om enkele hoogte- of markeringsaccenten te positioneren op kernpunten in het gebied. Dit is tevens een wezenlijk onderdeel van de toekomstvisie.

De punten die hiervoor in aanmerking komen zijn op deze en de vorige pagina gemarkeerd. Een gebouw in de zichtlijn van de Diamantlaan, een gebouw in de zichtlijn van de ringweg en een gebouw aan het Hoendiep. De laatste zorgt voor dieptewerking in het perspectief vanaf de belangrijkste aanrijroute; niet direct op de hoek.

Het Hoendiep is een gemixt gebied. Hoewel het merk versterkt moet worden, is de verscheidenheid tegelijkertijd de kracht. Bezoekers komen er voor verschillende doelen. Een goede aanvulling op deze functies zou een mix van kleinschalig, geconcentreerd wonen en werken zijn. Flexibel, zodat de functie in de toekomst aangepast kan worden.

Dit verlevendigt het gebied verder en sluit aan bij de toekomstige verbindingen met de ontwikkelingen van de ring en het Suikerfabrieksterrein.



Boulevard



Eenheid in bestrating, verlichting en straatmeubilair

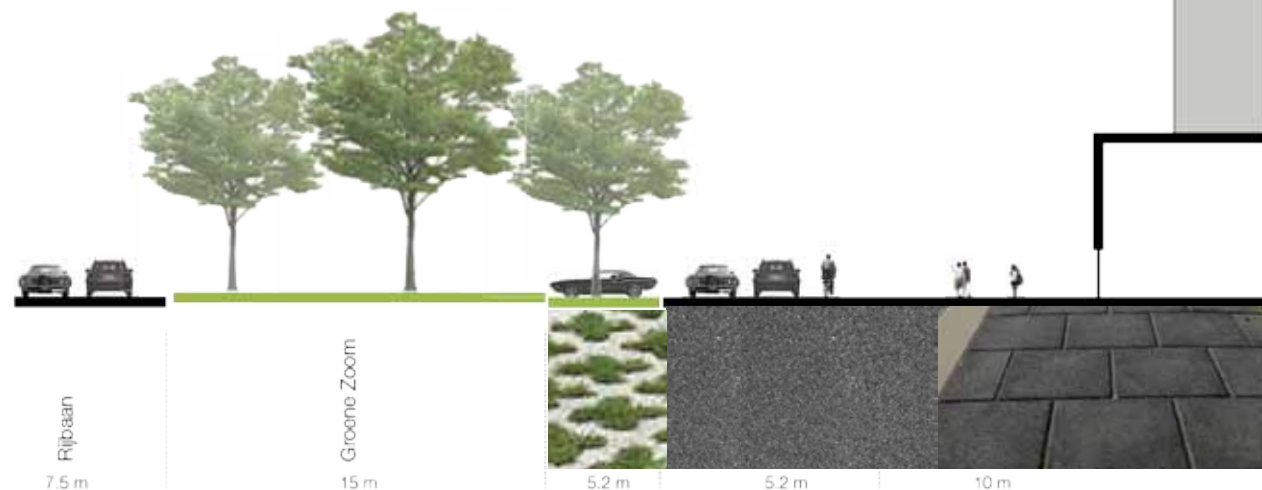


Integratie van groen, rijbaan, parkeren en winkelen



Veilige oversteekplaatsen, een leesbaar terrein en duidelijke informatie

Verblijfskwaliteit, gemarkeerde fietsenstalling, groen

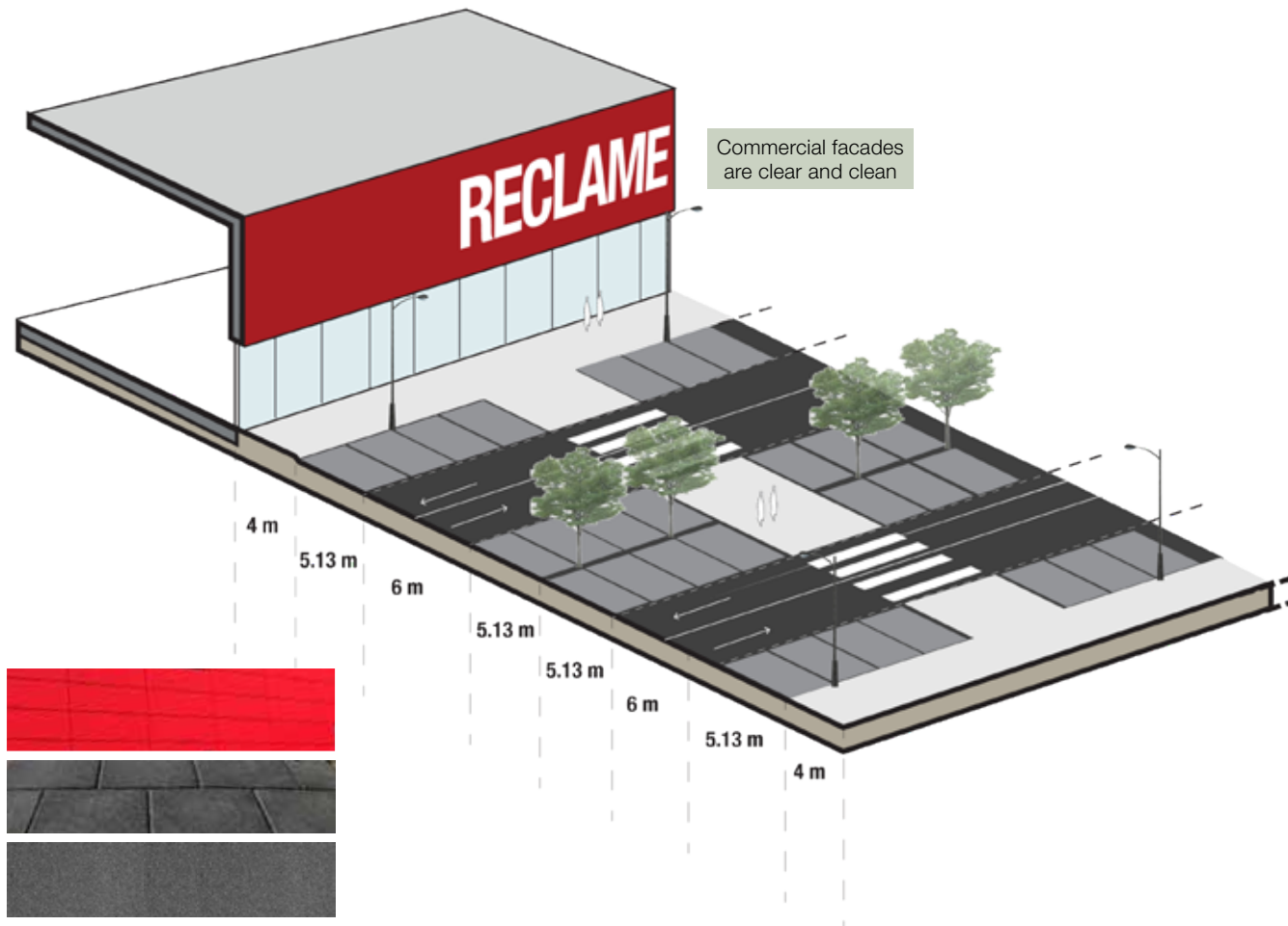


Door de ingreep aan het Hoendiep is de boulevard beter bereikbaar en kan er goed geparkeerd worden. Het groen komt dichterbij en wordt onderdeel van het straatprofiel.

Voor de bestrating stellen we voor dat deze doorloopt van gevel tot straat en eenduidig is over de gehele boulevard. Dit geldt ook voor de reclame, verlichting en fietsparkeren. Geen losse vlaggen, lampen en rekken.



Winkelstraten



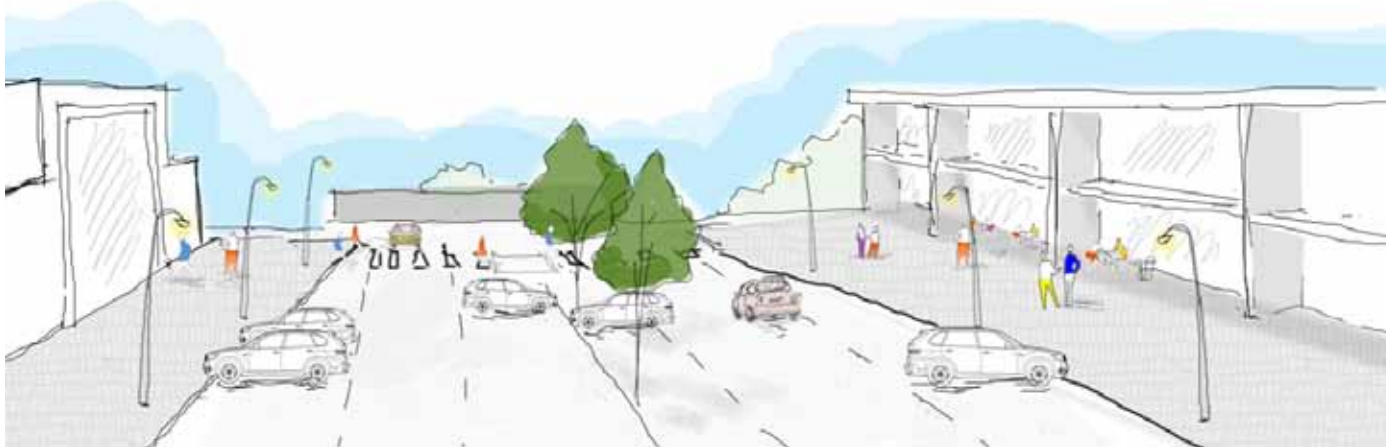
De straten in het gebied krijgen meer identieke profielen. Voldoende breedte voor rijden, parkeren, lopen en het inladen van grote meubels. Niet breder dan nodig, zodat de straten aangenaam blijven. Langere aaneengesloten wanden en een hoogte die bij het profiel past. Bestrating, reclame en winkelentrees worden op elkaar afgestemd.



Verblijfsgebied

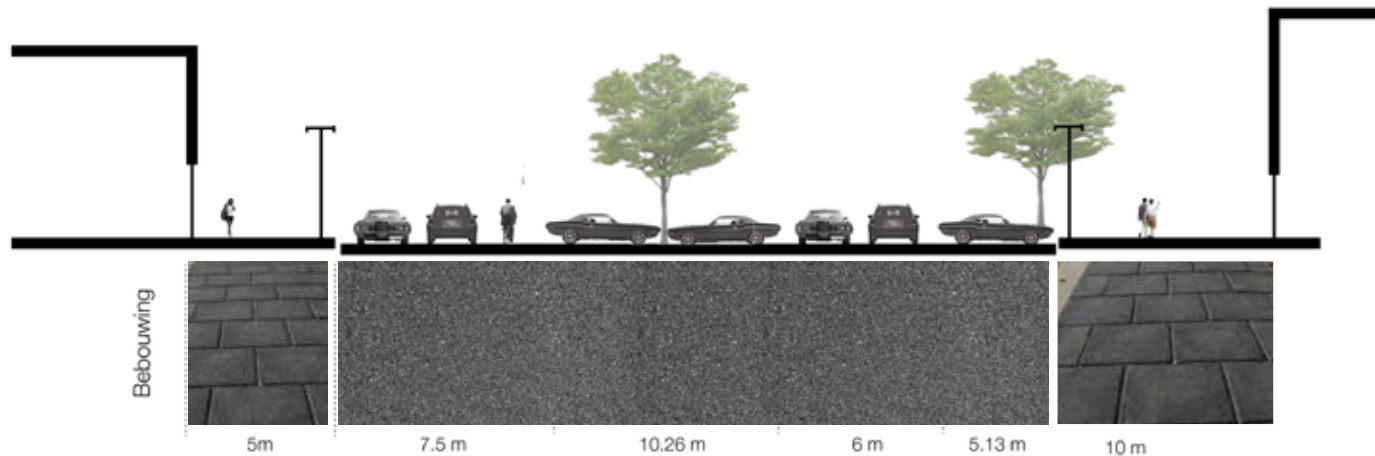
Herstructurering van gebouwen zorgt voor langere aaneengesloten winkelfacades, scherpere contouren en aantrekkelijke verblijfsgebieden. Voor het profiel van de verblijfsgebieden gaan we uit van extra breedte.

Binnen het gebied ontstaan deze ruimtes op enkele plekken door de combinatie van de bestaande bebouwing en het nieuw voorgestelde grid



Generous parking area

Large sidewalks that allow for multiple functions



Parkeren en oppervlaktes



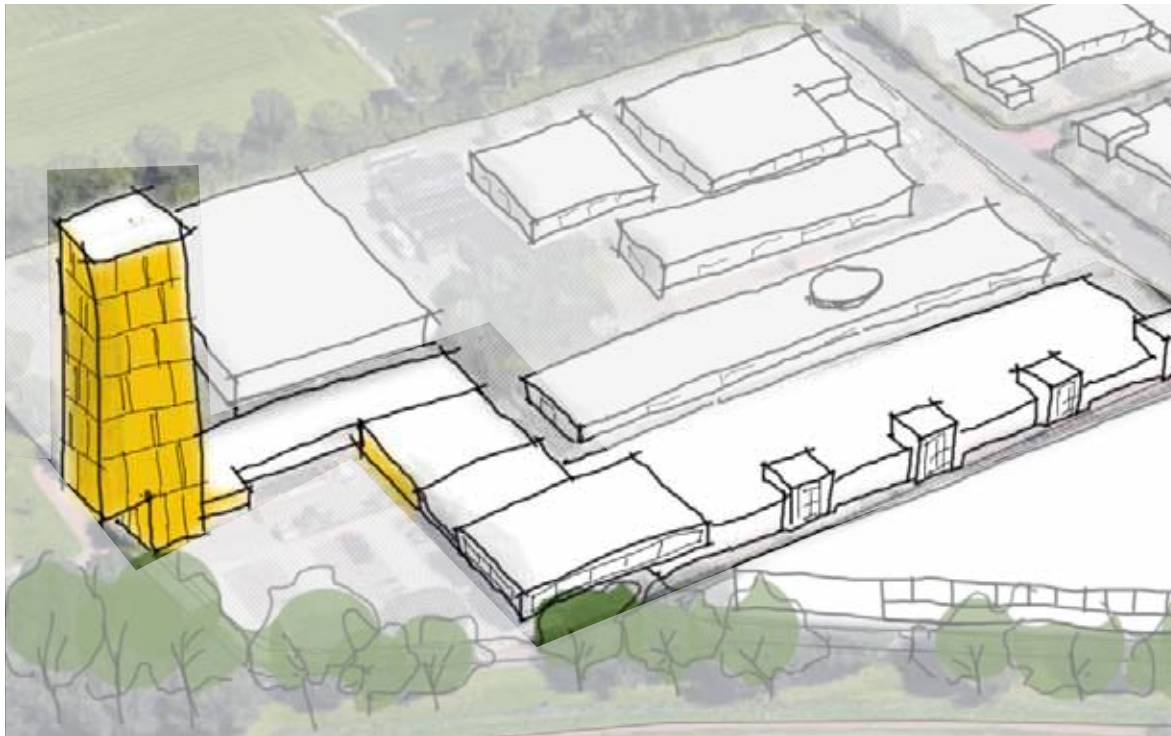
- Winkel - 41525 m² (3,5 - 7,5 pp./100m²)
 - Garage/ leeg- 13476 m² (0.7 pp./100m²)
 - Kantoor/bedrijven- 37354 m² (0.7 - 2.8 pp./100m²)
 - Sport - 10339 m² (3 pp./100m²)
 - Mix -winkel + sport (bvo onder winkel en sport)
 - Mix -winkel + kantoor (bvo onder winkel en kantoor)
- Totaal aantal parkeerplaatsen volgens Parkeernormen: 3683
Werkelijk aantal parkeerplaatsen: 1000



Area 1



De huidige gaten in de bebouwing worden dichtgebouwd en het parkeerterrein krijgt een duidelijke begrenzing. In het verlengde van de bebouwing komt een hoogteaccent als markering van de start en het eind van de woonboulevard. De toren steekt in de brede groene strook in de lijn van de Diamantlaan.



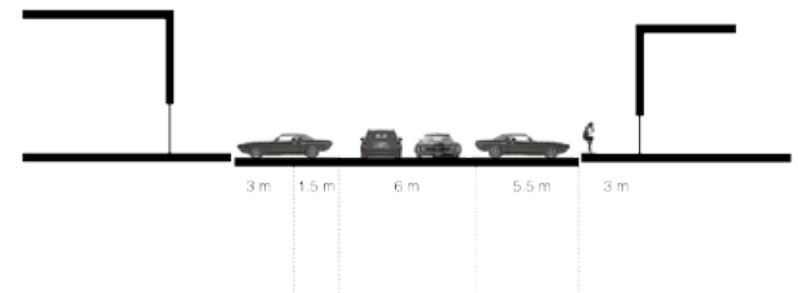
Area 2



Aan de gebouwen hoeft niet veel veranderd te worden. De aansluiting van beide gebouwen kan aan de boulevard zijde nog wel iets verbeterd worden.

De inrichting van de openbare ruimte aanpakken in overeenstemming met het gehele terrein; uniforme bestrating, verlichting, signing en straatmeubilair. Fietsenstallingen een duidelijke eigen plek geven.

De reclameuitingen van het driehoekige blok kan als voorbeeld dienen voor de rest van het gebied.

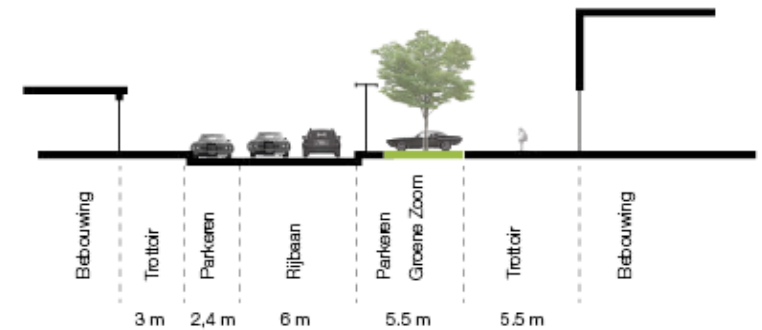


Area 3

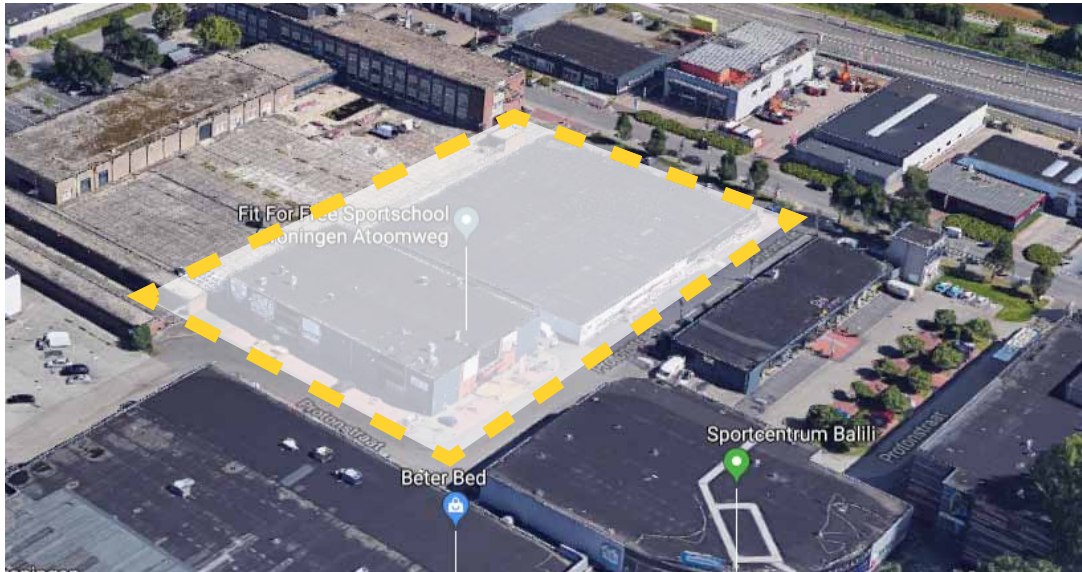


Het vergroten van de bebouwing zou een sterke verbetering opleveren van het hart van het gebied. Meer aaneengeschakelde winkelruimte, een straatwand en minder verloren, open ruimte. Parkeren wordt geconcentreerd langs de straten.

De achterkanten van de huidige bebouwing van het bouwblok aan de Boulevardzijde zijn al voor een deel verbouwd tot tweede entrees. Bij een verbetering van de straat en de parkeermogelijkheden is het aantrekkelijk om dit uit te breiden.



Area 4



De bebouwing ligt hier nu los verspreid en sluit niet aan op de omliggende straten. Parkeerruimte is versnipperd. Het is niet direct duidelijk waar de entrees/winkels zitten en ondanks de grote hoeveelheid gevel is er weinig te zien.

We stellen voor aan de westzijde het gebouw verder naar achteren te leggen om ruimte te maken voor parkeerruimte. Het gebouw kan opschuiven naar de Atoomweg en tegen het zuidelijk gelegen bouwblok aangebouwd worden.

Door de bouwblokken te koppelen en te vergroten in combinatie met een ruime openbare ruimte en voldoende parkeerplaatsen is sterke winst te behalen in de uitstraling en functionaliteit van de bebouwing.



Area 4



Sloop van het oostelijke deel zou hier zeer wenselijk zijn, omdat daarmee een goed grid ontstaat. De ventweg heeft aansluiting naar het achtergebied en de Protonstraat en andersom.

Dit is een kostbare ingreep, dus moet nader bekeken worden hoe dit economisch mogelijk gemaakt kan worden.

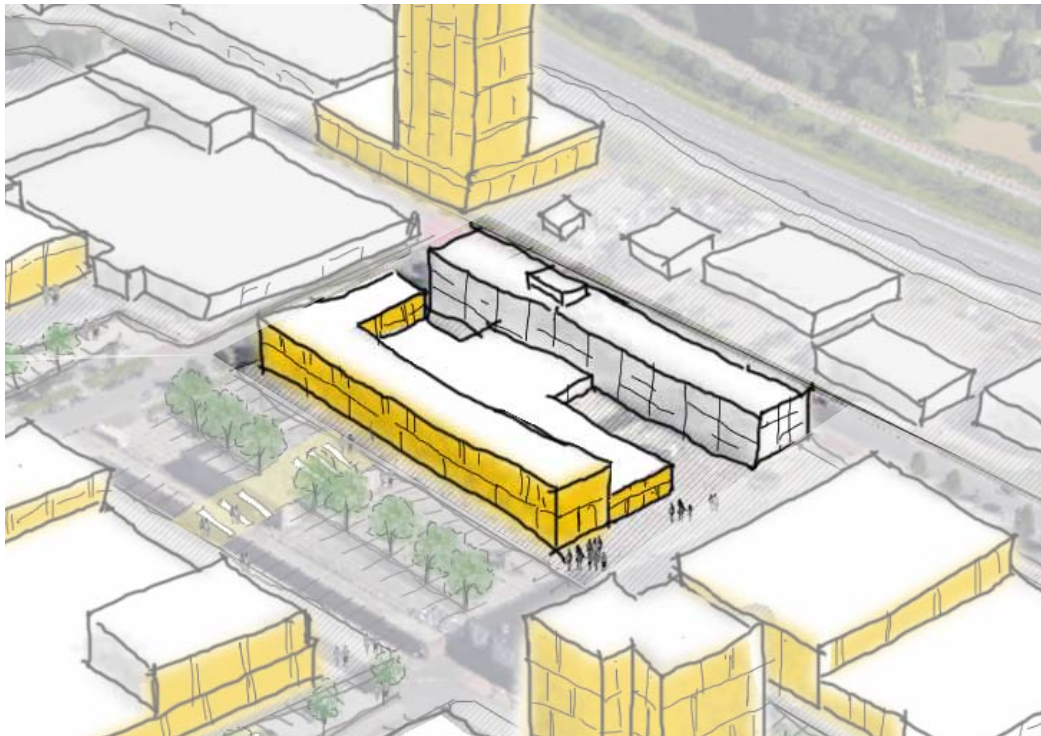


Area 4



Uitgangspunt is het behoud van het goede. In dit geval is dat het verzamelkantoorgebouw. Aan de achterzijde is echter nog (veel) ruimte voor verbetering.

Het slopen van de u-vormige structuur op het terrein maakt ruimte voor een nieuwe straat en parkeerruimte aan de westzijde. Aan de zuidzijde is ruimte voor een doorgang. De restruimte zou voor het grootste deel bebouwd kunnen worden, waarbij het toevoegen van enkele verdiepingen preferabel is.



Area 5



Bij het aanrijden naar de Meubelboulevard stellen we dit hoogteaccent voor. Vlak achter het ten opzichte van de weg verdraaide kleurige kantoor en winkelgebouw. Het trekt de aandacht en functioneert als oriëntatiepunt. Daarnaast verlevendigt het gebouw het gebied door meerdere functies toe te voegen, zoals bijzondere vormen van wonen, werken en produceren.



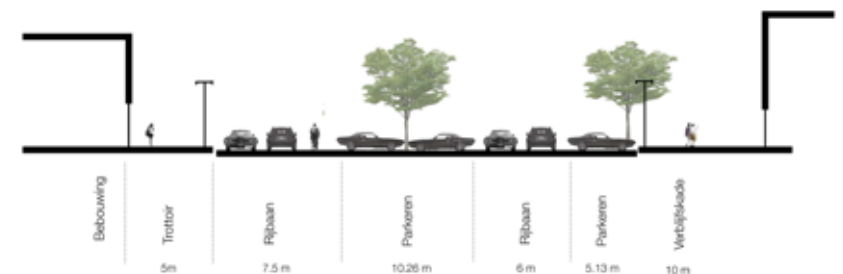
Area 5



Zoals aangekondigd, misschien wel de meest uitdagende fase. Er zijn meerdere eigenaars en detailhandel past niet in het huidige bestemmingsplan. Toch zou dit een welkome toevoeging zijn in aansluiting op de plannen voor het gehele gebied. De strook die de meubelboulevard nu is, krijgt hiermee een hart.

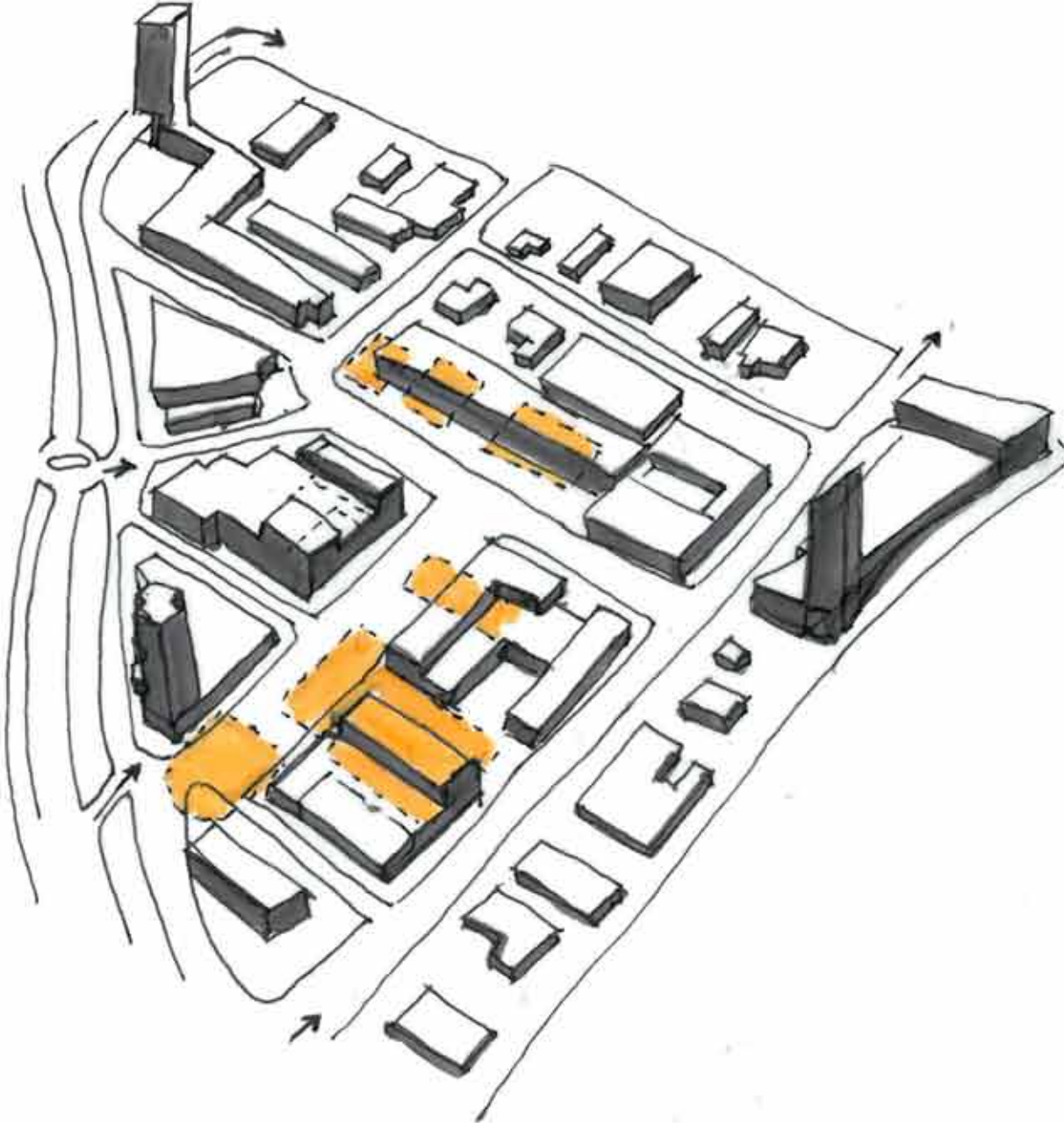


De gebouwen aan de zuidzijde zijn al klaar voor een sterke verbetering van het binnengebied van het bedrijfsterrein. Ze hebben zowel entrees aan de noordzijde als aan de boulevardzijde.



Ingrepen totaal





De ingrepen zijn afzonderlijk van elkaar uit te voeren en elk verbeteren ze het gebied als totaal. De voorstellen zijn gebaseerd op de huidige structuren en eigendomssituaties.

Door de ingrepen (op termijn) te combineren zou het Hoendiep een enorme stap voorwaarts kunnen maken en een duidelijke eigen rol kunnen blijven vervullen in de stad. Groter dan het centrum, kleiner dan het Sontplein.

Recente projecten



Movement
Hotel



Classic vs modern
Residential



Ripples of livelihood
Housing



The machine
Retail



Mist
Restaurant Pavillion



Contrast
Housing



Hard vs soft
Luxury Housing



Energy
Hotel and Pop Podium



Connecting skylines
TV Studio



The shell
Housing



Inside out
Housing



Collective
Housing



Connections
Retail & Housing



Dissolve
Housing