



de **Hofbogen**

project informatie Station Hofplein

**PROJECT INFORMATIE**  
**STATION HOFPLEIN**

Beste geïnteresseerde,

Hartelijk dank voor uw interesse in het Station Hofplein! In deze brochure vindt u meer informatie over de geplande herontwikkeling van het voormalige Station Hofplein en haar directe omgeving en de unieke ruimtes die de Hofbogen in de nabije toekomst te bieden heeft.

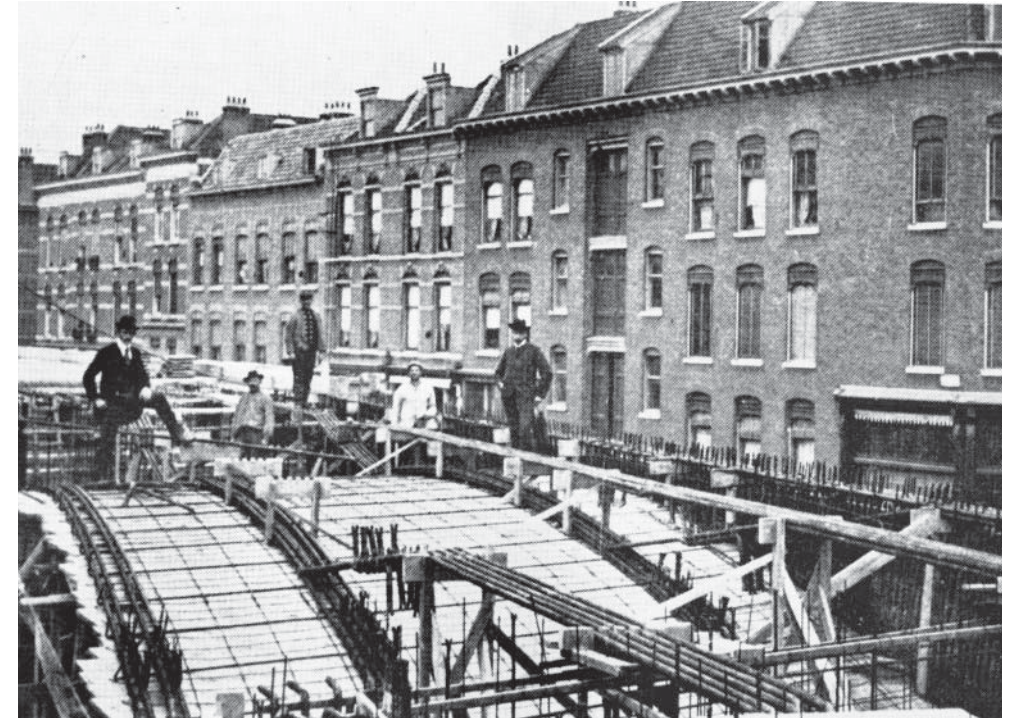
In februari 2006 hebben de Rotterdamse woningcorporaties Havensteder en Vestia (verenigd in Hofbogen BV) de handen ineen geslagen en gezamenlijk het spoorwegviaduct aangekocht van de Nederlandse Spoorwegen om het weer in oude glorie te herstellen en daarmee actief bij te dragen aan de kwaliteit van de publieke omgeving. Het speciaal hiertoe opgerichte projectbureau Hofbogen leidt deze transformatie en renovatie.

De gedeeltelijke herontwikkeling van het Station Hofplein vormde het eerste project in de grootschalige transformatie van het 1.9 KM lange Hofpleinviaduct. Eerder al in 2011 realiseerde het projectbureau Hofbogen in samenwerking met architectenbureaus AFARAI & PEÑA architecture de MINI MALL, een compacte shopping mall voor creatieve ondernemers. Hiervoor werden de eerste 7 boogruimtes van het Station Hofplein gerenoveerd en getransformeerd voor een nieuw gebruik. Sindsdien is het Station Hofplein weer een echte plek van betekenis geworden in Rotterdam.

Met de geplande hoogwaardige restauratie van de overige 10 bogen in het Station Hofplein wil Hofbogen het gecreëerde succes van de eerste fase doorzetten. Gedurende dit proces wordt uiteraard nauw samengewerkt met individuele ondernemers om ook met de ontwikkeling van dit deel van Station Hofplein verder bij te dragen aan de herwaardering van een uniek stukje Rotterdam. Laat ons weten wat uw ideeën zijn en wij hopen u te mogen verwelkomen als ondernemer in de Hofbogen.

Simone Rots  
Directeur Projectbureau Hofbogen





aanbouw Hofpleinlijn 1905

## Introductie

Het monumentale Station Hofplein maakt deel uit van het 1,9 km lange Hofpleinviaduct. Dit spoorviaduct met rijksmonumentale status werd in 1905-1908 gebouwd door de ZHSEM als alternatieve elektrische spoorverbinding vanuit Rotterdam naar Scheveningen. Het viaduct had zijn startpunt met het Hofpleinstation in het centrum van de stad en vervolgde zijn richting het noorden met als eindpunt de Gordelweg, ter hoogte van de huidige A20. Halverwege het langgerekte gebouw bevond zich een tweede stationsgebouw, Station Bergweg. De aanleg van het Hofpleinviaduct betekende destijds een spectaculaire doorbraak in de ontwikkeling van de constructie van spoorviaducten. Nooit eerder bouwde men een luchtspoor met een overspanning van 1,9 KM lang die geheel was opgetrokken uit gewapend beton. In 2002 werd het gehele Hofpleinviaduct inclusief Station Hofplein daarom aangewezen tot Rijksmonument.

Aanleiding voor de aankoop in 2006 was de dominante aanwezigheid van het Hofpleinviaduct in de stedelijke omgeving van Rotterdam Noord, een gebied dat van groot belang is voor de betrokken woningcorporaties Havensteder en Vestia. Sindsdien heeft het projectbureau actief gewerkt aan de transformatie en de restauratie van het viaduct en zich onder meer gericht op het onderzoeken van de

mogelijkheden van herinrichting van het dak tot openbare ruimte en de restauratie van het viaduct en de onderliggende boogruimtes. Daarbij vormen het uitbuiten van de oorspronkelijke kwaliteiten van het monumentale object en het benadrukken van de inbedding van het viaduct in het stedelijk weefsel, steeds de belangrijkste uitgangspunten.

Naast het maken van plannen voor de toekomst van het Hofpleinviaduct is het projectbureau Hofbogen verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van het viaduct en de boogruimtes. Al sinds de aanleg van het viaduct in 1907 werden de van oorsprong open bogen op vrij onwillekeurige wijze dichtgezet met gevels en vloeren, wat als gevolg had dat de open constructie in een mum van tijd veranderde in een gesloten bouwwerk. De ruimtes werden in gebruik genomen door ambachtelijke bedrijfjes of winkeltjes waardoor ook de 'onderkant' van het viaduct steeds meer een (semi)publiek karakter kreeg. Tot op de dag van vandaag zijn de boogruimtes zeer geliefd onder de Rotterdamse ondernemers. Met een doelbewust huurbeleid heeft het projectbureau er voor gezorgd dat er een magic mix is ontstaan van creatieve, ambachtelijke en culturele bedrijfjes in de boogruimtes. Hiermee tracht zij een stimulerende bijdrage te leveren aan de levendigheid van de omliggende wijken.



## Station Hofplein

Een belangrijk aandachtspunt van het projectbureau Hofbogen is de duurzame herbestemming van het voormalige Station Hofplein. Het Station Hofplein vormt door zijn prominente ligging in het ontwikkelingsgebied Pompenburg een belangrijke schakel tussen het centrum van Rotterdam en het noorden van de stad. Decennialang was dit een troosteloze restplek achter het Hofplein, begrensd door de Schiekade, de Heer Bokelweg en Pompenburg. De plek biedt echter door zijn strategische locatie in de binnenstad, gecombineerd met de bijzondere monumentale architectuur van de boogruimtes, een belangrijke mogelijkheid voor herontwikkeling waardoor dit gebied weer echt deel kan gaan uitmaken van de binnenstad van Rotterdam. Daarnaast biedt het dak van het Station Hofplein potentie om een aantrekkelijk groen (cultuur) podium van de stad te worden.

Het voormalig Station Hofplein bestaat in totaal uit 17 boogruimtes met een gemiddelde diepte van 40 meter en een totaal oppervlak van omstreeks 5575 m<sup>2</sup>. In 2009 is het project bureau begonnen met de grootschalige en complexe renovatie van de eerste 7 boogruimtes van het rijksmonument. In die periode bracht Hofbogen de bogen terug in haar oorspronkelijk staat en gaf zij het met de creatieve shoppingmall MINI MALL een nieuwe bestemming. Daarmee werd circa 2600 m<sup>2</sup> aan nieuwe retail ruimte toegevoegd aan het Rotterdamse winkelbestand.

Nu de 1e fase van herontwikkeling van het Station Hofplein succesvol is afgerond en het publiek de weg heeft gevonden naar deze locatie, is Hofbogen voornemens ook de resterende 10 bogen in het station te restaureren. De restauratie van deze 2e fase van het Station Hofplein is zeer noodzakelijk. Net als bij de eerste 7 bogen van het Station Hofplein blijkt dat het beton ernstig is aangetast door decennialang achterstallig onderhoud. Om het monument weer zijn oude glorie terug te geven en weer bruikbaar te maken, zullen de loslatende betondelen moeten worden verwijderd, de wapening gereinigd, verbeterd en worden voorzien van een nieuwe sterke betonlaag. Dit geldt ook voor alle kolommen die de ruimtes scheiden. De verontreinigde bodem dient bovendien gesaneerd te worden en de bestaande vloeren vervangen door nieuwe constructieve vloeren. Ook de gevel zal in nauw overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed worden gerestaureerd, waardoor de oorspronkelijke ornamentiek weer goed zichtbaar wordt. Tenslotte vereist de herbestemming dat het dak lekkagevrij wordt gemaakt en het hemelwaterafvoersysteem compleet wordt vervangen.

De ingrepen moeten tenslotte leiden tot realisatie van 3 casco units van omstreeks 950 m<sup>2</sup> per ruimte met een detailhandel/bedrijfsbestemming, waar met de programmering aansluiting gezocht zal worden bij die van de MINI MALL.

Belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe invulling van het Station Hofplein zullen zijn:

- Duurzaamheid door herbestemming / herprogrammering
- Diversiteit: ontspanning, inspanning, modieus, cultureel, commercieel en sociaal
- Vernieuwend: progressief met respect voor authenticiteit
- Kruisbestuiving: cross-overs tussen diverse creatieve ondernemers en disciplines
- Rotterdams met (inter)nationale kwaliteit
- Transparantie en aantrekkelijk voor een breed publiek

Gestreefde oplevering: 2e/3e kwartaal 2014.

De bouw- en restauratiewerkzaamheden zullen omstreeks 1 jaar duren.



Rotterdam - toekomstige situatie

## Locatie

Station Hofplein is gesitueerd op de grens van Rotterdam noord en het centrum aan de Raampoortstraat en de Katshoek. Het Station grenst aan de Heer Bokelweg, alwaar 2 grote mbo onderwijsinstellingen (Zadkine en Grafisch Lyceum) zijn gevestigd. Dagelijks passeren talloze studenten het Station Hofplein aan de Raampoortzijde.

Het station is goed ontsloten voor openbaar vervoer. Het Centraal Station is op 10 minuten loopafstand van het Station gevestigd en diverse trams stoppen zowel op het Weena, Schiekade als de Heer Bokelweg. Daarnaast beschikt het voormalige station over ruime parkeergelegenheid aan zowel de Raampoortstraat als de Katshoekzijde (beiden betaald parkeren).



- 1: Centraal Station
- 2: Kruisplein
- 3: Weena
- 4: Schouwburgplein
- 5: Hofplein
- 6: Schiekade
- 7: STATION HOFPLEIN
- 8: Bergweg station
- 9: Noordsingel
- 10: Noordplein
- 11: Zwart Jansstraat
- 12: Zaagmolenkade
- 13: Pompenburg
- 14: Goudsesingel
- 15: Coolsingel
- 16: Meent
- 17: Beursplein
- 18: Laurenskerk
- 19: Blaakstation
- 20: Westblaak
- 21: Wijnhavenbuurt

Rotterdam - stadscentrum

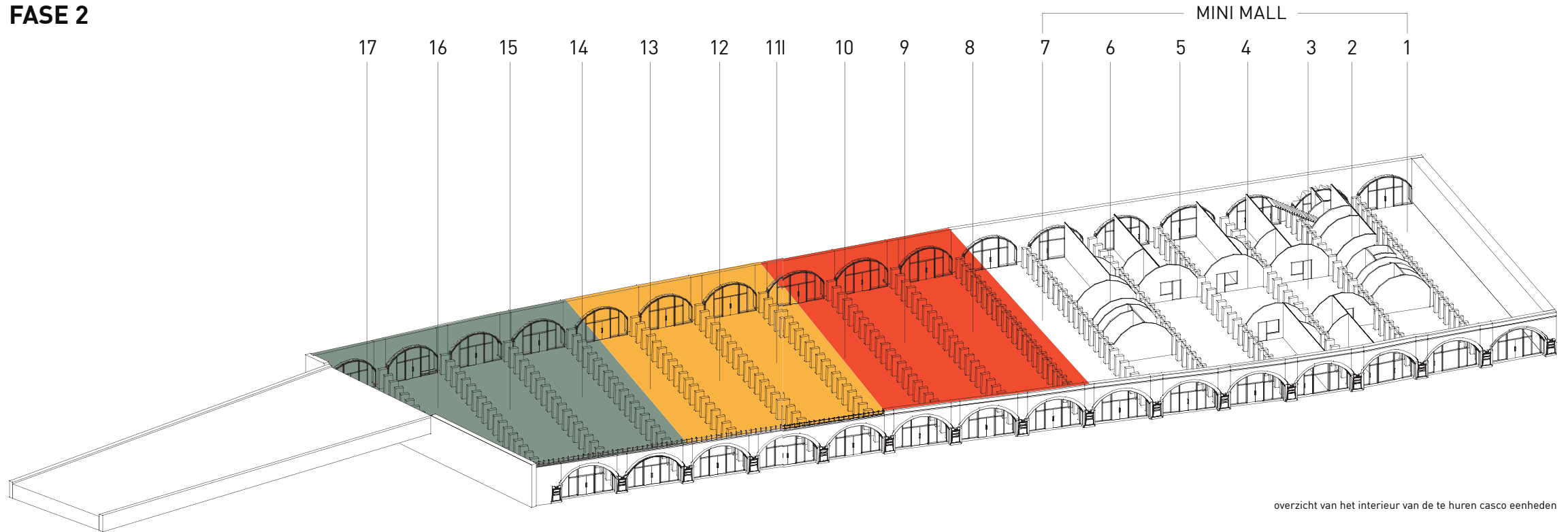


108

C7  
YN

Hand  
Gedrukt  
op papier

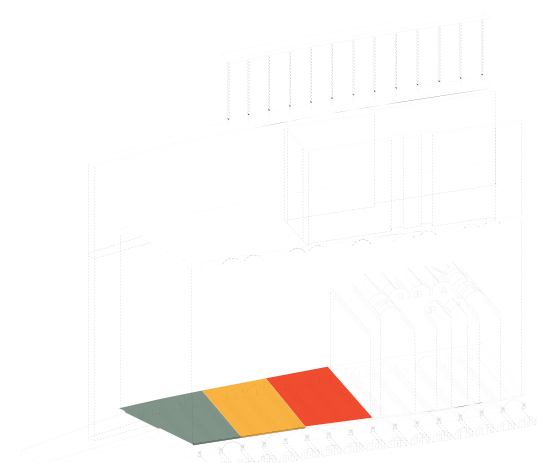
# FASE 2



overzicht van het interieur van de te huren casco eenheden

## OVERZICHT M2

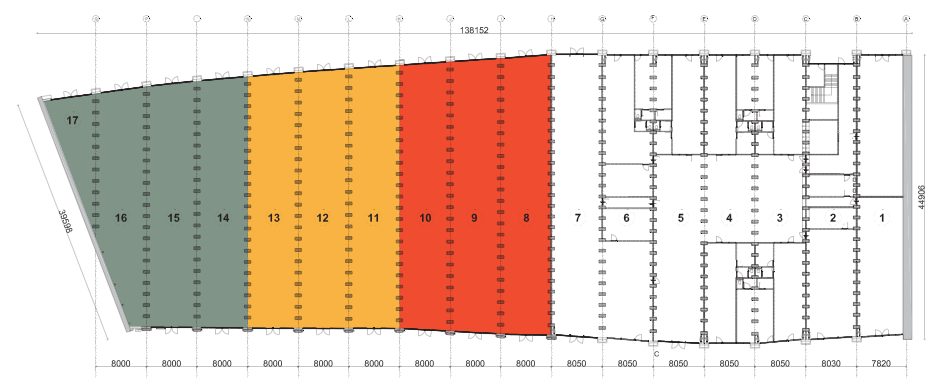
- boog 08 - 339 m<sup>2</sup>
- boog 09 - 335 m<sup>2</sup>
- boog 10 - 323m<sup>2</sup>
  
- boog 11 - 317 m<sup>2</sup>
- boog 12 - 316 m<sup>2</sup>
- boog 13 - 307m<sup>2</sup>
  
- boog 14 - 301 m<sup>2</sup>
- boog 15 - 295 m<sup>2</sup>
- boog 16 - 256 m<sup>2</sup>
- boog 17 - 90.8 m<sup>2</sup>



14

axonometrie

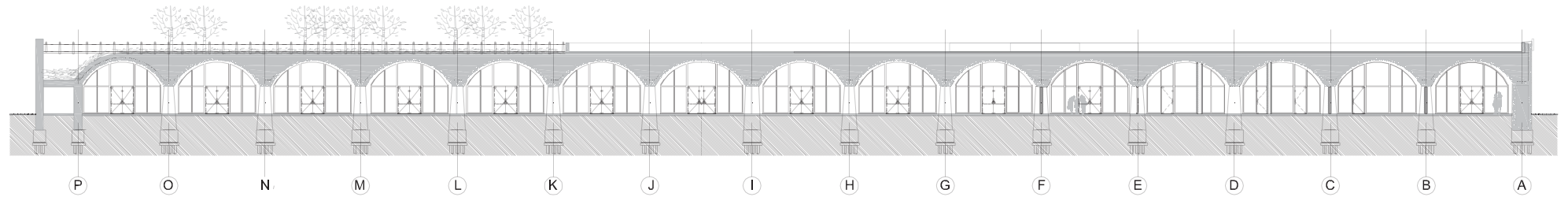
## CASCO 3 | CASCO 2 | CASCO 1 | MINI MALL



15

plattgrond CASCO eenheden - overzicht verhuurbare vierkante meters - FASE 2

maten controleren in het werk

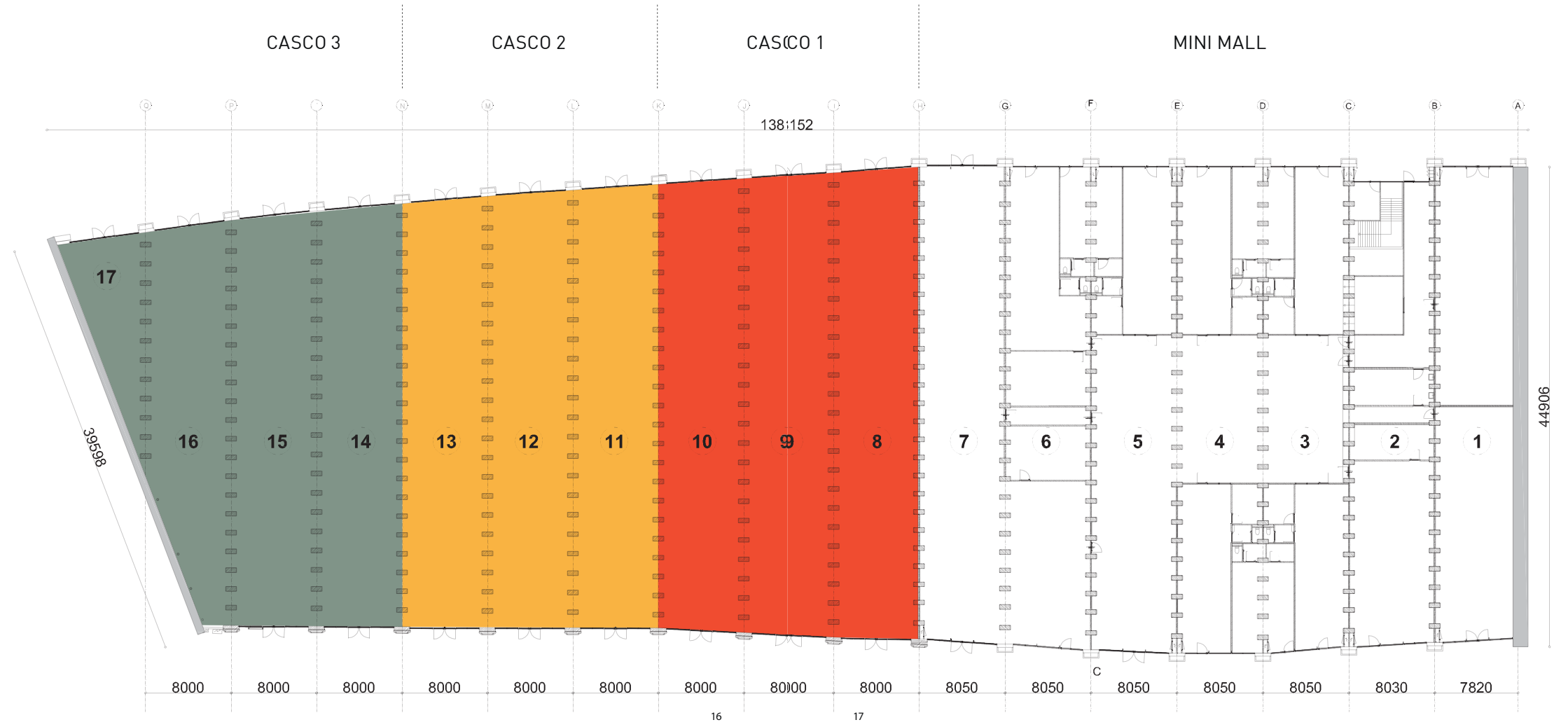


CASCO 3

CASCO 2

CASCO 1

MINI MALL





## Belanghebbende ontwikkelingen in de omgeving

Naast de herontwikkeling van het Station Hofplein en de boogruimtes in het viaduct zelf, vinden er in de directe omgeving ook een aantal interessante ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen zorgen er mede voor dat dit gebied na jarenlange verloedering weer een plek van betekenis wordt in het centrum van Rotterdam.

### Herinrichting buitenruimte

Parallel aan de herontwikkeling van Station Hofplein zal de buitenruimte in dit gebied een aantrekkelijke upgrading krijgen. Ten behoeve van de MINI MALL werd halverwege 2011 de directe buitenruimte rondom het gebouw al grotendeels heringericht door de stad Rotterdam. De bestrating werd speciaal voor de opening van de MINI MALL vervangen door hoogwaardige bestrating in de Rotterdamse stijl. Daarnaast werd er een looproute vanaf de Schiekade gecreëerd en er werden onder meer terrassen aangelegd voor de horecaondernemers van de MINI MALL. Deze herinrichting krijgt zijn vervolg in 2013 waarbij rondom het gehele Station Hofplein onder meer de bestrating zal worden doorgezet, de trottoirs zullen worden verbreed, parkeerhavens zullen verdwijnen en hoogwaardige verlichting, fietsparkeergelegenheden, beplanting en meubilair worden toegevoegd.

### Dak Station Hofplein, Groen Cultuurplein

Met het verdwijnen van de openbaar vervoersfunctie medio 2010 is het dak van het voormalige Station Hofplein vrijgekomen voor nieuw gebruik. Door zijn omvang van omstreeks 3000m<sup>2</sup> biedt het een geweldig verhoogd podium voor de stad met uitzicht op de stedelijke dynamiek van de stad Rotterdam. Na een succesvolle reeks tijdelijke culturele producties zal het dak van het voormalig Station Hofplein in de nabije toekomst worden ingericht als (semi) openbare groencultuurplein en wandelroute. Een extra impuls voor de ontwikkeling is de aanlanding van de Luchtsingel aan de kop van het Station Hofplein. Dit is een 360 meter lange houten voetgangersbrug die een nieuwe verbinding vormt tussen Rotterdam CS, Pompenburg, de Delftsepoort en de Hofbogen. Publieke plekken langs deze Luchtsingel zoals parken, winkels en scholen worden op deze wijze met elkaar verbonden met het doel het gebied weer levendig te maken.

### Schieblock, Central District

Het Schieblock aan de Schiekade is een creatieve verzamelplaats met studio's en semi publieke ruimtes zoals de Dependance, de Kantine, het Werkhotel, de Traptuin, het Clubhuis, het Dakakker en de Plint. Het gebouw functioneert als een levendig stadslaboratorium en vormt een inventief antwoord op de grote hoeveelheid kantorenleegstand die momenteel in Rotterdam bestaat en de stagnatie van



Impressie Luchtsingel met aansluiting op het dak van de MINI MALL



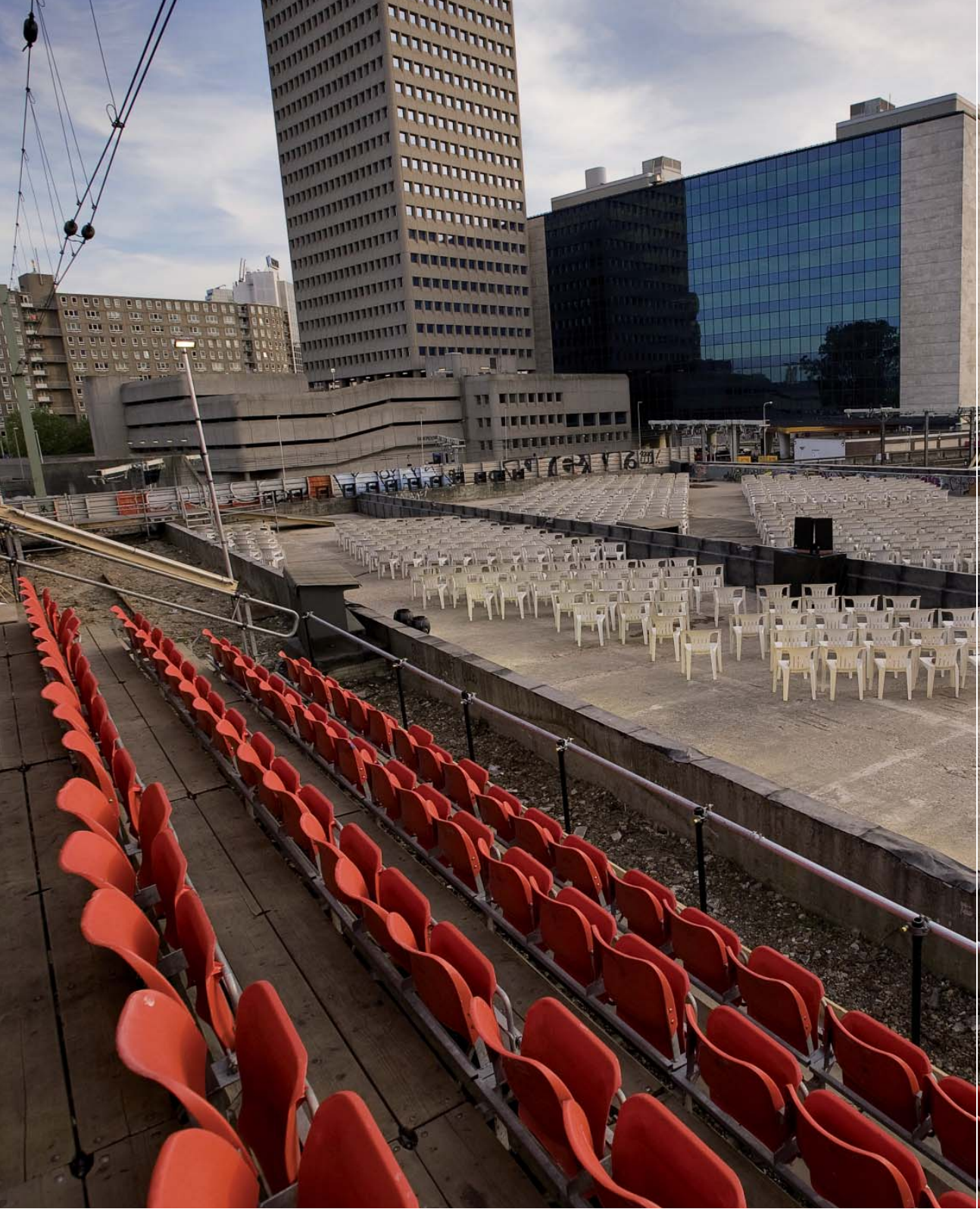
Winterbioscoop



Perron Mozaïque



Conny Janssen Danst - dansvoorstelling Common Ground



Station Hofplein met het centrum als decor

voorgenomen binnenstedelijke ontwikkelingen als gevolg van de economische crisis. Het Schieblock en het dak van Station Hofplein zullen in de nabije toekomst fysiek verbonden zijn door de Luchtsingel.

#### Ontwikkelingsgebieden Zomerhofkwartier – Pompenburg

Het Station Hofplein is centraal gesitueerd in het ontwikkelingsgebied Pompenburg. De ontwikkelingscombinatie Pompenburg, bestaande uit een aantal private ontwikkelaars, is voornemens om de komende 10 jaar het binnenstedelijke gebied Pompenburg te herontwikkelen tot een actieve schakel met de binnenstad van Rotterdam door een mix van wonen, werken, leren en ontspanning toe te voegen. Het Station Hofplein vormt de eerste stap in dit ontwikkelingsplan. In de tussentijd zal op de braakliggende terreinen een tijdelijk park (park Pompenburg) ingericht worden met plek voor moestuinen en urban gardening. Dit gebied zal tevens ontsloten worden door de Luchtsingel.

Ten noordoosten van het Station Hofplein ligt het Zomerhofkwartier, een voormalig bedrijventerrein dat in de toekomst herontwikkeld zal worden tot mixed zone voor wonen, werken en recreëren. Vooruitlopend op deze voorgenomen grootschalige herontwikkeling, stuurt woningcorporatie Havensteder momenteel actief op een tijdelijke culturele invulling van het bestaande vastgoed. Met deze tijdelijke invullingen wordt aangesloten op de branching van het Station Hofplein waardoor er een logische programmatische verbinding ontstaat. De eerste aanzet hiertoe vormt ZoHo een creatieve broedplaats met omstreeks 80 werkplaats direct grenzend aan de Hofbogen.



## Reeds gerealiseerd in Station Hofplein - MINI MALL

De eerste 7 bogen van het monumentale Station Hofplein zijn herontwikkeld tot een compacte shopping mall; een nieuwe creatieve hotspot in Rotterdam met een geheel eigen karakter. De MINI MALL biedt ruimte aan speciale horeca, originele winkelformules van onafhankelijke ontwerpers, vernieuwende evenementen, festivals en gedurfde kunstinitiatieven.

Het project bestaat uit 12 in grootte variërende verhuurbare ruimtes met afwisselend horeca en retail bestemming. Alle ruimtes hebben een elegante, transparante winkelpui gekregen die zorgt voor maximale lichtinval en interactie met het straatleven. De architectuur in de ruimtes is zoveel mogelijk leeg gehouden doordat het gehele installatiepakket in de grond is weggebracht. Op deze wijze kan de monumentaliteit van de ruimte met zijn bogen in volle glorie ervaren worden. Het scheppen van dit soort 'kale' ruimtes zorgt ervoor dat elke ondernemer zijn eigen identiteit aan de ruimte kan geven door middel van het interieur. Het vernuft van het ontwerp zit hem vooral in wat je niet ziet.

Een bijzondere kwaliteit die toegevoegd is aan het rijksmonument is het gezamenlijke binnengebied waar alle activiteiten van de individuele ondernemers samen komen. Dit binnengebied is vanaf de straat toegankelijk gemaakt voor het publiek. Tijdelijke events en pop-up formules vormen hier de verbindende factor waardoor er in de MINI MALL altijd iets nieuws en actueels is te beleven. Ook hier hebben de bedrijfsruimtes een winkelpui gekregen, om daglicht en transparantie toe te voegen aan de binnenplaats en activiteit tussen winkels en bezoekers te bevorderen.

De binnenplaats dient niet alleen om het gebouw toegankelijk te maken maar voegt gelijk ook een nieuwe wandelroute toe aan het gebied. Men hoeft nu niet meer om het gebouw heen maar kan door de bogen naar de andere kant van het gebouw. De binnenplaats heeft haar eigen identiteit door de toepassing van kleur en verlichting en creëert daarmee een behaaglijk gevoel als publieke ruimte.

Daarnaast zal de MINI MALL in de toekomst toegang verlenen tot het grootste open-air verblijfsgebied in het centrum van Rotterdam. Het dak omstreeks 3000m<sup>2</sup> van Station Hofplein is gedurende de zomermaanden de ideale plek voor muziek, theater, film, dans en lekker eten in de openlucht met de stad als decor. De centrale ligging en het authentieke karakter van de MINI MALL hebben er voor gezorgd dat Station Hofplein reeds sinds haar opening in 2011 is verworden tot een hippe bestemming met een creatieve en levendige energie, een plek waar zowel Rotterdammers als internationale bezoekers zich te goed kunnen doen aan onderscheidende mode, muziek, gedurfde kunst, design, life-style, media, ecologie en vooral lekker eten.



Binnenplaats / Eventruimte

De architectuur van de MINI MALL werd onder meer gewaardeerd met een plek in de toonaangevende publicatie *Architectuur in Nederland. Jaarboek 2010/11* (NAi Publishers) en het project werd in oktober 2012 genomineerd voor de Job Dura Prijs.

De MINI MALL huisvest thans:

- BIRD - jazzclub en restaurant
- Restaurant De Jong- culinaire bistro
- Lokaal 1e klas koffie - espressobar
- Anno - dames en herenkleding
- Do it - personal training fitness
- VICO - sneakers winkel/showroom
- Happy Collective - conceptstore, kinderkleding en accessoires
- Salt Season - dames en herenkleding en kappersstoel
- Comiquest - comicstore
- Gussie en Doortje - vintage meubels en kleding

Restauratie Station Hofplein 2008-2011



Raampoorstraat 2008



Raampoorstraat 2011



#### MINI MALL - Projectinformatie

Project	Transformatie station naar shopping mall
Locatie	Station Hofplein Rotterdam
Opdrachtgever	Hofbogen BV (Vestia en Havensteder)
Ontwerp	AFARAI & PEÑA architecture, Amsterdam&Rotterdam
Advies ontwikkeling	Crimson Architectural Historians m.m.v. Stadsgas
Advies bouwtechniek	Akropolis architecten, Rotterdam
Advies Installatietechniek	Ingenieursbureau Knipscheer, Soest
Constructieadvies	Ingenieursbureau IOB, Hellevoetsluis
Aannemer	BAM Gebouwservices, Rotterdam
Installatie	Andriessen, Houten
Oppervlak	2600m <sup>2</sup>
Oplevering	September 2011

## COLOFON:

### Teksten:

Projectbureau Hofbogen

### Kaartmateriaal/tekeningen/layout:

PEÑA architecture

### Druk:

IVA groep BV, Rotterdam 2013

### Beeldverantwoording:

Fotograaf:

Maarten Laupman - verantwoordelijk voor alle foto's

Met uitzondering van:

Gemeentearchief Rotterdam: 6 en 7

Afaina de Jong: 27

ZUS: 20

### Contactgegevens:

Project Informatie:

Projectbureau Hofbogen

Voorburgstraat 217-219

3037 ER Rotterdam

t. +31.10.2653391

f. +31.10.2653426

w. [www.hofbogen.nl](http://www.hofbogen.nl)

Beheer, verhuur en onderhoud:

Stichting Havensteder

Heer Bokelweg 121

3000 BP Rotterdam

T: 010 3333 900

[www.havensteder.nl](http://www.havensteder.nl)

de **Hofbogen**



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap



Hier wordt geïnvesteerd in uw toekomst. Dit p[roject wordt mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie.