

# POMPENBURG: EEN VERLEIDELIJK STUKJE STAD



- Samenwerken -

## SYNCHROON

COEN VAN OUDHEUSDEN,  
regiomanager Zuid-Holland

Het heeft lang geduurd, maar nu wordt het laatste 'brandgat' van Rotterdam dan toch gedicht. Met Pompenburg Rotterdam ligt er een fantastisch plan om het gebied rondom Station Hofplein te vergroenen en te verdichten. Het Ontwikkelteam tekent voor een eigentijds en verleidelijk stukje stad in de geest van Rotterdam: ongepolijst en lokaal georiënteerd.

Een rauw, spannend, versnipperd gebied op een strategische plek. Dat is Pompenburg vandaag de dag. De uitdaging was een plan te ontwerpen dat de verbindingen herstelt, en een levendig gebied te creëren met behoud van het oorspronkelijke karakter. 'Een enorme opgave', stelt **Coen van Oudheusden**. 'En dus echt iets voor ons! Als ontwikkelaar pur sang werken wij graag aan ingewikkelde, binnenstedelijke opgaven. Daar ligt onze kracht en ons onderscheidend vermogen.'

Zo'n groot plan vraagt om goede samenwerking. Daarom werd een Ontwikkelcombinatie gevormd die bestaat uit Synchron, J.P van Eesteren en Dura Vermeer, waarbij nauw wordt samengewerkt met Studioninedots, Delva Landscape Architecture/Urbanism en Skonk. De specifieke deskundigheid van al die partijen heeft een plan opgeleverd dat meer is dan de som der delen.

## GEVARIEERD WOONMILIEU

Het programma bestaat uit 90.000 m<sup>2</sup> waarvan 70.000 m<sup>2</sup>





**SYNCHROON**

COEN VAN OUDHEUSDEN,  
regiomanager Zuid-Holland

woningen en 20.000 m2 commerciële voorzieningen. Coen van Oudheusden: ‘Het plan omvat 5 woontorens, waarvan de hoogste twee 115 en 125 meter worden. Van de woningen is 20% bestemd voor sociale huur en 50% voor middeldure huur. De toevoeging van gezinsappartementen en koopwoningen maakt dat er een gevarieerd woonmilieu ontstaat voor veel verschillende doelgroepen. Het wordt ook echt een prettig verblijfgebied: rustig en groen. Auto’s kunnen terecht in de parkeergarage’s die ontsloten worden aan de zijkant van het plangebied. Pompenburg krijgt ook een eigen mobiliteitsconcept: een mix van deelauto’s, deelfietsen en OV. Het komend half jaar staat in het teken van haalbaarheidsonderzoek. Daarna gaan we het vormgeven. Start bouw 1° fase staat gepland voor 2022. Over een aantal jaren ligt hier een prachtig stuk stad dat naadloos aansluit op het centrum.’

**WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM?**  
Het ziekenhuis

**WAT VIND JE DE BELANGRIJKSTE VERANDERING SINDSDIEN?**  
Rotterdam is enorm aan het veranderen de laatste jaren. Van oude havenstad naar *hip en happening*.



**DURA VERMEER**

JOB WITLOKS,  
senior ontwikkelaar Dura Vermeer  
Bouw Zuid West

‘Wij zijn van origine een Rotterdams bedrijf en ook zeer actief in deze stad. Dankzij projecten als het Groothandelsgebouw, de Lijnbaan en het Unilevergebouw De Brug hebben we hier een naam op te houden. Pompenburg is een plek waar we met liefde aan werken. Deze plek hunkert naar een nieuwe invulling.’

‘Dura Vermeer en J.P. van Eesteren hadden samen al vanaf de jaren negentig het ontwikkelrecht op deze locatie. We wilden hier iets moois ontwikkelen, maar door de crisis is dat initiatief in 2009 in de ijskast beland. Een paar jaar geleden besloten we de plannen nieuw leven in te blazen en Synchron erbij te betrekken. Met z’n drieën vormen we nu een Ontwikkelcombinatie die zich richt op alle aspecten die deze (gebieds)ontwikkeling met zich meebrengt; van conceptontwikkeling tot financiën en van (bouw)techniek tot marketing en verkoop.

Eind vorig jaar hebben we de conceptvisie gepresenteerd. De ambitie is hoog: een mix van functies, in hoogbouw, in het centrum van Rotterdam, direct langs het spoor. Dat is behoorlijk uitdagend. We kijken nu met de gemeente Rotterdam, Prorail en de bewoners hoe we hier een haalbaar

plan van kunnen maken. Een goede communicatie met alle betrokkenen en de omgeving is daarbij bijzonder belangrijk.’

**WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM?**  
Dat is begin jaren '80; winkelen op de Lijnbaan met mijn ouders en zus.

**WAT VIND JE DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?**  
Rotterdam Centraal en het lef van partijen om niet alles te willen veranderen en de Lijnbaan in ere te herstellen.



**J.P. VAN EESTEREN**

JOOST VAN PELT, *commercieel manager en project-directeur van de Combinatie Pompenburg VOF*

‘Als ontwikkelende bouwer zijn wij goed bekend in Rotterdam. Zo hebben we de Markthal gerealiseerd en ontwikkelden en realiseerden wij aan de Wijnhaven het nieuwe Ibis-hotel. Op dit moment bouwen wij aan de Coolhaven ‘Little C’, eveneens een eigen ontwikkeling. Vanuit het verleden hebben wij diverse ontwikkelrechten en grondpositie in het gebied van Pompenburg. Samen met Synchron en Dura

Vermeer hebben we sinds 2017 gewerkt aan een nieuwe visie voor Pompenburg. Deze visie laat de unieke kansen en mogelijkheden zien om een desolaat gebied in de binnenstad van Rotterdam tot ontwikkeling te brengen. Door zijn strategische ligging kan dit gebied een stedenbouwkundige en programmatische verbinding worden tussen verschillende deelgebieden in de binnenstad. Het is een unicum dat er op zo’n grote schaal in de binnenstad van Rotterdam nog zo’n toegevoegde waarde gecreëerd kan worden.

Zo’n tien jaar gelden werkten we samen met onze partner Dura Vermeer al aan een gebiedsvisie voor Pompenburg, waarbij ook corporaties Vestia en Havensteder betrokken waren. Zij waren eigenaar van het voormalig Hofplein Station en samen met hen werd toegewerkt naar een integrale gebiedsvisie. Het project kwam helaas stil te liggen door de economische crisis en tegen de tijd dat de markt rond 2017 weer aantrok, was de in 2009 ontwikkelde gebiedsvisie achterhaald. Ondertussen hadden we samen met Dura Vermeer en genoemde corporaties wel de krachten gebundeld en de Combinatie Pompenburg VOF opgericht. Er ligt nu een compleet nieuwe visie voor

de ontwikkeling van Pompenburg. De komende tijd staat in het teken van haalbaarheidsonderzoek. Voor J.P. van Eesteren staat vast dat we met de ontwikkeling van ‘Nieuw Pompenburg’ een waardevolle en unieke bijdrage kunnen leveren aan het creëren en realiseren van een nieuw en onderscheidend stukje stad, waar mensen straks graag wonen, werken, verblijven en ontspannen.’

**WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM?**  
Die gaat terug naar een zaterdagavond met mijn ouders op een terrasje aan het Stadhuisplein. Ik was toen zo’n 15 jaar oud. Later mocht ik, in het kader van mijn studie Bouwkunde, stage lopen bij de bouw van de ‘Kooppoot’.

**WAT VIND JE SINDSDIEN DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?**  
Rotterdam werkt hard aan het vriendelijk en aantrekkelijker maken van de (binnen) stad. Ten opzichte van zo’n 15 tot 20 jaar geleden is dit in de stad goed merkbaar en voelbaar.



**STUDIONINEDOTS**  
ALBERT HERDER,  
*architect*

In Pompenburg komen voor ons veel lijntjes samen. Een gebied in transitie, hartje centrum, met een spoorlijn er dwars doorheen. Een cruciale plek in de stad die smeekt om verbinding op meerdere schaalniveaus. Zo'n puzzel is ons op het lijf geschreven.

'De opgave hier was: verdichten en vergroenen met behoud van de kwaliteiten - want die *zijn* er. Meestal beginnen we met niets, maar hier lagen grote cadeaus in de vorm van de Hofbogen en de tijdelijke Luchtsingel. Die hebben we omarmd en geïncorporeerd in het plan. Het resultaat: een tweede maaiveld voor stedelijk groen en recreatie dat over Pompenburg heen de stad ingaat en dat de barrière van het spoor slecht. Ook op hoogte wordt verbinding gemaakt met het Schiekadeblok. Het oude Hofpleinstation is al flink geactiveerd en wordt qua aanzien in ere hersteld.

Het plan voorziet globaal in drie plekken met elk hun eigen functie en karakter. Bij het Shellgebouw wordt een werkomgeving gecreëerd. In de Hofbogen komt vooral horeca, en aan de Heliport-zijde ervan komen intieme ontmoetingsplekken voor de buurt en faciliteiten voor kinderen. Allemaal verschillende programma's die ervoor zorgen dat er altijd wel ergens licht brandt en dat het gebied de hele dag levendig is.'

**WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM?**

Ik herinner me dat ik met familie de havens bezocht, en de Holland Amerika Lijn op de Kop van Zuid. Op die plek waren namelijk drie ooms op de boot gestapt, in 1948 en 1954, naar Canada en Amerika. Het beseft dat zij vanaf hier Nederland verlieten voor een onbekende toekomst, maakte diepe indruk op me.

**WAT VIND JE DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?**

Rotterdam is dé havenstad en dé architectuurstad van Nederland. De stad trekt aan en initieert veel. Ik vind Rotterdam heel vrij voelen, het is betaalbaar en er is nog ruimte om te ontwikkelen en er liggen kansen voor nieuwe initiatieven. Daarbij heeft Rotterdam een super professionele organisatie die plannen op inhoud en kwaliteit begeleidt.



**DELVA LANDSCAPE ARCHITECTURE & URBANISM**  
STEVEN DELVA,  
*Landschapsarchitect*

'Het is zeer inspirerend om binnen het team van Synchron aan deze grote opgave te mogen werken. Door andere projecten in de stad, zoals het toekomstperspectief voor de rivier de Rotte, het plan voor de Merwe-Vierhavens en sinds kort ook het groenplan voor Rotterdam Central District, zijn we goed bekend met Rotterdam en met de gemeentelijke ambities.

Dit gapende gat in de Rotterdamse binnenstad moet op zo'n manier worden "gevoegd" dat niet alleen de plek zelf maar de stad als geheel er beter van wordt. Deze "doorontwikkeling" is dienend aan het grotere publieke belang. Het bestaande is de basis en wordt volwassen, waarbij Pompenburg als scharnierpunt tussen het Oude Noorden en het centrum gaat functioneren. Dat betekent dus schakelen op meerdere schaalniveaus. Aantrekkelijke openbare ruimte en verblijfsplekken creëren maar ook aantakken op de routes in de stad en de projecten die in het gebied zelf en eromheen gaande zijn, zoals de Hofbogen. En verdichten inzetten om de stad te vergroenen en te verduurzamen.

De uitdaging op infrastructureel gebied is uiteraard groot; bij projecten als Wisselspoor in Utrecht en Den Haag Centraal Station hebben we daar de nodige ervaring

mee opgedaan. Maar minstens zo interessant vinden wij het vormen van collectieven om gezamenlijk de doelstellingen op het gebied van water, groen en klimaat te halen. Overheden, opdrachtgevers maar ook omwonenden willen we daarin samenbrengen. In de planontwikkeling heeft dat al tot een vruchtbare uitwisseling van ideeën geleid. Die lijn kan worden doorgetrokken in de realisatie en het beheer van dit belangrijke sleutelgebied in de stad.'

**WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM?**

Op mijn 21ste ruilde ik Gent in voor Amsterdam. Dit voor de opleiding aan de Academie van Bouwkunst. Maar voor feestjes diende je in die tijd ook in Rotterdam te zijn. In de Now&Wow op de Wilhelminapier was ik dan ook vaak te vinden in het weekend.

**WAT VIND JE DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?**

Rotterdam was altijd al een stad zonder centrum voor me. Je moest het hebben van interessante plekken binnen de diverse buurten.

Deze reeks van plekken vormen nu de geweldige basis voor de stad in ontwikkeling. Zoho, Hoogstraat, Nieuwe Binnenweg, ze vormen allen een bestemming, een plek waar je wil zijn. Samen met de metamorfose van de openbare ruimte (met het programma "city lounge" en programma "rivieroevers" als middel) vormen ze de intrinsieke kwaliteit van de stad Rotterdam. Een stad waar ik graag kom en verblijf.



**SKONK**  
JOB KEJA,  
*eigenaar*

'Als Skonk verzorgen wij de strategieontwikkeling van grote trajecten op het gebied van concepting, branding en placemaking. Rotterdam is bekend terrein. We waren hier betrokken bij de transformatie van het Stadhuis op de Coolsingel, en later bij M4H en de Schieveste. En nu dus bij Pompenburg.

Pompenburg is in alle opzichten een bijzonder project. Meestal lopen grote projecten via tenders. Daarbij staan partijen tegenover elkaar, en moet je als winnaar maar kijken wat er in de praktijk van je mooie plannen overeind blijft. Maar in dit geval zijn we vanaf het begin samen met de gemeente opgetrokken. Dit is echt co-creatie. We hebben samen met gemeente en buurtbewoners in diverse workshops een plan uitgewerkt waar iedereen trots op is en dat aantrekkelijk is voor de lange termijn. Dat zo'n groot project op zo'n mooie manier in volledige samenwerking zo snel tot resultaten leidt, is echt uitzonderlijk. Alle lof dus voor de gemeente. We hebben in het begin twee varianten voorgelegd. De eerste was een internationale zone met bekende ketens. Dat biedt zekerheid, maar zo'n gebied had net zo goed in Boston of Sydney kunnen liggen. De tweede was echt Rotterdams: met veel leuke, lokale partijen en een eigen DNA. Ik ben

ontzettend blij dat het die laatste is geworden. Dit kost meer moeite en energie, maar het eindresultaat wordt absoluut onderscheidend!'

**WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN ROTTERDAM?**

Naast dieren tuint Blijdorp is dat het Witte huis, naar ik heb begrepen ooit het hoogste gebouw. Ik moest daar zijn bij het Consulaat van El Salvador voor mijn afstudeerscriptie.

**WAT IS SINDSDIEN DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?**

Waar de Amsterdammer door toerisme steeds meer de binnenstad links laat liggen en in de wijk vertier zoekt, heeft Rotterdam door het ontberen van een 'echte binnenstad' al jaren op wijkniveau voorzieningen op niveau. Inclusief, sociale cohesie, lokale betrokkenheid en trots zijn voor andere steden toveroplossingen, terwijl Rotterdam dit organisch vanuit haar merk DNA al heeft doorontwikkeld.