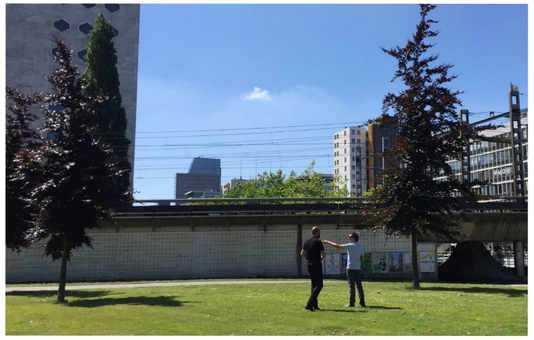
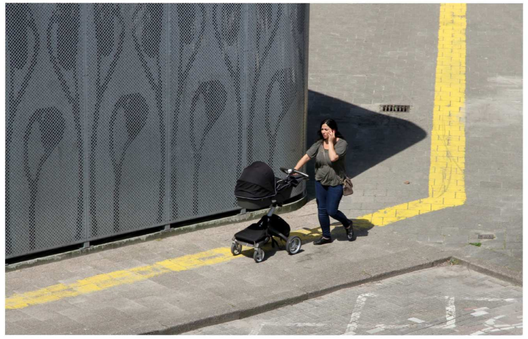


POMPENBURG

VERBINDEN DOOR VERBLIJVEN

VISIEDOCUMENT 2021







INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

2. OPGAVE
- UNIEKE PLEK IN ROTTERDAM
- BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN

3. GEBIEDSVISIE
- HOFBOGEN CENTRAAL
- ROUTES & VERBINDINGEN
- SEQUENTIE VAN PLEKKEN
- RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCH CONCEPT

4. PROGRAMMA

5. DUURZAAMHEID

INLEIDING

Al sinds de jaren ‘80 van de vorige eeuw wordt gestudeerd op de ontwikkelmogelijkheden in het gebied rondom de Hofbogen – ook wel bekend als het laatste ‘brandgat’ van Rotterdam. Het doel van de nieuwe ontwikkeling van Pompenburg is de omringende buurten beter met de binnenstad te verbinden en te zorgen voor een samenhangend geheel.

Om diverse redenen is het nooit gelukt om tot een haalbaar plan te komen. Eind 2018 deed een ontwikkelcombinatie bestaande uit Dura Vermeer, J.P. van Eesteren, Vestia en Havensteder in samenwerking met Synchroon een nieuwe poging. Die visie werd door de gemeente Rotterdam positief ontvangen en gebruikt als input voor een Nota van Uitgangspunten. In die Nota geeft de gemeente aan wat de randvoorwaarden en eisen zijn waar toekomstige bouwplannen aan moeten voldoen.

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten en de laatste inzichten over bijvoorbeeld woningbouwprogramma en bouwen langs het spoor, heeft de Ontwikkelcombinatie haar visie van 2018 aangepast. Het resultaat ligt voor u: de ontwikkelvisie 2021.

TEAM
Dit visiedocument is opgesteld door een multidisciplinair team bestaande uit Studioninedots, INBO, Delva Landscape Architects, Skonk, J.P van Eesteren, Dura Vermeer, Havensteder en Synchroon.

LEESWIJZER
Hoofdstuk 1 beschrijft de opgave en de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de conceptvisie van 2018. In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie toegelicht. Hoofdstuk 3 draait om het ruimtelijke concept. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op het programma. In het laatste hoofdstuk wordt de visie op duurzaamheid toegelicht.

DISCLAIMER
Dit visiedocument is nauwkeurig en met zorg samengesteld en bedoeld om informatie te geven over de nieuwe ontwikkeling van Pompenburg. Gepresenteerde beelden en fotomateriaal tonen de ambitie voor Pompenburg, maar geven nadrukkelijk niet de uiteindelijke architectuur weer. Het uiteindelijke plaatje wordt in de ontwerpfasen in nauwe samenwerking met de gemeente Rotterdam nader uitgewerkt.

2. OPGAVE

OPGAVE

Rotterdam is een jonge internationale stad aan het water met een nuchtere en daadkrachtige mentaliteit. Het is een trotse, maar ook een warme en persoonlijke stad. Dit willen we terug laten komen in een van de laatste ontbrekende puzzelstukjes in de naoorlogse stedelijke ontwikkeling van Rotterdam.

De herontwikkeling van dit gebied is een stevige opgave, want Pompenburg worstelt met diverse erfenissen uit het verleden die het de uitstraling hebben gegeven van een vergeten stuk stad. Wie kijkt naar het gebied ziet een onsamenhangend geheel. De bebouwing lijkt los te staan van de context (denk bijvoorbeeld aan Heliport en het Stadsarchief). Veel gebouwen hebben blinde gevels waardoor het gebied nogal onherbergzaam oogt. Parkeerplaatsen, de vredestuin, het grasveld bij Stroveer en de benzinepomp: het mist samenhang.

De grote opgave voor Pompenburg is dan ook het aanbrengen van samenhang in het gebied zelf en zorgen voor een goede aansluiting op de omgeving, zodat deze plek echt onderdeel wordt van de stad. Het realiseren van logische rooilijnen die aansluiten op de omliggende straten is daarbij essentieel.

In de nieuwe plannen wordt Pompenburg getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied dat de échte Rotterdamse identiteit ademt: ongepolijst en lokaal georiënteerd. Een gebied waar je wordt verrast en wordt uitgedaagd om steeds iets nieuws te ontdekken.







'VERBINDEN DOOR VERBLIJVEN' - NIEUW POMPENBURG



HISTORIE

Pompenburg staat binnen de gemeente Rotterdam bekend als het laatste brandgat. Nooit helemaal hersteld van de gevolgen van de Tweede Wereldoorlog en de daaropvolgende transformatie. En dat terwijl de plek vroeger zo'n belangrijke rol speelde.

Het Station Hofplein was het Rotterdamse eindpunt van de Hofpleinlijn. Het stationsgebouw werd gebouwd aan het drukke vooroorlogse Hofplein, dat even ten oosten lag van het huidige Hofplein. Dit verklaart ook de naam van het station. In het uitbundige in art nouveau stijl ontworpen station met de halfronde gevel was niet alleen de ontvangsthal en de kaartverkoop voor de Hofpleinlijn gevestigd, maar ook het beroemde café-restaurant Loos. Tijdens het bombardement van 14 mei 1940 werd het kopstation compleet vernield, net als een groot deel van de overkapping van de perrons en omliggende gebouwen.

De aanleg van de lightrailverbinding tussen Rotterdam CS en Den Haag CS begin deze eeuw maakte de Hofpleinlijn overbodig. Het in onbruik geraakte perrongebouw en het luchtspoor tot aan de snelweg werden door vier Rotterdamse corporaties van NS overgenomen. De corporaties hebben veel energie gestopt in het restaureren van het monumentale perrongebouw met de onderliggende 16 boogruimtes. Het is verklaard tot Rijksmonument. Recent is Dudok eigenaar van de Hofbogen geworden.

Met de voorliggende plannen willen wij voortbouwen op de transformatie van het gebied die is ingezet met het restaureren van het perrongebouw en de aanleg van het Hofbogenpark. Naast het aanbrengen van samenhang in het gebied, door het toevoegen van nieuwe bebouwing, moet een eigentijds volume op de plek van het oude stationsgebouw het gebied completeren.

VOOR WOII



NA WOII



HUIDIG



TOEKOMST





STATION HOFPLEIN - HET EINDPUNT VAN DE HOFPLEINLIJN

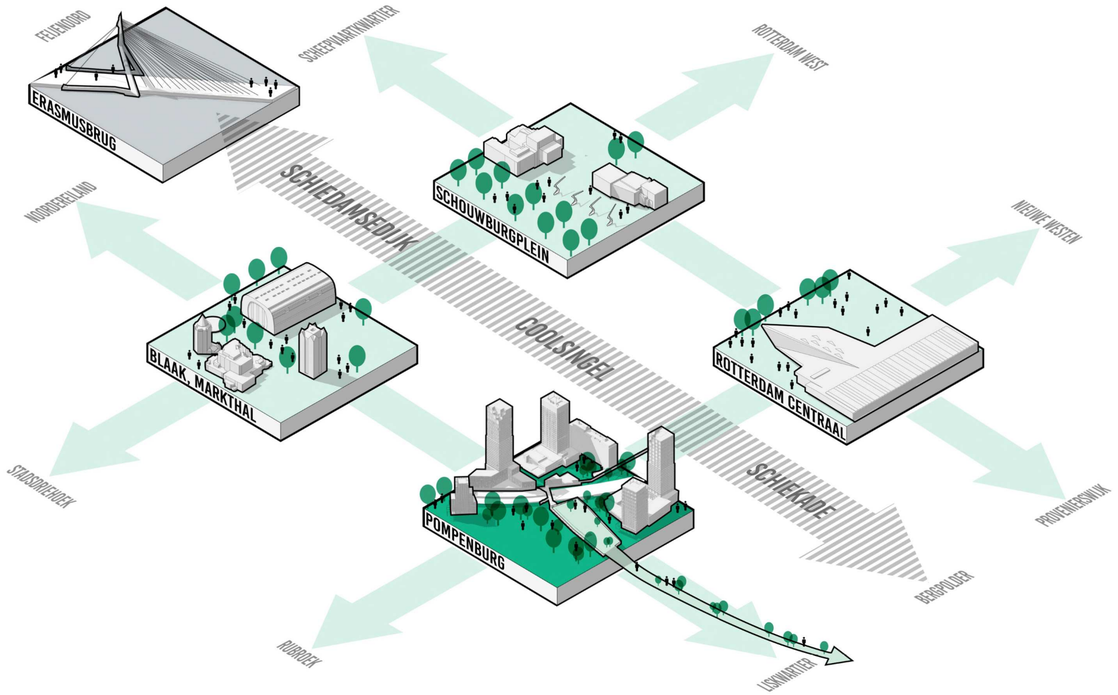
UNIEKE PLEK IN ROTTERDAM

Het huidige plangebied is nu nog een onsamenhangend doorgangsgebied dat wordt gedomineerd door de barrière van de spoortunnel die hier bovengronds komt. Toch is het een unieke plek in Rotterdam en die willen we graag in ere herstellen.

Naast de historische betekenis van Pompenburg als uitgaansgebied en ov-knooppunt, heeft dit stadsdeel ook een belangrijke functie als toekomstig scharnierpunt tussen het centrum en de omringende buurten als het Oude Noorden en de Agniesebuurt. In het nabijgelegen Zomerhofkwartier zal met de realisatie van 600 woningen een forse verdichtingsslag plaatsvinden.

Aan de westzijde van Pompenburg ligt het RCD, Rotterdam Central District. Een gebied met een indrukwekkende verdichtingsopgave, zowel op het gebied van wonen en werken als recreëren. Dit gebied staat via de huidige 'luchtsingel' in directe verbinding met Pompenburg. Daarnaast zijn er plannen om de Delftsestraat vanuit het RCD-gebied naar Pompenburg voor voetgangers door te trekken, onder gebouw Hofplein 19 door.

Pompenburg ligt daarmee op het snijpunt van twee belangrijke stadsassen: in noord-zuid richting is dat de verbinding Schiekade – Coolsingel en in oost-west richting is dat de verbinding Pompenburg – Weena.



STRATEGISCHE LIGGING PLANGEBIED POMPENBURG IN ROTTERDAM

BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN

Het huidige Visiedocument wijkt op een aantal onderdelen af van de visie uit 2018. In deze paragraaf worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht.

1. OVERKLUIZING OVER HET SPOOR
De overkluizing over het spoor is in de visie 2021 komen te vervallen. In de visie uit 2018 was een overkluizing bedacht die aansloot op de bestaande tunnelmond van de Willemsspoortunnel. Het idee was om dit nieuwe stuk openbaar gebied in te richten voor sportactiviteiten. Na uitvoerig overleg met spoorwegbeheerder ProRail bleek echter dat het overkluizen van het spoor onhaalbaar was.

2. KOPGEBOUW EN LUCHTSINGEL
Door het vervallen van de overkluizing wordt de verbinding van het dakpark van de Hofbogen met het nieuwe Kopgebouw anders ingevuld. Er komt in het aangepaste plan een Kopgebouw op de hoek van de Raampoortstraat en Couwenburg, waardoor hier een nieuw overrijdbaar plein zal ontstaan, het Couwenburgplein. De huidige luchtsingel krijgt in onze visie ook zijn definitieve vorm. De nieuwe brug over het spoor krijgt een breedte van circa 4 meter en sluit aan op een royale trap aan het Couwenburgplein. In het nieuwe Kopgebouw komt voornamelijk horeca, wat gaat zorgen voor de gewenste levendigheid aan het plein. De straat blijft toegankelijk voor auto's, maar door het aanpassen van de inrichting van de straat is de auto te gast in een voetgangersgebied.

3. WOONGEBOUW STROVEER
Op het verhoogde dakpark komt nog steeds een woongebouw, maar wel met een ander volume en een ander type woningen. Het woongebouw wordt minder dicht op het bestaande Heliport gebouwd en zal smaller en iets hoger worden dan in de oude plannen. De woontoren krijgt een hoogte van 55 meter in plaats van 45 meter. In het woongebouw komen in totaal circa 138 koopappartementen, waarvan circa 87 stuks in het middensegment en circa 51 in de vrije sector. Terwijl in de visie uit 2018 sociale huurwoningen waren voorzien in het woongebouw Stroveer, zijn die nu opgenomen in het bouwdeel Pompenburg.

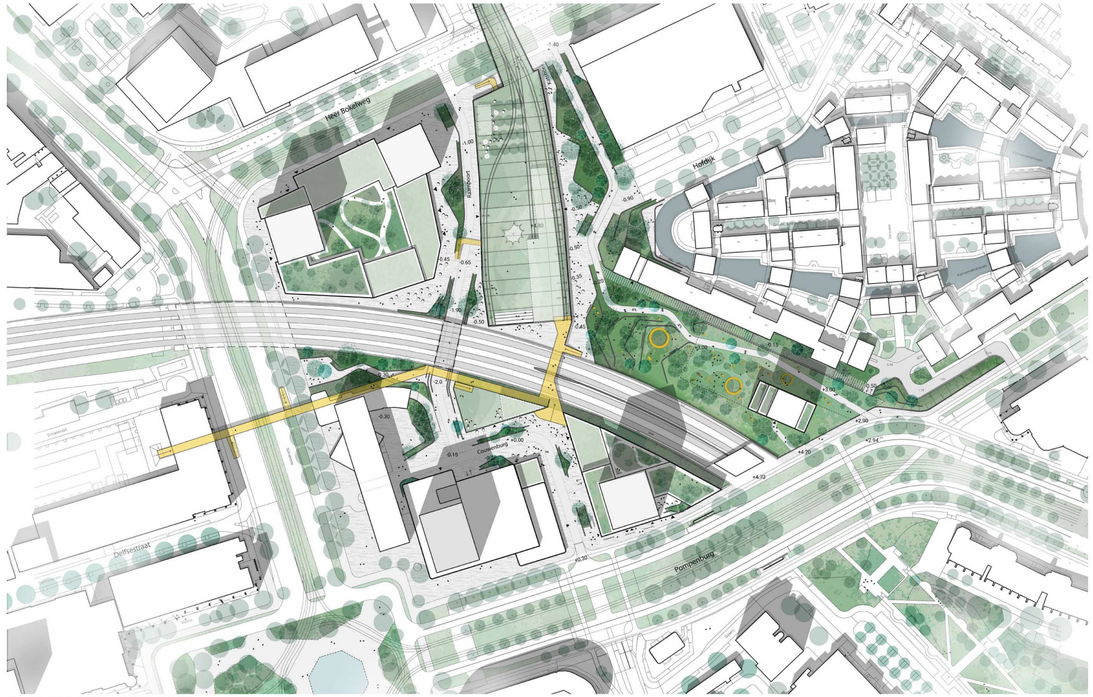
4. PARKEERPLAATSEN
De gemeente Rotterdam heeft een alternatieve locatie gevonden voor de basisschool aan de Hofdijk, waardoor hier nog steeds de mogelijkheid blijft om te parkeren. In het gebied moeten nog 17 extra parkeerplaatsen op een nader te bepalen plek gerealiseerd worden. Voor de toekomstige gebruikers van de nieuwbouw zijn stallingsgarages voorzien. Uit berekeningen blijkt dat er op deze manier genoeg parkeerplaatsen in het openbaar gebied overblijven.

5. MINDER VOLUME IN DE SOKKELS, HOGERE TORENS
De sokkels van de gebouwen zijn bedoeld voor commerciële voorzieningen, kantoren en mogelijk een hotel, terwijl de torens plek bieden aan woningen. De afgelopen jaren is de behoefte aan het toevoegen van woningen toegenomen en de behoefte aan het toevoegen van commercieel onroerend goed afgenomen. Hierop inspelend is er in de visie van 2021 minder plek voor commercie ingeruimd en meer voor wonen. Zo krijgt de sokkel van het blok aan de Heer Bokelweg iets minder volume en worden de hoge torens aan de Schiekade en de Pompenburg respectievelijk 125 en 140 meter hoog (in plaats van 115 en 125 meter).

6. GEEN VOLUME TUSSEN HOFPLEIN EN HET SPOOR
In de visie uit 2018 zouden er kantoren komen tussen het spoor en het bestaande kantoorgebouw van Hofplein 19. In de visie van 2021 is ervoor gekozen die nieuwbouw te laten vervallen ten gunste van meer kwalitatieve openbare ruimte.

7. TOREN OP PARKEERGARAGE VOORMALIG SHELL GEBOUW
Eigenaar PPF is in overleg met de gemeente over de ontwikkeling van een eventuele woontoren op de bestaande parkeergarage. Hiertoe zijn reeds diverse studies verricht waarbij de bestaande parkeergarage grotendeels gehandhaafd blijft en de plint voor zover mogelijk wordt geactiveerd. De toren op de parkeergarage van het voormalig Shell kantoor is echter geen onderdeel van deze ontwikkeling en is daarom ook niet opgenomen in de beelden.

8. POMPENBURG
Het geplande hotel in de sokkel van het bouwdeel Pompenburg is omgezet naar sociale huurwoningen die in de toekomst worden verhuurd door woningcorporatie Havensteder.



PLANKAART VISIE 2021

3. GEBIEDSVISIE

VERBINDEN DOOR VERBLIJVEN

Een omvangrijke en diverse opgave als Pompenburg vraagt om een duidelijke visie op het gebied die blijvend richting kan geven. We koesteren de kwaliteiten van de Hofbogen en maken, naast een aantrekkelijk woongebied, vooral ook een interessante verblijfsplek. Pompenburg wordt een plek waar Rotterdammers fijn kunnen wonen en waar mensen van buiten graag op bezoek komen. Dit vatten we samen in het gebiedsconcept: 'Verbinden door verblijven'. Op deze manier wordt Pompenburg weer verbonden met zijn omgeving en maken we van een 'vergeten gebied' een verleidelijk stuk stad.

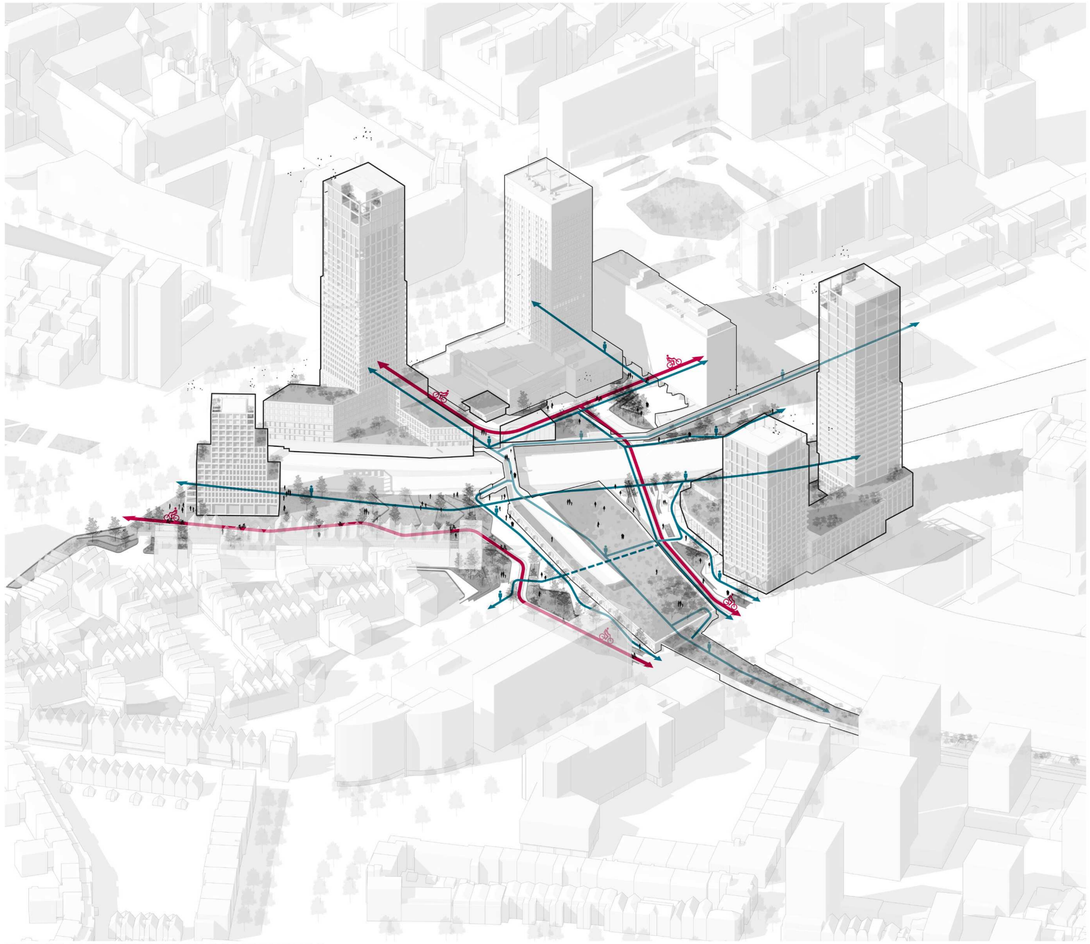
De gebiedsvisie is gebaseerd op vier belangrijke thema's.
Op de volgende pagina's lichten we aan de hand van het ontwerp nader toe hoe deze vier thema's in het plan zijn verwerkt.

HOFBOGEN CENTRAAL
De kern van het plangebied wordt gevormd door de drie zones rondom de bestaande Hofbogen. Deze verblijfsplekken krijgen elk hun eigen karakter. De drie pleinen worden tevens onderling verbonden en vormen daarmee een belangrijke schakel in de Rotterdamse stadsstructuur.

ROUTES EN VERBINDINGEN VERSTERKEN
Het is belangrijk om het gebied te verbinden met de omliggende wijken, het al aanwezige groen en de barrière van het spoor op te heffen. Dat gebeurt op verschillende niveaus. Zo zoeken we niet alleen op de begane grond de verbinding met de omliggende wijken, maar maken we ook optimaal gebruik van de mogelijkheden van de luchtsingel om koppelingen tot stand te brengen en plekken op een mooie manier aan elkaar te knopen.

AANEENSCHAKELING VAN PLEKKEN
Het streven is een aantrekkelijk stuk stad te creëren waar iedereen graag komt en met plezier woont. Om dat te bereiken, moet er eerst iets gebeuren aan het imago van Pompenburg als 'een gebied met veel achterkanten'. Om Pompenburg werkelijk aantrekkelijk te maken, is een mix nodig van pleinen, parken en functies. Het creëren van aantrekkelijk plekken vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en optimaal gebruik van de verborgen kwaliteiten van het gebied.

GROENE LIJNEN
Verdichten is een mooie kans om te vergroenen en te verduurzamen. Die kans willen we grijpen. Klimaatadaptief en natuurinclusief zijn geen loze woorden, maar krijgen in dit plan heel concreet gestalte, bijvoorbeeld in de vorm van groene pleinen, een buurtpark en daken met waterbuffering. Zo werken we via groene lijnen aan een gezonde leefomgeving - allereerst in Pompenburg, maar de positieve uitstraling reikt tot ver buiten het plangebied.



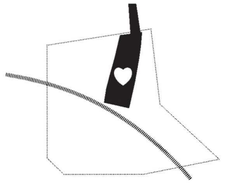
INTEGRALE VISIE NIEUW POMPENBURG

HOFBOGEN CENTRAAL

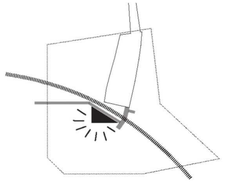
Het plangebied wordt gevormd door de drie zones rondom de Hofbogen. Hiermee ontstaan drie stedelijke identiteiten met respectievelijk een ‘hoog stedelijk’, een ‘stads’ en een ‘buurt’ karakter. De drie pleinen sluiten daar met hun programma en inrichting op aan. De pleinen worden onderling verbonden en vormen daarmee een belangrijke schakel in de Rotterdamse stadsstructuur. Eenheid in materiaalgebruik en goede verbindingen tussen de drie deelgebieden maken dat het gebied, ondanks de verschillende identiteiten, toch aanvoelt als een samenhangend geheel.

Een belangrijke ingreep om van dit gebied een levendig en intiem stuk stad te maken, is het terugbrengen van horeca op de plek waar vroeger het oude stationsgebouw Hofplein (hierna: Kopgebouw) stond. Door deze ingreep vormt zich het nieuwe Couwenburgplein. Het Kopgebouw krijgt een bijzondere uitstraling.

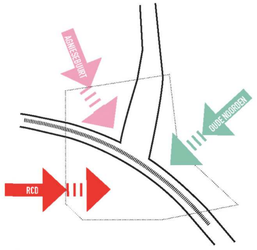
De luchtsingel met zijn royale trap verbindt het Couwenburgplein straks met het Stroveerpak en het Rotterdam Central District.



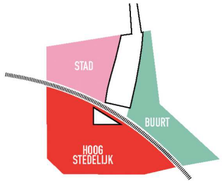
1. HOFBOGEN ALS HART IN HET GEBIED



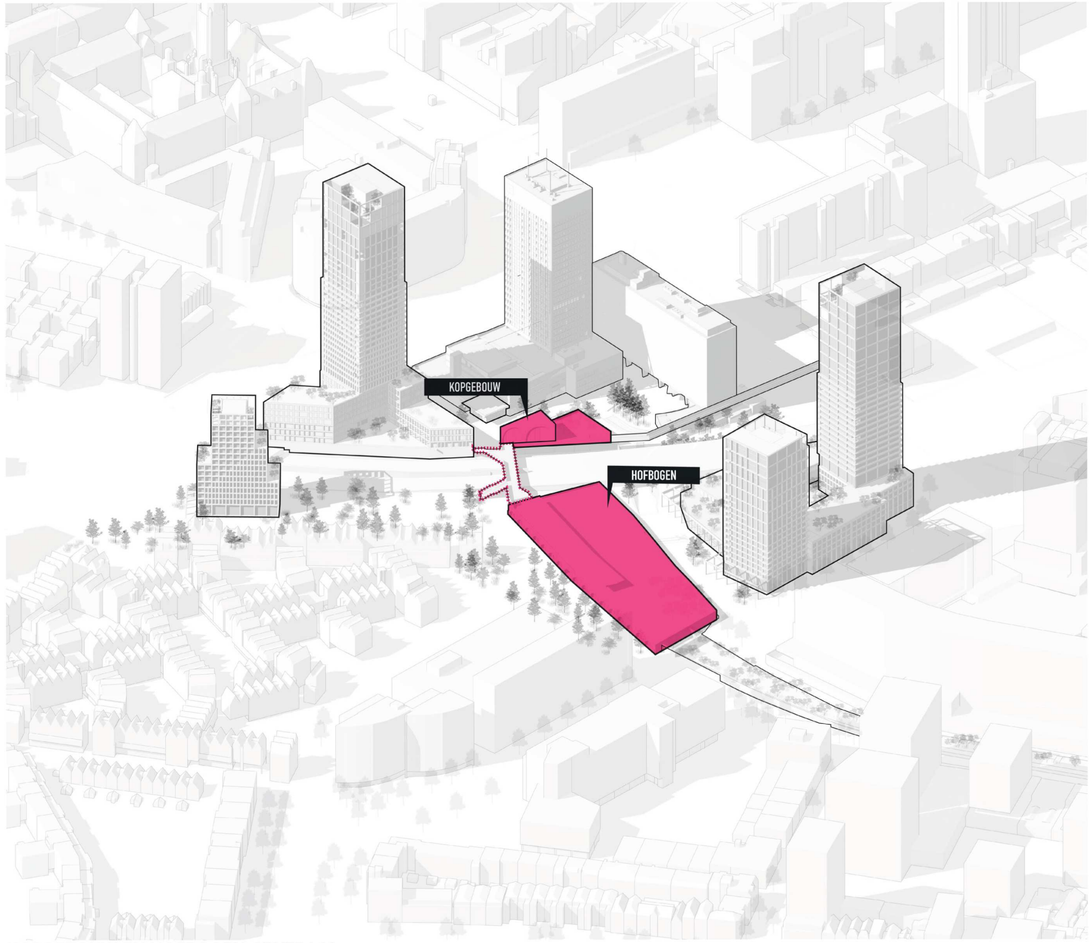
2. HOFBOGEN KRIJGT BEEINDIGING MIDDELS EEN BRUG EN EEN EIGENTIJDS VOLUME OP DE PLEK VAN HET OUDE STATIONSGEBOUW DIE HET GEBIED COMPLEMENTEERT



3. SAMENKOMST VAN DRIE VERSCHILLENDE IDENTITEITEN



4. AANHECHTEN VAN OMLIGGENDE IDENTITEITEN



KOPGEBOUW EN HOFBOGEN CENTRAAL



ROUTES & VERBINDINGEN VERSTERKEN

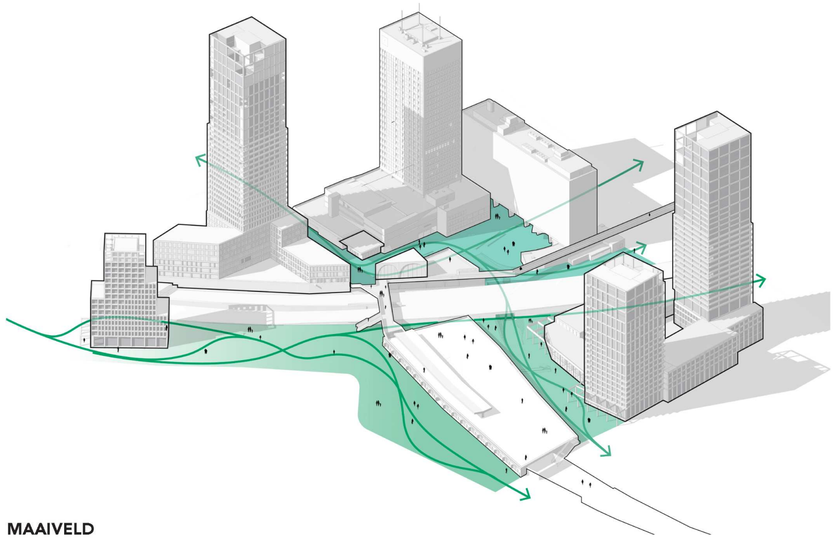
Bij de transformatie van Pompenbrug onderscheiden we twee schaalniveaus, elk met zijn eigen identiteit en functie. Bij het eerste schaalniveau draait het vooral om de buurt. Het tweede schaalniveau bevindt zich daarboven. Hier draait het vooral om de schaal van de stad. De twee niveaus worden naadloos verbonden door interessante routes.

SCHAAL VAN DE BUURT

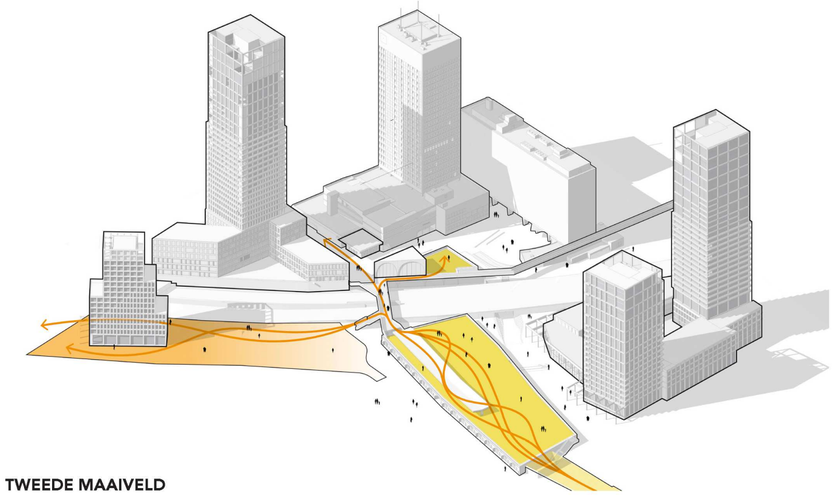
Het huidige Pompenburg is vrij onoverzichtelijk en moeilijk toegankelijk. Dat wordt in de nieuwe opzet anders. Dankzij een goed doordacht samenspel tussen oude en nieuwe gebouwen en openbare ruimte, ontstaat er een logisch geheel van aan elkaar geschakelde, prettige ruimten waar mensen graag verblijven of doorheen wandelen. Zo komen er goede wandel- en fietspaden die aansluiten op de bestaande netwerken. De auto is hier, op een enkele plek na, slechts te gast. Om die schakelfunctie verder te versterken, wordt de tunnel onder het spoor opgewaardeerd en autovrij gemaakt. De bestaande karakteristieke route tussen het spoor en de Hofbogen blijft behouden en wordt zelfs versterkt door de 'landing' van de vernieuwde luchtsingel aan de Stroveerpark-zijde.

SCHAAL VAN DE STAD

Het Hofbogenpark vormt straks de start van een langgerekte, opgetilde verbinding richting het noorden. Het opgetilde park vormt een bestemming op schaal van de stad en wordt straks verlengd door middel van een nieuwe luchtsingel richting het Rotterdam Central District. De nieuwe luchtsingel maakt geen onderdeel uit van dit plan, maar is straks wel een belangrijk element in het plangebied. De samenhang tussen de twee plannen is cruciaal. Reden waarom er sprake is van nauwe afstemming. Juist door de koppeling van beide niveaus ontstaan interessante plekken en worden de buurtpleinen en de opgetilde plekken op een speelse manier met elkaar verbonden.



MAAIVELD



TWEEDE MAAIVELD

AANEENSCHAKELING VAN PLEKKEN

RAAMPOORTSTRAAT EN COUWENBURG

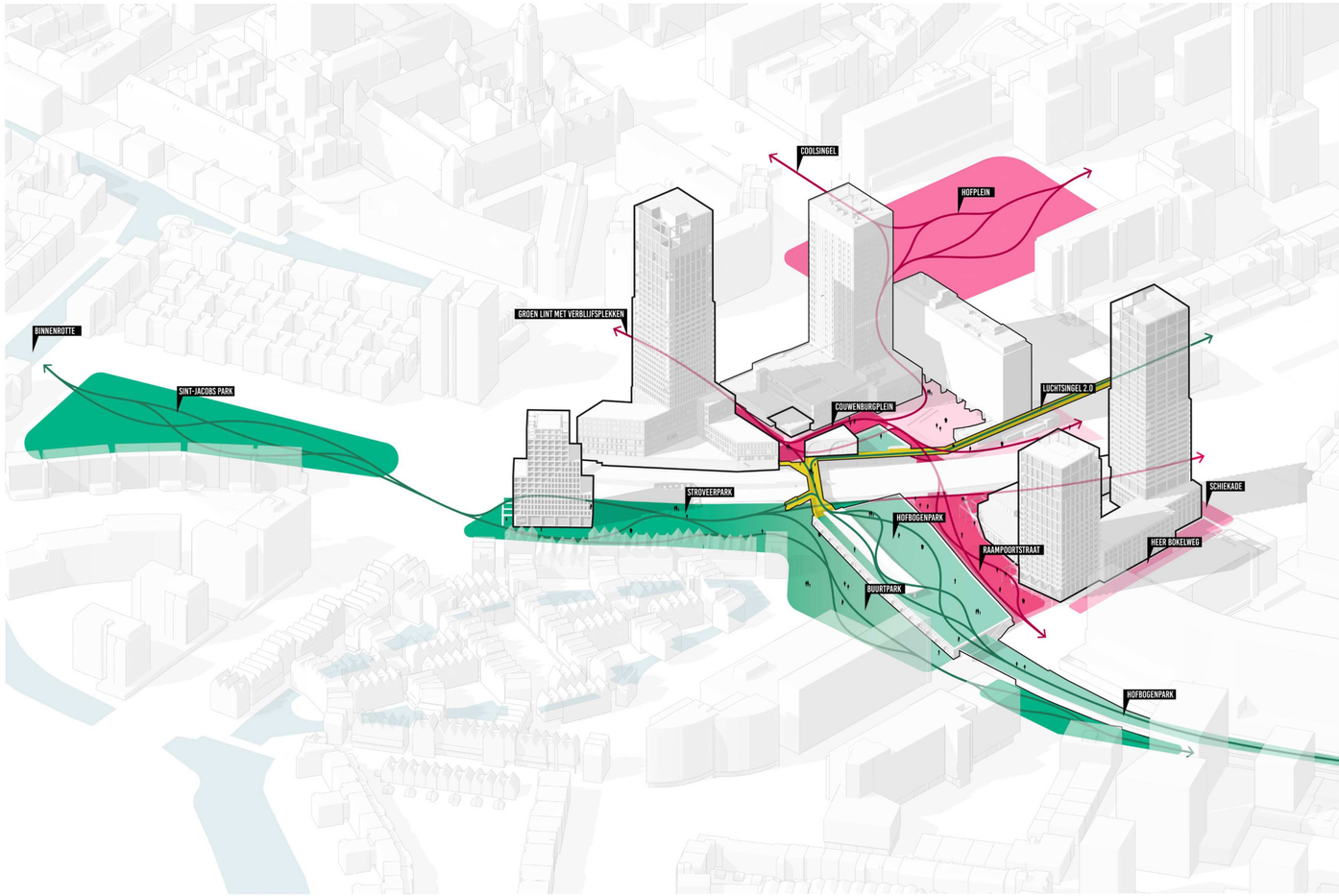
De nieuwe inrichting maakt van de Raampoortstraat en Couwenburg een afwisselend, openbaar gebied. Straten lopen over in pleintjes en open ruimtes. Waar de openbare ruimte zich verbreedt, ontstaan levendige gebieden door de aanliggende functies, zoals horeca. Zo worden terrassen doorsneden door een verkeerstroom van fietsers en voetgangers, wat een gezellige dynamiek met zich meebrengt. Ook de doorgang onder het spoor is onderdeel van dit stedelijke lint, nauw verbonden met de openbare ruimte aan weerszijden.

STROVEERPARK

Het Stroveerpark biedt veel mogelijkheden voor sport en spel en groen van hoge kwaliteit. Op het Stroveerpark is alle ruimte voor de zon. Dit wordt echt een plek die mensen activeert en samenbrengt.

RAAMPOORTSTRAAT

De verblijfsplekken in het plangebied zijn in de eerste plaats bedoeld voor de buurt. De invulling sluit aan op de lokale situatie of functies in de plint van gebouwen. Tussen het bouwdeel Heer Bokelweg en het spoor is een verbinding gevormd om de Schiekade langs het spoor te koppelen aan de Raampoortstraat. Om hier een fijne plek te realiseren en tegelijk een sociaal veilige verbinding te maken, is het bouwdeel Heer Bokelweg eerder beëindigd om zo de lengte van dit straatje te beperken en een nieuw zonnig plein te creëren.

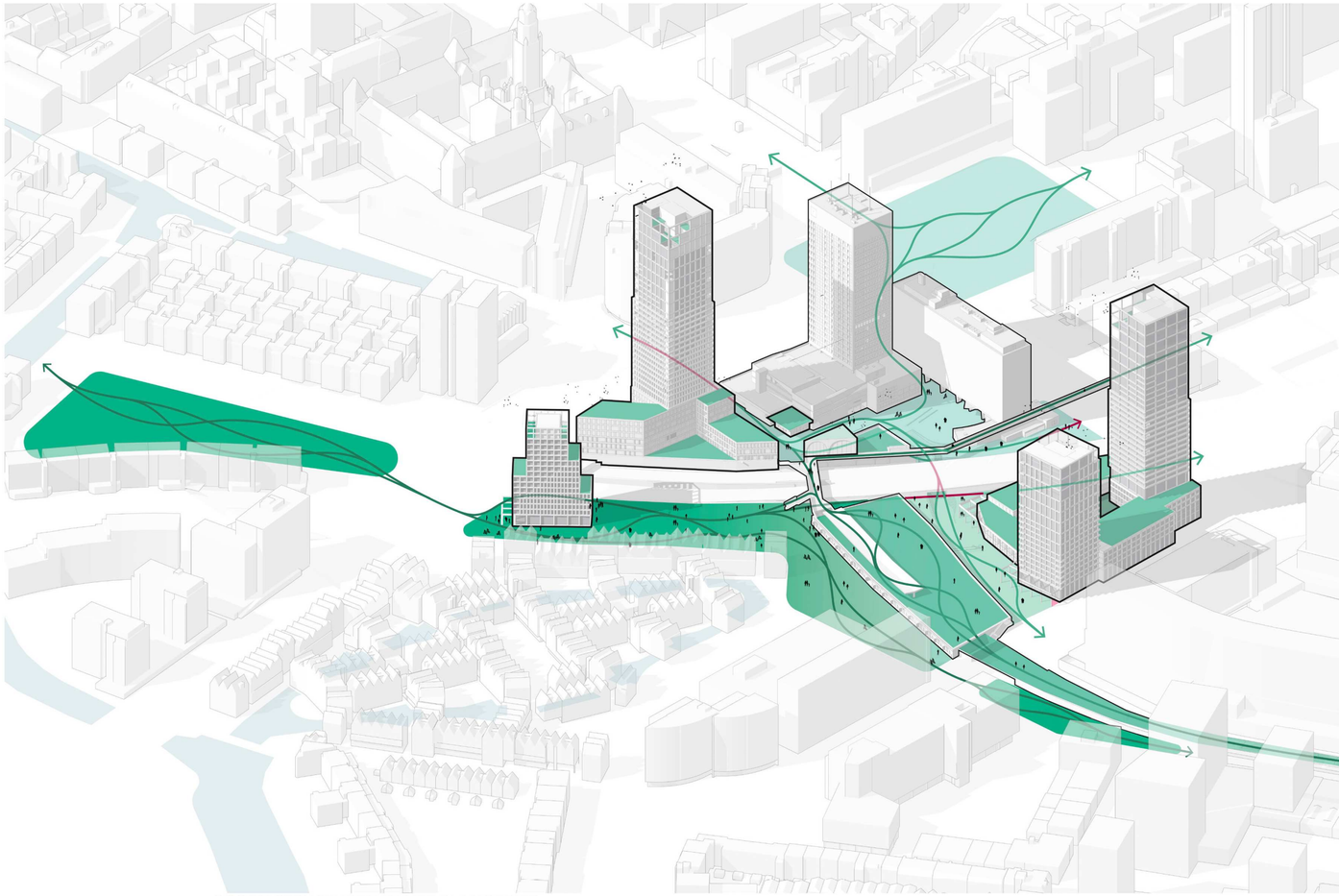


VISIE OPENBAAR GEBIED

GROENE LIJNEN

De identiteit van de plek wordt straks sterk bepaald door groen op de daken en constructies van de nieuwe gebouwen. Het bestaande Hofbogenpark fungeert hierbij als ruggengraat en krijgt straks gezelschap van het opgetilde Stroveerpark en het dakpark op het nieuwe Kopgebouw aan de zijde van Couwenburg. Hoogteverschillen worden in beide maaivelden overbrugd met groene hellingen en trappartijen.

In Pompenburg hebben we de kans om een groene structuur op schaal van de stad te creëren. De basis hiervoor is al deels aanwezig. Iets waar we bij de ontwikkeling van het gebied dankbaar gebruik van maken. Verschillende onderdelen van de bestaande structuur zullen de komende jaren nader worden uitgewerkt. Vanaf het te realiseren Hofbogenpark ontstaat een groene structuur die doorloopt via het nieuwe Stroveerpark richting het Sint-Jacobspark tot aan de Rotte. Een lint vol groen en activiteiten dat zorgt voor een aangename en gezonde leefomgeving voor omwonenden en bezoekers.



GROEN STRUCTUREN IN HET PLANGEBIED

HET SPOORPARK OP DE HOFBOGEN VORMT HIERVAN DE RUGGENGRAAT EN VERBINDT HET GROEN OP DE NIEUW TE ONTWIKKELEN DAKTERRASSEN, HET OPGETILDE STROVEERPARK EN HET KOPGEBOUW AAN DE ZIJDE VAN COUWENBURG



RUIMTELIJK CONCEPT

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Pompenburg draait om het creëren van verbindingen. Daarom zijn de nieuwe bouwblokken zo opgezet dat ze op meerdere niveaus meedoen in het stedelijk weefsel van de stad. Van onder naar boven onderscheiden wij het maaiveld tot de Rotterdamse laag van 5 tot 9 verdiepingen hoog als ‘eyelevel’, en ‘skylevel’ voor de torens die je van veraf kunt zien.

EYELEVEL

De plinten zijn zo ontworpen dat ze zowel functioneel als visueel een sterke relatie hebben met de openbare ruimte. Het interieur van de plint loopt door tot in de openbare ruimte. De sfeer die zo ontstaat, nodigt uit tot verrassende activiteiten en flexibel gebruik. Horeca, werkconcepten, retail- en maakindustrie die passen bij Pompenburg krijgen de mogelijkheid zich te profileren in het straatbeeld.

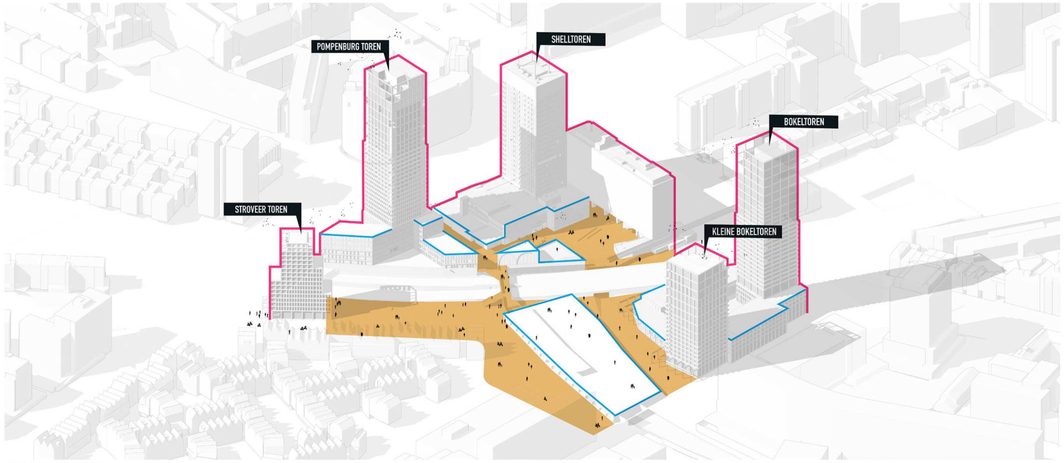
De plinten aan de randen van het plangebied hebben een formeler karakter dan die in de binnenwereld. Hier zijn de plinten uitgewerkt binnen de gevelstructuur van de Rotterdamse laag. Om adressering te verduidelijken, krijgen de entrees van de verschillende woongebouwen extra aandacht.

De plinten in de binnenwereld zijn informeler van karakter. Er is een directe, open relatie tussen het interieur van deze ruimtes en de aangrenzende openbare ruimtes. De gevel onderscheidt zich duidelijk van de bovengelegen verdiepingen en mag uit het systeem breken. De gevels zijn transparant en in overmaat vormgegeven. Entrees zijn strategisch gepositioneerd en als objecten vormgegeven.

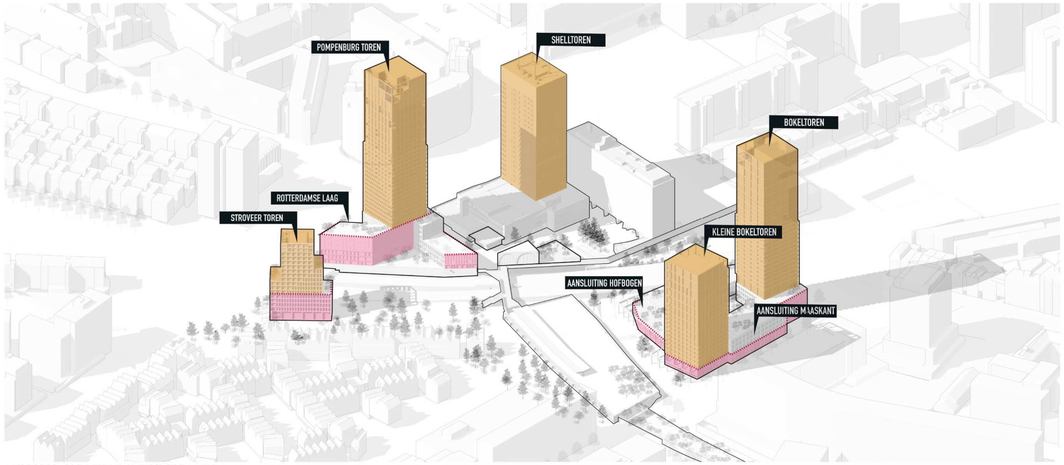
De Stroveertoren onderscheidt zich van de andere deelgebieden door positie en context. Dit gebouw staat vrij in de ruimte en wordt omringd door het park. De invulling van de plint verzacht de grens tussen binnen en buiten, tussen openbare ruimte en gebouw, maar ook tussen publiek en privé. De entree ligt herkenbaar aan de groene ruimte aan de westzijde. Het volume vormt zich op plintniveau naar de vormgeving en ruimtelijke werking van het Stroveerpark.

SKYLEVEL

Het bouwdeel Heer Bokelweg, het bouwdeel Pompenburg en de Stroveertoren vormen gezamenlijk een nieuw deel van de skyline van Rotterdam. Voor een optimale aansluiting op de omgeving krijgen de nieuwe gebouwen in het gebied verschillende hoogtes. Het Bouwdeel Pompenburg krijgt een toren van 140 meter en zoekt aansluiting bij het bestaande Shell gebouw. Aan de overzijde van het spoortracé bevindt zich het bouwdeel Heer Bokelweg. Het Bouwdeel Heer Bokelweg heeft twee torens van 125 en 73 meter hoog. Voor dit bouwdeel wordt de aansluiting gezocht met de toekomstige ontwikkeling van Rotterdam Central District en het bestaande Technicon-complex. Aan de oostzijde (bouwdeel Stroveer) wordt de koppeling gemaakt met het kleinschalige karakter van het Heliport-complex aan het Stroveer.



CONTOUREN



HOOGBOUW LAAGBOUW

GROEN CONCEPT

Het ruimtelijk concept voor het groen in Pompenburg wordt onderverdeeld in drie plekken met een eigen identiteit: hoog stedelijk, stads en buurt. De groene kwaliteit in het plangebied wordt een samenspel tussen de bestaande groene entiteit (Hofbogenpark) en de nieuw toegevoegde groene ruimtes waarvan het nieuwe Stroveerpark een parkachtige omgeving wordt voor de buurt met een duidelijke signatuur. Pompenburg wordt een plek om te verblijven, maar heeft een strategische ligging voor zowel fietsersstromen als voetgangersroutes. Het groen wordt een belangrijke identiteitsdrager in de openbare ruimte dat de drie plekken met elkaar verbindt.

STEDELIJK GROEN LINT

De zijde van de Raampoortstraat tot Couwenburg wordt vormgegeven als een stedelijk groen lint met plek voor terrassen en andere verblijfsplekken. Een rijke variatie aan grassen, heesters en bomen. Het geheel is een samenspel tussen sociaal aantrekkelijke ruimtes die 'natuurinclusief' zijn vormgegeven.

GROENE PARKZONE

Aan de zijde van Katshoek via Stroveer tot Pompenburg ontstaat een grote parkzone. Het groen vanaf Katshoek accentueert de verblijfsplekken aan de plint van de Hofbogen en heeft een uitnodigend karakter. Richting Stroveer loopt het groen dan geleidelijk over naar het hoger gelegen Stroveerpark, waardoor hier een groot buurtpark ontstaat. Het nieuwe Stroveerpark verbindt het lagergelegen noorden met het hoger gelegen Pompenburg en het Sint Jacobspark en sluit hierop naadloos aan met fiets- en wandelpaden. Het park biedt volop ruimte voor sport, spel en kunst en is daarmee voor omwonenden en bezoekers een prima plek voor recreatie en beweging.

GROENE DAKEN

Een mooi onderdeel van de nieuwe ontwikkelingen zijn de groene daken. Op een groot aantal daken komen systemen voor waterberging, zoals infiltratiekratten en watergeefsystemen. Het groen op daken gaat ook de opwarming van de stad tegen en fungeert als een tweede maaiveld voor vogels en insecten. Natuurinclusief bouwen is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied. In de architectuur worden neststenen voor vogels en vleermuizen verwerkt en de beplanting wordt geselecteerd op haar natuurwaarden. Zo dragen we op allerlei manieren bij aan de lokale biodiversiteit.

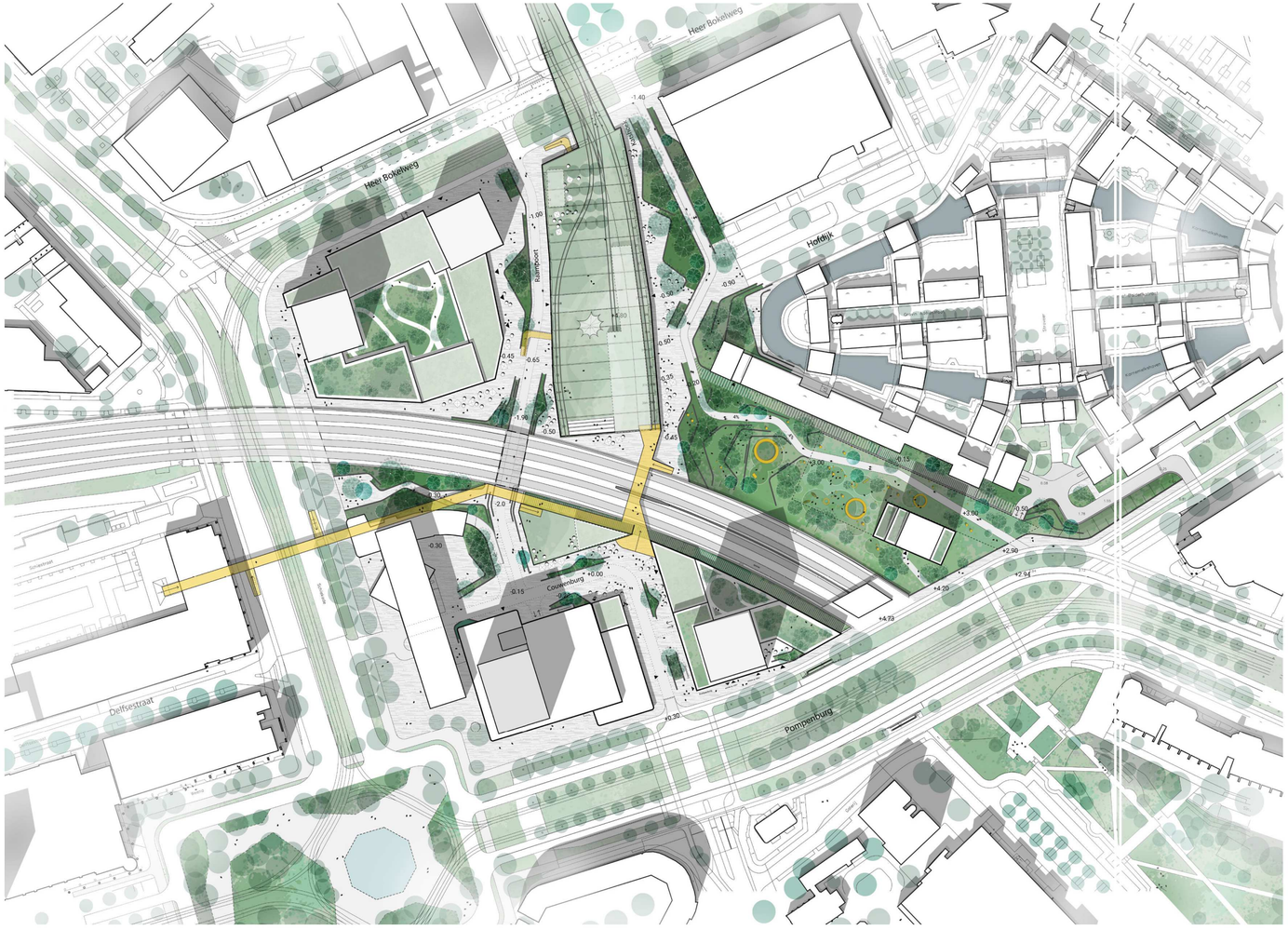








PLANKAART



BINNEN DEZE DEELGEBIEDEN VOEGEN DRIE PLEINRUIMTES PLEKKEN TOE MET EEN HOOGWAARDIGE VERBLIJFSKWALITEIT.

DE RAAMPOORTSTRAAT MET EEN GEZELLIGE DYNAMIEK MET RUIMTE VOOR TERRASSEN OP HET ZUIDEN



4. PROGRAMMA

PROGRAMMA

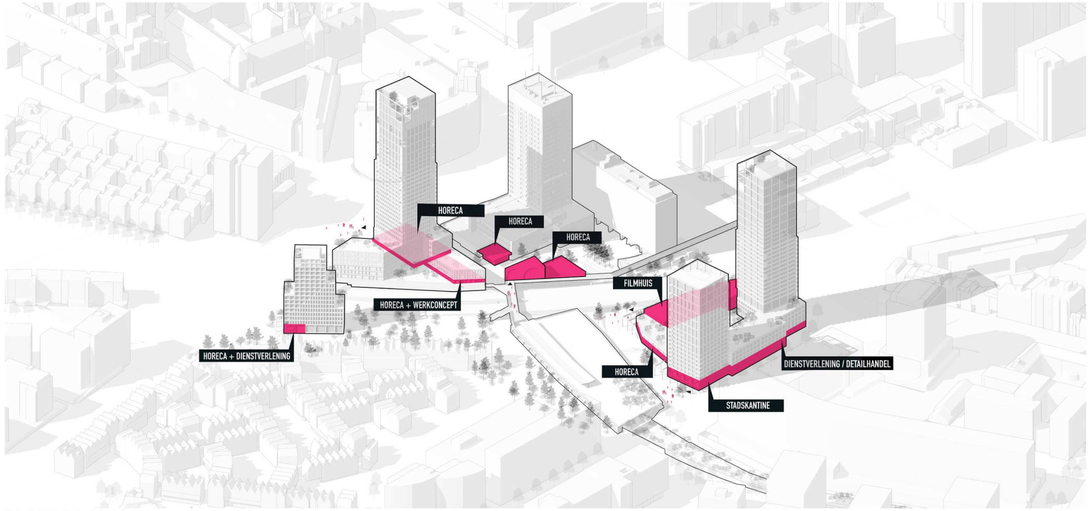
Een levendig gebied is een gebied waar verschillende doelgroepen op verschillende delen van de dag de ruimte krijgen. Het programma van Pompenburg is zo vormgegeven dat de verschillende karakters van de omliggende wijken met elkaar worden verbonden. Het creatieve Oude Noorden, de rustige Stroveerbuurt met gezinswoningen en het internationaal georiënteerde Rotterdam Central District.
Zoals dat past binnen de visie "Binnenstad als citylounge" zijn alle beschikbare ruimten op maaiveldniveau ingevuld met functies die de verblijfskwaliteit en de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten. Boven op deze plinten zijn functies bedacht met een introverter karakter: (kleinschalige) werkruimten, recreëren en wonen. Het grootste deel van het programma (85-90%) is bestemd voor wonen in de breedste zin.

WONEN
Wonen in de Rotterdamse binnenstad wordt steeds aantrekkelijker. De binnenstad kent steeds meer inwoners en wordt drukker. Pompenburg heeft als schakel tussen Rotterdam Central District en het Zomerhofkwartier een bijzondere positie. Het biedt daarom volop ruimte aan bewoners die de stedelijke dynamiek waarderen en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte zoeken. Door de aanzienlijke omvang van de ontwikkeling en de positie in de binnenstad kan een uniek woonmilieu worden gerealiseerd, waar de uiteenlopende woonkwaliteiten samenkomen. Dynamisch en metropolitaan (ten westen van de Hofbogen en ten zuiden van het spoor), maar ook een groen en rustig stedelijk woonmilieu (ten oosten van de Hofbogen en ten noorden van het spoor). Minimaal 50% van het woonprogramma wordt in het sociale en middensegment gerealiseerd. Het woonprogramma in de torens bestaat voor een groot deel uit twee- en driekamerappartementen. Naast betaalbare huurwoningen komen er ook betaalbare koopwoningen, waarvan een deel in het middensegment. In de sokkel van het blok aan de Pompenburg worden 155 sociale huurwoningen gerealiseerd. Boven in de torens komen de duurdere koopwoningen.

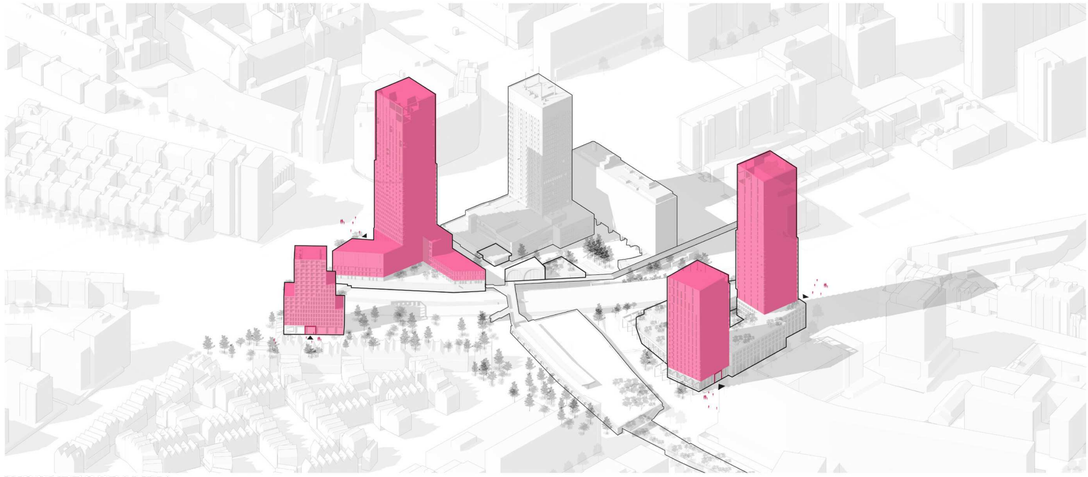
WERKRUIMTE
Functiemenging is de sleutel tot aantrekkelijke, levendige gebieden én tot de gewenste stedelijke verdichting. Hiervoor zijn voldoende bereikbare bedrijfs- en kantoorruimten nodig in alle delen van de stad. In Pompenburg denken we vooral aan creatieve doorgroeiers en scale-ups. Het totale werkprogramma beslaat circa 7.000 m² bvo. Hierbinnen is ruimte voor een flexibel kantoorconcept. Daarmee spelen we in op de veranderde ideeën over werken na COVID-19: flexibel, dichter bij huis, sociale interactie, het kantoor als ontmoetingsplek.

FILMHUIS
Als aanvulling op het huidige programma in de Hofbogen hebben we een filmhuis in de plannen opgenomen. Dit als versterking van het creatieve kantoormilieu en de ondernemers in de Hofbogen. Een cultureel maatschappelijke voorziening kan een trekker zijn voor het hele gebied en ook in de avond bijdragen aan de levendigheid. Het filmhuis heeft vijf tot zes zalen en in totaal ongeveer 500 stoelen. Aan het filmhuis is een horecaruimte verbonden. Die combinatie kan op thema-avonden een extra dimensie geven aan het "avondje uit".

HORECA
In de Hofbogen bevinden zich in de huidige situatie al horeca- en culturele ruimtes. Deze hebben de trend gezet in het gebied en bepalen de sfeer. Nieuw programma in het gebied kan daarop aansluiten. Het nieuwe eigentijdse volume op de plek van het oude stationsgebouw heeft de potentie om, net als toentertijd het beroemde café-restaurant Loos, een extra dimensie te geven aan het gebied.



PLINTPROGRAMMA


WOONPROGRAMMA

MOBILITEIT

De locatie is uitstekend bereikbaar. Het Centraal Station, met toegang tot trein, metro en tram, ligt op loopafstand en ook de A20 is goed bereikbaar. Het parkeren en stallen van auto's en fietsen van de nieuwe bewoners wordt opgelost middels inpandige parkeervoorzieningen in elk bouwdeel. De parkeerbehoefte van deze nieuwe functies is berekend op basis van het vigerend gemeentelijke parkeerbeleid en de daarin genoemde parkeernormen. Maar ook op een stevige inzet op het gebied van duurzame mobiliteit, zoals dat binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid mogelijk is.

AUTO VRIJE ZONES

Mensen verplaatsen zich in dit gebied grotendeels lopend of fietsend, en voor woon-werkverkeer kunnen ze gebruikmaken van diverse vormen van openbaar vervoer in de directe omgeving. Door de entrees van de parkeergarages te positioneren aan de omliggende ontsluitingswegen, wordt het gebied grotendeels autovrij gemaakt (behalve bij het Couwenburgplein). De straat blijft toegankelijk voor auto's, maar door het aanpassen van de inrichting van de straat is de auto te gast in een voetgangersgebied. De bestaande en nieuwe commerciële ruimten worden bevoorraad binnen de aangegeven venstertijden.

FIETSPARKEREN

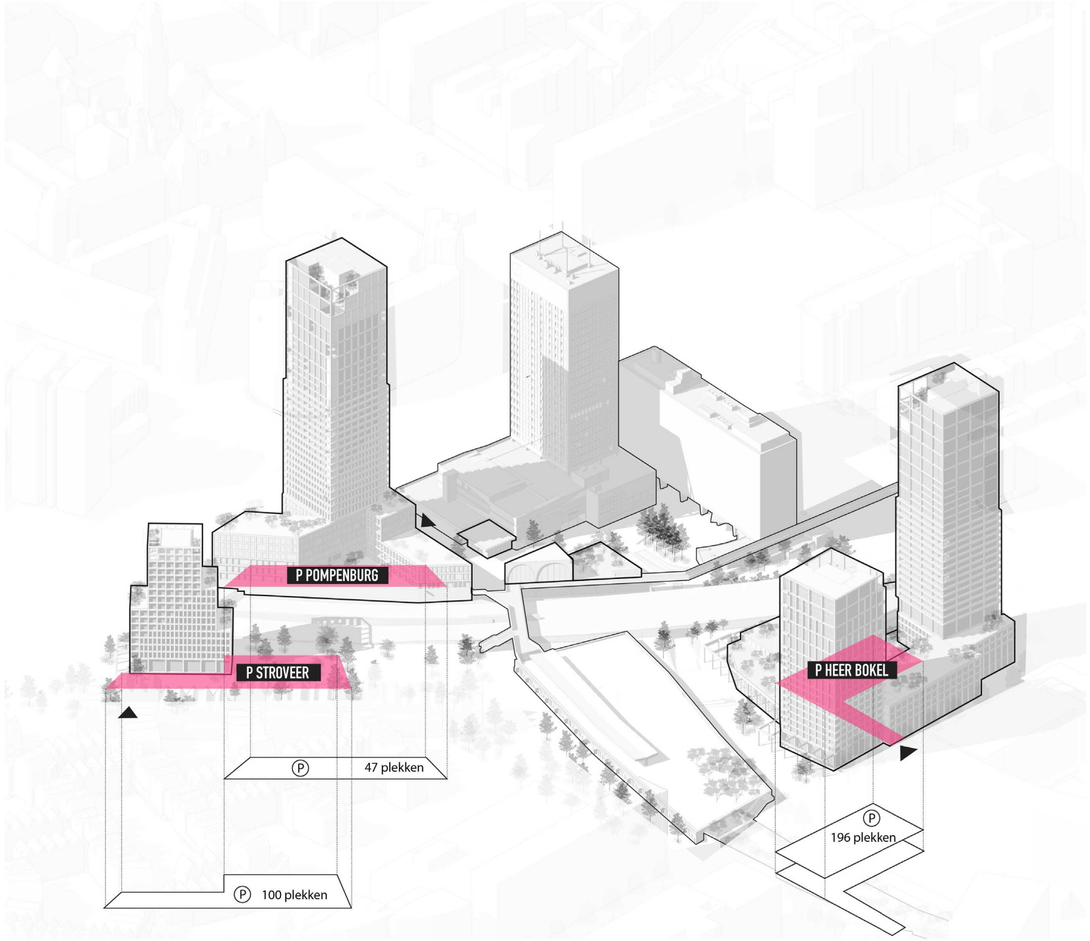
De fiets is het belangrijkste vervoersmiddel in Rotterdam. Dat vraagt om passende voorzieningen. Zo realiseren we op de begane grond in de plint van elk blok een hoogwaardige fietsparkeervoorziening voor de bewoners, inclusief aansluitingen voor het opladen van elektrische fietsen. Dit maakt het gebruik van de fiets eenvoudig en laagdrempelig - een belangrijke stap in het beheer van fietsparkeren in de openbare ruimte.

DUURZAME MOBILITEIT

De groei van elektrische auto's wordt gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur in de inpandige stallingsgarages op te nemen. Het uitgangspunt is om in ieder geval alle stallingsgarages geheel EV Ready uit te voeren. Ook worden er in de inpandige stallingsgarages elektrische deelauto's en deelfietsen aangeboden.

DUURZAME MOBILITEIT

De groei van elektrische auto's wordt gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur in de inpandige stallingsgarages op te nemen. Het uitgangspunt is om in ieder geval alle stallingsgarages geheel EV Ready uit te voeren. Ook worden er in de inpandige stallingsgarages elektrische deelauto's en deelfietsen aangeboden.



PARKEREN

HET SAMENSPEL
VAN INRICHTING,
PROGRAMMA
EN OMLIGGENDE
BEBOUWING MAKEN
DAT HET GEBIED ACTIEF
WORDT GEBRUIKT
EN COMFORTABEL
AANVOELT.



5. DUURZAAMHEID

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid wordt in Pompenburg breed gedragen, voor én door de community. Pompenburg maakt gezond leven in de stad mogelijk. In Pompenburg vindt elke bewoner groen, sport en zorg in de directe omgeving. In en rondom Pompenburg worden mensen uitgenodigd om te bewegen en is er balans tussen drukte en rust. Het kantoor realiseren we volgens de BREEAM Uitvoeringscriteria. Deze criteria staan garant voor een minimale milieu-impact van de bouwplaats: een veilige toegang, een goede buur, milieubewust, een veilige en verantwoorde werkomgeving en zo weinig mogelijk transportbewegingen.

ENERGIE

Pompenburg is klaar voor de transitie naar duurzame energie. De gebouwen worden zo ontworpen dat de energievraag tot een minimum wordt beperkt.
Vervolgens maken de gebouwen zo veel als mogelijk gebruik van duurzame energie, die deels ook zelf zal worden opgewekt middels zonnepanelen. De hiervoor benodigde ruimte zal in het ontwerp worden meegenomen. Pompenburg zal minimaal als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) gerealiseerd worden. Er wordt voorzien in hoogwaardige isolatie en innovatieve gebalanceerde ventilatie van de woningen met warmteterugwinning (WTW).

CIRCULAIR BOUWEN

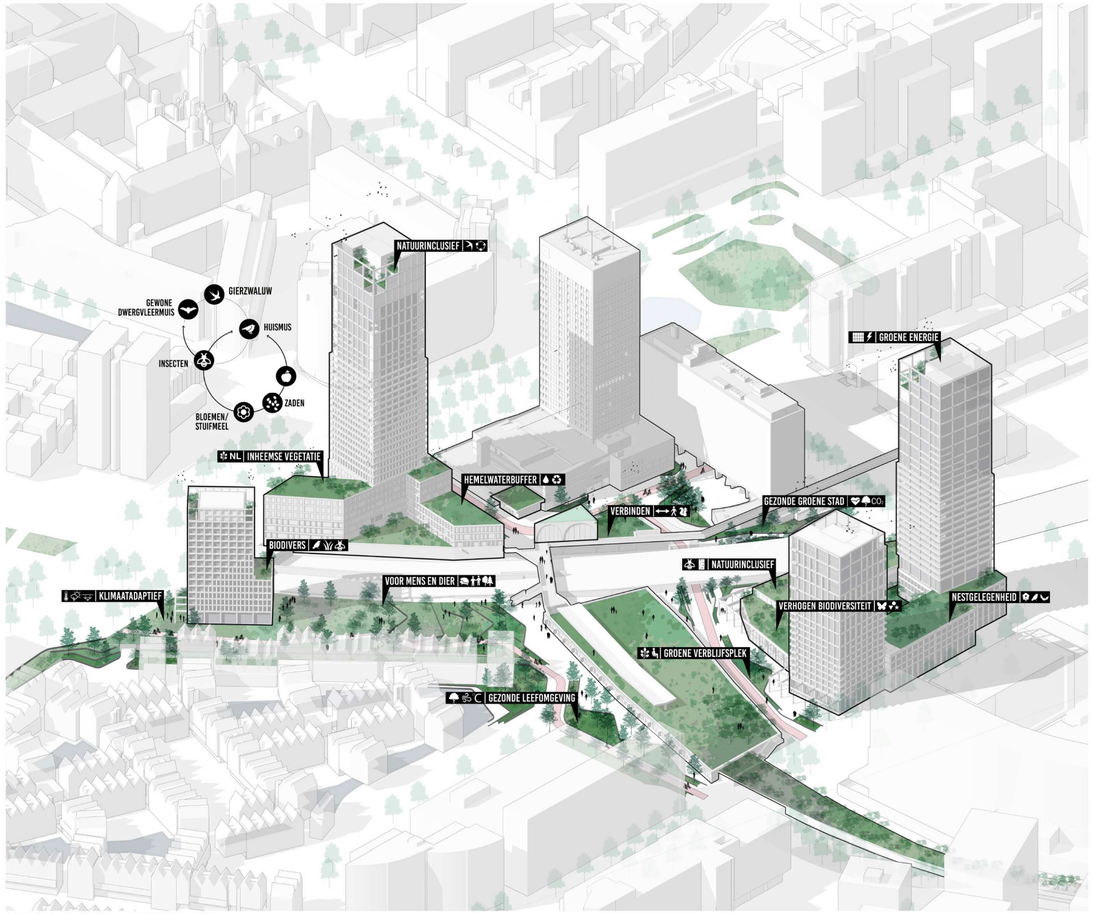
Wij gaan uit van een hoge kwaliteit in architectuur en stedenbouw. Dit is namelijk de belangrijkste randvoorwaarde voor een duurzame toekomst. We zetten in op circulair en lokaal (her)gebruik van bouwmaterialen en gaan bewust om met energie, water en grondstoffen. Bij het ontwerp zullen materialen worden ingezet met een lage ecologische footprint, zoals materialen die hernieuwbaar zijn (hout, cellulose, bio-kunststoffen). We kiezen voor circulair ontwerpen. Dat betekent dat we het inbouw- en afbouwpakket van de constructie scheiden, zodat veranderingen en aanpassingen gedurende de levensduur mogelijk zijn.

GROEN

Groen is een prominent onderdeel in het architectonisch ontwerp en maakt integraal onderdeel uit van de waterhuishouding, gebouwen en de openbare ruimte zoals beschreven in hoofdstuk 3. In de complexen zorgt beplanting voor een aangenaam leef- en werkklimaat en in de publieke ruimtes verhoogt het de belevingswaarde.

SOCIALE DUURZAAMHEID

Naast technische en bouwkundige maatregelen heeft duurzaamheid ook een sociale kant. Daarbij ligt de focus op het welbevinden van de toekomstige bewoners en gebruikers. Om de sociale duurzaamheid te vergroten, maken we hoogwaardige woningen en werkruimtes met een beïnvloedbaar, gezond binnenklimaat, waar bewoners fijn wonen en werken. Daarnaast stimuleren we ontmoeting en sociale interactie door gedeelde voorzieningen en services. Dat alles zorgt voor verbondenheid tussen bewoners en maakt dat mensen zich veilig voelen in het gebouw.



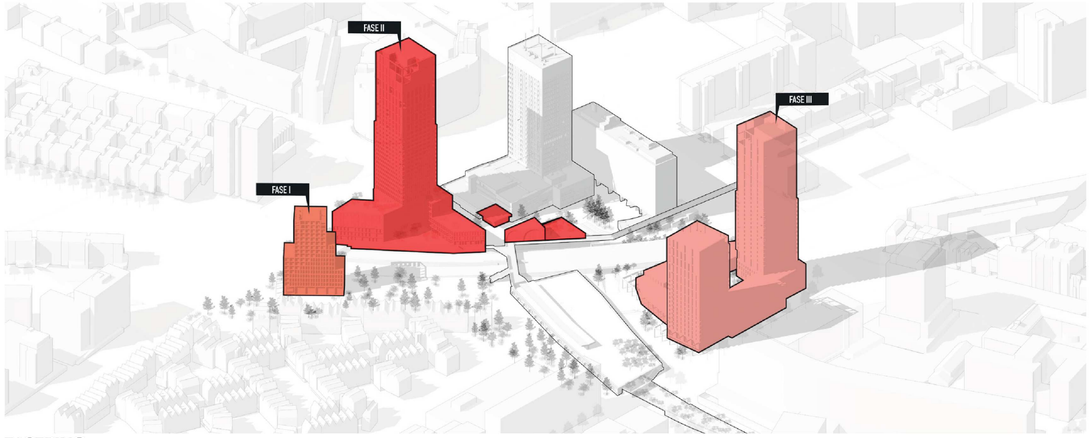
DUURZAAMHEIDSSCHEMA


KATSHOEK

FASERING

De ontwikkelingscombinatie zal de plannen per deelfase verder uitwerken. Als eerste worden de deelplannen aan het Stroveer en het Pompenburg opgepakt. Later volgt het blok op de hoek van de Heer Bokelweg en de Schiekade. De gemeente sluit hierop aan met de herinrichting van de openbare ruimte. Daarbij staat voorop dat gedurende de werkzaamheden de leefbaarheid in het gebied overeind moet blijven en dat bestaande programma's moeten blijven functioneren.
De omgevingsprocedures vinden plaats parallel aan het ontwerpproces. Dat maakt het mogelijk om snel met de bouw te beginnen zodra de benodigde vergunningen onherroepelijke zijn. Naar verwachting duren de bouwwerkzaamheden vervolgens 2 tot 4 jaar per deelproject.

Bij zo'n grote gebiedsontwikkeling is communicatie cruciaal. Daarom zal er gedurende de gehele looptijd van het project, van planvorming tot aan de gefaseerde realisatie, sprake zijn van intensief overleg met bewoners en gebruikers in en om het gebied. Zo komt het tot een breed gedragen plan voor Pompenburg.



FASERING

COLOFON

ONTWIKKELCOMBINATIE

jp van eesteren | TBI

DURA VERMEER

SYNCHROON

Havensteder
sterk in wonen

ONTWERPTEAM

Studionnedots

DELVA
LANDSCAPE ARCHITECTURE
URBANISM

Skonk.

