

In 1974 zei wethouder Hans Mentink dat de hoogbouw van Shell aan het Hofplein de laatste erectie van het grootkapitaal in Rotterdam zou zijn. Met dit bestemmingsplan worden 226 sociale huurwoningen gesloopt ten behoeve van maar liefst drie nieuwe erecties. Waarom moet dit woongebouw worden gesloopt? Het is niet slecht gebouwd en de woningen zijn niet onleefbaar. Nee, het gaat hier om een herhaling van de situatie in Den Haag in 2007: daar stond een ander betegeld wooncomplex uit de jaren 80 van de hand van architect Carel Weeber: de Zwarte Madonna met 336 sociale huurwoningen. Het complex werd als sociaal instrument in het spuikwartier gebouwd met als doel de woonfunctie te herintroduceren op een plek waar tot dan toe voornamelijk kantoorruimte was gerealiseerd. Destijds vonden in de stadswijken van Den Haag saneringsoperaties plaats en konden de bewoners met een kleine portemonnee terecht in dit centraal gelegen woongebouw, met ruime woningen gelegen rond een geluidluw en windluw binnenterrein. Door de jaren heen steeg de grondwaarde en het aanzien van de locatie, tot op een gegeven moment werd besloten dat dit woongebouw, dat er nota bene als eerste stond, niet meer paste in het nieuwe karakter van de plek. Het was lelijk, de sociale bewoners zouden moeten verhuizen en het gebouw moest worden vervangen door het huidige ministerie van BZK, een ivoren toren met een gouden hek, waar de heren op grote hoogte konden uitkijken over het koninkrijk.

Hetzelfde geldt voor de Pompenburgflat. Het gebouw werd in 1983 neergezet in een braakliggend landschap, tot snippers gereduceerd door spoor en stadssnelweg. De snippers zouden worden bebouwd met grootschalige woongebouwen, die de grootstedelijke boulevards van monumentale begeleiding zouden voorzien. Het gebouw uit 1983 is de eerste invulling van deze lege vlekken, en volgt met zijn gekromde vormen netjes de contouren van het Basisplan van Van Traa. Het gebouw had na sloop van de dancing Bristol naadloos moeten aansluiten op het Cools-gebouw, waarmee het één helder grootstedelijk gebaar zou vormen als trechtersvormige afsluiting van het Weena. De welstandscommissie oordeelde in 1985 echter dat er in het gat tussen Pompenburg en Cools een glazen kantoortoren moest komen, omdat deze vond dat het Hofplein wel een hoogteaccent kon gebruiken, met de huidige rommelige situatie tot gevolg.

De haarspeldvorm van de Pompenburg voorziet net als bij de Zwarte Madonna in een geluid- en windluw binnenterrein waaraan de woningen grenzen, met balkons georiënteerd op de zon. De vorm volgt het principe van een omgebogen galerijflat, een 'lenige vorm' waarmee het bouwblok flexibel genoeg werd voor iedere stedenbouwkundige toepassing, zonder dat er hoekwoningen of andere suboptimale plattegronden zouden ontstaan. Zo ontstond aan de ene kant een beeldbepalend bouwwerk vanwege de hoogte en krachtige vorm, beide sterk afgestemd op de karakteristieken van de omgeving, aldus de bijgevoegde waardestelling van de Pompenburgflat.

Aan de andere kant ontstond er een intiem binnenstedelijk woonmilieu met 226 gezinsvriendelijke driekamer appartementen en vierkamer maisonnettes rondom een gemeenschappelijk binnenterrein. Dit woonmilieu werd bevolkt met bewoners uit de Agniesebuurt en de Provenierswijk die in de jaren '80 hun woningen hadden moeten verlaten omwille van de aanstaande saneringsoperaties. Zo is het gebouw onderdeel van een reeks van overloopprojecten uit de stadsvernieuwingsperiode, samen met de Peperklip, Schiemonde en het Rottekwartier. De bij het bestemmingsplan gevoegde waardestelling onderstreept deze cultuurhistorische waarde als binnenstedelijke tegenhanger van de Peperklip en als prominent voorbeeld van het Rotterdamse stedelijk beleid in deze jaren: sociale woningbouw (met verschillende woningtypes en voorzieningen) midden in het stadscentrum, met een hoogstedelijke schaal, maar een menselijke maat. En als voorbeeld van het (gedifferentieerd) denken over sociale woningbouw in de jaren tachtig, wat zich uitte in de keuze om ook Rotterdammers met een kleine portemonnee de mogelijkheid te bieden om in het centrum van de stad te wonen. Het gebouw heeft hierdoor volgens de waardestelling een sterke sociaalhistorische betekenis, die volgens het bestemmingsplan bij toekomstige ontwikkelingen kan worden gezien als 'inspiratie'.

Deze zeer dichtbebouwde centrumlocatie, gelegen tussen de nog altijd braakliggende terreinen rondom de Willemsspoorttunnel, is volgens het bestemmingsplan is onderdeel van een zoekgebied voor 'verdichting'. In de Nota van Uitgangspunten uit 2021 wordt in ieder geval de herbouw op deze locatie van de 226 sociale huurwoningen gevraagd. Het aantal woningen is daarbij meest belangrijk, niet of het hierbij gaat om gezinsvriendelijke vierkamerwoningen rond een binnenhof met optimale woonplaattegronden. Het plan voorziet zelfs in een bouwvelop waarin alleen woontorens met een centrale kern mogelijk zijn, een gebouwtype waarin uitsluitend hoekwoningen met suboptimale plaattegronden te realiseren zijn.

Tegelijk met Pompenburg werd het hagelwitte Weenahof gebouwd, recent helemaal opgeknapt. Een soortgelijk centraal gelegen wooncomplex uit 1981 rond een binnenterrein dat desalniettemin bestaat uit koopappartementen en daardoor is bestand is tegen opkoping vanuit de markt. Met name sociale huurders zijn in zo'n geval vogelvrij, de realiteit wil dat door het succes van Rotterdam de afgelopen jaren, de grondprijs aan het Hofplein zo hoog is geworden dat het aantrekkelijk wordt voor een woningcorporatie om dit soort woongebouwen te verkopen aan een projectontwikkelaar. Het goedkeuren van dit bestemmingsplan schept een precedent dat elk sociaal wooncomplex in de stad vogelvrij verklaart, en slechts mag blijven bestaan bij de gratie dat er nog geen betere business case is voorgelegd.