Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 27 september 2022

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

---

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	N. Akhatab (Denk), G.G. van Dijk (CU-SGP), D. van Dommelen (VVD), A. Kockelkoren (GroenLinks), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), P.J.H.D. Verkoelen (50Plus), M.M. Vlasblom (Bij1), H. Wempe (Volt)
Tevens aanwezig		-
Ambtelijke ondersteuning:		M. Craenen, J.H. Ekkelenkamp, G.J. de Jong, A.J.S.M. Lushtaku-Smedts, C. van Orschot, M. Zee
College van B&W:		-
Griffie	:	N. Ferreira (commissiesecretaris), M.R.D. Binda (commissiegriffier), Demisec (notulist)

CONCEPT

1. Opening en agenda

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet allen welkom.

Bij de hoorzitting Bestemmingsplan Schiekadeblok heeft reclamant 12 verzocht de zienswijze van bewonersvereniging Provenierswijk met meerdere personen te mogen toelichten en daarvoor iets meer tijd te krijgen. De voorzitter stelt voor dat te honoreren waarbij op de inhoud en de tijd wordt gelet en stelt vast dat dit akkoord is.

2. Hoorzitting Bestemmingsplan Hoek van Holland Voorduin

Reclamant 2:
Reclamant 2 heeft een schriftelijke reactie ingestuurd.

Reclamant 1:
De heer Geelhoed van EBH Legal behartigt de belangen van de exploitanten en eigenaren van Het Jagershuis. Hij reageert op de beantwoording van de

zienswijze inzake de vastlegging van de toekomstige en bestaande bouwmogelijkheden alsmede het gebruik van het perceel waarin staat dat vanwege de monumentale en landschappelijke waarden van het plangebied ervoor is gekozen om de aanwezige bebouwing en de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen en vast te leggen in het bestemmingplan. Deze duidelijke standpunten kloppen niet. Alleen het hoofdgebouw is bestemd en heeft een bouwvlak toegekend gekregen. Aan de andere gebouwen op het perceel is geen bouwvlak toegekend waardoor deze zijn wegbestemd in dit bestemmingsplan. Dat is strijdig met de motivering in de beantwoording van de zienswijze en met de aanwijzing als gemeentelijk monument waarvan zijn cliënten geen voorstander zijn. Er loopt nog een rechtbankprocedure over de aanwijzing als monument. Als het een monument moet zijn, dan moet het consequent zijn en moeten ook de bestaande legale gebouwen die belangrijk worden geacht vanwege hun ensemblewaarde op de kaart staan.
Door de aanwijzing als gemeentelijk monument worden de ontwikkelmogelijkheden beperkt. Als een dergelijk gebouw wordt gefixeerd in de bestaande gebouwen moeten de gebruiksmogelijkheden voldoende ruim zijn om de gebouwen perspectief te laten hebben. Het stelt zijn cliënten teleur dat het hoofdgebouw alleen de bestemming restaurant heeft gekregen zonder de normale breedte van een horecabestemming en zonder rekening te houden met het gemeentelijk beleid ten aanzien van een vierseizoenenbadplaats en het willen ontwikkelen van Hoek van Holland als deel van Rotterdam.
Aan het overgrote deel van het erf is de bestemming verkeer toegekend. Daar had een normaal perspectief moeten worden geboden, ook voor het bestaande badhuis. Als erf is er geen enkel reële gebruiksmogelijkheid voor.
Met de huidige bestemming is er onvoldoende toekomst voor het perceel en de bedrijfsvoering. Voor eventuele opvolgers moet het een volwaardig en goed doordacht bestemmingsplan zijn zowel als het gaat over de consequentie van het ensemble en de aanwijzing van het monument als voor wat betreft het reële toekomstperspectief voor gebruik als horeca.
In de gemeentelijke beleidsnota met betrekking tot horeca en het horecagebiedsplan Hoek van Holland wordt benadrukt dat verblijfsrecreatie in Hoek van Holland en het belang van een vierseizoenenbadplaats cruciaal zijn. Juist deze locatie zou meer kunnen en moeten hebben dan alleen de nu toegekende maatbestemming voor het hoofdgebouw.

De heer Van Dijk vraagt wat de heer Geelhoed voorstelt.

De heer Rozema vraagt hoe de heer Geelhoed de samenhang ziet tussen het bestemmingsplan en de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Waarom wordt die koppeling zo nadrukkelijk gelegd? Als er geen gemeentelijke aanwijzing was tot monument, zou reclamant dan uit de voeten kunnen met de nu al geldende regels?

Mevrouw Kockelkoren hoort van de heer Geelhoed dat een aantal gebouwen ten onrechte niet op de kaart staan. Is dat met ambtenaren gecommuniceerd of is dat een nieuw punt? Als het niet bekend is op het stadhuis, kan het dan bekend worden gemaakt zodat de raad een oordeel erover kan vellen?

De heer Verhoef vraagt of de bijgebouwen bij het oorspronkelijke Jagershuis

horen of later zijn toegevoegd.

De heer Geelhoed antwoordt dat vanwege de waardering van het ensemble en de rechtspraak over bestaande legale gebouwen de feitelijk en legaal aanwezige gebouwen op de kaart moeten staan. Dat betreft onder meer het badhuis en de bestaande bij- en aanbouwen aan het hoofdgebouw. Voor het gebruik lijkt het logisch om aansluiting te zoeken bij de normale bestemming horeca en horeca in de volle breedte toe te kennen aan het hoofdgebouw en aan een groter deel van het bijbehorende erf. Gebouwen met een bestemming erf en verkeer zijn onbruikbaar.
Ten aanzien van de verhouding tussen de goede bestemming en de aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft hij op de consequenties van het argument van het college gewezen. Over de aanwijzing tot gemeentelijk monument loopt een procedure bij de rechtbank. Dit gebouw heeft niets bijzonders qua wetenschappelijke waarde, schoonheid en dergelijke en is niet meer origineel. Als iets als monument wordt aangewezen, moet het toekomst hebben en moeten voldoende gebruiksmogelijkheden worden geboden.
De bijgebouwen horen bij het oorspronkelijke gebouw. Ook het badhuis is een historisch gebouw. Er is een bunker op het perceel. De aan- en bijgebouwen zijn voor een deel al vijftig jaar aanwezig.
In de aanwijzing als gemeentelijk monument zijn ook de bijgebouwen en het badhuis meegenomen en daaraan is ensemblewaarde toegekend. Derhalve behoren zij op de kaart te komen en niet van de kaart te worden geveegd.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
De heer Van Dijk vraagt of er gebouwen zijn verdwenen. Zo ja, hoe wordt dat opgelost? De procedure tegen de aanwijzing tot monument loopt. Waarom is gekozen voor de maatwerk horecabestemming en niet voor een breder perspectief?

Mevrouw Kockelkoren leest in de reactie op de zienswijze dat ervoor is gekozen voor de aanwezige gebouwen de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen. Reclamant heeft een andere kijk daarop. Kan daarop worden ingegaan?

De heer De Jong bevestigt dat een groot deel van de grond de bestemming verkeer/erf heeft gekregen. De betreffende gebouwen zijn daarin op de plankaart opgenomen als bouwvlakken. Hij begrijpt niet wat inspreker bedoelt.

De heer Van Dijk maakt uit de inspraak op dat niet alles op de plankaart staat. Als bouwvlakken ontbreken, moet dat wellicht worden gecorrigeerd.

De heer Geelhoed wijst erop dat op de verbeelding alleen een bouwvlak staat bij het hoofdgebouw en niet bij de andere gebouwen. Als dit wordt hersteld, is dat punt gedekt.

De voorzitter vraagt de ambtelijke ondersteuning dit na te gaan en er op een later moment contact over te hebben.

De heer De Jong vervolgt. De bestemming horeca is om het monument te verankeren. De gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn beperkt tot het bestaande

CONCEPT

en kunnen niet worden verbreed tot een andere categorie horeca. Als een andere functie gewenst is, moet een andere procedure worden gevolgd.

De heer Van Dijk wijst op het Toeristisch Recreatief Ontwikkelperspectief (TROP) waarin men naar een vierseizoenenbadplaats toe wil. Vormt dat geen aanleiding om hier naar een ruimere bestemming te kijken?

De heer De Jong antwoordt dat in het TROP dit gebied is aangewezen als zoeklocatie voor een verdedigingspark. Ideeën van alle eigenaren zijn geïnventariseerd. Deze worden gebundeld in een ambitiedocument. Dat traject loopt parallel aan dit bestemmingsplan. Daaruit zal blijken of andere bouwopties nodig zijn.

De voorzitter vraagt of er naar aanleiding van de schriftelijke reactie van reclamant 2 nog vragen zijn aan de ambtelijke ondersteuning.

Mevrouw Kockelkoren leest in de reactie op de zienswijze dat belanghebbenden en bewoners betrokken worden bij een op te stellen ambitiedocument voor het Voorduin dat wordt vastgesteld door het college. Wat is de rol van de raad daarbij?

De heer De Jong antwoordt dat het een uitwerking van de TROP is. Uit de opgehaalde ideeën volgt een ambitiedocument.

De heer Ekkelenkamp weet het niet, maar vermoedt dat de raad op de hoogte wordt gesteld.

3. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoek van Holland Voorduin

De voorzitter stelt dat de vlakkendiscussie is beslecht en dat contact wordt gehouden met reclamant. Aan de raad wordt teruggekoppeld dat dit technisch in orde is.

Reclamant 1	Het merendeel is geadviseerd 'ongegrond', behalve 1.3 'Planschade' voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 2	Alle drie de zienswijzen zijn geadviseerd 'voor kennisgeving aannemen'. De commissie gaat akkoord.

Mevrouw Kockelkoren wijst erop dat de advisering zienswijzen niet in iBabs staat.

De voorzitter meldt dat wordt gezorgd dat dit alsnog wordt toegevoegd.
In het raadsvoorstel moet eenmaal 'dijk' worden vervangen voor 'duin'. Hiervoor volgt een aangepast raadsvoorstel.
Dit advies wordt als hamerstuk doorgeleid naar de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 5 oktober a.s.

CONCEPT

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

4. Hoorzitting Bestemmingsplan Schiekadeblok

Reclamant 5:
De heer Derikx spreekt namens de eigenaren van de Delftsestraat 17/19.
In de reactie op de zienswijze is gemeld dat de 'Wetgevingszone – moderniseringsgebied' een bevoegdheid is van de gemeente. Reclamanten hebben niet de ambitie richting een onteigeningsprocedure te gaan, maar willen meedenken over hoe dat vorm kan krijgen en vervolgens een afweging maken in hoe daarmee wordt omgegaan.
Reclamanten hebben verzocht om ruimere planologische mogelijkheden, waaronder horeca. In de reactie op de zienswijze is aangegeven dat dat een omissie was op de verbeelding. Deze is aangepast, waarmee horeca 1 is hersteld.
Reclamanten hebben verzocht om een shortstay-/hotelfunctie. Dat is overgenomen op de verbeelding, maar het aantal van 180 kamers is blijven staan. Met de ruimere mogelijkheden zou dat aantal moeten meebewegen.
Reclamanten hebben gevraagd ruimer om te gaan met de functie wonen en de kantoorgelegenheid. Er is een nijpend tekort aan woningen en de vraag naar kantoorpanden is weerbarstig. Reclamanten maken zich zorgen over de toekomstbestendigheid van de kantoorverhuur en zien graag dat een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen met de toevoeging van de functie wonen. Als aantoonbaar sprake is van teruglopende bezetting en/of leegstand kan dan met inachtneming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de functie wonen worden toegevoegd.
Optopping uitbreiding aan de zijde van de Delftsehof is niet mogelijk vanwege het wegnemen van het zicht op de karakteristieke wederopbouwgevels. In reactie op een andere reclamant is aangegeven dat er een extra bouwaanduiding karakteristiek wordt opgelegd, waardoor de waarden nog meer worden gewaarborgd in het bestemmingsplan. Tevens is aangegeven dat eventuele plannen worden getoetst door de commissie Welstand en Monumenten. Dan zou ook de mogelijkheid moeten worden geboden voor een extra bouwlaag als deze aantoonbaar aan de kwaliteitseisen voldoet.
Huurders moeten hun panden te allen tijde kunnen bereiken. Reclamanten hopen dat de overlast van bouwwerkzaamheden minimaal zal zijn. Met de bouwplaatsvergunning en de omgevingsvergunning Activiteit Bouwen is dat goed onder controle. Reclamanten maken zich zorgen over de cumulatie van geluid producerende activiteiten.
In het plan zijn minder parkeergelegenheden voorzien dan in de huidige situatie. Dat kan problemen geven als werkzaamheden moeten worden verricht aan de bebouwing. Reclamanten pleiten voor bepaalde vrijheden voor eigenaren of aanpalende gebruikers zodat dichtbij kan worden geparkeerd.
Volgens reclamanten blijft in het binnenhof een perkje over van slechts 1.000 m^2 terwijl daar veel ambities voor zijn. Is het niet verstandiger dit perkje in beheer te geven van de terrasexploitanten zodat wordt voorkomen dat het onbeheerd blijft en daar overlast kan ontstaan?

De heer Van Dijk vraagt of dit betekent dat reclamant geen publieke ruimte wenst. Reclamant zoekt ruimere mogelijkheden, maar stelt dat de kwaliteit voorop moet staan. Wil reclamant het pand volledig kunnen transformeren naar wonen omdat onduidelijk is of het pand toekomst heeft als kantoor?

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

Mevrouw Verkoelen vraagt welke afspraken met de gemeente zijn gemaakt over de verruiming van de 180 ruimtes, de extra bouwlaag en het optoppen zodat het in overeenstemming blijft met het plan.

Mevrouw Kockelkoren constateert dat de zienswijze ten aanzien van de hotelkamers gegrond is verklaard. Waarom moet het aantal van 180 hotelkamers ook nog worden opgehoogd?

De heer Derikx licht toe dat als de oppervlakte van de terrassen en voor verkeersdoeleinden van de totale ruimte wordt afgehaald, er weinig openbare ruimte overblijft. Het is de vraag of de ambities dan realistisch zijn en of het geen hangplek wordt. Het zou mooi zijn de omliggende terrassen de bevoegdheid te geven om het binnenhof te exploiteren en beheren.
Het is niet de bedoeling het hele pand direct om te katten naar woningen, maar met een wijzigingsbevoegdheid kan daar eenvoudiger toe worden overgegaan.
In het totale plangebied is ruimte voor 180 hotelkamers voorzien. Dat was al voordat reclamanten de aanduiding hotel kregen. Als een andere exploitant 180 hotelkamers wil realiseren, kunnen reclamanten niets meer met de bestemmingaanduiding.

Volgens de heer Van Dommelen wordt de rest niet voor terrasbezetting beschikbaar gesteld vanwege de overlast van de terrassen. Speelt dat volgens reclamant dan niet meer?

De heer Derikx stelt dat, juist als er geen functie op rust, de locatie uitnodigt om overlast te veroorzaken als er geen toezicht is. Als er een functie aan wordt toegekend, worden er partijen verantwoordelijk voor en is er toezicht, zodat Handhaving & Toezicht minder nodig zijn.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
Volgens mevrouw Vlasblom neigt het naar willekeur dat het bestemmen van hotel/short stay wel gegrond wordt verklaard en woningen niet. Waarom wordt op deze manier geadviseerd?

Mevrouw Verkoelen vraagt een toelichting op de toegestane 180 kamers. Zit daar ruimte in?

De heer Rozema verwijst naar reactie 5.9 waarin het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 wordt opgevoerd terwijl volgens reclamant horecageluid niet in de cumulatie van geluidsoverlast zit. Is dat gemeentelijk of rijksbeleid?
Voorgeschreven is hoe geluid moet worden gemeten. Hoe is een kwalitatieve afweging gemaakt?

De heer Van Dommelen vraagt hoe de 180 hotelkamers worden toegedeeld.

Mevrouw Kockelkoren vraagt hoe in generieke zin wordt omgegaan met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. In welke gevallen is dat een goed idee en waarom hier niet?

CONCEPT

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

De heer Van Dijk vraagt hoe de openbare ruimte wordt beheerd. Hoe denkt men over het voorstel van reclamant voor een soort gezamenlijk beheer?

De heer Verhoef vraagt of dit de enige locatie is waar een hotelfaciliteit aanwezig kan zijn. Het zou zuur zijn voor reclamant als zijn zienswijze gegrond is verklaard en hij vervolgens achter het net vist.

Mevrouw Craenen wijst erop dat het hotelbeleid uitgaat van gecontroleerde groei. 180 kamers zijn passend bij de omvang van het Schiekadeblok, ondanks de verruiming van de mogelijkheden voor de locatie. Er zijn meer bestemmingen waarin een hotel is toegestaan, maar in de meeste bestemmingen passen geen 180 kamers. Het is een beetje: wie het eerst komt, die het eerst maalt. Voorgesteld wordt een hotel wel toe te staan maar woningen niet, omdat een hotel voor niet-permanente bewoning is. Een hotel hoeft niet te voldoen aan milieuregels voor wonen of te toetsen op geluid en andere zaken en is derhalve eenvoudiger toe te kennen dan een plek voor woningen.

Mevrouw Vlasblom vraagt hoe short stay wordt gedefinieerd, want shortstaycontracten kunnen ook betrekking hebben op woningen voor maximaal twee jaar.

Mevrouw Craenen geeft aan dat short stay nooit wordt gebruikt in de regels van een bestemmingsplan, omdat het een onduidelijke term is. Iemand mag zijn hele leven in een hotel gaan wonen. Als men een eigen adres heeft, is het een woning. Een woning moet voldoen aan de milieuregels en een hotel niet.
Het Reken- en meetvoorschrift geluid komt uit de Wet milieubeheer. Daarin staan de regels waarop geluid moet worden berekend voor bepaalde bronnen. Horeca wordt op een andere manier berekend en heeft een ander effect. Ze kunnen niet in één model worden samengevoegd om op één getal dB-belasting op een gevel te komen. De isolatiewaarde is bepaald voor de meest dominante bron.
De terrassen hebben een bepaalde omvang met een bepaald toegestaan aantal mensen. Daarmee kan de geluidsoverlast van het terras worden berekend. Het beheer van het binnenterrein is voor na het bestemmingsplan.

Mevrouw Zee stelt dat een wijzigingsbevoegdheid voor wonen na invoering van de Omgevingswet niets meer waard is, omdat niet is voorzien in overgangsrecht.

Mevrouw Lushtaku licht toe dat voorafgaand aan het inrichtingsplan voor de publieke ruimte een Programma van Eisen wordt opgesteld. De wens is dat dit een ontmoetingsplek wordt met groen en bomen. Dat is anders dan het exploiteren van terrassen.

Reclamanten 6 en 7:
De heer Bäcker spreekt namens LSI Participations BV en Schiestraat Ontwikkeling B.V. (LSI). Deze discussie leent zich niet voor een toelichting van vijf minuten. Het geschil kent een zeer lange voorgeschiedenis die ten onrechte wordt afgedaan als niet relevant. Van het college had mogen worden verwacht dat de raad volledig zou zijn geïnformeerd over de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst in 2015 en het bereiken van overeenstemming in 2013 over de stedenbouwkundige uitgangspunten (Eindrapport Tafelsessies

CONCEPT

2013). Dat eindrapport is vandaag aan de griffier gezonden.
Op de parkeerstrook is een bovengrondse parkeergarage voorzien waaroverheen een kantoorgebouw wordt gerealiseerd van circa 75.000 m^2. Daarmee vormde de parkeerstrook een belangrijk onderdeel van de integrale ontwikkeling van het Schiekadeblok. In de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de integrale herontwikkeling van de parkeerstrook het uitgangspunt zou zijn. Een deelafspraak daarbij was een onvoorwaardelijk recht van LSI en haar rechtsopvolgers om een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren op de parkeerstrook.
Door de gekozen structuur wordt het reclamanten onmogelijk gemaakt de ontwikkelingen op de parkeerstrook en het Schiekadeblok volgens de uitgangspunten van het Eindrapport Tafelsessies 2013 te realiseren.
De raad heeft in 2020 in strijd met de vaststellingsovereenkomst een nota van uitgangspunten vastgesteld die strijdig is met het Eindrapport Tafelsessies 2013 zonder contact met LSI of Remise010. Mogelijk komt dit doordat het college in het raadsvoorstel van 2020 niets heeft opgenomen over het Eindrapport Tafelsessies 2013. Over de ondermaatse informatieverschaffing door het college zijn eerder al kritische opmerkingen gemaakt door de Rekenkamer.
In de Nota van Zienswijzen wordt gesuggereerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd zou zijn met de vaststellingsovereenkomst, terwijl aan de parkeerstrook de bestemming 'gemengd-5' is toegekend waarmee wordt voorzien in kantoren, bedrijven tot en met categorie 2, horeca en detailhandel. Met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt in strijd gehandeld met de vaststellingsovereenkomst op grond waarvan een gebouwde bovengrondse parkeervoorziening kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de beoogde stedenbouwkundige structuur zonder toelichting verlaten waardoor de beoogde hoogwaardige kantooromgeving niet meer kan worden gerealiseerd.
De raad heeft onderkend dat LSI rechten heeft ten aanzien van de spoorstrook, aangezien daarnaar wordt verwezen op pagina 50 van de nota van uitgangspunten (NvU) april 2020. Er staat ook dat de ambitie hoger ligt, maar dat een parkeergarage niet wordt uitgesloten, omdat het een bestaand recht is.
In de Nota van Zienswijzen staat dat de vaststellingsovereenkomst de eigenaar van de parkeerstrook slechts zou verplichten met de gemeente te overleggen over een eventuele herontwikkeling van de parkeerstrook. De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam heeft onder meer geoordeeld dat door de vaststellingsovereenkomst een duidelijke verplichting op de gemeente rust om bepaalde publiekrechtelijke bevoegdheden op een bepaalde manier uit te oefenen. Indien aan de voorwaarden is voldaan, moet de gemeente zorgdragen voor het verlenen van de omgevingsvergunning en goedkeuring van het plan voor de bouw van een gebouwde parkeervoorziening op de parkeerstrook. LSI wil voorkomen dat het college geen omgevingsvergunning meer kan verlenen conform de vaststellingsovereenkomst als de raad het bestemmingsplan waarin geen bovengrondse parkeervoorziening is opgenomen, vaststelt. De gemeente zal dan een forse schadevergoeding aan LSI moeten betalen. De raadsheer-commissaris van het gerechtshof heeft de gemeente daarvoor gewaarschuwd. Dat nog geen gebruik is gemaakt van het recht om een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren, betekent niet dat dit recht is komen te vervallen en dat het de gemeente en de raad vrijstaat om dit recht te negeren.
Het college heeft zich niet goed verdiept in de huidige rol van LSI, die als

CONCEPT

samenwerkingspartner van de huidige grondeigenaar een groot financieel belang heeft bij behoud van de huidige planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de 'planologische witte vlek'. Met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden enorm beperkt met financiële schade van dien.
Vaststelling van het bestemmingsplan brengt een oplossing van het geschil niet dichterbij. De raadsheer-commissaris van het gerechtshof heeft LSI en de gemeente bewogen het gesprek te voeren over mogelijke oplossingen. Het zou van weinig fatsoen getuigen en financieel nadelig zijn voor de gemeente als het ontwerpbestemmingsplan in de tussentijd wordt vastgesteld. Reclamanten roepen de raad op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan van de raadsagenda te schrappen.

De heer Verhoef heeft gelezen dat is opgeroepen tot een gesprek tussen de gemeente en LSI. Komt dat gesprek er? Zo ja, wanneer?

De heer Rozema leest in de brief van het college aan de raad dat reclamant heeft gehandeld in strijd met de vaststellingsovereenkomst. Hoe reageert reclamant daarop?

Mevrouw Kockelkoren vraagt of het niet een keer tijd wordt dat een richtinggevend plandocument wordt vastgesteld om voor alle partijen de zaak helder te krijgen. Die lange geschiedenis is er ook omdat het al zo lang onduidelijk is.

De heer Van Dijk vraagt of reclamanten nog steeds parkeerplekken willen realiseren naast een hoogwaardig OV-knooppunt. Is wat destijds is bevroren nog steeds het uitgangspunt? Reclamanten hebben een uitgebreide zienswijze met veel bijlagen ingediend. Waar zitten de 'paaseieren'?

De heer Bäcker heeft de brief aan de raad gelezen op de zwart gelakte passages na. Het gesprek heeft vandaag plaatsgevonden. Dat leidt tot een vervolgoverleg eind volgende week. LSI zou de vaststellingsovereenkomst hebben geschonden door een samenwerking aan te gaan met Remise010/J.P. van Eesteren. In de vaststellingsovereenkomst staat dat LSI geen zeggenschap mag hebben in de partij die eigenaar is van de grond, maar niet dat LSI geen samenwerking mag aangaan met een gerenommeerd bouwbedrijf dat tevens eigenaar is van de grond. LSI heeft niet gehandeld in strijd met de vaststellingsovereenkomst. De gemeente heeft op meerdere punten gehandeld in strijd met de vaststellingsovereenkomst.
De vraag of het geen tijd wordt om het bestemmingsplan vast te stellen, is lastig te beantwoorden. Een planologische witte vlek betekent dat veel mag worden gerealiseerd. Het maken van concrete afspraken met de eigenaar over een initiatief, is geen reden om een bestemmingsplan vast te stellen met negatieve consequenties voor de grondwaarde.
Het is niet de insteek om parkeerplekken te realiseren. In 2013 zijn afspraken gemaakt, wat heeft geleid tot het Eindrapport Tafelsessies 2013. Er is een stedenbouwkundig model ontwikkeld waarin is gezocht naar een adequate parkeeroplossing. Die is gevonden in het realiseren van een bovengrondse parkeervoorziening aan de zijde van het spoortalud. Daar overheen komt

CONCEPT

kantoorbebouwing. Die stedenbouwkundige structuur is onderdeel van de afspraken uit 2015 welke de gemeente moet respecteren.
Er is veel gezegd en geschreven in dit dossier. Het college zal niet alle stukken met de raad hebben gedeeld. LSI wil dat de gemeente de vaststellingsovereenkomst respecteert.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
De heer Van Dijk vraagt of het Eindrapport Tafelsessies is betrokken in het stedenbouwkundig model dat is ontwikkeld.

De heer Rozema vindt het verwarrend dat in de zienswijzenrapportage wordt verwezen naar niet-openbare stukken. Gaan publiekrechtelijke besluiten boven privaatrechtelijke besluiten? Als een ander planologisch kader wordt aangenomen, vervalt dan het derde beding waarnaar wordt verwezen? Als een raadsbesluit deze ontwikkeling onmogelijk maakt, vervalt de vaststellingsovereenkomst dan van rechtswege?
In de brief van het college aan de raad staat niet dat geen samenwerkingsovereenkomst mag worden gesloten, maar dat de spoorstrook slechts juridisch is geleverd. Wat houdt dat in? Heeft dat met de scheiding tussen juridisch en economisch eigenaarschap te maken?

De heer Verhoef vraagt of de raad wel een besluit mag nemen als publiekrechtelijke besluiten boven privaatrechtelijke besluiten gaan?

Mevrouw Lushtaku meldt dat er verschil van inzicht is over de status van een tafelsessie. Volgens de gemeente is dat het inzicht op dat moment. In de loop der jaren is men tot andere inzichten gekomen. Er is een nota van uitgangspunten vastgesteld waarop is doorgewerkt. In de tussentijd is ook met G&S aan een plan gewerkt dat lijkt op de nota van uitgangspunten.
Wat privaatrechtelijk is afgesproken is nooit een raadsbesluit geweest. De raad gaat over de gebiedsontwikkeling en het vaststellen van het bestemmingsplan. Over de levering van de spoorstrook verschillen partijen van inzicht. De spoorstrook is verkocht, maar de zeggenschap over wat ermee gebeurt ligt bij LSI. Dat is in strijd met de vaststellingsovereenkomst.
Ten aanzien van de vaststellingsovereenkomst en de acte waarmee Remise010 de grond heeft gekocht, is de bepaling dat de gemeente zou meewerken aan een parkeergarage ten gunste van de gemeente. De eigenaar van de grond moet met de gemeente in overleg over de gebiedsontwikkeling. De eigenaar is aangesproken toen met andere plannen werd gekomen voor dit gebied. Dat loopt nog.

Mevrouw Zee reageert op de vraag of het besluit mag worden genomen. Voor het bestemmingsplan wordt gekeken of het economisch en praktisch uitvoerbaar is. Dat is het geval. De gemeente heeft voldoende mogelijkheden om dit plan uit te voeren.

De heer Van Orschot bevestigt dat bepaalde documenten niet inzichtelijk worden gemaakt, omdat ze onderdeel zijn van de prijsbepalingsprocedure waarin de gemeente met Remise010 in overleg is over de verwerving van de spoorstrook. Op beider verzoek is bij de rechtbank een procedure gestart waarin stukken

CONCEPT

worden gewisseld. Er kan slechts worden verwezen naar deze stukken en er kan niet op worden gereageerd.

Het ging de heer Rozema om de leesbaarheid van de zienswijzenrapportage. Gaat een publiekrechtelijk besluit boven een privaatrechtelijk besluit?

Mevrouw Lushtaku kan deze vraag niet beantwoorden.

Reclamant 8:
De heer De Waal spreekt in namens VvE Weena/Hofplein/Delftsestraat.
De overgrote meerderheid van de VvE-leden is uiterst tevreden met de tot nu toe bekende bouwplannen. In de lange aanloop naar dit ontwerpbestemmingsplan hebben zij niet alleen een luisterend oor geboden aan de gemeentelijke plannen maar ook op kritische wijze willen meedenken over het helpen slagen van dit project. Hun gebiedskennis is ingegeven door hun woonervaring. Zij hebben intensief contact met de gemeente en met de horecaondernemers wat leidde tot een goede, harmonieuze en blijvende samenwerking.
Er zijn zienswijzen ingediend om zeker te zijn dat het projectplan op de juiste wijze doorgang kan vinden door vertragende hindernissen op voorhand weg te nemen. Het Schieblokproject wordt als een eiland voorgesteld. De commissie wordt gevraagd de zienswijzen op alle punten ter harte te nemen en er zo voor zorg te dragen dat de Weenaflats, het Schieblok en de binnenstad een geïntegreerd geheel worden voor wonen, werken en uitgaan op een harmonieuze en handhaafbare manier in een mooie en prettige omgeving.
De commissie wordt veel wijsheid en voortvarendheid gewenst om dit mooie project te doen slagen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
De heer Rozema vraagt of zienswijze 8.6 'Luchtkwaliteit' wordt geregeld in het ruimtelijk spoor. Wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat er grenswaarden te vermelden zijn? Kan in de toelichting worden opgenomen dat op grond van bepalingen grenswaarden niet worden overschreden?

Mevrouw Kockelkoren onderschrijft het pleidooi om het Schiekadeblok niet als een eiland voor te stellen.
In de reactie op zienswijze 8.8 'stedelijke opwarming' staat dat stedelijke opwarming en het voorkomen van hittestress niet zijn onderzocht omdat dat niet verplicht is. In het ontwerpbestemmingsplan is wel opgenomen dat gebouwen mogen worden voorzien van een groen dak. Dat is weinig grond om hittestress te voorkomen. Hoe wordt dat gezien?

Mevrouw Craenen reageert dat dit plan onder het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) valt. In dat programma komen ontwikkelingen in de binnenstad en ontwikkelingen op het gebied van verkeer en mobiliteit die uiteindelijk ertoe zouden moeten leiden dat er geen overschrijdingen zijn. Er zijn jaarlijkse monitoringsrapportages dat er geen overschrijdingen zijn. Als het toevoegen van vervuilende zaken wordt afgewogen tegen minder of schonere mobiliteit, is er geen overschrijding. Dat kan voor dit specifieke gebied niet worden onderbouwd met cijfers. De grenswaarden zijn niet berekend.

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

In het bestemmingsplan kunnen zaken worden verplicht en toegestaan. Er is geen regelgeving over hoe hittestress in beeld wordt gebracht of wat (te) veel is. De ambities om te vergroenen kunnen voor een deel via de tenderprocedure worden gevraagd. Er zijn mogelijkheden geboden om daken te vergroenen en het binnenhof groener te maken, maar er zijn geen concrete eisen gesteld aan het voorkomen van hittestress.

De heer Verhoef constateert dat vragen over verkeer, mobiliteit en ontsluiting beperkt worden beantwoord. Is er zicht op hoe het zich in het totaal gaat verhouden in de binnenstad?

De heer Van Orschot antwoordt dat dat in dit bestemmingsplan is meegenomen in de gebruikte verkeerscijfers. Er wordt in ruimer verband gekeken naar vervoersbewegingen en de milieugevolgen daarvan. Dat is niet eenvoudig terug te vinden in de tekst van het bestemmingsplan. Voor de herinrichting van het Hofplein wordt gekeken naar de effecten van het versmallen of verminderen van rijbanen op de overige wegen voor autoverkeer. Ook wordt gekeken naar wat wordt toegevoegd voor fietsers en voetgangers. Dat wordt in een breder kader geplaatst. Mevrouw Kockelkoren is voorstander van het ruimere verband. Dat kan op een ander moment worden geïllustreerd. Er wordt vergroend in een ruimer gebied. Hittestress heeft aandacht, maar is niet specifiek verwerkt in dit bestemmingsplan.

Reclamant 9:
Mevrouw Awadalla vertegenwoordigt Big Room B.V., Club Reverse.
Niet iedereen kan tevreden worden gesteld, maar de raad moet zorgvuldige afwegingen maken die leiden tot een eindresultaat waarin iedereen zich kan vinden. Hoe zijn bepaalde keuzes tot stand gekomen?
Waarom wordt gekozen voor het toekennen en behouden van slechts één nachthorecabestemming en vervolgens door de herziene plannen voor een nog niet bestaande tweede nachthorecabestemming? Waarom is de keuze niet gevallen op het behoud van de evenementenlocatie Reverse aan de Delftsestraat 21? De gevolgen van de nieuwe plannen zijn zeer ingrijpend voor haar cliënt. De continuïteit van zijn onderneming kan niet worden gewaarborgd. De nachthorecavergunning 4 wordt gedegradeerd naar daghorecavergunning 1. Haar cliënt exploiteert sinds 2011 nachtclub en evenementenlocatie Reverse en heeft daarvoor een 24-uursexploitatievergunning. Reverse vervult een belangrijke verbindende rol. Het publiek is een afspiegeling van de Nederlandse samenleving. Culturen, geloven en seksuele geaardheden komen samen. Als de bedrijfsactiviteiten moeten worden beëindigd is dit een enorme domper voor haar cliënt en de vele bezoekers. Reverse trekt elk weekend 750-1000 bezoekers. In de zienswijzenrapportage wordt hieraan geen aandacht besteed. Haar cliënt mocht nergens op rekenen vanwege zijn tijdelijke exploitatievergunning en tijdelijke huurcontract. Dat is juridisch onjuist. Is sprake van een tijdelijk contract na ruim elf jaar? Het getuigt van weinig besef van de rol die Reverse vervult in het nachtleven. Het staat haaks op de in december 2021 vastgestelde omgevingsvisie. Het huidige geluid/de huidige geluidsoverlast zijn niet onderzocht op basis van feitelijke omstandigheden, maar gebaseerd op de nieuwe situatie. Op dit moment is geen sprake van geluidsoverlast door Reverse voor de woontorens. Haar cliënt heeft onlangs een gedegen akoestisch

onderzoek laten uitvoeren door dB Brothers. Er worden geen overschrijdingen verwacht en er kan aan de geluidsnormen worden voldaan. dB Brothers heeft gebruikgemaakt van eenzelfde rekenmethode als Peutz. De geluidsrapportage is aan de commissie gezonden. Het argument van geluidsoverlast houdt geen stand. Hoeveel daghoreca en/of restaurants moeten er in het gebied rondom de woontorens komen? Is daar überhaupt behoefte aan en waarop is dat gebaseerd? Er is een enorme schaarste aan nachthoreca. Bij nachthoreca gaat het alleen om het weekend. Op de overige dagen kan Reverse dan ook niet voor geluidsoverlast zorgen. Haar cliënt is ervaren op verschillende vlakken. Hij organiseert diverse evenementen in Reverse. Reverse trekt een zeer divers publiek. Verschillende doelgroepen, culturen en leeftijden voelen zich thuis. Als Reverse wordt wegbestemd is er geen locatie meer voor dergelijke evenementen. In de plannen ontbreken een zorgvuldige belangenafweging en een integratie van nachthoreca. Er wordt met twee maten gemeten. Er zijn geen valide argumenten gegeven waarom Reverse wordt weg bestemd. Dat is pure willekeur. Dat past niet in een stad als Rotterdam. Ook hier moet sprake zijn van gelijke monniken, gelijke kappen. De behoefte aan nachthoreca blijft ook bestaan na het herontwikkelen van het Schiekadeblok. Een mix van horeca-activiteiten is wenselijk in een ontwikkelingsgebied waarbij horeca wordt geïntegreerd en wordt gezorgd voor een prettig woon- en leefklimaat. Haar cliënt verzoekt de raad met klem aan de Delftsestraat 21-23 een horecabestemming toe te kennen in overeenstemming met de 24-uurshoreca- en exploitatievergunning waarover hij nu beschikt. Dit doet recht aan de wens diversiteit en inclusiviteit te stimuleren en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De heer Akhatab vraagt wat de maatschappelijke functies van club Reverse zijn. Wat zijn de gevolgen als de vergunning van 4 naar 1 gaat? Wat voor soort evenementen organiseert club Reverse en wat is de doelgroep?

Mevrouw Vlasblom is het ermee eens dat een bruisend nachtleven belangrijk is voor de stad. Zijn er gesprekken met de gemeente gevoerd? Hoe zijn deze verlopen? Heeft de gemeente club Reverse een andere locatie geboden? Zou reclamant dat willen? Wat houdt een zorgvuldige geluidsmeting in? In welke zin staat dat haaks op wat de gemeente heeft gecommuniceerd?

De heer Rozema vraagt of reclamant zijn nachthoreca in het Schiekadeblok zou willen organiseren. Is een nachthoreca-exploitatievergunning op perceel of op naam? Kan een horeca 4-vergunning worden meegenomen naar een andere locatie?

De heer Van Dommelen vraagt wat is toegezegd en afgesproken toen reclamant begon in 2011. Was de duur van de exploitatie van de nachtclub duidelijk voor reclamant?

De heer Wempe heeft nog geen kennis kunnen nemen van de geluidsrapportage. Wat is daaruit gekomen?

De heer Van Dijk vraagt reclamant toe te lichten waarom van tijdelijkheid juridisch gezien geen sprake meer zou kunnen zijn.
In hoeverre is in het geluidsonderzoek rekening gehouden met het

stedenbouwkundig model onder dit bestemmingsplan?

Mevrouw Awadalla antwoordt dat het akoestisch onderzoek door d Brothers vergelijkbaar is met het onderzoek van bureau Peutz. Gebleken is dat club Reverse onder 107 dB(A) blijft en derhalve aan de geluidsnormen kan voldoen. Haar cliënt staat ervoor open als aanpassingen noodzakelijk worden geacht. Na elf jaar exploiteren is er geen sprake meer van tijdelijke aard. In beginsel is dat wel in de huurovereenkomst aangegeven. In eerste instantie zou alles worden gesloopt en weer worden heropgebouwd. Later zijn deze plannen in de voorliggende ontwikkeling veranderd. Haar cliënt is zeer slecht betrokken. Hij is pas later betrokken bij de klankbordsessies, werd slecht geïnformeerd en had niet het gevoel te worden gehoord als grote speler. Hij is een belangrijke speler op de Delftsestraat. Er worden regelmatig workshops, bruiloften, galafeesten, grotere evenementen en clubavonden, DJ-avonden georganiseerd voor een zeer divers publiek. Club Reverse heeft een maatschappelijke functie. De gevolgen van een vergunningswijziging van horeca 4 naar horeca 1 zijn immens groot. De onderneming moet volledig worden verbouwd en er moet daghoreca worden gecreëerd. Haar cliënt heeft gekozen voor nachthoreca. Club Reverse is tot iets groots uitgegroeid. Club Reverse trekt vele autochtone en allochtone doelgroepen aan. Er is geen mogelijkheid geboden om club Reverse elders te exploiteren. Haar cliënt is niet in de plannen meegenomen en er is geen oplossing geboden. De nachthorecavergunning staat op naam van club Reverse.

De heer Wempe vraagt of in het geluidsonderzoek ook de geluidsoverlast van bezoekers die komen en gaan is meegenomen.

Mevrouw Awadalla antwoordt dat op geen enkel moment sprake zal zijn van geluidsoverlast.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
De heer Akhatab vraagt hoe wordt bepaald welke club wel of niet kan doorgaan. De gevolgen voor club Reverse zijn immens. Denkt de gemeente daarin mee? Wordt een deel van de gevolgen door de gemeente gefinancierd?

De heer Verhoef vraagt of is meegedacht over een nieuwe locatie voor club Reverse. Is het initiële tijdelijke huurcontract afgegeven op grond van feit dat het pand gesloopt zou worden? Heeft de gemeente akoestisch onderzoek gedaan om te beoordelen of daar 24-uurshoreca kon worden toegestaan? Zijn de verkeersstromen van het publiek reden om daar geen 24-uurshoreca toe te staan?

Mevrouw Vlasblom las in de zienswijze dat voor € 400.000,00 is verbouwd. Is dat destijds met de gemeente besproken, zodat duidelijk zou zijn dat hier geen plaats meer zou zijn voor een nachtclub? Reclamant is pas later betrokken bij de klankbordgroep. Is dat bewust? Zo ja, waarom?

De heer Wempe vraagt of en hoe de verschillen van de geluidsonderzoeken kunnen worden verklaard.

De heer Van Dijk vraagt of er verplichtingen uit voortvloeien als tijdelijkheid wat

CONCEPT

langer duurt dan aanvankelijk voorzien. Is de ambtelijke ondersteuning al bekend met het geluidsonderzoek van reclamant? Kan dat impact hebben?
Reclamant sprak over 'gelijke monniken, gelijke kappen'. Hoe is de aanwijzing van de nachthoreca tot stand gekomen?
In het AD stond een artikel: 'een hardere roep om zachter geluid'. Kan dat impact hebben op de horecacategorieën en dergelijke?

De heer Van Dommelen vraagt of de commissie de huurovereenkomst kan inzien in verband met de tijdelijkheid en de gemaakte afspraken. In het Schiekadeblok is deze horecafunctie wel mogelijk. Hoe wordt bepaald wie die exploitatie uiteindelijk gaat doen?

Mevrouw Verkoelen vraagt of tijdelijkheid nader kan worden gedefinieerd. Wanneer is sprake van tijdelijkheid, wanneer van gedogen en wanneer van rechten? Een aantal reclamanten klaagt over de communicatie. Hoe is de communicatie met de huidige gebruikers van de panden verlopen?

Mevrouw Zee wijst erop dat aan dit gebied maximaal 650 woningen worden toegevoegd. Het moet een levendig gebied blijven waar horeca op zijn plaats is. Gezocht wordt naar een optimum voor een prettig woon- en leefklimaat voor de mensen in de woontorens en een levendig gebied op de begane grond. Er is nagedacht over geschikte locaties voor nacht-, avond- en daghoreca. Daarbij is gekeken naar het geluid van binnen naar buiten de horeca, het stemgeluid van de terrassen en de loopstromen van bezoekers en wat de overlast daarvan is voor huidige en toekomstige bewoners. Daaruit is niet gebleken dat er ruime mogelijkheid is voor nachthoreca, aangezien dat gepaard gaat met overlast. De afweging is terug te lezen in het ontwerpbestemmingsplan. Het onderzoek dat reclamant heeft ingebracht, is nog niet bestudeerd. Zodra dit is gedaan, wordt daarop teruggekomen.

De heer Verhoef vraagt hoeveel klachten er zijn geweest over overlast van club Reverse.

Mevrouw Zee kan deze vraag niet beantwoorden.

De heer Van Orschot licht toe dat in een bestemmingsplan wordt geregeld wat maximaal wordt toegelaten. Naast een aanduiding in het bestemmingsplan is er een opname in het horecagebiedsplan met een bepaalde categorie. Dat is hier zo veel mogelijk gelijkgeschakeld. Dat wil niet zeggen dat, als de huidige exploitant de zaken goed regelt, een eventuele opvolger geen overlast veroorzaakt. Alleen in dit bestemmingsplan kan worden aangegeven waar en in welke omvang horeca kan worden toegestaan.

De heer Wempe heeft vernomen dat de gebouwen geluidsdicht worden gebouwd. Hoe aannemelijk is het dan dat men in huis mensen hard hoort spreken?

De heer Verhoef stelt dat het een aanname blijft of er wel of geen overlast zal zijn.

CONCEPT

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

Mevrouw Craenen geeft aan dat overlast moeilijk is te definiëren en geen onderdeel is van het akoestisch onderzoek. De Directie Veiligheid heeft geadviseerd op bepaalde principes en daar is zeker naar geluisterd bij het bepalen waar de horecazaken het beste kunnen komen.
Voor het akoestisch onderzoek is de locatie bepaald. Een horecavergunning is in het bestemmingsplan locatiegebonden. In de nota van uitgangspunten is opgenomen dat daar één nachthoreca gewenst is en die is gekoppeld aan club Annabel. De avondhoreca is gepositioneerd in de nieuwbouw, zodat het goed kan worden geïsoleerd. Dat is anders dan in de bestaande bouw langs de Delftsestraat.

Mevrouw Lushtaku meldt dat juridisch gezien alle ondernemers in gemeentelijke panden tijdelijke contracten hebben. Die tijdelijkheid duurt inmiddels lang. Van een tijdelijkheid van elf jaar heeft een ondernemer ook profijt gehad. Er worden panden gesloopt, waarbij sprake is van herontwikkeling. Dan wordt gekeken wat waar komt. Men wil dat breed doen samen met de ondernemersvereniging.
Met deze en andere ondernemers is gesproken. Het is niet fijn om te horen dat men weg moet. De gemeente blijft in gesprek.

De heer Verhoef informeert of alle ondernemers in het Schiekadeblok zijn aangesloten bij de ondernemersvereniging. Wordt ook gesproken met de ondernemers die dit niet zijn?

Mevrouw Lushtaku antwoordt dat niet alle ondernemers zijn aangesloten bij de ondernemersvereniging. De ambitie is samen op te trekken om het bereik groter te maken. Er wordt gebouwd aan een creatief innovatief ecosysteem, maar dat is niet alleen een taak van de gemeente. Veel ondernemers hebben contact met de verhuurders. Als interactie gewenst is, wordt hen gevraagd de huurders te informeren.

Mevrouw Craenen reageert op 'een hardere roep om zachter geluid'. Er is gerekend met een aanname van het type muziek en het aantal decibellen dat gewenst is in een club. Als het geluid in de club lager is, zijn er andere mogelijkheden en opties. Het is dan de vraag of de gewenste exploitatie mogelijk is.

De voorzitter wijst erop dat zaken als geluid en inspraak in de commissie kunnen terugkomen.

De heer Wempe vraagt aandacht voor de willekeurige verdeling van de horeca. In de reactie staat dat Club Annabel een visitekaartje is voor de stad en nachthoreca mag blijven. Club Reverse is wellicht ook een visitekaartje voor de stad, maar mag geen nachthoreca blijven. Dat neigt naar willekeur. De argumenten in de reactie kunnen voor club Reverse net zo goed gelden.

De voorzitter vindt dit een politieke vraag die in de commissie aan de wethouder moet worden gesteld.

De heer Akhatab vroeg of de gemeente ook meedenkt en of een deel wordt gefinancierd bij een eventuele verplaatsing.

CONCEPT

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

De heer Verhoef vraagt zich af of niet alle huurcontracten van de gemeente tijdelijk zijn aangezien ze elke vijf jaar worden verlengd.

Mevrouw Vlasblom heeft gevraagd naar de communicatie tussen de gemeente en reclamant ten tijde van de verbouwing van € 400.000,00. Waarom is reclamant pas laat bij de klankbordgroep betrokken?

De heer Van Dommelen wil het huurcontract graag inzien.

Mevrouw Lushtaku weet niet of dat mogelijk is en gaat dat na.

De heer Van Orschot weet van de verbouwing van € 400.000,00. Daarover is een aantal maal met reclamant gesproken. Hij is gewezen op zijn tijdelijke huurcontract en op het feit dat de gemeente eigenaar is van het pand. Reclamant heeft geen toestemming gevraagd voor de verbouwing en is gewezen op het risico. Partijen zijn regelmatig met elkaar in gesprek, zowel formeel als informeel. Reclamant is nooit uitgesloten van de klankbordgroep. Wellicht zijn uitnodigingen niet altijd bij alle ondernemers terechtgekomen.
Alle huurcontracten zijn tijdelijk, maar hier gelden specifieke bepalingen. De panden waren oorspronkelijk van LSI en zijn in 2015 naar de gemeente gekomen. De gemeente heeft toen contracten overgenomen.

Mevrouw Lushtaku vult aan dat alle huurcontracten zijn gericht op de herontwikkeling. Geprobeerd wordt de ondernemers zoveel mogelijk perspectief te geven.

De heer Van Orschot geeft aan dat kan worden geprobeerd iemand elders onder te brengen, maar voor een definitieve situatie moet een selectieprocedure worden gestart om een gelijk speelveld te creëren waarin meerdere partijen belangstelling kunnen tonen.

De heer Verhoef vraagt in het geval van reclamant wanneer het huurcontract wordt beëindigd.

Mevrouw Lushtaku antwoordt dat dit is als de bouw bij zijn pand aan de Delftsestraat begint.

De voorzitter schorst de vergadering.

Schorsing

De voorzitter heropent de vergadering.

Reclamant 10
De heer Koreman spreekt in namens Vereniging RCD/District East. Hij geeft aan dat zijn dochter veertien jaar geleden werd geboren in het antikraakgebied Schieblok, waar schietpartijen, wietkwekerijen en louche clubs het beeld bepaalden. In plaats van sloop voor nieuwbouw die er voorlopig toch niet zou komen, koos de gemeente voor permanente tijdelijkheid. Dat leidde tot een uniek

CONCEPT

ecosysteem, gedreven door creativiteit, innovatie en experimenteerlust. Juist het rauwe, onaffe karakter heeft tal van initiatieven mogelijk gemaakt: Perron, Roodkapje, Dakakker, Annabel, HipHopHuis, Schieblok, Biergarten e.v.a. Het gebied kent 150 ondernemers en staat wereldwijd bekend, zelfs bovenaan de Lonely Planet-lijstjes, als innovatief urban district. Voor velen is het een veilige en bruisende plek geworden waar jeugd, starters en anderen komen werken en ontspannen. Juist mensen die vanwege afkomst en geaardheid elders in de stad moeilijk terechtkunnen. Het Schiekadeblok is meer dan stenen en mensen. Het is een springplank naar de grote wereld. Overdag, maar juist ook in de avond en nacht. Unieke clubs en podia zorgen voor een dwarsdoorsnede van de samenleving, van salsa tot hiphop, van techno tot rock. Voor dit ecosysteem zouden andere steden een moord doen. Dit laat zich moeilijk plannen. Helaas is het wel eenvoudig de nek om te draaien, door het aan te harken en de huur te verhogen. Dit ecosysteem is cultureel-sociaal én economisch van grote waarde. Zaken op het vlak van betaalbaarheid dienen geborgd te worden en mogelijk gemaakte worden zodat de creativiteit er blijft. Het gaat over het behoud van nachtcultuur, dus minimaal twee nachtvergunningen (Annabel en Schieblok) en heel specifiek voor Roodkapje een categorie 3A-vergunning met achtergrondmuziek. Ook moet worden geborgd dat door het succes van het blok geen generieke ketens hun intrek gaan nemen waardoor het blok ongeloofwaardig wordt. Dit kan worden geborgd in een bestemmingsplan, zodat de huidige en de volgende generaties kunnen genieten van dit eigenwijze stukje Rotterdam. Als laatste dient een expliciete beschrijving van de bedrijvigheid op creatief en cultureel vlak plaats te vinden, zoals dat ook in bijvoorbeeld de Minervahaven in Amsterdam gebeurt.

Mevrouw Vlasblom vraagt of het volledig honoreren van de ingediende zienswijze alle problemen oplost. Zij vraagt of voor Roodkapje is gesproken over de mogelijkheid de nachthoreca in de kelders onder te brengen.
Gevraagd wordt wat het aflopen van enkele vergunningen binnen de werkgroep betekent voor de bestaanszekerheid van betrokken ondernemers.

Mevrouw Kockelkoren begrijpt dat aan het verzoek om minimaal twee nachtvergunningen wordt tegemoetgekomen. Zij vraagt of Annabel daarbij wordt meegeteld en of bezwaarde nog steeds beperkingen ziet.
Over de betaalbaarheid geeft zij aan dat voor de borging daarvan passages zijn opgenomen in de nota van uitgangspunten. Het is jammer dat er kennelijk toch weer een zienswijze voor nodig is. Zij vraagt of het Amsterdamse voorbeeld meer zekerheid biedt.

De heer Koreman geeft aan dat het bestemmingsplan een aantal zaken borgt. Daarna komt nog het proces van aanbesteding. Als de panden worden verkocht, is het zaak dat de uitgangspunten in de tenders goed worden verwerkt. Dat vraagt om een scherpe omschrijving van wat er kan en mag komen en is afhankelijk van het grondbod van de afdeling Vastgoed. Als wordt gekozen voor de hoogste prijs, heeft dat direct gevolgen voor de betaalbaarheid. Het omschrijven van de soort bedrijvigheid heeft zin omdat dit stuurt op het type

ondernemer. Het borgt niet de betaalbaarheid. Als de vraagprijs op gespannen voet staat met de motiemeters gaat het alsnog mis. Dat vraagt onderzoek.
De vraag over Roodkapje zal ambtelijk beantwoord moeten worden. Binnen wordt het geluid goed geïsoleerd, de herrie op straat zal wellicht niet in het stedenbouwkundig plan passen.
De tweede nachtvergunning betreft de kelder van het Schieblok. Die is 2,30 meter hoog. Dat is voor een club te laag. Het woord ‘kelder’ moet worden geschrapt. De toepassing moet breder zijn.
Het gebruik is al twintig jaar tijdelijk. Bezwaarden hebben daar hun kans in gezien om te experimenteren. Ondernemers hebben echter wel moeite met investeringen vanwege die blijvende onzekerheid. Gelukkig is er nu zicht op een permanente situatie. De tussentijd duurt nog jaren. Het pleidooi is die periode heel serieus te nemen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
Mevrouw Vlasblom vraagt de ambtelijke ondersteuning naar het verschil tussen gebruik van de kelder of de plint als de ervaren geluidsoverlast vooral betrekking heeft op geluid van buiten.
De vraag over de mogelijkheid om avondhoreca categorie 3 op Roodkapje van toepassing te laten zijn, wordt op aangeven van reclamant ook ambtelijk gesteld.

De heer Verhoef vraagt naar de visie van de gemeente op de tussenperiode, die zoals reclamant verwoordt nog jaren zal duren. Dit om te voorkomen dat waardevolle initiatieven uit het gebied verdwijnen.

Mevrouw Kockelkoren stelt de vraag over de vergelijking met de Minervahaven in Amsterdam ook ambtelijk en wil weten hoe de wens de huren laag te houden gestalte heeft gekregen in de nota van uitgangspunten in het bestemmingsplan.

Mevrouw Vlasblom vraagt of er voor de tussenperiode voor zowel gebouwbeheer als community management een plan is en of daar middelen voor worden uitgetrokken.

Mevrouw Craenen antwoordt dat nu aan de raad wordt voorgesteld één extra vergunning voor nachthoreca in de kelder van het Schieblok mogelijk te maken. De meest geschikte plek in overleg met DCMR en Directie Veilig is een kelderlocatie omdat die nu zonder al te veel onderzoek kan worden vergund. De 103 dB zal er makkelijker worden gedempt dan in de plint. Daar zijn enorme aanpassingen vereist om het geluid binnen te houden. De opties zijn niet uitgebreid bestudeerd omdat is voortgeborduurd op de nota van uitgangspunten. Of horeca in de kelder van Roodkapje constructief en brandveilig mogelijk is, valt nu niet in te schatten. Omdat een bestemmingsplan haalbaar en uitvoerbaar

CONCEPT

moet zijn en dat nu niet is te bepalen, wordt nu geen extra vergunning voor nachthoreca toegevoegd.

De heer Verhoef vraagt of dit in de toekomst, als het wel bekend is, wel mogelijk is.

Mevrouw Craenen geeft aan dat een bestemmingsplan op basis van een goed uitgewerkt plan altijd kan worden aangepast.

Mevrouw Zee is niet bekend met de situatie bij Minerva in Amsterdam. De betaalbare huren worden bij de verkoop meegenomen. In de verkoopprijs wordt het als verplichting meegenomen. Op die manier is sprake van borging.

Mevrouw Lushtaku voegt toe dat het ook in de motie verwoorde uitgangspunt van een derde lage huur wordt meegenomen, evenals het creatieve, innovatieve ecosysteem. Dat betekent dat de panden minder waard zijn dan wanneer ze gewoon in de markt worden gezet. Dat wordt meegenomen in de tenderdocumenten.

De heer Van Orschot geeft over de tijdelijke invulling aan dat met de Vereniging RDC/District East wordt overlegd over de formulering van uitgangspunten. Aanstaande donderdag 29 september 2022 vindt een gesprek plaats over de invulling van het ecosysteem in de tussentermijn én op de langere termijn. Het staat nog niet op papier, maar met de betrokken ondernemers wordt overlegd. Er is niet per se voor iedere ondernemer die er nu zit in de toekomst plek. Er wordt verkocht, er wordt gesloopt. Met uitvoering van de motie ‘een derde lage huur’ wordt een deel van het ecosysteem behouden in de nieuwe situatie. Er is nooit gesteld dat iedereen die er nu zit op dezelfde wijze terug kan komen.

De heer Rozema geeft aan dat er ook een horecagebiedsplan voor het centrum is. Hij vraagt of een samenhang kan worden geschetst. In het horecagebiedsplan voor het centrum mag worden uitgebreid tot categorie 2 voor de horeca. Hij verzoekt het ambtelijk apparaat de commissie BWB hier enige duidelijkheid over te verschaffen.

Mevrouw Craenen reageert dat deze horecabestemming is afgestemd met Directie Veiligheid, waarbij de kans op een exploitatievergunning in de toekomst is meegewogen.

De heer Van Orschot geeft aan dat tweejaarlijkse herziening van het bestemmingsplan de volgende stap is.

Mevrouw Vlasblom begrijpt dat als verder onderzoek in de kelder van Roodkapje uitwijst dat hier geluiddicht en veilig kan worden gewerkt een herziening van het horecabeleid kan leiden tot alsnog een vergunning, die door dit bestemmingsplan niet kan worden tegengehouden.

Mevrouw Zee geeft aan dat als een ondernemer met een concrete aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan komt, met een invulling die de eigenaar/huurder wenst, deze zal worden beoordeeld op ruimtelijke aspecten.

CONCEPT

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

Als de bestemming is gewijzigd, is een exploitatievergunning op basis van de nieuwe bestemming nodig. Aan een gewenste wijziging van het bestemmingsplan kan het bestemmingsplan zelf niet in de weg staan.

Reclamant 11
Mevrouw Provoost geeft aan dat de Independent School for the City die sinds vier jaar op de Delftsestraat is gehuisvest al sinds de start met de gemeente in gesprek is over mogelijke aankoop van het pand en enkele naastgelegen panden. Het plan komt overeen met het in stand houden en verder intensiveren van het bestaande ecosysteem. Het betreft hier kunstenaars die schrijven over de stad en ontwerpen maken die op de stad betrekking hebben. Eerder was men onderdeel van de coöperatie Delftsestraat. Reclamant is van huis uit architectuurhistoricus en zodoende blij met het behoud van de Delftsestraat. Wederopbouw is een belangrijke periode voor de Rotterdame identiteit. De nu algemeen erkende waarde is tegenstrijdig met wat in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan wordt toegestaan en met de cultuurhistorische waarde. De Delftsestraat is een karakteristieke straat. Dat is niet te verenigen met de maximalisatie die het bestemmingsplan toestaat. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat bovenop alle panden in de Delftsestraat twee lagen bebouwing komen. Die is teruggelegd, maar steekt aan de achterzijde (binnenhof) uit. Daarbij is de mogelijkheid de onderbouw vol te bouwen. De vraag is wat er dan overblijft van de cultuurhistorische waarde. Voor die twee lagen is een constructie nodig die dwars door de bestaande panden gaat en met grote kolommen in de kelder komt te staan, precies de kelder waar Roodkapje en andere muziekinitiatieven hun plek hebben en willen behouden. Deze opbouw is tegenstrijdig met het gewenste programma. Het wordt in vierkante meters aantrekkelijker voor een ander soort ontwikkelaar. Dat zou juist op deze plek niet gewenst moeten zijn.

Mevrouw Kockelkoren vraagt over de toevoeging van twee lagen of dat bij een paar panden wel en een paar panden niet zou kunnen. In 11.2 wordt het bezwaar toegekend. De vraag is of dat voldoende zorg wegneemt.

De heer Van Dijk vraagt of reclamant kans ziet de spanning in het bestemmingsplan te benutten voor een even zo spannende optopping. Er zijn verschrikkelijke voorbeelden van optopping, maar ook heel spannende, die echt iets toevoegen.

Mevrouw Provoost ziet in de toekenning van 11.2 een goede manier om de kwaliteitseisen te verhogen. Het bijgevoegde kaartje klopt niet. Aan twee panden is aan de achterzijde een karakteristiek toegevoegd, waarbij het ene fysiek onmogelijk is en het andere bij het pand van Annabel is. Daar is vermoedelijk een vergissing gemaakt. Het neemt al met al de zorgen niet weg.
Wat de twee lagen betreft, geldt dat een bestemmingsplan dingen mogelijk maakt. Aangezien er nog een tender komt, is denkbaar dat een ontwikkelaar de maxima gaat benutten. Dan komt er een massief blok op. Gezien de sfeer in Rotterdam en de financiële condities is dit niet ondenkbaar.
Over de architectonische kwaliteit van de optopping zijn geen zorgen. Het programma dat reclamanten voor ogen hebben en de betaalbaarheid ervan zijn

CONCEPT

niet te verenigen met de investeringen die voor zo'n opbouw nodig zijn. Het trekt een heel ander programma aan.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:
Mevrouw Vlasblom merkt op dat het in de zienswijze gaat over de mogelijkheid van het verbieden van darkstores. Uit literatuur blijkt dat dit veel overlast kan veroorzaken. Gevraagd wordt waarom de overlast van een darkstore als ernstiger wordt beschouwd dan bij avondhoreca.

De heer Rozema vraagt naar het optoppen van de Delftsestraat. De gemeentelijke hoogbouwvisie beschrijft de 'Rotterdamse laag' (15 tot 25 meter). Hij vraagt hoe hoog de opgetopte Delftsestraat zou worden en hoe zich dat tot die Rotterdamse laag verhoudt.
Hij vraagt naar de betekenis van het woord 'overstek'.
Ambtelijk wil men voorkomen dat zich een kroeg in het gebied vestigt, zo blijkt uit de reactie op 11.3. De vraag is of men een kroeg een exploitatievoorziening mag weigeren op basis van voorzienbaarheid en de toekomstige exploitant mag vertellen dat hier niet de door hem gewenste exploitatie komt.

Mevrouw Kockelkoren begrijpt uit het gegrond verklaren van zienswijze 11.2 dat tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren, maar dat het lijkt dat daarmee de plank is misgeslagen. Zij vraagt om een toelichting en de mogelijkheid tot reparatie.
Als het optoppen met twee lagen mogelijk is, moeten Welstand en Monumenten dit toetsen. Als slechts één laag constructief mogelijk is en er worden over de hele linie twee lagen toegevoegd, is dat een achteruitgang van het cultuurhistorisch waardevol aangezicht. De reactie en de praktische constructieve mogelijkheden laten zich slecht rijmen.

Mevrouw Verkoelen vraagt wat dit alles gaat doen met de cultuurhistorische waarden. Al wordt er nog niets concreet voorbereid, het wordt wel mogelijk gemaakt. Met één laag gaat het goed, met twee lagen gaat het door alle panden heen en blijft er niets over.
Als het mogelijk wordt gemaakt en die twee lagen kómen er bovenop, is de vraag of het programma daadwerkelijk gáát wijzigen omdat een aantal opties niet meer mogelijk is. Dat is dan wellicht tegenstrijdig met de cultuurhistorische waarden.

De heer Van Dommelen leest dat inzake 11.2 nog een beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria volgen. Het beeldkwaliteitsplan is naar verwachting eind 2022 gereed en moet daarna door B&W worden vastgesteld. De raad stelt de welstandscriteria vast. Gevraagd wordt of dit hetzelfde is. Daarnaast wordt gevraagd of ook geldt voor 11.1 en of dit geldt voor de gehele beeldkwaliteit, zowel aan de zijde van de Delftsehof als aan de zijde van de Delftsestraat.

De heer Verhoef vraagt hoe de levendige omgeving en reuring die in het gebied zijn beoogd zich verhouden tot een darkstore, die daarmee in tegenspraak lijkt. In

CONCEPT

plaats van te wachten op de parapluvoorziening zou nu reeds vastgesteld kunnen worden dat die darkstore daar niet moet komen.

De heer Van Dijk vraagt of de optopping één of twee lagen telt afhankelijk is van de vraag of er constructief moet worden ingegrepen. Het beeld van kolommen dwars door gebouwen heen stemt niet vrolijk. Twee lagen toestaan alleen als het niet leidt tot enorme constructieve wijzigingen zou een optie zijn.

Mevrouw Zee geeft aan dat de darkstores niet nu al worden gereguleerd, is omdat het voorbereidingsbesluit op dit moment nog geldt. Ook na vaststelling van dit plan kunnen darkstores zich hier niet vestigen. Er is één uniforme regeling voor de stad waarin dat met de parapluregeling wordt gereguleerd.
De optopping mag tot 26,5 meter hoogte komen, dat is maximaal 7,5 meter boven op de bestaande hoogte.
De term ‘overstek’ is het omgekeerde van ‘terugleggen uit de gevel’. Concreet mag men hier waar de voorzijde aan de Delftsestraat een x-aantal meters terug ligt eenzelfde aantal meters ‘uitkragen’ aan de achterzijde. Dit heet overstek.
Rotterdam brancheert niet. Er wordt vergund op basis van activiteiten. Afhankelijk van de activiteiten die de horeca onderneemt, wordt een vergunning verleend. De bestemming horeca 1 tot en met 4 wordt gereguleerd op openingstijden en hoeveelheid muziek.
Over de tegemoetkoming aan 11.2 bestaat kennelijk een misverstand. Op de gehele Delftsestraat inclusief achterbouw is de aanduiding ‘karakteristiek’ komen te liggen. Voor een opbouw op bestaande panden of de achterbouw geldt dat er geen nadelig effect mag zijn voor de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Voor een omgevingsvergunning voor de optopping is een positief advies van Welstand nodig.

De heer Verhoef vraagt naar het effect op de cultuurhistorische waarden als het ene pand wel wordt opgetopt en het andere niet.

Mevrouw Lushtaku beschrijft dat als juist heel karakteristiek: de Rotterdamse laag is te herkennen, maar men wil niet dat iedereen hetzelfde doet. Men wil de diversiteit behouden die er nu ook is.

Mevrouw Zee geeft aan dat optopping zonder de constructie aan te tasten ook mogelijk is met bijvoorbeeld een houten constructie. De mogelijkheden zal de initiatiefnemer op dat moment moeten onderzoeken en voorleggen aan de commissie voor Welstand en Monumenten. De optopping is interessant voor de waarde van het pand en de verkoop. Optopping met twee lagen wordt mogelijk gemaakt om dit financieel haalbaar te maken.
Over het beeldkwaliteitsplan en de welstandsrichtlijnen wordt opgemerkt dat er voor het plangebied nu geen welstandsrichtlijnen zijn. Die worden pas opgesteld

CONCEPT

als het plangebied tot ontwikkeling komt. Dat is in aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt daar nu de input voor. Voorstel is de twee bouwlagen op deze manier te laten staan.

De heer Rozema vraagt of het welstandsbeleid voor dit gebied wel tijdig af is. De vraag wordt gesteld of niet te snel wordt beslist op dit bestemmingsplan als men ongewenste ontwikkelingen op het gebied van welstand wil tegengaan.

De heer Van Orschot geeft aan dat de gemeente de panden nu zelf in bezit heeft en ze niet op korte termijn verkocht zal hebben. Daar vindt nu een nadere overweging op plaats. Momenteel gelden wel een welstandscriterium en een beeldkwaliteitsplan voor heel Rotterdam Central District. Omdat het plan nu anders is dan tien jaar geleden moet voor dit gebied een update worden gemaakt.

Reclamant 12
Mevrouw Van den Broek, mevrouw Smouter en de heer Van Winsum spreken gezamenlijk in namens bewonersvereniging Provenierswijk.

Mevrouw Smouter geeft aan dat de bewonersvereniging al vaker heeft gereageerd op de plannen voor het Schieblok. Haar bijdrage gaat over participatie, kosten, grondwater en compensatie.
Aandacht wordt gevraagd voor het ontbreken van participatie. Hieronder wordt verstaan deelnemen aan gesprekken door gelijkwaardige partijen. Als de gemeente een bijeenkomst belegt waar bewoners worden geïnformeerd over een plan of wijzigingen is dat meestal informatie van één kant. De mening van de bewoners wordt aangehoord en weggestopt. Werkelijke interesse in de mening van de bewoners zou gevolgen moeten hebben voor de plannen. Ook bij het ontwerpbestemmingsplan is de participatie beperkt gebleven tot de informatiebijeenkomst. Door de coronaregels vond de communicatie hoofdzakelijk via de computer plaats. Daaraan konden niet alle bewoners deelnemen. In de informatiesessies zijn toezeggingen gedaan die nu nog moeten worden uitgevoerd. Het zou logisch zijn als de gemeente meer uitleg zou geven. Dat de Agniesebuurt en Provenierswijk kennelijk niet tot het plangebied behoren en de bezwaren van bewoners zodoende buiten beschouwing blijven, komt onredelijk over.
Kosten: de bewonersvereniging heeft twee mooie groene singels. Als men de Provenierswijk beoordeelt naar de singels heeft men geen compleet beeld van de wijk. In de smallere straten wonen mensen die niet zoveel groen om zich heen hebben. Bij alle plannen worden bewoners in drie straten het meest gedupeerd. Extreme hoogbouw heeft gevolgen voor licht en lucht in de wijk. De bewonersvereniging heeft veel mensen in de afgelopen tijd kunnen helpen met aanvragen voor energietoeslagen. Er zijn echter veel meer kostenstijgingen. Hoogbouw maakt het aanbrengen van zonnepanelen zinloos. Dat heeft de bewonersvereniging al jaren geleden vastgesteld. Koude-warmte-installaties die grote bedrijven aan de zuidzijde van het station op temperatuur houden, hebben al veel ruimte in de wijk in beslag genomen. Onder het parkeerterrein van de NS

CONCEPT

ligt zo'n installatie. Die wordt gebruikt door Central Post. Voor warmtepompen in de wijk is geen plaats meer.
Grondwater: bij het funderen van extreme hoogbouw worden speciale voorzieningen getroffen, zoals het slaan van damwanden en het langdurig bevriezen van het grondwater. Het is onjuist dat de fundering van het nieuwe Schiekadeblok geen problemen zal geven voor de Provenierswijk. De grondwaterstromen worden volgens gemeentelijke deskundigen verstoord. Dat heeft gevolgen voor de houten funderingen van de huizen.
Compensatie: de bouw van de Zalmhavenflat heeft aangetoond dat de ontwikkelaars voldoende verdienen om bezwaarmakers af te kopen. Rotterdam heeft in Central District ontwikkelaars met grote bedragen gecompenseerd en gesubsidieerd. De bewonersvereniging vraagt daarom de subcommissie om rekening te houden met de wijkbewoners die de lasten van de extreme hoogbouw gaan ondervinden en daardoor schade lijden.

De heer Van Winsum ziet deze ontwikkeling als onderdeel van één grote ontwikkeling van zestien of zeventien torens van 70 tot 250 meter hoogte, alle in één langgerekte hoogbouwzone van Pompenburg tot de Statentunnel. Een gebied van 40 hectare, op de Zuidas na het grootste binnenstedelijke ontwikkelingsgebied van Nederland. Ontzettend massaal en de bewoners van de aangrenzende Agniesebuurt en Provenierswijk weten van niets. Dit alles nog los van de gebouwen onder de 70 meter die ook in dit gebied gaan verrijzen. Er is niets verteld, laat staan dat is geparticipeerd. Participatie echter, is een kernbegrip in de komende Omgevingswet. Er is voorlichting geweest, een inloopavond voor Treehouse, zonder cijfers over de milieueffecten en een Zoomvergadering over het Schiekadeblok. Van medezeggenschap is niets te bespeuren geweest. Dat zou al verbijsterend zijn als het alleen over het Schiekadeblok ging, maar zeker als het over de héle hoogbouwzone gaat. Over het Central District, een woud van gigantische torens, is nooit overlegd. Doodse stilte, jarenlang. Reclamant denkt dat dit bewust is gedaan, door de zwaar geconcentreerde hoogbouwzone consequent in heel kleine stukjes op te knippen. Voor postzegelplannetjes bestaat geen MER-verplichting. Het Schiekadeblok is uit het Central District gehaald: een duidelijk voorbeeld van salamitactiek. De Europese Commissie heeft dit soort praktijken als onrechtmatig veroordeeld, de Raad van State heeft er ook meerdere uitspraken over gedaan. In plaats van werkelijke overlast in kaart te brengen, zijn rekenmodellen gebruikt. Modellen die niet raken aan de werkelijkheid. Geluidsoverlast van de treinen voor de Provenierswijk, door weerkaatsing van het geluid tegen de hoogbouw, wordt ontkend. Door het gebruik van een harde grens hoeft de overlast voor de Provenierswijk en Agniesebuurt, die grenzen aan het plan, er niet aan te worden toegeschreven. Bezonningsstudies worden per project uitgevoerd, maar niet cumulatief. De studies laten zien dat de wijken zelfs méér zon zouden krijgen door de hoogbouw. Dit zijn geen frisse praktijken die kunnen plaatsvinden omdat geen effecten worden berekend voor het gebied als geheel en geen MER nodig is. Het kan plaatsvinden omdat met een wijde boog om de burgers heen wordt gelaveerd. Dat vreet aan het vertrouwen in de overheid. Gevraagd wordt het plan

on hold te zetten en een MER te organiseren voor de hele strook en de bewoners van Provenierswijk en Agniesebuurt te laten participeren.

Mevrouw Van den Broek merkt dat wat in haar bijlagen over Treehouse staat ook voor het Schiekadeblok geldt. De milieueffecten van Treehouse worden niet meegenomen. Dat blijkt uit bijlage B5 met alle geplande torens. Het is heel verwonderlijk dat de Provenierswijk niet wordt meegenomen, zeker qua geluid en wind. De sportstrook wordt veel verder naar voren gebouwd dan Central Post. Heel het gebied rondom Centraal Station en Schiekade wordt een kathedraal waarin het geluid weerkaatst. *[Reclamant laat een geluidsopname horen van een passerende trein, gemeten op 70 dB.]* Contact met de MER-commissie heeft uitgewezen dat deze grootstedelijke ontwikkelingen in samenhang gezien moeten worden. Daar bestaat jurisprudentie over. Volgens bijlagen die reclamant meestuurde, hebben B&W in zowel 2011 als 2012 een project-MER en een studie in samenhang beloofd. Aan die beloftes wordt niet voldaan. De lucht die volgens RIVM in de Provenierswijk al slecht ís, wordt nog slechter. Heel veel informatie klopt niet. De Rotterdamse Rekenkamer heeft inzake de Woonvisie naar voren gebracht dat die op foutieve gegevens is gebaseerd. De bezonningsstudie wijst uit dat men letterlijk een halfjaar in de schaduw komt te zitten. Meedoen met de energietransitie zit er voor de hele wijk dus niet in.
Twee perrons op CS worden met 90 meter verlengd richting Central Post. Dit leidt tot extra overlast en een extra wateropgave. Dit alles is niet meegenomen in de onderzoeken van het Schiekadeblok en Treehouse. Er lopen inmiddels vijf beroepszaken van reclamant. Er gaan meer treinen rijden, die harder gaan rijden. Dat is allemaal niet meegenomen.
Reclamant hoopt dat het bestemmingsplan wordt afgekeurd en dat er een nieuwe structuurvisie komt met een goede plan-MER en dat de omgeving serieus wordt genomen.

De heer Van Dijk vraagt naar de niet-nagekomen toezeggingen. Hij vraagt om een overzicht daarvan. Hij vraagt of reclamanten contact hebben met de wijkraad.

De heer Akhatab vraagt of de bewoners met de gemeente in gesprek zijn gegaan over de kennelijk ontbrekende participatie.

De heer Van Dommelen hoort de kritiek, maar weet ook dat heel veel mensen een huis in Rotterdam willen hebben. Daar moet de raad rekening mee houden. Gevraagd wordt of reclamanten zélf kijken naar wat wél mogelijk is.

Mevrouw Vlasblom stelt vast dat het niet de eerste keer is dat de participatie bij deze gemeente niet goed loopt. Gevraagd wordt wat men verwacht op het vlak van compensatie.

Mevrouw Verkoelen vraagt in hoeverre er binnen de wijken is georganiseerd dat de mening van bewoners over het voetlicht komt.

Mevrouw Smouter geeft aan dat de contacten in de wijken en met de wijkraden goed zijn. Sinds de wijken zijn samengevoegd, is over dit onderwerp nog niet met de wijkraad gesproken. Het gesprek met de wijkraad gaat wel geregeld

plaatsvinden. De bewonersvereniging Provenierswijk is sinds 1995 actief. Men vertegenwoordigt de wijk. In 2004 is men begonnen de raad uit te leggen dat het met de hoogbouw een kwestie van opletten was. Tot de coronatijd is alles gevolgd. Mevrouw Van den Broek heeft haar kennis over bezonning steeds met deskundigen kunnen bespreken. Er is veel gesproken met de gemeente, maar altijd in een situatie dat de bewoners het niet voor het zeggen hadden. Men werd altijd beschouwd als buiten het plangebied vallend. De grens van Central District ligt bij de laatste treinrails.
Van de huizen in Treehouse en Schiekadeblok is misschien 10% bestemd voor de middeninkomens. Geen student, geen gezin in Rotterdam kan die prijzen betalen. Met in totaal 140 huizen maakt Rotterdam het verschil niet. Daar wordt veel voor opgeofferd. De wijkbewoners weten wellicht beter wat men nodig heeft dan de gemeente zich bewust is.

De heer Van Winsum is verbaasd over de vraag of men heeft nagedacht over wat wél mogelijk is. Er spreekt de suggestie uit dat vanwege de woningnood de procedures opzij gezet kunnen worden. Dat kan het geval niet zijn. Er moet een MER komen voor het hele gebied. Dat komt ook als directief uit Brussel. Het ligt voor de hand omdat het gebied als één eenheid zal gaan werken. Nadenken over andere modellen moeten vooral degenen doen die zeggenschap hebben.

Mevrouw Van den Broek geeft aan dat men in de tijd van wethouders Hulman en Pastors ten minste aan tafel zat. Bewoners spraken met architecten aan tafel en konden meedenken. Dat is nu totaal niet het geval. De wijkraad wordt nu misbruikt als een communicatieafdeling van Stadsontwikkeling. De wijkbewoners worden er niet meer bij gehaald. Dat het Schiekadeblok in coronatijd aan de orde was, leverde de gemeente profijt op. Er zijn heel veel crises die nu niet worden benoemd en onderzocht in het Schiekadeblok. Reclamant wil dat dit wordt meegenomen. De woningen die nu worden gebouwd, zijn voor rijke bewoners.

Mevrouw Smouter merkt inzake compensatie op dat de architect van het verbouwde Centraal Station eens vertelde dat voor elke toren in Central District een schadevergoeding van € 1 miljoen zou moeten worden gevraagd. Zij wil compensatie voor de veelal arme mensen in de wijk die de nadelen ondervinden van de hoogbouw waar alleen maar rijke mensen in kunnen wonen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
De heer Verhoef vraagt waarom geen plan-MER is uitgevoerd. Gemeld wordt dat er weinig impact wordt verwacht. Gezien het aantal reclamanten en hun inspraak zijn er toch veel vragen en issues. Met een plan-MER was veel voorkomen. Reclamanten zeggen heel duidelijk dat er geen goede participatie is geweest. De gemeente geeft aan dat dit volledig goed is verlopen. Daar zit veel licht tussen. Meningen kunnen verschillen, maar dit zijn uitersten.

Mevrouw Verkoelen vraagt wat er is gedaan aan de betrokkenheid van de wijken. Uit de bijdrage spreekt dat alles in plannetjes is opgedeeld, maar onduidelijk is wat het cumulatieve beeld is. Zij kan zich als inwoner van de stad voorstellen dat daar aandacht voor bestaat. Hoe wordt omgegaan met de bodemgesteldheid, de

CONCEPT

waterhuishouding. Zeker omdat er meerdere plannetjes zijn die samen een heel stevig plan vormen, is dat de vraag.

De heer Rozema stelt zienswijze 12.2 aan de orde. Dit plan is een lokaal project met nationale betekenis onder de Crisis- en herstelwet. Artikel 2.19 uit die wet bepaalt dat een structuurvisie financiële onderbouwing van de grondexploitatie moet omvatten, voornemens inzake verwerving van gronden en andere zaken die in 2011 nog niet helder waren. De vraag is of reclamanten met zienswijze 12.2 niet een punt hebben, dat die structuurvisie uit 2011 een update behoeft.

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar aanleiding van een bijlage met alle torens en hun hoogtes, zo te zien afkomstig uit een presentatie uit december 2021, in hoeverre dit overzichtelijke kaartje is gedeeld met bewoners. Zij snapt dat bewoners zich onvoldoende op de hoogte gehouden voelen en alleen over puzzelstukjes worden geïnformeerd. Gevraagd wordt in hoeverre dit soort informatie breder wordt gedeeld.

De heer Wempe vraagt of het terecht is dat bewoners stellen dat alle bestemmingsplannen samen misschien wel heel andere uitkomsten geven dan afzonderlijk en dus een groter effect hebben op zo'n wijk.

De heer Akhatab vraagt waarom omliggende wijken niet worden meegenomen.

De heer Van Dommelen vraagt wat de Provenierswijkregel is, die vele malen in de antwoorden wordt genoemd.

De heer Van Dijk leest in de reactie dat geen sprake is van salamitactiek. Hij vraagt hoe hij dan moet duiden dat er straks andere plannen komen en er telkens weer per plan wordt gekeken naar de gevolgen. Dit kan wel degelijk optellen.
De observatie van reclamanten dat zij niet kunnen meedoen aan de energietransitie is een interessante. Er is geen ruimte voor WKO-systemen omdat de systemen op noord werken voor zuid. Er valt te veel schaduw over de wijk voor zonnepanelen. Gevraagd wordt of genoegdoening mogelijk is.
Ook wordt de cumulatie van geluid, waarvoor de kathedraal-beeldspraak werd gebruikt, aan de orde gesteld. De zorg van de bewoners van weerkaatsing via een kantorenwand klinkt reëel.

Ambtelijke beantwoording:
Mevrouw Craenen geeft aan dat geen sprake is van bewust opknippen van plannen. Toen werd begonnen met Rotterdam Central District was dat met het Schiekadeblok het enige dat op stapel stond. De visie voor Pompenburg moest nog worden uitgewerkt. Gekozen is toen voor losse MER-beoordelingen. DCMR heeft toen geoordeeld dat er geen belangrijke nadelige effecten waren. Het college heeft dat MER-beoordelingsbesluit genomen. In de afgelopen jaren zijn vele andere plannen ontstaan. Altijd is gekeken naar de milieueffecten in samenhang en cumulatie. Voor RCD, Schiekadeblok, Pompenburg, RISE, Lumière en ASR zijn alle verkeersontwikkelingen in één groot verkeersmodel geplakt. Op basis daarvan is het geluid berekend dat op de nieuwe woningen valt. Voor luchtkwaliteit valt een deel van het gebied binnen NSL, een ander deel wordt berekend met concrete getallen met het RCD-XL-verkeersmodel. Zo zijn

CONCEPT

ook de externe veiligheid en het groepsrisico beoordeeld. Of een MER gemaakt had moeten worden, klinkt als een strikvraag: men zit in een rijdende trein. Dit kan als een grotestadsproject worden gezien, ook als losse projecten. Qua financiën of fasering of organisatorisch hebben ze niets met elkaar van doen. Er zitten andere ontwikkelaars op. Dat zijn alle redenen uit jurisprudentie waarom zaken niet in samenhang gezien hoeven te worden. Bij de bestemmingsplannen heeft de gemeente milieu heel goed in beeld proberen te brengen en getoetst aan de wettelijke kaders. Dat gaat vaak met behulp van verplichte rekenmodellen. Dat kan nog weleens andere uitkomsten opleveren dan men in werkelijkheid hoort omdat de werkelijkheid afwijkt van een model. De gemeente houdt zich dan aan de wettelijke rekenregels. Bij Lumière, RISE en ASR is een ander besluit genomen door deze drie torens wel in samenhang te bezien en van een MER te voorzien. Als autonome ontwikkeling worden Schiekadeblok, RCD en Pompenburg meegenomen. Dat is daarbij opgeteld. Het ingewikkelde is dat voor RCD en Schiekadeblok de Provenierswijkregel geldt voor bezonning, terwijl de andere projecten aan het nieuwe bezonningskader worden getoetst. In dit gebied zijn dus verschillende kaders waaraan wordt getoetst.
De Provenierswijkregel luidt dat één uur extra schaduw mag komen op de Provenierswijk door de plannen in het hele RCD inclusief Schiekadeblok. Die regel is getoetst en wordt niet overtreden.

Mevrouw Verkoelen vraagt welk effect nieuwe ontwikkelingen als RISE hierop voor effect gaan hebben. Zij vraagt of de Provenierswijkregel dan nog steeds geldt.

De heer Van Orschot geeft aan dat er bepalingen zijn voor Central District, dat een duidelijke begrenzing heeft, inclusief het Schiekadeblok, op de Provenierswijk. Voor alle andere plannen geldt Afwegingskader Bezonning. De cumulatie van alle torens in Central District wordt in dat bezonningsonderzoek meegenomen.
De kwestie wel of geen MER is onderwerp van beroep. De Raad van State heeft zich nog niet uitgesproken over diverse beroepschriften. De gemeente gaat ervan uit dat het standhoudt. Er wordt al anderhalf jaar op gewacht.

De heer Verhoef vraagt of een voor de gemeente negatieve uitspraak betekent dat alsnog een plan-MER voor het Schiekadeblok komt.

De heer Van Orschot kan die vraag nu niet beantwoorden. Dat zal het college moeten bepalen.

Mevrouw Craenen merkt over milieu en geluid op dat er reflectie is, maar zo weinig dat het niet te horen zou moeten zijn. Dat blijkt uit de rekenmodellen. Alle overlast van het Centraal Station op dit moment ís er al. Dat valt buiten het plangebied. De reflectie die vanaf het spoor gaat vallen tegen de gevel van de kantoorstrook of de torens is in beeld gebracht. Die bijdrage is volgens berekeningen lager dan 1dB en dus niet door het menselijk oor waarneembaar.

Mevrouw Lushtaku merkt over participatie op dat de participatie in deze eindfase meer informerend is, terwijl vroeger sprake was van interactie. Voor het bestemmingsplan is nu geen sprake van participatie, maar van informeren via

inloopbijeenkomsten, waar de Provenierswijk huis-aan-huis over is ingelicht. Dat leidde tot een paar bezoekers en een paar telefonische reacties.
Op dit moment geldt voor dit gebied helemaal geen bestemmingsplan. Met zo'n plan kan er worden gestuurd en worden de mogelijkheden beperkt.

De heer Van Orschot geeft aan dat op uitnodigingen van wijkraden die al langer bestaan, zoals die van de Provenierswijk altijd wordt ingegaan. Komende week gebeurt dat weer in de Agniesebuurt. In de afgelopen twee jaar beperkte corona ook de gemeente op dit gebied, behalve digitaal. Er is veel publiciteit. Beweren dat mensen nooit kunnen weten wat er gebeurt, is stug, al is dat niet de formele participatie.

Mevrouw Craenen merkt inzake de herziene structuurvisie op dat die is bekeken in relatie tot de vraag over de MER. Gemeend werd dat de uitgangspunten uit de structuurvisie en de milieuonderzoeken niet tot actualisatie nopen. Dat die onderzoeken door aangepaste wetgeving zijn achterhaald, is logisch. Stikstof was in 2011 nog geen onderwerp. In het bestemmingsplan zijn de onderzoeken specifiek voor het Schiekadeblok geactualiseerd. Het programma is niet groter dan in de structuurvisie is aangegeven, de conclusie blijft daarmee overeind.

De heer Van Orschot geeft inzake WKO's en zonnepanelen aan dat inderdaad één WKO-installatie aanwezig is aan de noordzijde van het spoor die gebouwen aan de zuidkant bedient. Dat betekent niet dat in de rest van de Provenierswijk geen WKO-installatie kan worden aangelegd. Een WKO-installatie is een zware maatregel die niet voor een individuele woning wordt genomen. Er is geen voornemen in de wijk een WKO-installatie voor Central District of een ander project in de buurt te realiseren. Daar zijn aparte procedures voor waarbij de provincie toetst. De indruk moet worden weggenomen dat heel de wijk in het voorjaar en de zomer onder één grote wolk van schaduw terechtkomt. Vanwege de ligging achter het emplacement is er met name in de zomer nauwelijks schaduw over de Provenierswijk. In de wintermaanden heeft men al weinig aan

CONCEPT

zonnepanelen. De schaduw van een toren zal hooguit een halfuur over een bepaald punt liggen.

De heer Rozema haalt uit de Crisis- en herstelwet dat de huidige structuurvisie niet in overeenstemming is met de bepalingen die zijn opgesomd. Dan hebben reclamanten gelijk in zienswijze 12.2.

Mevrouw Zee neemt dit mee.

De heer Van Orschot geeft aan dat het door mevrouw Kockelkoren aangehaalde overzichtskaartje van hoogtes van torens recent wordt gebruikt bij presentaties.

De voorzitter schorst de vergadering.

Schorsing

De voorzitter heropent de vergadering.
Reclamant 13:
De heer Yagoub spreekt in namens Poppodium Annabel, een zaal van 1200 bezoekers. Hij is de enige horecagelegenheid die niet van de gemeente huurt. Hij heeft rigoureus verbouwd en geïnvesteerd, met name om de bewoners aan de Delftsestraat te ontzien. Het is geen tijdelijke horecalocatie, Annabel wordt genoemd als belangrijke locatie voor de infrastructuur van de stad in de Popvisie. Het is zeker geen club. Drie jaar na opening besloot de eigenaar het pand te verkopen aan een ontwikkelaar. De ontwikkelaar wil een toren bouwen, dit staat niet in de bestemmingsplannen. De huidige pandeigenaar heeft een ander belang terwijl Annabel graag op de huidige plek wil blijven. Er wordt gesproken over een doos in een doos om geluidsoverlast tegen te gaan. Dit is ondoenlijk want de entree is niet zomaar te verplaatsen. In de huidige sfeerplaatjes is geen rekening gehouden met vluchtwegen. Wel met een uitgang zodat omwonenden er minder last van hebben. De popzaal is geluiddicht, alles kan, maar wie gaat dat straks betalen? De terrasexploitatie is een heel belangrijk element van de zaal en de enige reden dat Annabel ongesubsidieerd kan programmeren. Het businessmodel wijzigt als het terras verdwijnt. Om te voorkomen dat er een toren wordt gebouwd en Annabel kan blijven, moeten alle stakeholders meewerken. Poppodium Annabel heeft afspraken met de gemeente gemaakt over het verplaatsen van de entree en bij woningbouw in de nabije omgeving moet Annabel voldoen aan de wettelijke geluidsnorm. Als hiervoor het gebouw moet worden geïsoleerd zitten hier hoge kosten aan. Hij steunt het poppodium maar ook alle medewerkers en de talenten die er optreden. Hij hoopt dat deze mensen straks niet dakloos zijn als in het gebied wordt gebouwd.

De heer Van Dommelen leest in de reactie van de gemeente op de exploitatie van het terras dat er een wijziging moet plaatsvinden. Komt die tegemoet aan het bezwaar van spreker?

Mevrouw Vlasblom begrijpt dat bij aanvang Annabel aan een aantal geluidsregels moest voldoen. Welke concessies of investeringen zijn bij Annabel gedaan om ervoor te zorgen dat het geluid goed is geregeld? Ze las in de

zienswijze dat er geen juiste meting is geweest voor de situatie. Waarom komt de gemeente met de extra doos-in-doosstructuur? Op basis waarvan?

De heer Rozema vraagt hoe de huurovereenkomst van de reclamant en de eigenaar eruitziet. Vermoedt de reclamant dat de eigenaar bij aannemen van het bestemmingsplan aanpassingen wil plegen aan de opstal om het poppodium toekomstbestendig te maken? Wil de eigenaar het poppodium verplaatsen onder het maaiveld, het hof? Wil de reclamant dan meeverhuizen?

Mevrouw Vlasblom vraagt of er een tijdpad en een financieel kader is als Annabel verbouwd moet worden.

De heer Yagoub heeft de wijzigingen voor het terras meegekregen. Er is nog veel onduidelijk omdat de grond van de gemeente wordt gehuurd. Uit de sfeerplaatsjes blijkt dat het terras op een verhoging komt, maar met de nodige vluchtroutes wordt de capaciteit van het terras beperkt. Nu bezoeken honderden mensen op vrijdagmiddag het terras, dat is voor de exploitatie belangrijk. Als er straks maar vijftig bezoekers op het verhoogde terras zijn toegestaan, is dit financieel een tegenvaller. Het lijkt hem een verkapte weigering om Annabel nog te laten voortbestaan. Bij de aanvang van Annabel is nauw samengewerkt met de gemeente. Van dertien kleine zalen is één grote zaal gemaakt en de entree is gewijzigd om het geluiddicht te maken. Deze verbouwing was € 3,5 miljoen en moest zonder subsidie of gemeenschapsgeld worden betaald. Poppodium kan, met wat aanpassingen, in het nieuwe gebiedsplan meegaan. In 2018 hoorde hij dat een ontwikkelaar daar een toren wil bouwen en dat Annabel moet vertrekken. Dat is geen fijn nieuws. Er is geen akoestische meting verricht. In opdracht van de gemeente heeft onderzoeksbureau Peutz een uitgebreid rapport gemaakt, maar er zal echt op locatie moeten worden gemeten. Hij vermoedt dat Annabel ook akoestisch geschikt gemaakt kan worden zonder doos-in-doos, maar door het dak te vervangen. Er wordt kritisch gekeken naar het dak, maar eerst moet er een gedegen onderzoek worden uitgevoerd. Voor wat betreft de huurovereenkomsten loopt er een geschil met de huisbaas over de coronahuur. Hij heeft er niet veel vertrouwen in dit onderling met de huidige pandeigenaar te kunnen oplossen. Deze heeft maar één belang, het bouwen van de toren. Het poppodium is gemaakt om op die plek twintig jaar mee te gaan. Het straalt authenticiteit uit. Dat is belangrijk voor alle doelgroepen en leeftijden. Hij gelooft niet in verhuizen naar de overkant en een doos bouwen. Hij werkt niet mee aan een verhuizing. Aanpassingen aan het pand, de huidige pandeigenaar heeft sinds 2018 weinig onderhoud gepleegd. Er zitten scheuren in het dak en er is regelmatig lekkage. Annabel wordt nu behandeld als een tijdelijke locatie, dat is niet goed voor het complex. Hij wil graag meewerken om ervoor te zorgen dat Annabel in het toekomstplaatje meegaat. Dan kan alleen als er een integraal plan is met het Schiekadeblok, de toren en Annabel. De gebruiksmelding van de entree wordt door de Veiligheidsregio getoetst en de vluchtwegen moeten een bepaalde afstand hebben. Het is een complexe situatie. Hij wil niet dat dit bij de uitvoering misgaat. De laatste vraag gaat over de verbouwing van Annabel. Als het om een doos-in-doos gaat moet het poppodium zes maanden tot een jaar dicht. Als het om een nieuw dak gaat, hoeft het poppodium niet te worden gesloten. Over de duur en de kosten kan hij pas antwoord geven als het integraal plan met het Schieblok en Annabel, in- en uitgang en het binnenterrein af is. Hij

wil dat het bestaansrecht van poppodium Annabel in het bestemmingsplan gewaarborgd wordt in de fase van de verbouwing en de periode daarna. Hij complimenteert de gemeente met het huidige plan. Het is bijna onmogelijk om alle belangen te bedienen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
Mevrouw Vlasblom is de akoestische meting niet duidelijk. Als er niet bij het poppodium is gemeten, op basis waarvan worden dan de regels gesteld?

De heer Van Dommelen vraagt een toelichting over het terras.

De heer Rozema heeft een vraag over zienswijze 13.2 over het mogelijk maken van een exploitatie van een poppodium in een gebied met allerlei ontwikkelingen eromheen, de doos-in-doosconstructie. Welke status heeft de huurder in de gesprekken die de gemeente aangaat en hoe wordt de huurder betrokken? Wordt er gedacht aan maatwerk om de doos-in-doosconstructie gestand te doen?

De heer Verhoef vraagt of de ondernemer zelf ter plaatse een akoestisch onderzoek kan uitvoeren. Als daar een ander resultaat uitkomt, hoe hard is dan de voorwaarde voor de doos-in-doosconstructie? Waarom wordt er niet gelijk reëel gemeten?

Mevrouw Zee geeft wat meer inzicht in de akoestische metingen en over de doos-in-doosconstructie. Voor akoestische metingen worden uitgangspunten gehanteerd. De informatie over de constructie en de isolerende werking van poppodium Annabel is opgevraagd. Er zijn aannames gedaan voor het muziekgeluid binnen in de grote zaal en het cafégedeelte, net als het geluid van de ontluchting op het dak. Aan de andere kant worden er woningen gerealiseerd op korte afstand. Er is een maximale norm van welk muziekgeluidniveau op de woningen mag invallen. Welk geluid mag er nog uit het gebouw komen om aan de waarde op de woningen te voldoen? Dus niet alleen Annabel, maar ook avondhoreca dat onder in de Schiebloktoren wordt gerealiseerd. Als geluid van dezelfde waarde op de gevel komt is het een verdubbeling van het waarneembare geluid. Welke geluidsemissie mag er dan zijn vanuit Annabel. De doos-in-doosconstructie is niet een voorgeschreven constructie. Voor deze locatie wordt voorgeschreven dat de geluidsemissie op de gevel van de dichtstbijzijnde woning, de woning in de Schiebloktoren op 24 meter hoogte, aan de zuidzijde, de geluidsbelasting, niet hoger mag zijn dan 36 dB. Dit betreft een waarde in de nacht. Onderzoeksbureau Peutz oppert de doos-in-doosconstructie om de geluidsemissie dusdanig te beperken dat er maximaal 36 dB is. Zelfonderzoek om isolatie te bepalen kan. Het wordt geborgd in maatwerkvoorschriften. In het bestemmingsplan wordt een terras van 450 m² mogelijk gemaakt met een bezetting van maximaal 300 personen. Bij de aanvraag van de exploitatievergunning wordt de daadwerkelijke omvang van het terras bepaalt. Dat is in lijn met het recht om de gronden te gebruiken.

De heer Van Orschot merkt op dat de gemeente met de huurder en de pandeigenaar in gesprek gaat als er een concreet ontwerp en plan voor het binnengebied met de Schiebloktoren ligt. Dan is bekend of de trap er wel of niet

CONCEPT

komt en op welke manier de toegang wordt aangepast. Welke maatregelen moeten er worden genomen en wie draait daar financieel voor op zijn dan belangrijke onderwerpen.

Mevrouw Zee voegt toe dat wel degelijk is gekeken naar de realiteit. Er is ook een onderzoek uitgevoerd naar het gehele omgevingsgeluid. Het is een vrij geluid belastende locatie. Als muziekgeluid als herkenbaar wordt ervaren binnen in een woning dan komt er een muziekgeluidstoeslag van 10 dB op de modelberekening. Dit is in dit gebied niet het geval.

De heer Van Dommelen vraagt wat er gebeurt als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en het overleg tot niets leidt. Wat betekent het voor de exploitatie van Annabel?

De heer Rozema vraagt zich af wat er gebeurt als de gemeente overeenstemming heeft met de eigenaar, maar de huurder kan zich er niet in vinden. Hoe gaat de gemeente daarmee om?

De heer Verhoef vraagt of de doos-in-doosconstructie de enige oplossing is. Zijn er nog alternatieven?

De heer Van Dommelen leest dat de huidige vergunning van 220 m² wordt vergroot naar 450 m². Hij vraagt toelichting op het feit dat de capaciteit kan worden beperkt door de verhoging en de vluchtroutes.

De heer Van Orschot legt uit dat als er geen overeenstemming is met de huurder of de eigenaar zij nadeelcompensatie kunnen vragen of een planschadeclaim kunnen indienen bij de gemeente. De gemeente probeert juist uit deze situatie te blijven door in gesprek te blijven en tot een oplossing te komen. De trap is geen verplichting in het stedenbouwkundig plan. Mocht blijken dat de capaciteit van 300 personen op een andere manier wel kan worden gerealiseerd is de gemeente bereid het plan aan te passen. Dit is nog maar een eerste verbeelding. In de huidige situatie is er geen begrenzing van de capaciteit.

Mevrouw Zee vertelt dat naast de box-in-boxconstructie niet alle alternatieven zijn afgewogen. Door de doos in de doos wordt er lucht gecreëerd die isoleert. Het gaat niet alleen om de gevel aan het plein, maar ook de emissie via het dak. De doos-in-doosconstructie is daar een geschikte oplossing voor, maar zeer ingrijpend. Nadere studie zal uitsluitsel geven. Deze uitwerking is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, er is alleen een resultaatverplichting opgenomen.

Reclamant 14
De heer Van Berkel is directeur van Urban Minds en CENTRAL010 en als eigenaar en ontwikkelaar belanghebbende bij het Schiekadeblok. De grondpositie betreft Delftsestraat 11 en 15, aan de zuidoostzijde van het blok. Hij wil de zienswijze toelichting en reageren op de zienswijzenrapportage, die hij met verbazing heeft gelezen. Urban Minds heeft een volwaardig alternatief ontwikkeld voor het gemeentelijk plan voor het Schiekadeblok. Ten opzichte van het gemeentelijk plan, waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd, zit het verschil in de locatie van de hoge toren. De door Urban Minds voorgestelde

CONCEPT

positionering is in veel opzichten gunstiger. Sinds 2019 is Urban Minds op eigen kracht begonnen met ontwikkelen en de plannen vervolmaakt tot de huidige versie van juli 2022. Dit is gebaseerd op de nota van uitgangspunten van mei 2020 en wijkt daarmee af van de voorgaande plannen. Deze versie is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau Aveco de Bondt. De gemeente is gevraagd het plan te beoordelen en te vergelijken met het gemeentelijk plan. In de zienswijze wordt aangegeven dat de gemeente dit plan niet bij de besluitvorming wil betrekken. Een van de argumenten om het plan van Urban Minds niet te betrekken is dat Urban Minds niet beschikt over alle benodigde gronden om haar plan te ontwikkelen. Dit geldt echter ook voor het gemeentelijk plan, waar onder meer de locatie van Urban Minds voor nodig is. Eerst moet worden gekozen voor de beste stedenbouwkundige invulling en daarna wordt gegaan naar de verwerving voor de benodigde gronden. Deze aanpak wordt nu ondersteund door de raadsbrief van 28 april 2022, pagina 5, hoogbouwvisie: het plan van de gemeente voldoet niet aan de hoogbouwvisie. In de zienswijze wordt dit met een creatieve lezing van de hoogbouwvisie ontkend. In de hoogbouwvisie is geregeld dat de doorsneehoogbouw 50% van de onderbouw mag zijn. Het plan van Urban Minds voldoet hieraan, het plan van de gemeente niet. De ruimtelijke aspecten in het plan van Urban Minds zijn beter. Doordat de hoogbouw in dit plan aan de zuidzijde van het Schiekadeblok is voorzien ontstaat er meer ruimte voor wind en minder windhinder. Het plan van de gemeente heeft open eindjes voor wat betreft onderzoek naar windhinder. Dit is in strijd met de wet waaruit volgt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan vast moet staan. De hoogbouw in het gemeentelijk plan is nabij het spoor en de nachthoreca voorzien. Daarom moeten er draconische, akoestische maatregelen worden genomen om het plan van de gemeente uitvoerbaar te maken. Dat is in het plan van Urban Minds niet nodig want hierin wordt de hoogbouw verder van het spoor gerealiseerd en wordt de nachthoreca ondergronds geplaatst. Op de locatie waar Urban Minds hoogbouw voorziet zijn geen beeldbepalende gebouwen gesitueerd. Om het gemeentelijk plan te realiseren moet een deel van het Schiekadeblok worden gesloopt. Dat pand heeft stedenbouwkundige betekenis en monumentale waarde, aldus de cultuurhistorische verkenning. Het plan van Urban Minds heeft 124 woningen meer, waarvan 39 meer in het middensegment. Bovendien is er meer ruimte voor de paarse doelgroep. Het plan heeft ruimte voor een groter plein, dat de levendigheid en bezonning ten goede komt. Gelet op de voordelen van zijn plan ten opzichte van de plannen van de gemeente valt niet te zien waarom het plan van Urban Minds zonder verdere beoordeling buiten beschouwing wordt gelaten. Hij vraagt de commissie het bestemmingsplan niet besluitrijp te verklaren en een motie voor te bereiden waarmee het college wordt opgeroepen om de diverse

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

plannen voor het Schiekadeblok door een onafhankelijk ruimtelijk adviesbureau te laten vergelijken en beoordelen.

De heer Akhatab vraagt waarom het oude en nieuwe plan niet te vergelijken zijn met elkaar en wat de twee grootste verschillen zijn.

Mevrouw Vlasblom vraagt voor wie de plaatsing van de toren op deze locatie voordelen heeft en wat zijn die voordelen?

De heer Van Dijk vraagt specifiek op het punt bezonning in te gaan en waarom de locatie van de reclamant noodzakelijk is.

De heer Rozema informeert wat de reclamant van plan is met zijn eigendom in dit gebied als het bestemmingsplan wordt aangenomen. In de zomer stond het eigendom te koop, is de eigenaar van plan de panden te verkopen?

De heer Van Berkel antwoordt dat hij een aantal plannen heeft ingediend. Het eerste plan was tijdens de marktconsultatie begin 2019. Het tweede plan is gepresenteerd net voor de nota van uitgangspunten bekend werd en incorporeerde een heel aantal van de opmerkingen van de gemeente. Een van de dingen was de bezonning op het plein. De lagere toren is verplaatst naar de noordzijde. Er ligt nu een plan voor een toren voor 50% op gemeentegrond en voor 50% op grond van Central010. Dit betreft een rankere toren ten opzichte van eerder ontwikkelde plannen. Alles wat er gezegd is over voldoen aan de Provenierswijkregel, de bezonningsregels, wind en hoogbouwvisie op het gebied van de ruimtelijke ordening raakt niet aan het plan dat Urban Minds heeft ingediend. Daar zitten grote verschillen tussen. Na de nota van uitgangspunten heeft Urban Minds een nieuw plan ontwikkeld op basis van deze nota en is daarom wezenlijk anders en dit tweede plan is recent bij de zienswijze ingediend. Urban Minds heeft diverse malen gevraagd het plan te mogen presenteren. Het huidige bezonningsplan zit bij de zienswijze, het plan bestaat uit een hoge en een lage toren, dat geheel voor het Schieblok staat en het niet afsluit. De gemeente oordeelde dat dit plan een uitstekende bezonning gaf op het plein. Hij herkent niet dat de bezonning niet goed is. Bovendien is er in het huidige plan meer plein en dus ook meer ruimte voor de zon in de middag, bij de terrassen, in tegenstelling tot het gemeentelijk plan.
Op de vraag van de heer Van Dijk waarom de locatie van Urban Minds nodig is voor de gemeentelijke plannen antwoordt hij dat de toren uit het stedenbouwkundig plan pal tegen het gebouw van Central010 is gebouwd. Technisch wordt het heel lastig om zo een zwaar en groot gebouw te bouwen zonder eigendom van die locatie te hebben. Naar zijn idee is sloop- nieuwbouw noodzakelijk om de doos-in-doosconstructie mogelijk te maken. Het voordeel van zijn plan is een betere ruimtelijke ordening. 124 woningen meer, waarvan 39 woningen in het middensegment meer. Er is een veel groter plein. Het is een veel betere positie als het gaat om wind. Geen van de gemeentevarianten voldoet aan de eisen van wind. Het stedenbouwkundig plan is niet onderzocht in de windtunnel. Het moet uit de uitwerking blijken of een goede oplossing denkbaar is voor wind. In zijn plan is er veel meer ruimte voor de wind. Dit is door een expert onderzocht, toegevoegd aan de zienswijze. Het is economisch een veel realistischer plan. BBN, een kostenadviesbureau, heeft een

vergelijkingsonderzoek gedaan. Er zit circa € 800,00 per vierkante meter verschil in. Dat komt neer op € 25 miljoen verschil in kosten tussen de stedenbouwkundige variant van het ontwerpbestemmingsplan en de toren van Urban Minds.

Mevrouw Vlasblom vraagt nogmaals voor wie de voordelen voelbaar zijn.

De heer Van Berkel denkt dat de schaduwwerking beter uitpakt voor de Provenierswijk. Wind is ook een belangrijk thema voor bewoners, ook dat is beter. Hij vindt het beter voor een poppodium. Hij benadrukt nooit een fatsoenlijk gesprek te hebben gevoerd met Poppodium Annabel over de uitwerking. Hij herkent niet dat er sprake is van een slechte relatie. Er zijn betalingsproblemen, daar moet over worden gesproken. Er is nooit tegen het poppodium actie ondernomen, er zijn geen slechte plannen tegen. Hij wil in gesprek en wil de toren op een andere plek. De gesprekken zijn terzijde geschoven omdat Annabel in gesprek was met de gemeente.
De panden hebben nooit te koop gestaan. Formeel wel, maar dat had te maken met een dispuut met DOKVAST. Hij wil in gesprek om te laten zien dat er geen financieringsproblemen zijn. Na een kort geding is DOKVAST uitgekocht. Hij wil niet vooruitlopen op de vraag of hij wil meewerken aan de plannen van de gemeente. Hij vraagt nadrukkelijk het plan van Urban Minds te laten onderzoeken door een onafhankelijk bureau. Het is echt een beter plan.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
De heer Van Dijk vraagt hoe ambtelijk naar deze bijdrage van de inspreker wordt gekeken. Er zit een aantal varianten voor de Schiebloktoren in het plan. Kan dit een vierde variant zijn?

De heer Akhatab is benieuwd waarom de gemeente de plannen van Urban Minds niet wil meewegen. Waarom is de gemeente niet ingegaan op de verzoeken om het plan aan de gemeente te presenteren?

De heer Verhoef begrijpt dat het laatste plan is aangepast aan de nota van uitgangspunten. Waarom is dat dan niet meegenomen? Was dat te laat? Of botste het zo erg met de gemeentelijke plannen?

De heer Rozema vraagt dat dat 124 woningen meer in het plan zijn gebaseerd op een getal uit het stedenbouwkundige model, of een eerder stuk waar het gemeentelijke woningaantal van 576 werd genoemd. Hij meent dat dit getal is opgehoogd naar 650 in het ontwerpbestemmingsplan.

De heer Van Dommelen leest bij 14.5 'zoveel mogelijk behouden van het Schiekadeblok'. Wat houdt dit precies in?

De heer Verhoef vertelt dat in het Schiekadeblok een aantal objecten is aangemerkt als beeldbepalend object. Hij ziet in de gemeentelijke plannen dat een beeldbepalend object helemaal wordt gesloopt om een variant van de Schiebloktoren te kunnen realiseren. Een ander beeldbepalend object wordt

CONCEPT

aangetast. Hoeveel waarde heeft het als de beeldbepalende objecten toch worden gesloopt?

De heer Van Orschot heeft in verschillende fasen met reclamant gesproken. Uiteindelijk is een plan beoordeeld, kort voordat de nota van uitgangspunten aan de raad door het college is gepresenteerd. Die beoordeling is met de raad gedeeld. Op basis van dat document en die beoordeling is er een besluit genomen over nota van uitgangspunten. Gebruikelijk is de nota van uitgangspunten als basis voor een Stedenbouwkundig- en uiteindelijk een bestemmingsplan te nemen. Er is een consequente weg gevolgd in de opdracht die de ambtelijke ondersteuning vanuit de gemeenteraad en college krijgt. Dat mensen anders willen of andere plannen indienen is ook een mogelijkheid. Maar er zijn niet telkens nieuwe plannen beoordeeld. De nota van uitgangspunten is vertaald in een plan dat planologische ruimte biedt om op een andere locatie een toren te bouwen die ruimte genoeg biedt voor een flink aantal woningen, behoud van een poppodium, horecamogelijkheid, behoud van wederopbouwpanden. In het verleden is al toegegeven dat één beeldbepalend pand, het Perronpand, gesloopt zou kunnen worden. Het is geen must, als woningen gecombineerd kunnen worden met in de onderbouw behoud van het Perronpand is dat ook mogelijk. Vanwege het aantal woningen is gemeend de afweging te maken het Perronpand te slopen en ruimte te bieden voor een lage woontoren. De plannen zijn uitgebreid in de windtunnel geweest, dat staat ook in de stukken bij het bestemmingsplan. De drie posities van de hoge toren zijn in de windtunnel getest en worden te zijner tijd verder uitgewerkt. Het aantal woningen in het totale bestemmingsplan is 650, waarvan ongeveer 450 in de Schiebloktoren, naast of half op het pand Schieblok. Bewust is gekozen voor meerdere posities van de Schiebloktoren om te kijken of het mogelijk is, in een tender, het pand niet of beperkt aan te tasten en dan weer terug te bouwen in de originele staat. Er is geen bewijs dat voor dit plan niets aan het Schieblok of het Vrijmetselaarspand hoeft te gebeuren.
Waarom niet is ingegaan op verzoeken tot presentatie? Er zijn in het verleden gesprekken geweest over plannen, maar besloten is de tijd te besteden aan het bestemmingsplan en andere uitwerkingen, onderzoeken die erbij horen en niet aan alternatieve plannen die niet door de gemeenteraad zijn meegenomen in de beraadslagingen. De ambtelijke capaciteit is beperkt.

5. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok

De voorzitter heeft veel gehoord en informatie gedeeld. Hij stelt voor om nu niet alle zienswijzen door te lopen en dit door te schuiven naar de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte en daar nog eens rustig met elkaar de zaken door te spreken. De commissie gaat ermee akkoord. Dan is het vervolg op 5 oktober a.s. in de ochtend.

6. Sluiting hoorzitting

De voorzitter sluit dit deel van de hoorzitting.

Van: Cor Quist
Verzonden: vrijdag 23 september 2022 21:57
Aan: Ferreira N.M. (Natalia) <n.ferreira@griffie.rotterdam.nl>
Onderwerp: Re: Hoorzitting Voorduin

Goedendag,

Bij deze onze zienswijze aangevuld/verduidelijkt.

- Op bladzijde 18 - onder het punt 3.4 Huidig Gebruik - staat nog steeds dat het Atlantikwall-Museum gebruik maakt van twee bunkers. Wij hebben in de eerder ingediende zienswijze reeds aangegeven dat dit onjuist is, het zijn er 9 (bovendien is er voor het gebruik van 2 andere bunkers ook in het verleden toestemming verleend).
- Op bladzijde 18 staat onder het kopje 'monument in plangebied' dat er enkele geïntegreerde Nederlandse verdedigingswerken (1936-1939) in het gebied aanwezig zijn. Dit is juist, maar onvolledig. Er zijn namelijk ook Nederlandse bouwwerken uit de Eerste Wereldoorlog (1914-1918) aanwezig. Beter zou daarom zijn om te spreken over Nederlandse verdedigingswerken uit de periode 1914-1940.
- Op bladzijde 12 en 13 wordt gesproken over het Toeristisch Recreatief Ontwikkel-perspectief uit 2019 (punt 2.4.1). Een passage uit het TROP wordt geciteerd: "Bunkers worden gedeeltelijk uitgegraven en toegankelijk gemaakt met nieuwe paden. Een wandelpad langs het verdedigingslint. Door deze cultuurhistorische landmarks open te stellen en/of van nieuwe functies te voorzien (B&B in de bunker, optoppen van bunkers), worden zij beleefbaar". In onze eerder ingediende zienswijze hebben wij reeds aangegeven dat het optoppen van bunkers en het vestigen van een B&B in een bunker in het Voorduin zeer ongewenst is. Wij hebben deze zienswijze uitvoerig onderbouwd met verschillende argumenten. Bovendien is het optoppen en realiseren van een B&B in een bunker in strijd met andere passages in dit beoogde ontwerpbestemmingsplan. Wij gaan er daarom vanuit dat deze passage uit het ontwerpbestemmingsplan zal worden gehaald.

Wij bedrukken nogmaals dat geen andere partij dan wij meer kennis en kunde heeft van 'Het Voorduin'. Onze stichting (1996!) heeft o.a. universitair geschoolde vrijwilligers met grote kennis en kunde over het onderhavige gebied. Zij zetten hun kennis en kunde belangeloos in voor Stichting Vesting Hoek van Holland. Los daarvan, en dat kan worden nagetrokken bij Politie, Handhaving, Brandweer en Stadsbeheer is het in het Voorduin bar en boos met illegale activiteiten, vernielingen, poging tot inbraak enz. enz. M.a.w. toekomstige, passende bestemming van bunkers zal doorlopend behoefte hebben aan bewaking en beveiliging. Wij benadrukken nogmaals dat onze stichting de organisatie is over het Voorduin plannen te ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,
Cor Quist

Voorzitter,
Stichting 'Vesting Hoek van Holland'
(Atlantikwall-Museum)

BarentsKrans

PLEITAANTEKENINGEN

Subcommissie Bestemmingsplannen
Hoorzitting op 27 september 2020 om 18:00 uur | **Zienswijze 6 en 7 (kenmerk 22gr000222)**

Namens:
Schiestraat Ontwikkeling B.V. en LSI participations B.V.

Tegen:
De vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan “Schiekadeblok” van de raad van de gemeente Rotterdam (de **Gemeente**), met kenmerk NL.IMRO.0599.BP1108Schiekadebl-on01 en het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

---

1 Schiestraat Ontwikkeling B.V. en LSI participations B.V. (**LSI**) stellen graag voorop dat de discussie die partijen verdeelt, zich niet leent voor een *korte* mondelinge toelichting van slechts vijf minuten. Zoals LSI in de aanvullende zienswijzen heeft uiteengezet, kent het geschil dat LSI en de Gemeente verdeeld houdt een zeer lange voorgeschiedenis. Een geschiedenis die in de Nota van Zienswijzen ten onrechte wordt afgedaan als niet relevant.

2 Van het College had mogen worden verwacht dat de Raad volledig zou zijn geïnformeerd over de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst in 2015 en het bereiken van overeenstemming in 2013 over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied in de vorm van het Eindrapport Tafelsessies 2013.

3 Op de Parkeerstrook is in het Eindrapport Tafelsessies, als onderdeel van een integrale kantoorontwikkeling op het Schiekadeblok en de Parkeerstrook, een bovengrondse parkeergarage voorzien. Over deze parkeergarage heen wordt vervolgens een (kantoor)gebouw met een volume van circa 75.000 vierkante meter gerealiseerd. Daarmee vormde de Parkeerstrook een belangrijk onderdeel van de integrale (her)ontwikkeling van het Schiekadeblok.

4 In de Vaststellingsovereenkomst is LSI en de Gemeente vastgelegd dat de integrale herontwikkeling van de Parkeerstrook conform de stedenbouwkundige voorwaarden zoals neergelegd in het Eindrapport Tafelsessies het uitgangspunt zou zijn. Een deelafspraak daarbij was het onvoorwaardelijke recht voor LSI en haar rechtsopvolger(s) om een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren op de Parkeerstrook.

5 Door de in het Ontwerpbestemmingsplan gekozen stedenbouwkundige structuur wordt het Cliënten onmogelijk gemaakt om de ontwikkeling van de Parkeerstrook en het Schiekadeblok volgens de uitgangspunten van het Eindrapport Tafelsessies te realiseren. Hetzelfde geldt voor de bovengrondse gebouwde parkeervoorziening.

6 De Raad heeft al in 2020 een misslag begaan door in strijd met de inhoud van de vaststellingsovereenkomst een Nota van Uitgangspunten vast te stellen die strijdig is met het Eindrapport Tafelsessies zonder ook maar in enige vorm contact op te nemen met LSI of Remise010 als eigenaar van de Parkeerstrook en samenwerkingspartner van LSI. Dit kan mogelijk worden verklaard doordat het

BarentsKrans is de handelsnaam van BarentsKrans Coöperatief U.A., advocaten en notarissen, statutair gevestigd te Den Haag (KvK Haaglanden nr. 27288882).
Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen.

College in 2020 in het raadsvoorstel met geen enkel woord heeft gerept over het Eindrapport Tafelsessies. Over de ondermaatse informatieverschaffing door het College aan de Raad is in dit dossier door de Rekenkamer al eerder kritische opmerkingen gemaakt.

7 Tot grote verbazing van LSI wordt in de Nota van Zienswijzen gesuggereerd dat het Ontwerpbestemmingsplan niet in strijd zou zijn met de Vaststellingsovereenkomst. Niets is minder waar. Aan de Parkeerstrook is de bestemming “Gemengd-5” toegekend. Dit betekent dat het Ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de Parkeerstrook voorziet in kantoren, bedrijven t/m categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten - Schiekadeblok, detailhandel en horeca.[1] In zoverre wordt met de vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan evident in strijd gehandeld met de Vaststellingsovereenkomst op grond waarvan een recht voortvloeit om een gebouwde bovengrondse parkeervoorziening te realiseren op de Parkeerstrook. Daarnaast wordt de beoogde stedenbouwkundige structuur als bedoeld in het Eindrapport Tafelsessies zonder enige toelichting verlaten waardoor de beoogde hoogwaardige kantooromgeving niet meer kan worden gerealiseerd.

8 Dat de Raad op zich wel enigszins heeft onderkend dat LSI bestaande rechten heeft ten aanzien van de Spoorstrook volgt uit de Nota van Uitgangspunten uit april 2020. Op pagina 50 wordt opgemerkt: “Op de spoorstrook rusten bestaande rechten om hier een parkeergarage te realiseren. De ambitie voor deze prominente plek aan de binnenhof ligt echter hoger dan dat. Een (tijdelijke) parkeergarage sluit deze NvU niet uit, omdat het een bestaand recht is.”

9 Voor zover in de Nota van Zienswijzen wordt aangegeven dat de Vaststellingsovereenkomst de eigenaar van de Parkeerstrook slechts zou verplichten te overleggen met de Gemeente over de eventuele herontwikkeling van de Parkeerstrook, verwijst LSI naar de uitspraak die de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam heeft gewezen. Daarin wordt onder meer geoordeeld dat “in de Vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de Gemeente, indien aan de in de overeenkomst vermelde voorwaarden is voldaan, zorgdraagt voor kort gezegd het verlenen van de omgevingsvergunning en de goedkeuring van het bouwplan ten behoeve van de bouw van een gebouwde parkeervoorziening op de Parkeerstrook. Aldus brengt die overeenkomst een verplichting voor de Gemeente met zich om bepaalde publiekrechtelijke bevoegdheden op een bepaalde wijze uit te oefenen.”

10 In de Nota van Zienswijzen is tevens opgemerkt dat tot op heden nooit een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Dat is echter niet de kern van het geschil c.q. niet relevant voor de procedure die nu voorligt. LSI wenst namelijk te voorkomen dat het College feitelijk geen omgevingsvergunning meer conform de Vaststellingsovereenkomst zal kunnen verlenen, doordat de Raad een nieuw planologisch kader vaststelt dat in strijd komt met het Eindrapport Tafelsessies. In dat geval zal de gemeente Rotterdam namelijk een forse schadevergoeding aan LSI moeten betalen, waarvoor ook de raadsheer-commissaris van het Gerechtshof de Gemeente recent waarschuwde.

11 Daarnaast betekent het feit dat nu nog geen gebruik is gemaakt van het recht om een bovengrondse parkeergarage te realiseren, niet dat dit recht is komen te vervallen en dat het de Gemeente c.q. de Raad vrijstaat om dit recht te negeren bij vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan.

---

[1] Artikel 8.1 van de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan.

12 Uit het onderdeel van de Nota van Zienswijzen waarin wordt opgemerkt dat het College de door LSI gestelde planschadeclaim niet zou kunnen plaatsen vanwege de eigendomspositie van LSI, volgt dat het College zich niet goed heeft verdiept in de huidige rol van LSI. LSI heeft als samenwerkingspartner van de huidige grondeigenaar een groot financieel belang bij behoud van de huidige planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de bestaande “planologische witte vlek” (er geldt geen bestemmingsplan nu). Met de vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan door de Raad worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden enorm beperkt met alle financiële schade van dien.

13 Verder is in de Nota van Zienswijzen ten onrechte opgenomen dat in de thans lopende prijsbepalings-procedure op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten de taxaties van de taxateurs Remise010 reeds ter zijde zouden zijn geschoven door de rechtbank. Dit is pertinent onjuist. Op dit moment heeft de commissie van deskundigen namelijk slechts een concept advies (d.d. 15 juni 2022) opgesteld. Een definitief advies is nog niet vastgesteld. In dit definitieve advies (dat in oktober 2022 wordt verwacht) zal de commissie van deskundigen ook ingaan op het belangrijke onderdeel planschade.

14 Gelet op het voorgaande is het voor LSI onbegrijpelijk dat het College aan de Raad heeft voorgesteld om het Ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, terwijl het College weet dat de Gemeente daarmee handelt in strijd met de verplichtingen uit de vaststellingsovereenkomst en grote (plan)schadeclaims zullen volgen.

15 Vaststelling van het bestemmingsplan brengt bovendien een oplossing voor het geschil tussen LSI en de Gemeente niet dichterbij. De raadsheer-commissaris van het Gerechtshof heeft LSI en de Gemeente bewogen het gesprek te voeren over mogelijke oplossingen. Het zou van weinig fatsoen getuigen en financieel nadelig zijn voor de Gemeente als de Raad in de tussentijd wel het Ontwerpbestemmingsplan zou willen vaststellen en daarmee voor onomkeerbare situaties zou zorgdragen.

16 Namens LSI roep ik de Raad dan ook op de vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan als agendapunt van de vergadering van de Raad te schrappen.

Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw

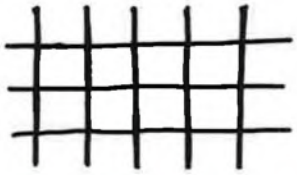
WEENABOULEVARD

Augustus 2013

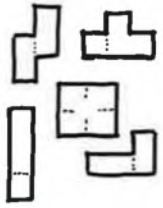




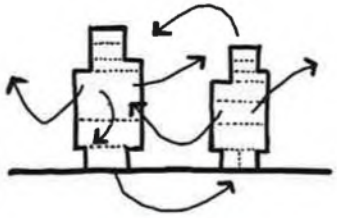
Ruimte voor persoonlijke ontwikkeling



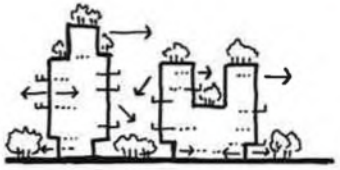
Sterk GRID voor flexibele invulling



Niche-Markt Stedebouw



Mixed-Use = Gebiedssynergie



De stad als 3D (natuur) beleving



De stad is ALTIJD af!!

colofon

Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw
Weenaboulevard

Opgesteld door

plein06
stedenbouw en landschapsarchitectuur
Vijverhofstraat 47 unit 400-2
3032 SB Rotterdam
www.plein06.nl
info@plein06.nl
T: 0031(0)10 466 57 95

In opdracht van

LSI
project investment nv
Central Post
Delftseplein 30n
3013 AA Rotterdam
www.lsi.eu
info@lsi.eu
T: 0031(0)10 412 12 39

In samenwerking met

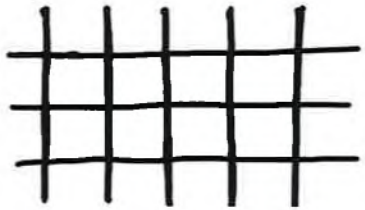
Gemeente Rotterdam
Dienst Stadsontwikkeling
Gemeente Rotterdam
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

VISIE WEENABOULEVARD: EEN STUK STAD MAKEN

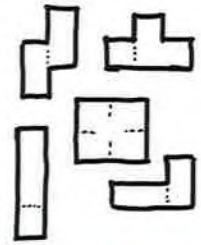
- Goede integratie met het bestaand stedelijk weefsel en netwerk
- Functiemix op gebouw en gebiedsniveau; van wonen tot kantoren en van starter tot multinational
- De stad als 3D beleving: publieke functies op meerdere niveaus en voldoende gebouw gebonden buitenruimtes
- Een levendige binnenstraat voor fietsers en voetgangers
- Pandsgewijs ontwikkelen



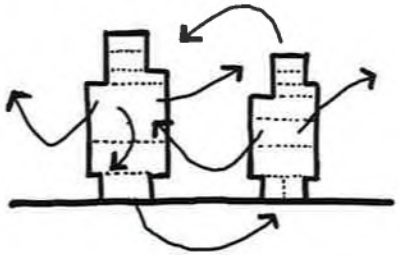
Ruimte voor persoonlijke ontwikkeling



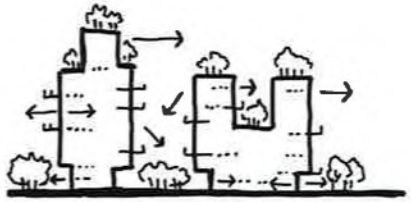
Sterk GRID voor flexibele invulling



Niche-Markt Stedebouw



Mixed-Use = Gebiedssynergie



De stad als 3D (natuur) beleving



De stad is ALTIJD af!!

De stad is altijd af

INHOUDSOPGAVE

1. Volumes en geleding
2. Stedelijk weefsel
3. Programma
4. Parkeren
5. Expeditie
6. Tijdelijkheid
7. Conclusies
8. Aanvullingen en wijzigingen op Stedebouwkundige randvoorwaarden verzameld

Bijlage:
Rotterdam Central District
Schiekadeblok
Nadere omschrijving Randvoorwaarden Stedebouwkundig Plan

LEESWIJZER

Dit document is een beeldend verslag van 3 stedebouwkundige werksessies waarin de stedebouwkundige randvoorwaarden van de Weenaboulevard zijn herijkt nalv. de behoefte om een beter faseerbare ontwikkeling te creëren.

Het document is geen planpresentatie of visie op zich zelf. Het verhoudt zich duidelijk tot de reeds bestaande publiek rechtelijk vastgestelde documenten zoals de Structuurvisie RCD, het Stedebouwkundigplan RCD, de nadere omschrijving Stedebouwkundige Randvoorwaarden Schiekadeblok en de Welstandsparagraaf Central District. Het document maakt inzichtelijk of en waarom van deze documenten wordt afgeweken en doet waar nodig voorstellen voor nieuwe of aanvullende randvoorwaarden. Voor de achterliggende studies en varianten verwijzen we naar de 3 presentaties die tijdens de bijeenkomsten zijn getoond en welke als bijlage beschikbaar zijn. Gezamenlijk met de reeds bestaande documenten vormt dit stuk de basis voor de stedenbouw in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Delftseplein Oost.

In het document komen de belangrijkste onderwerpen, besproken tijdens de werksessie. aan de orde:

- Bouwvolumes en geleding: Bouwhoogtes, gebouwplots en geleding in relatie tot het pandsgewijs ontwikkelen.
- Stedelijk weefsel: Hoe draagt het gebied bij aan het versterken van de relaties in de stad en hoe wordt het gebied beleefd?
- Programma: Mogelijk programma voor het gebied.
- Parkeren: Een nieuwe keuze voor de parkeeroplossing die afgestemd is op het pandsgewijs ontwikkelen.
- Expeditie: Expeditie voorzieningen in het gebied.
- Tijdelijkheid: Pandsgewijs betekent een langere tussentijd, waarin de stad ook altijd af moet zijn.

Waar in dit document wordt gerefereerd aan het al dan niet passen binnen de huidige voorwaarden wordt voornamelijk gedoeld op het document: Rotterdam Central District, Schiekadeblok, Nadere omschrijving randvoorwaarden Stedebouwkundig plan Rotterdam Central District, januari 2012.
Daar aan gerelateerd en ook meegenomen in het al dan niet afwijken van zijn:

- Welstandsparagraaf Rotterdam Central District
- Herziening Hoogbouwvisie Rotterdam, 2011


SOLIDS SPACES
FREELANCE
ZADKINE

1. VOLUMES EN GELEDING

De nieuwe strategie voor de ontwikkeling van de Weenaboulevard gaat uit van het pandsgewijs uitgeven van bouwruimte. Daartoe worden reële kavels uitgegeven die voor breed gebruik geschikt zijn. In de uit te geven ruimte wordt daarmee rekening gehouden door middel van goede kaveldiepte en minimale uitgifte breedte. Tegelijkertijd wordt een maximum breedte geïntroduceerd om het pandsgewijze karakter te beschermen.
Pandsgewijs uitgeven zorgt voor dynamiek en diversiteit, doordat ander gebruik en andere opdrachtgevers telkens tot een ander gebouw zullen leiden. Om die dynamiek nog verder te versterken stellen we enkele relatieve regels voor, zodat geen gebouw hetzelfde kan zijn. De beeldkwaliteitsparagraaf zorgt ervoor dat de gebouwen wel tot een gebied of familie behoren.

1.1 Pandsgewijs

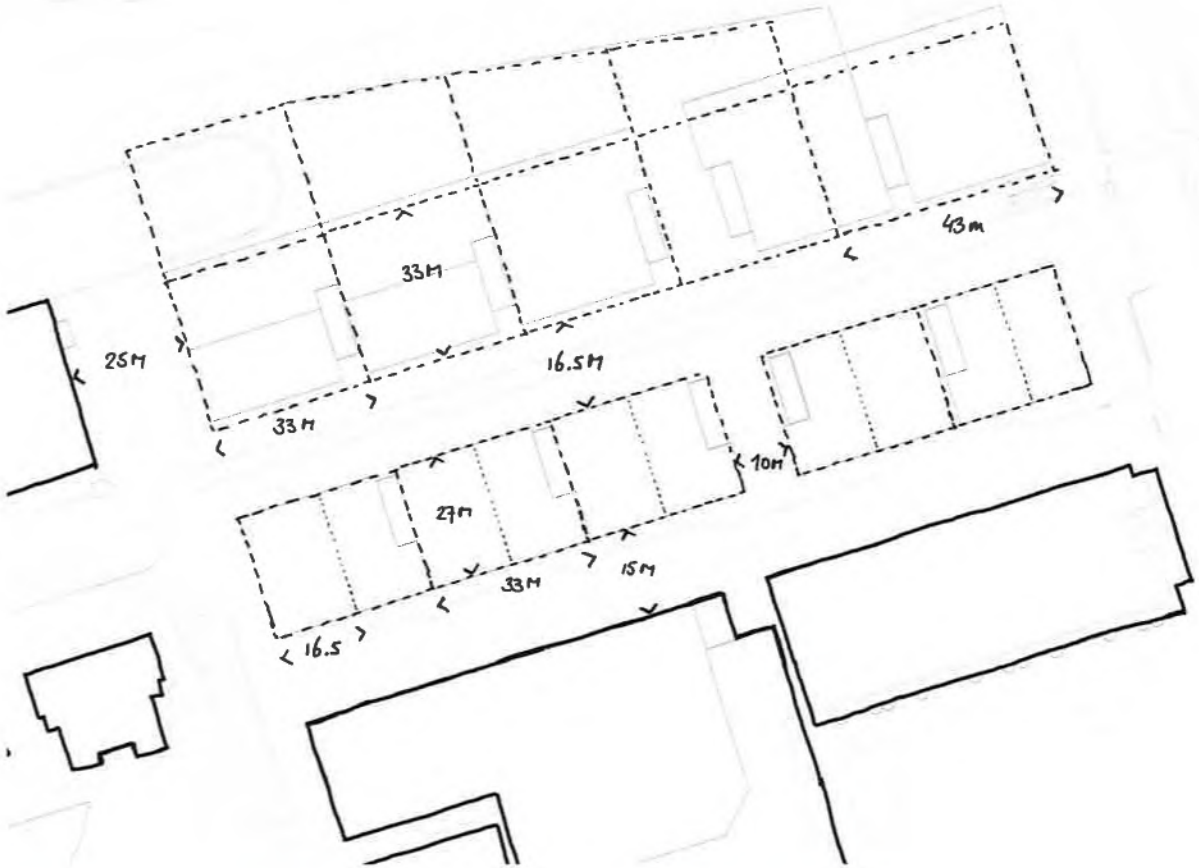
1.2 Geldende hoogte kaders

1.3 Varianten bouwvolume

1.4 Conclusies

1.1 | PANDSGEWIJS

- Basismaat voor percelen waarbinnen verschillende uitgifte grenzen mogelijk zijn.
- Nieuwe tussenstraat naar Delftsestraat om deze te activeren vanuit overlopend gebruik uit Passage en meer lichtval en breking in het Passage.
- Pandsgewijs betekent verschillende volumes, verschillende uitstraling, verschillende architectuur, maar één beeldkwaliteit. Om dat te waarborgen is een maximale breedte voor een enkel gebouw ontwerp bepaald op 66m.



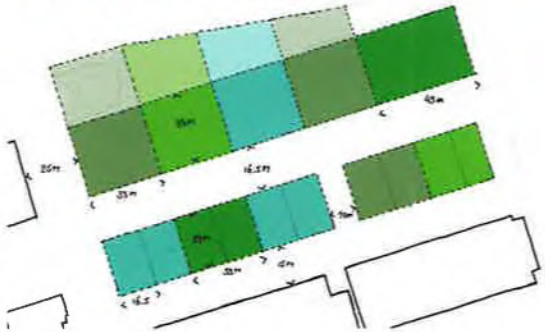
Afwijking van huidige randvoorwaarden

- Onderbreking Zuid-blok voor dwarsstraat naar Delftsestraat.

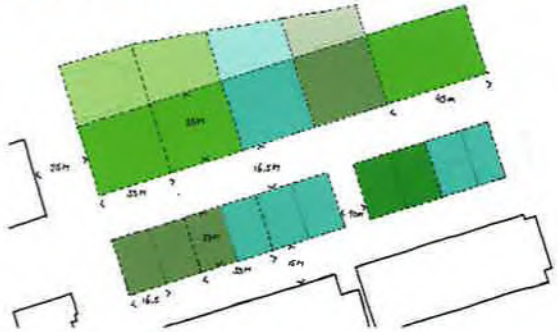
Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Introductie van een dwarsstraat tussen Passage en de Delftsestraat.
- Dwarsstraat met een minimum breedte van 8 m en maximaal 12 m, op een afstand van tenminste twee gebouwplots van Schiekade en zo ver mogelijk van Delftseplein. Dwarsstraat niet tegenover Parkeergarage entree aan Delftsestraat.
- Maximale breedte in een uitstraling te realiseren gebouw 66 m.

Alternatief 1 uitgifte



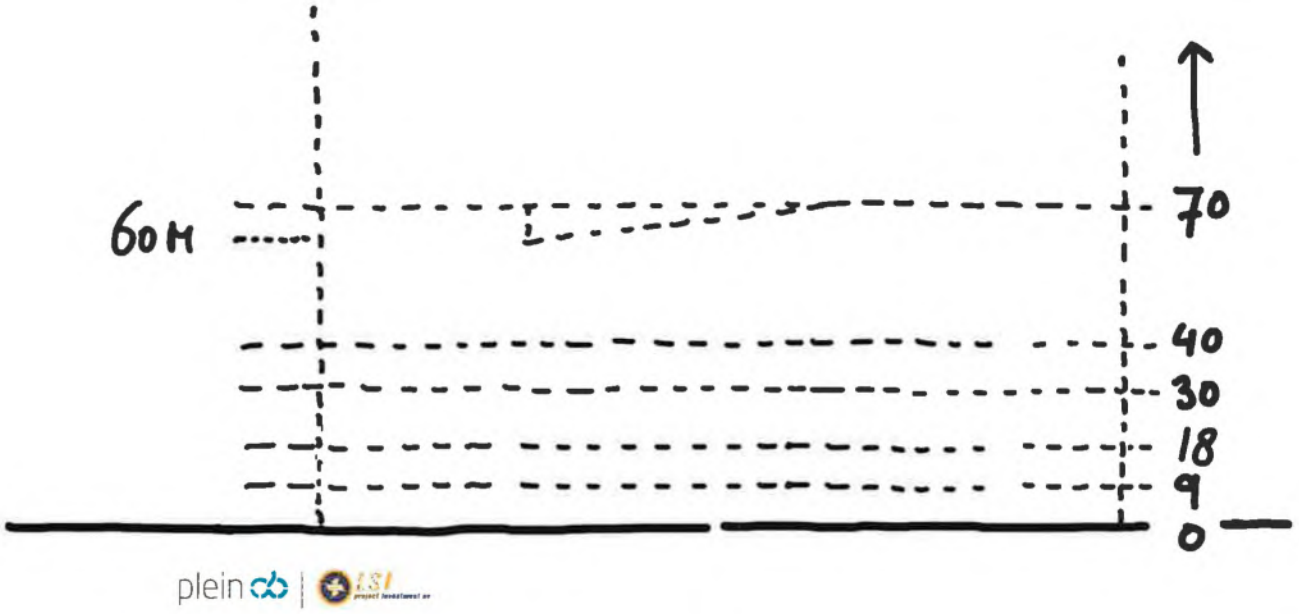
Alternatief 2 uitgifte



1.2 | GELDENDE HOOGTE KADERS

Algemene hoogte regels

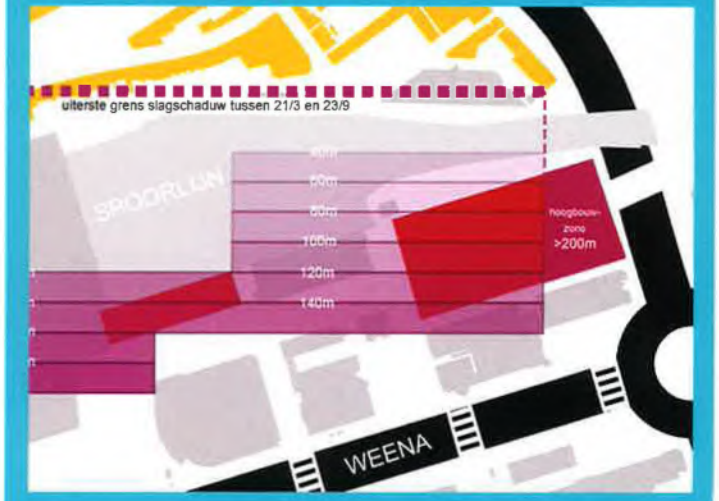
- 9 m hoogte plint (in mixone)
- 15 m boven spoor talud(=ca. 18 m), als maximale hoogte voor het parkeergebouw
- 30-40 m zone als 'Rotterdamse laag', zone waarbinnen onderscheid tussen onder- en bovenbouw moet worden gemaakt
- 60 m lijn, de maximale bouwhoogte wordt voor een deel bepaald door de bezonning op de Provenierswijk. Dit hoogte vlak loopt diagonaal over het plot en loopt van ca. 60 m (midden-Noord) tot ca. 140 m (Zuid-Delftseplein)
- 70 m lijn, gebouwen boven deze hoogte moeten voldoen aan de hoogbouwvisie:
  - Van Rotterdamse laag tot 70 m; 50% van footprint met max. 56 m vloerdiagonaal
  - Boven 70 m; max. 50% footprint met max. 42 m vloerdiagonaal



plein | LSI

Slag schaduw op de Provenierswijk

In de stedebouwkundige randvoorwaarden voor het RCD is rekening gehouden met de schaduwval van toekomstige ontwikkelingen op de Provenierswijk. Daarvoor zijn er over delen van het RCD hoogte beperkingen opgelegd. Vooral in het Noord-blok dient hier goed rekening mee te worden gehouden. Op het laagste punt moet de bebouwing onder de 60 m blijven. Doordat het hoogte vlak diagonaal over het blok loopt en snel op loopt is die beperking maar op een klein gebied van toepassing. Enkel de Oostkant is vrij van een hoogtebeperking tot 200 m.



1.3 | VARIANTEN BOUWVOLUME

- Pandsgewijs betekent verschillende volumes, verschillende uitstraling, verschillende architectuur, maar één beeldkwaliteit.
- Door regels te introduceren die zich verhouden tot de andere bebouwing wordt er een dynamiek gecreëerd, omdat geen gebouw hetzelfde kan zijn.

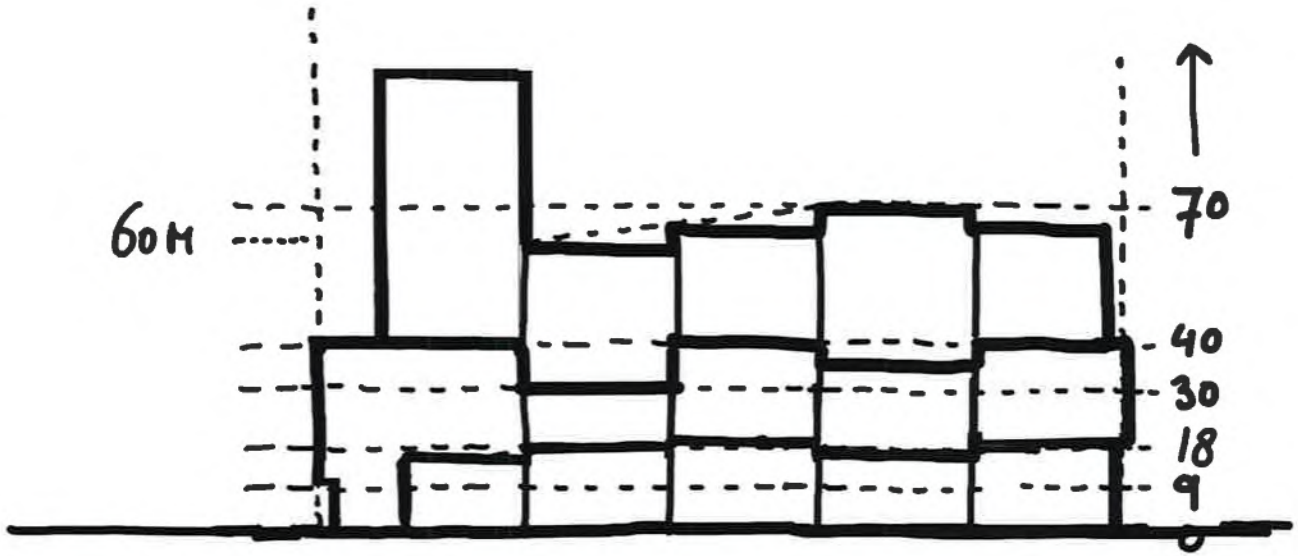
Variant bouwvolume noord-blok

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- NVT

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Tenminste een sprong van 3m hoogteverschil tussen twee gebouwen
- Tussen de 30-40 m een setback vanuit de rooilijn van tenminste 1,5 m, behalve aan de noordzijde van het noordblok.
- Setbacks beginnen niet op gelijke hoogte, tenminste 2 m hoogteverschil



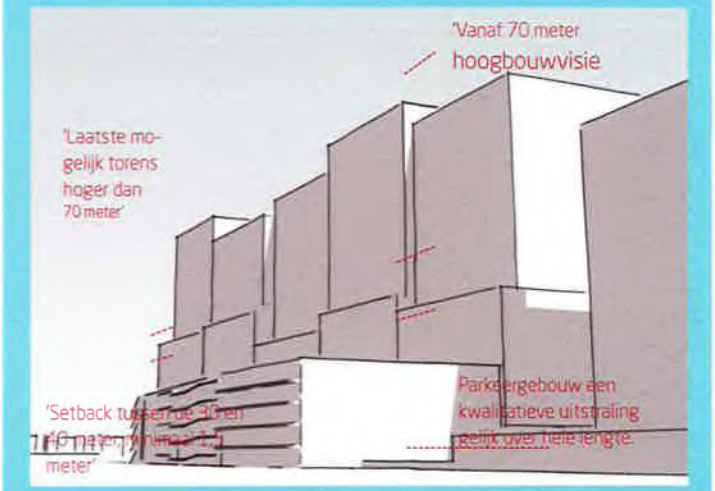
Variant bouwvolume zuid-blok



Beeldkwaliteitseisen bovenbouw

De Welstandsparagraaf voor het RCD geeft kaders voor de architectuur van de bebouwing. Daarbij is het streven om variatie in beleving te hebben van verschillende afstanden: als je bij het gebouw staat, of als je het gebouw vanuit de stad ziet. Tot de regels die diversiteit in beeld zullen versterken horen oa.:

- Ervaring gevel bij verschillende afstanden
- Goed zicht op activiteiten achter gevel
- Variatie in beeld bij verschillende omstandigheden
- Specifieke eisen voor de toppen van gebouwen



Aanzicht Weenaboulevard vanaf spoor

1.4 | SETBACK VAN DE MIXONE PLINT

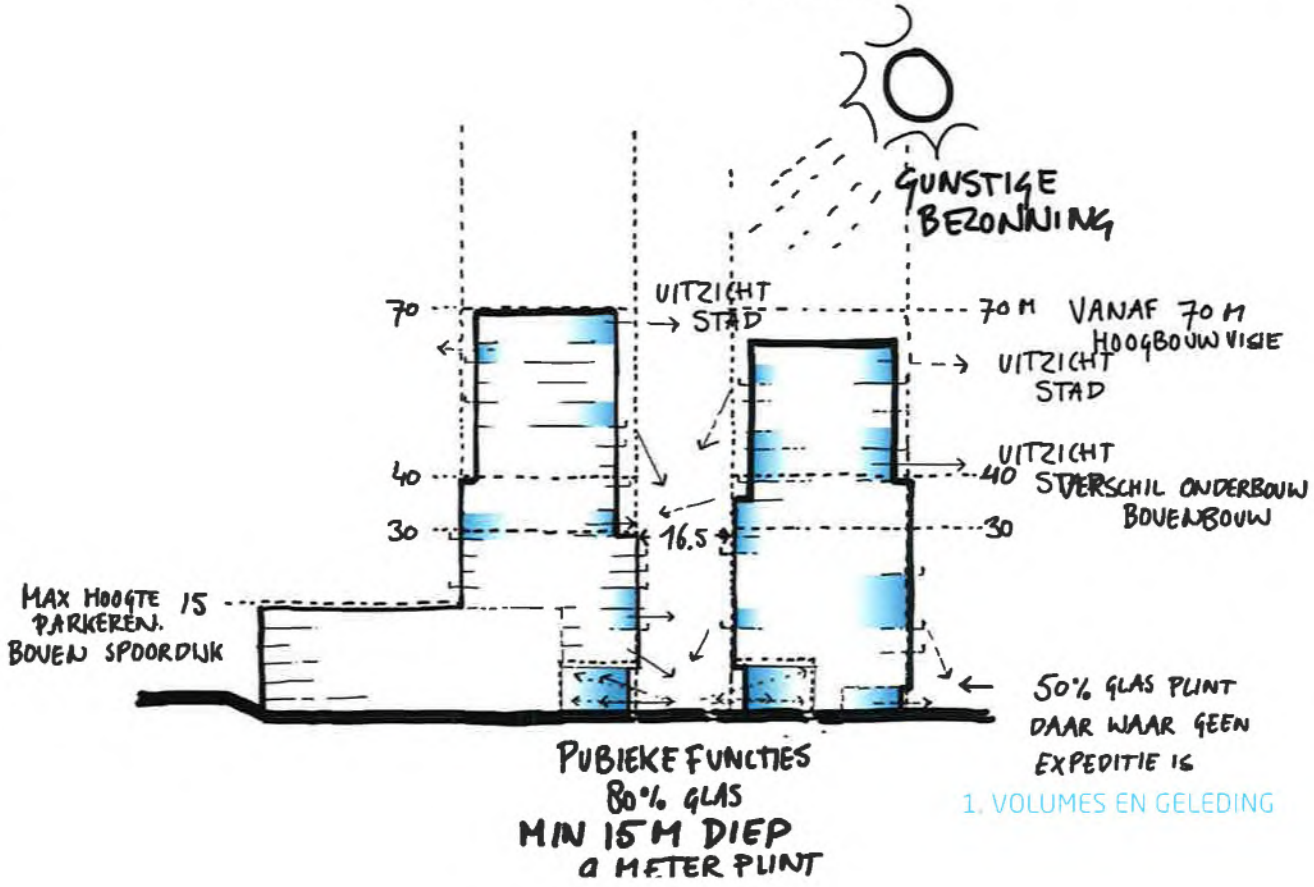
- De uitstraling, opbouw en rooilijn van de mixone plint doet niet mee in de pandsgewijze opbouw
- De plint heeft overal dezelfde uitstraling en een gelijke rooilijn. De geldende beeldkwaliteitsregels en regels m.b.t.. transparantie gelden voor de mixone
- Om meer ruimte voor de intensief gebruikte straat te creëren en het onderscheid tussen mixone en onderbouw te benadrukken ligt de mixone plint 1,5 m terug t.o.v. de rooilijn van de onderbouw. Dit geldt voor de passage, aan de kop van het Delftseplein en aan de kop van de Schiekade. In de dwarsstraat ligt de plint op de rooilijn. Hier is het 1,5 meter terugleggen van de mixone plint niet verplicht.
- Doordat de plint in één lijn moet liggen is het eerste gebouw bepalend voor de positie van de plint in de andere gebouwen.
- Bouwconstructieve elementen zoals kolommen of windschoren vallen binnen de gevel van de mixone en niet in de openbare ruimte

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- Rooilijn mixone plint ligt aan Passage , Schiekade en Delftseplein tenminste 1,5 m terug t.o.v. rooilijn onderbouw

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Mixone plint ligt in een rooilijn (m.a.w. eerste bebouwing is leidend)
- Geen bouwconstructieve elementen voor bovenliggende bebouwing in openbare ruimte onder setback



1.5 | CONCLUSIES

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- Introductie dwarsstraat tussen binnenstraat en Delftsestraat.
- Rooilijn mixone plint ligt aan Passage, kop Schiekade en kop Delftseplein tenminste 1,5 m terug t.o.v. rooilijn onderbouw.

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Dwarsstraat van tenminste 8 m breed en maximaal 12 m breed.
- Dwarsstraat zover mogelijk van het Delftseplein, terwijl de mogelijkheid blijft om ten oosten van de dwarsstraat nog 2 gebouwen met een footprint van 900 m² te realiseren.
- Maximale breedte in een uitstraling te realiseren gebouw 66 m.
- Tenminste een sprong van 3 m hoogteverschil tussen twee gebouwen
- Tussen de 30-40 m een setback van minimaal 1,5 m t.o.v. de rooilijn, uitgezonderd de noordzijde van het noordblok.
- Setbacks beginnen niet op gelijke hoogte, tenminste 2 m hoogteverschil
- Mixone plint ligt in een rooilijn (m.a.w. eerste bebouwing is leidend)
- Geen bouwconstructieve elementen voor bovenliggende bebouwing in openbare ruimte onder setback



2. STEDELIJK WEEFSEL

Om een gebied deel uit te laten maken van de stad moet er voldoende koppeling zijn met de omliggende gebieden. Koppelingen zowel in fysieke verbindingen als belangrijke zicht of gebruiksrelaties. Alle gebouwen in de stad zijn een bestemming, maar geen enkel gebied zou een eindpunt moeten zijn.
Bij de ontwikkeling van de Weenaboulevard wordt hier aan gehoor gegeven door een kwalitatieve Passage te ontwikkelen in het verlengde van het Delftseplein. Die straat creëert een zichtrelatie van Station tot Pompenburg en zal door voetgangers en fietsers gebruikt worden om van Schiekade tot station te komen. Het gebied van de Weenaboulevard biedt ook de ruimte om een fysieke verbinding te leggen tussen Central District en het Pompenburg over de Schiekade heen. Voor voetgangers is deze er nu al middels de 'Luchtsingel' op termijn zou er echter ook een permanente verbinding kunnen komen die geschikt is voor voetgangers en fietsers.

2.1 Stedelijk weefsel

2.2 Binnenstraat

2.3 Mogelijke verbinding over Schiekade

2.1 | STEDELIJK WEEFSEL

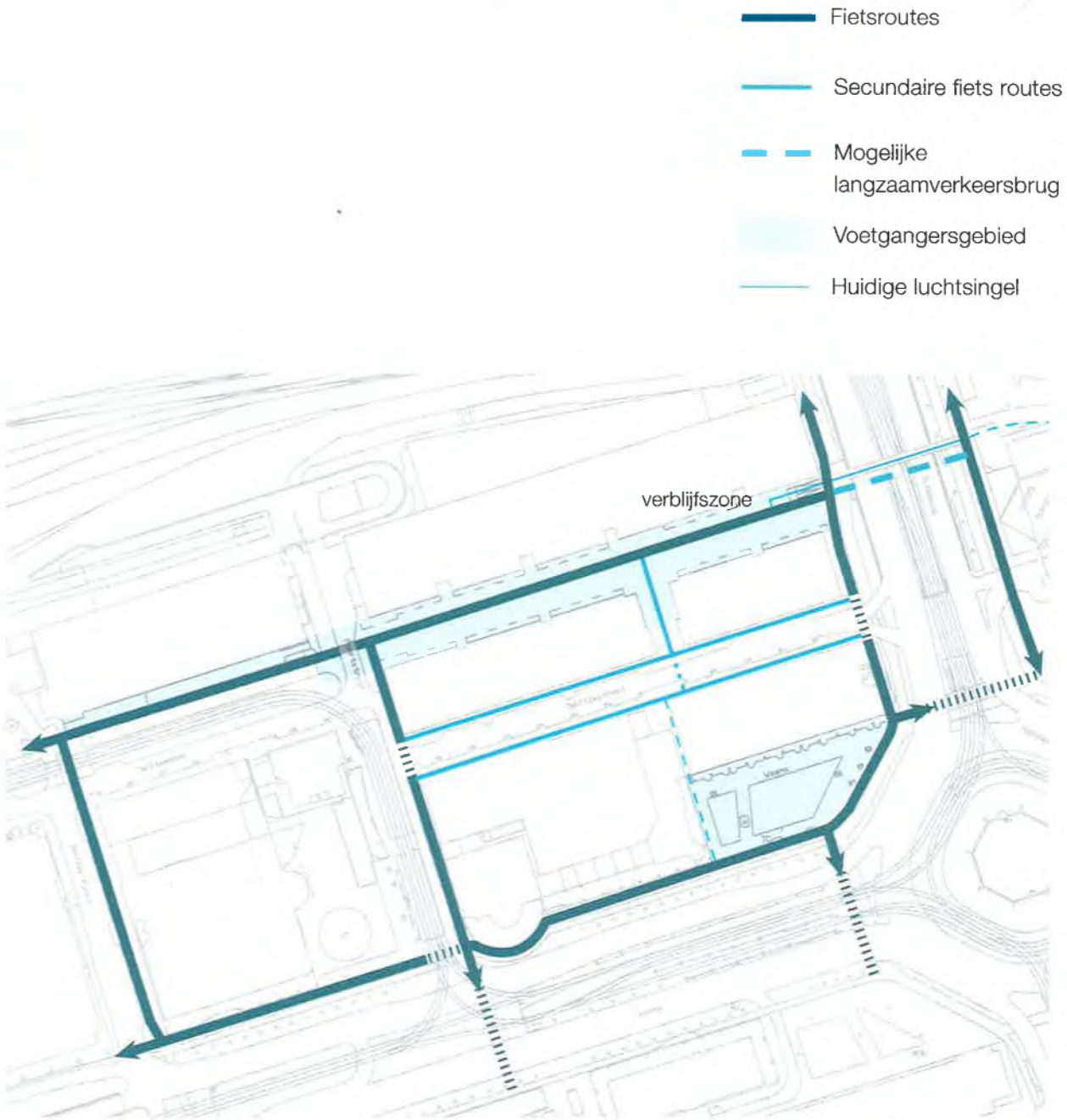
- Weenaboulevard is een stuk stad. Geen bestemming maar onderdeel van het weefsel.
- Vanuit het station moet er via Passage een relatie zijn met het Pompenburg
- In de binnenstraat moet zowel de fietser als de voetganger worden gefaciliteerd
- Zo dicht op het station en met zoveel gebruikers in het gebied zal elke straat benut worden door fietsers. Daar dient rekening mee gehouden te worden.
- Op termijn moet het mogelijk zijn voor langzaam verkeer om over de Schiekade heen te gaan.

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- Introductie dwarsstraat tussen Binnenstraat en Delftsestraat

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- NVT



2.2 | BINNENSTRAAT

- De binnenstraat wordt gevormd door de mixone plint aan weerszijde van de Delftsestraat
- De Plint vormt een doorlopende gevellijn met daarachter divers programma. Het streven is om zoveel mogelijk semi-publieke ruimte in de plint te maken.
- De Binnenstraat wordt ingericht voor langzaam verkeer. Middels een shared-space principe worden voetganger en fietsers in het gebied gecombineerd.
- Een goede zichtrelatie met het Pompenburg zorgt ervoor dat de Weenaboulevard onderdeel is van de stad.

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- NVT

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- NVT



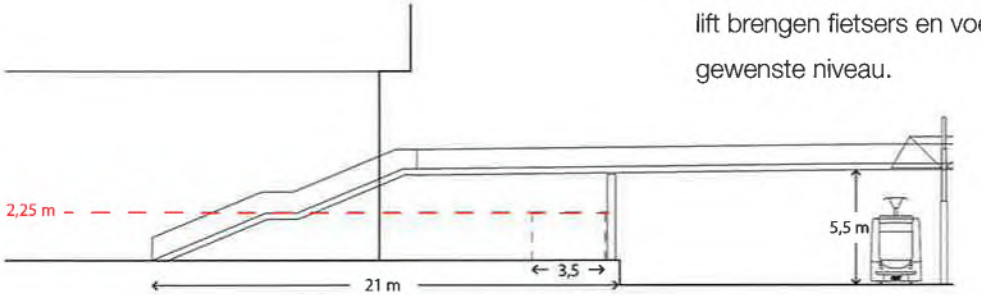


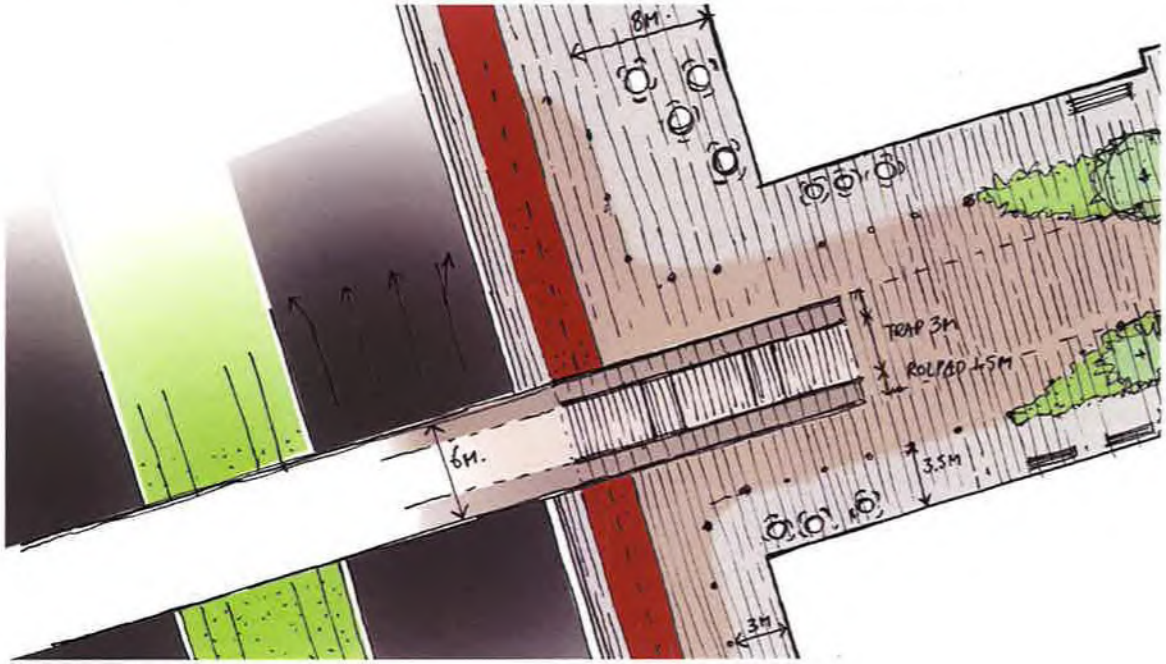




2.3 | MOGELIJKE OPLOSSING VERBINDING OVER SCHIEKADE

- Brug en trap liggen centraal in het verlengde van de Binnenstraat.
- Een luie trap met platform en mogelijk een lift brengen fietsers en voetgangers naar het gewenste niveau.





Voordelen van deze oplossing;

- Brug aan het einde van straat versterkt beleving dat straat geen eindpunt is.
- Door de brug door te trekken in binnenstraat ontstaat een veilige plek voor het op en afstappen voor fietsers.
- Het doorzicht over het fietspad blijft gewaarborgd (het Noordblok is beter zichtbaar)

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- NVT

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- NVT



2. STEDELIJK WEEFSEL

2.4 | CONCLUSIES STEDELIJK WEEFSEL

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- Introductie dwarsstraat tussen Binnenstraat en Delftsestraat

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- NVT


FOOD
DRINKS
SOLIDS
WORK
DANCE
DRINKS
JLN TRANSPORT

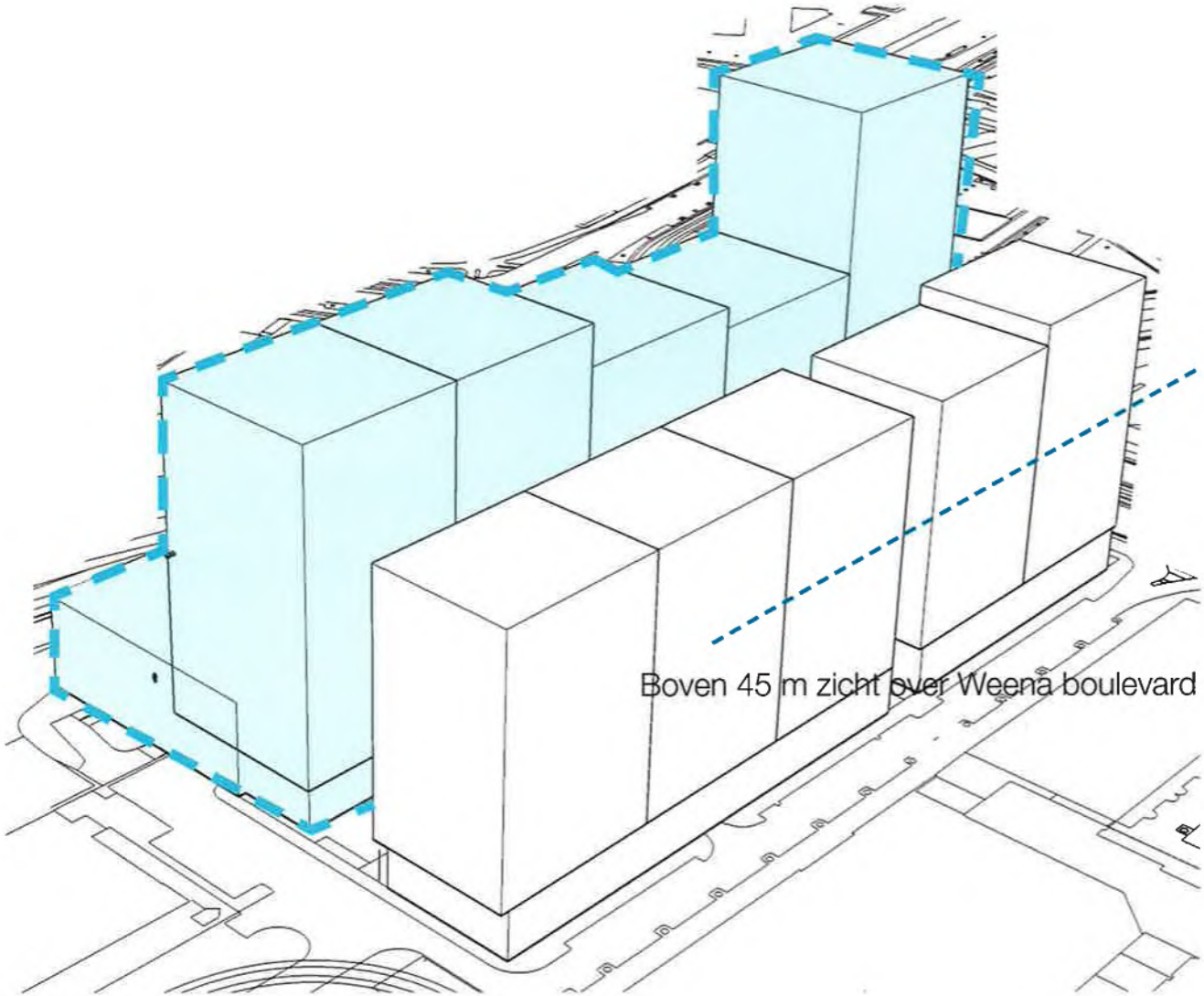
3. PROGRAMMA

De nieuwe strategie gaat uit van dezelfde functies als in eerdere plannen. Echter met het kleiner worden van het te realiseren volume krimpt ook het verwacht aantal m2 per functie. Het programma is daarmee verhoudingsgewijs verkleind.

3.1 Mogelijk programma

3.2 Conclusies

3.1 | MOGELIJK PROGRAMMA



Noord-Blok

- Parkeren
- Kantoren
- Detailhandel
- Hotel
- Horeca
- Theater/Casino

Zuid-Blok

- Kantoren
- Detailhandel
- Wonen
- Hotel
- Horeca
- Theater/Casino

Mogelijkheden Noord-blok beperkt door externe veiligheid en geluidshinder

De mogelijkheden voor het te realiseren programma in de Weenaboulevard veranderen in de nieuwe strategie enkel kwantitatief. Dezelfde beperkingen blijven gelden voor de functies in het Noord-blok aan het spoor.

Wonen in het Weenaboulevard blok

Het woonprogramma beperkt zicht enkel tot het Zuidblok. Door de zeer bereikbare ligging en de hoog stedelijke dichtheid lijkt vooral een woonprogramma voor short-stay voor de hand te liggen. Op hoger gelegen verdiepingen (boven 45 m) kijken de woningen uit over de blokken aan het Weena met een goede Zuid bezonning.

Programma	Maximaal te realiseren m^2 in oorspronkelijk plan	Verwachte m^2 in pandsgewijze ontwikkeling
Kantoren	210.000	135.000
Commericeel	20.000	16.000
Wonen	24.000	20.000
Hotel	30.000	14.000
Casino/Theater	10.000	10.000
Congres	6.000	6.000
Totaal (max)	**240.000**	**154.000** *

* Bij het aantrekken van de economie is het mogelijk om het programma uit te breiden. Dit extra programma kan ontwikkeld worden aan de Oostkant van het plan.

3.2 | CONCLUSIES

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- NVT

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- NVT

4. PARKEREN

Een goede parkeeroplossing op eigen terrein is in de binnenstad een belangrijke vereiste. De pandsgewijze uitgifte, en daaraan gerelateerde beperkte sloop, belemmeren het maken van een grote ondergrondse parkeerbak. Een parkeerbak per gebouw geeft problemen met de efficiëntie van de bak en de ontsluiting per garage. Bovengronds parkeren is goed faseerbaar per pand, maar vraagt wel om een meer kwalitatieve inpassing. In de stedebouwkundige randvoorwaarden is ruimte gelaten voor een bovengrondse oplossing.
De capaciteit voor parkeren tussen het Noordblok en het spoortalud is beperkt. Daar binnen moet een oplossing voor het hele blok worden gevonden die over verschillende fasen is te verdelen.

4.1 Parkeerbehoefte

4.2 Parkeerstudie

4.3 Parkeren achter programma

4.4 Extra parkeercapaciteit

4.5 Uitstraling

4.6 Bovengronds parkeren voor ondergronds

4.7 Fasering

4.8 Conclusies

4.1 | PARKEERBEHOEFTE

- Nieuwe programma gaat uit van tenminste 13.000 m² per fase, totaal 154.000 m²
- Voor kantoren wordt een norm gehanteerd van 0,76 PP/100 m² BVO
- Voor wonen ligt de focus vooral op short- en extended stay en studentenwoningen, derhalve wordt een norm van: 0,7 pp/woning gehanteerd.
- Voor een mogelijk hotel hanteren we een norm van 0,5 pp/kamer
- Vooralsnog is voor een eventuele congresfunctie gerekend met 0,03 pp/100m² BVO
- Voor het theater en casino is de norm van 0,1 pp/100 m² BVO gehanteerd.
- Vanuit het Central Post gebouw ligt er een parkeerbehoefte op gebied van 200 plekken
- Na analyse van de parkeerbelasting op basis van gelijktijdige aanwezigheid is een piekbelasting van 1.277 plekken te verwachten.
- De parkeer capaciteit moet mee ontwikkelen met de ontwikkeling van de panden, daarbij in acht genomen dat de plekken voor Central Post in de eerst fase worden gerealiseerd

Parkeernormering

Bestaande parkeervraag						
huidige parkeerders	0	plaatsen				
Niet Woningbouw						
Grootschalige voorziening I: Hotel (aantal kamers)	150	kamers	0,50	per	1	kamers
Grootschalige voorziening II: Congrescentrum	0	m² BVO	0,30	per	100	m² BVO
Grootschalige voorziening III: Theater	10.000	m² BVO	0,10	per	100	m² BVO
Grootschalige voorziening IV: Casino	0	m² BVO	1,00	per	100	m² BVO
Kantoren (oppervlak)	153.000	m² BVO	0,76	per	100	m² BVO
Kleinschalige voorzieningen onderdeel Mixone	16.000	m² BVO	0,65	per	100	m² BVO
Central Post	200	plaatsen	1,00	per	1	plaatsen
Woningbouw						
Woningen (aantallen, bewoner en bezoekersaandeel)	396	wo	0,70	per	woning	

Aanwezigheidsanalyse

Vastgoedtype	ASVV	werkdag ochtend	werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond
Niet Woningbouw							
Grootschalige voorziening I: Hotel (aantal kamers)	hotel	20%	20%	100%	100%	20%	100%
Grootschalige voorziening II: Congrescentrum	kantoor	100%	100%	5%	10%	5%	0%
Grootschalige voorziening III: Theater	bioscoop, theater	15%	30%	90%	90%	60%	100%
Grootschalige voorziening IV: Casino	bioscoop, theater	15%	30%	90%	90%	60%	100%
Kantoren (oppervlak)	kantoor	100%	100%	5%	10%	5%	0%
Kleinschalige voorzieningen onderdeel Mixone	detailhandel	30%	70%	20%	100%	100%	0%
Central Post	kantoor	100%	100%	5%	10%	5%	0%
Woningbouw (abonnement plaatsen)							
Woningen (aantallen, bewoner en bezoekersaandeel)	woningen (huur)	50%	60%	100%	90%	60%	60%
Woningbouw (koop plaatsen)							
		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Parkeerbehoefte

Programma	aantal per eh	normering	aantal ppl.
Bestaande parkeervraag			
huidige parkeerders			0 plaatsen
Commercieel programma			
Grootschalige voorziening I: Hotel (aantal kamers)	0 kamers	0,50	0 plaatsen
Grootschalige voorziening II: Congrescentrum	6.000 m2 bvo	0,30	18 plaatsen
Grootschalige voorziening III: Theater	0 m2 bvo	0,10	0 plaatsen
Grootschalige voorziening IV: Casino	10.000 m2 bvo	1,00	100 plaatsen
Kantoren (oppervlak)	102.000 m2 bvo	0,76	775 plaatsen
Kleinschalige voorzieningen onderdeel Mixone	16.000 m2 bvo	0,65	104 plaatsen
Central Post	200 m2 bvo	1,00	200 plaatsen
Woningbouwprogramma			
Woningen (aantallen, bewoner en bezoekersaandeel)	396 woningen	0,70	277 plaatsen
		Totale normatieve behoefte	1.474 plaatsen

Resultaten: **Maximale gelijktijdige behoefte: 1.263 ppl.**

- Gemiddelde functionele bezetting: 25% (op basis van 24 uur)
- Ondercapaciteit verwacht op de: Werkdag middagen.
- Grootste leegstand: 1041 plaatsen op een: Zondag middag



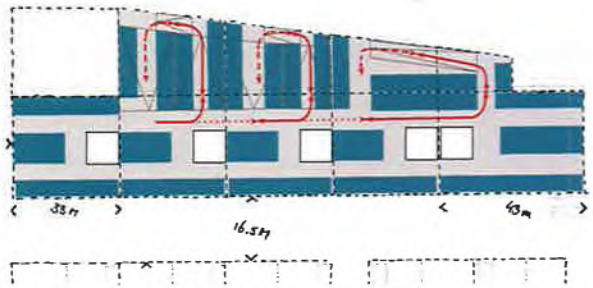
Getekende parkeercapaciteit	Verwachte bezettingsgraad	Verwachte leegstand	Dagdeel	Verwachte bezetting
1.200 plaatsen	bezettingsgraad: 98 %	leegstand: 21 ppl.	Werkdag ochtenden	1.179 ppl.
1.200 plaatsen	bezettingsgraad: 100%	ondercapaciteit: 63 ppl.	Werkdag middagen	1.263 ppl.
1.200 plaatsen	bezettingsgraad: 36 %	leegstand: 762 ppl.	Werkdag avonden	438 ppl.
1.200 plaatsen	bezettingsgraad: 45 %	leegstand: 658 ppl.	Koopavonden	542 ppl.
1.200 plaatsen	bezettingsgraad: 32 %	leegstand: 821 ppl.	Zaterdag middagen	379 ppl.
1.200 plaatsen	bezettingsgraad: 22 %	leegstand: 934 ppl.	Zaterdag avonden	267 ppl.
1.200 plaatsen	bezettingsgraad: 21 %	leegstand: 946 ppl.	Zondag middagen	254 ppl.

4.2 | PARKEERBEHOEFTE IRT. BOUWVOLUME

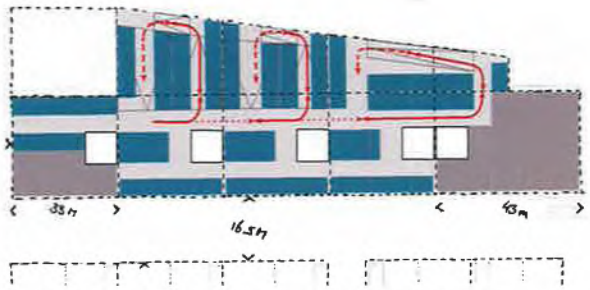
In eerste studie is het parkeren onderzocht tussen het spoor en het Noord-Blok met bescherming van de wokkel. Om daarbij het gewenste aantal van 1200 plekken te halen moest er geparkeerd worden boven de plint. Op de drie verdiepingen boven de plint kwam het parkeren tot aan de gevel.

In een tweede optie was het parkeren op hoeken weggehaald om zo het blok van afstand een betere uitstraling te geven. Daarbij zou er enkel nog in de straat parkeren boven de plint zichtbaar zijn. Het wegnemen van deze plekken op de hoeken ging ten koste van 250 plekken.

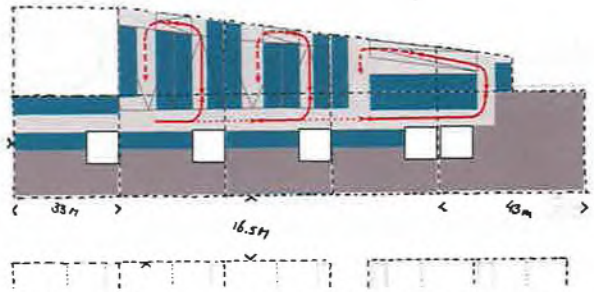
In de tafelsessies is gebleken dat niemand het wenselijk vond om aan de gevel te parkeren. Daarom is in een derde optie het parkeren aan de gevels weggehaald. Dat kost nog eens 140 plekken. Om tot de gewenste 1200 plekken te komen moet elders in het plan parkeerruimte worden gevonden.



Parkeren tot aan de gevel, totaal ca. 1200 plekken



Parkeren weg bij de hoeken, totaal ca. 950 plekken



Parkeren achter programma, totaal ca. 810 pp plekken

4.3 | PARKEREN ACHTER PROGRAMMA

Het bovengronds parkeren dient op een kwalitatieve manier uit het zicht te worden opgelost. Om tot goede parkeerverdiepingen te komen (met hellende vloeren) zijn garages van ca. 33 bij 50 m noodzakelijk. Daardoor steekt het parkeer gebouw deels door in de onderbouw van Noord-blok. Het parkeren blijft uit het zicht, aan de binnenstraat is voldoende diepte gecreëerd om deze ruimte goed te kunnen verhuren.

In eerste instantie is de parkeercapaciteit onderzocht met behoud van de wokkel. De hier genoemde capaciteit is op basis van een garage die over de wokkel heen is gebouwd.

De voetganger entrees zijn publiek toegangelijk vanaf de passage.

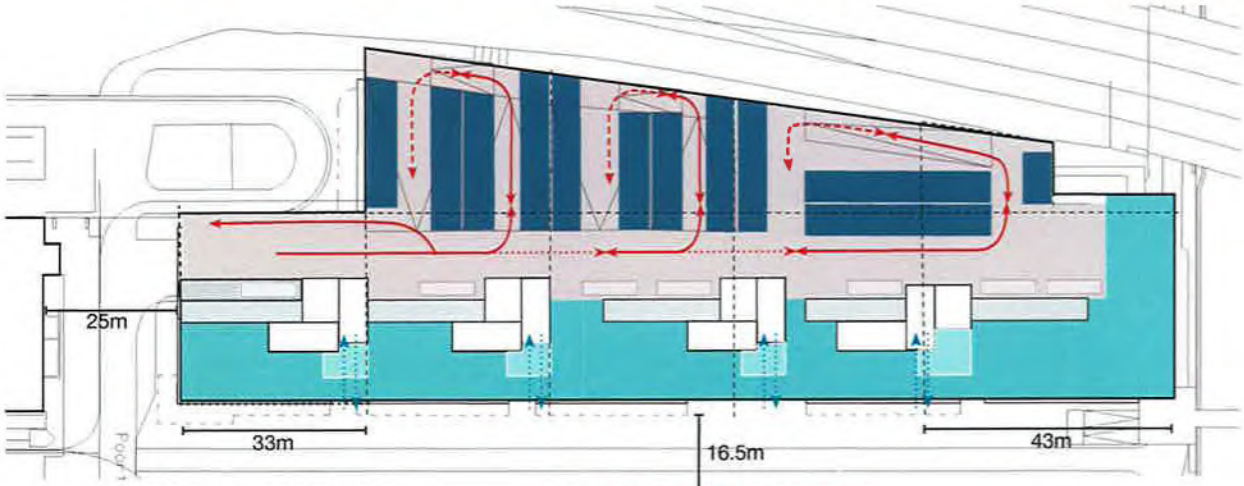
Afwijking van huidige randvoorwaarden

- NVT

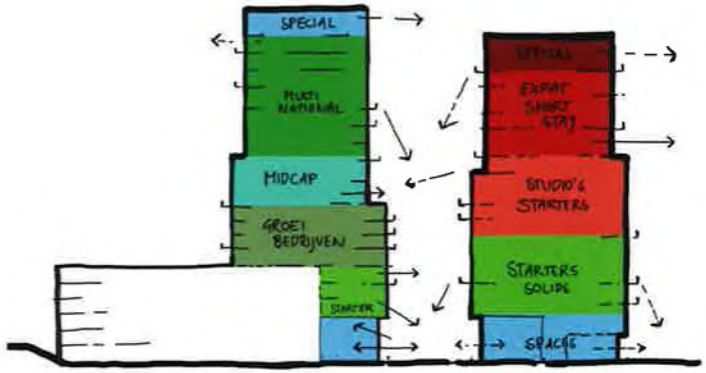
Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- NVT

224 PP 265 PP 240 PP 260 PP Totaal capaciteit: 989 pp



Begane grond parkeergarage ·····➤ Voetgangers In/Uitgang garage



4.4 | EXTRA PARKEERCAPACITEIT

Het parkeergebouw wordt een op zichzelf staand bijzonder gebouw. Een kwalitatieve uitstraling die voor veel treinreizigers de eerste aanblik van Rotterdam zal zijn, komend vanuit het zuiden. Door te kiezen voor parkeren op hellende vloeren ontstaat er een zig-zag garage met telkens een vloer veld over de halve breedte.

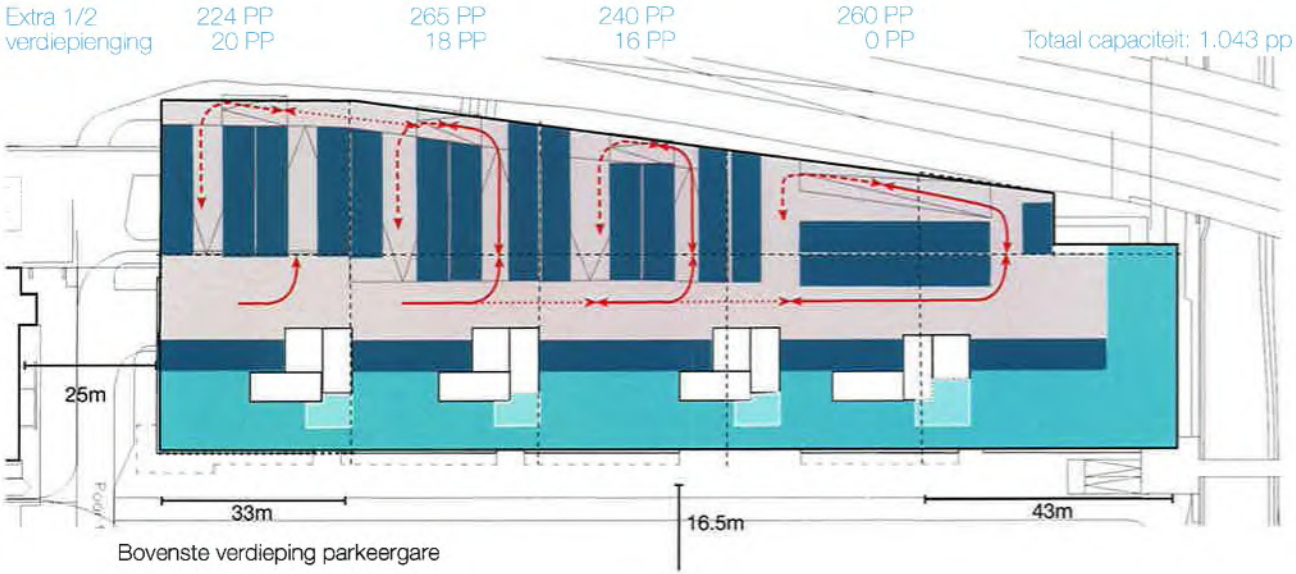
In plaats van eindigen met een vlak dak zien wij een dynamisch gebouw met veel groen in gevel en dak. Waarbij het groen het achter gelegen parkeren afschermt. Daarmee zou ons inziens parkeren op het dak mogelijk zijn.

Afwijking van huidige randvoorwaarden

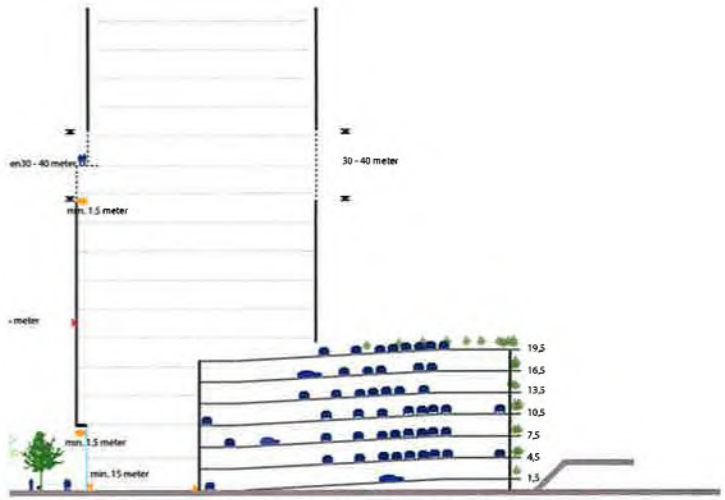
- Parkeren op dak van parkeergebouw

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Parkeerdak afschermen met groen



Bovenste verdieping parkeergare

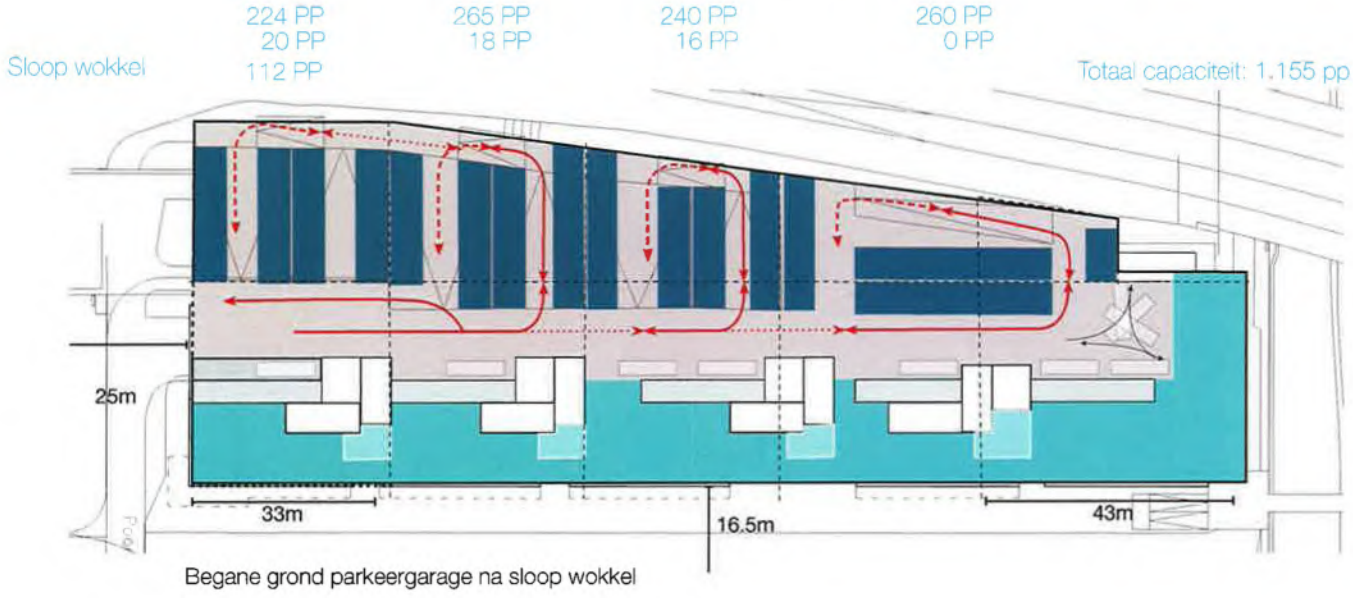


Parkeergebouw uitbreiden met parkeren op dak

4.4 | EXTRA PARKEERCAPACITEIT: DE WOKKEL

De monumentale wokkel van Central Post wordt volledig ingebouwd door de ontwikkeling van de Weenaboulevard. De wokkel is daardoor vrijwel onzichtbaar en ligt ingeklemd achter gebouwen en zelfs onder het parkeergebouw. Bovendien komt de bereikbaarheid van de wokkel in het geding door de realisatie van een parkeergebouw op de plek waar nu de toegang tot de wokkel ligt.

Door de wokkel te slopen verbeteren we de logistiek en verhogen we de capaciteit van de garage. In plaats van de wokkel te gebruiken rijden parkeerders voor Central Post via de nieuwe garage.
Door de wokkel af te breken is het parkeergebouw beter te integreren met de onderbouw van de Weenaboulevard. Ook vanuit het zicht van de trein krijgt het blok een betere uitstraling.



Begane grond parkeergarage na sloop wokkel

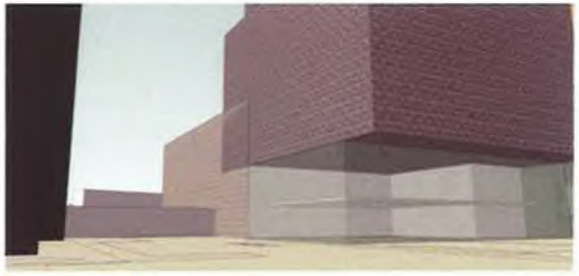
Afwijking van huidige randvoorwaarden

- NVT

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Parkeergebouw dient ontworpen te worden als één gebouw


Met wokkel


Zonder wokkel

4.5 | UITSTRALING PARKEERGEBOUW

Het parkeergebouw is voor veel treinreizigers de eerste indruk van Rotterdam als ze vanuit het Zuiden de tunnel uitkomen. Het gebouw krijgt hier een bijzondere kwalitatieve uitstraling. Een gebouw dat niet alleen voor de treinreizigers en de Provenierswijk prettig aandoet maar vooral ook de gebouwen van de Weenaboulevard op een voetstuk zet.

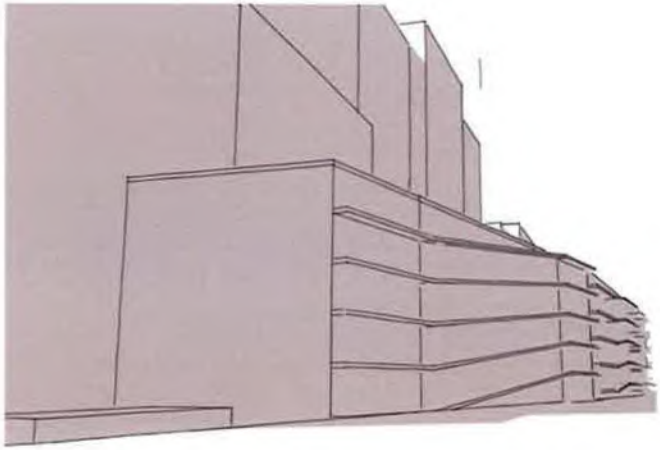
Dit gebouw wordt in één uitstraling ontworpen en gefaseerd uitgevoerd. Het streven is dat het een iconisch ontwerp wordt waar iets bijzonders gebeurt. Het parkeren op de hellende vloeren kan daar een bijzondere bijdrage aan leveren.

Afwijking van huidige randvoorwaarden

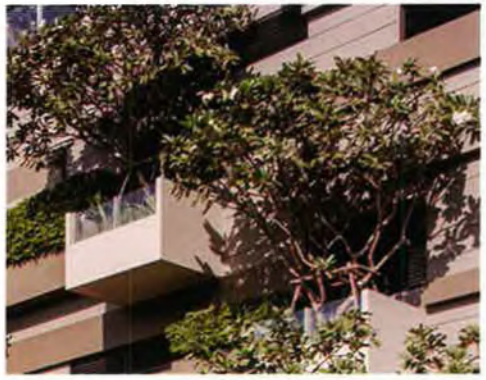
- NVT

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Één ontwerp voor het hele gebouw, gefaseerd uitgevoerd.











4.6 | BOVENGRONDS PARKEREN VOOR ONDERGRONDS

De stedebouwkundige randvoorwaarden geven de mogelijkheid om in het gebied bovengronds te parkeren. Deze mogelijkheid mag echter pas benut worden als de capaciteit ondergronds tekort schiet of als er onderbouwd is dat ondergronds parkeren niet haalbaar is.

Uit de tafelsessies is gekomen dat het realiseren van ondergronds parkeren in een pandsgewijze strategie niet (financieel/technisch en in de tijd) haalbaar is. Het realiseren van een ondergrondse bak per gebouw leidt tot een ongewenste verhouding parkeren t.o.v. verticaal transport. Of het leidt tot een onnodig aantal doorkoppelingen. Deze doorkoppelingen verhogen het bouwrisico en de bouwkosten.

Het maken van één grote ondergrondse bak strookt niet met het streven pandsgewijs te ontwikkelen en de wens om onnodige sloop zo lang mogelijk te vermijden. Het gebied zou kaal geslagen worden en met de lange bouwtijd wordt het stedelijk weefsel en de doorgaande fietsroutes voor lange tijd onderbroken.

Vanuit die gedachte is er gekozen om het parkeren bovengronds tussen spoor en Noordblok op te lossen.

Ondergronds parkeren blijft mogelijk

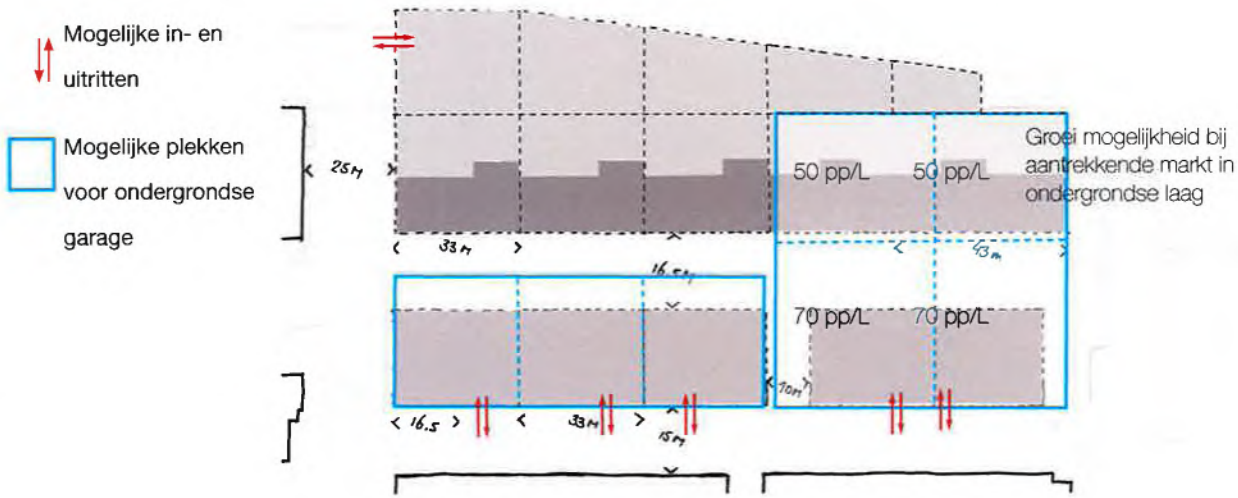
Het blijft altijd mogelijk om alsnog een ondergrondse parkeerkelder te maken. Afhankelijk van de behoefte kan dat een parkeergarage zijn voor gebouwgebonden garage of een parkeerkelder onder meerdere fasen tegelijk. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met de ontsluiting van de parkeerkelder. Daarvoor is de Delftsestraat de geschikte plek.

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- Het parkeren wordt bovengronds opgelost en blijft eventueel ondergronds mogelijk.

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- NVT



4.7 | FASERING PARKEERGARAGE

Met de realisatie van de eerste fase wordt het parkeren op het parkeerterrein van Central Post opgeheven. Daardoor moet de eerste garage dus voorzien in een extra parkeerbehoefte van 200 plekken. Bovendien voorziet de eerste garage niet alleen de parkeerbehoefte voor de eerste ontwikkeling in het Noordblok, maar ook voor de eerst volgende ontwikkeling in het Zuid-Blok.
Om aan die extra behoefte te voldoen moet er in de eerste fase een extra parkeergebouw worden gebouwd.









4.8 | CONCLUSIES PARKEREN

Een goede parkeeroplossing is essentieel voor het slagen van de Weenaboulevard. De locatie (aan het spoor) en de fasering maken een compleet ondergrondse oplossing erg moeilijk. Een ondergrondse oplossing is afhankelijk van de wens van gebruikers en/of het volume van de te realiseren fase.

Gezien gereduceerde programma is het mogelijk het parkeren bovengronds tussen spoor en Noord-blok op te lossen. Mits de wokkel van Central Post vervalt en het parkeergebouw met een halve verdieping mag worden verhoogd is het zelfs mogelijk om het parkeren weg te houden van de gevels die in het zicht van de straat liggen.

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- Bovengronds parkeren is vanaf de eerste fase mogelijk zijn.
- 50% van het bovengronds parkeergebouw mag maximaal 2,5 m hoger zijn dan 15 m boven het spoortalud, waarbij het hoogste punt tenminste 5 m uit de gevel aan het spoor ligt.
- De 'wokkel' van Central Post vervalt.

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Het parkeergebouw wordt als een ensemble ontworpen en heeft een bijzondere eigen uitstraling.
- Het parkeergebouw draagt bij aan de prettige beleving van de ruimte tussen Weenaboulevard en Central Post.
- Bij groei van het programma en/of de wens voor extra plekken is het mogelijk om een ondergrondse parkeergarages te realiseren.

5. EXPEDITIE

De noodzakelijke expeditie ruimte is door een afname van het programma ook sterk verminderd. Bovendien is er door het ontbreken van grootschalige detailhandel ook geen noodzaak om trucks met oplegger te faciliteren. Een inpandige expeditie vraagt veel ruimte, zowel in het pand waar die ruimte ook benut zou kunnen worden voor gebruiksfuncties, maar ook aan de gevel waardoor gevels al gauw voor 60% ingenomen worden door gesloten delen. Een goede expeditie oplossing op straat kan veel ruimte vrij spelen en dus de mogelijkheden in de plint vergroten.

5.1 Expeditie

5.2 Conclusies

5.1 | EXPEDITIE

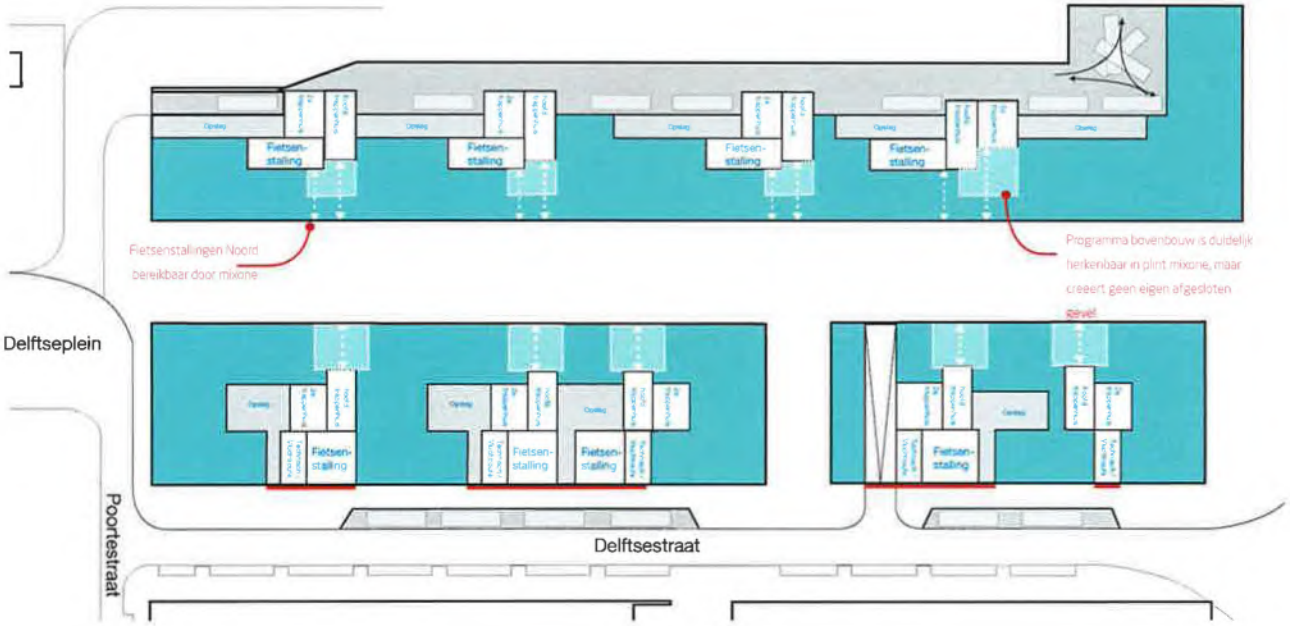
Noordzijde:

- Aan spoorzijde inpandig opgelost

Zuidzijde (Delftsestraat)

- Expeditie plekken in de Delftsestraat
- Geconcentreerde expeditie plekken tenminste 15 m van kruispunten Delftseplein-Poortstraat en Tussenstraat-Delftsestraat en Delftsestraat-Schiekade.
- Instellen van venstertijden voor expeditie

Door de expeditie aan de Delftsestraat met venstertijden op straat te laten plaatsvinden wordt ruimte vrijgespeeld in de plint. Met inpandige expeditie is ca. 60% van de gevel in beslag genomen door expeditie of technische ruimte. Met opstelplekken op straat neemt dat af tot ca. 40% van de gevel.



5.2 | CONCLUSIE

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- Er is gekozen voor inpandig in het Noordblok en uitpandig in het Zuid-Blok

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- Venstertijden
- Zoekgebied expeditie opstelplekken (minimaal 15m uit hoeken.)

6. TIJDELIJKHEID

6.1 Fasering

6.2 Conclusie

6.1 | FASERING

De stad is altijd af!

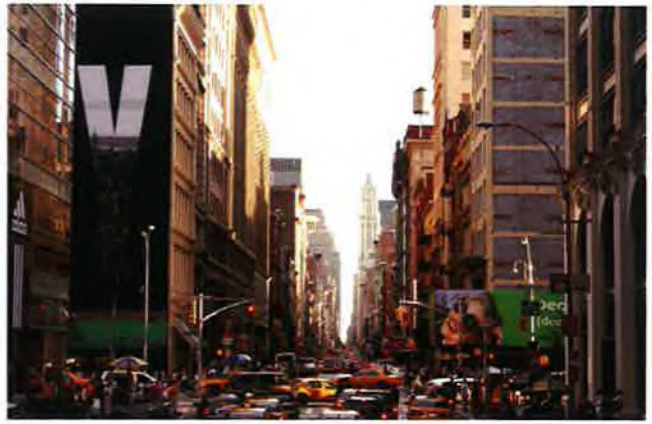
De Weenaboulevard pandsgewijs ontwikkelen betekent dat we vanuit een bestaande "af" situatie middels de ontwikkeling van een pand weer werken naar een nieuwe "af" situatie. Kortom geen bouwrijp maken met de verwachting op termijn iets te gaan bouwen, maar enkel dat vervangen wat voor de ontwikkeling noodzakelijk is en wat de nieuwe situatie ten goede komt.

Daarbij valt onderscheid te maken in de ruimte tussen de eerste zes fases en de fase 7 t/m 10. In de eerste zes fases wordt de komende 10 jaar gebouwd en zal de situatie en inrichting bijna jaarlijks veranderen. Daar is het streven om voor en tijdens de bouw met een tijdelijke inrichting te werken. Zodra de bouw van een fase is voltooid wordt de direct aangrenzende openbare ruimte als definitieve situatie ingericht.
Het is de verwachting dat fasen 7 t/m 10 (Oostzijde) nog wel enkele jaren op zich laten wachten. Daar zou het goed zijn om de huidige gebruikers en het huidige gebruik nog beter te faciliteren door voor hen een goede stedelijke ruimte in te richten. Een ruimte waar de fietser, die niet meer door de Schiestraat kan, ook gebruik van kan maken.

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- NVT

Aanvulling op huidige randvoorwaarden





6.2 | CONCLUSIE

Tussentijd

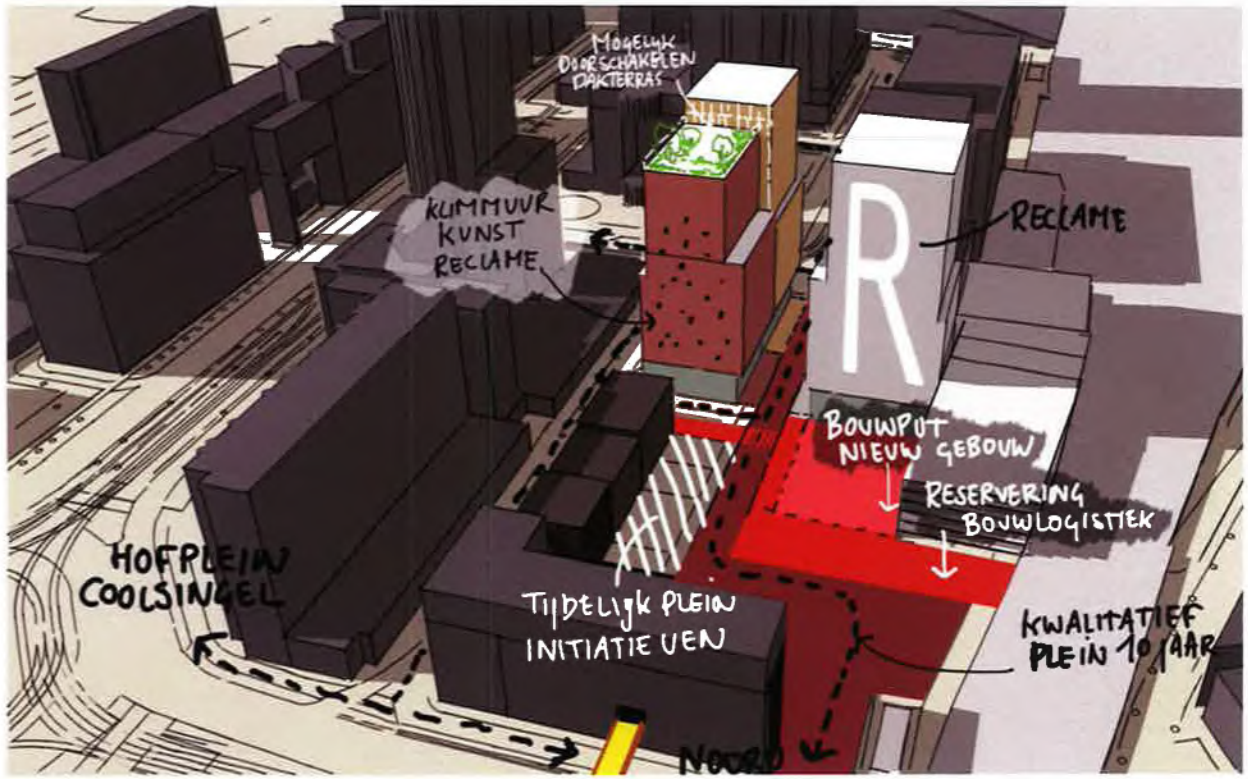
De tussentijd wordt in geen document geborgd. Het is zoals de stad er dan voor staat, af!
Echter voor een gebied dat door een geleidelijke transformatie moet gaan, waar oude en nieuwe gebruikers en oude en nieuwe gebouwen samen moeten gaan is het van belang om een visie te hebben op de inrichting en het gebruik van de tussentijd.
Hoe gaan we om met het gebied waar de komende jaren veel bouwactiviteiten plaatsvinden? Welk ander gebruik wordt toegestaan op de plekken die de komende 10 jaar ongeroerd blijven? Kan een inrichting bijdragen aan een goed gebruik in de tussentijd?

Afwijking van huidige randvoorwaarden

- NVT

Aanvulling op huidige randvoorwaarden

- NVT



7. CONCLUSIES

Gedurende drie tafelsessies is er gesproken over een nieuwe ontwikkelstrategie. Er zijn verschillende onderwerpen besproken die in een pandsgewijze ontwikkeling anders tot stand komen dan in één grootschalige ontwikkeling. Voor elke van die onderwerpen zijn varianten onderzocht en is er besproken of de oplossing afwijkt van de huidige voorwaarden: Stedebouwkundig of van de beeldkwaliteitseisen.

De conclusies en aanbevelingen die bij de verschillende onderwerpen zijn gedaan zijn nog niet geland in de toepasselijke documenten. Het is voor een aantal onderwerpen nog de vraag in welk document ze dient te worden opgenomen. Deze keuze wordt, tijdens het opstellen van een bestemmingsplan, tussen partijen afgewogen. De randvoorwaarden worden, afhankelijk van de aard, geborgd in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan of de anterieure overeenkomst"

7.1 Afwijking van huidige stedebouwkundige randvoorwaarden

7.2 Aanvulling op huidige stedebouwkundige randvoorwaarden

7.1 | AFWIJKING VAN HUIDIGE RANDVOORWAARDEN

Volumes en geleding

- Onderbreking Zuid-blok voor dwarsstraat naar Delftsestraat.
- Rooilijn mixone plint ligt aan Passage, kop Schiekade en kop Delftseplein tenminste 1,5 m terug t.o.v. rooilijn onderbouw

Stedelijk weefsel

- Geen afwijkingen

Programma

- Geen afwijkingen

Parkeren

- Het parkeren wordt bovengronds opgelost en blijft eventueel ondergronds mogelijk.
- Parkeren op dak parkeergarage
- Parkeergebouw wordt 20 m hoog ca.17 m boven de spoordijk i.p.v. 15 m

Expeditie

- Er is gekozen voor inpandig in het Noordblok en uitpandig in het Zuid-Blok

7.1 | AANVULLING OP RANDVOORWAARDEN

Volumes en geleding

- Introductie van een dwarsstraat tussen Passage en de Delftsestraat.
- Dwarsstraat met een minimum breedte van 10 m, gelegen t.o.v. onderdoorgang panden aan het Weena.
- Maximale breedte in een uitstraling te realiseren gebouw 66 m.
- Tenminste een sprong van 3 m hoogteverschil tussen twee gebouwen
- Tussen de 30-40 m een setback van minimaal 1,5 m t.o.v. de rooilijn, uitgezonderd de noordzijde van het noordblok.
- Setbacks beginnen niet op gelijke hoogte, tenminste 2 m hoogteverschil.
- Mixone plint ligt in een rooilijn (m.a.w. eerste bebouwing is leidend).
- Geen bouwconstructieve elementen voor bovenliggende bebouwing in openbare ruimte onder setback.

Stedelijk weefsel

Geen aanvullingen

Parkeren

- Parkeerdak afzoomen met groen
- Parkeergebouw ontwerpen als een bijzondere entiteit, maar mag wel gefaseerd worden uitgevoerd.

Expeditie

- Venstertijden
- Zoekgebied expeditie opstelplekken (minimaal 15m uit hoeken.)

8.1 | STEDEBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN 2012 INC. WIJZIGINGEN

Hieronder worden de Stedebouwkundige randvoorwaarden voor het Schiekadeblok (2012) volgens de zelfde nummering herhaald. Daar waar wijzigingen ten aanzien van de randvoorwaarden optreden wordt dat in blauw vermeld.

1.
De nieuwe, vrij toegankelijke brede straat voor langzaam verkeer, die het Delftseplein met Pompenburg verbindt, dient een minimale breedte van 16,50 meter te hebben. Door toevoeging van deze nieuwe straat kan de Schiestraat vervallen. De Delftsestraat blijft gehandhaafd en vormt een van de nieuwe toegangen tot het RCD gebied. Goed ingepast kan deze straat mede gebruikt worden voor de ontsluiting van expeditieruimtes en parkeergarages. De minimale breedte van het Passage geldt
over de volle hoogte en deze nieuwe straat dient op maaiveld geheel vrij te zijn van constructie of andere bouwkundige elementen. Voor de langzaam verkeerbrug tussen het Schiekadeblok en Pompenburg is de gemeente verantwoordelijk voor het ontwerp en de aanleg. Het ontwerp en de aanleg van de brug dient aan te sluiten bij de ontwikkeling van het Schiekadeblok.
Geen wijzigingen of aanvullingen

2.
Directe verbinding tussen Delftsplein en Pompenburg voor fietsers en voetgangers. Een directe zichtrelatie tussen het Delftseplein en Pompenburg moet gewaarborgd zijn. Hiervoor is het wenselijk, dat de rooilijn van de noordzijde van de straat in het verlengde van de gevel van Central Post of meer richting Weena komt te liggen. Indien dit aantoonbaar niet haalbaar blijkt te zijn, moet met architectonische middelen een oplossing worden gevonden voor de toegang tot de nieuwe straat, die de zichtbaarheid vanaf de uitgang van het station en vanaf de noordzijde van het trottoir van het Delftseplein maximaliseert.
Geen wijzigingen of aanvullingen

3.
Alternatieve routes voor de fietsverbinding tussen Pompenburg en het Delftseplein zijn niet toegestaan. Deze scenario's leiden tot indirecte routes, sociaal onveilige situaties en inpassingsproblemen.
Geen wijzigingen of aanvullingen

4.
De fiets- en voetgangersbrug moet landen tussen de gevels van de op te richten gebouwen en wel zo veel mogelijk aan de zijde van het spoorviaduct, zodat het te overbruggen hoogteverschil zo klein mogelijk wordt gemaakt.
Geen wijzigingen of aanvullingen

5.
Het hoogte verschil tussen Delftseplein en Pompenburg bedraagt circa 3,5 meter. Dit hoogteverschil kan op een acceptabele manier worden overbrugd als de volledige lengte van het Schiekadeblok hiervoor wordt benut. Er ontstaan een hellende straat met een hellingspercentage van circa 3% en een lengte van minimaal 115 meter. Een hellende straat is ruimtelijk aantrekkelijk

en heeft de voorkeur. Een vlakke straat met een korte steilere verbinding naar de brug is echter niet uitgesloten. Aan het ontwerp van die verbinding worden dan hoge eisen gesteld zoals bijvoorbeeld een brede luie trap, luie brede roltrappen of travellators, die op eenvoudige wijze door fietsers gebruikt kunnen worden.
Er is onderzocht dat een vlakke straat met een korte steile verbinding goed is in te passen

6.
Er wordt benadrukt dat de gevels aan het Delftseplein, de Schiekade, alsook de gevels langs het spoor en de Delftsestraat representatief en levendig moeten zijn, zowel overdag als in de avonduren. Reclame-uitingen moeten voldoen aan het Rotterdamse reclamebeleid en aan hetgeen hierover in de Welstandsparagraaf Rotterdam Central District is vastgelegd.
De Delftsestraat mag een expeditiefunctie krijgen, mits goed inpasbaar in de openbare ruimte met inbegrip van de daarvoor geldende eisen (zie ook 15) . De entree(s) van de parkeergarage(s) in de Delftsestraat dient dusdanig gepositioneerd te zijn dat er geen tot minimale overlast voor het overige verkeer ontstaat. Hieronder wordt verstaan dat voldoende afstand, doch niet minder dan 15 meter, moet worden gehouden van de kruisingen Delftseplein-Poortstraat en Schiekade-Delftsestraat.

De begane grond en de eerste verdieping van de gevel aan het Delftseplein, aan de Schiekade en aan het Passage maken deel uit
van de Mixoneplint. Dit betekent een minimale hoogte van de plint van 9 meter, waarin maximaal 2 verdiepingen mogen worden ingepast.
Deze mixone plint dient minimaal 10 meter in de Delftsestraat door te lopen (zowel vanaf de Schiekade als de Poortstraat/Delftseplein) teneinde de openheid van het Schiekadeblok richting het doorgaande voetgangers- en autoverkeer te garanderen.
Aan de zijde van het Delftseplein moet de plint worden beëindigd met een luifel met een overstek van 7,00 meter, hoogte onderzijde op 9 meter en een maximale dikte van 1,00 meter. Indien de diepte van de luifel leidt tot problemen met de trambaan, is het mogelijk om de afmetingen van de luifel plaatselijk aan te passen.
De nieuw geintroduceerde dwarsstraat tussen Passage en Delftsestraat valt onder het mixone beleid. Daarmee is ook vastgelegd dat aan beide hoeken van deze dwarstraat aan de Delftsestraatzijde de mixone 10m doorloopt in de Delftsestraat.

7.
Een eventuele toegang vanaf de Schiekade tot de parkeergarage moet gesitueerd zijn op -1 niveau om geen kruisend verkeer te veroorzaken langs de Schiekade. De entree van de parkeergarage vanaf het Delftseplein moet uit het zicht, zo dicht mogelijk langs het spoor of in de Delftsestraat gerealiseerd worden. Bij het bepalen van deze entree dient de bereikbaarheid van Central Post gegarandeerd te blijven.
Geen wijzigingen of aanvullingen

8.
Gebruikers van de garage komen uit op de nieuwe openbare straat.
Geen wijzigingen of aanvullingen

9.
Grootschalige gebruikers dienen bij te dragen aan zowel levendigheid op straat als in de plint, conform de mixone ambitie.
Geen wijzigingen of aanvullingen

10.
Aan de zijde van de Delftsestraat en het Delftseplein is een overschrijding van de rooilijn behoudens de luifel aan het Delftseplein (zie punt 6) niet toegestaan. Aan de zijde van de Schiekade is een incidentele overschrijding van de rooilijn toegestaan. Deze uitkraging zonder ondersteuning aan de zijde van de Schiekade heeft een maximale diepte van 15 meter, een maximale breedte van 33 meter en de hoogte bedraagt maximaal 25 meter. De vrije hoogte vanaf het peil aan de Schiekade dient minimaal 15 meter te bedragen. Het dak van deze uitkraging moet een groene invulling hebben.
Geen wijzigingen of aanvullingen

11.
Overkapping van het Passage is niet toegestaan. Minimaal 80% dient als open straat te worden ervaren. Dit betekent dat maximaal 20% van de oppervlakte van de straat mag worden overbouwd. Opgemerkt wordt dat eventuele overbouwingen over het Passage boven de 70 meter meetellen als footprint van de torens in het kader van de toets aan de hoogbouwvisie 2011.
Overbouwingen tot 20% van de oppervlakte van de Delftsestraat zijn toegestaan vanaf 20 m tot 40 m hoog. Voetgangersbruggen tussen de bebouwing zijn toegestaan vanaf 9 m.

12.
De hoogte van de nieuwe bebouwing op het Schiekadeblok is afhankelijk van de invloed op de omgeving en dient te voldoen aan de hoogtebepalingen uit het Stedebouwkundig Plan 2007 en te passen in de op 16 maart 2011 door de gemeenteraad vastgestelde hoogbouwvisie. Dit betekent een duidelijk onderscheid tussen onder- en bovenbouw. Voor de onderbouw geldt een minimale hoogte van 30 en een maximale hoogte van 40 meter met bebouwing in één rooilijn.
De hoogte van de onderbouw hoeft, mits hij binnen deze bandbreedte blijft niet overal hetzelfde te zijn.
De bovenbouw moet voor zover de 70 meter wordt overschreden passen in de hoogbouwvisie. Dit betekent dat de gezamenlijke projectie van de gebouwdelen (torens + eventuele verbindingen tussen de torens en//of uitkragingen) , die hoger zijn dan 70 meter niet groter mag zijn dan 50% van de footprint van de onderbouw. Bij de berekening van het oppervlak van de onderbouw mag de oppervlakte van de nieuwe straat (Passage) worden meegerekend.
Om het onderscheid tusssen boven en onderbouw te versterken moet er aan de Schiekade, het Delftseplein, het Passage, de Delftsestraat en de

Delftse Dwarsstraat tussen onder- en bovenbouw sprake zijn van een setback van tenminste 1,5 m. De hoogtepositie van de setback moet tussen twee gebouwen tenminste 2 m verschillen.
Rooilijn mixone plint ligt aan Passage, Schiekade en Delftseplein tenminste 1,5 m terug t.o.v. rooilijn onderbouw

Aanvulling op huidige randvoorwaarden
Dwarstraat van tenminste 8 m breed en maximaal 12 m breed
Dwarsstraat zover mogelijk van het Delftseplein, terwijl de mogelijkheid blijft om ten Oosten van de dwarsstraat nog 2 gebouwen met een footprint van 900 m2 te realiseren.
Maximale breedte in een uitstraling te realiseren gebouw 66 m
Tenminste een sprong van 3 m hoogteverschil tussen twee gebouwen
Tussen de 30-40 m een setback van minimaal 1,5 m t.o.v. de rooilijn, uitgezonderd de spoorzijde.
Setbacks beginnen niet op gelijke hoogte, tenminste 2 m hoogteverschil
Mixone plint ligt in een rooilijn (m.a.w. eerste bebouwing is leidend)
Geen bouwconstructieve elementen voor

13. Parkeren en ontsluiting

Aantal parkeerplaatsen
Voor het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen geldt de parkeereis, zoals opgenomen in de Rotterdamse Bouwverordening en het beleid voor de binnenstad (Binnenstad als citylounge en Verkeersplan binnenstad: Citylounge bereikt). Het verkeersplan Binnenstad benoemt binnen het RCD de Kruispleingarage als Park en Walk locatie. Bezoekersparkeren voor het RCD en Lijnbaankwartier wordt hierin gefaciliteerd.
Voor het Schiekadeblok geldt met het oog op de verkeersafwikkeling een maximum van 1500 parkeerplaatsen. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen tot 2000 is mogelijk mits dit binnen de parkeereis uit de bouwverordening past en door de ontwikkelaar middels een bereikbaarheidonderzoek aangetoond wordt dat het programma tot een acceptabele verkeersafwikkeling leidt. Dit onderzoek dient akkoord te worden bevonden door de Afdeling Verkeer en Vervoer van Stadsontwikkeling.

Parkeeroplossing
Uitgangspunt is ondergronds parkeren in een parkeervoorziening van minimaal 3 lagen. De parkeervoorziening dient per fase volledig inpandig en volledig ondergronds te worden opgelost. Bovengronds parkeren kan alleen dan ter sprake komen indien 3 ondergrondse lagen onder de gehele ontwikkeling niet voldoende capaciteit bieden.
Bovengronds parkeren is enkel toegestaan op de begane grond onder de langzaam verkeerroute en in de noordelijke gebouwdelen in de onderbouw, boven de plint. De parkeeroplossing mag niet zichtbaar zijn in de openbare ruimte. Voor de gevels, grenzend aan de Delftsestraat, de Schiekade en het Passage betekent
dit, dat parkeren direct aan de gevel niet is toegestaan. Voor het Passage en de Delftsestraat

kan de ontwikkelaar met voorstellen komen om hiervan af te wijken onder voorwaarde dat de belevingswaarde aan de langzaamverkeerroute en de Delftsestraat zowel vanaf de begane grond als vanaf de verdiepingen gelijkwaardig of beter is. Voor de Delftsestraat geldt dat deze voorstellen alleen kunnen worden gedaan in het kader van parkeerplaatsen, waarmee het maximum van 1500 wordt overschreden en waarvan met een bereikbaarheidsonderzoek is aangetoond, dat deze overschrijding tot een acceptabele verkeersafwikkeling leidt. In het bestemmingsplan zal hiertoe een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Entrees

De entrees en uitgangen van de garages voor het Schiekadeblok liggen aan de Delftsestraat (maximaal drie, één per fase) of aan het Delftseplein tussen het Central Post gebouw en het (nieuwe) Schiekadeblok (deze laatste ingang kan worden gecombineerd met een expeditie-entree).
Ook is het mogelijk om in combinatie met de toegang tot de Delftsestraat op -1 niveau een parkeergarage-ingang te maken aan de Schiekade. Voorwaarde voor deze oplossing is dat er geen overlast voor het verkeer op de Schiekade is. Hiertoe dienen op eigen terrein voldoende toegangspoortjes en opstelruimte aanwezig te zijn. Dit dient aangetoond te worden door de ontwikkelaar.
De entree van de parkeergarage in de Delftsestraat dient dusdanig gepositioneerd te zijn dat er geen overlast voor het overige verkeer ontstaat. Hieronder wordt verstaan dat voldoende afstand (doch minimaal 15 meter) moet worden gehouden van de kruisingen Delftseplein-Poortstraat en Schiekade-Delftsestraat. Exacte positionering is afhankelijk van de hoeveelheid in- en uitgaande voertuigen en verdere uitwerking van de entree (poortjes, interne opstelruimte etc.). Dit dient inzichtelijk te worden gemaakt door de ontwikkelaar. Gestreefd moet worden naar koppeling van entrees in de eindsituatie, zodat dan maximaal 2 in-/uitgangen op de Delftsestraat resteren.

Fietsparkeren

Fietsparkeren dient op eigen terrein opgelost te worden. Er worden geen fietsparkeerplekken aangeboden in de buitenruimte.

Parkeren wordt bovengronds opgelost tussen het spoor en het Noordblok. Parkeren en expeditieruimte zit vanaf het Passage achter tenminste 15 m programma. Er vindt dus geen parkeren plaats aan de gevel van het Verlengde Delfseplein en de Schiekade.
Het parkeergebouw mag maximaal 17 m boven de bovenkant van het spoortalud uitkomen.
Parkeren op het dak is toegestaan mits het dak groen wordt afgezoomd.

14. Overschrijding rooilijn ivm parkeeroplossing tussen spoor en bouwplot

De voorwaarden, waaraan moet worden voldaan, opdat de ruimte, gelegen tussen de bouwplot en het spoor, kan worden betrokken bij de uitwerking

van een parkeeroplossing hebben vooral tot doel te bewerkstelligen dat dit nieuwe gebouwdeel onderdeel uitmaakt van het architectonische totaalconcept van de nieuwe bebouwing en dat het zich hier als voorkant aan de zijde van het spoor en de Schiekade presenteert. Alleen als deze voorgevel van het Schiekadeblok het opvallende visitekaartje kan zijn van het gehele RCD voordat de treinreizigers, komend uit het oosten, onder het nieuwe dak verdwijnen en in Rotterdam CS aankomen, en voldoet aan de hier opgenomen bepalingen en de bijbehorende randvoorwaardenkaart zal bebouwing op deze plek worden toegestaan.

De zichtbaarheid vanaf de Schiekade en vanuit de trein vergt een integrale benadering van de gevels (richting Schiekade en spoor) als architectonische compositie, die past zowel bij de menselijke schaal van de voorbijganger langs de Schiekade als bij de ervaring van de treinreiziger. Tegelijk is de aandacht voor de vormgeving van de "landing" van het gebouw in de omgeving ook van belang. Daarom wordt overschrijding van de rooilijn bij de eerste 15 meter, gemeten vanuit de hoek van de Schiekade niet toegestaan, tenzij deze overschrijding tot doel heeft het zich hier bevindende trafogebouw met de nieuwbouw te integreren. In dat geval geldt een maximale hoogte van 6 meter, gerekend vanaf het maaiveld aan de zijde van de Schiekade. De eventuele overschrijding van de rooilijn mag maximaal 15 meter hoog zijn, gerekend vanaf de bovenzijde van het spoor en het dak moet een groene invulling hebben. De afstand tot de sporen dient in nauwe samenspraak met de spoorbeheerder en de Veiligheidsregio te worden bepaald, maar de uiterste grens van de eventuele overschrijding van de rooilijn is bepaald door te teen van de spoordijk. De criteria voor "plint" en "bovenbouw" uit de voor het RCD opgestelde welstandsparagraaf zijn op deze gevels van toepassing. Zij vormen samen met het stedebouwkundig plan en voorliggende stedebouwkundige randvoorwaarden de grondslag voor de welstandstoets en staan garant voor een levendige gevel.

Het parkeergebouw wordt als een architectonische entiteit ontworpen, maar kan gefaseerd worden gerealiseerd.

15. Expeditie

Vanwege de krappe straatprofielen gelden er een aantal verplichte routes (zie afbeelding) voor vrachtverkeer. Voor de noordzijde van het Schiekadeblok betekent dit, dat de expeditie met kleine voertuigen plaatsvindt en aan de spoorzijde op eigen terrein of inpandig is opgelost. Voor trekkers met opleggers is expeditie enkel in de Delftsestraat mogelijk. Voor de zuidzijde wordt de expeditie waar mogelijk inpandig of in de Delftsestraat opgelost. Expeditie in de Delftsestraat is enkel toegestaan als sprake is van een goed ontworpen, hoogwaardige oplossing, met robuuste detaillering. Het dient een uitwerking te zijn die samengaat met het gebruik als openbare ruimte, ook voor voetgangers en fietsers. Afstemming met de gemeente, die de openbare ruimte ontwerpt, aanlegt en beheert, is daarom essentieel.

Expeditie vindt voor de Noordblokken inpandig plaats met een toegang via het Delftseplein.
Voor de Zuidblokken vindt expeditie op straat plaats op geconcentreerde plekken binnen gestelde venstertijden. Expeditie opstelplekken in de Delftsestraat liggen tenminste 15 m uit de hoeken van de Delftsestraat.

16. Openbare ruimte

Behoudens het Passage wordt de openbare ruimte door de gemeente ontworpen, aangelegd en beheerd. Betrokkenheid van de ontwikkelaars in het gebied wordt op prijs gesteld, teneinde het Mixone concept in nauwe onderlinge samenweking uit te werken. Het verkeerskundig ontwerp en het ruimtelijk ontwerp, uitgevoerd ten behoeve van het Stedebouwkundig Plan RCD 2007 geldt als onderlegger voor verdere uitwerking.

Delftseplein

Voor deze aan de oostzijde, direct aan het station grenzende, pleinruimte is een hoogwaardige inrichting van de buitenruimte met veel aanleiding tot verblijf gewenst. Binnen het RCD is het Delftseplein tevens de verbinding met het kernwinkelgebied. Water en groen zullen voor de gewenste identiteit zorgen. Tegelijkertijd leveren taxi's, kiss- en ride en tram een druk programma, dat op gespannen voet met de uitnodigende sfeer en bijbehorende royale maten kan staan.

Passage

De sfeer van het Delftseplein moet vloeiend overlopen in de nieuwe buitenruimte tussen de torens. Hier zullen dezelfde materialisering en inrichtingsprincipes worden toegepast. Er is geen autoverkeer, maar wel is er een langzaam verkeerverbinding met Pompenburg over de Schiekadeheen. In het geval van een hellende straat (zie ook 5) kent deze een voor fietsers geschikte fietsstrook met een hellingspercentage van circa 3%. De fietsstrook moet zo worden gepositioneerd in het middendeel, dat aan weerszijden een voldoende brede voetgangersstrook over blijft. Hier, maar ook elders in het project waar sprake is van verschillende hoogtepeilen, is het ongewenst om treden, hellingbanen en/of steile afschotten in het maaiveld te plaatsen. Goed onderzoek voorafgaand aan het ontwerp is essentieel. Ook moeten de entrees (en relevante onderdelen van de gevels) in hoogte worden afgestemd op het oplopende maaiveld.
Vanaf het Passage is tevens een voetgangersverbinding in het openbaar gebied noodzakelijk naar het maaiveld op de Schiekade, grenzend aan de gebouwen.
Bij de voortzetting van het groene karakter van het Delftseplein tot in het Passage horen onder andere bomen of alternatieve groeninrichting. Om duurzame groei mogelijk te maken moet ter plaatse van deze bomen een bewortelbare diepte van 1,5 meter onder maaiveld beschikbaar zijn. Daar dit implicaties heeft voor de bebouwing onder maaiveld dient het ontwerp van de buitenruimte en het gebouw gelijk op te gaan. Daarnaast is alternatieve groenvoorziening toegestaan. Het Passage is openbare ruimte en moet dan ook voldoen aan de eisen die de

gemeente Rotterdam aan de openbare ruimte in de stad stelt. Als uitgangspunt geldt de Rotterdamse centrumstijl. Het uiteindelijke ontwerp dient in overleg met de gemeente te worden gemaakt.

Schiekade

De herontwikkeling van het Schiekadeblok dient de typologie van de Schiekade als stadsboulevard te versterken door de zijde van de Schiekade als een van de voorkanten van de ontwikkeling vorm te geven, zodanig dat op een hoogwaardige wijze sprake kan zijn van een uitwisseling van voetgangers en fietsers. In combinatie met een breed trottoir en een vrijliggend fietspad als uitgangspunt en de wens om bomen op te nemen in de openbare ruimte, is het een specifieke ontwerpopgave om hier een bij een stadsboulevard passende uitstraling te realiseren. In combinatie met een entree naar de bebouwing aan de Schiekade kan hiertoe ook de mogelijkheid van een shared space worden onderzocht. Hierbij dient naast stedebouwkundige aspecten ook verkeerskundig onderzoek te worden meegenomen.

Delftsestraat

De Delftsestraat maakt deel uit van de typologie stadsstraat. Hiervoor gelden als uitgangspunten brede trottoirs, 1e orde bomen (bij voorkeur aan beide zijden van de straat) en enkelzijdig parkeren/ laden en lossen. Overkragingen van de gevel zijn niet toegestaan.

17.Fasering

Onderhavig document is onder andere tot stand gekomen als gevolg van een gewijzigd, te faseren plan. De gemeente onderschrijft de noodzaak van een faseerbaar plan voor het Schiekadeblok. De fasering moet zowel in de tijdelijke als de permanente situatie voldoen aan de stedebouwkundige randvoorwaarden en de overige vastgestelde documenten. Ten allen tijde dient sprake te zijn van een stedebouwkundige en architectonische eenheid. Ten aanzien van parkeren is het gewenst dat de garages zo worden ingericht dat de entrees later gekoppeld kunnen worden.

Bij het ontwerp van een fase dient rekening te worden gehouden met de inrichting en de bereikbaarheid van het overige gebied. Over de tijdelijke situatie, ondermeer voor bouwverkeer, zullen nadere afspraken worden gemaakt, die minimale overlast tijdens de bouw voor omwonenden en voor het Delftseplein garanderen. Bij een bouwplan voor een fase dient ook een plan voor het resterende gebied ter toetsing te worden overgelegd aan de gemeente.

De gemeente hanteert een west-oost fasering als voorkeursfasering. Het is de wens van de gemeente om het Schieblock zo lang mogelijk te behouden. Het ontwerp en de aanleg van de definitieve langzaam verkeer brug over de Schiekade zal gelijk opgaan met het ontwerp en realisatie van het vierde gebouwdeel. Ten aanzien van de rechtsaffer van de Schiekade naar de Delftsestraat merkt de gemeente op dat deze door de gemeente wordt aangelegd in overleg met de ontwikkelaar, maar niet eerder dan dat er concreet zicht is op de bouw van de ontwikkeling. ■

Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw

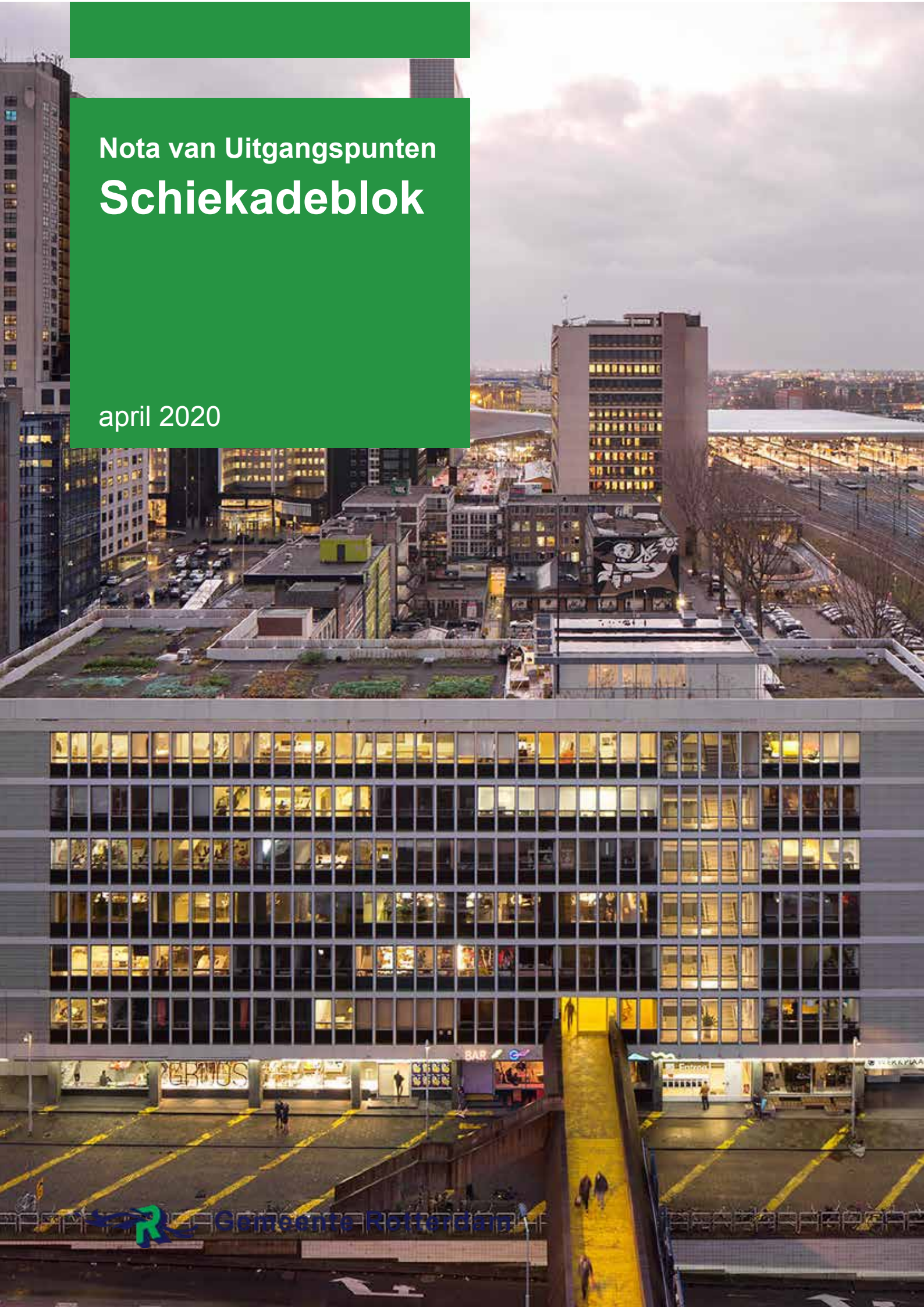
WEENABOULEVARD

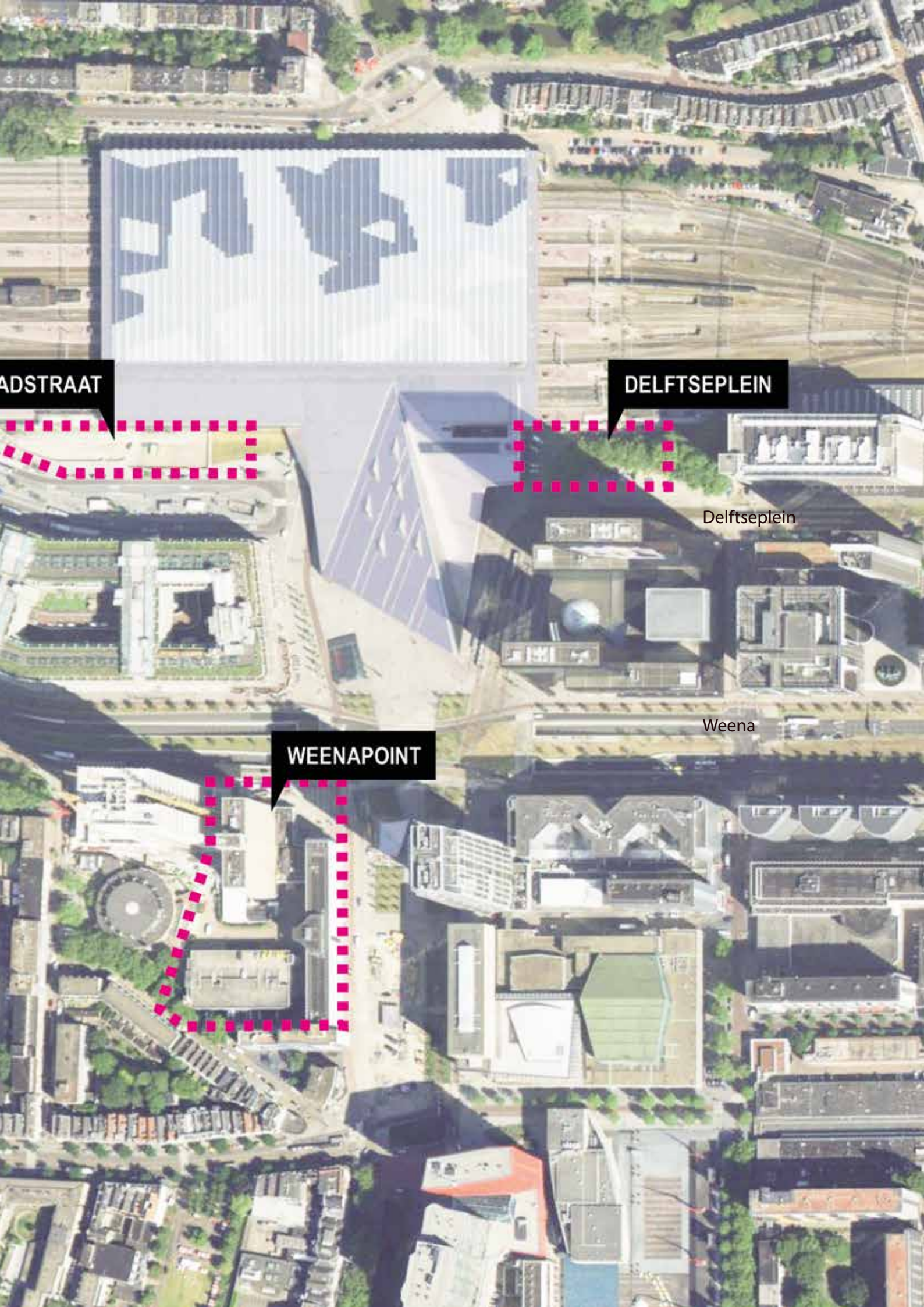
Augustus 2013

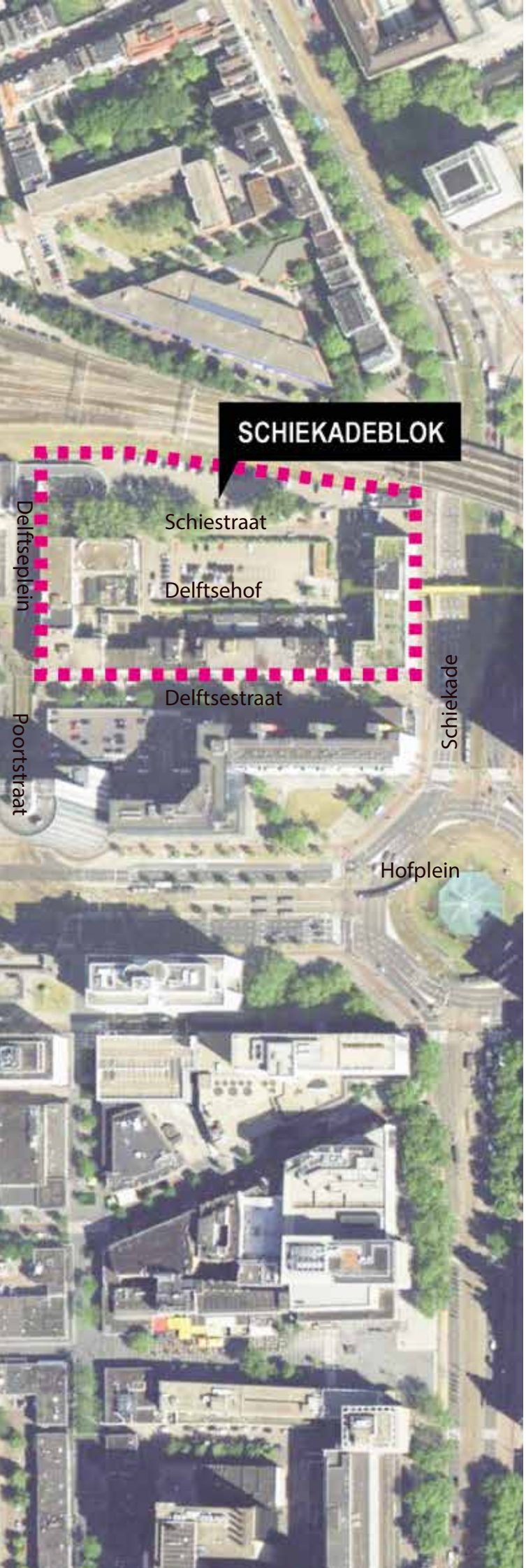
plein 06 | LSI project investment nv

Nota van Uitgangspunten
Schiekadeblok

april 2020




ADSTRAAT
DELFTSEPLEIN
Delftseplein
Weena
WEENAPOINT



INHOUD

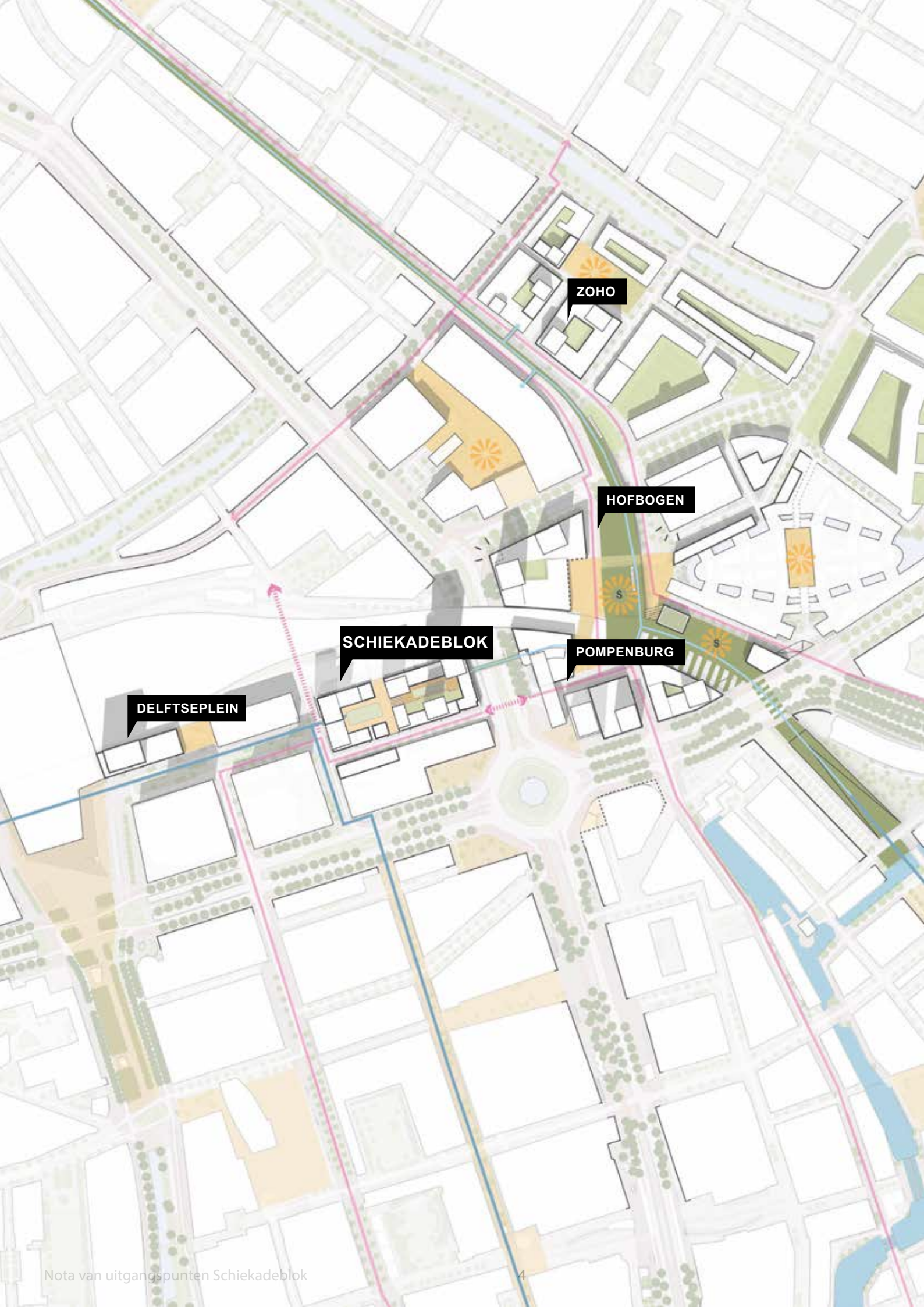
1. Inleiding

2. De zes pijlers
Cultuurhistorie
Verbindingen
Verblijfsgebieden
Kwaliteit, resilience
Identiteit

Programma

3. Realiteit & maakbaarheid

Colofon
Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het Schiekadeblok. Opgesteld door de afdeling PMB van cluster Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam.


ZOHO
HOFBOGEN
SCHIEKADEBLOK
POMPENBURG
DELFTSEPLEIN

1 INLEIDING

Het Schiekadeblok heeft een complexe historie met diverse plannen voor grootschalige ontwikkeling. Sinds 2015 is het vastgoed in het gebied voor het grootste gedeelte eigendom van de gemeente. In de afgelopen jaren is, door particulier initiatief, een bruisend gebied ontstaan, waarin horeca, cultuur en design elkaar versterken. Hiervoor is veel waardering in de stad. Tegelijkertijd ontstaan er nieuwe kansen. Rotterdam groeit, en de vraag naar ruimte voor wonen en werken nabij OV-stations is hoog.

In de Nota van Uitgangspunten worden de ambities en randvoorwaarden voor het Schiekadeblok toegelicht. Dit ten behoeve van de uitwerking van een stedenbouwkundig plan door ontwikkelaars/ ontwerpers. De Nota van Uitgangspunten (NvU) wordt te zijner tijd uitgewerkt in kavelpaspoorten per gebouw.
Het Schiekadeblok is een van de locaties die gezicht geven aan het Rotterdam Central District (RCD), waar globale en lokale werelden samenkomen in een mix van functies en de thema's verbinden, delen en verduurzamen centraal staan. Deze uitwerking voor de gebiedsontwikkeling is gebaseerd op het Ambitiedocument dat is vastgesteld door B&W en in de raadscommissie BWB van 12 december 2018 is besproken.
Het Schiekadeblok ligt op een strategische plek in de stad, op de verbinding tussen het station en Pompenburg/Zoho. Een brandpunt van grote gebiedsontwikkelingen in Rotterdam. Er is een bijzondere biotoop van creatieve, culturele en innovatieve ondernemers ontstaan in de tijd dat de gebiedsontwikkeling stillag. Deze biotoop heeft naast zijn maatschappelijke waarde vooral ook zijn waarde in economische zin. Uit onderzoek van de Rebelgroup blijkt dat de huidige ondernemers een ontbrekende doelgroep aantrekken in het RCD, de paarse doelgroep. Dit willen we niet uitgummen, maar juist benutten voor Rotterdam en hierop voortbouwen om een onderscheidende en unieke plek in de stad te realiseren, waar Rotterdammers wonen, werken en verblijven.

De opgave
In het Schiekadeblok zijn verschillende eigenaren aanwezig. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte en het grootste deel van het vastgoed in het gebied. De gemene deler van de huidige bedrijven is creatief, cultureel, maatschappelijk: muziek, architectuur/design/film en horeca. Dit vormt een aantrekkelijke rauwe pit van activiteit in het RCD die veel grote bedrijven in de omgeving aantrekkelijk vinden.
Bij de ontwikkeling van deze plek is het de kunst om een deel van deze rauwheid te behouden terwijl er ander programma wordt toegevoegd.

Door de karakteristieke wederopbouwpanden aan de Delftsestraat zoveel mogelijk te behouden, wordt een deel van de rauwheid gehandhaafd. Natuurlijk moeten de panden grondig gerenoveerd worden. Zo transformeert het monofunctionele wederopbouwblok dat het vroeger was, in een gemixt gebied met een rauwe stedelijke architectuur en een ontmoetingsplek voor de stad. De uitdaging is om met de verschillende eigenaren in het gebied, gezamenlijk een stedenbouwkundig plan op te stellen op basis waarvan verschillende architecten een deel kunnen uitwerken. Hierbij zijn ook enkele concrete initiatieven in het gebied betrokken.

Het stedenbouwkundig plan moet bijdragen aan de zes pijlers, zodat er een goede mix van programma in de stad ontstaat. Deze 6 pijlers zijn:
- Cultuurhistorie: behoud en herontwikkeling van panden (m.n. aan de Delftsestraat);
- Verbindingen: toevoeging van een goede voetgangersverbinding naar het Pompenburg, als opvolger van de Luchtsingel;
- Plek voor de stad: Toevoeging van een kwalitatief verblijfsgebied;
- Kwaliteit: Toekomstbestendige toevoeging aan de binnenstad.
- Programma: toevoeging grote hoeveelheid nieuw programma (m.n. grote component wonen);
- Identiteit: Toevoeging van werk- en woonruimtes voor early adopters en innovators.












Participatie middag Schiekadeblok

Identiteit: rauw, eigenzinnig, divers

We hebben veel overleg hebben gevoerd met stakeholders in het gebied; pandeigenaren, ondernemers en bewoners. Deze gesprekken hebben input geleverd voor deze Nota van Uitgangspunten waarin de gemeente de koers heeft neergezet voor de toekomst. De gesprekken gingen onder anderen over de identiteit van het Schiekadeblok. De woorden 'rauw, eigenzinnig en divers' kwamen naar voren. In de planvorming zouden deze elementen versterkt moeten worden.

Een goede plek in de stad ontstaat in het samenspel tussen gebouwen/plintfuncties, buitenruimte en de overgangen openbaar-privé. Het gebied heeft een bijzondere creatieve biotoop en dat mag op straatniveau gezien worden. Voor de levendige zone tussen de eerste lagen van de gebouwen en de openbare ruimte is in RCD het begrip Mixone bedacht. De openbare ruimte en de Mixone zijn samen de expositieruimte van het Schiekadeblok. Deze openbare ruimte is goed verbonden met de omgeving door een fijnmazig stelsel van wandelroutes.
Het ensemble van gebouwen in het Schiekadeblok moet de ambitie van "Rotterdam Architectuurstad" waarmaken. In de huidige situatie trekt het gebied al veel architectuurliefhebbers. Een zorgvuldige inpassing van de nieuwe gebouwen in de complexe context van wederopbouwpanden is van groot belang. De bestaande panden geven charme aan het gebied en trekken de gewenste doelgroep. Het Schiekadeblok is daarom een plek waar mensen van houden. Dit komt door de optelsom van prettige verhoudingen, een goede inrichting van de openbare ruimte, uitnodigende voorzieningen en warme architectuur met een menselijke maat. Kwaliteit kan alleen ontstaan als deze aspecten integraal zijn afgewogen, waarbij de optelsom meer is dan de som der delen.

Ligging in het RCD
Het Schiekadeblok behoort tot het Rotterdam Central District (RCD). In het RCD worden gebruikers, vervoersstromen, plekken en gebouwen met elkaar verbonden. Hierbij staat een gastvrije uitstraling centraal. Het Schiekadeblok is binnen het RCD een strategische locatie: het draagt bij aan een uitnodigende en complete binnenstad. Het is de schakel tussen lokaal en globaal: glocal'. De ontwikkeling van het Schiekadeblok is een logische schakel in een reeks van ontwikkelingen, vanaf het station tot aan Zomerhofkwartier. Hiermee wordt de verbinding van het RCD richting de noordelijke stadswijken gelegd. Het Schiekadeblok is een schakel in de reeks. Elke ontwikkeling heeft een eigen identiteit en daaraan is een bijzondere verblijfsplek gekoppeld. De reeks verblijfsplekken zijn de 'stepping stones' in de openbare ruimte en dragen bij aan een prettig verblijfsklimaat en aan het vergroenen van het stenige RCD.
Het Schiekadeblok ligt op een zeer dynamische locatie binnen het RCD. Achter het formele en internationale Weena hebben zich de afgelopen jaren verschillende maatschappelijke, culturele en innovatieve instellingen en bedrijven gevestigd en is een uniek werk- en innovatiemilieu ontstaan. In het Schiekadeblok ontmoeten verschillende werelden elkaar: corporates & starters, bewoners & bezoekers, lokaal, nationaal & internationaal. Dit stadslaboratorium vormt de voedingsbodem voor innovatie. Door de stakeholders in het gebied werd de mix aan voorzieningen treffend omschreven: het Schiekadeblok is een plek van contrasten, van unieke voorzieningen en niet van ketens.
Dit unieke klimaat willen we versterken. Daarvoor zijn er verschillende kansen, waarop de stedelijke doelstellingen voor binnenstedelijke verdichting bij aansluiten. Kansen voor meer eigenaren en bewoners in dit deel van de binnenstad, meer ruimte voor verschillende werklocaties en een grote kwaliteitsslag in de buitenruimte voor nieuwe verblijfsruimten in de stad om ontmoeten en delen te stimuleren.

Poort van Noord
De Poort van Noord bestaat uit het RCD, Pompenburg, de Hofbogen, Katshoek en het Zomerhofkwartier (ZoHo).

We bepalen nu hoe de aansluiting van de binnenstad op het de noordelijke stadswijken eruit komt te zien. Met 420.000 m2 bvo toegevoegd gemengd stedelijk programma kunnen we duizenden woningen toevoegen, maar ook kantoren, culturele functies, maatschappelijke voorzieningen en onderwijs. We moeten daarnaast vergroenen om naast kwantiteit ook kwaliteit toe te voegen en resilient te blijven.

In de Poort van Noord staan de komende jaren heel veel woningen op stapel: m.n. in het gebied Pompenburg en ZoHo. Het RCD is juist een van de vier economische brandpunten van Rotterdam, met accent op ICT en dienstverlening. Er is de komende jaren nog behoefte aan kantoorruimtes voor het









grote diversiteit aan activiteiten in het Schiekadeblok

topsegment. Het is daarom logisch is dat er aandacht is voor kantoren in het Schiekadeblok om een goede stedelijke mix aan functies te kunnen realiseren. Het gebied kent vele succesvolle, innovatieve start-ups. Daarnaast bepalen broedplaatsen van creatieve ondernemers in beeldende kunst/architectuur/ muziek het beeld.
Een mix aan stedelijk programma biedt een goede basis voor kruisbestuiving: het glocal-concept.
In het gebied bevindt zich een aantal bijzondere identiteitsdragers, waaronder een grote verzameling bijzondere gebouwen van architect Maaskant.

Pompenburg wordt ontwikkeld als een groen, gemengd stedelijk gebied met de Hofbogen als middelpunt. Het dak van de Hofbogen wordt ingericht als Rotterdamse Highline met een langgerekt park tot aan de A20. Ook Zoho wordt ontwikkeld tot gemengd woon en werkgebied met oog voor de ZoHo-citizens, de early adopters van dit bijzondere gebied.

Speerpunten Poort van Noord:

- Realiseer een fijnmazig netwerk voor wandelen en fietsen;
- Versterk de identiteitsdragers (onder anderen de vele Maaskantgebouwen in de Poort van Noord)
- Versterk de structuur van verblijfsplekken: de steppingstones in wandelroutes;
- Ga respectvol om met cultuurhistorie: zoveel mogelijk behoud van de wederopbouwarchitectuur. En sluit aan bij het gedachte goed van de wederopbouw door de Rotterdamse Laag duidelijk zichtbaar te maken;
- Maak open, uitnodigende plinten: de binnenstad als City Lounge;
- Verzacht de openbare ruimte met groen;
- Maak comfortabele plekken: rustig, goed bezond, weinig wind;

Beleid en specifieke regels
Rotterdam heeft algemeen beleid om kwaliteit te waarborgen. Deze documenten zijn te vinden op: www.rotterdam.nl.
Voor de ontwikkeling van het RCD is in 2008 een stedenbouwkundig plan vastgesteld en een beeldkwaliteitsplan/welstandsrichtlijnen. Het stedenbouwkundig plan laat een uitwerking zien voor het Schiekadeblok, die inmiddels achterhaald is door de huidige wens de panden aan de Delftsestraat te handhaven. Elementen uit het stedenbouwkundig plan, zoals de relatie over samenhang binnen het RCD en de Mixone, vormen wel de basis van deze Nota van Uitgangspunten. Om de Provenierswijk te beschermen tegen te veel schaduw vanuit de

ontwikkelingen in RCD is in het stedenbouwkundig plan van 2008 een speciale richtlijn opgesteld. Relevante beleidsstukken zijn onder andere:

- Binnenstad op ooghoogte (2011);
- Welstandsnota Rotterdam (2012);
- Hoogbouwvisie 2019 (2019);
- Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019);
- De beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018;
- De Woonvisie;
- De Rotterdamse Stijl voor de buitenruimte;
- Vuistregels Bouwen in de Binnenstad (2019).

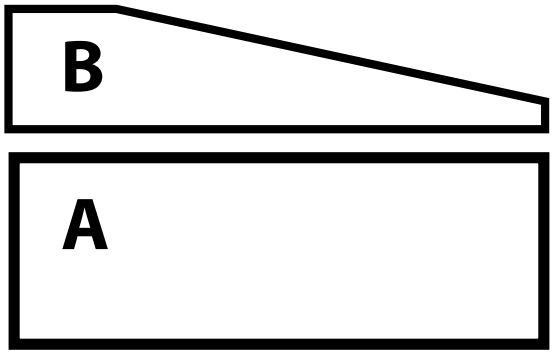
Daarnaast zijn er gebied specifieke regels. Deze zijn opgeschreven in deze Nota van Uitgangspunten en genoteerd in de bijbehorende randvoorwaardenkaart.

Regie en kwaliteitsborging.
Voor de borging van de kwaliteit, samenhang (gebouw-buitenruimte), de toetsing aan het Stedenbouwkundigplan en de Nota van Uitgangspunten staat het supervisieteam RCD aan de lat.

Afwijkingen
Deze Nota van Uitgangspunten omvat de ruimtelijke richtlijnen waaraan de nieuwe ontwikkeling (ensemble van gebouwen én openbare ruimte) dient te voldoen. In een vervolgdocument worden de verschillende onderdelen nog uitgewerkt in kwaliteitseisen per deelontwikkeling (kavelpaspoort). Het supervisieteam van het RCD geeft een advies af aan de directie Stadsontwikkeling. De Nota van Uitgangspunten vormt het kader voor de beoordeling van ingediende plannen. Opdrachtgevers/ontwerpers kunnen de supervisoren om een afwijking van de Nota van Uitgangspunten vragen, als zij van mening zijn dat deze afwijking tot een kwalitatieve verbetering van hun voorstel leidt, zonder nadelige effecten voor de omgeving. De afwijking moet door de indiener goed worden onderbouwd. Als het supervisieteam overtuigd is van de waarde van de afwijking (door de goed beargumenteerde onderbouwing), dan leggen zij deze met een positief advies voor aan de directie Stadsontwikkeling. De directie velt het eindoordeel. In de uitwerking van de verschillende kavels adviseert het supervisieteam de Welstandscommissie.

Architectenselectie
Rotterdam is architectuurstad. Bijzondere architectonische kwaliteit van gebouwen is van groot belang voor de kwaliteit van de stad. Het formuleren van de opgave, het programma en het vinden van de juiste architect voor het project zijn essentieel en gebeurt bij in gezamenlijk overleg tussen opdrachtgever en gemeente.
Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Architectenprotocol

Leeswijzer
Aan de hand van de 6 pijlers worden de ambities beschreven. Na elk hoofdstuk volgt een samenvatting in randvoorwaarden. In hoofdstuk 8 volgen nog de technische aandachtspunten en randvoorwaarden. Sommige randvoorwaarden worden alleen beschreven voor veld A (het historische Schiekadeblok) of veld B (de spoorstrook).







2 DE ZES PIJLERS

In het RCD worden gebruikers, vervoersstromen, plekken en gebouwen met elkaar verbonden. Hierbij staat een gastvrije uitstraling centraal. Het Schiekadeblok is een strategische locatie: het draagt bij aan een uitnodigende en complete binnenstad en vormt het knooppunt dat de stad verbindt met het RCD. Het is de schakel tussen lokaal en globaal: glocal.
In het Ambitiedocument worden zes pijlers beschreven, die de basis vormen voor deze Nota van Uitgangspunten. De toekomstige plannen moeten bijdragen aan deze pijlers:



KWALITEIT

KWALITEIT, Een toekomstbestendige toevoeging aan de binnenstad
Een veerkrachtig Schiekadeblok met oog voor toekomstige veranderingen. We leven in een tijd van transitie op het gebied van energie, klimaat en mobiliteit. Het Schiekadeblok sorteert voor op deze transities en de veranderende stad. Dit betekent:

- Onderscheidend in uitstraling en zijn gebruikers.
- Flexibiliteit en adaptief bij toekomstige ontwikkelingen



IDENTITEIT

IDENTITEIT, Toevoeging van werk- en woonruimtes voor de early adopters en innovators
De bijzondere identiteit van het Schiekadeblok met zijn culturele, creatieve, innovatieve en maatschappelijke functies heeft grote aantrekkingskracht op nieuw te vestigen bedrijven in Rotterdam die nu vaak nog ontbreken (de zogeheten paarse doelgroep). Het Schiekadeblok biedt specifiek ook (nieuwbouw) ruimte aan deze early adopters. Zowel door passende kantoorconcepten als woonruimte wordt uitwisseling in het ecosysteem bevorderd. Deze doelgroep zijn de trekpaarden van de stedelijke economie. Met hun ondernemerschap verbinden zij het creatieve en innovatieve met het zakelijke. Ze zijn belangrijk voor de Next Economy en herontdekken het Schiekadeblok als toekomstige woon- en werkplaats.

- Aantrekken van nieuwe doelgroep door strategische inzet bestaande culturele en creatieve profiel;
- Stimuleren van nieuwe concepten zoals autodelen, co-living en het delen van ruimtes;
- Versterken van bestaand ecosysteem door meer ruimte te bieden voor groei en ontmoeting.



PROGRAMMA

PROGRAMMA,Toevoeging grote hoeveelheid nieuw programma (m.n. grote component wonen)
Rotterdam groeit. De vraag naar ruimte voor wonen-, werken en verblijven in de binnenstad is groot. Midden in het Rotterdamse Central District komt in het Schiekadeblok straks alles samen. Door optimaal mengen en mixen van de programma's voor wonen, werken en verblijven worden uitwisseling en ontmoetingen tussen de verschillende gebruikers van het gebied gestimuleerd en ontstaat een metropolitaans, levendig district. Hier wonen straks wereldburgers en Rotterdamse locals, hier werken kenniswerkers en startende ondernemers, en verblijven fijnproevers en borrelaars.

- Woningen in alle prijssegmenten, met een metropolitaans en dynamisch woonmilieu:
- Variatie in woontypes, onderscheidende woningen en gedeelde voorzieningen:
- Veelheid aan verschillende werkruimten: voor starters, early adopters en internationale bedrijven;
- Voor kantoorgebruikers doorgroeimogelijkheden creëren, aansluitend bij het economisch beleid.



CULTUURHISTORIE

CULTUURHISTORIE;
Behoud en herontwikkeling van panden (m.n. aan de Delftsestraat)

Rotterdam is trots op haar cultureel erfgoed. De Delftsestraat is een van de weinige wederopbouw straten in Rotterdam die nog grotendeels intact is, met grote cultuurhistorische waarde. De Delftsestraat biedt ook een uitgelezen kans om het ontstane culturele, creatieve, innovatieve en maatschappelijke milieu te versterken en de gelaagde stad verder te ontwikkelen. Hier worden startende ondernemers en nieuwe early adopters naar het district getrokken.

- Oud- en Maaskantpand als wederopbouwparels in het gebied;
- Wederopbouwstraat Delftsestraat als identiteitsdrager;
- Creatief, cultureel, maatschappelijk en innovatief milieu versterken door
- differentiatie in gebruikers en aanbod in vastgoed.

VERBINDING

VERBINDINGEN; Toevoeging van een informele voetgangersverbinding naar het Pompenburg als opvolger van de Luchtsingel

Het Schiekadeblok wordt het brandpunt van het Rotterdam Central District en is aantrekkelijk om te verblijven. Excellente verbindingen met de binnenstad en de nieuwe gebiedsontwikkelingen Pompenburg en ZoHo zijn daarin essentieel. De fiets en de voetganger worden steeds belangrijker in de stad. Een fijnmazig netwerk vormt de basis van een goede bereikbaarheid. Beide stromen moeten maximaal bediend worden.

- Voetganger en fietsers krijgen een betere verbinding op maaiveld naar het gebied Pompenburg, in het verlengde van de Delftsestraat;
- Voetgangers kunnen daarnaast kiezen voor een attractieve verhoogde verbinding met het Pompenburg/Hofbogenpark, als opvolger van de Luchtsingel;
- De Schiestraat wordt uitgewerkt als verbindende centrumstraat.



VERBLIJFSGEBIEDEN

VERBLIJFSGEBIEDEN; Toevoeging van kwalitatieve verblijfsgebieden

- De openbare ruimte is de ontmoetingsplek waar alle bewoners en gebruikers samenkomen en elkaar ontmoeten. Het Schiekadeblok is een fijne plek om te verblijven in het district door de rijkheid aan verschillende, eigenwijze en Rotterdamse voorzieningen. De buitenruimte verbindt en faciliteert ontmoeting van mensen en verbindt zo allerlei groepen en initiatieven met elkaar. Deze is levendig, intiem en typisch Rotterdams.
- Verschillende plekken met verschillende identiteiten binnen het gebied;
- Ruimte voor groen met hoge kwaliteit.







Rotterdamse laag van wederopbouwarchitectuur



Beeldbepalende panden links: H. Maaskant, rechts: JJP. Oud



BEHOUD CULTUURHISTORIE

Voor het gebied is een cultuurhistorische verkenning opgesteld. Hierin is door architectuurhistoricus Wijnand Galema de geschiedenis van het gebied en de afzonderlijke panden beschreven. De cultuurhistorische studie vormt de basis voor de stedenbouwkundig verkenning voor nieuwbouw.

Ensemblekwaliteit
De Delftsestraat vertelt - als tegenhanger van het Groot Handelsgebouw - een ander verhaal over de wederopbouw van Rotterdam. Anders dan in het Groot Handelsgebouw, waar het individuele ondergeschikt is aan het collectieve, is de Delftsestraat het voorbeeld van particuliere daadkracht waarbij ondernemers onafhankelijk van elkaar de herbouw ter hand namen. Het unieke ensemble dat hierdoor is ontstaan, heeft daardoor een hoge cultuurhistorische betekenis. De panden hebben allemaal een hoogte van vijf of zes lagen. Deze hoogte noemen we 'de Rotterdamse Laag'. Het Schieblock is afwijkend, namelijk acht lagen hoog (met terugliggende opbouw) omdat het langs een stadsboulevard ligt.

Rotterdamse Laag
In de binnenstad is een sterke verdeling aanwezig in een plint (9 m hoog Welstandsrichtlijnen RCD), de Rotterdamse Laag (bestaande hoogte panden Delftsestraat en Schieblock), een stedelijke laag tot 70 m en een hoogbouw-laag vanaf 70 m (hiervoor zijn slankheidsregels opgenomen in de Hoogbouwvisie). Die verscheidenheid geeft de binnenstad z'n karakteristieke gelaagdheid en samenhang. Met name op de schaal van de Rotterdamse Laag is de samenhang belangrijk. Dit is de laag van de wederopbouw. Specifiek voor de zone van de Coolsingel is dat hoogte- accenten een stuk naar achteren liggen. Door deze opzet ook in het Schiekadeblok te hanteren en pandgewijzeopbouw terug te laten komen in de nieuwbouw ontstaat er ensemblekwaliteit en blijft het wederopbouwgrid herkenbaar.

Verbroken verbindingen herstellen
Door de verdiepte ligging van de Schiekade, als gevolg van de aanleg van de spoortunnel en de verlaging van het spoorviaduct in 1990, is de betekenis van de Delftsestraat als verbinding tussen het Centraal Station en het voormalige station Hofplein sterk afgenomen. Hoewel het station Hofplein als zodanig niet meer in gebruik is, zijn er volop ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. De aanwezige infrastructuur in het gebied Pompenburg vormt een belemmering om de verschillende ontwikkellocaties met elkaar te verbinden. Het verbinden van het Schiekadeblok en Pompenburg zou bijdragen aan een beter doorlopend stadsgrid dat refereert aan de situatie toen beide delen op gelijk niveau lagen.

Bijzondere objecten
In de loop van de tijd zijn aanpassingen aan de panden gedaan waardoor de oorspronkelijke kwaliteit te lijden heeft gehad. Een aantal panden is op de begane grond bijvoorbeeld dichtgezet. Met een goede renovatie zouden de panden een attractieve, uitnodigende uitstraling kunnen krijgen met herstel van de charme van de wederopbouw. Het Groot Handelsgebouw, Central Post en het Hiltonhotel hebben alle drie iconische waarde voor de wederopbouw van Rotterdam. Hun status als gemeentelijk of Rijksmonument zet hun cultuurhistorische betekenis kracht bij.
Central Post is een Rijksmonument, de oprit heeft een functionele relatie met het monument. De Nota van Uitgangspunten maakt een gedeeltelijke overbouwing of aanpassing mogelijk van de oprit naar het laadperron (ook wel de 'wokkel" genoemd) naast Central Post. Er wordt nader onderzocht wat mogelijk is. Hiervoor geldt de wet 'Bouwen in de nabijheid van een monument'.

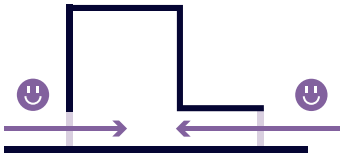


Boekmanpand H. Maaskant

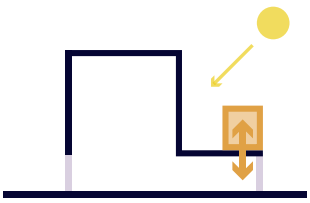


referentiebeeld optopping

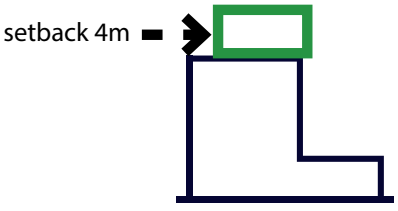
aanpassingsmogelijkheden bestaande panden



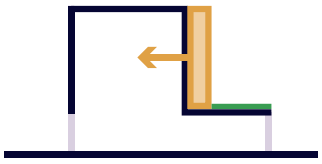
plinten verbetering straat en hofzijde



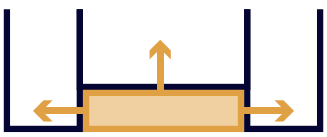
uitbreiding achterhuizen



optoppingsmogelijkheid met respect voor beeldbepalende panden



ondiepe panden kunnen uitgebreid worden aan de hofzijde



‘Met name op de schaal van de Rotterdamse laag is de samenhang belangrijk’

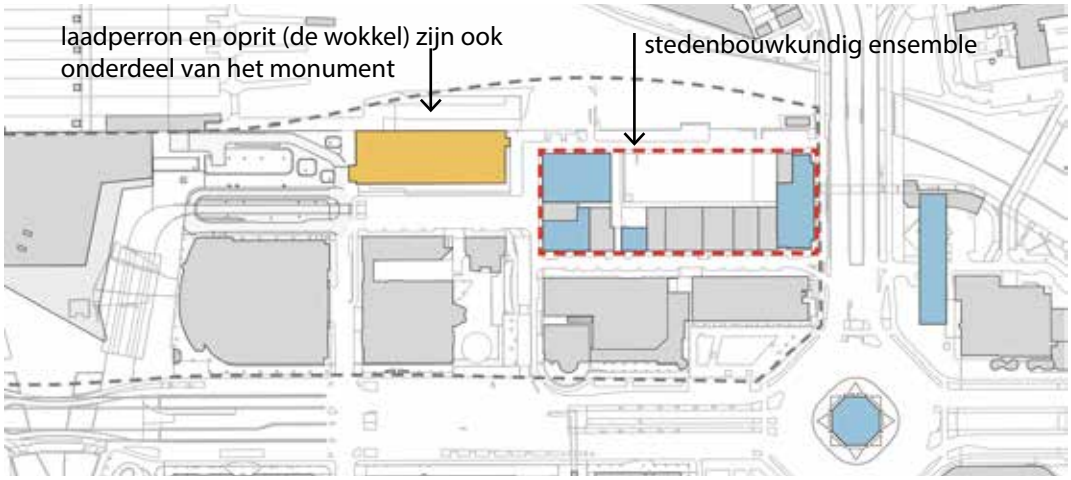
Op grond van de cultuurhistorische verkenning wordt het zogenaamde Boekmanpand, een ontwerp van H.A. Maaskant, hoog gewaardeerd. Dit is niet alleen vanwege de architectonische kwaliteiten, maar ook om de prominente ligging in het bouwblok en de zichtbaarheid vanaf het Weena/Delftseplein.

Het Esvehapand, van architect J.J.P. Oud, is van grote betekenis voor zijn oeuvre. Hoewel het door ingrijpende wijzigingen aan het interieur aan betekenis heeft ingeboet, wordt ook dit gebouw hoog gewaardeerd. Minder prominent, maar wel van belang voor de verankering van het bouwblok, zijn het pand van Onderling Belang aan het Delftseplein (tegenwoordig bekend als het Perronpand) en het Schieblock aan de Schiekade. Deze hebben vanwege hun stedenbouwkundige kwaliteit monumentwaarde. In de plannen zoals ze nu ontwikkeld worden, zal zowel gekeken worden naar sloop van het Perronpand als gedeeltelijke sloop-nieuwbouw van het Schieblock om voldoende woningen te kunnen toevoegen. De stedenbouwkundige kwaliteit als hoekpunten van de Schiestraat en de architectuur van de wederopbouw zullen ook bij nieuwbouw op deze plekken uitgangspunten zijn.

Pandsgewijze opbouw
Het Schiekadeblok is duidelijk herkenbaar als onderdeel van het wederopbouwgrid. Het wordt ontsloten door vier straten. De spoorstrook heeft een eigen opbouw. In tegenstelling tot bijvoorbeeld het Groot Handelsgebouw is in de wederopbouw in het Schiekadeblok gekozen voor een pandsgewijze invulling met een fijnmazig maatsysteem van traveeën van vier meter breed. De wederopbouwarchitectuur is een prominente laag in de stad. De ambitie is om deze opzet te versterken in de nieuwe situatie. De perceelsgewijze opzet en het maatsysteem van vier meter brede kavels vormt een belangrijk maatsysteem dat ook in het toekomstig stedenbouwkundig plan wordt benut als basis voor toekomstige bebouwing.

Architectuur
Nieuwbouw in het bouwblok dient op een intelligente manier aan te sluiten bij de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Eigentijdse architectuur of een moderne interpretatie van de wederopbouwarchitectuur is daarbij een uitgangspunt. Diversiteit in architectuur, maar wel met onderlinge verwantschap in proporties en gevelbeeld. De bestaande gebouwen hebben allen een modern en flexibel in te delen skelet, waardoor veel verschillende functies mogelijk zijn. Daarnaast bieden de bestaande panden kwaliteiten die in nieuwbouw niet meer gemaakt kunnen worden. De oorspronkelijke kwaliteit van de plinten vormt een inspiratiebron voor het verbeteren van de nu verwaarloosde begane-grondgevels.

De noordgevel van de panden aan de Delftsestraat, die ooit als achtergevel was bedoeld, komt in de toekomstige situatie aan de Delftsehof te liggen en wordt een tweede voorkant. Hier is transformatie van de begane grond naar een uitnodigende gevel noodzakelijk. De pandsgewijze opzet en de herkenbaarheid van de wederopbouwarchitectuur zou hier tot z’n recht moeten komen. Dit geldt ook bij eventuele optoppingen en aanbouwen.



waardekaart cultuurhistorie



Randvoorwaarden cultuurhistorie

- Houd de wederopbouwarchitectuur als prominente laag en als belangrijk onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied herkenbaar. De pandsgewijze opzet en het maatsysteem, met een stramien van vier meter, zijn belangrijk. Dit kan ook in de toekomstige nieuwbouw worden benut als trait d'union tussen bestaande en toekomstige bebouwing;

- Ga zoveel mogelijk uit van hergebruik van de bestaande gebouwen, met name de panden aan de Delftsestraat. Dit houdt in dat voorgevel niet wordt aangetast - ter beoordeling van Welstand - en dat het casco behouden blijft;

- Het zogenaamde Boekmanpand van architect Maaskant en het Esvehapand van architect Oud zijn beeldbepalende objecten en moeten behouden blijven;

- De bestaande panden beschikken over kwaliteiten die in nieuwbouw niet meer gemaakt kunnen worden. Het recente, afwijkende, materiaal- en kleurgebruik op een aantal gevels doet hier afbreuk aan. De kwaliteit van de plinten moeten worden hersteld. Voor het verbeteren van de, nu verwaarloosde begane-grondgevels, kan het oorspronkelijke ontwerp een inspiratiebron zijn;

- Het Schiekadeblok is ontworpen als een gesloten bouwblok met een beperkte doordringbaarheid en een rondom doorlopende gevelwand. Het bouwblok moet in zijn vorm en karakter herkenbaar blijven als wederopbouwensemble. Het markeren van de hoeken aan de Schiestraat geeft houvast voor deze herkenbaarheid, omdat ze de oorspronkelijke maat van het blok definiëren;

- De één- á tweelaagse aanbouwen aan de achterzijde van de blokken zijn niet beeldbepalend;

- Wanneer aangebouwd wordt aan de Delftsehofzijde van de panden blijft de pandsgewijze opbouw herkenbaar evenals de wederopbouwarchitectuur en de diversiteit aan de achterzijden;

- De 'wokkel' (oprit Central Post) is functioneel verbonden met het monument. Een belangrijke opgave is het met respect voor de cultuurhistorische waarde integreren van de wokkel, of de functie van de wokkel, in het bouwplan voor de spoorstrook;

- Houd de 'Rotterdamse Laag' herkenbaar. Ter plaatse van het beeldbepalende Schieblock ligt de toren minimaal 4 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn;

- Eventuele optoppingen of aanbouwen aan de noordzijde van de panden aan de Delftsestraat moeten zorgvuldig en met respect voor de oude bebouwing worden ingepast (optoppingen met een setback van circa 4 meter vanaf de voorgevelrooilijn Delftsestraat realiseren).



Impressie Delftsestraat







referenties opvolger van de Luchtsingel

VERBINDINGEN

Het Schiekadeblok ligt in de structuur van het wederopbouwgrid. In dit grid zijn twee stadsboulevards zeer bepalend: het Weena en de Schiekade. Het Schiekadeblok ligt een slag achter het Weena, waardoor het slechts indirect een adres aan deze stadsboulevard heeft. Het Schiekadeblok ligt echter wel direct, met het Schieblock, aan de Schiekade, waardoor het gebied hier een adres heeft. De Schiekade is voor voetgangers en fietsers echter ook een barrière die moeilijk te passeren is. De hiërarchie van straten is bepalend voor dit grid. De Delftsestraat is een verbindende stadsstraat en de Poortstraat en de Schiestraat zijn ondergeschikte centrumstraten. Deze straten zijn allemaal van grote betekenis voor het fijnmazige netwerk. Het spoor ligt als barrière tussen de Provenierswijk en het gebied.

Het Schiekadeblok wordt in de toekomst een belangrijke stepping stone in de looproute van het Centraal Station richting Pompenburg en Zoho. Het fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers wordt steeds belangrijker in de stad.

Stadsboulevard: De Schiekade
De Schiekade is als stadsboulevard, met een tram midden in het brede symmetrisch straatprofiel, een belangrijke hoofdstructuurlijn. Het stadsboulevardprofiel wordt binnen de Rotterdamse Stijl gekenmerkt door brede stoepen, vrijliggende fietspaden of ventwegen en een robuuste boomstructuur. De representatieve gevels van aanliggende bebouwing hebben een gevarieerd programma in de plinten, met hoofdentrees aan de boulevard. De Schiekade is via het Hofplein aangetakt op het centrum en is de verbinding naar de noordelijke stadswijken en de A20. Maar in de oost-westrichting is het ook een barrière. Door een nieuwe Luchtsingel te realiseren en een extra oversteek over de Schiekade te maken voor m.n. fietsers kan deze barrièrewerking voor voetgangers en fietsers verminderd worden.

De Schiekade kent twee hoogteniveaus, die onder het spoor door gaan. De tram en de hoofdstroom aan auto's gaan diep naar beneden. Op een hoger niveau loopt een parallelstraat voor het Schiekadeblok langs. Deze straat kent een smalle stoep en een steil talud met een hek als afscheiding naar de dieper gelegen Schiekade. De parallelstraat is recent heringericht als fietsstraat. Het is een schakel in een belangrijke fietsroute van noord naar zuid. Daarom zou deze route in de toekomst zo autoluw mogelijk moeten blijven. Door de hoogteligging van de Luchtsingel is er een beperkte doorrijhoogte voor auto's, die er overigens incidenteel komen.

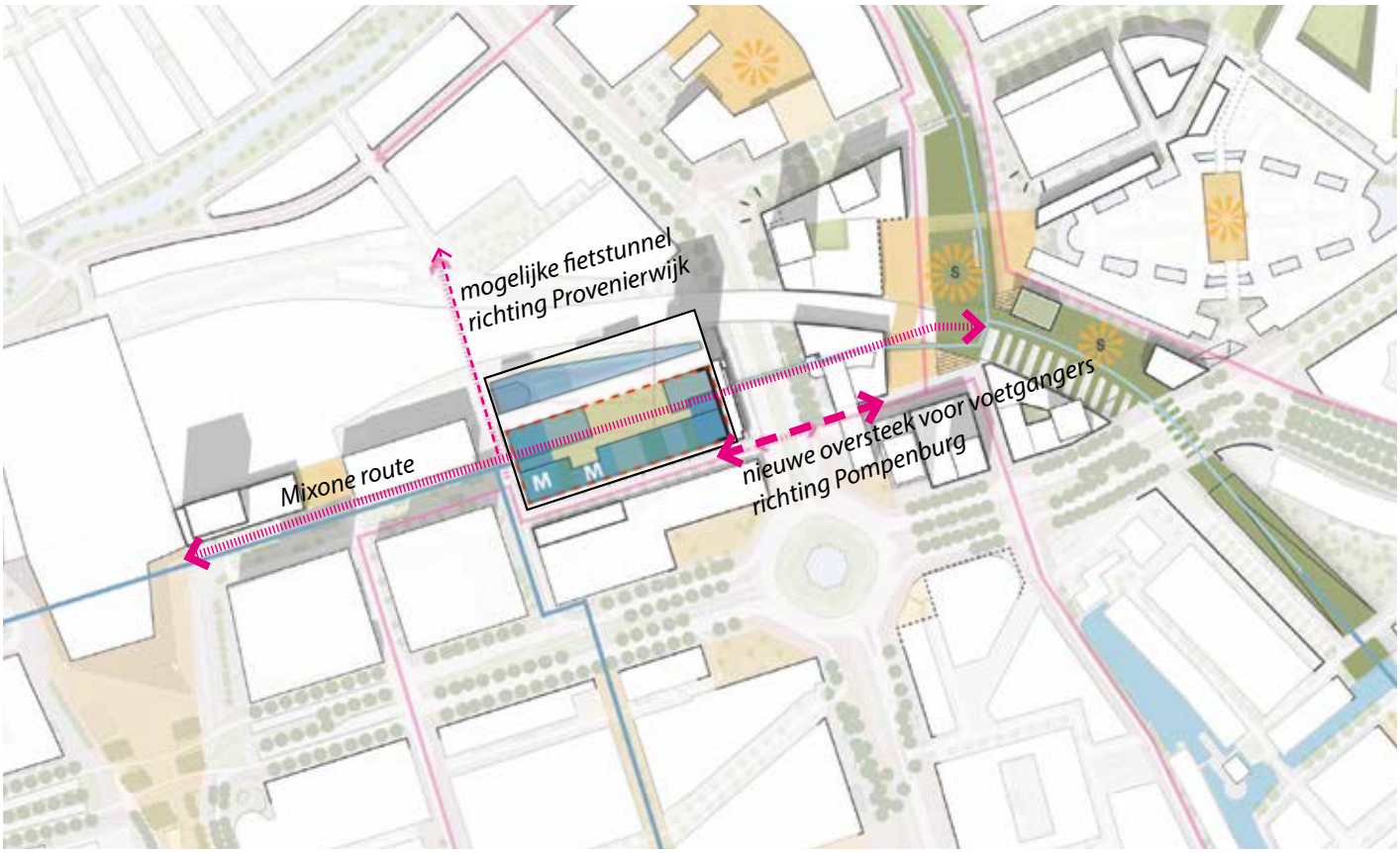
In het kader van de Rotterdamse Mobiliteits Aanpak wordt er op dit moment onderzocht of er in toekomst rijbanen kunnen vervallen. Dit zou ruimte bieden om het talud te verplaatsen en vervolgens de stoep te verbreden. Ook biedt dit kansen om bomen van eerste grootte voor het Schiekadeblok te planten en eventueel zelfs ruimte voor terrassen te maken. Zo zou het streefbeeld van een volwaardige stadsboulevard waar gemaakt kunnen worden. Een vervolgopgave is om te onderzoeken of de herontwikkeling van het Schiekadeblok kan bijdragen aan de verbetering van de boulevardtypologie zoals die is opgenomen in de Rotterdamse Stijl.

Stadsstraat: Delftsestraat
De stadsstraten worden gekenmerkt door afwisselende, levendige gevels met een gemengd programma op de begane grond en een robuuste bomenstructuur in het straatprofiel. Uitgangspunt voor het gewenste stedelijke karakter is zoveel mogelijk ruimte te maken voor voetgangers en aan weerszijden bomen te planten. Het gewenste stedelijk karakter wordt verder bereikt door het mengen van verkeerssoorten (uitgezonderd voetgangers). Als ontsluitingsstraat voor het gebied begint de Delftsestraat al bij het Centraal Station (hier Delftseplein genoemd). Couwenburg en Haagseveer zijn stadsstraten die in de toekomst beter verbonden moeten worden met de Delftsestraat. Voor nieuwe bewoners van het gebied Pompenburg wordt dit een belangrijke fiets- en wandelroute naar het station. Door een mogelijke extra oversteek over de Schiekade (voor voetgangers en eventueel voor fietsers) krijgt de Delftsestraat een zwaardere rol in het netwerk. De straat wordt dan echt onderdeel van het fijnmazig stedelijk weefsel.

Op dit moment is de Delftsestraat voor auto's een eenrichtingsstraat vanaf de uitgang van de parkeergarage. Deze grens kan worden opgeschoven als de planvorming daarom vraagt. De uitrit op de Schiekade blijft gehandhaafd als uitrit in zuidelijke richting.

Centrumstraten: Poortstraat en Schiestraat
De Schiestraat is een verbinding die bijdraagt aan de fijnmazigheid van het fietsers- en voetgangersnetwerk. In de huidige situatie loopt de straat tussen een parkeerplaats op de spoorstrook en het onafgemaakte Schiekadeblok. De straat heeft momenteel een betekenis voor logistiek verkeer, de bereikbaarheid van een blusput voor het spoor en een trafo. In de toekomst is de straat vooral van belang als toegangsroute naar de hoofdentrees van toekomstige bedrijven in de spoorstrook. De Schiestraat moet in ieder geval autoluw worden uitgevoerd.
De Poortstraat/Delftseplein is verbonden met de Schiestraat. De verblijfskwaliteit van deze straat kan sterk verbeterd worden. In de planuitwerking moet rekening worden gehouden met een mogelijke nieuwe langzaam verkeerstunnel naar de Provenierswijk, in het verlengde van de Poortstraat. Sociale veiligheid, een goede overzichtelijk ingerichte buitenruimte en verkeersveiligheid zijn hier met een tunnel van essentieel belang. Door het Ingenieursbureau Rotterdam is onderzoek gedaan naar twee varianten voor de nieuwe tunnel onder het spoor. Een tweede variant is om de voormalige posttunnel ten westen van Central Post te openen voor fietsers en voetgangers. Aangezien er is niet gekozen voor één van de varianten moet in de planuitwerking de mogelijkheid voor een tunnel in het verlengde van de Poortstraat opengehouden worden.

Mixone en Luchtsingel
De voetgangersroute, die over de Delftsehof loopt, verbindt diverse verblijfsplekken tussen het Centraal

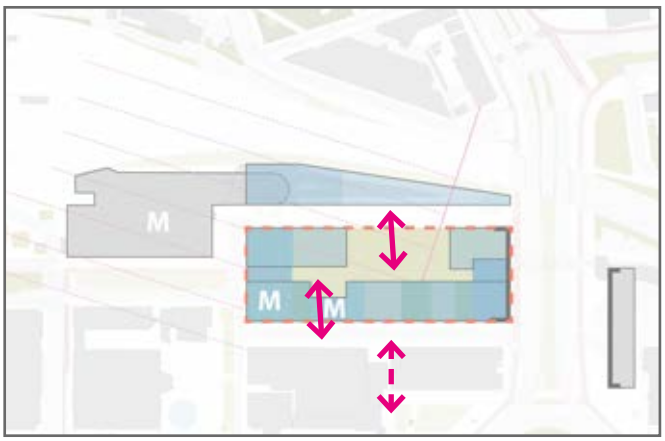


Mixone loopt via het Schiekadeblok naar de Luchtsingel en het dak van de Hofbogen

Station en het toekomstige dakpark op de Hofbogen. De route is ook onderdeel van de Mixone in RCD. De doorgang vanaf het Delftseplein naar de binnenhof moet een royale entree worden, die wandelaars uitnodigt om deze kant op te gaan. Ook is het belangrijk dat er minimaal een transparante zijgevel in de (onder-)doorgang gemaakt wordt. Het voorkomen van windhinder is op deze plek een belangrijke ontwerpopgave. De nieuwe Luchtsingel verbindt de binnenhof met de Hofbogen.

De Luchtsingel is als tijdelijk object gebouwd als onderdeel van het winnend stadsinitiatief van architectenbureau ZUS. De Luchtsingel heeft zich in de loop van de tijd bewezen als toeristische attractie en korte looproute naar het bijzondere verblijfsgebied rondom de Hofbogen. In de toekomst zal de Luchtsingel ook steeds belangrijker worden als praktische verbinding, omdat de bebouwingsdichtheid en het voorzieningenniveau van Pompenburg en Zoho toenemen.
De helft van de Luchtsingel wordt (in financiële zin) meegenomen in de gebiedsontwikkeling Pompenburg en de andere helft in het project Schiekadeblok. De Luchtsingel zelf zal natuurlijk als samenhangend object ontworpen moeten worden. Hij wordt breder krijgt een luie trap en een slanke constructie.
Het aanbrengen van groen, een overzichtelijke looproute maken en het koppelen aan verblijfsplekken zijn ingrediënten voor het ontwerp van een permanente variant. Ook de samenhang met de ontwikkeling van het gebied Pompenburg en het ontwerp van het dakpark van de Hofbogen is van belang.

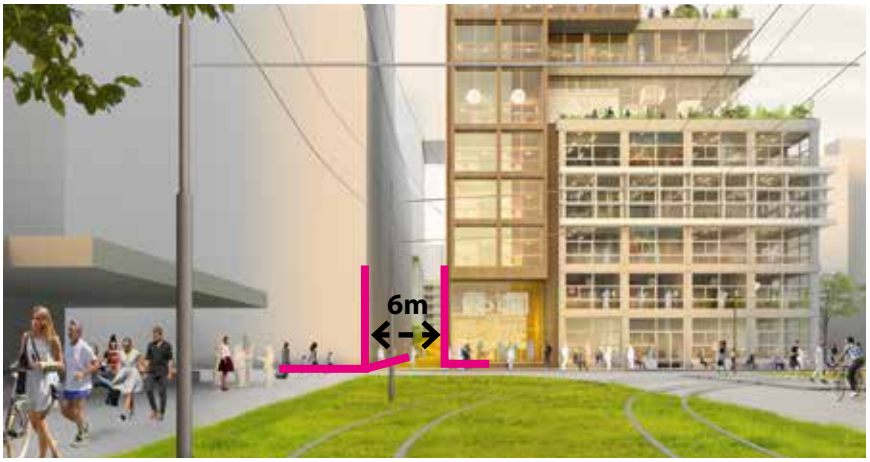
Informele noord-zuidverbindingen
Het wederopbouwgrid is grofmazig. De Delftsestraat heeft een lengte van 180 meter. Er is nu maar één doorgang naar de Delftsehof aanwezig. Deze moet behouden moeten blijven of er zou een vervangende doorgang naar de binnenhof moeten komen. Er was ooit een smalle doorgang voor voetgangers tussen de Weenaflat en het Weenahuis naar het Hofplein en de tramhaltes aan het Weena. Het is de wens deze, als de mogelijkheid zich aandient, weer open te maken of een andere ruime doorgang te maken voor een directe voetgangersroute richting het Weena/Hofplein de maken.



mogelijke informele verbinding naar het Weena/Hofplein



huidige smalle doorgang met blinde gevels



toekomstige brede doorgang met uitnodigende gevels op de begane grond

Randvoorwaarden verbindingen

- De inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de Rotterdamse Stijl, zodat de materialisering aansluit bij de omgeving;

- De Schiekade moet in toekomst een stadsboulevard met meer allure worden. Het Schiekadeblok levert hieraan, onder anderen door levendige plinten en ingangen, een belangrijke bijdrage;

- De Delftsestraat wordt een kwalitatief hoogwaardige stadsstraat met zoveel mogelijk ruimte voor voetgangers. De auto krijgt een minder dominante rol. Binnen de bestaande straatwanden kan de Delftsestraat geherprofileerd worden.

- De Luchtsingel krijgt een definitieve vorm: minimaal 4 meter vrije breedte, luie trap, slanke constructie, zorgvuldige afstemming met gebiedsontwikkeling Pompenburg;

- De doorgang van het Delftseplein naar de Delftsehof is minimaal 6 meter breed en minimaal 9 meter hoog en wordt onderdeel van de Mixone;

- De Schiestraat is minimaal 12 meter breed om voldoende ruimte te bieden aan de verschillende verkeersstromen (3,50 meter stoep aan weerszijden en 5 meter rijweg). De straat wordt autoluw en (voor autoverkeer) als doodlopende straat ontworpen;

- De straat voor het Schieblock langs (ventweg Schiekade) is een fietsstraat en calamiteitenroute. Bij eventuele transformatie van de Schiekade zou hier meer verblijfskwaliteit en groen gerealiseerd moeten worden;

- Er komen steeds meer pakketdiensten en ook de dagelijkse expeditie voor woningen en kantoren geeft een forse verkeersbelasting. Een goede routing en duidelijke losplekken, die de Schiestraat en de Mixone zo autoluw mogelijk houdt, zijn wenselijk;

- De ondergrondse afvalcontainers zijn goed bereikbaar voor vuilniswagens en liggen op redelijke loopafstand van de woningen. Voor bedrijven is inpandige afvalberging noodzakelijk. Deze moet ook goed bereikbaar zijn en de opstelplekken moet zijn voorzien
- (zie Rotterdamse richtlijnen hiervoor);

- Inritten van parkeergarages integreren in het gebouw en zo plaatsen dat het gebied zo min mogelijk wordt belast door autoverkeer, met name de Mixone en de Schiestraat;

- De ingangen voor fietsparkeren zijn duidelijk zichtbaar en gemakkelijk toegankelijk vanaf maaiveld;

- Met een mogelijke fiets- en voetgangerstunnel naar de Provenierswijk wordt rekening gehouden.



Impressie Delftsehof









VERBLIJFSGEBIED

De Mixone is de verbinding tussen openbare ruimte en de eerste lagen van het gebouw en zal de uitstraling van het gebied grotendeels bepalen. De Mixone vertaalt zich naar plekken en gebouwen, waarbij de grenzen niet hard, maar flexibel zijn. Dit speelt op verschillende niveaus: gebouwen zijn met hun omgeving verbonden door aantrekkelijke plinten, waarbij binnen en buiten vloeiend in elkaar overgaan. Het nieuwe gebouw wordt zo een vanzelfsprekend onderdeel in het geheel en begeleidt de looproutes en het plein met uitnodigende plintfuncties, die de verbinding naar de hoger gelegen functies in het gebouw leggen.

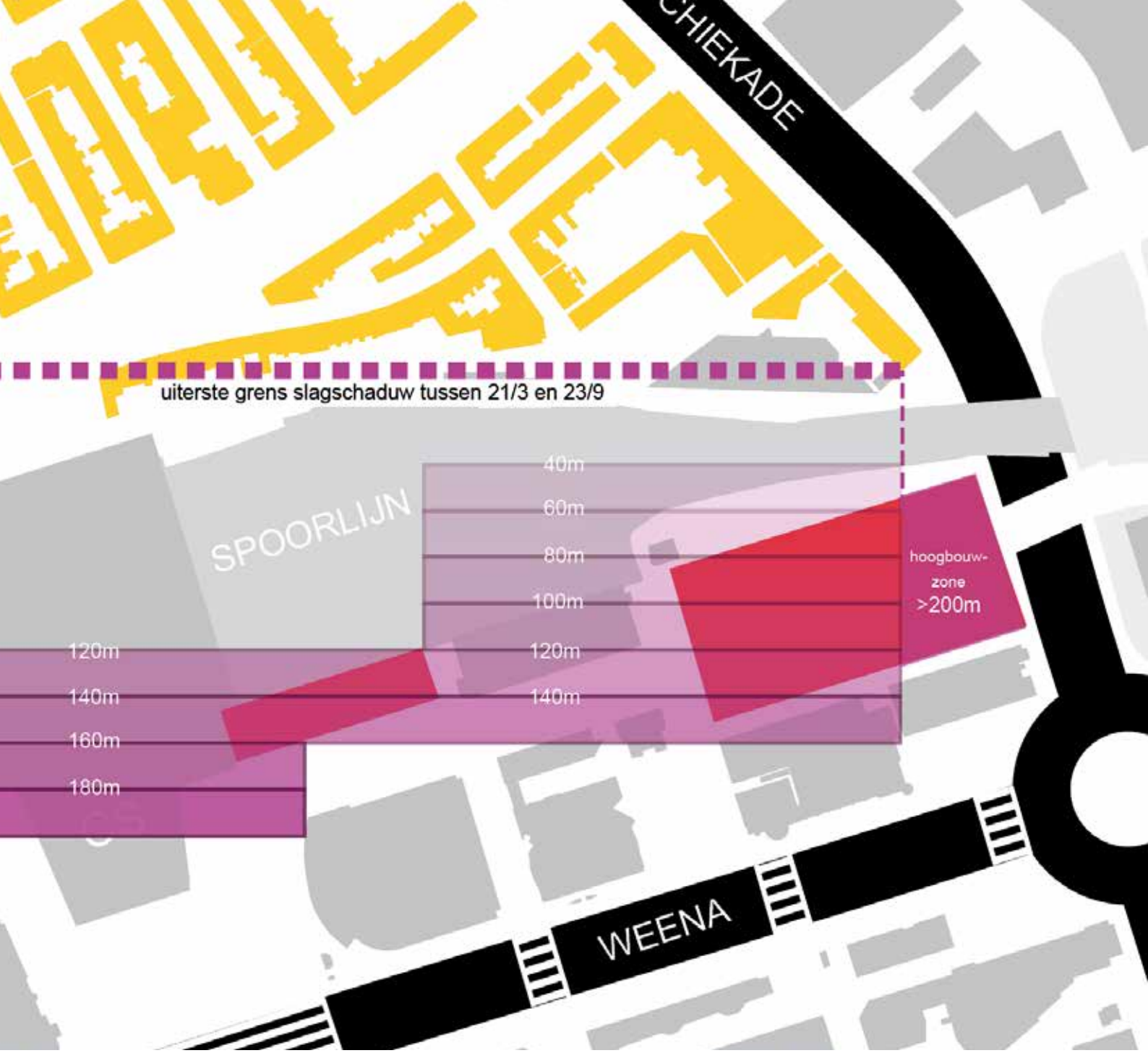
De Mixone stimuleert de levendigheid in de openbare ruimte en in de bebouwing. De Mixone vormt de etalage van Rotterdam, die uitnodigt tot bezoeken en deelnemen. De verschillende bedrijven die gevestigd zijn in het Schiekadeblok presenteren zich op de begane grond en op de daarboven gelegen verdiepingen. Het Schiekadeblok vormt een nieuwe schakel tussen de voetgangersstromen van het station richting Pompenburg.
De Mixone loopt in het Schiekadeblok over de Delftsehof. Dit is in de huidige situatie nog een gebied met achterkanten, maar wordt in de toekomst getransformeerd naar een binnenhof met voorkanten.

Dubbele oriëntatie
De ambitie is om de gebouwen aan de Delftsestraat een dubbele oriëntatie te geven. Voorbeelden van een dubbele oriëntatie op deze schaal zijn de Markthal en de winkels aan de Pannekoekstraat. Voor de Schiestraat is een interessant gevelbeeld aan de spoorzijde ook van belang. Er kan onderscheid gemaakt worden in oriëntatie naar formele straten (Delftsestraat en Schiestraat), zoals bijvoorbeeld de entreehal van een woongebouw, of een informele zijde zoals een terrasentree van de horeca.

Delftsehof
Het RCD heeft in de toekomst prettige buitenruimte die uitnodigt voor een langer verblijf en die goed verbonden is met de rest van de (binnen-)stad, zoals de Provenierswijk en het Zomerhofkwartier. Hiervoor moet nog veel gebeuren. De nieuwe Delftsehof is een steppingstone in het stelsel van openbare ruimten langs de Mixone-as, die van het Centraal Station naar het gebied Pompenburg loopt. Hier kan een unieke verblijfskwaliteit ontstaan, die de nieuwe bedrijven, de bestaande creatieve bedrijven en toekomstige bewoners een plek biedt voor ontmoeting.
De Delftsehof heeft een rauwe, eigenzinnige uitstraling, is flexibel in gebruik en sluit aan bij de programmatische invulling van de plinten. Het is een plek waar activiteiten plaatsvinden die aantrekkelijk zijn op stadsniveau, maar geen hinder opleveren voor de omwonenden. Kleinschalige festivals en culturele manifestaties die bijdragen aan de identiteit van het gebied en zorgen voor een bruisende aantrekkelijke plek, zijn hier passend.

In de nieuwe Delftsehof wordt ook groen geplant. Het plaatsen van een aantal grote bomen is de basis voor een prettige leef- en werkomgeving en draagt bij aan het voorkomen van hittestress. Ook komt hier de verbinding naar de nieuwe Luchtsingel.
Het hoogteverschil maakt de aanleg van een trap noodzakelijk. Door deze uit te voeren als een brede tribune komt er extra verblijfskwaliteit.

Delftsestraat
De ambitie is om de Delftsestraat grotere verblijfskwaliteit te geven door terrassen voor daghoreca in te passen en uitnodigende plinten te maken. Hiervoor moeten gefaseerd parkeervakken verdwijnen zodat meer ruimte voor verblijf ontstaat. Ook de plinten, die op sommige plaatsen gesloten zijn, krijgen een opener uitstraling. Er worden ook studies gedaan om de bebouwing aan de zuidzijde van de straat aan te passen, zodat deze wand ook bijdraagt aan de verblijfskwaliteit.


CHIEKADE
uiterste grens slagschaduw tussen 21/3 en 23/9
SPOORLIJN
40m
60m
80m
100m
120m
140m
120m
140m
160m
180m
hoogbouw-
zone
>200m
WEENA



‘Het Delftsehof is een stepping stone in het stelsel van openbare ruimte langs de Mixone-as’

Gebouwen en daken
De kantoor- en woongebouwen hebben collectieve verblijfsruimtes die ontmoeting stimuleren. De daken zijn groen en gebruiksvriendelijk. In de Hoogbouwvisie wordt dit nader toegelicht. Ook valt te denken aan een rooftopbar op de hoogstgelegen daken voor bijzondere plekken in de stad (overlast voor woningen moet echter voorkomen worden). In een plan met verschillende maaiveldhoogtes zullen gebouwen op meerdere niveaus een entree kunnen hebben en met elkaar verbonden worden.

Comfort
Voor een prettige verblijfskwaliteit van het gebied is een goede bezonning en een goed windklimaat van belang. Zon speelt een belangrijke rol in relatie tot de Provenierswijk. Over de bezonning is een regel vastgelegd in het stedenbouwkundig plan RCD van 2008. Dit leidt tot een kaart waarin de maximale hoogtes benoemd zijn. Dit is een hulpmiddel die een globale indicatie geeft. Voor het plan moet worden aangetoond dat aan de specifieke bezonningsregel wordt voldaan.

Daarnaast is de bezonning van het Delftsehof ook van groot belang. Levendige plinten met horecafuncties en terrassen bestaan bij de gratie van veel zon. Hoogbouw moet zo geplaatst worden dat de Delftsehof ten minste 3 uur zon heeft op 22 juni (zie bezonningskaart).

Wind is eveneens een belangrijk aandachtspunt. Windhinder moet onderzocht worden volgens de berekeningsmethode NEN 8100. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. Deze norm moet toegepast worden bij gebouwen hoger dan 30 meter. Er wordt onderscheid gemaakt in doorloopgebied, slentergebied en gebied om langdurig te verblijven. Setbacks, luifels en de textuur van de gevel kunnen het windklimaat positief beïnvloeden. Het aspect wind moet in het ontwerpconcept voor de gebouwen worden meegenomen. Nader onderzoek is nodig. De normen hiervoor zijn beschreven in de Hoogbouwvisie. Met name de westelijke entree van de Delftsehof en de Luchtsingel zijn kwetsbare plekken. Een test in de windtunnel moet het bewijs leveren dat het gekozen ontwerp haalbaar is.

Geluids- en veiligheidsmaatregelen zullen impact hebben op de uitstraling van de gebouwen, met name aan de spoorzijde. Door de gebouwen strategisch plaatsen en de functies strategisch te verdelen binnen het stedenbouwkundig ensemble kan toch een aantrekkelijke gevel gerealiseerd worden.
Ook is er bij het ontwerp oog voor sociale veiligheid. Ruime onderdoorgangen, goede verlichting en een mix aan functies die het gebied 24/7 levendig maken. Overhoekse oriëntatie van gebouwen en het beperken van blinde delen in de gevel zijn van groot belang: ‘ogen op straat’.





De contramal
De contramal van de buitenruimte biedt plaats voor nieuwbouw. In de randvoorwaardenkaart zijn mogelijke bouwlocaties aangegeven. Binnen de bouwlocaties zijn indicatief vlakken ingetekend die aansluiten bij de parcellering van de Delftsestraat en zo het oorspronkelijke stedenbouwkundige ensemble versterken. Aan de zijde van het spoor kan een grovere parcellering aangehouden worden, die refereert aan de maatvoering van grotere percelen zoals Central Post.
Met de gele sterren zijn de meest voor de hand liggende accenten aangegeven. De groene ster geeft de verblijfsplek aan. Hier sluit het netwerk van langzaamverkeersroutes op aan.









Randvoorwaarden verblijfsgebied

- De Delftsehof is een centrale openbare ruimte, ingericht als flexibele en robuuste plek voor de stad met een royale openbare ruimte op maaiveld, minimaal 3000 m2 (inclusief Schiestraat) met een prettige verhouding;

- Een deel van het publieke programma kan ook in een open gebouw/overdekt uitgevoerd worden;

- Minimaal 10 grote bomen op de Delftsehof in 50 m3 grond per boom om goed te kunnen groeien. Maak zoveel mogelijk ruimte groen, maar zoek een evenwicht met de flexibiliteit/ intensiteit in gebruik;

- Aan de Mixone (Delftsehof) hebben alle gebouwen een uitnodigende, open uitstraling.
- Er ontstaan geen sociaal onveilige plekken door 'ogen op straat', een goede verlichting en ruime onderdoorgangen. Maak een verlichtingsplan dat de sociale veiligheid bevordert, de plasticiteit van de architectuur versterkt en voor een gepast nachtbeeld zorgt.

- Op de overgang van hoog (niveau Luchtsingel) naar laag ligt een tribune/trap die goed beloopbaar is voor voetgangers, maar ook geschikt is voor verblijf/groen aan de Delftsehof;

- Voor de nieuwbouw aan de Mixone geldt: een plint van 9 meter hoog die voldoet aan de randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan/Welstandsrichtlijnen;

- Alle gebouwen hebben op de begane grond een alzijdige uitstraling (Schiestraat voorzijde, Schiekade, Delftsestraat, Poortstraat). Met name de gevels op hoeken en onderdoorgangen hebben een gastvrije, open uitstraling. Ook aan de spoorzijde heeft de bebouwing een aantrekkelijke uitstraling;

- Gebouwen die aan de Schiestraat staan kunnen vanaf 9 meter hoogte overkragen (zonder kolommen) of er kan een luchtbrug gerealiseerd worden van maximaal 5 meter breed als de verblijfskwaliteit van de straat maar gegarandeerd is;

- Naast goede openbare ruimte op maaiveld, worden daken en ruimtes in gebouwen ook uitgevoerd als collectieve verblijfsplekken om de gemeenschap binnen het gebouw te versterken;

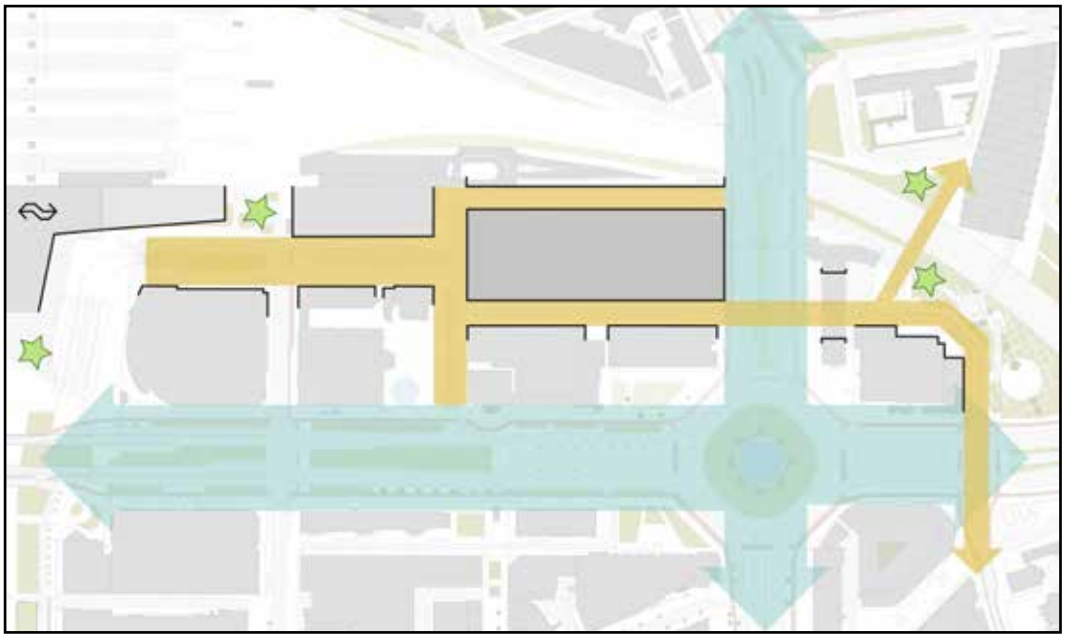
- Hoogbouw moet zo geplaatst worden zodat de Delftsehof ten minste 3 uur zon heeft op 22 juni.

- Kunst is in de huidige openbare ruimte een belangrijk thema. Met name gevelschilderingen, woorden en gedichten. Het is wenselijk om deze kunstvormen te behouden of in deze geest nieuwe kunst toe te voegen;

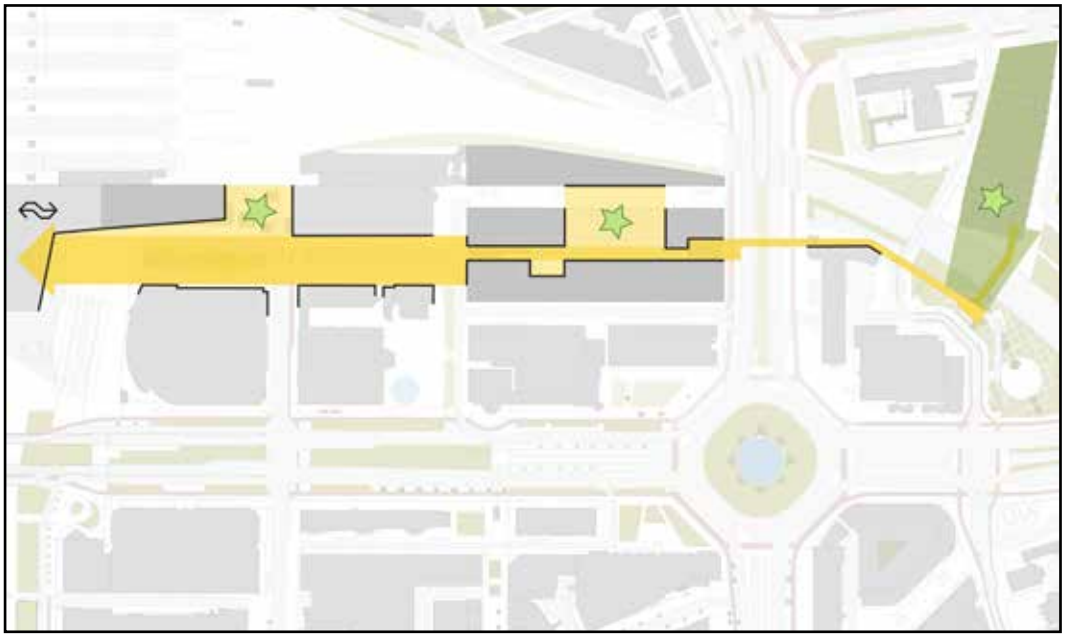
- Ruimte voor ontmoeten en verblijven in plinten, straten en pleinen, maar ook de (semi-) publieke routing door gebouwen is uitnodigend vormgegeven met functies als detailhandel, cultuur, dag,- avond,- en nachthoreca;

- De inrichting van de buitenruimte nodigt uit tot bewegen en ontmoeten;

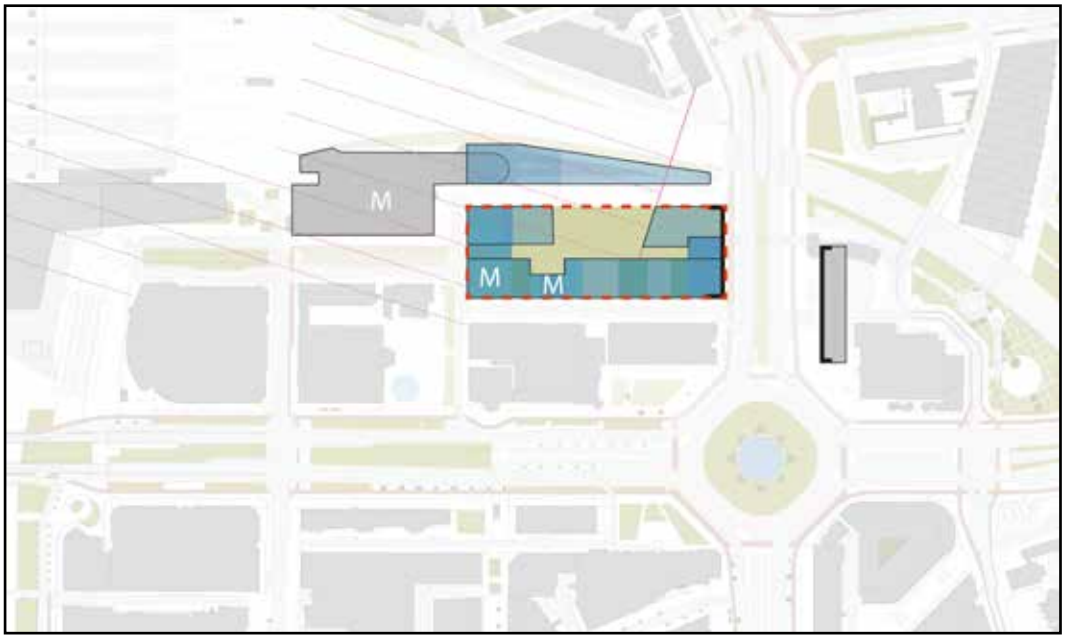
- Grote variatie en flexibiliteit in plinten met hoge kwaliteit en rauwe uitstraling.



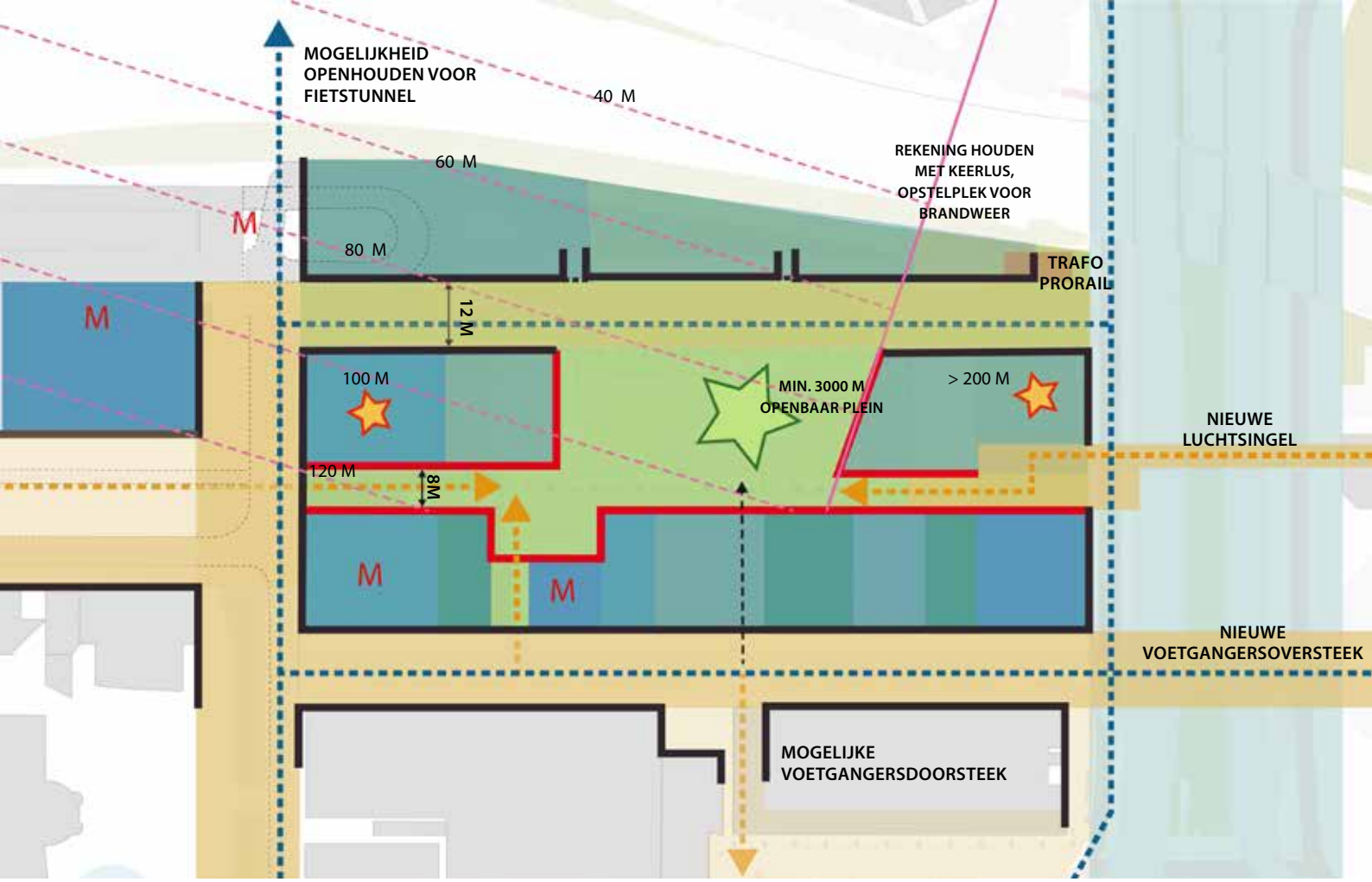
Stadsstraten en stadsboulevards

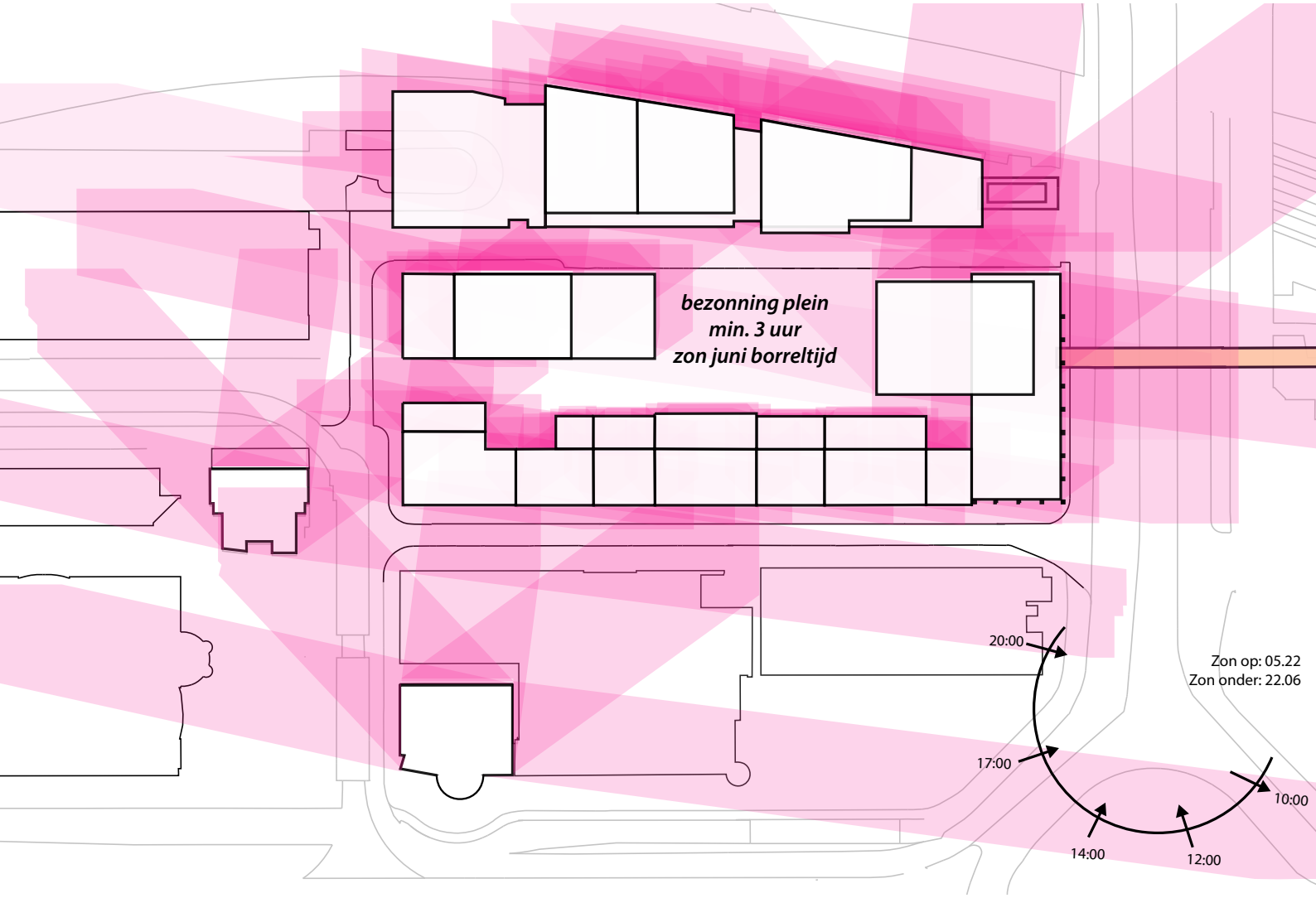


Mixone en verblijfsplekken



Bebouwing


MOGELIJKHEID
OPENHOUDEN VOOR
FIETSTUNNEL
40 M
60 M
80 M
M
M
12 M
REKENING HOUDEN
MET KEERLUS,
OPSTELPLEK VOOR
BRANDWEER
TRAFO
PRORAIL
100 M
MIN. 3000 M
OPENBAAR PLEIN
> 200 M
NIEUWE
LUCHTSINGEL
120 M
8M
M
M
NIEUWE
VOETGANGERSOVERSTEEK
MOGELIJKE
VOETGANGERSDOORSTEEK


bezonning plein
min. 3 uur
zon juni borreltijd
20:00
17:00
14:00
12:00
10:00
Zon op: 05.22
Zon onder: 22.06

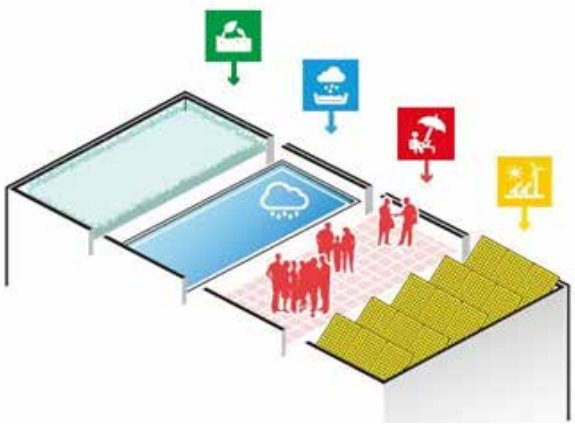


Groene daken zijn begroeide daken. Deze daken kunnen extensief zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een sedumdak of een grasdak. Een intensief groen dak is een toegangkelijk groen dak waar doorgaans hogere beplanting op groeit zoals struiken.

Rode daken worden actief gebruikt voor activiteiten zoals sportactiviteiten, feesten, vergaderingen en borrels.

Blauwe daken zijn daken die extra regenwater kunnen bufferen in tijden van hevige regenval. Deze daken hebben vaak een speciaal krattensysteem onder de vegetatielaag waar water wordt opgevangen.

Op gele daken wordt duurzame energie opgewekt. De meest voorkomende methode om duurzame energie op te wekken op daken is via zonnepanelen.



KWALITEIT, RESILIENCE

'Toekomstbestendig' is een breed begrip. Bij een toekomstbestendig plan is nagedacht over duurzaamheid (op gebieds- en gebouwniveau), resilience en- flexibiliteit (kan een gebied/gebouw transformatie naar andere functies aan?). Rotterdam is een internationaal georiënteerde stad die voorop wil lopen met technologische, maatschappelijke en economische transities.

De verschillende transities waarop Rotterdam moet inspelen vormen dan ook een belangrijke pijler in de ontwikkeling en realisatie van de gebouwde omgeving.
Het toekomstige Schiekadeblok kan inspelen op de veranderingen, in combinatie met het behoud van de huidige cultuur en het innovatieve klimaat.
In dit hoofdstuk wordt beschreven wat belangrijk is op deze locatie en welke kansen benut kunnen worden. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om aan te geven hoe het Schiekadeblok hieraan zal bijdragen.

Het verdichten nabij het OV-knooppunt Rotterdam Centraal maakt duurzame mobiliteit beschikbaar voor een grote groep bewoners en werknemers. Daarnaast is het gebruik en behoud van bestaande panden een duurzame optie. Ook biedt de ontwikkeling een kans om verharding te verminderen en daarmee een positief effect te realiseren op het gebied van klimaatadaptatie.

Thema's
Naast de thema's die genoemd worden in de Vuistregels voor bouwen in Rotterdam ligt er in het Schiekadeblok extra aandacht op: energietransitie, klimaatverandering en de mobiliteitstransitie. Van de ontwikkelaar wordt een inspanning verwacht op het gebied van deze drie thema's. De ambities voor verduurzaming gelden hierbij als uitgangspunten voor zowel gebouw- als gebiedsniveau.

Energietransitie
De transitie van fossiele energie naar duurzame energie is een belangrijke opgave binnen de gebouwde omgeving. Aangezien het om een bijzondere locatie gaat met goede kansen voor hernieuwbare energieopwekking, zijn er hoge ambities gesteld op gebouw- en gebiedsniveau.

Klimaatverandering
Het klimaat verandert. Steeds hevigere buien en langdurige hitte wisselen elkaar af. Dit vraagt om een nieuwe omgang met water en groen in de stad. Voor het Schiekadeblok liggen er kansen om een bijdrage te leveren aan deze opgave.

Mobiliteitstransitie
De manier waarop men zich in de stad verplaatst verandert. Er wordt vaker voor de fiets gekozen, het OV of gebruik gemaakt van deelmobiliteit. Mobiliteitsservices worden steeds beter, waardoor het bezit en gebruik van auto's wordt teruggedrongen. Dit is geheel in lijn met de ambitie om minder in te zetten op de auto als stad.

Energietransitie
In het Rotterdam Central District zijn afgelopen jaren veel maatregelen genomen om gebouwen op een duurzame manier van warmte en koude te voorzien. Er ligt een netwerk voor de levering van stadswarmte, waarvoor Eneco concessiehouder is. Daarnaast zijn er op verschillende plaatsen warmte- en koude opslagsystemen (WKO's) aangebracht, al dan niet gekoppeld aan het stadswarmtenet. De locatie van het Schiekadeblok biedt potenties om slim om te gaan met koude-en warmtevraag. Het opzetten van een WKO-grid met de omringende panden (Unilever, Central Post, Delftse Poort) biedt een kans voor uitwisseling van warmte en koude. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij de uitwisseling van energie tussen gebouwen en gezamenlijk gebruik van opslagcapaciteit in de bodem. In het Bodemenergieplan voor Rotterdam Centrum worden rondom het Schiekadeblok zoekgebieden aangegeven voor warmte-en koudebronnen.

Voor nieuwe gebouwen geldt dat vanaf 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Dit geldt ook voor het Schiekadeblok. Naast het reduceren van de vraag en het uitwisselen van energie, kan de restvraag aan energie worden ingevuld met

‘Het dak- en gevellandschap doet mee in de levendigheid’

duurzaam opgewekte energie. Wind- en zonne-energie geïntegreerd in het dak of gevel kunnen hieraan een invulling geven.

Klimaatadaptatieve leefomgeving
Een klimaatbestendige aanpak moet onderdeel zijn van de ontwikkeling van het Schiekadeblok. Rotterdam heeft hoge ambities voor de waterhuishouding in dit gebied. Op dit moment is het een stenig gebied met weinig openbare ruimte en groen. De herontwikkeling van het Schiekadeblok biedt kansen om het terrein klimaatbestendiger in te richten.

Water
Beleid is standaard dat regenwater op eigen terrein moet worden opgevangen, om de kans op wateroverlast te verminderen. Het water dient op gebiedsniveau te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd te worden aan het afwateringssyteem, volgens het principe ‘gebruiken – vasthouden – vertragen – afvoeren’. Daarnaast bieden de ontwikkelingen in het Schiekadeblok kansen om opgevangen regenwater te gebruiken op groene daken. Nieuwbouw moeten regenbestendig worden gebouwd, inclusief een buffercapaciteit, zodat niet al het hemelwater in de openbare ruimte wordt verwerkt. Er zijn voor de opvang en hergebruik van regenwater mogelijkheden om een ondergrondse urban waterbuffer te realiseren. Hiernaar wordt onderzoek gedaan door de gemeente.

Groen
Vergroening kan dienen als adaptatiemaatregel om hittestress te beperken, koele plekken in de buitenruimte te ontwerpen voor bewoners en bezoekers en hemelwater op te vangen in de openbare ruimte. Zo kan groen worden ingezet voor een positieve invloed op het klimaat en daarnaast op het gebied van gezondheid. Fysieke en mentale gezondheid worden gestimuleerd, door zicht op groen, uit te nodigen tot beweging en geluid te reduceren. Het aanbrengen van groen moet dan ook uitnodigen om door het gebied te struinen en verblijfsplekken te creëren. Hierbij geldt dat het groen divers is en op verschillende niveaus te beleven. Bomen, met grote bladeren, zijn heel effectief tegen hittestress in de zomer en laten licht door in de winter.

Dakenlandschap
Nu worden de daken in het Schiekadeblok al benut, zoals de al aanwezige Dakakker op het Schieblock. Het uiterlijk van de lagergelegen daken wordt steeds belangrijker, naarmate er meer hoogbouw gerealiseerd wordt. Het dak- en gevellandschap doet mee in de levendigheid en de aantrekkelijkheid van het concept. Daken krijgen functies als collectieve verblijfsplek en/of worden groen ingericht. De ontwikkeling van het Schiekadeblok biedt kansen voor een verdere ontwikkeling van het dakenlandschap. De beleving van het gebied vanuit de hoogbouw kan positief beïnvloed worden door vooral de daken van de lagere bebouwing zorgvuldig vorm te geven. De ambitie is om, net als bij de Dakakker, daken minimaal twee functies te laten huisvesten: groen, blauw, rood of geel (zie afbeelding).

Ecologie en natuurinclusiviteit
Het hart van de stad kent een hoogstedelijk en stenig milieu met straatbomen, kleinschalige bloemrijke plantsoenen en oude monumentale bomen. Er zijn veel platte daken waar kansen liggen om dakgroen aangelegd kan worden. De vele hoge gebouwen en andere hoge objecten (zoals bruggen) bieden broedplaatsen aan de Slechtvalk. Dieren van rotsachtige milieus (gierzwaluw, vleermuizen en slechtvalk) en dieren aangepast aan de menselijke cultuur (duiven) komen veel voor in het centrum. Verdere vergroening van de straten, pleinen en daken met bloeiende soorten kunnen bijen, vlinders en insecten aantrekken. De Luchtsingel verbindt



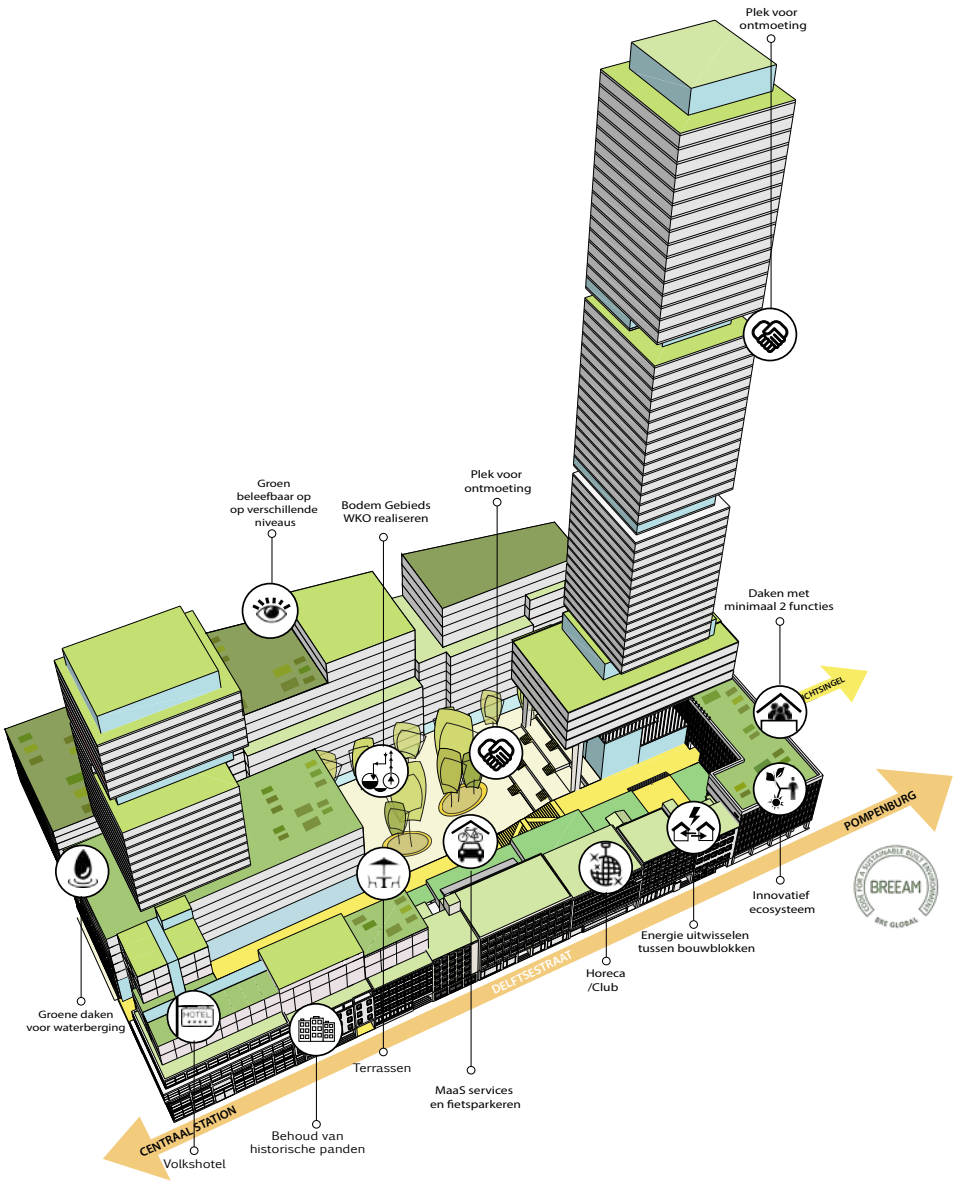
dit gebied met het toekomstige dakpark op de Hofbogen. Hierdoor krijgt Het Schiekadeblok (en andere omringende herinrichtinglocaties) een functie als ecologische stapsteen.

In het binnenstedelijk gebied zijn voornamelijk kansen voor soorten zoals vleermuizen, vogels en insecten. Een ecologisch waardevol gebied biedt meerdere functies voor deze dieren. Belangrijke functies zijn:

- Voortplantingsplekken (denk aan nestkasten, vleermuiskasten en insectenhotel);
- Verschuilplekken (denk aan struiken, bomen, takkenrillen);
- Voedsel (planten en bomen met bloemen, zaden en bessen);
- Verbinding (bv. watergangen, bomenrijen, hagen).

Al deze functies dienen aanwezig te zijn binnen het projectgebied Schiekadeblok.

Ieder gebouw moet aspecten van natuurinclusief bouwen (NIB) te bevatten. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een intensief groen dak (met opgaand groen), groene gevels, nest- en verblijfplaatsen voor vleermuizen en/of vogels.
De openbare ruimte moet voor zowel mens als natuur aantrekkelijk en veilig zijn. Er moet daarom zorgvuldig omgegaan worden met verlichting. Locaties die waardevol zijn voor vleermuizen (bomen, ruige vegetatie en verblijfplaatsen) moeten zo min mogelijk verlicht zijn. De openbare ruimte dient voorzien te zijn van lijnvormige objecten, zoals bomenrijen.
Verder moet de beplanting schuilmogelijkheden te bieden voor vogels en voedsel aan bieden voor insecten, vogels en vleermuizen (denk aan beplanting met bloemen, zaden en bessen).



‘Het Schiekadeblok krijgt een functie als ecologische stapsteen richting Centrum’

Flexibiliteit
Het gebied en de individuele panden moeten kunnen meebewegen met de tijdgeest, zoals de huidige trend van tijdelijke of permanente vraagreductie als gevolg van COVID19 aantoont. Verschillende functies moeten kunnen wisselen van plek. Om gebruikskwaliteit op de lange termijn te waarborgen dienen gebouwen een flexibel gebruik toe te laten (Hoogbouwvisie 2019 blz. 50). Zonder ingrijpende verbouwingen moeten de gebouwen geschikt gemaakt kunnen worden voor een andere doelgroep of functie als de markt daarom vraagt. Met name in de Rotterdamse Laag zou door een grotere verdiepingshoogte verandering van functie mogelijk gemaakt moeten worden. Woningen moeten samengevoegd of juist gesplitst kunnen worden. Vooral bij gebouwen met veel kleine woningen moet de flexibiliteit van het casco groot zijn.

Daarnaast is het van belang dat de gebouwen een goede mix aan functies mogelijk maken. De gebouwen moeten kansen bieden voor startend en divers ondernemerschap, kans bieden voor meerdere doelgroepen (maatschappelijk en cultureel) met een openbaar gebied dat een plek van bestemming is. De openbare ruimte is flexibel van opzet zodat een diverse programmering mogelijk is.



Mobiliteit
Een sterk en innovatief Schiekadeblok gaat ook over mobiliteit, waarbij de inzet op duurzame mobiliteitsconcepten voor werknemers en bezoekers een grote rol speelt. Voor het Schiekadeblok, een locatie met een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer, gelden dan ook bijzondere uitgangspunten en ambities.

Op de locatie kan worden volstaan met een beperkt aantal autoparkeerplaatsen en ligt de nadruk op de inpassing van deelautosystemen, mobiliteitsdiensten en fietsparkeren. RCD is onderdeel van de City Deal Elektrische Deelmobiliteit. De ontwikkeling moet bijdragen aan de ambities van de City Deal. Het uitgangspunt hierbij is de ontwikkeling van Mobility as a Service (MaaS), voor bewoners, gebruikers en ondernemers. De gemeente vraagt de ontwikkelaar hier creatief over na te denken en plaats te bieden.

Daarnaast is er een verplichting voor fietsparkeren toegevoegd. Fietsenstallingen voor de voorzieningen, kantoren en woningen moeten laagdrempelig bereikbaar zijn en inpandig ingepast worden. Ook speelt de zichtbaarheid van de ingang van de stalling een belangrijke rol. Voor de voetganger is een aangenaam verblijfsklimaat belangrijk en het creëren van doorlopende routes, waarvan het dek en de Luchtsingel onderdeel van zijn.

De gemeente vraagt de ontwikkelaar met een mobiliteitsconcept voor het gebied te komen. Het intensiever gebruiken van het Schiekadeblok voor wonen en werken en de toename van bestemmings- en logistiek verkeer vragen om een duidelijke organisatie van verkeersstromen. Duurzame mobiliteit wordt hierin meegenomen.



Randvoorwaarden resilience

Energie

- BENG-norm voor nieuwbouw (wettelijk vanaf 1 januari 2021) hanteren;
- Onderzoeken duurzaam energie uitwisselen tussen functies en gebouwen met een smart grid;
- Aansluiten bij gebiedsoplossing voor collectieve hernieuwbare warmte en koude (gebieds-WKO), in combinatie met het stadswarmtenet;
- Zoveel mogelijk gebruik maken van hernieuwbare bronnen;
- Integreren van de elektriciteitsbehoefte van elektrisch rijden in de energiebehoefte van de bebouwing, zodat onderlinge uitwisseling kan ontstaan tussen duurzame opwekking en verbruik.

Klimaatadaptiviteit

- Nieuwbouw moet minimaal 50 mm neerslag kunnen opvangen en vertraagd afvoeren. Met de ambitie om naar 70mm te gaan (zie Rotterdams Weerwoord);
- Onderzoeken mogelijkheden om water af te voegen naar een ondergrondse urban waterbuffer;
- Koeling van de gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)-ruimte in de directe omgeving;
- Op multifunctionele daken worden altijd minimaal twee functies (groen, rood, blauw, geel) met elkaar gecombineerd;
- De daken van gebouwen lager dan 30 meter hebben een functie voor actief gebruik, voor groen of als waterbuffer;
- Gebouwen waterbestendig inrichten; voor overstromingen worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen;
- Toepassen maatregelen voor natuurinclusief bouwen aan de gevels en daken van de bestaande en nieuwe gebouwen, gecombineerd met ecologisch groen in de binnenhof.

Flexibiliteit

- Ten minste 30% van de nieuwbouw heeft een verdiepingshoogte die hoog genoeg is om de functies kantoren, hotel en wonen inwisselbaar te laten zijn;
- Er wordt een grote diversiteit aan ruimtes aangeboden zodat een goede programmatische mix op lange termijn gewaarborgd wordt;
- Het moet qua constructie mogelijk zijn kleine woningen in de toekomst samen te voegen.

Mobiliteit

- Comfortabele en directe looproutes vanuit het gebied naar de ov-haltes en fietsparkeerplekken;
- Toepassing van schone en slimme vormen van mobiliteit zoals elektrische (deel-)auto's, deelfietsen en inpandige fietsvoorzieningen;
- Geen voorzieningen voor bezoekers die met de auto komen, maar richten op gebruik van OV, de fiets of nieuwe vormen van vervoer;
- Voor het autoparkeren van werknemers en bewoners wordt op z'n minst gebruik gemaakt van de vrijstellingen voor OV, deelauto en MaaS uit het parkeerbeleid.






Nieuwe Oogst
Elstar
appels











IDENTITEIT

IIn de geactualiseerde gebiedsvisie voor RCD staat de ambitie dat RCD een glocal district wordt met ruimte voor een breed scala aan bedrijven van start-ups, tot scale-ups en internationale bedrijven. De Rebelgroup heeft onderzoek gedaan naar de gewenste mix van doelgroepen. In hun rapport 'De maatschappelijk-economische betekenis van het Schiekadeblok' (december 2018) komen zij tot de conclusie dat RCD binnen de stad een belangrijke opdracht heeft, waarvoor het behoud van de huidige functie van het Schiekadeblok-ecosysteem cruciaal is. In deze nota van uitgangspunten worden de ambities en randvoorwaarden vastgelegd om deze doelgroepen op lange termijn een plek te geven in het gebied.

De Amerikaanse psycholoog William Marston ontwikkelde begin vorige eeuw het DISC-model om het gedrag en voorkeuren van mensen te analyseren. Mensen werden onderscheiden in groepen, op basis van gedrag en voorkeuren. Aan iedere groep werd een kleur gekoppeld. In het Rebelrapport is hierop voortgebouwd en wordt het belang van twee doelgroepen voor RCD benadrukt: de oranje doelgroep en de paarse doelgroep.

- Oranje: creatief uitbundig, vlot, uitdaging aangaan, impulsief, extravert;
- Paars: ondernemend, besluitvaardig, carrièregericht gericht op merken/taken.

De creatieve sector (oranje doelgroep) is aanjager van innovatie in andere sectoren. De partijen vormen samen een ecosysteem dat waardevol is voor Rotterdam: een ecosysteem waar ideeën ontstaan en uitgroeien tot grotere ondernemingen. De verbreding van het aanbod aan ondersteunende en sfeerbepalende functies en publiekstrekkers draagt bij aan onverwachte ontmoetingen en nieuwe samenwerkingen.

Het Schiekadeblok is een plek waar talentvolle creatieven en culturele ondernemers samenwerken en waar kruisbestuiving en synergie tot innovatie kunnen leiden. De kwaliteiten van RCD sluiten aan bij opdracht voor Rotterdam: het aantrekken van de trekpaarden van de next economy. Die zitten vooral rond de paarse doelgroep. Met hun ondernemerschap verbinden zij het creatieve met het zakelijke. Het is -toevallig of niet- ook de groep die onze stad recent heeft herontdekt als geschikte woon-en werkplaats. De aanwezigheid van voldoende innovators is cruciaal in de vestigingsplaatskeuze van paars.

Werk en privé lopen bij paars in elkaar over. Om het potentieel van RCD te benutten moet er in een passende setting (gebouwen en ruimtelijke inrichting) een goede mix zijn van wonen, werken en ontspannen. Ten opzichte van de huidige situatie in RCD betekent dat meer ruimte voor wonen en ontspannen moet komen. Paars houdt van diversiteit. Het Schiekadeblok is authentiek. Om duurzaam aantrekkelijk te blijven zijn voor paars moet RCD de oranje elementen dus op authentieke wijze behouden, koesteren en cultiveren.

Om nieuwe innovatieve bedrijven te trekken en bestaande te behouden moet er een kwalitatief goed en gevarieerd aanbod van werkruimtes gerealiseerd worden en de juiste mix van functies in het gebied aanwezig zijn.

'een goede mix van wonen, werken en ontspannen is essentieel in het RCD'

Wat het RCD nodig heeft, is een breed aanbod van ruimtes die passen bij groeiende innovatieve bedrijven en internationaal georienteeerde bedrijven. Hierbij passen flexibele kantoorconcepten met veel variatie in de grootte van de kantoorvloeren en huurprijzen. Belangrijk voor de aantrekkingskracht is dat er 'communities' ontstaan: inspirerende werkplekken waar men op een informele manier gelijkgestemden kan ontmoeten. Van belang is ook dat er ruimtes met een lage huur beschikbaar blijven voor startende en creatieve ondernemers. Voor een goed innovatief ecosysteem is het wenselijk om bij de verhuur van deze ruimtes te selecteren op de bijdrage van de ondernemer aan het (innovatie-)milieu, zoals al gebeurt bij het Schieblock. Ook is een aanbod van kwalitatief hoogwaardige ruimte noodzakelijk voor de vestiging van internationale spelers op het gebied van ICT en zakelijke dienstverlening die het bestaande ecosysteem verder versterken.

Doelgroepen - huurniveaus
RCD blijft zeer geschikt voor de creatieve industrie, financiële dienstverlening, ICT en leisure. Voor zowel kleine ICT- als leisure bedrijven is een lage huur een belangrijke vestigingsvoorwaarde. Belangrijk is daarom dat voor een deel van Schiekadeblok kantoorruimte op een relatief laag huurniveau beschikbaar blijft binnen het lokale en intieme milieu. Binnen het internationale milieu zijn juist topkwaliteit kantoren met grote vloeren (huurprijs boven de € 200/m2) gewenst om dit marktsegment te bedienen.

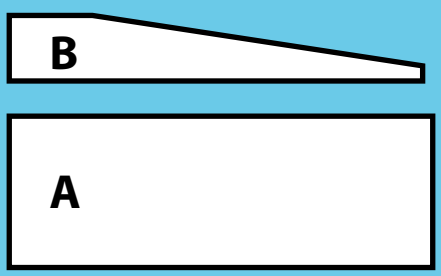
- Door ruimte te maken voor kantoren met grote vloeren voor internationale bedrijven;
- Door het Schiekadeblok te herontwikkelen tot een interessant woon- en werkgebied voor de paarse doelgroep, hetgeen vereist dat een deel van de authentieke oranje invulling in het Schieblock en Delftsestraat bewaard blijft;
- Door via (onder-)huur of kettingbeding af te dwingen dat een passende hoeveelheid m2 in het Schieblock en Delftsestraat wordt verhuurd aan oranje activiteiten, waarbij toewijzing gebeurt door een onafhankelijk deskundige;
- Door te sturen op behoud van de Schieblock-community. Dat kan ook (deels) op een andere locatie binnen RCD die voor een lage huurprijs beschikbaar wordt gesteld.





Randvoorwaarden identiteit

- Minimaal 12% van het totaalprogramma in deel A is bestemd voor kantoren, deel B minimaal 70% kantoren;
- Minimaal 25% van het kantoorprogramma in deel A is bedoeld voor de oranje doelgroep (conform aanbeveling rapport Rebelgroup) met een daarbij behorende huurprijs;
- Minimaal 25% van het kantoorprogramma in deel A is bedoeld voor de paarse doelgroep (conform aanbeveling Rebelgroup) met de daarbij behorende huurprijs;
- Minimaal 70% van het kantorenprogramma in (deel B) in het topsegment kantoren met per laag minimaal vloeroppervlak van 1.500 m2;
- Minimaal 20% van het kantooroppervlak in deel B is bestemd voor de paarse doelgroep;
- Binnen het Schiekadeblok zetten we in op nieuwe ruimte voor starters, incubators en internationale bedrijven met een optimale kennisuitwisseling. Bij voorkeur zijn verschillende doelgroepen in grootschalige werkgebouwen, waar functies en kennis worden gedeeld;
- Functies in de plint hebben een unieke, eigen en/of lokale identiteit, passend bij de huidige sfeer van het Schiekadeblok.











bovenbouw vanaf 70m

bovenbouw tot 70 meter:

Rotterdamse laag; wederopbouw

hoogte plint 9m

PROGRAMMA

Programmatische Identiteit
Op deze locatie in de stad komen twee belangrijke stedelijke identiteiten samen: het internationale en metropolitane en het rauwe en lokale. Binnen het Schiekadeblok ligt de kans om beide identiteiten te versterken en uitwisseling tussen beide te faciliteren: glocal en Mixone. Het is de gezamenlijke ambitie van de Vereniging RCD, participanten en de gemeente Rotterdam om hier een innovatie-ecosysteem te realiseren. In die ambitie versterken bedrijven elkaar en er is een breed pakket van ondersteunende diensten en voorzieningen aanwezig. Het nieuwe, diverse woonmilieu sluit aan bij deze identiteit van het Schiekadeblok en versterkt het levendige en unieke karakter. Behoud van het onderscheidende karakter, waar rauw en gepolijst naast elkaar bestaan is van belang om innovatieve bedrijven en hun werknemers aan te trekken en om de twee identiteiten te vervlechten. Het versterken van het innovatie-ecosysteem vertaalt zich in twee programmatische doelen:

- Het versterken van het hoogstedelijke, internationaal business district. Als entree van de binnenstad is Schiekadeblok een A-locatie voor topbedrijven, waar vooral kansen liggen aan de hoofdader Schiekade;
- Het creëren van een aantrekkelijk, levendig innovatie district door een optimale mix en ruimte voor uitwisseling en ontmoeting tussen verschillende gebruikers.



Menging door gehele gebied



Variatie aan programma en maat per straat

Dit is vertaald naar de ambitie van vergaande menging van functies in de gebouwen, met horeca en andere publiekstrekkers in de plint met een grote diversiteit aan identiteiten. Voor het gehele gebied zijn deze programmatische uitgangspunten van toepassing om deze twee identiteiten te laten samensmelten tot één hoogstedelijke, levendige, aantrekkelijke en economisch succesvolle plek.

Ruimtelijke vertaling
De ambitie voor een divers en gemengd Schiekadeblok leidt niet automatisch tot uitwisseling, versterking en interactie tussen de verschillende gebruikers. De grote dichtheid aan diverse functies vraagt ook om een zorgvuldige en optimale inpassing. Zo kunnen hinder en overlast worden beperkt en uitwisseling en ontmoeting worden versterkt.

De plint
De uitwisseling van kennis door ontmoetingen en delen vraagt om verschillende programmatische en ruimtelijke condities die voornamelijk in de plinten van de gebouwen zijn georganiseerd. Diversiteit in type functies, diversiteit aan identiteiten en diversiteit aan het formaat van de units (S - XL) zijn daarvoor wenselijk. Plinten zijn altijd publiek geprogrammeerd met voorzieningen als horeca, cultuur, maatschappelijk, lobby's, werkateliers en detailhandel voor dag- en avondprogrammering. Nachtprogrammering is geclusterd.

De Rotterdamse Laag
Hier is ruimte voor grootschalige en flexibele ruimten om een innovatie- ecosysteem te realiseren, waar uitwisseling tussen de verschillende gebruikers door (toevallige) ontmoetingen worden gestimuleerd door middel van collectieve voorzieningen.
De nadruk ligt op kantoren en publieke programma's, waaronder cultuur, onderwijs, hotel(s) en bijeenkomstfuncties. Tevens is er uitwisseling met gedeelde voorzieningen voor onder meer het woonprogramma (wasbar, werkcafé, etc.) en potentie voor duurzaam en geprogrammeerd gebruik van daken.

‘De beoogde woonsfeer in het blok is metropolitaan en dynamisch’

De opbouw
In de opbouw is ruimte voor de grotere programma’s. Voldoende ruimte voor verschillende programma’s is essentieel voor een succesvol, levendig en aantrekkelijk innovatie-ecosysteem. Middels hoogbouw is ruimte voor een aanzienlijk woningbouwprogramma, maar ook hoogwaardige kantoorruimte voor topbedrijven en andere verblijfsprogramma’s, zoals hotels, shortstay etc. Deze programma’s dragen eraan bij om het gehele gebied dynamisch, 24-uurs levendig en aantrekkelijk te maken en genereren draagvlak voor voorzieningen waar uitwisseling tussen de verschillende gebruikers door ontmoetingen wordt gestimuleerd door collectieve voorzieningen op strategische locaties in het gebouw, zoals daken, kruispunten en lobby’s. Ook is hier ruimte voor cultuur, maatschappelijke voorzieningen en potentie voor duurzaam en slim gebruik van daken.

Wonen
Een van de beleidsdoelen van Rotterdam is het bouwen van 18.000 woningen op korte termijn. Het Schiekadeblok kan hieraan een bijdrage aan leveren. Voor het Schiekadeblok hebben we de ambitie een sterk stedelijk woonmilieu te realiseren waar ontmoeten centraal staat, passend binnen het concept van de Mixone voor RCD. Op deze dynamische plek, vlak bij het Centraal Station, en aan de rand van de binnenstad liggen veel kansen voor een aantrekkelijk en kwalitatief woonmilieu. Er zijn kansen om een groot aantal woningen in het gebied toe te voegen wat de leefbaarheid en levendigheid sterk zal vergroten. Als er meer bewoners zijn zal ook de veiligheid op straat eveneens verbeteren.

De beoogde woonsfeer in het blok is metropolitaan en dynamisch. Verschillende doelgroepen zullen zich hier thuis voelen. Diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod izijn dan ook belangrijk, om te kunnen voldoen aan de verschillende, veranderende woonwensen. De rode leefstijl past hier goed; mensen met deze leefstijl wonen het liefst tussen mensen uit alle lagen van de bevolking en verschillende culturen. Zij vinden vrijheid, onafhankelijkheid, zelfontplooiing en genieten belangrijk. Zij voelen zich thuis op deze plek die een mix van functies biedt en ontmoetingen faciliteert tussen bewoners en bezoekers.

Woonprogramma is met name gesitueerd boven de Rotterdamse Laag, om zo een goede balans tussen rust en reuring in het gebied te verkrijgen. Gedeelde voorzieningen bevinden zich bij voorkeur wel in de Rotterdamse Laag.

Lobby’s van de woongebouwen zijn ingericht voor meervoudige programmering (Hoogbouwvisie 2019) en zijn niet gesitueerd nabij de plinten met nachtprogrammering.

Woonmilieu
Het Schiekadeblok ligt volgens de indeling van de Gebiedsatlas op de rand van het hoogstedelijke woonmilieu van het RCD en tegen de dynamisch stedelijke stadsdriehoek aan. Het woonprogramma moet bekeken worden in groter verband met de



naastliggende gebieden Pompenburg en ZoHo. Schiekadeblok sluit aan op het hoogstedelijke van RCD; ZoHo op de achterliggende stadswijk en Pompenburg.

Doelgroepen en segmenten
Hier wonen straks wereldburgers. (internationale) studenten, ondernemende starters, internationale kenniswerkers, expats, stedelijke stadskoppels en terugkerende empty-nesters op zoek naar avontuur. In het Schiekadeblok zien wij kansen voor alle prijssegmenten, wat aansluit op de ambitie voor diversiteit. Qua doelgroepen ligt de nadruk op jongeren en kleine huishoudens met een leeftijdsspreiding van 23-65 jaar. Maar ook ouderen en gezinnen die het woonmilieu waarderen zijn hier uiteraard denkbaar.
De programmaverdeling is als volgt:

- Minimaal 10% sociaal (minimaal 75 woningen)
- Minimaal 30% middensegment
- Overig woningbouwprogramma is vrije sector hoger en topsegment

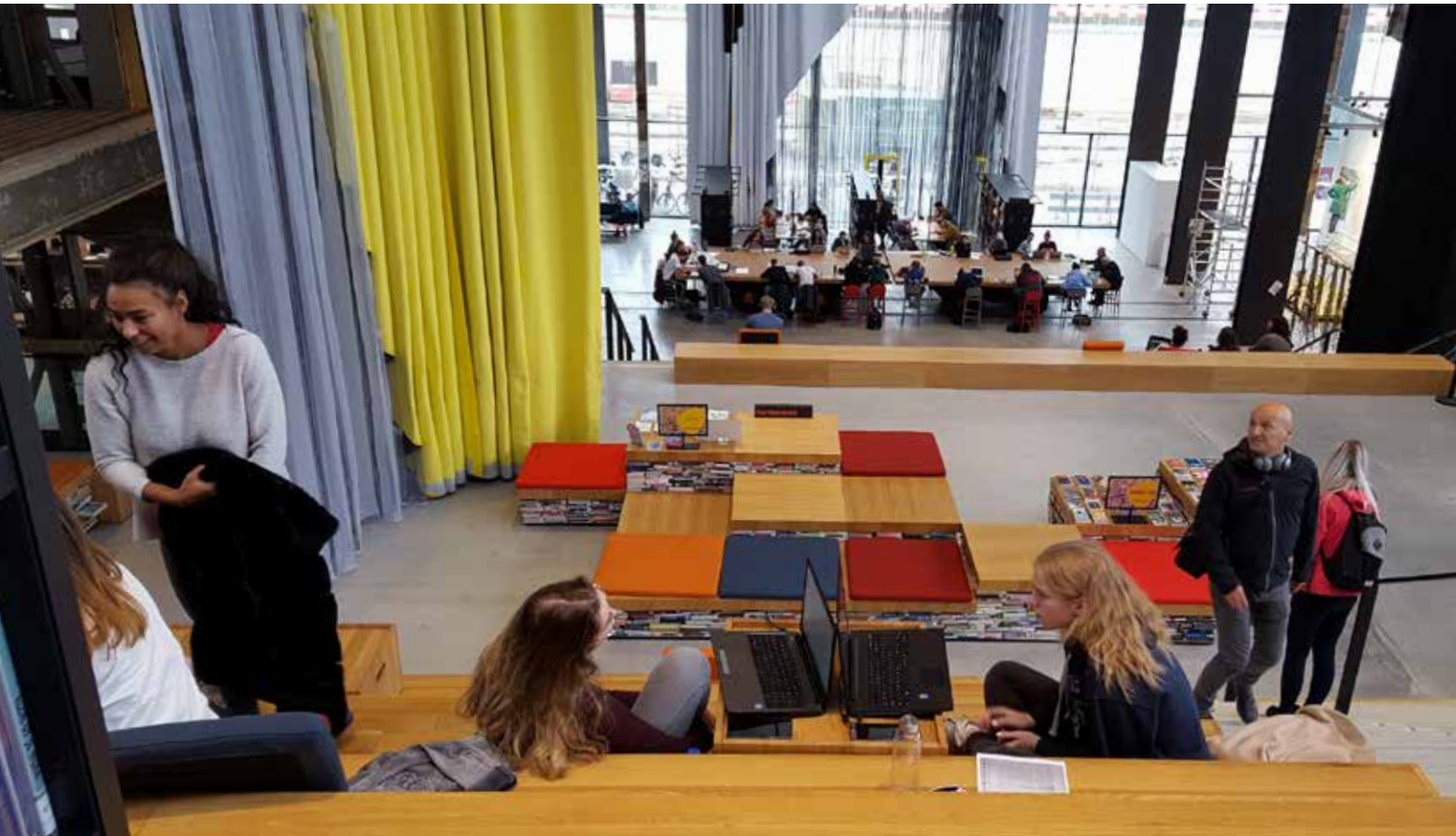
‘Een woonmilieu waar ontmoeten centraal staat’











Woontypologieën
Gestapeld wonen is hier uiteraard de norm.
Maar passend bij de creatieve rode leefstijl zijn verschillende woontypologieën kansrijk. Te denken valt aan co-living, waarbij voorzieningen gedeeld worden en de privé woonruimte kleiner is dan bij reguliere appartementen. Gedeelde voorzieningen variëren van wasmachines, fitnessruimte tot werkplekken en ontmoetingsruimten. Deze ruimten kunnen op verschillende plekken in hoogbouw gepositioneerd worden en ook zichtbaar zijn van buitenaf. Bewoners kunnen via deze gemeenschappelijke ruimten hun woning bereiken waardoor er veel interactie kan zijn. De beoogde doelgroep vraagt bijzondere appartementen met verschillende oppervlaktematen. Bijvoorbeeld kleine appartementen met extra plafondhoogte kunnen op creatieve manier ingericht worden met extra slaapverdieping. Ontwikkelaars wordt gevraagd hiervoor eigen ideeën te vormen. Om gebruikskwaliteit op de lange termijn te waarborgen dienen gebouwen een flexibel gebruik mogelijk te maken. Ze moeten zonder ingrijpende verbouwingen geschikt gemaakt kunnen worden voor een andere doelgroep of functie als de markt daarom vraagt. Vooral bij kleine woningen moet het casco zo uitgevoerd zijn dat samenvoeging van woningen gemakkelijk is.

Publiek programma
Het Schiekadeblok is nu al een plek voor creatieve en culturele functies. Deze rauwheid, vol contrasten willen we graag vasthouden. Hier zijn unieke functies gevestigd die het beeld bepalen en mensen trekken vanuit de hele stad. Deze aantrekkingskracht willen we behouden, want hier ontmoeten de corporate wereld en de startup, pak en spijkerbroek, elkaar. Maar het gaat niet alleen om het bedrijfsleven, maar ook om bewoners en culturele- en onderwijsinstellingen. Deze verbinding vertaalt zich naar plekken en gebouwen, waarbij de grenzen niet hard zijn, maar flexibel.
Dit speelt op verschillende niveaus: gebouwen zijn met hun omgeving verbonden door aantrekkelijke plinten en een divers programma. Het gebied heeft een prettige buitenruimte die ook uitnodigt voor een langer verblijf.
Door samen te werken en kennis te delen ontstaan er innovaties en nieuwe initiatieven. De publieke ruimte en de plinten vormen de plekken waar mensen elkaar ontmoeten en waar die kennis gedeeld kan worden. De gevraagde diversiteit aan functies vraagt om een mix van dure, middendure en goedkope huurprijzen voor plinten. Aan zowel de Schiestraat, Delftsestraat als de Delftsehof zijn levendige plinten altijd het uitgangspunt (binnenstad op ooghoogte).

Dag
De fiets met een lekke band wordt nog snel afgeleverd bij de mobility-shop, voordat met een verse kop koffie de dag begint op kantoor. In de middag kan er worden geluncht in de Delftsehof, en meteen een cadeau worden gekocht bij die lokale boekwinkel.

Avond
De overgang naar avond is in het Schiekadeblok nauwelijks te onderscheiden. De middagborrel gaat nog even door, maar ondertussen arriveren bezoekers voor de debatavond en de danstraining, welke vooraf nog snel eten bij het diverse aanbod aan restaurants.

Nacht
Op het poppodium treedt vanavond een nieuwe artiest op, terwijl elders in het gebied bewoners rustig kunnen slapen.

Cultuur
De identiteit van het gebied wordt versterkt door het beter etaleren van het culturele aanbod in de plinten. Instellingen, ateliers en maatschappelijke voorzieningen met een lokale focus geven het gebied



Bundelen versterkend programma



‘Kleinschalige plekken voor ontmoeten met een lunch of koffie’

smoel en hebben ook een betekenis voor het glocal district. Op deze prominente plek past ook een nieuw cultuurgebouw dat flexibel is in z’n gebruik en dat voor iedereen is, waar je even neer kunt strijken en waar grenzen tussen binnen en buiten vervagen. Dit publieke gebouw kan voor verschillende doelgroepen op verschillende tijden gebruikt worden.

Hotel
In het Schiekadeblok is het mogelijk hotels te ontwikkelen. Wij zien hier kansen voor een bijzonder hotelconcept met een creatieve invalshoek. Ook is een hotel, dat past op het business-profiel van het RCD, voorstelbaar. Het is wenselijk dat het hotel een interactie aangaat met de andere delen van het programma zodat er synergie ontstaat. Ook is flexibiliteit een belangrijk aandachtspunt. Mochten er in de toekomst minder kamers nodig zijn dan zou het wenselijk dat deze ruimtes getransformeerd kunnen worden voor andere functies.

Detailhandel
Commerciële plinten bieden ruimte voor een mix van kleinschalige detailhandel, kleinschalige bedrijven en vernieuwde concepten met een Rotterdamse en lokale identiteit. Tevens draagt het programma bij aan de levendigheid van het maaiveld in het gehele Schiekadeblok.

Horeca
Verspreid in het gebied zijn verschillende vormen van horeca mogelijk. Kleinschalige plekken voor ontmoeten met een lunch of koffie in de straten van het Schiekadeblok, waar ook gewerkt kan worden. Op centrale verblijfsplekken is ruimte voor terrassen en restaurants voor de vrij-mi-bo of een diner.

Clubs
In het Schiekadeblok is nu een deel van het toonaangevende nachtleven van Rotterdam gevestigd: Perron, Reverse, Roodkapje, Annabel en voorheen BAR. Deze clubs trekken een groot, divers publiek uit Rotterdam en omstreken. De avond- en nachtprogrammering draagt bij aan het unieke karakter van het Schiekadeblok en is van betekenis voor het Rotterdamse uitgaansklimaat. Er kan mogelijk een klein deel van de clubs behouden blijven, maar dit vraagt om zorgvuldige ruimtelijke inpassing en aanpassing in de bedrijfsvoering. De woningbouw heeft wel tot gevolg dat we niet meer de huidige nachthoreca geheel zullen kunnen huisvesten.

Een club moet strategisch worden geplaatst, zodat er zo min mogelijk overlast is van geluid rondom de clubs en overlast van loopstromen naar en van het station. Uitgangen aan de Schiekade en Delftseplein hebben de voorkeur.

Kantoorprogramma
Het RCD heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld, met onder meer een groei in het aantal banen en vestigingen van nieuwe bedrijven, zoals het Cambridge Innovation Centre. Ook is er geïnvesteerd in vastgoed door zowel nieuwbouw als grootschalige renovatie. Het gebied is een onderscheidende, experimentele omgeving en als centrale zakendistrict uniek in Nederland. De trend is dat de stedelijke kenniseconomie en productielocaties steeds





meer met elkaar verweven. Dit zijn stedelijke gebieden waar bedrijven, kennis-, cultuur- en onderwijsinstellingen samen met startups gevestigd zijn. Deze menging en verdichting leidt tot innovaties en kruisbestuiving.

Knooppunten van openbaar vervoer, zoals het Centraal Station, zijn optimale locaties voor deze stedelijke kenniseconomie. Het RCD heeft die aantrekkelijkheid die voor een deel in het rauwe, nuchtere Rotterdamse karakter zit, dat ook door het Schiekadeblok wordt uitgedragen. Het Schiekadeblok draagt bij aan de ambitie om het RCD meer de uitstraling te geven van een stadslaboratorium als voedingsbodem voor innovatie te laten fungeren. Momenteel is de grootste groei te zien bij kleinere bedrijven. In het Schiekadeblok willen we daar plek aan (blijven) geven, met de nadruk op de creatieve en culturele doelgroep. Er liggen ook kansen om ruimte beschikbaar te stellen voor nieuwbouw van hoogwaardige kantoren voor groeiende lokale ondernemingen en internationaal georiënteerde bedrijven van buiten de stad voor met name de creatieve industrie, financiële dienstverlening, ICT en leisure.

Om het gebied verder te ontwikkelen tot glocal district zetten we bij het Schiekadeblok in op de volgende doelgroepen:

1. Topsegment; hoogwaardig kantoor;
- Doelgroep: paarse corporate, (inter-)nationaal hoofdkantoor. Zichtlocatie aan spoor of Schiekade, iconische gebouw met eigen identiteit;
- Behoefte totaal kantoorvolume: min. ca. 10.000m2 en meer;
- Gebouwcriteria: vloeroppervlak: tenminste 1.500- 2.000 m2, slim en duurzaam (nagenoeg energieneutraal), hoogwaardige afwerking, flexibele indeelbaarheid en afneembaarheid, diversiteit aan werkplekken;
- Huurprijs ca. € 250/m2, prijspeil 2020.

2. Scale ups, small corporates
- Doelgroep: small corporates, onderwijs, etc. De gebruiker is zelf eigenaar of invloed op het ontwerp; eventueel in combinatie met start-up faciliteiten;
- Gebouw criteria: Eigen naam op de gevel, flexibele indeling, totaal kantoorvolume per gebouw ca. 2500 – 5000 m2,
- Huurprijs ca. € 180/m2, prijspeil 2020.

3. Co-working, innovatiemilieu
- Flexibel kantoorgebouwconcept voor start-ups en incubator;
- Veel mogelijkheden voor ontmoeting, diverse (gedeelde) faciliteiten, aanbod kantoor variërend van zzp tot mkb
- Huurprijs van € 80 tot € 150/m2, prijspeil 2020.

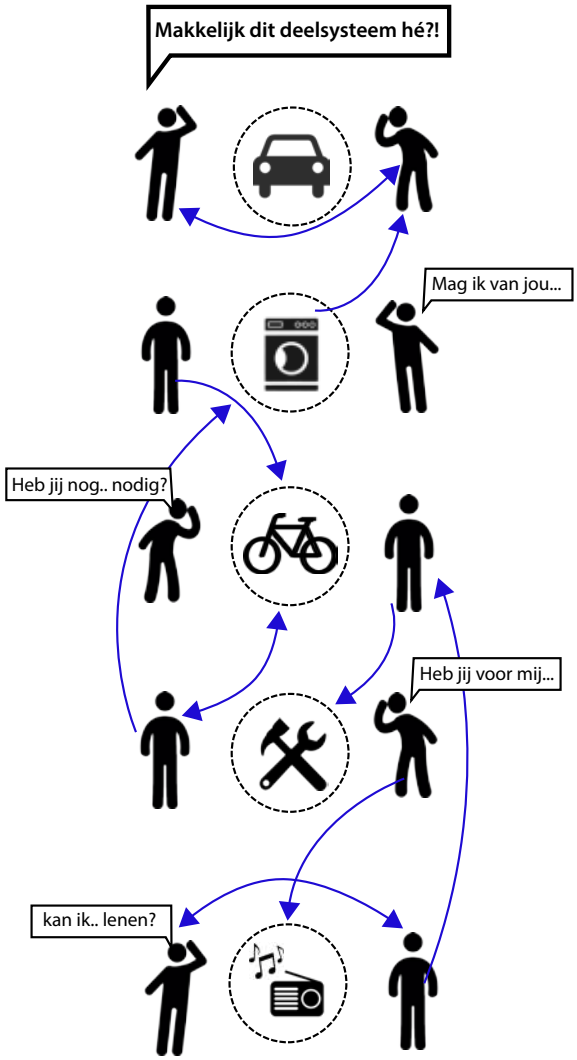
Parkeren
De locatie is zo dicht bij het station gesitueerd dat een variant met weinig 'eigen' gebouwde parkeerplaatsen de ambitie is. In februari 2018 is het gemeentelijk parkeerbeleid herzien. De Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam is het actuele beleidskader voor de ontwikkeling. Op locaties met uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer kan volstaan worden met een beperkt aantal autoparkeerplaatsen en wordt het mogelijk om met behulp van een deelautosysteem, mobiliteitsdiensten en fietsparkeren minder parkeerplaatsen te maken. Daarnaast is er een verplichting voor fietsparkeren toegevoegd. Fietsenstallingen voor de voorzieningen, kantoren en woningen moeten laagdrempelig bereikbaar zijn en inpandig ingepast worden. Voor autoparkeren kan verkend worden of er mogelijkheden zijn om parkeren op afstand te realiseren in de nabijgelegen garages.





De spoorstrook
Op de spoorstrook rusten bestaande rechten om hier een parkeergarage te realiseren. De ambitie voor deze prominente plek aan de binnenhof ligt echter hoger dan dat. Een (tijdelijke) parkeergarage sluit deze NvU niet uit, omdat het een bestaand recht is.

Delen van voorzieningen
Met het oog op duurzaamheid, ontmoeting, kosten en efficiëntie moet nagedacht worden over voorzieningen die gedeeld zouden kunnen worden op de schaal van het gebouw, maar ook van het RCD als geheel. Er liggen kansen met betrekking tot het maken van een WKO koppeling, het EV-ready maken van parkeerplekken en de oprichting van een zogenaamd BTS-hotel (om de dekking van de mobiele netwerken in de gebouwen te verbeteren). Wellicht liggen er nog meer kansen om voorzieningen binnen het RCD te delen.



Randvoorwaarden programma

Wonen

- Het totale woonprogramma bedraagt minimaal 50% van het programma van deel A;

- Het woonmilieu is hoogstedelijk, onderscheidend en zet in op collectiviteit en het faciliteren van ontmoetingen. Bewoners kunnen gebruik maken van diverse collectieve functies die een aanvulling op de eigen woning zijn. Ontwikkelaars worden uitgedaagd hiervoor eigen ideeën te vormen;

- De ontwikkelaar gaat met een door de gemeente aangewezen preferred supplier van de sociale woningen in gesprek. Met deze partij wordt overlegd over de overige randvoorwaarden en het Programma van Eisen voor nieuwbouwappartementen en de turn-key-overeenkomst van de corporatie;

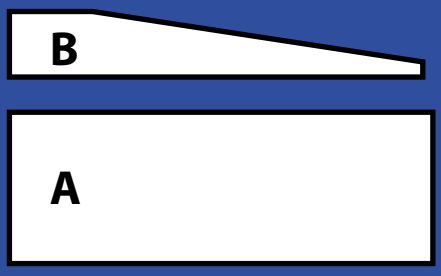
- Woningen kleiner dan 50 m2 GBO zijn alleen in het sociale segment toegestaan voor jongeren en kleine huishoudens met lagere inkomens en onder de vastgestelde voorwaarden in het Kwaliteitsbeleid woningen – Onderdeel kleine woningen;

- Minimaal 10% sociale woningen realiseren waarvan minimaal 75 sociale huurwoningen voor een toegelaten instelling. De corporatie/toegelaten instelling moet zoveel mogelijk een eigen beheer- en onderhoudstrategie kunnen voeren;

- Minimaal 30% van het woonprogramma dient in het middensegment gerealiseerd te worden, conform de vastgestelde uitgangspunten in het Actieplan Middenhuur (2/3 huur, 1/3 koop). Deze woningen moeten een minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte van 50 m2 hebben. Woningen
  kleiner dan 50 m2 GBO zijn in dit segment alleen toegestaan voor kleine huishoudens in de leeftijd 23-65 jaar en onder de vastgestelde voorwaarden in het Kwaliteitsbeleid woningen – Onderdeel kleine woningen;

- Het overige woonprogramma dient in het hoger en topsegment gerealiseerd te worden. Deze woningen dienen een minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte van 85 m2 te hebben en zijn nooit kleiner dan 70m2;

- De woningen dienen voldoende geïsoleerd te zijn tegen geluid in de levendige omgeving en spoorverkeer.



Publiek programma

- In het Schiekadeblok is grote diversiteit aan plintaanbod. Zowel voor wat betreft de grootte van de units (S - XL) als de huurprijs (ca. 4.000 m2 goedkope plinten (max € 100/m2) voor aantrekkelijke culturele/ maatschappelijke functies die het gebied versterken);

- Minimaal één gebouw met een publieke/culturele trekker in de plint realiseren, waar binnen en buiten vloeiend in elkaar overgaan;

- Minimaal 1000 m2 voor een club/poppodium (Annabel) met een zorgvuldige inpassing om de balans tussen rust en reuring te garanderen;

- Poppodium/club heeft een looproute naar het station/fietsparkeerplaats/garage die geen overlast veroorzaakt voor de nabij gelegen woonbebouwing;

- Enkele horecazaken mogelijk met een terrasvergunning tot maximaal 23 uur om de hinder voor woningbouw te beperken;

- Kleinschalige detailhandel sluit aan bij de identiteit van het Schiekadeblok en is geen concurrentie voor het kernwinkelgebied;

- Commercieel programma per unit in plinten: Het maximaal te huren/gebruiken vloeroppervlak per eindgebruiker is ca. 400 m^2. Grotere units zijn boven de plinten wel toegestaan.

Hotel

- Maximaal 1 hotel in deelgebied A en 1 hotel in deelgebied B.

- Het hotelconcept versterkt het creatieve innovatieve milieu (deel A) / business/shortstay (deel B) en de lobby draagt bij aan een levendige Mixone.

Aftrekposten uit de parkeernota

- 50 % aftrek voor ligging nabij Rotterdam Centraal Station;

- 20% aftrek voor deelauto's: als bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, commercieel aangeboden deelauto's ter beschikking worden gesteld op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen, wordt de autoparkeereis met maximaal 20% verlaagd in de verhouding van één autoparkeerplaats met deelauto in plaats van vijf gewone autoparkeerplaatsen. De deelauto's mogen ook worden geplaatst in een nabijgelegen parkeervoorziening op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen;

- 10% aftrek voor extra fietsparkeerplaatsen: als een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein, wordt de autoparkeereis met maximaal 10% verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor langparkeerders (bewoners, werkers, studenten);

- 20% MaaS: (Mobility as a Service): als bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers MaaS structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, beschikbaar wordt gesteld, wordt de autoparkeereis met maximaal 20% verlaagd.

- De bijzondere vrijstellingen mogen bij elkaar worden opgeteld.

Parkeren

- Fietsparkeren is een groot aandeel van de parkeeropgaaf, houdt hier rekening mee;

- De bestaande huurcontracten op de spoorstrook en de Delftsehof moeten worden gegarandeerd tot ze aflopen, met parkeerplaatsen elders in de omgeving. Inpassing van dit programma is afhankelijk van de overeenkomst met de verschillende partijen;

- Indien mogelijk kunnen de benodigde parkeerplaatsen ook gevonden worden in naastgelegen garages binnen een straal van 600 meter (voor bewoners) en 900 meter (voor werkenden/bezoekers);

- Parkeren dient inpandig/ondergronds, uit het zicht opgelost te worden;

- Bij het ontwerp van de parkeergarage wordt rekening gehouden met transformatie naar een andere functie.

3 Realiteit en Maakbaarheid

Bij de ontwikkeling en realisatie van het gebouw moet rekening worden gehouden met diverse technische randvoorwaarden die met name van belang zijn in de fase waarin de technische uitwerking van het gebouw plaatsvindt.
Dit hoofdstuk benoemt de belangrijkste randvoorwaarden en beschrijft de stand van zaken op hoofdlijnen. Hieronder staan de technische randvoorwaarden (in willekeurige volgorde):

1. Geotechniek
Deze verantwoordelijkheid is geheel voor de projectontwikkelaar.

2. Grondwater
Alle onttrekkingen (positief en negatief) van grondwater moeten aan de vigerende regels voldoen, inclusief de verplichte meldingen en vergunningen. Bij de bouw moeten diverse peilbuizen worden geplaatst en waargenomen om de grondwaterstand in de diverse watervoerende pakketten te monitoren. Er zal moeten worden aangetoond dat de werkzaamheden (en de eindsituatie) schadevrij voor de omgeving kunnen worden uitgevoerd.

3. Obstakels in de ondergrond
De projectontwikkelaar dient in het gemeentelijke archief onderzoek uit te voeren naar obstakels in de ondergrond. Dit onderzoek zal nog verder uitgebreid worden met archiefgegevens over de omliggende grondeigenaren. De gevolgen hiervan zijn een verantwoordelijkheid voor de projectontwikkelaar.

4. Kabels en leidingen
De inventarisatie van aanwezige kabels en leidingen moet worden afgerond. Momenteel is er via bureau onderzoek de tekening Schiekadeblok Kabels en Leindingen d.d. 29-04-2019. Op basis van de voetprint van de bouwontwikkeling zal via proefsleuven beoordeeld moeten worden of het bouwplan mogelijk is met of zonder het verleggen van kabels en of leidingen. Er dienen 2 beoordelingen gemaakt te worden; in de bouwfase en tijdens de eind fase.

Het overleg met de gebruikers van deze ondergrondse kabels en leidingen en het organiseren van het verleggen daarvan, vindt plaats door de projectontwikkelaar. De doorlooptijd van de voorbereiding en de uitvoering van de werkzaamheden bedraagt normaal gesproken circa 2 jaar. Voorts verdient de aansluiting van de nieuwbouw op alle nutsvoorzieningen aandacht en daarmee de vraag of de huidige capaciteit daarvan dan toereikend is.

5. Overige aandachtspunten
Overige aandachtspunten die de gemeente nog in onderzoek heeft en nader uitgewerkt dienen te worden:

5a. Bodem, archeologie, NGE
Door de projectontwikkelaar dient onderzoek te worden gedaan naar mogelijke bodemverontreinigingen, archeologie en niet-gesprongen explosieven (NGE).

5b. Trillingen
In de bouwfase zal zoveel mogelijk trillingvrij gewerkt moeten worden. Er mogen voor de bouw en de omgeving en omliggende panden geen nadelige gevolgen ontstaan.
Het beperken van de invloed van trillingen van trein en tram op het gebouw in de gebruiksfase vraagt aandacht. In de bouwfase zal zoveel mogelijk trillingsvrij gewerkt moeten worden.

5c. Programma van eisen monitoring
De projectontwikkelaar stelt een 'Programma van eisen monitoring' op. Het bevat signalerings- en interventiewaarden voor grootheden die gedurende bouw bewaakt (gemonitord) moeten worden: zakkingen en verplaatsingen van objecten, het maaiveld in de (onmiddellijke) omgeving en van de bouwput, grondwaterstanden, geluidsniveaus, trillingsniveaus, e.d.

6. Fasering
Elke fase levert een afgerond, zelfstandig goed functionerend geheel op.
Aandachtspunten zijn:
- Bereikbaarheid Schiestraat;
- Bereikbaarheid blusput van het spooremplacement;
- Brandveiligheidsvoorschriften trafostation.

7. Comfort
Geluid, wind, veiligheid en duurzaamheid zijn aspecten die impact zullen hebben op de verschijningsvorm van de gebouwen. Door in een vroeg stadium na te denken over een goede integratie van de maatregelen in de gevel en ze in te zetten als ontwerpmiddel kan het gebouw aan kracht winnen.

Een luifel is een belangrijk instrument om de wind te breken en biedt beschutting, maar vormt ook een architectonisch verbindend element. Dit moet op logische wijze in het gebouw worden ingepast.

8. Geluid
Uit de geluidsrapportage blijkt dat aan de wettelijke eisen voldaan kan worden. Wel wordt de voorkeurswaarde op sommige geveldelen overschreden, vooral door spoorweglawaai. Daar zijn dan maatregelen als geluidsisolatie nodig. In de bouwfase worden eisen gesteld aan het geluidsniveau van de bouwactiviteiten.

9. Externe Veiligheid/Calamiteiten
Door het centrum van Rotterdam vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats in ketelwagons op het traject Rotterdam-Zuid – Gouda **v.v.** De stoffen kunnen brandbaar, explosief of toxisch zijn. In wet-, regelgeving en beleid (Rijk, Provincie Zuid-Holland en Rotterdam) zijn voor externe veiligheid eisen gesteld aan zowel de vervoerskant van dit risico als aan de kant van de ontvanger (de ruimtelijke omgeving). De norm (streefwaarde) voor het groepsrisico speelt een rol bij de bestuurlijke verantwoording van dit groepsrisico. Hierbij wordt ook gekeken naar de zelfredzaamheid van de aanwezige personen in de toren en naar de aanwezigheid en de bereikbaarheid van voorzieningen (bluswater e.a.) voor de hulpdiensten.

Volgens Rotterdams beleid mogen er geen nieuwe functies voor beperkt redzame personen (peuterspeelzaal, kinderopvang etc.) gemaakt worden binnen 140 meter van de rand van het buitenste spoor. Dat is hier aan de orde. De positiebepaling van vluchtgangen en uitgangen naar de straat (de van het spoor afgekeerde zijde) en de capaciteit van de nooduitgangen zijn belangrijk en vereisen instemming van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. De verblijfsruimten in de gebouwen moeten afsluitbaar ('gasdicht') zijn voor toxische wolken: ramen en deuren dicht, mechanische ventilatiesystemen moeten snel, gemakkelijk en op afstand uit te schakelen zijn. De zone van 30 meter langs de buitenzijde van het buitenste spoor door het centrum van Rotterdam is in de Regeling Basisnet aangeduid als plasbrandaandachtsgebied (PAG). In de praktijk komen deze artikelen van het Bouwbesluit neer op het treffen van extra brandwerende voorzieningen aan de gevels die naar het spoor gekeerd zijn. Volgens de Veiligheidsregio moeten dergelijke voorzieningen worden aangebracht tot 30 meter hoogte.

Actueel is verder het dringende verzoek van de provincie Zuid-Holland om scherfwerend glas toe te passen in verband met het ongevalsscenario 'explosie'. Daarmee loopt de provincie enigszins vooruit op de nieuwe Omgevingswet (onderdeel Omgevingsveiligheid). In de fase van de technische uitwerking dient ook aandacht te zijn voor het voorkomen en optreden van calamiteiten in de



gebouwen aan het spoor. Het gaat hierbij om de veiligheid van het object in het geval van brand of een explosie, met name ook in de logistieke toegang voor NS op het maaiveldniveau. Bij dit onderwerp hoort ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten in de gebruiksfase en het aanwijzen van opstelplaatsen (met name voor brandweer). Hierover zal op dat moment overleg met de Veiligheidsregio plaats moeten vinden.
Prorail onderzoekt de mogelijkheid voor een calamiteitenroute langs de 'wokkel'. Over de inpassing hievan moeten Prorail/de gemeente/ontwikkelaar in gesprek.

10. Bouwlogistiek en werkterrein
Vanzelfsprekend is in het gebied ruimte nodig voor de uitvoering: denk aan locaties voor kranen, opstelruimte, keetruimte, etc. De bouwlocatie dient te worden afgescheiden met een houten schutting voorzien van een printopdruk in de stijl van "Rotterdam Make It Happen" (of de dan geldende campagne). Het laden en lossen van materiaal en materieel dient te geschieden op de bouwplaats.

Indien de ruimte die aansluit op de eigenlijke bouwlocatie te beperkt is, zullen bufferlocaties in de buurt beschikbaar moeten zijn voor de aanvoer van bouwmateriaal en -materieel. Het verwerven van die tijdelijke locaties is aan de aannemer/ontwikkelaar.

Ook de stikstofdepositie tijdens de bouwfase is een aandachtspunt.

11. Bouwveiligheid
Primair is de aannemer verantwoordelijk voor de bouwveiligheid. Door middel van een bouwveiligheidsplan (dat toe ziet op de veiligheid van de omgeving, 'buiten de hekken'), moet hij aantonen dat de bouwveiligheid geborgd is (toets gemeente).

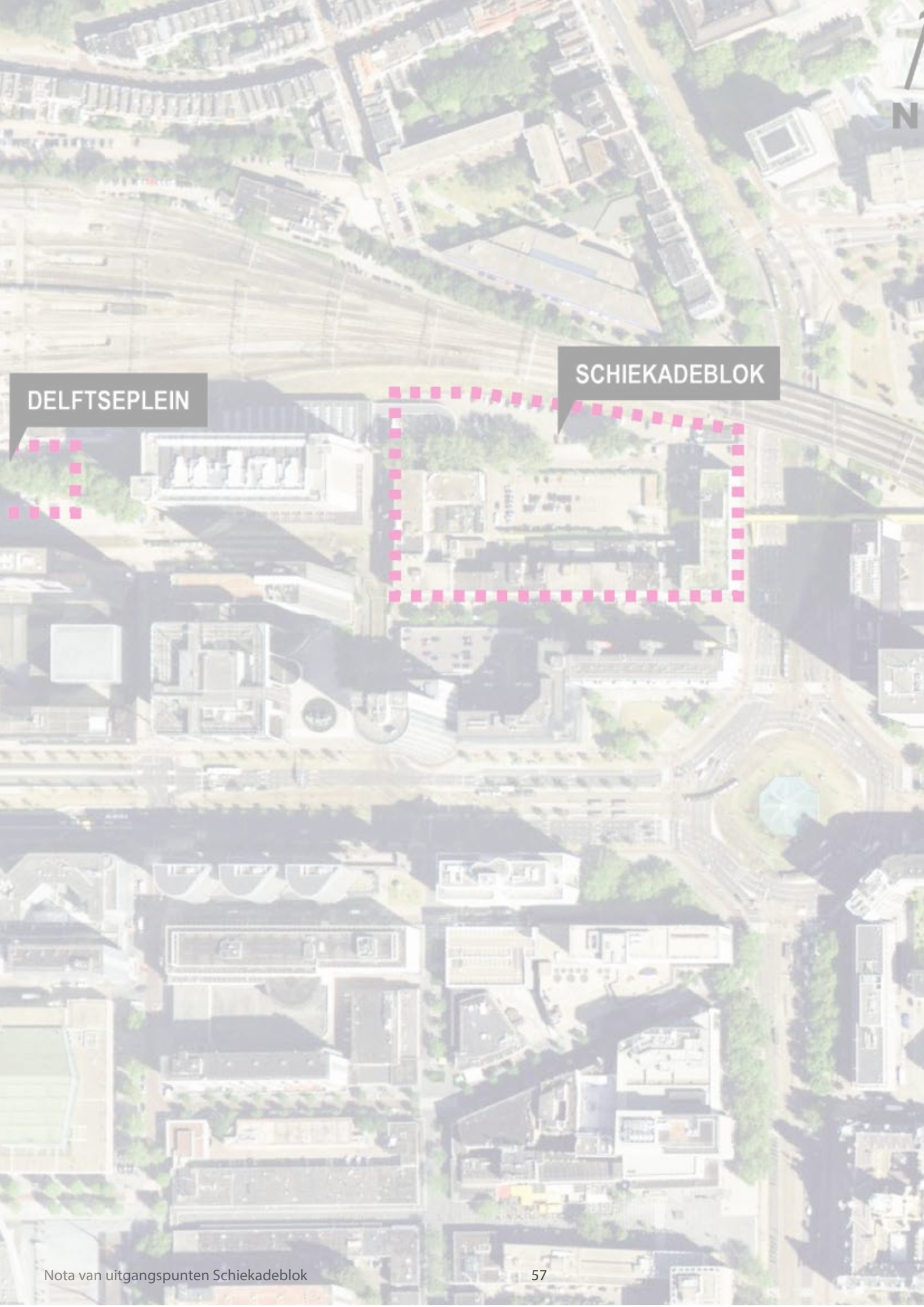
De aannemer dient bij het indienen van de VGW (Vergunning Gebruik Weg) een BLVC-plan in te vullen waarin de aspecten bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie worden beschreven. Voor hijswerkzaamheden zijn de Aboma-regels voor hijsen in de bebouwde omgeving van toepassing.
Met het oog op de veiligheid en de logistiek van de aannemer dient overleg met de gemeente en belanghebbenden in de omgeving plaats te vinden over de loopstromen en het verleggen daarvan. Ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten tijdens de bouwfase hoort hierbij en moet geborgd zijn.

12. Nutsvoorzieningen
De nutsvoorzieningen moeten op een goede ruimtelijke manier worden ingepast, inpandig waar mogelijk.
Stedin bijvoorbeeld heeft een toolkit opgesteld voor de distributiestations. Per 200 woningen moet een distributiestation gerealiseerd worden. Met de verschillende nutsbedrijven moet vroegtijdig in overleg getreden worden om de ruimteclaim inzichtelijk te krijgen en een goede ruimtelijke oplossing te kunnen garanderen.

13. Antiterreurmaatregelen
In een vroegtijdig stadium moet met nagedacht worden over een veilig plan, met name de plekken waar veel mensen samenkomen. Dit moet met de Directie Veiligheid besproken worden.



Voorstel calamiteitenroute Prorail


DELFTSEPLEIN
SCHIEKADEBLOK
N


www.rotterdam-centraldistrict.nl
www.rotterdam.nl/rcd
©2017 Google

DAYS LAW

Gemeenteraad Rotterdam

T.a.v. directeur van Stadsontwikkeling

BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 27 september 2022

Inzake: pleitnotitie namens Big Room B.V./Reverse - reclamant 9 hoorzitting d.d. 27 september 2022

Geachte Gemeenteraad,

Dat niet iedereen tevredengesteld kan worden en er gedupeerden zullen zijn bij een herontwikkelingsgebied, daar zijn wij ons terdege van bewust want kan inherent zijn aan bestemmingsplannen. Wel moeten er door uw Gemeenteraad zorgvuldige afwegingen gemaakt worden én deze zorgvuldige afwegingen moeten gemotiveerd worden opdat tot een eindresultaat gekomen wordt waar iedereen, dus ook horecaondernemers in dit geval, zich in kunnen vinden.

Waar wij met name heel benieuwd naar zijn is hoe bepaalde keuzes tot stand zijn gekomen. De motivering ontbreekt naar onze mening in zijn geheel.

Wij hebben twee belangrijke vragen aan u:

1) Waarom wordt er in de eerste instantie gekozen voor het toekennen en behouden van slechts 1 nachthoreca bestemming en vervolgens door de herziene plannen voor een nog niet bestaande tweede nachthoreca bestemming (een kelderruimte) in het gehele Schiekadeblok?
2) Om welke reden is de keuze daarmee niet gevallen op het behoud van de evenementenlocatie Reverse aan de Delftsestraat 21 van mijn cliënt?

De gevolgen voor de nieuwe plannen zijn zeer ingrijpend, althans voor de exploitatie van de onderneming van de heer Zine, waardoor de continuïteit van de onderneming niet kan worden gewaarborgd. Er is niet in passende oplossingen gedacht voor Reverse, nu er gekozen is om de heer Zine's (24- uurs) nachthoreca vergunning 4 te degraderen naar een daghoreca vergunning 1.

Uit uw rapportage blijkt dat eigenlijk niet is ingegaan op de argumenten die namens mijn cliënt naar voren zijn gebracht in de zienswijze.

Vast staat dat de heer Zine sinds 2011 de nachtclub en evenementenlocatie Reverse aan de Delftsestraat 21 exploiteert en dat hij hiervoor een 24-uurs exploitatievergunning heeft. Reverse vervult een belangrijke verbindende rol. In de zienswijze staat hierover het volgende geschreven:

"Het publiek van Reverse is een afspiegeling van de Nederlandse samenleving. Een samenkomst van culturen, geloven en seksuele geaardheden. Wanneer cliënte de bedrijfsactiviteiten moet beëindigen, zal dit niet alleen voor cliënte maar ook voor de vele gebruikers van Reverse een enorme domper zijn. Diversiteit staat hoog in het vaandel bij Reverse."

Zo trekt Reverse elk weekend gemiddeld 750-1000 bezoekers.

In de rapportage wordt hier simpelweg geen aandacht aan besteed, er wordt slecht als antwoord geformuleerd dat mijn cliënt nergens op mocht rekenen nu zij een tijdelijke exploitatievergunning heeft en een tijdelijk huurcontract. Dit is een juridisch onjuiste stelling; in hoeverre is er immers sprake van een tijdelijk contract na verloop van maar liefst 11 jaar exploitatie? Uitdrukkelijk des neen! Het getuigt ook van weinig besef van de rol die Reverse vervult in het Rotterdamse nachtleven, een succesvolle onderneming van ruim 11 jaar spreekt daarin voor zichzelf. Er zijn in de tussentijd meerdere locaties gekomen en gegaan in Rotterdam. Het staat ook haaks op de omgevingsvisie in het door uw College geformuleerd beleid welke in december 2021 in de omgevingsvisie is vastgesteld. Zie hiervoor pagina 38:

"*Rotterdammers zijn over het algemeen trots op de diversiteit in hun stad. Een diversiteit aan culturen, nationaliteiten, religies, waarden en normen, opinies en politieke voorkeuren. De samenleving wordt nog meer divers. Individualisering zet door, maar tegelijkertijd neemt ook de behoefte aan verbinding toe. Eenzaamheid onder ouderen en jongeren groeit, zo blijkt uit onderzoek. Vanuit deze trends van individualisering, diversiteit en eenzaamheid, groeit de vraag naar meer ontmoetingsplekken en verbindende activiteiten in de stad en de buurt."*

Is er ook nagedacht door uw Gemeenteraad over het "gemêleerde" publiek in Rotterdam, nu Rotterdam een multiculturele stad is welke meer dan 200.000 mensen telt in de leeftijdscategorie van 25-45 jaar, waarbij er nu wordt besloten om meerdere nachthorecagelegenheden (waaronder Reverse) als uitgaansgelegenheid te sluiten? Reverse is toegankelijk voor iedereen, ook de multiculturele doelgroepen, waar op dit moment nauwelijks locaties zich voor lenen in Rotterdam.

`

DAYS LAW

Geluidsoverlast

Tot op heden is het huidige geluid/geluidsoverlast feitelijk **niet** door uw Gemeente onderzocht door het onderzoeksbureau Peutz. Dit onderzoek is slechts gebaseerd op basis van de nieuw te ontwikkelen situatie. Dus niet op basis van feitelijke omstandigheden die nu gelden. Het geluid/geluidsoverlast is dus slechts hypothetisch gezien onderzocht. Hier wordt ook gesproken over mogelijk en voorbarig geluidsoverlast in de 'nieuwe' situatie voor de woontorens met de bestaande horeca. Echter is er op dit moment geen sprake van huidig geluidsoverlast voor de woontorens (Weenahuis, Weenacenter en de Weenatoren) welke veroorzaakt zou worden door Reverse en welke op eenzelfde afstand gelegen liggen van de Delftsestraat.

Om die reden en op basis van voortschrijdend inzicht heeft mijn cliënt onlangs een gedegen akoestisch onderzoek aangevraagd bij een gerenommeerd geluidsonderzoeksbureau genaamd DB Brothers. Dit geluidsonderzoek is gisteren uitgevoerd. Hieruit blijkt – even kort door de bocht - dat er geen overschrijdingen verwacht worden en er aan de geluidsnormen voldaan kan worden. DB Brothers heeft gebruik gemaakt van eenzelfde rekenmethode alsook door Peutz is verricht. Wij zullen u allen de volledig uitgewerkte geluidsrapportage naderhand toezenden waarin geen noemenswaardig geluidsoverlast is geconstateerd. Dit argument houdt dus geen stand.

Wij verzoeken uw Gemeenteraad de resultaten van dit onderzoek mee te nemen in uw oordeel bij de totstandkoming van het definitieve bestemmingsplan. Er zijn tot op heden ook geen of in ieder geval nauwelijks concrete meldingen geweest van geluidsoverlast in de afgelopen jaren bij Reverse op basis van enig geluidsrapport of meldingen door buren. Nu de woontorens goed geïsoleerd zullen worden, Reverse kantoorruimten en geen bewoners als buren heeft, zal er bovendien helemaal geen sprake kunnen zijn van reëel geluidsoverlast of overlast door loopwegen. Mochten er in het kader van geluidsreductie alsnog aanpassingen noodzakelijk zijn, dan staat mijn cliënt hiervoor open.

Overigens vragen wij ons af hoeveel daghoreca en/of restaurants met terrasvergunning er in dit gebied rondom de woontorens moeten komen? Is hier überhaupt behoefte aan en op basis waarvan is dit gebaseerd? Er is op dit moment sprake van enorme schaarste qua nachthoreca in een metropool zoals Rotterdam. Wanneer er sprake is van nachthoreca zal dit alleen gaan om het weekend en de overige dagen zal Reverse dan ook niet voor geluidsoverlast kunnen zorgen.

Wanneer er sprake is van maar liefst en op z'n minst 5 daghoreca bestemmingen met of zonder terrasvergunning is juist de kans aanwezig en aannemelijk dat de terrassen (in de avonduren) voor geluidsoverlast kunnen gaan zorgen.

Daarnaast is er geen gebruik gemaakt van de inspanningsverplichting voor ondernemers die hun bestaansrecht in de nachthoreca nu dreigen te verliezen. In hoeverre zijn er andere locaties aangeboden voor mijn cliënt die nu als het ware tussen wal en schip zal belanden? Geen.

Is er überhaupt door uw Gemeenteraad nagedacht over de slagingskans van een daghoreca in een pand van een dergelijk formaat zoals deze? Allereerst de investeringen die gedaan zouden moeten worden om het pand om te toveren tot een daghoreca bestemming. De kosten zullen enorm zijn alsmede het risico om in dit pand een daghoreca te starten dat succesvol zal zijn. Overigens ligt ook de passie van de heer Zine niet in de daghoreca.

De heer Zine is een ervaren horecaman op verschillende vlakken. Hij organiseert veelvuldig evenementen in Reverse. Denk hierbij bijvoorbeeld aan feesten voor studenten tot chique galafeesten, bruiloften, workshops en modeshows en clubavonden. Hierbij wil ik benadrukken dat Reverse een zeer divers publiek trekt met verschillende doelgroepen, culturen en leeftijden die zich allen thuis voelen bij Reverse voor verschillende doeleinden. Indien er daadwerkelijk wordt gekozen om mijn cliënt weg te bestemmen, zal er geen evenementenlocatie meer zijn voor al dit soort evenementen. Een groot gemis voor Rotterdam-centrum.

Wat hier ook van zij, er mist er in de plannen rondom het Schiekadeblok een zorgvuldige belangenafweging en er ontbreekt zo goed als integratie van nachthoreca.

Er wordt naar de mening van cliënt met twee maten gemeten. Mede gezien de voorgeschiedenis, zijn er geen valide argumenten naar voren gebracht waarom de keuze voor het weg bestemmen van cliënt tot stand is gekomen. Cliënt is van mening dat er sprake is van pure willekeur. Dat mag niet. Dat is niet in een stad als Rotterdam passend. De gezegde '*gelijke monniken, gelijke kappen*' moet ook hier opgaan en dat is nu niet het geval.

De geschiedenis leert, gezien de klankbordsessies onder District East, dat er vooral gekeken is naar de behoefte van de bestaande horecaondernemers met het grootste aandeel in het Schiekadeblok en niet naar de daadwerkelijke behoefte van de bewoners van Rotterdam. Het feit dat mijn cliënt pas na lange tijd werd betrokken bij deze klankbordsessies laat op zichzelf al zien dat mijn cliënt niet als een belangrijke speler gezien werd. Het gebrek aan betrokkenheid en communicatie met cliënt omtrent de plannen is hem dan ook slecht bevallen, dit voelde als traineren.

In dit verband is van belang nog te vermelden dat uit verschillende studies blijkt dat wanneer diversiteit in de ruimtelijke ordening geen rol speelt dit minderheidsgroepen marginaliseert. Dit terwijl, nogmaals, het College zich er juist op voorstaat diversiteit te stimuleren.

De behoefte aan nachthoreca zal ook blijven bestaan na het her ontwikkelen van het Schiekadeblok, voor alle lagen, leeftijden en culturen in de samenleving. Een mix van horeca-activiteiten is nou eenmaal wenselijk in een ontwikkelingsgebied waarbij horeca wordt geïntegreerd en er gezorgd kan worden voor een prettig woon - en leefklimaat

Met dit in gedachte valt het niet te ontkennen dat locaties waar diverse doelgroepen samen kunnen komen, van zeer groot belang zijn. Zo ook bij het Schiekadeblok, de behoefte aan nachtclubs en evenementenlocaties voor deze doelgroepen zal ook hier blijven bestaan na de herontwikkeling. Om deze reden snappen wij niet waarom een van de weinig jarenlange succesvolle nachtclubs / evenementenlocatie haar bestaansrecht verliest. Waar dient deze doelgroep nu samen te komen? De heer Zine heeft hier een prachtige locatie voor gecreëerd en met zijn expertise is deze al 11 jaar succesvol en zeer belangrijk in de genoemde doelgroepen. Diversiteit staat hoog in het vaandel bij de heer Zine.

Met dit betoog verzoekt cliënt uw Gemeenteraad met klem te doen wat het College had moeten doen door aan de Delftsestraat 21-23 een horeca bestemming toe te kennen en in overeenstemming te brengen met de 24-uurs horeca- en exploitatievergunning waar cliënt over beschikt (horeca 4). Dit doet recht aan de wens diversiteit en inclusiviteit te stimuleren en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

namens Big Room B.V. – Reverse - de heer R. Zine,

Daisy Awadalla

4. Meetresultaten en advies

4.1 Resultaten

Ondanks het zendniveau van ongeveer 109 dB(A) in de zaal is dit te weinig om het geluid te ontvangen op de omliggende gevels. Om deze reden zijn er metingen op de eigen gevel van de horecagelegenheid gedaan en is daarmee gerekend voor de beoordeling. In onderstaande wordt het rekenmodel en werkwijze daarvan toegelicht.

4.2 Uitgangspunten rekenmodel

Voor de bepaling van de zendniveaus in het rekenmodel zijn de meetresultaten op de eigen gevel van club platinum gebruikt. Het stoorgeluid is van het ontvangstniveau afgehaald om een zuiver zendniveau vanaf de gevel te bepalen. De zendniveaus zijn in het rekenmodel op dezelfde locatie ingevoerd als waar deze gemeten zijn. Onderstaand zijn de overzichten te zien per situatie.

In beide situatie zijn de niveaus van de zaal gebruikt. Onderstaand de rekenoverzicht voor de gevel aan de voor- en achterzijde van het pand gemeten. Voor de berekeningen is er op meerdere punten op de gevel gemeten. Om van een worst-case scenario uit te gaan is het hoogte ontvangstniveau en laagste stoorgeluid gebruikt wat is gemeten op beide meetpunten. De voorzijde betreft Delftsestraat, de achterzijde betreft aan de parkeerplaats aan de Schiestraat.

	nr	LAeq	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz
		A-filter	-39,4	-26,2	-16,1	-8,6	-3,2	0	1,2	1	-1,1	-6,6
Club-zaal *Zendniveau*	1668	108,9	76	91,9	103,7	108,1	107,4	102,9	100,5	97	91,6	85,1
			36,6	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98	90,5	78,5
Delftsestraat gevel *Stoorgeluid*	1699	52,8	62,5	62,4	53,2	49,8	48,1	48,3	46,3	41,2	31,7	26,5
			23,1	36,2	37,1	41,2	44,9	48,3	47,5	42,2	30,6	19,9
Delftsestraat gevel *Ontvangst*	1700	57,8	64,6	69,9	60,8	54,2	52,6	52,1	52,1	46,8	37,6	28,3
			25,2	43,7	44,7	45,6	49,4	52,1	53,3	47,8	36,5	21,7

		63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Huidige situatie	Zendniveau	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98
	Stoorgeluid	36,2	37,1	41,2	44,9	48,3	47,5	42,2
	Ontvangstgeluid	43,7	44,7	45,6	49,4	52,1	53,3	47,8
	Cstoor	0,9	0,8	2,0	1,9	2,3	1,3	1,4
	Li	42,8	43,9	43,6	47,5	49,8	52,0	46,4

Type onderneming	Discotheek								
Spectrum	105	*House*	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Gewenst situatie	Gewenst niveau	105	92	97	97	98	98	96	95
	Isolatie		22,9	43,7	55,9	56,7	53,1	49,7	51,6
	Zendniveau gevel	69,3	69,1	53,3	41,1	41,3	44,9	46,3	43,4

Figuur 7: Rekenoverzicht gevel Delftsestraat

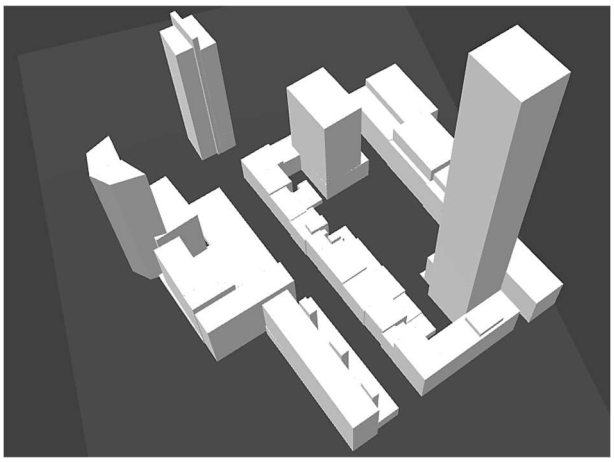
nr	LaEq	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz
	A-filter	-39,4	-26,2	-16,1	-8,6	-3,2	0	1,2	1	-1,1	-6,6
Club-zaal *Zendniveau*	1668	108,9	76	91,9	103,7	108,1	107,4	102,9	100,5	97	91,6	85,1
			36,6	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98	90,5	78,5
Schiestraat gevel *Stoorgeluid*	1691	51,1	55,1	53,4	49,9	47,1	48	46,1	44,1	40,8	32,9	26,3
			15,7	27,2	33,8	38,5	44,8	46,1	45,3	41,8	31,8	19,7
Schiestraat gevel *Ontvangst*	1690	58,4	61	60,3	57,2	54,5	52,5	52,5	53,1	49,4	40,6	31,4
			21,6	34,1	41,1	45,9	49,3	52,5	54,3	50,4	39,5	24,8

		63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Huidige situatie	Zendniveau	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98
	Stoorgeluid	27,2	33,8	38,5	44,8	46,1	45,3	41,8
	Ontvangstgeluid	34,1	41,1	45,9	49,3	52,5	54,3	50,4
	Cstoor	1,0	0,9	0,9	1,9	1,1	0,6	0,6
	Li	33,1	40,2	45,0	47,4	51,4	53,7	49,8

Type onderneming	Discotheek							
Spectrum	105	*House*	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Gewenst situatie	Gewenst niveau	105	92	97	97	98	98	96	95
	Isolatie		32,6	47,4	54,5	56,8	51,5	48,0	48,2
	Zendniveau gevel	60,6	59,4	49,6	42,5	41,2	46,5	48,0	46,8

Figuur 8: Rekenoverzicht gevel Schiestraat

Voor het verwerken van deze gegevens en het berekenen van de immissieniveaus is gebruik gemaakt van het programma Noisetools, ISO-9613-2 en ISO-17534-1. De immissieniveaus zijn bepaald op de meest relevante beoordelingsposities, zijnde de toetspunten gelegen op de gevels van de omliggende woningen-appartementen. Hierin is ook meegenomen de toekomstig te situeren woontoren genaamd Schietoren en Perrontoren. Voor het nabootsen van deze torens en de complete toekomstige situatie zijn de bekende gegevens uit rapport ‘L 1228-4-RA-002 d.d. 13 Mei 2022’ gebruikt verricht door Peutz.



Figuur 9: 3D weergave plotmodel

In de bijlage zijn de invoergegevens van de gebruikte bebouwing en bronnen terug te vinden. De gebouwen die relevant zijn voor het onderzoek zijn als rechthoekige objecten ingevoerd met hoogte ten opzichte van het maaiveld verkregen uit het kadaster. Als profielcorrectie is 0dB en reflectiefactor 0,8 voor gebouwen aangehouden. De bodem van de omgeving is hard en daarom met bodemfactor 0,0 ingevoerd.

4.3 Resultaten Rekenmodel

Resultaten spectrum 'House' – Club Platinum				
Meetpunt	Hoogte (m)	Norm	L_{ArT}	Max. toelaatbaar
MP 1 – Schiebloktoren	25.0	40 dB(A)	25 dB(A)	120 dB(A)
	28.0		25 dB(A)	120 dB(A)
	31.0		26 dB(A)	119 dB(A)
MP 2 – Perrontoren	19.5	40 dB(A)	33 dB(A)	112 dB(A)
	22.5		33 dB(A)	112 dB(A)
	25.5		32 dB(A)	113 dB(A)
MP 3 - Delftseplein	11.5	40 dB(A)	27 dB(A)	118 dB(A)
	14.5		27 dB(A)	118 dB(A)
	17.5		27 dB(A)	118 dB(A)
MP 4 – Weenflat	12.0	40 dB(A)	35 dB(A)	110 dB(A)
	15.0		35 dB(A)	110 dB(A)
	18.0		38 dB(A)	107 dB(A)

Bij de gebruikelijke activiteiten wordt er verwacht dat er kan worden voldaan aan de normen die volgen uit het activiteitenbesluit milieubeheer.

5. Advies

Gezien er geen overschrijdingen verwacht worden en er aan de normen kan worden voldaan bij de gewenste activiteiten is er geen advies van toepassing op deze situatie.

6. Bijlagen

6.1 Invoergegevens rekenmodel

Receivers	x	y	Height
"Schiebloktoren"	72.84	-22.66	25
"Perrontoren"	-4.42	12.61	19.5
"Delfseplein"	-59.65	62.32	11.5
"Weenaflat"	69.1	54.2	12

Point Sources	x	y	Height	Lw	Hz
"Gevel Schiestraat"	20.91	7.51	1.5	-	31.5
-	-	-	-	85.6	63
-	-	-	-	65.7	125
-	-	-	-	51.1	250
-	-	-	-	44.4	500
-	-	-	-	46.5	1000
-	-	-	-	46.8	2000
-	-	-	-	45.8	4000
-	-	-	-	-	8000
"Gevel Delftsestraat"	34.28	36.88	1.5	-	31.5
-	-	-	-	95.3	63
-	-	-	-	69.4	125
-	-	-	-	49.7	250
-	-	-	-	44.5	500
-	-	-	-	44.9	1000
-	-	-	-	45.1	2000
-	-	-	-	42.3	4000
-	-	-	-	-	8000

Buildings	x	y	Height	Reflection Coefficient
"Building"	-21.95	52.42	18.8	0.8
-	-37.19	57.44		
-	-43.44	38.44		
-	-28.2	33.42		
"Building-2"	-27.06	37.55	18.8	0.8
-	-12.31	32.63		
-	-7.81	47.75		
-	-22.56	52.68		
"Building-3"	-8.09	48.04	17.6	0.8
-	-11.78	37.09		
-	9.19	30.19		
-	12.88	41.14		
"Building-4"	12.28	41.85	17	0.8
-	7.19	26.06		
-	22.69	21.06		
-	27.78	36.85		
"Building-5"	19.2	33.79	20.5	0.8
-	16.31	23.06		
-	22.81	21.31		
-	25.7	32.04		
"Building-6"	27.42	36.47	18.1	0.8
-	24.19	26.81		
-	35.69	22.94		
-	38.92	32.59		
"Building-7"	31.84	24.52	21.6	0.8
-	29.97	18.59		
-	34.1	17.29		
-	35.97	23.22		
"Building-8"	29.16	16.41	17	0.8
-	30.08	18.9		
-	34.2	17.65		
-	33.28	15.16		
"Reverse"	24.06	27.13	4.2	0.8
-	17.94	9.53		
-	29.69	5.91		
-	35.81	23.5		
"Building-10"	-18.8	28.44	4.1	0.8
-	-20.81	22.16		
-	-3.94	16.91		
-	-1.92	23.19		
"Building-11"	-13.43	34.44	4.1	0.8
-	-15.81	27.16		
-	-2.06	22.66		
-	0.32	29.94		
"Building-12"	-13.57	33.66	8.3	0.8
-	7.56	26.78		
-	8.81	30.66		
-	-12.32	37.54		
"Building-13"	-46.98	26.23	15.9	0.8
-	-31.56	22.03		
-	-28.31	34.16		
-	-43.73	38.35		
"Building-14"	27.65	26.1	16.6	0.8
-	24.25	27.09		
-	23.25	23.78		
-	26.65	22.78		
"Building-15"	33.33	17.07	18.9	0.8
-	38.63	32.97		
-	61.5	25.34		
-	56.2	9.44		
"Building-16"	33.29	17.22	6.2	0.8
-	29.5	5.47		
-	52.5	-1.97		
-	56.29	9.78		
"Building-17"	56.55	9.98	8	0.8
-	52.38	-2.09		
-	71.44	-8.66		
-	75.61	3.42		
"Building-18"	61.62	25.47	17.9	0.8
-	56.5	9.59		
-	75.88	3.34		
-	81	19.22		
"Building-19"	75.69	3.73	6.6	0.8
-	71.69	-7.97		
-	86.44	-13.03		
-	90.44	-1.34		
"Building-20"	80.47	19	18.9	0.8
-	75.63	3.47		
-	90.94	-1.84		
-	95.79	13.69		
"Building-21"	90.96	0.8	5.7	0.8
-	86.44	-13.16		
-	98.19	-16.97		
-	102.71	-3.01		

"Building-22"	93.38	6.13	14	0.8
-	91.5	0.41		
-	101.75	-2.97		
-	103.63	2.76		
"Building-23"	92.95	6.11	17	0.8
-	95.81	14.41		
-	106.37	10.87		
-	103.51	2.57		
"Building-24"	101.57	3.45	17	0.8
-	100.84	1.16		
-	102.92	0.48		
-	103.65	2.77		
"Building-25"	125.45	-11.42	24.2	0.8
-	100.97	-3.44		
-	105.78	11.25		
-	130.26	3.27		
"Building-26"	110.08	-6.07	24.2	0.8
-	94.32	-53.9		
-	109.79	-59		
-	125.55	-11.17		
"Building-27"	105.18	-28.93	27.6	0.8
-	100.22	-44.12		
-	111.84	-47.87		
-	116.81	-32.68		
"Schiebloktoren"	74.2	-21.7	200	0.8
-	102.09	-30.81		
-	94.59	-53.94		
-	66.7	-44.83		
"Building-29"	72.92	-25.98	26	0.8
-	67.72	-42.17		
-	59.22	-39.33		
-	64.4	-23.14		
"Building-30"	65.25	-48.87	5	0.8
-	66.6	-44.81		
-	94.6	-53.93		
-	93.25	-58		
"Building-31"	68.48	-24.48	0	0.8
-	60.23	-21.85		
-	55.08	-38.02		
-	63.33	-40.65		
"Building-32"	63.3	-53.67	24.2	0.8
-	108.53	-68.99		
-	102.14	-87.84		
-	56.91	-72.52		
"Building-33"	17.31	-40.14	24.2	0.8
-	63.41	-54		
-	56.66	-76.5		
-	10.56	-62.64		
"Building-34"	-18.36	-29.93	24.2	0.8
-	17.41	-40.75		
-	9.4	-67.5		
-	-26.36	-56.68		
"Building-35"	-60.51	-18.06	24.2	0.8
-	-18.59	-30.25		
-	-28.59	-65		
-	-70.51	-52.81		
"Building-36"	-5.26	13.59	16	0.8
-	-46.84	26.75		
-	-56.34	-3.12		
-	-14.76	-16.29		
"Perrontoren"	-47.62	0.86	70	0.8
-	-39.72	24.75		
-	-5.22	13.38		
-	-13.12	-10.52		
"Building-38"	15.78	-45.25	30	0.8
-	62.03	-58.75		
-	56.53	-76		
-	10.78	-62.75		
"Building-39"	-70.41	-52.65	30	0.8
-	-64.22	-30.75		
-	-21.47	-43		
-	-27.66	-64.9		
"Building-40"	-18.83	-32.55	35	0.8
-	-26.01	-56.41		
-	9.39	-66.94		
-	16.57	-43.08		
"Building-41"	-62.66	56	93.1	0.8
-	-59.59	65.88		
-	-83.97	73.88		
-	-87.03	64		
"Building-42"	-59.96	65.36	103	0.8
-	-82.46	72.6		
-	-81.47	75.64		
-	-58.98	68.41		
"Building-43"	-60.72	67.81	95.8	0.8
-	-57.72	78.94		
-	-77.72	83.5		
-	-79.84	73.88		
"Building-44"	135.54	18.57	10.2	0.8
-	59.53	43.25		
-	68.91	72		
-	144.92	47.32		
"Building-45"	142.1	32.41	37.3	0.8
-	64.76	56.6		
-	69.46	71.6		
-	146.81	47.41		
"Building-46"	73.55	52.85	37.3	0.8
-	72.03	48.75		
-	81.16	45.5		
-	82.68	49.6		
"Building-47"	100.03	44.56	37.3	0.8
-	98.41	40.38		
-	107.78	36.88		
-	109.4	41.06		
"Building-48"	125.94	36.41	37.3	0.8
-	124.78	32.75		
-	134.16	29.88		
-	135.32	33.53		
"Building-49"	-24.05	98.04	4.6	0.8
-	-31.72	73.88		
-	45.53	49.63		
-	53.2	73.79		
"Building-50"	16.28	121.29	4.6	0.8
-	5.53	87.13		
-	52.78	72.38		
-	63.53	106.54		
"Building-51"	63.17	106.17	37.3	0.8
-	47.78	55.63		
-	61.03	51.63		
-	76.42	102.17		
"Building-52"	50.3	94.25	42.5	0.8
-	18.51	103.25		
-	22.76	118		
-	54.55	109		
"Building-53"	49.8	94.52	42.5	0.8
-	54.66	109.13		
-	63.78	106.25		
-	56.28	82.13		
"Building-54"	-13.82	126.4	41.9	0.8
-	-22.72	101.88		
-	8.03	90.88		
-	16.93	115.4		
"Building-55"	-7.22	134.38	97.6	0.8
-	-14.72	121.88		
-	2.41	119.13		
-	6.78	135.13		
"Building-56"	6.28	135.38	97.6	0.8
-	1.91	118.63		
-	14.16	109.13		
-	15.03	126.63		

6.2 Rekenwerk Club Platinum

	nr	Laeq	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz
		A-filter	-39,4	-26,2	-16,1	-8,6	-3,2	0	1,2	1	-1,1	-6,6
Club-zaal *Zendniveau*	1668	108,9	76	91,9	103,7	108,1	107,4	102,9	100,5	97	91,6	85,1
			36,6	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98	90,5	78,5
Delftsestraat gevel *Stoorgeluid*	1699	52,8	62,5	62,4	53,2	49,8	48,1	48,3	46,3	41,2	31,7	26,5
			23,1	36,2	37,1	41,2	44,9	48,3	47,5	42,2	30,6	19,9
Delftsestraat gevel *Ontvangst*	1700	57,8	64,6	69,9	60,8	54,2	52,6	52,1	52,1	46,8	37,6	28,3
			25,2	43,7	44,7	45,6	49,4	52,1	53,3	47,8	36,5	21,7

		63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Huidige situatie	Zendniveau	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98
	Stoorgeluid	36,2	37,1	41,2	44,9	48,3	47,5	42,2
	Ontvangstgeluid	43,7	44,7	45,6	49,4	52,1	53,3	47,8
	Cstoor	0,9	0,8	2,0	1,9	2,3	1,3	1,4
	Li	42,8	43,9	43,6	47,5	49,8	52,0	46,4

Type onderneming	Discotheek								
Spectrum	105	*House*	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Gewenst situatie	Gewenst niveau	105	92	97	97	98	98	96	95
	Isolatie		22,9	43,7	55,9	56,7	53,1	49,7	51,6
	Zendniveau gevel	69,3	69,1	53,3	41,1	41,3	44,9	46,3	43,4

Figuur 11: Meetresultaten en berekeningen gevel Delftsestraat

	nr	Laeq	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz
		A-filter	-39,4	-26,2	-16,1	-8,6	-3,2	0	1,2	1	-1,1	-6,6
Club-zaal *Zendniveau*	1668	108,9	76	91,9	103,7	108,1	107,4	102,9	100,5	97	91,6	85,1
			36,6	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98	90,5	78,5
Schiestraat gevel *Stoorgeluid*	1691	51,1	55,1	53,4	49,9	47,1	48	46,1	44,1	40,8	32,9	26,3
			15,7	27,2	33,8	38,5	44,8	46,1	45,3	41,8	31,8	19,7
Schiestraat gevel *Ontvangst*	1690	58,4	61	60,3	57,2	54,5	52,5	52,5	53,1	49,4	40,6	31,4
			21,6	34,1	41,1	45,9	49,3	52,5	54,3	50,4	39,5	24,8

			63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Huidige situatie	Zendniveau		65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98
	Stoorgeluid		27,2	33,8	38,5	44,8	46,1	45,3	41,8
	Ontvangstgeluid		34,1	41,1	45,9	49,3	52,5	54,3	50,4
	Cstoor		1,0	0,9	0,9	1,9	1,1	0,6	0,6
	Li		33,1	40,2	45,0	47,4	51,4	53,7	49,8
Type onderneming	Discotheek								
Spectrum	105	*House*	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Gewenst situatie	Gewenst niveau	105	92	97	97	98	98	96	95
	Isolatie		32,6	47,4	54,5	56,8	51,5	48,0	48,2
	Zendniveau gevel	60,6	59,4	49,6	42,5	41,2	46,5	48,0	46,8

Figuur 12: Meetresultaten en berekeningen Schiestraat gevel

Rekenwerk club platinum

*** Receiver Results - Summary ***

Receiver Name	Height (m)	Overall Level dB(A)	31,5Hz	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz	Gevel C_g	Muziekgeluid K_3	L_{art}	Niveau mogelijk zaal dag	avond	nacht
Schiebloktoren	25,0	18,2	-	17,2	7,4	-0,1	-1,7	3,2	4,3	4,3	-	-	-3	10	25,2	130	125	120
Schiebloktoren	28,0	18,4	-	17,4	7,6	0,2	-1,2	3,7	4,7	4,4	-	-	-3	10	25,4	130	125	120
Schiebloktoren	31,0	19,0	-	17,9	8,2	0,9	-0,5	4,4	5,5	5,1	-	-	-3	10	26,0	129	124	119
Perrontoren	19,5	26,0	-	25,0	14,7	7,5	6,1	11,3	12,7	10,9	-	-	-3	10	33,0	122	117	112
Perrontoren	22,5	25,7	-	24,7	14,3	7,0	5,6	10,8	12,2	10,4	-	-	-3	10	32,7	122	117	112
Perrontoren	25,5	25,4	-	24,4	13,9	6,7	5,3	10,4	11,8	10,0	-	-	-3	10	32,4	123	118	113
Delftseplein	11,5	19,7	-	19,6	3,3	-9,3	-9,2	-6,6	-6,7	-12,7	-	-	-3	10	26,7	128	123	118
Delftseplein	14,5	20,0	-	19,8	3,6	-9,1	-8,9	-6,1	-5,9	-11,4	-	-	-3	10	27,0	128	123	118
Delftseplein	17,5	20,3	-	20,1	3,8	-8,9	-8,7	-5,8	-5,4	-10,6	-	-	-3	10	27,3	128	123	118
Weenaflat	12,0	28,4	-	28,2	12,4	-0,1	-0,1	3,2	3,7	-0,8	-	-	-3	10	35,4	120	115	110
Weenaflat	15,0	28,3	-	27,9	14,8	3,2	3,7	7,2	8,3	4,6	-	-	-3	10	35,3	120	115	110
Weenaflat	18,0	31,1	-	30,8	15,5	3,2	4,4	8,1	9,3	5,6	-	-	-3	10	38,1	117	112	107

Figuur 13: Meetresultaten en berekeningen



Figuur 10: Geluid op 1 meter hoogte

Akoestisch onderzoek

Club Reverse

Delftsestraat 21-23, Rotterdam

www.db-brothers.nl

info@db-brothers.nl

Colofon

Datum rapport

27-09-2022

Datum metingen

26-09-2022, 12:00 – 14:00

Opgesteld door

dB Brothers

ing. T. Edelbroek

info@db-brothers.nl

www.db-brothers.nl

Dominee van Ingenstraat 12,

5321 HN, Hedel

0644177279

Aanvrager

Big Room BV (Reverse)

zine@livvclub.com

Club Reverse

Delftsestraat 21-23,

3013 AD, Rotterdam

Inhoudsopgave

Colofon 1
Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
2. Uitganspunten akoestisch onderzoek 4
2.1 Situatie 4
2.2 Aanvulling situatie 7
2.3 Geluidnorm 7
Spectrum en niveau 7
3. Geluidmetingen 8
3.1 Meetapparatuur 8
3.2 Geluidsinstallatie 8
3.3 Meetopstelling 8
Opstelling meter 8
Methode 8
3.4 Meetpunten en omgeving 9
Meetpunten 9
3.5 Meteo 10
4. Meetresultaten en advies 11
4.1 Resultaten 11
4.2 Uitgangspunten rekenmodel 11
4.3 Resultaten Rekenmodel 13
5. Conclusie en advies 14
6. Bijlagen 1
6.1 Invoergegevens rekenmodel 1
6.2 Rekenwerk Club Reverse 2

1. Inleiding

In opdracht voor Big Room BV is voor Club Reverse aan Delftsestraat 21-23 te Rotterdam, een akoestisch onderzoek uitgevoerd door dB Brothers. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op Delftsestraat 21-23 te Rotterdam en omliggende geluidsgevoelige meetpunten. Op Delftsestraat 21-23 te Rotterdam bevind zich 'Club Reverse'. Verderop in de rapportage wordt de situatie met foto's toegelicht.

Voor Club Reverse, hierna te noemen Reverse of club, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de huidige situatie te beoordelen en te toetsen aan de normen uit het activiteitenbesluit. In de toekomst worden er mogelijk nieuwe woontorens geplaatst aan de kant van de Schiestraat, om de geluidbelasting op deze woontorens te bepalen is het akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er dient aangetoond te worden dat de activiteiten van het club voldoen aan de gestelde normen die volgen uit het activiteitenbesluit milieubeheer.

In dit rapport wordt de zaak beoordeeld en getoetst aan de normen uit het activiteitenbesluit en volgen de geluidniveaus die binnen in het club mogelijk zijn.

2. Uitganspunten akoestisch onderzoek

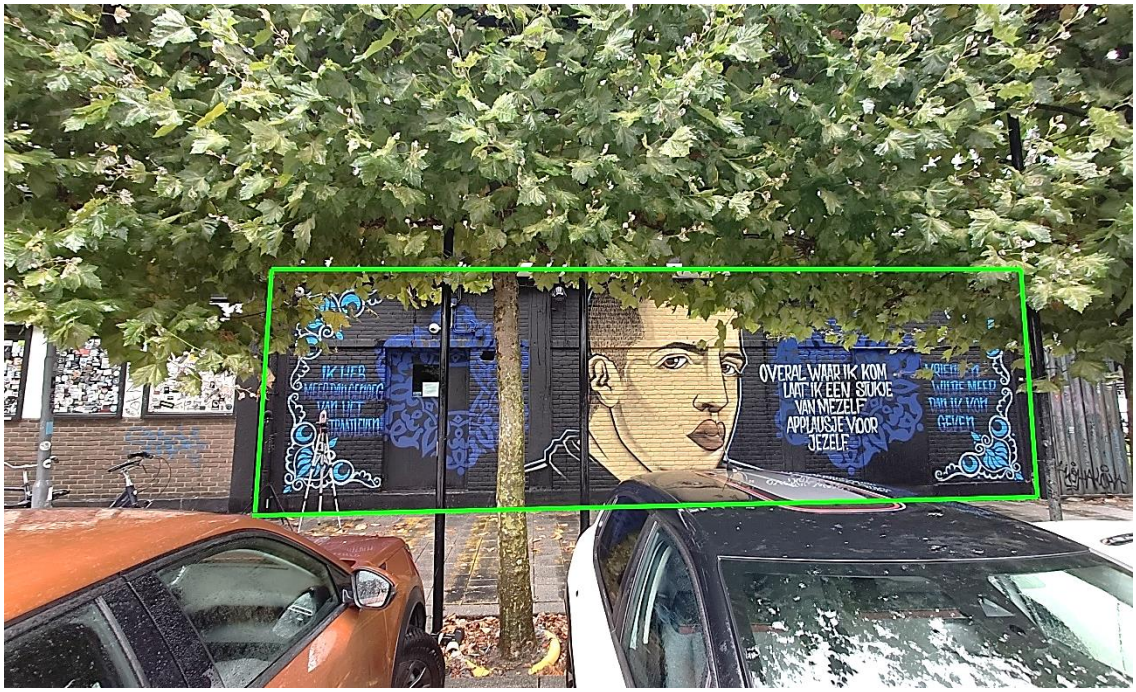
2.1 Situatie

Later in het rapport worden de meetpunten toegelicht. De hierop volgende afbeeldingen schetsen een beeld van de omgeving en situatie rondom en binnen in club Reverse. De club bevind zich in het stadscentrum en in een omgeving met diverse kantoor- en winkelpanden. De club is toegankelijk via de entree aan de zijde aan de parkeerplaats aan de Schiestraat. Aan de kant van de Delftsestraat bevind zich nog een deur die als nooduitgang gebruikt wordt.

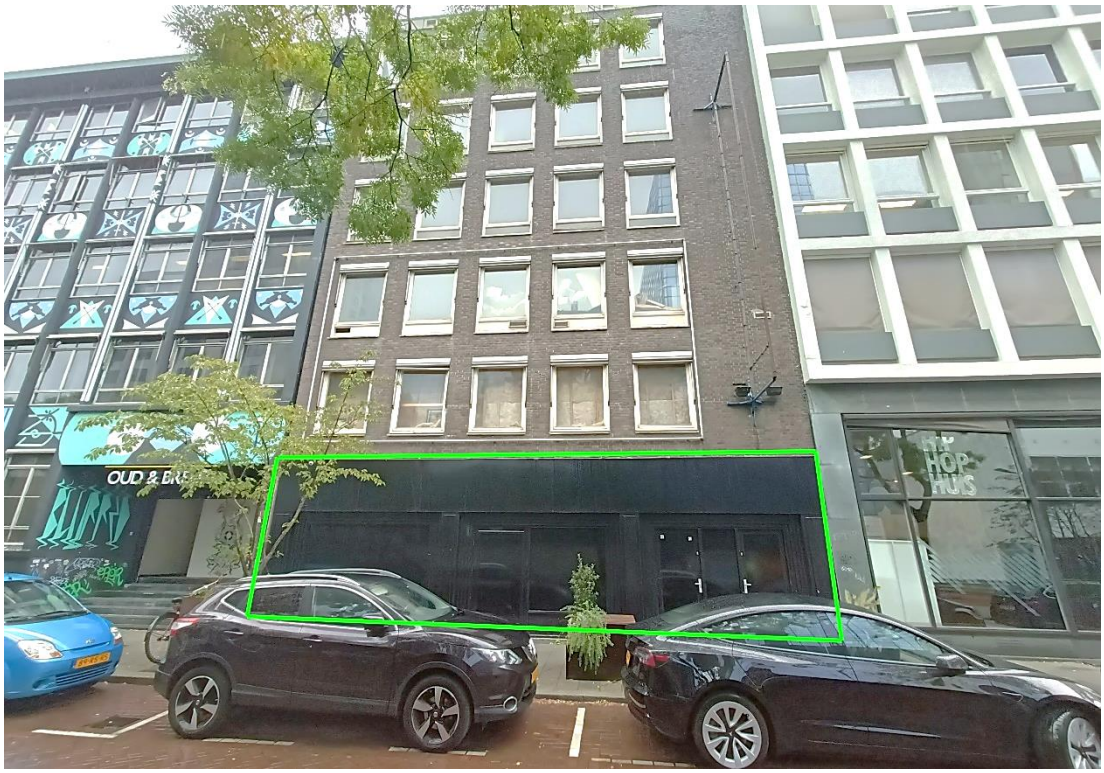
De club bestaat uit diverse ruimtes waarvan er één grote ruimte is waar de muziek het luidst gespeeld wordt, hier ligt het zwaartepunt van het onderzoek. Er is langs de zaal een kleine ruimte/kleine bar aanwezig waar enkel achtergrondmuziek gespeeld kan worden. Verdere ruimtes betreffen toilletgroepen, entree, nooduitgangen en ruimte met lockers/garderrobe wat toegankelijk is voor de gasten.



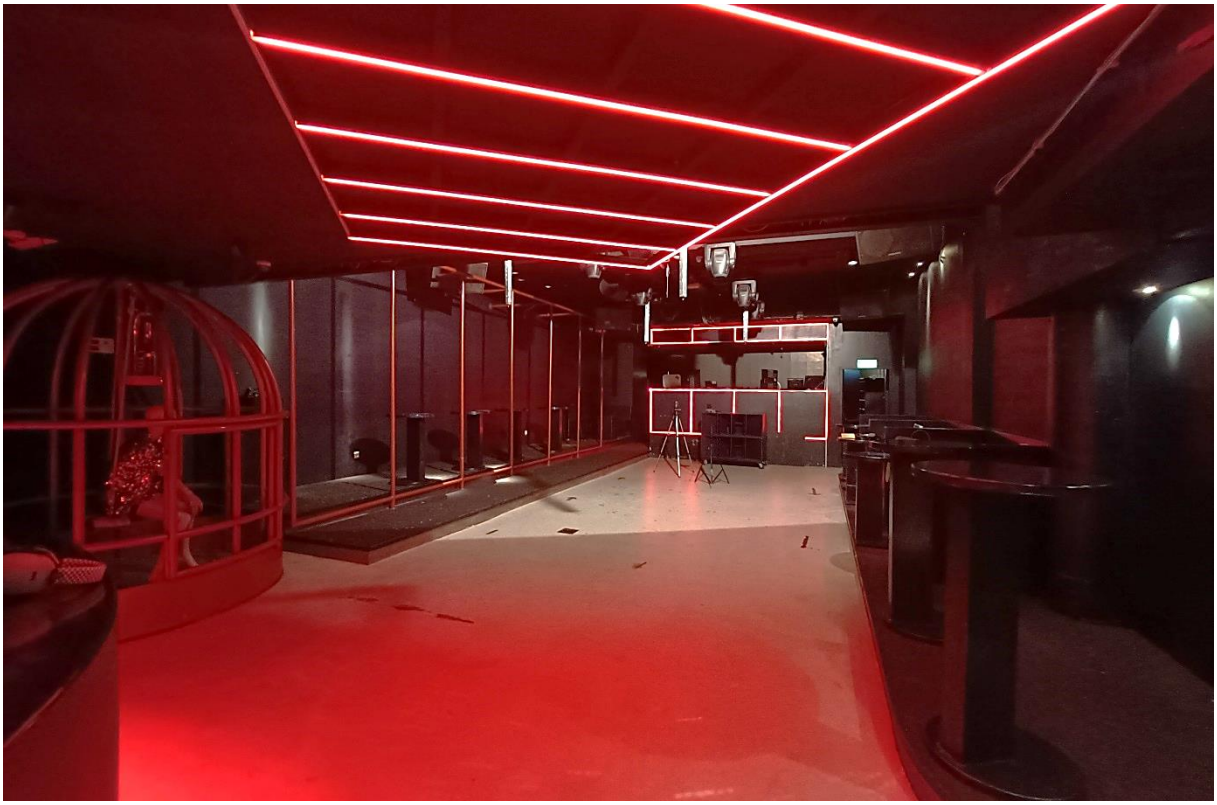
Figuur 1: Omgeving club Reverse, nachtclub is groen omlijnd



Figuur 2: Club Reverse, entree aan zijde Schiestraat-parkeerplaats



Figuur 3: Club Reverse zijde Delftsestraat, nooduitgang



Figuur 4: Club Reverse, kijkend naar DJ booth.



Figuur 5: Club Reverse, kijkend naar bar

2.2 Aanvulling situatie

-

2.3 Geluidnorm

Voor de beoordeling van de meetresultaten wordt gekeken naar de standaard geluidnormen uit het activiteitenbesluit (tabel 2.17a)

Tabel 2.17a	**07:00–19:00**	**19:00–23:00**	**23:00–07:00**
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

In geval van muziekgeluid dient op de berekende geluidniveaus nog een strafcorrectie van 10 dB(A) te worden toegepast. In de zaak wordt muziek ten gehore gebracht dus is de correctie muziekgeluid doorgevoerd. Dit is terug te zien in de bijlage rekenwerk.

Spectrum en niveau

Als muziekspectrum is ‘House’ aangehouden voor Club Reverse. Dit spectrum is gekozen gezien het een nachtclub betreft. De vaste installatie beschikt over laagweergave kasten en er wordt op dusdanig niveau geluid geproduceerd dat het spectrum ‘House’ van toepassing is.

Als gewenst niveau is er voor de grote zaal 105 dB(A) aangehouden om uit te gaan van een worst-case scenario. 103 dB(A) is meer het gewenste niveau wat ook volgt uit het ‘convenant preventie gehoorschade muzieksector’ als gewenst niveau voor clubs, poppodia en evenementen.

3. Geluidmetingen

3.1 Meetapparatuur

Er is gemeten met de volgende klasse 1 geluiddrukmeter:

Soort	Merk	Type
Calibrator	Cirrus research	Optimus CR 515
Geluidmeter	Cirrus research	Optimus CR 161C

De geluidmeter is voor aanvang van het geluidonderzoek gekalibreerd met behulp van de genoemde kalibrator.

3.2 Geluidsinstallatie

In de club is een vaste geluidsinstallatie aanwezig met speakers van het merk 'Dynacord' in de grote zaal. De speakers hangen verspreid door de zaal, de laagweergave kast staat centraal voor het podium bij de DJ.

In de kleine ruimte/kleine bar, hangen nog een aantal kleine speakers. Deze dienen puur voor achtergrond muziek als aanvulling. Dit deel van het systeem is niet relevant voor het onderzoek.

3.3 Meetopstelling

Voor het onderzoek is er zowel op omliggende geluidsgevoelige objecten op de gevel, op de gevel van Club Reverse als inpandig in de club gemeten. Er is gedurende dit onderzoek één opstelling aangehouden. De ruisbron is aangesloten op het aanwezige geluidssysteem om de meest relevante en te reproduceren resultaten te verkrijgen.

Opstelling meter

Alle metingen zijn verricht vanaf statief op 1.5 meter of op 5 meter hoogte.

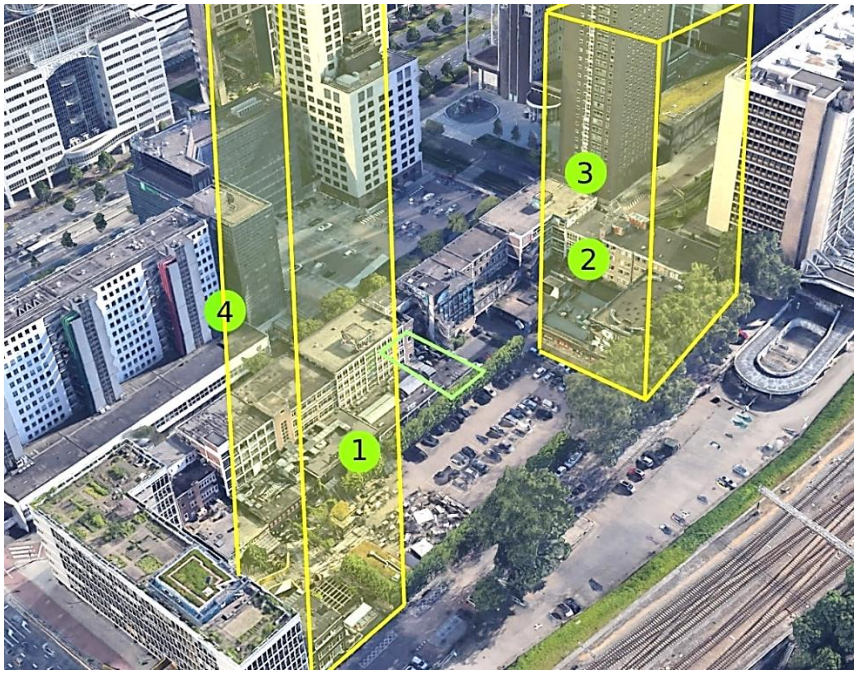
Er is gemeten volgens 'Handleiding Meten en Rekenen industrielawaai' Module A1, substitutiemethode.

Methode

Voor de meting is gebruik gemaakt van een ruisbron. In de te bepalen ruimte is het achtergrond niveau (stoorgeluid) evenals het zendniveau bepaald. Het zendniveau is in dit geval het volume van de ruis in de ruimte. Vervolgens is voor ieder meetpunt een achtergrondgeluid meting gedaan, verder in het rapport stoorgeluid genoemd. Na de achtergrond meting is de ruisbron in de te bepalen ruimte aangezet en is er opnieuw op ieder meetpunt een meting gedaan. Met deze niveaus is door middel van de substitutiemethode gerekend: Uit het verschil in overdracht (zendniveau –ontvangniveau) volgt de overdrachtsdemping van bedrijfspand naar meetpunt. Met het spectrum van de geluidbron kan dan het invallend geluidniveau in/op de woning worden berekend.

3.4 Meetpunten en omgeving

Meetpunten



Figuur 6: Meetpunten-rekenpunten

De te situeren woontorens zijn met geel ingetekend op de afbeelding. Waar meetpunt 1 zich bevind is de Schiebloktoren waar zich woningen vanaf 25 meter hoogte bevinden, waar meetpunt 2 zich bevind is de perrontoren waar zich woningen vanaf 19 meter hoogte bevinden. De meetpunten zijn gekozen met een hoogte van 1 tot 1.5 meter boven het vloeroppervlak van de verdieping. Om het verval van het geluid aan te tonen zijn er per meetpunten meerdere woonlagen beoordeeld.

Hieronder volgen de benamingen van de meetpunten en positie van het meetpunt zoals deze verder in de rapportage worden gebruikt.

Meetpunt	Positie	Hoogte (meter)
MP1 - Schiebloktoren	Gevel	26.0 29.0 32.0
MP2 – Perrontoren	Gevel	20.0 23.0 26.0
MP3 – Delftseplein	Gevel	11.5 14.5 17.5
MP4 – Weenflat	Gevel	12.0 15.0 18.0

Er is gemeten tussen 12:00 en 14:00 op een maandag. De drukte op de Delftsestraat en omgeving was relatief rustig. Het uitvoeren van zuivere metingen zonder al te veel omgevings- en stoorgeluid was mogelijk op enkele korte momenten na. De meest zuivere metingen zijn gekozen voor het rekenen en beoordelen van de situatie. Omdat de meetpunten en omgeving zich in het stadscentrum bevind was er relatief hoog achtergrondgeluid, dit heeft echter niet geleid tot onzuiverheden in de rekenresultaten.

3.5 Meteo

De metingen zijn verricht op korte afstand van de bron evenals inpandig. Om deze reden zijn meteo gegevens en correcties niet van toepassing.

Temperatuur	
Gemiddelde	11.5 °C
Minimum	9.9 °C
Maximum	13.5 °C

Neerslag en verdamping	
Hoeveelheid neerslag	17.4 mm
Duur neerslag	11.0 uur
Referentie-gewasverdamping	- mm

Zon, straling, bewolking en zicht	
Zonneschijnduur	0.8 uur
Rel. zonneschijnduur	7 %
Globale straling	310 J/cm2
Gemiddelde bedekkingsgraad	8 octa's Geheel bewolkt
Minimaal zicht	1.3 KM
Maximaal zicht	7.5 KM

Wind	
Gemiddelde snelheid	3.8 m/s = 3 Bft Matige wind
Min. uurgemiddelde snelheid	2.0 m/s = 2 Bft Zwakke wind
Max. uurgemiddelde snelheid	6.0 m/s = 4 Bft Matige wind
Maximale windstoot	11.0 m/s
Overheersende richting	218 ° = ZW

Relatieve luchtvochtigheid	
Gemiddelde	88 %
Minimum	74 %
Maximum	95 %

Luchtdruk	
Gemiddelde	998.9 hPa
Minimum	995.5 hPa
Maximum	1007.6 hPa

Figuur 7: Weer dag-gegevens 26-09-2022

4. Meetresultaten en advies

4.1 Resultaten

Ondanks het zendniveau van 109 dB(A) in de zaal is dit te weinig om het geluid te ontvangen op de omliggende gevels. Om deze reden daarom ook de meetpunten 3 en 4 verwerkt in het plotmodel. In onderstaande wordt het rekenmodel en werkwijze daarvan toegelicht.

4.2 Uitgangspunten rekenmodel

Voor de bepaling van de zendniveaus in het rekenmodel zijn de meetresultaten op de eigen gevel van club Reverse gebruikt. Het stoorgeluid is van het ontvangstniveau afgehaald om een zuiver zendniveau vanaf de gevel te bepalen. De zendniveaus zijn in het rekenmodel op dezelfde locatie ingevoerd als waar deze gemeten zijn. Onderstaand zijn de overzichten te zien per situatie.

In beide situatie zijn de niveaus van de zaal gebruikt. Onderstaand de rekenoverzicht voor de gevel aan de voor- en achterzijde van het pand gemeten. Voor de berekeningen is er op meerdere punten op de gevel gemeten op zowel 1.5 als 5-6 meter hoogte. Om van een worst-case scenario uit te gaan is het hoogte ontvangstniveau en laagste stoorgeluid gebruikt wat is gemeten op per meetpunten. De voorzijde betreft Delftsestraat, de achterzijde betreft aan de parkeerplaats aan de Schiestraat.

	nr	LAeq	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz
		A-filter	-39,4	-26,2	-16,1	-8,6	-3,2	0	1,2	1	-1,1	-6,6
Club-zaal *Zendniveau*	1668	108,9	76	91,9	103,7	108,1	107,4	102,9	100,5	97	91,6	85,1
			36,6	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98	90,5	78,5
Delftsestraat gevel *Stoorgeluid*	1699	52,8	62,5	62,4	53,2	49,8	48,1	48,3	46,3	41,2	31,7	26,5
			23,1	36,2	37,1	41,2	44,9	48,3	47,5	42,2	30,6	19,9
Delftsestraat gevel *Ontvangst*	1700	57,8	64,6	69,9	60,8	54,2	52,6	52,1	52,1	46,8	37,6	28,3
			25,2	43,7	44,7	45,6	49,4	52,1	53,3	47,8	36,5	21,7

		63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Huidige situatie	Zendniveau	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98
	Stoorgeluid	36,2	37,1	41,2	44,9	48,3	47,5	42,2
	Ontvangstgeluid	43,7	44,7	45,6	49,4	52,1	53,3	47,8
	Cstoor	0,9	0,8	2,0	1,9	2,3	1,3	1,4
	Li	42,8	43,9	43,6	47,5	49,8	52,0	46,4

Type onderneming	Discotheek							
Spectrum	105	*House*	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Gewenst situatie	Gewenst niveau	105	92	97	97	98	98	96	95
	Isolatie		22,9	43,7	55,9	56,7	53,1	49,7	51,6
	Zendniveau gevel	69,3	69,1	53,3	41,1	41,3	44,9	46,3	43,4

Figuur 8: Rekenoverzicht gevel Delftsestraat

	nr	Laeq	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz
		A-filter	-39,4	-26,2	-16,1	-8,6	-3,2	0	1,2	1	-1,1	-6,6
Club-zaal *Zendniveau*	1668	108,9	76	91,9	103,7	108,1	107,4	102,9	100,5	97	91,6	85,1
			36,6	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98	90,5	78,5
Schiestraat gevel *Stoorgeluid*	1691	51,1	55,1	53,4	49,9	47,1	48	46,1	44,1	40,8	32,9	26,3
			15,7	27,2	33,8	38,5	44,8	46,1	45,3	41,8	31,8	19,7
Schiestraat gevel *Ontvangst*	1690	58,4	61	60,3	57,2	54,5	52,5	52,5	53,1	49,4	40,6	31,4
			21,6	34,1	41,1	45,9	49,3	52,5	54,3	50,4	39,5	24,8

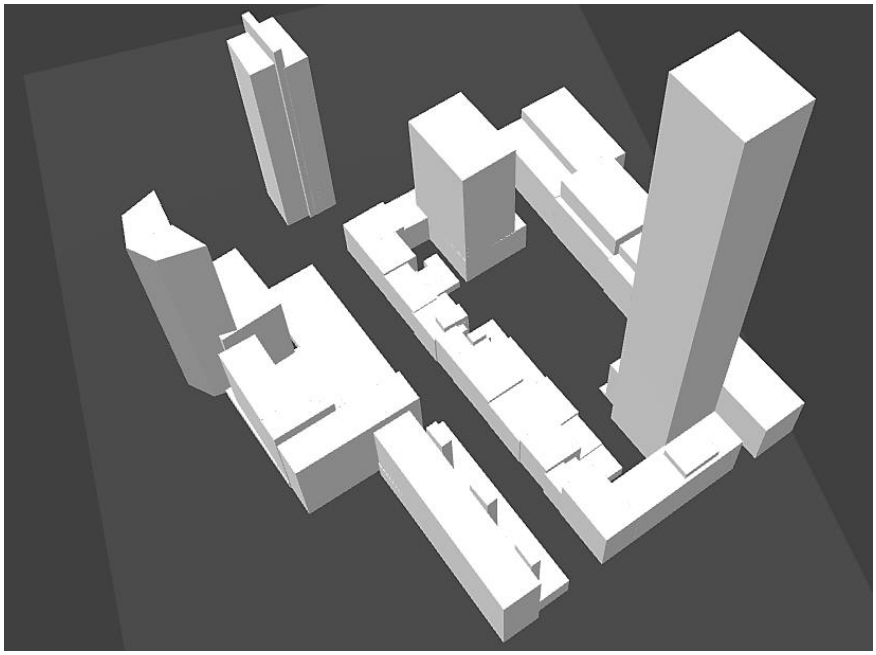
		63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Huidige situatie	Zendniveau	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98
	Stoorgeluid	27,2	33,8	38,5	44,8	46,1	45,3	41,8
	Ontvangstgeluid	34,1	41,1	45,9	49,3	52,5	54,3	50,4
	Cstoor	1,0	0,9	0,9	1,9	1,1	0,6	0,6
	Li	33,1	40,2	45,0	47,4	51,4	53,7	49,8

Type onderneming	Discotheek								
Spectrum	105	*House*	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Gewenst situatie	Gewenst niveau	105	92	97	97	98	98	96	95
	Isolatie		32,6	47,4	54,5	56,8	51,5	48,0	48,2
	Zendniveau gevel	60,6	59,4	49,6	42,5	41,2	46,5	48,0	46,8

Figuur 9: Rekenoverzicht gevel Schiestraat

Voor het verwerken van deze gegevens en het berekenen van de immissieniveaus is gebruik gemaakt van het programma Noisetools, ISO-9613-2 en ISO-17534-1. De immissieniveaus zijn bepaald op de meest relevante beoordelingsposities, zijnde de toetspunten gelegen op de gevels van de omliggende woningen-appartementen. Hierin is ook meegenomen de toekomstig te situeren woontoren genaamd Schietoren en Perrontoren. Voor het nabootsen van deze torens en de complete toekomstige situatie zijn de bekende gegevens uit rapport ‘L 1228-4-RA-002 d.d. 13 Mei 2022’ gebruikt verricht door Peutz.

In de bijlage zijn de invoergegevens van de gebruikte bebouwing en bronnen terug te vinden. De gebouwen die relevant zijn voor het onderzoek zijn als rechthoekige objecten ingevoerd met hoogte ten opzichte van het maaiveld verkregen uit het kadaster. Als profielcorrectie is 0dB en reflectiefactor 0,8 voor gebouwen aangehouden. De bodem van de omgeving is hard en daarom met bodemfactor 0,0 ingevoerd.



Figuur 10: 3D weergave plotmodel

4.3 Resultaten Rekenmodel

Resultaten spectrum 'House' – Club Reverse

Meetpunt	Hoogte (m)	Norm	L_{ArT}	Max. toelaatbaar
MP 1 – Schiebloktoren	26.0	40 dB(A)	25 dB(A)	120 dB(A)
	29.0		25 dB(A)	120 dB(A)
	32.0		26 dB(A)	119 dB(A)
MP 2 – Perrontoren	20.0	40 dB(A)	33 dB(A)	112 dB(A)
	23.0		33 dB(A)	112 dB(A)
	26.0		32 dB(A)	113 dB(A)
MP 3 - Delftseplein	11.5	40 dB(A)	27 dB(A)	118 dB(A)
	14.5		27 dB(A)	118 dB(A)
	17.5		27 dB(A)	118 dB(A)
MP 4 – Weenflat	12.0	40 dB(A)	35 dB(A)	110 dB(A)
	15.0		35 dB(A)	110 dB(A)
	18.0		38 dB(A)	107 dB(A)

Bij de gebruikelijke en gewenste activiteiten kan er worden voldaan aan de normen die volgen uit het activiteitenbesluit milieubeheer.

5. Conclusie en advies

Naar verwachting kan er ten alle tijden worden voldaan aan de normen uit het activiteitenbesluit bij de gewenste en gebruikelijke activiteiten. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario en is er nog voldoende marge op de omliggende geluidsgevoelige objecten. Door de marge die er nog is en er uit is gegaan van een worst-case scenario is het niet nodig nog extra adviezen of voorzieningen te treffen.

Gezien er geen overschrijdingen verwacht worden en er aan de normen kan worden voldaan bij de gewenste activiteiten is er geen advies van toepassing op deze situatie.

6. Bijlagen

6.1 Invoergegevens rekenmodel

Receivers	x	y	Height
"Schiebloktoren"	72.84	-22.66	26
"Perrontoren"	-4.42	12.61	20
"Delftseplein"	-59.65	62.32	11.5
"Weenaflat"	69.1	54.2	12

Point Sources	x	y	Height	Lw	Hz
"Gevel Schiestraat"	20.91	7.51	1.5	-	31.5
-	-	-	-	85.6	63
-	-	-	-	65.7	125
-	-	-	-	51.1	250
-	-	-	-	44.4	500
-	-	-	-	46.5	1000
-	-	-	-	46.8	2000
-	-	-	-	45.8	4000
-	-	-	-	-	8000
"Gevel Delftsestraat"	34.28	36.88	1.5	-	31.5
-	-	-	-	95.3	63
-	-	-	-	69.4	125
-	-	-	-	49.7	250
-	-	-	-	44.5	500
-	-	-	-	44.9	1000
-	-	-	-	45.1	2000
-	-	-	-	42.3	4000
-	-	-	-	-	8000

Buildings	x	y	Height	Reflection Coefficient
"Building"	-21.95	52.42	18.8	0.8
-	-37.19	57.44		
-	-43.44	38.44		
-	-28.2	33.42		
"Building-2"	-27.06	37.55	18.8	0.8
-	-12.31	32.63		
-	-7.81	47.75		
-	-22.56	52.68		
"Building-3"	-8.09	48.04	17.6	0.8
-	-11.78	37.09		
-	9.19	30.19		
-	12.88	41.14		
"Building-4"	12.28	41.85	17	0.8
-	7.19	26.06		
-	22.69	21.06		
-	27.78	36.85		
"Building-5"	19.2	33.79	20.5	0.8
-	16.31	23.06		
-	22.81	21.31		
-	25.7	32.04		
"Building-6"	27.42	36.47	18.1	0.8
-	24.19	26.81		
-	35.69	22.94		
-	38.92	32.59		
"Building-7"	31.84	24.52	21.6	0.8
-	29.97	18.59		
-	34.1	17.29		
-	35.97	23.22		
"Building-8"	29.16	16.41	17	0.8
-	30.08	18.9		
-	34.2	17.65		
-	33.28	15.16		
"Reverse"	24.06	27.13	4.2	0.8
-	17.94	9.53		
-	29.69	5.91		
-	35.81	23.5		
"Building-10"	-18.8	28.44	4.1	0.8
-	-20.81	22.16		
-	-3.94	16.91		
-	-1.92	23.19		
"Building-11"	-13.43	34.44	4.1	0.8
-	-15.81	27.16		
-	-2.06	22.66		
-	0.32	29.94		
"Building-12"	-13.57	33.66	8.3	0.8
-	7.56	26.78		
-	8.81	30.66		
-	-12.32	37.54		
"Building-13"	-46.98	26.23	15.9	0.8
-	-31.56	22.03		
-	-28.31	34.16		
-	-43.73	38.35		
"Building-14"	27.65	26.1	16.6	0.8
-	24.25	27.09		
-	23.25	23.78		
-	26.65	22.78		
"Building-15"	33.33	17.07	18.9	0.8
-	38.63	32.97		
-	61.5	25.34		
-	56.2	9.44		
"Building-16"	33.29	17.22	6.2	0.8
-	29.5	5.47		
-	52.5	-1.97		
-	56.29	9.78		
"Building-17"	56.55	9.98	8	0.8
-	52.38	-2.09		
-	71.44	-8.66		
-	75.61	3.42		
"Building-18"	61.62	25.47	17.9	0.8
-	56.5	9.59		
-	75.88	3.34		
-	81	19.22		
"Building-19"	75.69	3.73	6.6	0.8
-	71.69	-7.97		
-	86.44	-13.03		
-	90.44	-1.34		
"Building-20"	80.47	19	18.9	0.8
-	75.63	3.47		
-	90.94	-1.84		
-	95.79	13.69		
"Building-21"	90.96	0.8	5.7	0.8
-	86.44	-13.16		
-	98.19	-16.97		
-	102.71	-3.01		

"Building-22"	93.38	6.13	14	0.8
-	91.5	0.41		
-	101.75	-2.97		
-	103.63	2.76		
"Building-23"	92.95	6.11	17	0.8
-	95.81	14.41		
-	106.37	10.87		
-	103.51	2.57		
"Building-24"	101.57	3.45	17	0.8
-	100.84	1.16		
-	102.92	0.48		
-	103.65	2.77		
"Building-25"	125.45	-11.42	24.2	0.8
-	100.97	-3.44		
-	105.78	11.25		
-	130.26	3.27		
"Building-26"	110.08	-6.07	24.2	0.8
-	94.32	-53.9		
-	109.79	-59		
-	125.55	-11.17		
"Building-27"	105.18	-28.93	27.6	0.8
-	100.22	-44.12		
-	111.84	-47.87		
-	116.81	-32.68		
"Schiebloktoren"	74.2	-21.7	200	0.8
-	102.09	-30.81		
-	94.59	-53.94		
-	66.7	-44.83		
"Building-29"	72.92	-25.98	26	0.8
-	67.72	-42.17		
-	59.22	-39.33		
-	64.4	-23.14		
"Building-30"	65.25	-48.87	5	0.8
-	66.6	-44.81		
-	94.6	-53.93		
-	93.25	-58		
"Building-31"	68.48	-24.48	0	0.8
-	60.23	-21.85		
-	55.08	-38.02		
-	63.33	-40.65		
"Building-32"	63.3	-53.67	24.2	0.8
-	108.53	-68.99		
-	102.14	-87.84		
-	56.91	-72.52		
"Building-33"	17.31	-40.14	24.2	0.8
-	63.41	-54		
-	56.66	-76.5		
-	10.56	-62.64		
"Building-34"	-18.36	-29.93	24.2	0.8
-	17.41	-40.75		
-	9.4	-67.5		
-	-26.36	-56.68		
"Building-35"	-60.51	-18.06	24.2	0.8
-	-18.59	-30.25		
-	-28.59	-65		
-	-70.51	-52.81		
"Building-36"	-5.26	13.59	16	0.8
-	-46.84	26.75		
-	-56.34	-3.12		
-	-14.76	-16.29		
"Perrontoren"	-47.62	0.86	70	0.8
-	-39.72	24.75		
-	-5.22	13.38		
-	-13.12	-10.52		
"Building-38"	15.78	-45.25	30	0.8
-	62.03	-58.75		
-	56.53	-76		
-	10.78	-62.75		
"Building-39"	-70.41	-52.65	30	0.8
-	-64.22	-30.75		
-	-21.47	-43		
-	-27.66	-64.9		
"Building-40"	-18.83	-32.55	35	0.8
-	-26.01	-56.41		
-	9.39	-66.94		
-	16.57	-43.08		
"Building-41"	-62.66	56	93.1	0.8
-	-59.59	65.88		
-	-83.97	73.88		
-	-87.03	64		
"Building-42"	-59.96	65.36	103	0.8
-	-82.46	72.6		
-	-81.47	75.64		
-	-58.98	68.41		
"Building-43"	-60.72	67.81	95.8	0.8
-	-57.72	78.94		
-	-77.72	83.5		
-	-79.84	73.88		
"Building-44"	135.54	18.57	10.2	0.8
-	59.53	43.25		
-	68.91	72		
-	144.92	47.32		
"Building-45"	142.1	32.41	37.3	0.8
-	64.76	56.6		
-	69.46	71.6		
-	146.81	47.41		
"Building-46"	73.55	52.85	37.3	0.8
-	72.03	48.75		
-	81.16	45.5		
-	82.68	49.6		
"Building-47"	100.03	44.56	37.3	0.8
-	98.41	40.38		
-	107.78	36.88		
-	109.4	41.06		
"Building-48"	125.94	36.41	37.3	0.8
-	124.78	32.75		
-	134.16	29.88		
-	135.32	33.53		
"Building-49"	-24.05	98.04	4.6	0.8
-	-31.72	73.88		
-	45.53	49.63		
-	53.2	73.79		
"Building-50"	16.28	121.29	4.6	0.8
-	5.53	87.13		
-	52.78	72.38		
-	63.53	106.54		
"Building-51"	63.17	106.17	37.3	0.8
-	47.78	55.63		
-	61.03	51.63		
-	76.42	102.17		
"Building-52"	50.3	94.25	42.5	0.8
-	18.51	103.25		
-	22.76	118		
-	54.55	109		
"Building-53"	49.8	94.52	42.5	0.8
-	54.66	109.13		
-	63.78	106.25		
-	56.28	82.13		
"Building-54"	-13.82	126.4	41.9	0.8
-	-22.72	101.88		
-	8.03	90.88		
-	16.93	115.4		
"Building-55"	-7.22	134.38	97.6	0.8
-	-14.72	121.88		
-	2.41	119.13		
-	6.78	135.13		
"Building-56"	6.28	135.38	97.6	0.8
-	1.91	118.63		
-	14.16	109.13		
-	15.03	126.63		

6.2 Rekenwerk Club Reverse

	nr	Laeq	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz
		A-filter	-39,4	-26,2	-16,1	-8,6	-3,2	0	1,2	1	-1,1	-6,6
Club-zaal *Zendniveau*	1668	108,9	76	91,9	103,7	108,1	107,4	102,9	100,5	97	91,6	85,1
			36,6	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98	90,5	78,5
Delftsestraat gevel *Stoorgeluid*	1699	52,8	62,5	62,4	53,2	49,8	48,1	48,3	46,3	41,2	31,7	26,5
			23,1	36,2	37,1	41,2	44,9	48,3	47,5	42,2	30,6	19,9
Delftsestraat gevel *Ontvangst*	1700	57,8	64,6	69,9	60,8	54,2	52,6	52,1	52,1	46,8	37,6	28,3
			25,2	43,7	44,7	45,6	49,4	52,1	53,3	47,8	36,5	21,7

		63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Huidige situatie	Zendniveau	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98
	Stoorgeluid	36,2	37,1	41,2	44,9	48,3	47,5	42,2
	Ontvangstgeluid	43,7	44,7	45,6	49,4	52,1	53,3	47,8
	Cstoor	0,9	0,8	2,0	1,9	2,3	1,3	1,4
	Li	42,8	43,9	43,6	47,5	49,8	52,0	46,4

Type onderneming	Discotheek								
Spectrum	105	*House*	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Gewenst situatie	Gewenst niveau	105	92	97	97	98	98	96	95
	Isolatie		22,9	43,7	55,9	56,7	53,1	49,7	51,6
	Zendniveau gevel	69,3	69,1	53,3	41,1	41,3	44,9	46,3	43,4

Figuur 11: Meetresultaten en berekeningen gevel Delftsestraat

	nr	Laeq	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz
		A-filter	-39,4	-26,2	-16,1	-8,6	-3,2	0	1,2	1	-1,1	-6,6
Club-zaal *Zendniveau*	1668	108,9	76	91,9	103,7	108,1	107,4	102,9	100,5	97	91,6	85,1
			36,6	65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98	90,5	78,5
Schiestraat gevel *Stoorgeluid*	1691	51,1	55,1	53,4	49,9	47,1	48	46,1	44,1	40,8	32,9	26,3
			15,7	27,2	33,8	38,5	44,8	46,1	45,3	41,8	31,8	19,7
Schiestraat gevel *Ontvangst*	1690	58,4	61	60,3	57,2	54,5	52,5	52,5	53,1	49,4	40,6	31,4
			21,6	34,1	41,1	45,9	49,3	52,5	54,3	50,4	39,5	24,8

			63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
Huidige situatie	Zendniveau		65,7	87,6	99,5	104,2	102,9	101,7	98
	Stoorgeluid		27,2	33,8	38,5	44,8	46,1	45,3	41,8
	Ontvangstgeluid		34,1	41,1	45,9	49,3	52,5	54,3	50,4
	Cstoor		1,0	0,9	0,9	1,9	1,1	0,6	0,6
	Li		33,1	40,2	45,0	47,4	51,4	53,7	49,8
Type onderneming	Discotheek								
Spectrum	105	*House*	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Gewenst situatie	Gewenst niveau	105	92	97	97	98	98	96	95
	Isolatie		32,6	47,4	54,5	56,8	51,5	48,0	48,2
	Zendniveau gevel	60,6	59,4	49,6	42,5	41,2	46,5	48,0	46,8

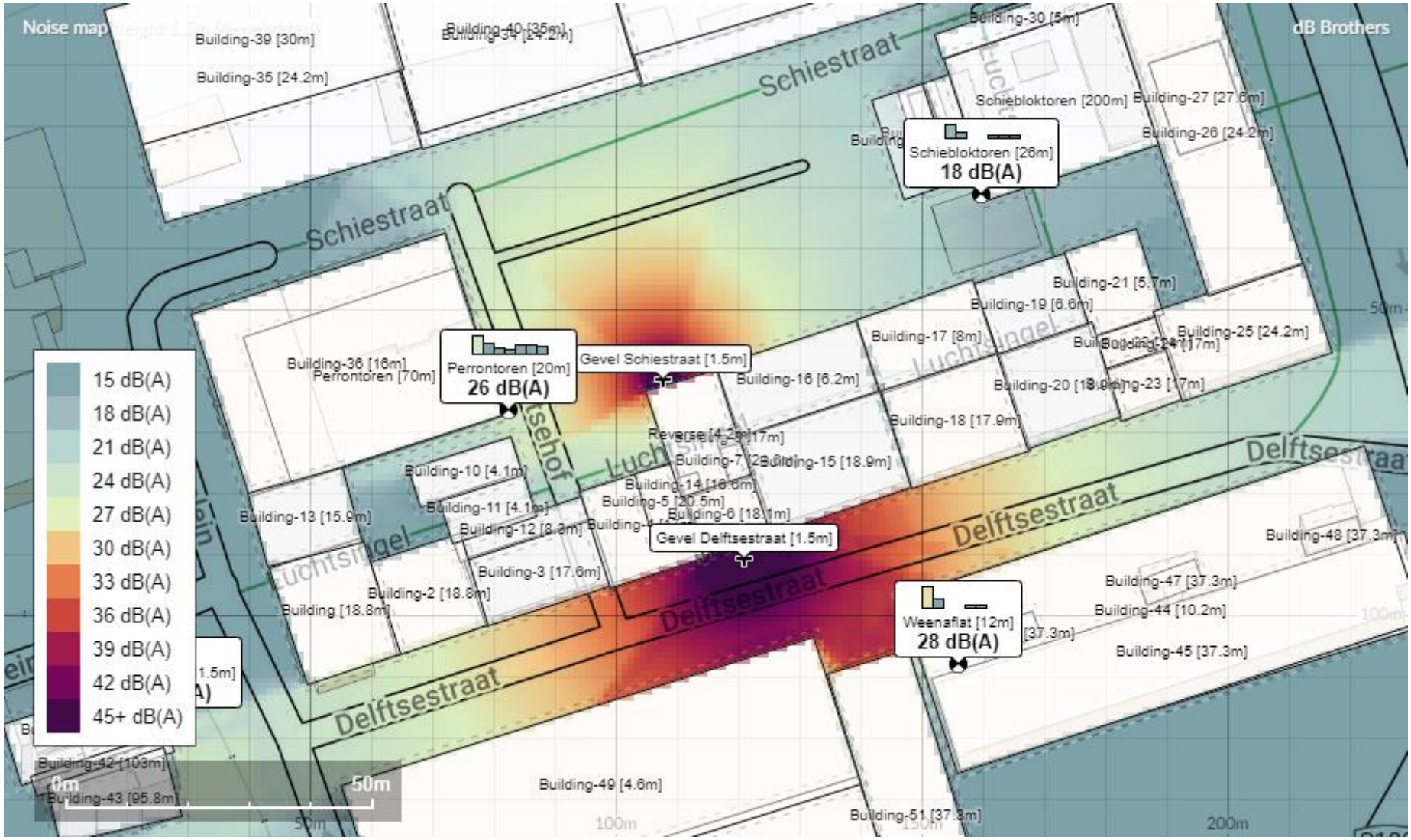
Figuur 12: Meetresultaten en berekeningen Schiestraat gevel

Rekenwerk club platinum

*** Receiver Results - Summary ***

													Gevel	Muziekgeluid		Niveau mogelijk zaal		
Receiver Name	Height (m)	Overall Level dB(A)	31,5Hz	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz	C_g	K_3	L_{art}	dag	avond	nacht
Schiebloktoren	26,0	18,2	-	17,2	7,4	-0,1	-1,7	3,2	4,3	4,3	-	-	-3	10	25,2	130	125	120
Schiebloktoren	29,0	18,4	-	17,4	7,6	0,2	-1,2	3,7	4,7	4,4	-	-	-3	10	25,4	130	125	120
Schiebloktoren	32,0	19,0	-	17,9	8,2	0,9	-0,5	4,4	5,5	5,1	-	-	-3	10	26,0	129	124	119
Perrontoren	20,0	26,0	-	25,0	14,7	7,5	6,1	11,3	12,7	10,9	-	-	-3	10	33,0	122	117	112
Perrontoren	23,0	25,7	-	24,7	14,3	7,0	5,6	10,8	12,2	10,4	-	-	-3	10	32,7	122	117	112
Perrontoren	26,0	25,4	-	24,4	13,9	6,7	5,3	10,4	11,8	10,0	-	-	-3	10	32,4	123	118	113
Delftseplein	11,5	19,7	-	19,6	3,3	-9,3	-9,2	-6,6	-6,7	-12,7	-	-	-3	10	26,7	128	123	118
Delftseplein	14,5	20,0	-	19,8	3,6	-9,1	-8,9	-6,1	-5,9	-11,4	-	-	-3	10	27,0	128	123	118
Delftseplein	17,5	20,3	-	20,1	3,8	-8,9	-8,7	-5,8	-5,4	-10,6	-	-	-3	10	27,3	128	123	118
Weenaflat	12,0	28,4	-	28,2	12,4	-0,1	-0,1	3,2	3,7	-0,8	-	-	-3	10	35,4	120	115	110
Weenaflat	15,0	28,3	-	27,9	14,8	3,2	3,7	7,2	8,3	4,6	-	-	-3	10	35,3	120	115	110
Weenaflat	18,0	31,1	-	30,8	15,5	3,2	4,4	8,1	9,3	5,6	-	-	-3	10	38,1	117	112	107

Figuur 13: Meetresultaten en berekeningen



Figuur 14: Geluid op 1.5 meter hoogte

Reclamant 12 - subcommissie Bestemmingsplan Schiekadeblok, Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, gemeente Rotterdam
27 september 2022

Ik ben een bewoner van de Provenierswijk, en ik kom hier niet alleen voor het Schiekadeblok, maar voor het gegeven dat deze hoogbouw deel uitmaakt van een ontwikkeling van totaal 16 of 17 torens van 70 tot 250 meter hoogte, allemaal te realiseren in één langgerekte hoogbouwzone vanaf Pompenburg tot bijna aan de Statentunnel, als we de voorgenomen hoogbouwontwikkelingen op het Groothandelsgebouw en eventueel het Albedacollege meenemen, een gebied van bijna 40 ha, bijna zo groot als de binnenstad van Amersfoort. Ik schat zo in dat het op de Zuidas na het grootste binnenstedelijke ontwikkelingsgebied is van Nederland. Het is ongelofelijk groot en massaal….. en de meeste bewoners van de Provenierswijk en de Agniesebuurt weten van niks.

Hoe komt dat??

Mijn buren links wisten van niks, mijn buren rechts niet, mijn buren verderop niet (ik heb het namelijk gevraagd)… En ik kan u verzekeren, bijna niemand in de Provenierswijk weet van iets, en ik denk dat het beeld in de Agniesebuurt niet heel veel anders is.

Maar weinigen in onze buurt hebben weet van die opeenstapeling van 17 torens, om nog maar te zwijgen van alle gebouwen onder de 70 meter die tussen het spoor, de Kruiskade en Diergaardesingel gaan verrijzen. Ze weten niks van Rise, Treehouse, The Modernist, Lumiere, Schiekadeblok en wat er niet al meer gaat verrijzen.

Want van enige voorlichting van de Provenierswijk en de Agniesebuurt, die direct maar dan ook direct grenzen aan deze hoogbouwklif die straks achter ons zal gaan verrijzen, over deze hoogbouwzone en hoe dat zal uitpakken voor onze wijken, is ons niets verteld, laat staan dat we hebben geparticipeerd. En ik kan u verzekeren: participatie is een kernbegip in de Omgevingswet, die er binnenkort aan zit te komen.

Er is wel voorlichting geweest, maar alleen voor Treehouse een inloopavond met wat voorlichting, maar nog zonder onderliggende cijfers over milieueffecten. En een Zoommeeting in Coronatijd voor het Schiekadeblok. Maar participatie, laat staan zeggenschap, ho maar…. In geen kilometers iets dat er ook maar de schijn van had.

Ik vind dat verbijsterend!!! Dat vind ik al als we het over de schamele voorlichting ten aanzien van het Schiekadeblok hebben, met zijn 200 meter hoogte en bizar grote omvang, maar het is al helemaal verbijsterend als het gaat over de hele hoogbouwzone, dat woud aan gigantische torens, nieuwe blokken, nieuwe straten, kortom een heel nieuwe wijk direct tegen de Provenierswijk en Agnieusebuurt aan, die nooit als zodanig als geheel met ons overlegd is. Niks, doodse stilte, al jaren lang.

Terwijl wij natuurlijk alle gevolgen daarvan rechtstreeks gaan ondervinden.

Hoe komt dat? Is het toeval?

Dat denk ik niet! Ik denk dat het bewust is gedaan… door die hele, zwaar geconcentreerde hoogbouwzone zo consequent in heel kleine stukjes op te knippen, in postzegelplannentjes, dat er helemaal geen verplichting is voor een algemene Milieu Effect Rapportage. Ook het Schiekadeblok is zelfs uit het Rotterdam Centrale District gehaald. Salamitactiek heet dat, in de volksmond.

Ik heb met mevrouw Van den Broek gesproken, twee dagen geleden op een avond, en ik heb mij daar laten voorlichten over de gang van zaken de afgelopen jaren, en van haar ben ik ook op de hoogte gesteld van deze belegen, maar zeer effectieve trucage om lastige burgers de pas af te snijden. Naar ik nu weet heeft de Europese Commissie een directive laten uitgaan waar dit soort praktijken worden veroordeeld als onrechtmatig. En ook de Raad van State heeft hier al meerdere uitspraken over dit soort praktijken gedaan.

Maar was het hier maar bij gebleven. Ik heb twee dagen geleden nog veel meer geleerd, en ik kan u echt verzekeren dat ik van verbazing met open mond heb zitten luisteren naar de verhalen. Niet alleen over het versnipperen van plangebieden, maar over:

- het niet reeël in kaart brengen van werkelijke overlast, maar uit te gaan van rekenmodellen om de effecten van de hoogbouw in kaart te brengen, die totaal niet zullen gaan raken aan de werkelijkheid
- het gebruik van modellen met gegevens die er helemaal niet zijn (bijvoorbeeld geluidsschermen die er nooit zullen komen), maar waar wel mee gerekend is
- Het botweg ontkennen van enige geluidsoverlast voor de Provenierswijk van de treinen als gevolg van weerkaatsing van spoorgeluiden tegen de hoogbouwklif
- Het gebruik van een keiharde administratieve grens tussen Provenierswijk en de hoogbouwzone, waardoor er ook helemaal niet gerekend hoeft te worden aan de overlast in de Provenierswijk en Agniesebuurt.
- Bezonningsstudies die alleen maar per hoogbouwtoren worden uitgevoerd, maar niet cumulatief
- Bezonningsstudies die ons vertellen dat wij door de hoogbouw meer zon krijgen in de Provenierswijk en Agniesebuurt! U hoort het goed: Meer zon!!!
- Het geheel ontbreken van de Provenierswijk in bezonnings of beter: beschaduwingstudies
- Het botweg negeren of ontkennen van (zeker te verwachten) zware effecten op het oppervlaktewater, omdat er voorlopig in het gebied nog helemaal geen gescheiden riolering is, en bij piekbuien er veel meer regenwater gevoegd zal gaan worden bij het rioolwater en de giftige overstort in de singels terecht zal komen. Ik breng u in herinnering dat eergisteren nog in het journaal was dat onze drinkwatervoorziening in de toekomst ernstig in gevaar komt en wij bijzonder zuinig moeten zijn op ons oppervlaktewater.
- Het botweg ontkennen van effecten op het grondwater en de grondwaterstromen, terwijl deelstudies wel wijzen op die effecten voor de Provenierswijk
- Enz. enz. enz.. Mevrouw Van den Broek zal u dit allemaal aan de hand van voorbeelden toelichten.

Het zijn allemaal geen frisse praktijken, die allemaal *kunnen* plaatsvinden, omdat er geen effecten worden berekend voor het gebied als geheel en er geen MER hoeft te worden gemaakt. Het kan ook allemaal doorgang vinden, omdat er met een wijde boog en behendig om de burgers van de aangrenzende wijken heen gelaveerd wordt.

Dit vreet natuurlijk aan je vertrouwen in de overheid, en het is de taak van u, raadsleden, om een streep in het zand te trekken: tot hier en niet verder!! U bent er ook voor de burgers die u gekozen hebben, en niet alleen voor de projectontwikkelaars.

Ik ga twee verzoeken aan u voorleggen:

1. Het bestemmingsplan voor het Schiekadeblok on hold te zetten en een MER uit te voeren voor het hele gebied tussen Pompenburg en het Groothandelsgebouw, inclusief de geplande hoogbouw ten zuiden van het Weena en de effecten van de bouw van het Schiekadeblok te beoordelen in het licht van alle ontwikkelingen die in dit gebied zijn voorzien.
2. Een uitgebreide participatie op te zetten voor de Provenierswijk en de Agniesebuurt, ten aanzien van de ontwikkelingen in het hoogbouwgebied ten zuiden van het spoor.

Dank u voor het luisteren.

Aandachtspunten Ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok in de hoorzitting subcommissie Bestemmingsplannen op 27-09-2022.

Vooraf

De Bewonersvereniging Provenierswijk (BVP) heeft al vaker gereageerd op plannen voor het Schiekadeblok. In 2011 over de Milieurapportage en daarna over de startnotitie voor het bestemmingsplan en tweemaal over de luchtbrug.
Deze bijdrage gaat om de volgende onderwerpen.
* Participatie.
* Kosten nu en in de toekomst.
* Grondwater.
* Compensatie.

Participatie

De BVP vraagt uw aandacht voor de participatie of liever gezegd het ontbreken daarvan.
De ambtenaren van de gemeente Rotterdam hebben duidelijk een totaal andere mening over participatie dan de BVP.
Participeren betekent deelnemen en het is de bedoeling dat partijen daarbij gelijkwaardig zijn.
Als de gemeente een bijeenkomst belegt waarbij men de bewoners informeert over een plan of over wijzigingen, en dergelijke, dan is dat meestal informatie van één kant. De mening van de bewoners is een zaak die wordt aangehoord en weggestopt. Als de gemeente bij de plannen, die men heeft, oprecht geïnteresseerd is in de opvatting van de bewoners, dan zou dat gevolgen moeten hebben voor de plannen.

Ook bij het ontwerpbestemmingsplan is de participatie beperkt gebleven tot een informatiebijeenkomst. Door de coronaregels heeft de communicatie voornamelijk via de computer plaatsgevonden en daaraan kunnen niet alle bewoners, die dat willen, deelnemen.
Zoals in de zienswijze is opgemerkt, zijn er in de uiteindelijke informatiesessie toezeggingen gedaan, die nu nog uitgevoerd moeten worden.

De plannen voor het Schiekadeblok zijn van dien aard, dat het logisch en zorgvuldig zou zijn als de gemeente meer aandacht zou besteden aan de uitleg over de gevolgen voor de bewoners.
De Provenierswijk en Agniesebuurt behoren kennelijk niet tot het plangebied. Dan kunnen gevolgen voor de bewoners van die wijken derhalve buiten beschouwing blijven. Dat is toch buitengewoon onredelijk.

Kosten nu en in de toekomst

De Provenierswijk heeft twee mooie groene singels.
Als men de Provenierswijk echter beoordeelt naar de singels heeft men geen compleet beeld van de wijk. In de smallere straten van de wijk

wonen mensen die niet zoveel groen om zich heen hebben. Bij alle plannen die de gemeente heeft opgesteld worden de bewoners in de straten het meest gedupeerd.
Daarbij komt nog dat de extreme hoogbouw gevolgen heeft voor licht en lucht in de wijk. De smalle straten krijgen steeds minder zonlicht en de luchtkwaliteit wordt er niet beter op.

Door huisbezoeken in de wijk is gebleken dat de bewoners niet rijker zijn geworden. De kosten zijn wel gestegen.
De vrijwilligers van BVP hebben in de afgelopen tijd veel mensen kunnen helpen met aanvragen voor energietoeslagen. Er zijn echter veel meer kostenstijgingen.
Door de hoogbouw heeft het aanbrengen van zonnepanelen geen zin. Dat heeft de BVP al jaren geleden kunnen vaststellen.
Koude/warmte installaties waarmee de grote bedrijven hun panden aan de zuidzijde van het station op temperatuur houden, hebben al veel van de beschikbare ruimte in beslag genomen. Onder het parkeerterrein van de NS ligt zo'n installatie, die gebruikt wordt door het postkantoor (Central Post). Voor warmtepompen geldt hetzelfde.

Grondwater
Bij het funderen van de extreme hoogbouw worden speciale voorzieningen getroffen, zoals het slaan van damwanden en het bevriezen van het grondwater voor langere duur, ook wordt het grondwater weggepompt.
Zeggen dat de fundering voor het nieuwe Schiekadeblok geen problemen zal geven voor de Provenierswijk is onjuist. Het gaat wel degelijk problemen geven. Waterdeskundigen van de gemeente hebben ons uitgelegd dat de grondwaterstromen worden verstoord. Dat heeft gevolgen voor de houten fundering van de huizen in de wijk.
Dat geldt niet alleen voor de singels, maar ook in de nauwe straten en de Schiekade zelf.

Compensatie
De bouw van de Zalmhavenflat heeft aangetoond, dat de ontwikkelaars voldoende geld verdienen om bezwaarmakers af te kopen.
In de afgelopen jaren heeft de gemeente Rotterdam in het RCD ontwikkelaars met hoge bedragen gecompenseerd en gesubsidieerd.
De rekenkamer van de gemeente kan hieromtrent ongetwijfeld duidelijkheid verschaffen.

Daarom vraagt de BVP de subcommissie Bestemmingsplannen de gemeente te stimuleren om rekening te houden met de bewoners, die de lasten van de extreme hoogbouw gaan ondervinden en daardoor schade lijden.

Rotterdam, 27 september 2023.
Bewonersvereniging Provenierswijk

Aandachtspunten voor de vergadering van de commissie Fysieke Infrastructuur en Buitenruimte over de startnotitie bestemmingsplan Schiekadeblok op 14 september 2011.

Aan het begin van deze week is gebleken dat uw commissie vandaag een voor de Provenierswijk nogal belangrijk document zal behandelen.
De startnotitie bestemmingsplan Schiekadeblok. Nu hebben wij enkele weken geleden een reactie gegeven op de notitie reikwijdte en detailniveau Milieurapportage Ontwikkeling Schiekadeblok (R en D notitie). Deze notitie was ons door de DCMR toegezonden. Wij hebben onze zienswijze zelfs mondeling kunnen toelichten.
De korte reactie op de R en D notitie, die namens de bewoners van de Provenierswijk is ingediend, zullen wij bij de griffie neerleggen, zodat deze aan u kan worden doorgegeven.

Wij zijn nogal verbaasd dat de dS+V voor de startnotitie geen raadpleging nodig acht. Bij onze mondelinge toelichting op de documenten voor het Weenapoint hebben wij speciaal gevraagd om van de verschillende nieuwe ontwikkelingen op de hoogte gehouden te worden. Omdat wij niet punctueel op de hoogte gehouden worden, is de kans groot dat wij inspraakmogelijkheden en uitnodigingen daartoe missen.
Het is ons niet helemaal duidelijk wat er nu precies gevraagd wordt, maar wij zijn er beducht voor dat wij in gebreke blijven door niet te reageren. Dat kan ons later verweten worden en de behartiging van de belangen van de bewoners schaden. Daarom zijn wij weer hier.

Op de startnotitie hebben wij niet kunnen reageren omdat wij niet van het bestaan afwisten. Wij danken de griffier dat hij deze aan ons heeft gezonden. Wij menen te begrijpen dat het gaat om een 'projectaanpak'. Daarom beperken wij ons tot enkele voor de Provenierswijk belangrijke aandachtspunten.

1.
Het beoogde Schiekadeblok komt tegenover het Zuster Hennekenplein van de Provenierswijk. Dit is één van de plaatsen met geslaagde sociale woningbouw in onze wijk. Bovendien staat hier ook nog een vestiging van het Albeda College, een schoolgebouw dus. Wij hebben een aantal jaren geleden al opgemerkt dat de hoogte van het Schiekadeblok dit deel volledig in de schaduw zal leggen.

2.
Wij verzoeken de commissie FIB in de startnotitie een onderzoek naar de grondwaterstromen, het grondwaterpeil en de gronddynamiek op te nemen. Er zijn inmiddels redenen om dit onderzoek met voortvarendheid ter hand te nemen. In de Provenierswijk wordt nu al op verschillende plaatsen schade ondervonden van de bouwactiviteiten aan het station en het RCD in combinatie met het achterstallig onderhoud aan de riolering en

de leidingen voor elektriciteit, gas en water. Wij wijzen ook nog op de waarschuwing van de Onderzoeksraad voor de veiligheid voor de verbrokkeling van de gietijzeren gasleidingen.

3.
Het verdient voorts aanbeveling te onderzoeken of er op de plaats van het Schiekadeblok een gerenoveerd of vernieuwd laag gebouw kan komen. Een plaats waar de jonge creatieve generatie nieuwe ideeën kan ontwikkelen en uitvoeren. Nu wordt het oude Schiekadeblok al als zodanig benut. Daarom zal het de stad Rotterdam sieren als deze ontwikkeling kan worden voortgezet. Juist nu het zoveel moeite kost om als jonge ondernemer of ontwerper het hoofd boven water te houden.

Rotterdam, 14 september 2011

Reactie van de Provenierswijk op de Notitie reikwijdte en detailniveau Milieurapportage Ontwikkeling Schiekadeblok.

1. Vooraf.

De Gezamenlijke Bewonersgroepen Provenierswijk (GBP) hebben al verschillende malen gereageerd op de documenten over het Stationskwartier, dat nu Rotterdam Central District (RCD) wordt genoemd. De opvattingen die de GBP, namens de bewoners van de Provenierswijk, heeft opgeschreven zijn in verschillende documenten weergegeven. Hiervan is in de bijlage 1 een overzicht opgesteld.

De Notitie reikwijdte en detailniveau Milieurapportage Ontwikkeling Schiekadeblok (R en D notitie) refereert expliciet aan het stedenbouwkundig plan Centraal District Rotterdam of Stationskwartier. Daarom blijven argumenten tegen de hoogbouw en de verslechtering van het leefklimaat uit de bovengenoemde documenten onverkort gehandhaafd.
In de reacties is ingegaan op vele punten, waarvan onder meer de extreme hoogbouw en de schaduwwerking daarvan op de Provenierswijk een belangrijke plaats innemen.
Om niet ieder keer dezelfde opvatting opnieuw in een nieuwe vorm op schrift te stellen, gaat deze notitie vergezeld van enkele documenten, die de Gezamenlijke Bewonersgroepen Provenierswijk (GBP) in 2007 en 2008 over het conceptplan voor het Stationskwartier hebben opgesteld. De naam Stationskwartier is in de concept Welstandsparagraaf vervangen door Rotterdam Central District.
De overlast door de schaduw van de nieuwe torens en de muur van extreme hoogbouw is in een aparte bijlage opgenomen. Tevens is daarbij een afbeelding van de donkere muur opgenomen.
Daar waar nodig zal in deze notitie de opvatting van de Provenierswijk aangescherpt worden.

2. Notitie reikwijdte en detailniveau Milieurapportage Ontwikkeling Schiekadeblok (R en D notitie).

2.1 Doel van de R en D notitie.
'De R en D notitie markeert het begin van genoemde m.e.r.-procedure ….' en 'Het doel van de procedure van de milieueffectraportage is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.' Bladzijde 4, § 1.5.
In § 7.3 op bladzijde 25 zijn de stappen van de procedure aangegeven.

Met het oog op deze doelstelling zullen in het hierna volgende de opmerkingen uit de reactie van de Provenierswijk op de concept ontwerp Structuurvisie en planMER RCD van januari 2010 worden gebruikt.

Op bladzijde 25 § 7.3 wordt gesteld dat het stuk vooral een onderzoeksvoorstel is. Er wordt opgeroepen om concrete voorstellen te doen voor aanpassing en aanscherping.
Daarom zullen in het hiernavolgende aandacht gevraagd worden voor de al eerder genoemde punten uit voorgaande zienswijzen en enkele nieuwe onderwerpen als grondwater en bewegingen in de bodem.

2.2 Autonome ontwikkeling.
'Uit het planMER blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling van het RCD sprake is van een verslechtering van de milieusituatie t.o.v. de autonome ontwikkeling.' Bladzijde 10, § 3.1. Dat er 'geen onoverkomelijke knelpunten' zouden zijn, lijkt onjuist.

Voor de goede orde volgt hieronder een citaat uit de reactie van de Provenierswijk uit januari 2010.

Reactie Provenierswijk januari 2010.

<u>3.10 Conclusie.</u>
De planMER is op bladzijde 204, 205 en 206 bijzonder duidelijk en vernietigend. De toets duurzaamheid & klimaatadaptatie pakt negatief uit en de toets leefbaarheid & gezondheid geeft eveneens een negatieve score.
De voorgenomen activiteit geeft op alle aspecten een negatief resultaat.
Het is al eerder opgemerkt. Extreme hoogbouw in een reeds bewoonde omgeving geeft overlast en hinder. De torens zijn gepland op plaatsen waar men om allerlei redenen niet kan wonen. Maar men kan er wel elke dag werken en 24 uur verblijven. Het gezonde verstand geeft dan toch een waarschuwing!

2.3 Parkeren.
De Provenierswijk heeft in de reactie van januari 2010 over de parkeerplaatsen in het RCD uitgebreid gereageerd.
In de plannen voor het Schiekadeblok wordt gesproken over de publieke voorzieningen als theater, restaurant, hotel, casino, woningen en kantoren in relatie tot de parkeerplaatsen. Een citaat over de uitbreiding parkeergelegenheid en de gevolgen daarvan is zeker op zijn plaats.

Reactie Provenierswijk januari 2010.

Het aantal parkeerplaatsen lokt verkeer uit: stel de vrolijke autorijders komen vanuit Gouda om te parkeren en willen via de Schiekade alle parkeerplaatsen vullen. Stel voor het sommetje dat ze dicht op elkaar rijden en per auto 10m gebruiken. Dan lokken de 4.745 parkeerplaatsen precies 4.745 auto's en dan is die rij auto's ruim 47km lang! Dan staat de gehele Schiekade en de A20 tot voorbij Gouda geheel vol met auto's! Het is geen heilzame oplossing om auto's naar de binnenstad te lokken, zeker niet als dit gebied zo goed te bereiken is met openbaar vervoer.

2.4 Nieuwe hoogbouw voor kantoren.

Op 28 mei 2008 hebben de GBP ingesproken bij de raadscommissie FIBS. In deze bijdrage is de nuttelоosheid van nieuwe kantoorruimte aan de orde gesteld.

Notitie nagekomen berichten stedenbouwkundig plan Stationskwartier 28 mei 2008.

Geld en werkgelegenheid

Het gaat om de volgende rapporten.

- Economische verkenning Central District Rotterdam. Pr dr P.P. Tordoir. Ruimtelijk Economisch Atelier Tordoir. April 2008.
- Dutch Office Market Outlook 2008. Randstad Core Market. Jones Lang Lasalle. Maart 2008. Toplocaties.
- Dutch Office Market Outlook 2008. Randstad Core Market. Jones Lang Lasalle. Maart 2008. Gebruikersmarkt.
- Young EBGR advies. Central District Rotterdam. 'It's all in the Mixone.'

Onze opmerkingen zijn met name gebaseerd op het rapport van Prof. Dr. P.P. Tordoir.

De grote hoeveelheid vierkante meters is alleen haalbaar als de kantoorontwikkelingen in de overige Rotterdamse wijken en randgemeenten de komende jaren worden tegengehouden (randvoorwaarde uit het rapport: actief beleid van de gemeente Rotterdam).
Dit betekent per definitie minder werkgelegenheid en groei van de werkgelegenheid in alle andere Rotterdamse wijken.

Dit ten gunste van kantoorbanen in het Stationskwartier. Deze meer luxe banen zijn overigens bestemd voor mensen die grotendeels niet in Rotterdam wonen.
Dat is pervers beleid.

Het komt erop neer dat men gezonde en brede economische ontwikkeling tegenhoudt, zodat de kantoorruimte in het Stationskwartier wel tegen hoge prijzen van de hand mòet gaan en men dus extreme hoogbouw kan betalen.

Andere wijken worden gefrustreerd, omdat de kantoren in het Stationskwartier anders niet rendabel worden. Hoogbouw bij het station wordt betaald door de overige wijken.
Als in de andere wijken ook ontwikkeld wordt, hoeft het Stationskwartier niet zo hoog te worden en hoeft het Stationskwartier niet zo duur worden. Dan krijgen de overige wijken ook meer werkgelegenheid.
De totale Rotterdamse werkgelegenheid wordt groter zonder dure hoogbouw uit hoogmoed. Extreme hoogbouw is in een reële Rotterdamse 'niet lullen maar poetsen aanpak' totaal overbodig.

Het achterhaalde Stedenbaanconcept gaat er vanuit dat iedereen naar kantoren in het Stationskwartier komt. Het is echter veel logischer dat men in de toekomst niet meer allemaal fysiek bij elkaar in één benauwd kantoor gaat zitten. Dat zal ook niet meer nodig zijn met internet en alle moderne communicatiemiddelen. Een vooruitziende visie gaat niet meer uit van ouderwetse kantoortorens; vraag maar aan Nationale Nederlanden.

Opvallend is overigens dat wethouder Karakus opnieuw bereid is, de ontwikkelingen in andere delen van de stad te ontmoedigen, om de ontwikkelingen van het RCD te stimuleren. Zie hiervoor ook bijlage 2, met het artikel uit het Financieel Dagblad van 4 juni 2010.

2.4 Hergebruik duurzamer dan nieuwbouw.
'De meest duurzame vorm van bouw is geen bouw.' Dit is een citaat uit het artikel in de NRC van 26 mei 2010. Het gehele artikel met de titel 'Duurzaamheid te bereiken door hergebruik leegstaande gebouwen.' is opgenomen in bijlage 3.

In het huidige Schiekadeblok is werkruimte voor jonge ondernemers en creatieve zelfstandigen beschikbaar, tegen betaalde huurprijzen. Het is noodzakelijk te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om deze constructie te handhaven in de nieuwbouw, dan wel renovatie.

2.5 Onderzoek milieueffecten.
In de reactie op de planMER RCD heeft de Provenierswijk op alle onderwerpen, genoemd in de notitie R en D op de bladzijde 20 tot en met 24, § 6.2 en 6.3, een reactie gegeven. Dan gaat het om de luchtkwaliteit, water, windhinder, schaduw, geluidshinder. Het zal inderdaad nodig zijn om in het nieuwe onderzoek de leemten als externe veiligheid, luchtkwaliteit, bezonning, windklimaat, natuur, energie en materiaal beter te bestuderen.

Het is van bijzonder belang om te onderzoeken welke gevaren en problemen te verwachten zijn voor de grondwaterstand en de kwetsbare fundering van de panden in de Provenierswijk. Bovendien is dit onderzoek ook noodzakelijk voor de stand van zaken met betrekking tot de riolering. De grootschalige bebouwing van het RCD heeft gevolgen voor de bodem. Er is nu al beweging in de bodem.

Gezamenlijke Bewonersgroepen Provenierswijk
Rotterdam, augustus 2011.

Reclamant 12

Rotterdam 14 mei 2020,

Betreft: advies in acht te nemen bezonningsnormen

Kenmerk: WRP 0105

Geachte leden van de commissie BWB,

Geachte overige raadsleden,

Geacht college,

Bijgaand zendt de wijkraad Provenierswijk u de juridische opinie aangaande de bezonningsnormen die als uitgangspunt moeten worden genomen bij besluitvorming over hoogbouw, die effect kan hebben op het woon- en leefklimaat van de Provenierswijk. Op 12 december jl. heeft de wijkraad Provenierswijk geadviseerd om de toepasselijke normen juridisch te laten onderzoeken en na overleg met de wethouder begin maart is hiervoor opdracht gegeven.

Deze juridische opinie is beperkt tot beantwoording van de vraag, welk normenkader in acht moet worden genomen bij beoordeling van plannen om hoogbouw te realiseren. Hierbij betreft het de invloed van dergelijke plannen op de bezonning van bestaande woningbouw in de Provenierswijk. Daarbij omvat de opdracht de daaraan verwante vraag, of het bevoegd gezag van de gemeente Rotterdam bij beoordeling van dergelijke plannen de Haagse bezonningsnorm in acht moet nemen.

De wijkraad wil in het verlengde van deze opinie noteren, dat de bezonningsnormen niet het enige aspect vormen dat kritische aandacht verdient. Zo rijzen er eveneens vragen over de wandvorming langs de wijk die door de hoogbouw zou ontstaan. Wandvorming zal daarnaast uiteraard ook invloed hebben op de akoestiek en het doorzicht.

De wijkraad adviseert de raad ten zeerste bij de uitgangspunten voor de hoogbouwontwikkelingen en de modelkeuze eveneens de Haagse bezonningsnorm in acht te nemen.

De onderhavige vergaderorde van uw commissie dwingt de wijkraad de inbreng op deze wijze schriftelijk in te dienen. De wijkraad beschouwt dit als een onnodige beperking van het inspreekrecht. Het is zeer bezwaarlijk en het is moeilijk in te zien dat dit niet anders kan. Weliswaar zegde de griffier toe de wethouder om een reactie te vragen vóór 20 mei a.s.; veel beter zou het zijn om in te spreken, desnoods digitaal op afstand.

U kunt ondergetekende bereiken voor een toelichting.

Namens de wijkraad, hoogachtend,



drs. N.G. van der Burg

technisch voorzitter wijkraad Provenierswijk

JURIDISCHE OPINIE

Van: Mr. D.C. van Genderen, LVH Advocaten

Aan: Gemeente Rotterdam, Gebied Noord, Wijkraad Provenierswijk

Inzake: Bezonningsnormen hoogbouw

Datum: 13 mei 2020

I. Inleidende opmerkingen

I.1 De gemeente Rotterdam beoogt een grootschalige stedenbouwkundige ontwikkeling te realiseren in het gebied van het Rotterdam Central District ("RCD"), meer bepaald de locatie het Schiekadeblok, tussen het Centraal Station en Pompenburg.

I.2 De beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling ziet onder meer op een toren aan het Delftseplein. De vraag is opgekomen hoe de bouw van een toren aan het Delftseplein zich verhoudt met het stedenbouwkundige plan RCD uit 2007/2008 ("Plan RCD '07").

I.3 Een definitieve keuze voor een locatie is overigens nog niet gemaakt. Zowel het Delftseplein als Pompenburg worden klaarblijkelijk overwogen als mogelijke locaties voor de hoogbouwtoren.

I.4 Vanuit de wijkraad Provenierswijk is de behoefte ontstaan aan duidelijkheid over de normen die ter plaatse in acht dienen te worden genomen waar het de bezonning van woningen in de wijk betreft.

I.5 In deze opinie wordt bezien welke normen bij de ontwikkeling van hoogbouw in acht dienen te worden genomen ter bescherming van de bezonning van woningen in de Provenierswijk. Daarbij wordt bezien hoe deze normen zich tot elkaar verhouden.

II. Toepasselijke normen

Plan RCD '07

II.1 In het Plan RCD '07 is een bezonningsregel neergelegd. Deze regel strekt tot bescherming van de bezonning van de Provenierswijk, door twee denkbeeldige west-oost-lijnen te trekken langs de zuidelijke woonbebouwing van de wijk. Daarbij wordt de periode tussen 21 maart en 23 september als maatgevende periode aangehouden. Alleen in de ochtend (voor 13.00 uur) mogen deze lijnen in de periode tussen 21 maart en 23 september overschreden worden door extra schaduw vanuit nieuwe bebouwing in RCD. De duur van die extra schaduw in de ochtend, is maximaal één uur. Op basis van deze regel is er voor elke afzonderlijke

ontwikkellocatie in het RCD een maximale bouwhoogte vastgesteld, die de hoogte van de nieuwbouw beperkt zodat de schaduwwerking binnen de gestelde regels blijft.

II.2 Het verdient opmerking, dat de norm uit het Plan RCD ’07 met betrekking tot de maximaal toelaatbare schaduwtoename in het leven is geroepen ten behoeve van de bescherming van het woon- en leefklimaat in de Provenierswijk. De strekking van deze norm is niet begrensd tot louter ontwikkelingen in RCD althans het Schiekadeblok. Deze maximaal toelaatbare schaduwtoename dient dus eveneens toepasselijk te worden geacht waar het de ontwikkeling van hoogbouw betreft op andere locaties dan in Plan RCD ’07 voorzien, indien die hoogbouw invloed kan uitoefenen op het woon- en leefklimaat in de wijk.

II.3 Op 17 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie RCD vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan 2007 is overgenomen in deze structuurvisie.

Hoogbouwvisie

II.4 Op 16 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Hoogbouwvisie 2011 vastgesteld. Deze visie vormt een herijking van de oude hoogbouwnota 2000-2010 en geldt voor alle nieuwe hoogbouwinitiatieven. In de visie is onderscheiden tussen drie typen gebieden: *sunspots*, *representatieve ruimten* en *gebieden met een basiskwaliteit*. Voor gebieden met een basiskwaliteit geldt dat nieuwe hoogbouwprojecten mogen leiden tot maximaal 2 uur extra schaduw. Bij de beoordeling van ontwikkeling op het aspect van bezonning en schaduweffecten, bepaalt de visie dat voor nieuwe hoogbouw veel specifieker zal moeten worden gekeken naar de effecten rondom het beoogde gebouw en de bestaande bebouwing. In de Hoogbouwvisie 2019 wordt op het aspect bezonning niet van de uitgangspunten uit de visie van 2011 afgeweken. Evenals de visie uit 2011 reikt de visie uit 2019 algemene kaders aan, welke dienen als uitgangspunten bij de stedenbouwkundige inrichting. Afgezien van het stellen van minimumnormen worden geen specifieke regels gesteld voor de beoordeling van de aanvaardbaardbaarheid van hoogbouwprojecten voor het woon-en leefklimaat.

Haagse bezonningsnorm

II.5 Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van planologische besluitvorming ter zake van hoogbouw met invloed op de bezonning van woningen, heeft de gemeente ten overstaan van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (9 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2150) alsook de rechtbank Rotterdam (28 februari 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:1780), uitdrukkelijk verklaard te toetsen aan de zogenoemde Haagse bezonningsnorm.

II.6 In de Haagse bezonningsnorm is de bezonning van gevels maatgevend, onafhankelijk van de plaats van de ramen. De Haagse bezonningsnorm stelt een minimumnorm. Er dienen ten minste twee bezonningsuren per dag te zijn in de periode van 19 februari tot 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden.

II.7 De toetsing van plannen aan deze bezonningsnorm dient als vaste gedragslijn van het gemeentebestuur te worden aangemerkt. Het gemeentebestuur is aan deze vaste gedragslijn gebonden. Alleen onder bijzondere omstandigheden zou van die gedragslijn kunnen worden afgeweken.

III. Verhouding normen

III.1 Voor gebieden met een basiskwaliteit geeft de Hoogbouwvisie 2019 een zonaal bepaalde norm voor maximaal toelaatbare schaduwtoename van 2 uur. De Provenierswijk geldt als gebied met een basiskwaliteit. Deze norm brengt mee, dat hoogbouwprojecten in geen geval tot een schaduwtoename van meer dan 2 uur mogen leiden. Dit moet worden beschouwd als ondergrens in de bescherming van het woon- en leefklimaat in de wijk waar het de bezonning betreft.

III.2 Naast de zonale norm uit de Hoogbouwvisie moet worden voldaan aan de normen die specifiek betrekking hebben op de bezonning van woningen.

III.3 Plan RCD ’07 brengt mee dat in de periode tussen 21 maart en 23 september alleen in de ochtend, voor 13:00 uur, tijdens ten hoogste één uur in de Provenierswijk een overschrijding mag plaatsvinden worden door extra schaduw vanuit nieuwe hoogbouw.

III.4 Daarnaast zal een bestemmingsplan of enig ander besluit dat planologische mogelijkheden creëert voor het oprichten van hoogbouw in RCD, moeten worden getoetst aan de Haagse bezonningsnorm waaraan het gemeentebestuur uit hoofde van een te volgen vaste gedragslijn gebonden is.

III.5 De normen uit Plan RCD ’07 enerzijds en de Haagse bezonningsnorm anderzijds wijken van elkaar af, in het bijzonder met betrekking tot de in acht te nemen maatgevende periode. Beide normen moeten evenwel naast elkaar worden toegepast. De ratio van de normen uit Plan RCD ’07 is gelegen in de bescherming van het woon- en leefklimaat in de Provenierswijk; deze normen kunnen niet strekken tot het beperken van het beschermingsniveau dat wordt geboden door normen die bij wijze van beleid worden toegepast bij de beoordeling van bestemmingsplannen. Evenzeer kunnen de bij wijze van beleid toe te passen normen uit de Haagse bezonningsnorm niet leiden tot aantasting van het beschermingsniveau dat wordt geboden door de normen die specifiek ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de Provenierswijk zijn vastgesteld. De gevolgtrekking is dan ook, dat plannen tot het realiseren van hoogbouw te plaatse van het Schiekadeblok, RCD dan wel de nabije omgeving, moeten voldoen aan de voorwaarden die het woon- en leefklimaat in de Provenierswijk het hoogste beschermingsniveau bieden. Steeds zal dus aan beide normen moeten worden getoetst en aan beide normen moeten zijn voldaan.

IV. Conclusie

Bij de planologische besluitvorming met het oog op de ontwikkeling van hoogbouw ter plaatse van het Schiekadeblok en RCD, dan wel in de nabije omgeving, zal het gemeentebestuur ter waarborging van het woon- en leefklimaat in de Provenierswijk ervoor moeten waken dat de plannen voldoen aan (-) de norm uit de Hoogbouwvisie 2019, welke als ondergrens dient te worden gehanteerd, (-) de normen uit Stedenbouwkundig plan 2007/2008 die specifiek voor de wijk in het leven zijn geroepen en dient eveneens (-) ieder bestemmingsplan dan wel ieder ander besluit waarbij planologische ruimte voor de beoogde hoogbouwontwikkeling gecreëerd, in overeenstemming te zijn met de Haagse bezonningsnorm.

Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
Rotterdam

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Leden van de gemeenteraad

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: DIM@bsd.rotterdam.nl
Fax: (010) 2673560
Inlichtingen: mr. C.Y. Tang
Telefoon: (010) 4894115

Ons kenmerk: 709747
Betreft: startnotitie bestemmingsplan en notitie reikwijdte en detailniveau Schiekadeblok

Datum: B&W 28 juni 2011

29 JUN 2011

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ons college heeft ingestemd met het laten opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het Schiekadeblok door Weena Boulevard CV en besloten de notitie reikwijdte en detailniveau in het kader van de m.e.r.-procedure voor een ieder gedurende vier weken ter inzage te leggen.

Bestemmingsplan:
Op 17 maart 2011 heeft uw raad de Structuurvisie Rotterdam Central District vastgesteld. De structuurvisie vormt het kader waaraan bestemmingsplannen in het Rotterdam Central District (hierna: RCD) worden getoetst.

Het Schiekadeblok is één van de vier ontwikkellocaties binnen het RCD en vormt de schakel tussen het RCD, de Lijnbaan en Pompenburg, zowel visueel als fysiek. Een deel van het Schiekadeblok kent volgens de structuurvisie geen hoogtebeperking en kan daarmee een duidelijke markering van het RCD vormen. De huidige situatie bestaat uit grotendeels verouderde panden met een totaal volume van circa 24.000 m² brutovloeroppervlak (bvo), bestaande uit kantoren en voorzieningen. Herontwikkeling van het gebied is noodzakelijk voor het RCD en de binnenstad.

Deze herontwikkeling past niet binnen de nu geldende planologische kaders. Gelet op de omvang van het project heeft de gemeente er voor gekozen specifiek voor deze locatie een bestemmingsplan op te stellen. Weena Boulevard CV, als volledige dochter van LSI Project Investment NV is voornemens de locatie binnen de in de structuurvisie gestelde kaders te ontwikkelen. Gekozen is voor de vorm van een projectbestemmingsplan, dat wil zeggen dat de ontwikkelaar het plan opstelt binnen de daarvoor gestelde kaders, maar uiteindelijk is het vaststellen van het plan aan uw raad voorbehouden. Bijgevoegd (bijlage 1) treft u de startnotitie voor dit projectbestemmingsplan aan, die aangeeft binnen welke kaders het plan zal worden opgesteld.

BD-B-01-B&W

Het plangebied van het bestemmingsplan Schiekadeblok wordt begrensd door het spoor in het noorden, het midden van Delftseplein en Poortstraat aan de westzijde, het midden van de Delftsestraat aan de zuidzijde en de oostzijde van de Schiekade. De plangrens bevat ter plaatse van de ontwikkeling de gehele breedte van de Schiekade om een langzaam verkeer verbinding tussen het Centraal Station en Pompenburg voor fietsers en voetgangers mogelijk te maken. De Schiekade ligt in het plangebied van het bestemmingplan Spoortunnel rechter Maasoever. Voor de rest van het plangebied geldt de Bouwverordening.

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Schiekadeblok valt binnen de begrenzing van de Structuurvisie. Voor het plan bestaat hiermee een helder beeld van de uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan het zal moeten voldoen.

De structuurvisie laat een ontwikkeling toe van 240.000 m² bvo met een mix van kantoren, woningen en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen met een maximaal volume van 240.000 m² bvo. Overeenkomstig de motie Dirkse "24/7 mixone" van 17 maart 2011, dient het bestemmingsplan een zo flexibel mogelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doelstelling is om begin 2012 een vastgesteld bestemmingsplan voor het gebied Schiekadeblok te hebben, waarin de kaders voor de gewenste ruimtelijke situatie en de mogelijke ontwikkelingen wettelijk zijn verankerd.

M.e.r.-procedure:
Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk van maximaal 240.000 m² bvo. Voor een project met een dergelijke omvang moet, volgens het vigerende Besluit m.e.r. 1994 behorende bij de Wet milieubeheer onderdeel D 11.2, worden beoordeeld of sprake is van een plicht tot milieueffectrapportage (m.e.r.-beoordelingsplicht). Met het oog op de omvang van de ontwikkeling van het RCD en de ambitie van de gemeente om binnen het RCD de plots in samenhang te ontwikkelen, heeft de gemeente gekozen om het nieuwe bestemmingsplan Schiekadeblok direct de procedure van een uitgebreide m.e.r te laten doorlopen, en niet eerst een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Deze procedure start met de terinzagelegging van een notitie reikwijdte en detailniveau, waarin de wijze van onderzoek uiteen wordt gezet (zie bijlage 2). Deze startnotitie zal gedurende vier weken ter inzage worden gelegd, gedurende welke periode een ieder in staat wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Het m.e.r.-onderzoek wordt, net als het bestemmingsplan, gedaan door en voor rekening van de ontwikkelaar.

Gelet op de gewenste flexibele invulling van het bestemmingsplan, worden in de m.e.r. een viertal mogelijke varianten onderzocht op hun milieutechnische gevolgen.

Als de m.e.r. en het ontwerpbestemmingsplan gereed zijn en voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden, zullen deze te zijner tijd door ons college vrijgegeven worden voor inspraak.

Na deze periode zullen beide documenten ter vaststelling aan uw raad aangeboden worden.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

J. Kriens, l.b.

Bijlage 3: Schaduwwerking (hoogbouw)torens inclusief Treehouse vanuit Provenierswijk voor een heel jaar. M.van den Broek, 6 mei 2022

M. van den Broek heeft in 2008 en 2009 een bezonnings- cq schaduwstudie uitgevoerd door dagelijks bij te houden de zonstand. Onderstaande tekeningen zijn gebaseerd op dit onderzoek. Zij heeft hiervan een onderzoeksrapport opgesteld die de gemeente al vaker heeft ontvangen (ook via de Bewonersvereniging Provenierswijk). Wethouder Karakus en Stadsontwikkeling hebben destijds – n.a.v. vragen van de gemeenteraad – bevestigd dat het onderzoek en de tekeningen kloppen. De tekeningen zijn nu geupdate met de (beoogde) hoogbouwtorens in en/of naast RCD-gebied.

Ter uitleg:

→ De hoogte van de torens zijn in perspectief 'getekend'; vanuit één oogpunt en vanuit het middelpunt van Provenierswijk. Dit is gelocaliseerd ongeveer t.h.v. verzorgingstehuis De Provenier op Provenierssingel – ongeveer het hart van Provenierswijk. Hierdoor tonen de torens die verder van het oogpunt staan in verhouding lager dan ze werkelijk zijn als het niet vanuit dit perspectief getekend zou zijn.

→ De rode zonnebanen is de zonnestand op twee specifieke data in het jaar. Omdat de data-tekst in de 'zonnetjes' niet goed te lezen is, is er een tekstvak met de specifieke data per zonnebaan geplaatst. De data in het **zwart is de herfts/winter-periode** met de laagste zonnestand (winterklok), de tekst in het rood is de voorjaar-zomerperiode (zomerklok).

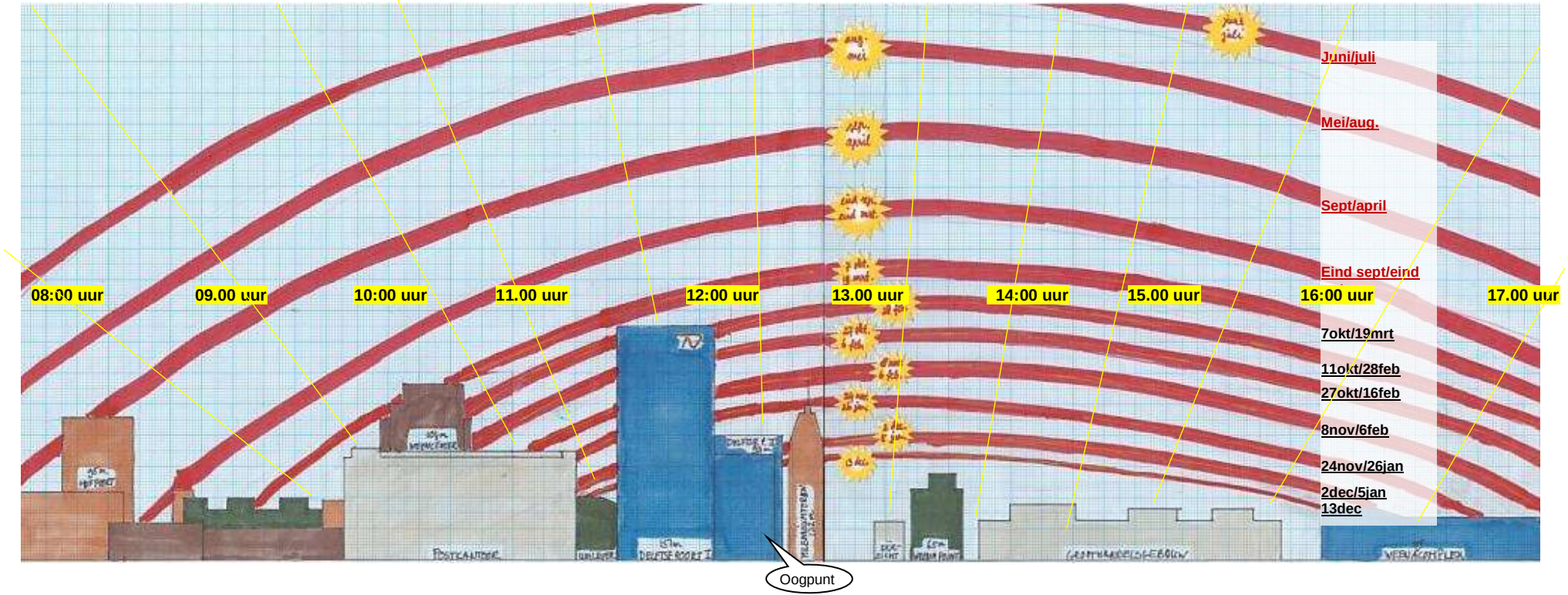
→ Voor de duidelijkheid toon ik op de eerste tekening met gele lijnen de tijden van de dag die passen bij de betreffende zonnestand. Op de tekeningen daarna zijn alleen ter indicatie de tijden geplaatst (zonder de gele lijnen).

→ Pompenburg dat links van deze tekening ligt (ten oosten van Provenierswijk), is niet meegenomen in dit onderzoek maar heeft een groot effect op de bezonning van Provenierswijk in de ochtend. Ook in het voorjaar-zomer zal Provenierswijk daar schaduw van krijgen.

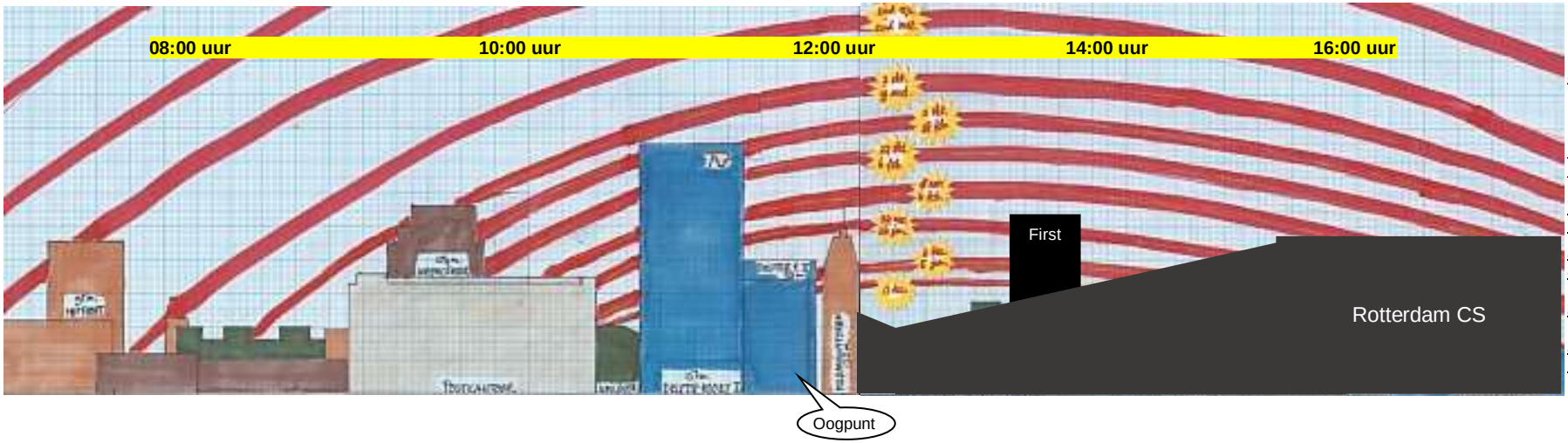
Conclusie:

- De tekeningen laten zien dat Provenierswijk met cumulatie van alle plannen méér dan een half jaar bijna volledig in de schaduw gezet wordt en dat ook schaduwvorming in het voorjaar/zomer. De gemeente doet aan salamitactiek door per keer cq per ontwikkeling/bestemmingsplan opnieuw naar de schaduweffecten te kijken.
- **Treehouse is daar de belangrijkste factor in omdat het juist op de hoogste stand van de zon (rond 12 uur en dan is de meeste positieve effect van de winterzon) de hart van de wijk volledig in de schaduw zet.**
- De plannen voldoen niet aan de afspraken met Provenierswijk (niet meer dan 1 uur schaduw in de ochtend) én niet aan de Haagse bezonningsnorm.

Tekening 1: Situatie – zicht vanuit Provenierswijk – op het moment van de schaduwstudie d.d. 2008-2009 (voordat het nieuwe CS is gebouwd).



Tekening 2: Situatie heden: maart 2021 - met integrale overkapping Rotterdam CS en First-toren



Sept/april

Eind sept/eind mrt

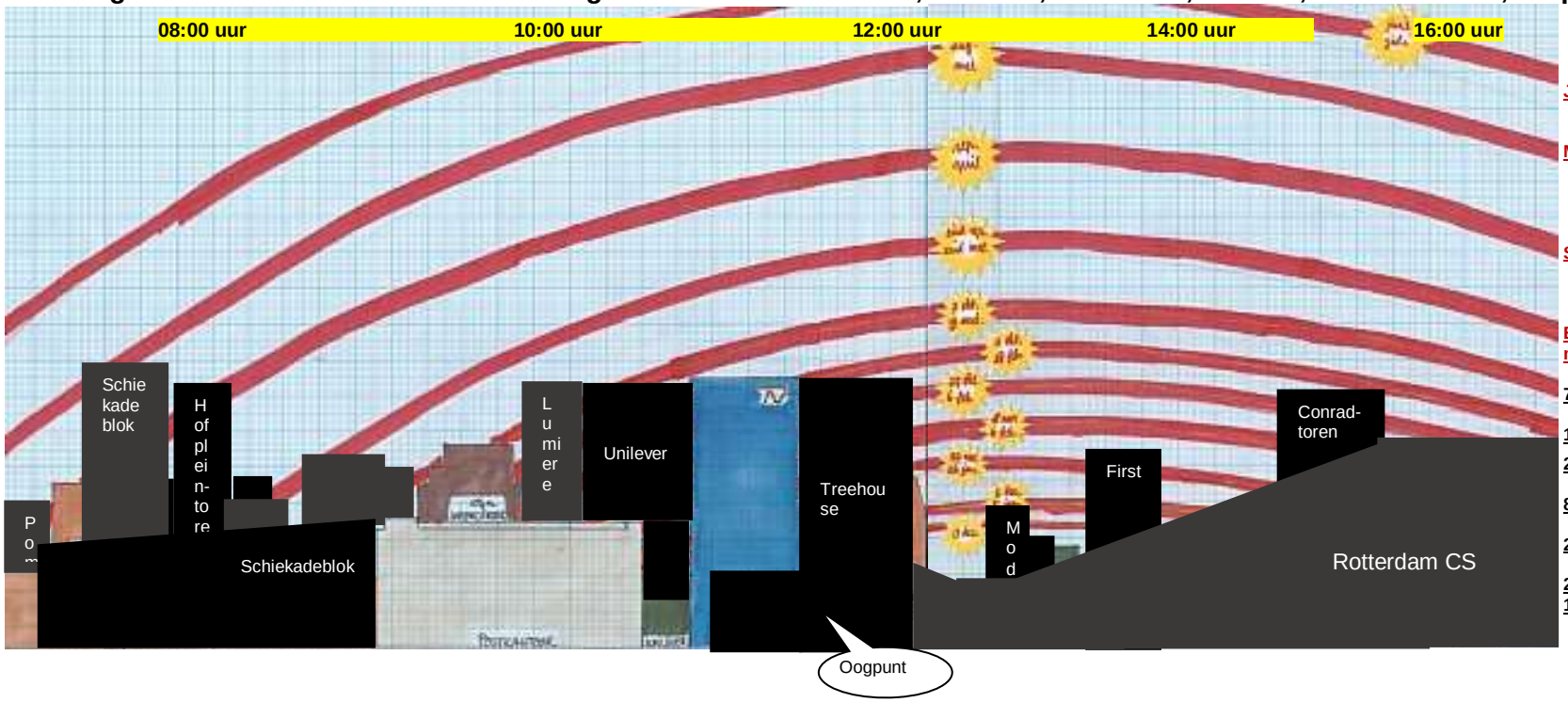
7okt/19mrt
11okt/28feb

27okt/16feb
8nov/6feb

24nov/26jan

2dec/5jan
13dec

Tekening 3: Schaduw door nieuwe RCD-hoogbouwtorens: Treehouse, Unilever, Modernist, Conrad,Schiekadeblok, Hofplein-torens en Lumiere-toren:



Juni/juli

Mei/aug.

Sept/april

Eind sept/eind mrt

7okt/19mrt

11okt/28feb

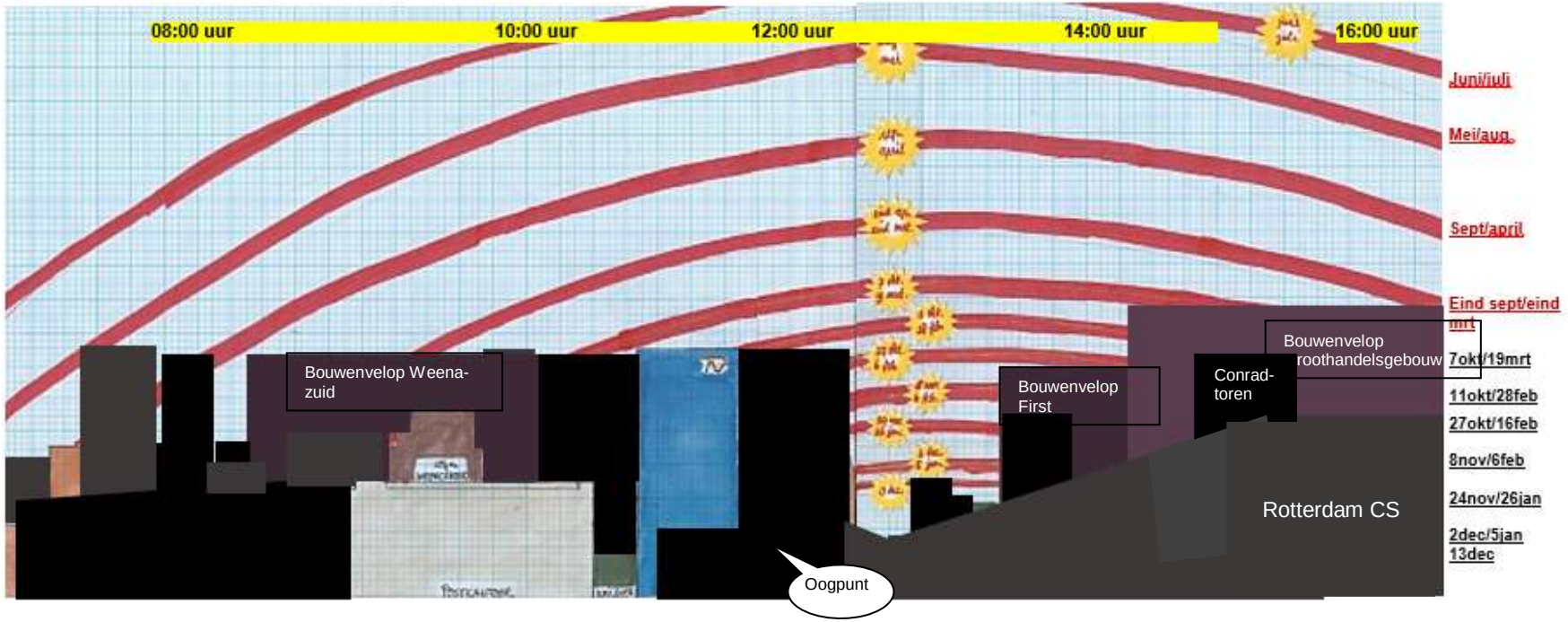
27okt/16feb

8nov/6feb

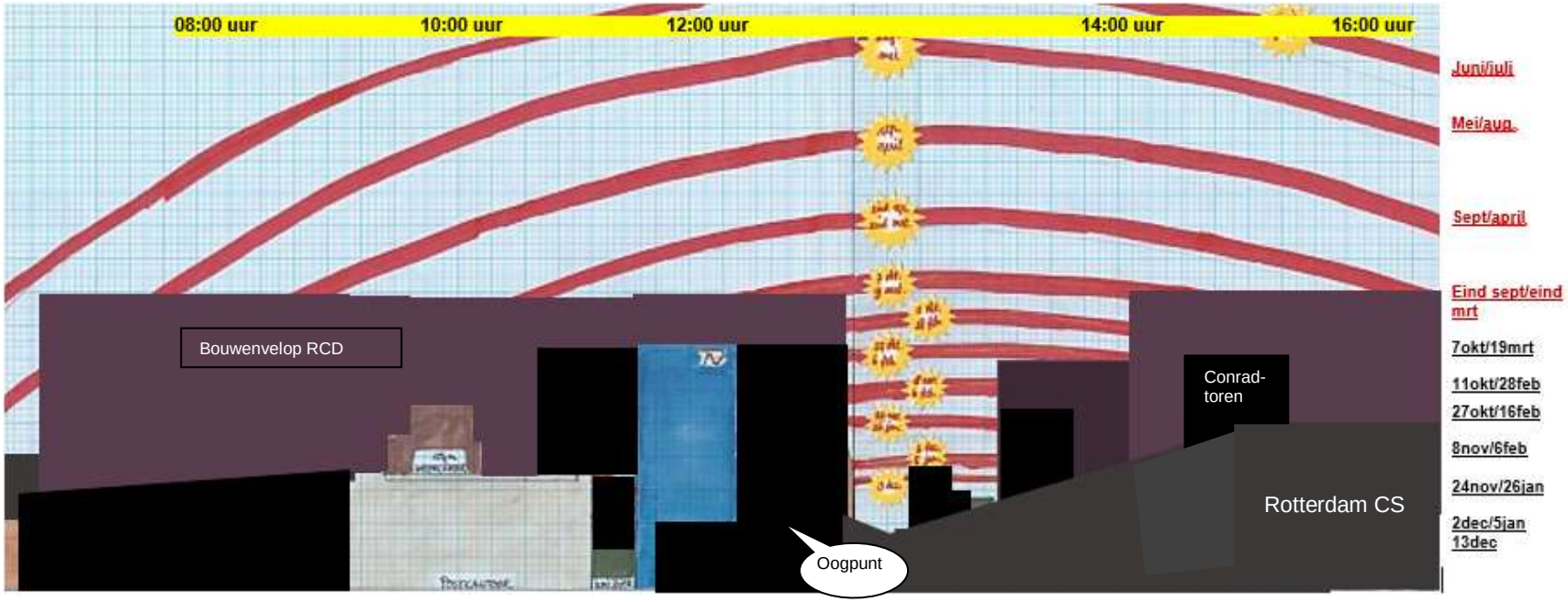
24nov/26jan

2dec/5jan
13dec

Tekening 4: Schaduwwerking nieuwe RCD-hoogbouwtorens inclusief 200-meter bouwenvelop Groothandelsgebouw en bouwenvelop Weena-zuid

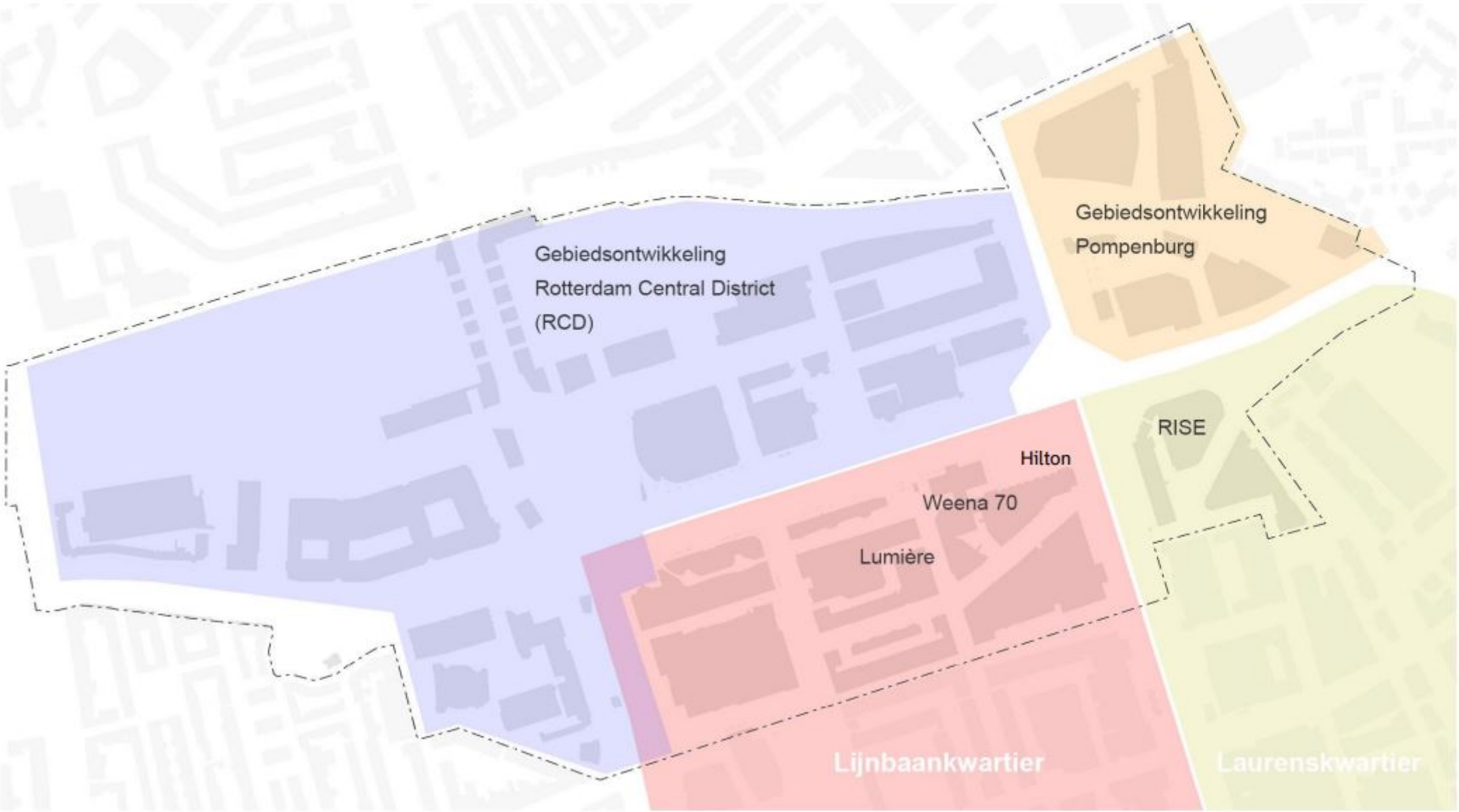


Tekening 5: Schaduwwerking nieuwe RCD-hoogbouwtorens inclusief de 200-meter bouwenvelop zoals toegestaan via bestemmingsplan RCD en Groothandelsgebouw



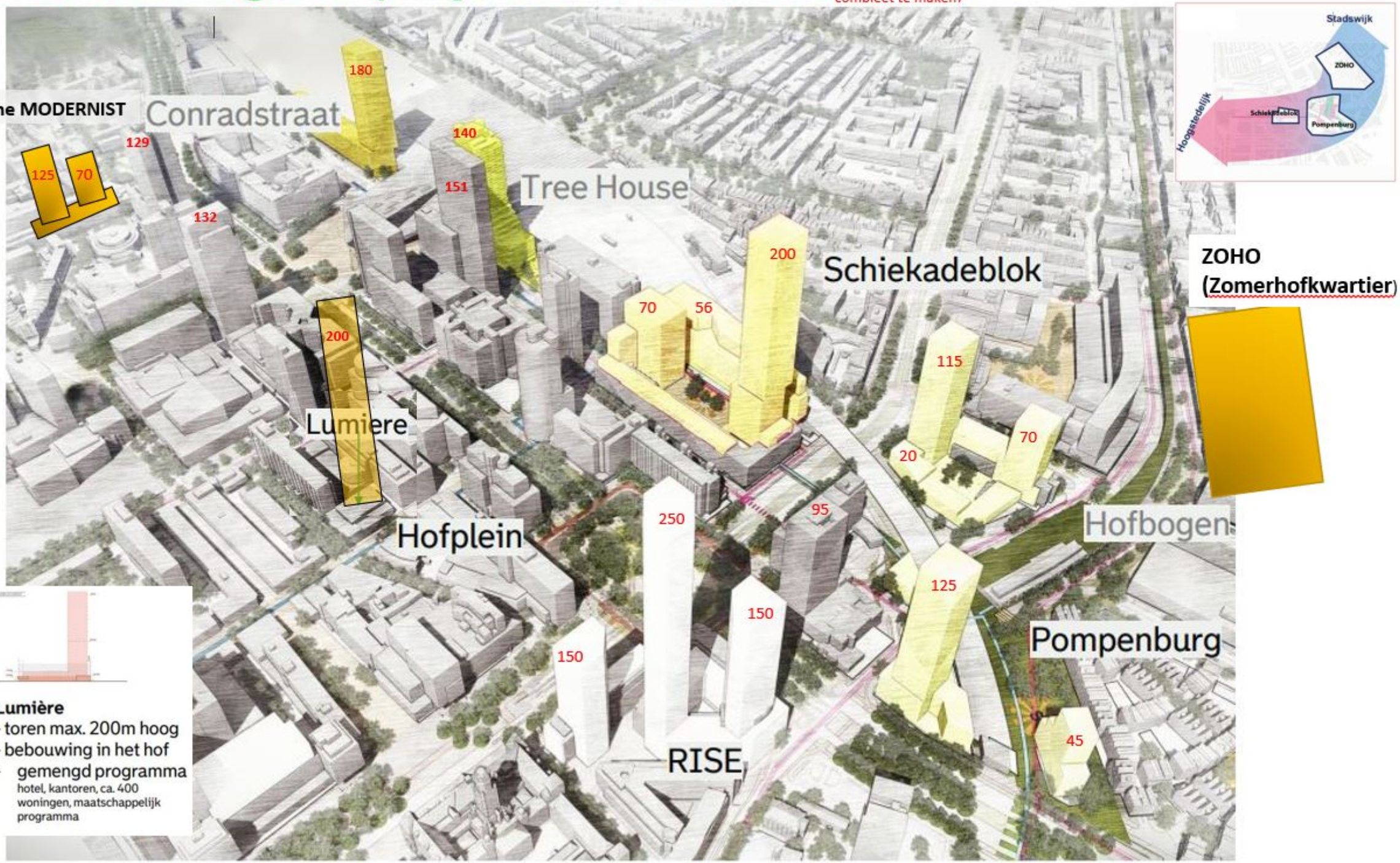

N
W
O
Z

Afbakening gebieden



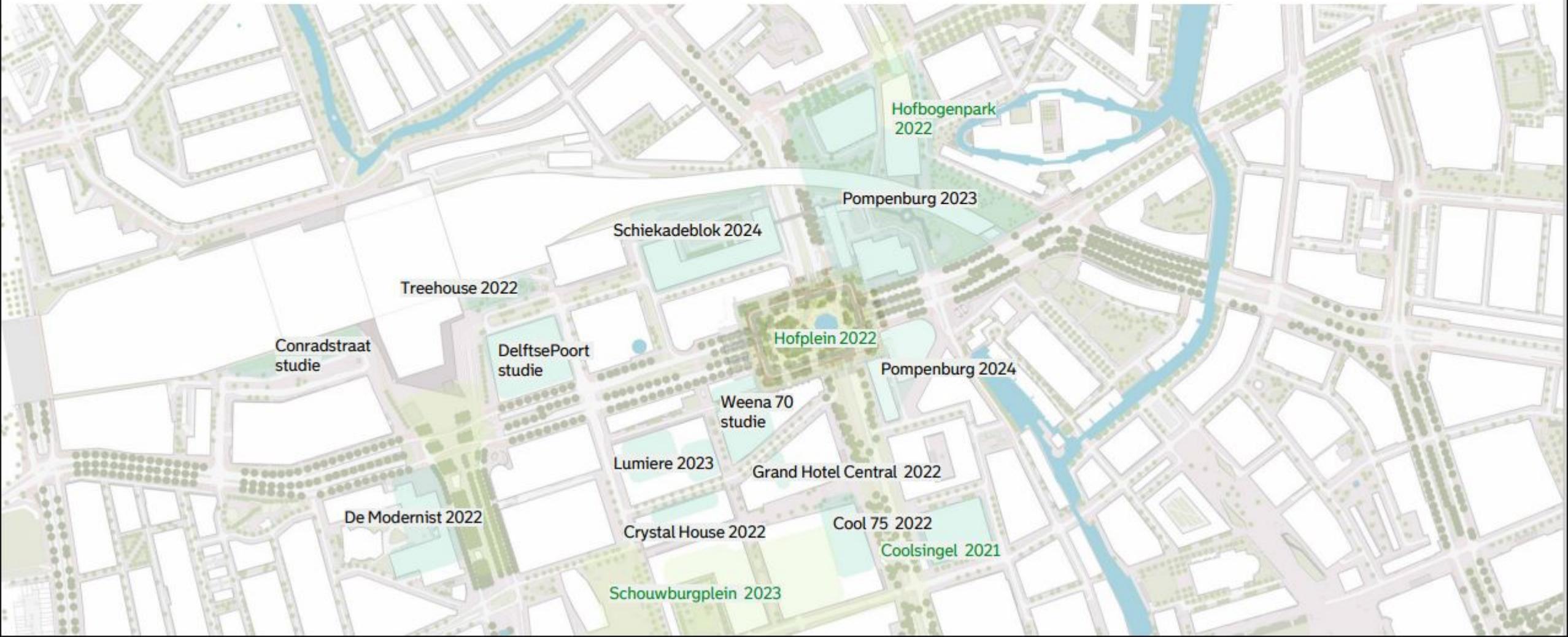
Ronde langs de projecten / locaties

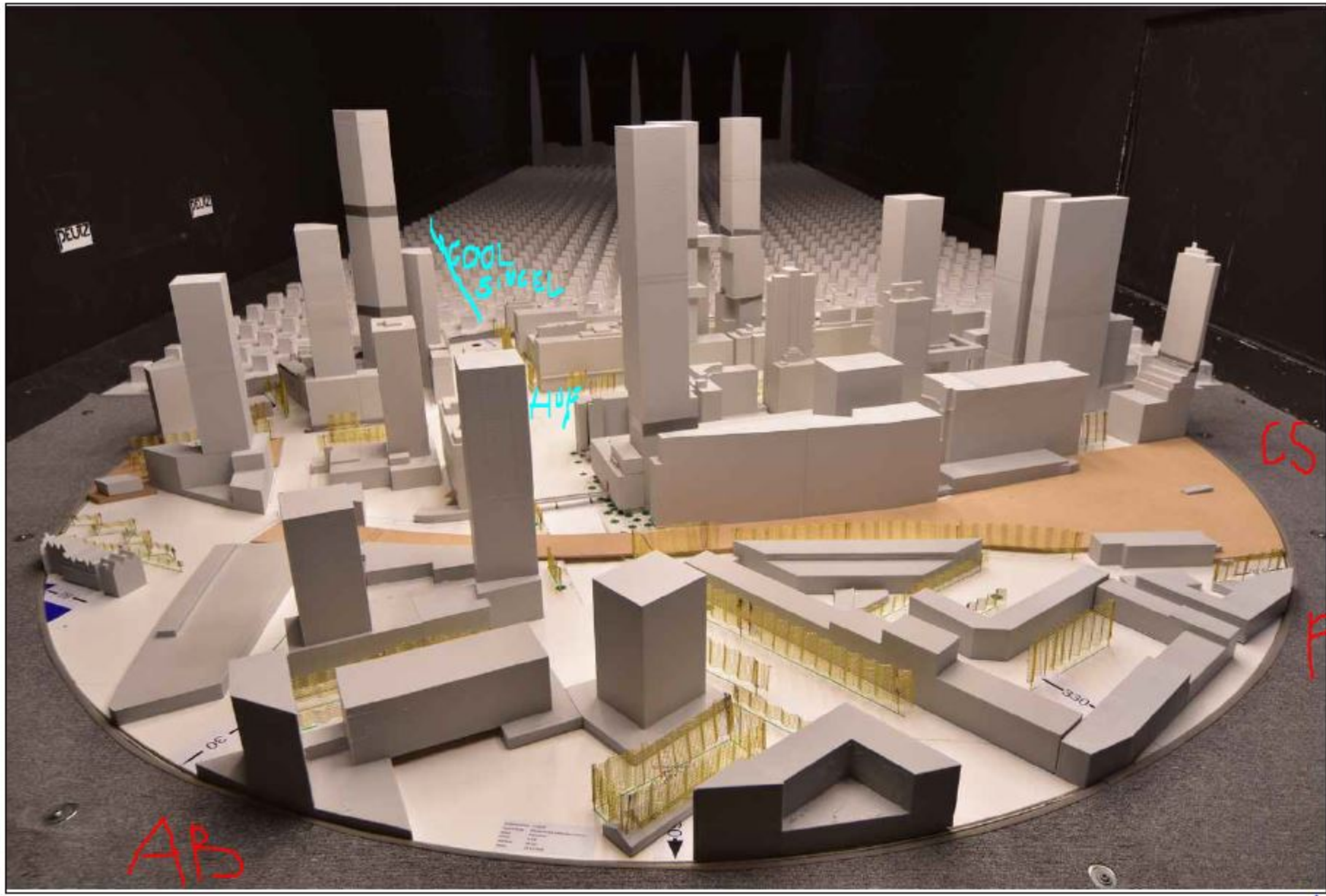
Uit Presentatie gem Rotterdam, RCD XL dd 7 december 2021 (met enkele toevoegingen en in het rood hoogtematen om (beoogde) plannen compleet te maken)



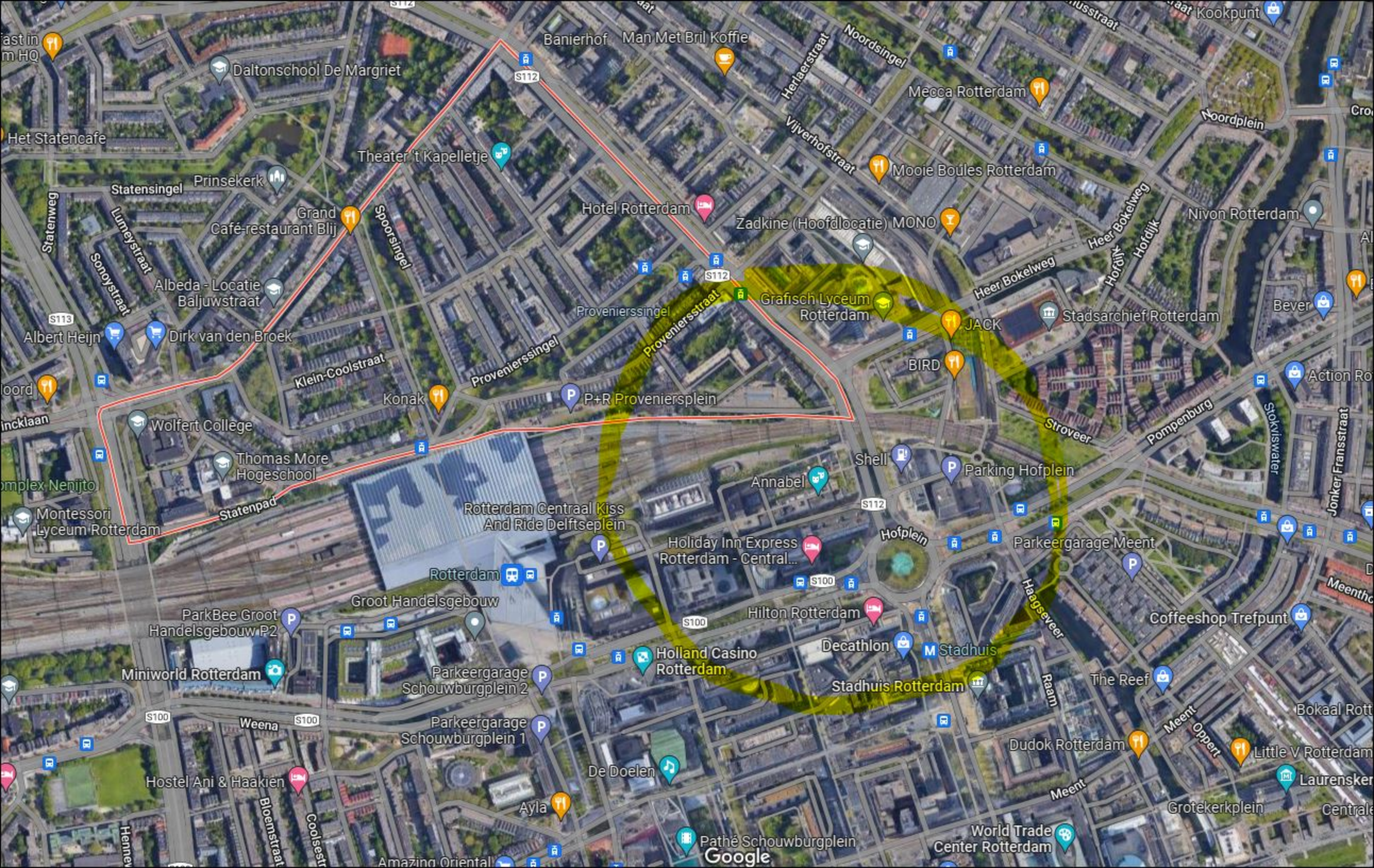
Lumière
- toren max. 200m hoog
- bebouwing in het hof
- gemengd programma
  hotel, kantoren, ca. 400 woningen, maatschappelijk programma

Concept Planning, bouwlogistiek etc.




Z
POOL
HUT
CS
W
PW
AB
N


HOF
Tree House
AB
CS
PW
N


Banierhof
Man Met Bril Koffie
Daltonschool De Margriet
Het Statencafe
Theater 't Kapelletje
Prinsekerk
Statensingel
Grand Café-restaurant Blij
Hotel Rotterdam
Zadkine (Hoofdlocatie) MONO
Mecca Rotterdam
Mooie Boules Rotterdam
Nivon Rotterdam
Kookpunt
Noordplein
Noordsingel
Herlaerstraat
Vijverhofstraat
Heer Bokelweg
Hofdijk
Spoorsingel
Statenweg
Lumeystraat
Sonoystraat
Albeda - Locatie Baljuwstraat
Albert Heijn
Dirk van den Broek
Provenierssingel
Proveniersstraat
Grafisch Lyceum Rotterdam
JACK
BIRD
Stadsarchief Rotterdam
Bever
Action
Klein-Coolstraat
Konak
P+R Provenierssplein
Wolfert College
Thomas More Hogeschool
Stroveer
Pompenburg
Stokviswater
Jonker Fransstraat
Shell
Parking Hofplein
Annabel
Statenpad
Montessori Lyceum Rotterdam
Rotterdam Centraal Kiss And Ride Delftseplein
Holiday Inn Express Rotterdam - Central...
Hofplein
Parkeergarage Meent
Rotterdam
Groot Handelsgebouw
ParkBee Groot Handelsgebouw P2
Hilton Rotterdam
Coffeeshop Trefpunt
Haagseveer
Decathlon
Stadhuis
Holland Casino Rotterdam
Miniworld Rotterdam
Parkeergarage Schouwburgplein 2
Stadhuis Rotterdam
The Reef
Raam
Meent
Oppert
Weena
Parkeergarage Schouwburgplein 1
Dudok Rotterdam
Little V Rotterdam
Bokaal Rott
Hostel Ani & Haakien
De Doelen
Ayla
Bloemstraat
Grotekerkplein
Laurensker
Centrale
Pathé Schouwburgplein
World Trade Center Rotterdam
Amazing Oriental
Google

2.2 Rekenmodellen

f2.2 Schiekadeblok model 1 en hoogbouw RCD, inclusief referentiemodel 2019[2,3]



f2.3 Referentiemodel 2019



f2.4 Referentiemodel 2011





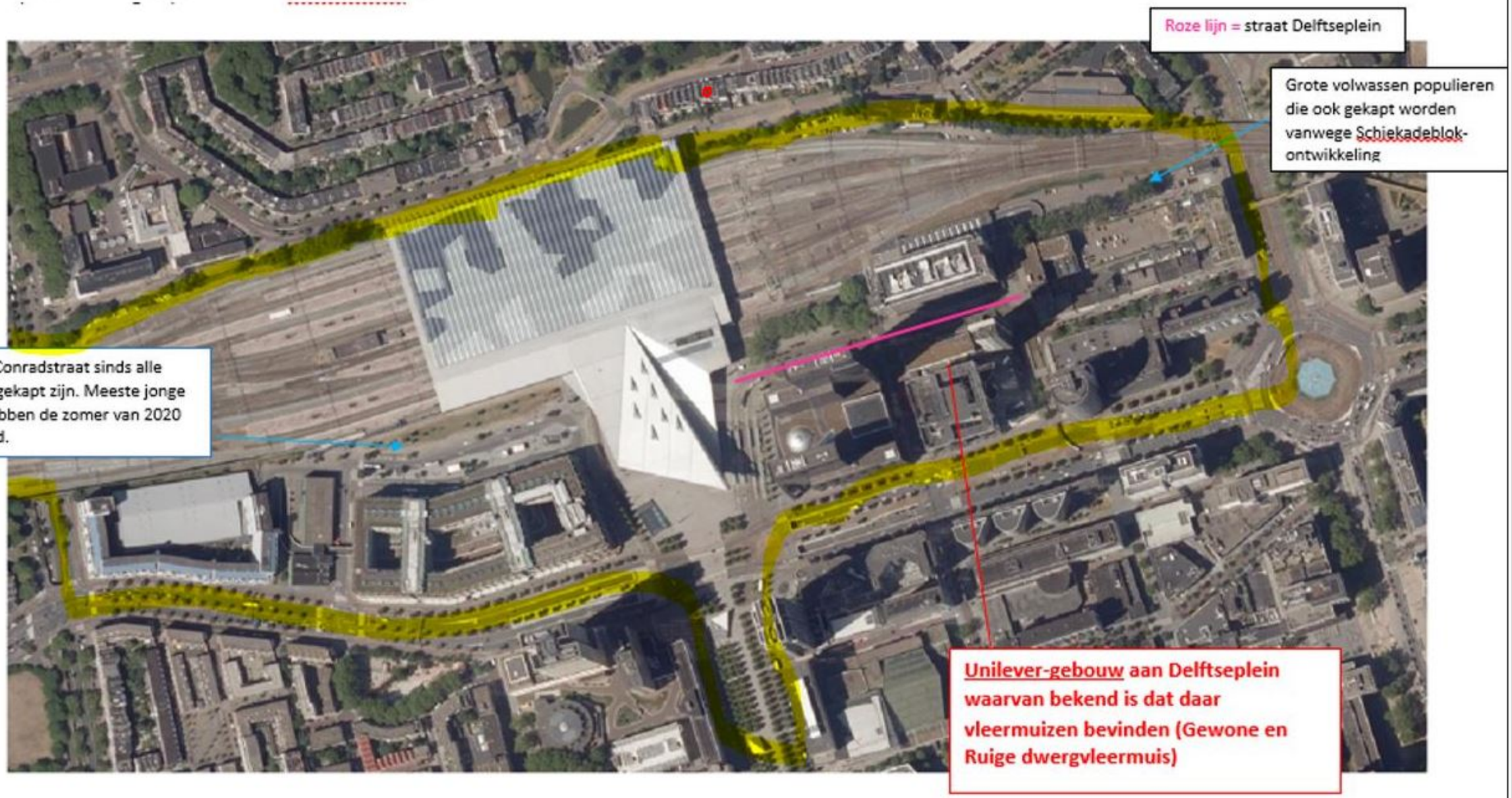



Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok Rotterdam



Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok Rotterdam

Bijlage 11: Satellietfoto van gedeelte RCD-gebied met de 10 platanen op Delftseplein d.d. zomer 2020. Zichtbaar is dat in het gehele gebied bijna alle volwassen bomen verdwenen zijn en vooral jonge boompjes geplant zijn die weinig doen voor vleermuizen. In het Unilever-gebouw is bekend dat daar vleermuizenkolonies bevinden maar ook deze zal verbouwd of afgebroken worden. De 10 platanen zijn zichtbaar de grootste bomen in de omgeving en belangrijk voor de lineaire vliegroutes van de vleermuizen volgens Vleermuizenprotocol.. Belangrijke kennis over de aanwezige vleermuizen en hun functioneel leefgebied (als vliegroutes en waar ze foerageren) is nooit onderzocht. NB: ook de grote volwassen populieren aan het spoor worden gekapt voor bouw Schiekadeblok.



Bijlage B9-7: Kaart 'Verkoelend effect van groen en blauw' uit Atlas Leefomgeving. Zichtbaar is het grote belang van de 10 platanen op Delftseplein (nr. 1) en de rij populieren op Schiestraat (nr. 2) voor de verkoeling voor de gehele RCD-omgeving (waaronder ook Provenierswijk). De bomen vangen ook veel CO2 op die in het gebied door verkeer en woningen wordt uitgestoten. Dit zijn nog de enige volwassen bomen in en nabij geheel Rotterdam Central District. De gemeente wil de populieren op Schiestraat ook kappen voor de ontwikkeling Schiekadeblok (ontwerp-bestemmingsplan ervan is in juni jl. gepubliceerd). Zie ook bijlage B13 voor satellietfoto's van het RCD-gebied met de bomen .



BIJLAGE B9-9: Bij piekbuien lozen Treehouse en alle andere geplande hoogbouw-ontwikkelingen (als ook het Schiekadeblok) via het riooloverstort op de Westersingel. Het water wordt via een duiker onder het Rotterdam Centraal via de Provenierssingel en Spoorsingel in de Provenierswijk afgevoerd richting de Schie. Hierdoor hebben alle riool-overstorten in het RCD een rechtstreeks, negatief impact op de waterkwaliteit op onze singels en op de flora en fauna erom heen. De volgende twee berichtgevingen bevestigen dit.

Hieronder:AD-artikel - Dode vissen drijven in singels-plassen Rdam_31juli2018

REGIO - ROTTERDAM PAGINA 39 | DINSDAG 31 JULI 2018

Dode vissen drijven in singels en plassen

Meerdere meldingen kreeg het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard de afgelopen dagen binnen over dode vissen in de Rotterdamse wateren. Van Bergse Plas tot de Rotterdamse singels aan de noordkant in Rotterdam tot de Hunze, een grote sloot, in Zevenkamp.

Oorzaak: waarschijnlijk de hoge temperaturen van de afgelopen dagen. Mogelijk kwam door het noodweer verleden week ook vervuild water van het riool via een overstort in de singels terecht.

Wijkraadslid Karin Padmos was een van de bellers. Zij zag op haar wandeling langs de Bergsingel de vissen drijven. "Jonge vissen nog'', zegt zij. "Omdat ik hier een paar keer per dag wandel, heb ik het snel door als er iets mis in.''

Het hoogheemraadschap is blij als mensen waarschuwen dat er iets loos is. De dode vissen worden dan direct opgeruimd, om te voorkomen dat ze gaan rotten in het water. Padmos denkt dat een combinatie van factoren de oorzaak is van de vissterfte. "De warmte, maar de hoosbui van donderdag misschien ook. Het lastige is dat door de lange droogte de aarde het water slecht opneemt. Daardoor stroomde het direct naar het riool, dat misschien wel is overgelopen. Belangrijk is dan dat de singels direct worden gespoeld, zodat het vieze rioolwater wordt verdund.''

AD-artikel d.d. 31 mei 2018



▲ Dode vissen. © roel dijkstra

Massale vissterfte in vijvers en singels

Honderden dode vissen zijn in de Westersingel in Rotterdam boven komen drijven. Uit verschillende plekken in de stad kwamen bij het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard meldingen binnen van vissterfte. Het waterschap en de gemeente zijn bezig met het ruimen van de dode dieren.

Rolf Eijgenraam 31-05-18, 15:50

Het waterschap kreeg meldingen van vissterfte in de Westersingel, de Trompetbloemstraat in Ommoord, het Sidelingepark in Overschie, de Baanweg in Overschie en de Hoekersingel in Oud-Mathenesse. Met name in het Sidelingepark is de omvang groot. Bij de wateren waar grotere aantallen drijven, gaan beroepsvissers aan de slag de dieren te ruimen. De dierenambulance wordt ingezet op plekken waar kleine aantallen vissen drijven.

Het hoogheemraadschap doet onderzoek naar de oorzaak. Een woordvoerder stelt dat de regenbuien van eergisteren mogelijk van invloed zijn. Rioleringen moesten daardoor water over storten in singels en sloten, waardoor het zuurstofgehalte en de waterkwaliteit in deze wateren erg is afgenomen. Om die reden vonden gisteren in Hoek van Holland al de nodige vissen de dood. Andere mogelijke oorzaken zijn de sterke temperatuurschommelingen van het water in de afgelopen periode of blikseminslagen.

Regen

De verwachting is dat er de komende dagen meer meldingen binnenkomen. ,,Vaak worden de vissen na overstort pas na ongeveer drie dagen zichtbaar aan het oppervlak", laat een woordvoerder van het waterschap weten. ,,Het is een vervelend verschijnsel wat vaker voorkomt na hevige regenval. Dit soort heftige regen werd pas voor 2050 voorspeld."

Waterschap en gemeente proberen ruimte te maken voor het water. ,,We verlagen waar mogelijk de peilen en stemmen af met de gemeente om ruimte te creëren in het rioolsysteem", aldus de woordvoerder. ,,Ook richten we de buitenruimte klimaatbestendig in door het maken van bijvoorbeeld waterpleinen en waterbergingen."

Overstortbemaling

De Partij voor de Dieren heeft vandaag direct vragen gesteld aan het college van burgemeester en wethouders over de vissterfte. De partij wil weten waar in de stad rioolwater is over gestort en wil weten op welke plekken vissen daardoor zijn doodgegaan. De PvdD wil dat het college gebruik gaat maken van zogenaamde OB-bemaling, wat staat voor overstortbemaling. Dit type bemaling zorgt dat overtollig regenwater met afvalwater wordt geloosd in de Nieuwe Maas, in plaats van over te storten in het water in de stad.

007 Het ludieke 'James Bond'-car waarin de kandidaat-raadsle Sony offline gehaald. Het bek worden gebruikt.

'Dure huizen blijven leeg en zijn onnodig'

Partijen boos om flinke leegstand tijdens huidige woningnood

door **Maarten Ritman**



ROTTERDAM • Er moeten minder dure huizen in Rotterdam worden gebouwd omdat er te veel leegstand is. Dat stellen meerdere partijen, die het stadsbestuur oproepen meer goedkope woningen te bouwen om de woningnood aan te pakken.

ChristenUnie-SGP, GL, PvdA en Denk hebben gezamenlijk een debat aangevraagd nadat naar buiten was gekomen dat '8,5 procent' van woningen in het topsegment leeg zou staan, ten tijde van woningnood.

Ook zou de markt verzadigd zijn in het duurdere segment waardoor het bijbouwen van dure woningen geen nut heeft.

De partijen stellen dat 'het belangrijk is dat iedereen in Rotterdam een huis kan vinden'. „Huizen in het topsegment zijn voor veel mensen helaas niet te betalen. Als blijkt dat deze huizen ook nog eens bovengemiddeld vaak leeg staan, roept dat vragen op over de wenselijkheid van de ambitie om twintig procent van de woningen in het topsegment te bouwen."

Daarom willen ze van het college van burgemeester en wethouders weten wat 'voor impact deze cijfers hebben op de ambities van het college in het bouwen van woningen in het topsegment'.

Politiek vraagt debat aan

„We moeten in andere verhoudingen bouwen", stelt Faouzi Achbar van Denk, medeaanvrager van het debat.

„Bij de ontwikkeling van Brainpark hebben we het al geprobeerd om meer betaalbare woningen toe te voegen, maar dat is helaas niet gelukt."

Ook Co Engberts van de PvdA wil opheldering van het stadsbestuur. „Eerst moet er nog wel duidelijkheid komen of het gaat om het top- of duurdere segment en waar de leegstand door komt", houdt hij nog een slag om de arm. „Maar leeg mag niet leeg blijven. We hebben geen leegstandsverordening in Rotterdam, maar als dit zo is dan moeten we wel kijken welke bestuurlijke instrumenten we hebben om hier iets aan te kunnen doen."

Volgens Achbar is het simpel. „We moeten de prijzen betaalbaar maken voor de gewone Rotterdammer. En het gaat niet alleen om het topsegment met huren vanaf 1400 euro, ook in het hogere segment staat volgens mij nog veel leeg."

Met de overspannen woningmarkt zorgt de dure leegstand gecombineerd met de bouwplannen van twintig procent in de dure klasse ervoor dat veel mensen niet aan een woning kunnen komen. Daarom moet de verdeling onder de loep, vinden de politieke partijen.

Al verwacht Achbar dat er vlak voor het debat naar buiten zal worden gebracht dat het allemaal wel meevalt met de leegstandscijfers. „Ik heb al eerder gezegd dat er door de gemeente met cijfers wordt gesjoemeld. We moeten de huizen die in het topsegment mogen worden gebouwd toevoegen aan de startersaantallen."

Er zouden te veel dure huizen worden gebouwd. FOTO ANP/HH

Gmail [redacted]

Bezonningsonderzoek RCD

1 bericht

Burg K. van der (Klaas) 24 september 2019 om 14:44
Aan: [redacted]

Van:
Verzonden: maandag, september 23, 2019 6:41 PM
Aan: Burg K. van der (Klaas)
CC: [redacted]
Onderwerp: bezonningsonderzoek RCD

Hallo Klaas,

Ik sprak afgelopen donderdag kort met [redacted] die mij vertelde dat jullie onlangs spraken over de effecten van de hoogbouw in RCD en Pompenburg op de bezonning van de Provenierswijk.

Ik kan je informeren dat er binnenkort een toets zal worden gedaan door het ingenieursbureau Peutz, die de effecten van de geplande hoogbouw op het Delftseplein en de voorlopige plannen voor het Schiekadeblok in beeld brengen.

Ook de voorgestelde bebouwing op het Pompenburg worden hierbij betrokken.

Peutz zal deze bebouwing tevens toetsen op de Haagse norm.

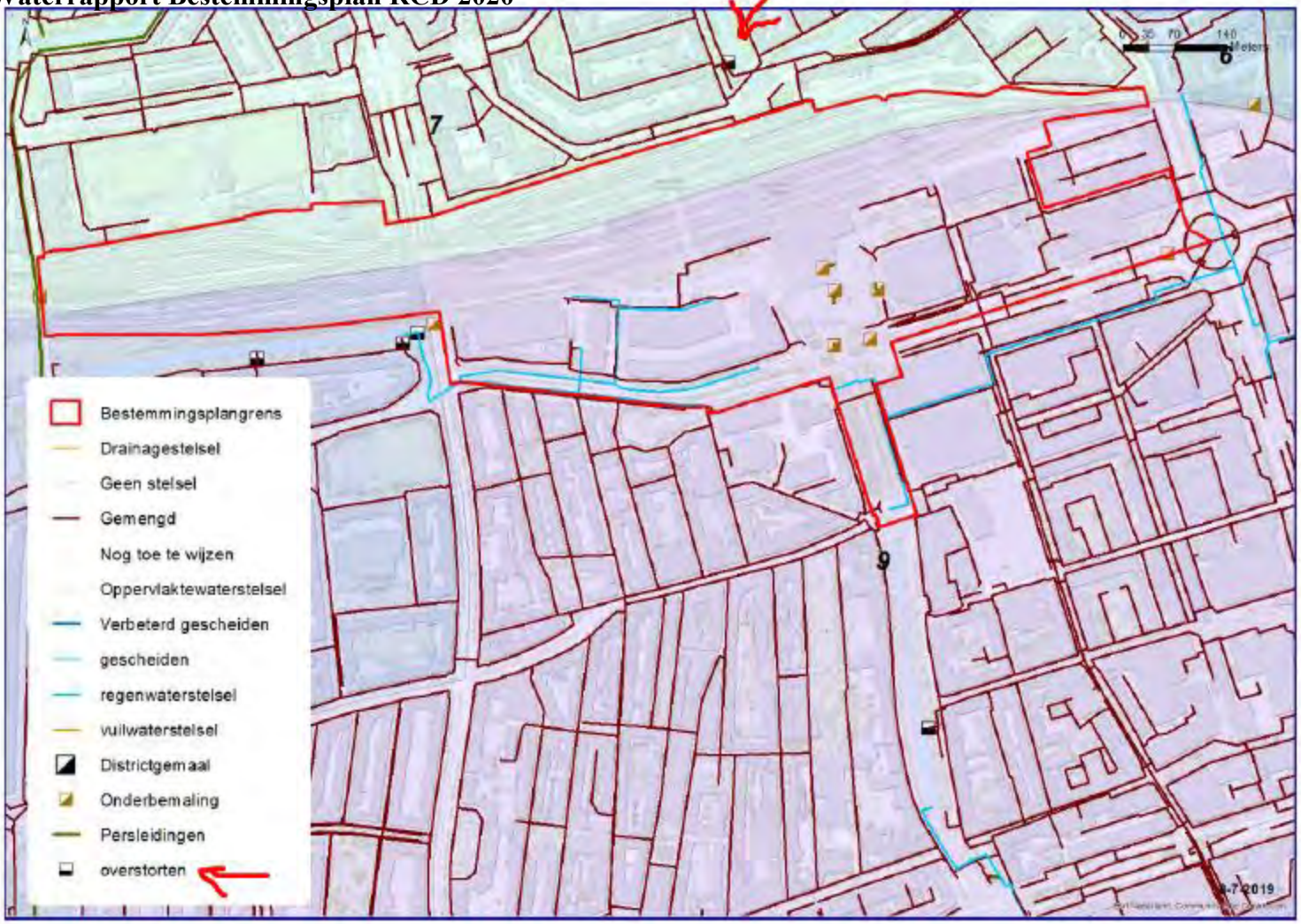
Ik kan nu nog niet goed aangeven wanneer de resultaten bekend zijn, maar dat zal tegen het eind van dit jaar zijn.

Ik hoop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet, Kees

[redacted]

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.
Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.



Figuur 4-4 Overzicht rioleringssysteem

4.4 Waterkwaliteit

In het gebied ligt geen oppervlaktewater. Wel kan de afvoer van regenwater en afvalwater via het gemengde stelsel de waterkwaliteit van de omringende singels beïnvloeden. Bij hevige regen is de capaciteit van het rioolstelsel onvoldoende om alles af te voeren naar de RWZI. Overstorten zullen dan in werking treden, zodat rioolwater verdund met neerslag op het oppervlaktewater wordt geloosd.

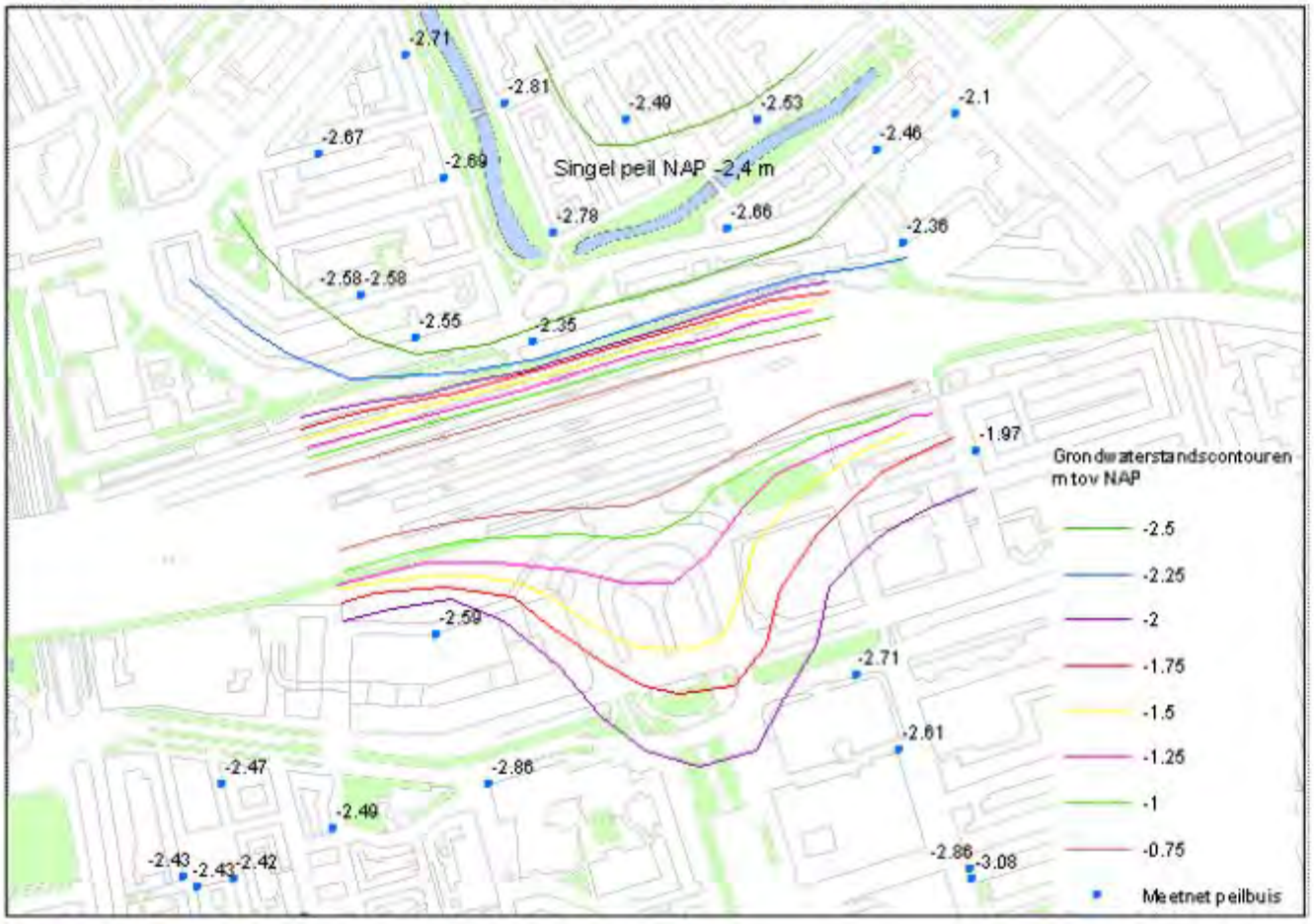
De volgende ontwikkelingen zijn bestudeerd:

- Grondwaterverandering door graven van nieuw water;
- Belemmering grondwaterstroming door ondergrondse infrastructuur;
- Grondwaterverandering door toename van verhard oppervlak.

De gerelateerde risico's voor de omgeving zijn als volgt:

- Droogvallen van houtfundering door g.w.s. daling;
- Verdroging of verdrinkingsrisico's van bestaand groen;
- Moeilijkheden bij het inrichten van toekomstig groen.

In paragraaf 6 worden de te verwachten risico's toegelicht en voorts wordt een advies gegeven waaruit blijkt hoe met de risico's kan worden omgegaan.



Figuur 6.1. Grondwatersysteem in huidige situatie

Royal HaskoningDHV

Tekst uit het Waterrapport van het Tracébesluit waarbij extra perrons(extra verharding) (o.a. 2x 90 meter bij 4 meter) t.h.v. Central Post toegevoegd worden.

5.2 Inundatierisico

Binnen dit project wordt geen oppervlaktewater gedempt. Daar hoeft dus niet voor gecompenseerd te worden. Er komt wel extra verharding op het spoorterrein in de vorm van perronverlengingen (1, 4 t/m 6 en 8 in figuur 5.2) en een calamiteiten pad (7 en 9 in Figuur 11). Daarnaast zijn er verkleiningen van een tweetal perrons (2 en 3 in Figuur 11). Een deel van het calamiteiten pad zal met grasbeton tegels worden aangelegd (7). De nummering van de verschillende ingrepen is terug te zien in Figuur 11, in Tabel 8 is een beschrijving opgenomen van de ingreep en de consequenties.

HHSK hanteert verschillende toetsingscriteria voor verschillende plannen, gebaseerd op de omvang van deze plannen. De ingrepen binnen dit project vallen binnen het type 'middelgrote plannen'. De gestandaardiseerde berekeningsmethode levert een compensatie-eis op, uitgedrukt in m^3, m^2 of als percentage van het aangebrachte verhardingsoppervlak (%). HHSK heeft aangegeven dat binnen dit peilgebied een compensatie-eis van 15% bestaat.



Figuur 11 Nummering van de ingrepen, met in geel de verharding welke wordt aangelegd en in oranje de perrons welke worden verkleind.

Tabel 8 Te compenseren oppervlak in m²

	Beschrijving	Type verharding	Percentage verhard oppervlak type verharding	Oppervlak extra verharding (m²)	Te compenseren oppervlak (m²)
1	Perronverlenging	Gesloten	100%	224.09	224.09
2	Perronverkleining	Gesloten	0%	-82.91	-82.91
3	Perronverkleining	Gesloten	0%	-32.00	-32.00
4	Perronverlenging	Gesloten	100%	34.48	34.48
5	Perronverlenging	Gesloten	100%	159.36	159.36
6	Calamiteitenpad	Gesloten	100%	25.82	25.82
7	Calamiteitenpad	Gesloten	100%	244.76	244.76
8	Perronverlenging	Gesloten	100%	228.52	228.52
9	Calamiteitenpad	Grasbeton	50%	683.96	341.98
Drempelwaarde					-500
Totaal					644.1
Aan te leggen m² oppervlaktewater met een compensatie-eis van 15%					96.61

Volgens het Tracebeluit 2021 worden de perrons verlengd (2x 90 meter bij 4 meter en 1x 16 meter bij 4 meter) en gaan er meer 8 treinen per uur meer rijden én mogen de treinen harder rijden (120km per uur). Hierdoor is er meer verharding, meer geluidsoverlast en vallen meer mensen onder Groepsrisico. Dit alles is niet meegenomen in de geluidsonderzoeken, de verharding/watercompensatie en berekening Groepsriscio voor Externe Veiligheid.

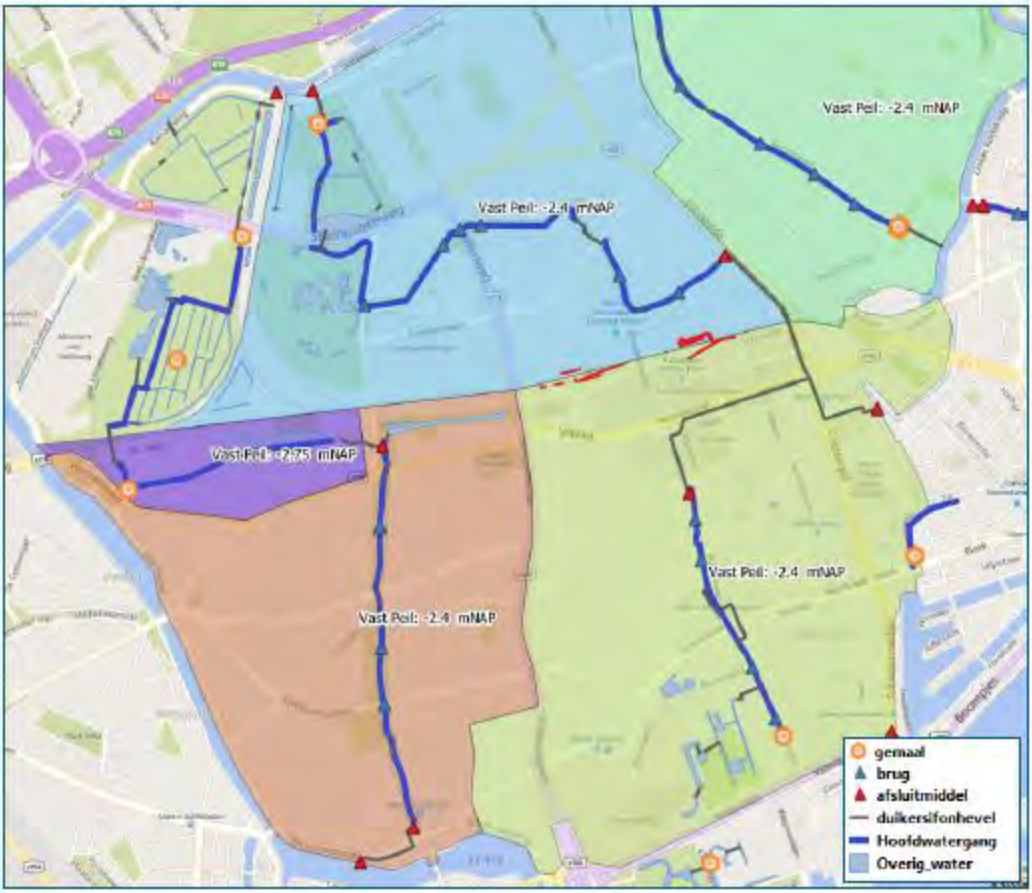
perron keerwanden

jukkenperron

CENTRAL POST

Perronverlenging
Rotterdam oostzijde zie tekening:
BE4840-DR-KW-3010 &
BE4840-DR-KW-3011

Calamiteitentoegangsweg
zie tekening : BE4840-DR-BB-40



Figuur 7 Oppervlaktewatersysteem Rotterdam Centraal volgens de legger 2018, ontvangen 2019. Ingrepen aan het spoor en het perron zijn in rood aangegeven.

4.1.5 Functioneren afwatering Rotterdam Centraal

De afwatering van het stationsgebied Rotterdam Centraal is in beheer van verschillende partijen. Figuur 8 toont het rioleringsplan van gemeente Rotterdam zoals gepresenteerd in het waterplan voor de wijziging van het bestemmingsplan van Rotterdam Central District (RCD).

Het dak van Rotterdam watert deels af richting een aangelegde berging onder de fietsenkelder en deels door middel van een direct regenwaterstelsel in westelijke richting op de Essenburgsingel. Door middel van een overstortvoorziening wordt het water uit de berging onder de fietsenkelder op de Provenierssingel geloosd. Ten noorden van Rotterdam Centraal ligt een vermaasd gemengd rioleringsstelsel. Dit stelsel heeft de overstort op de Provenierssingel welke door middel van een onderleider aangesloten is op de Westerssingel. Het is onduidelijk of de perrons en de overige verharde oppervlakken van het station op het rioleringsstelsel ten noorden of ten zuiden van het station aangesloten zijn.

het grondwater in het eerste watervoerende pakket is ongeveer NAP -2 m. Dit verschil van 5 meter kan gebruikt worden om onder vrij verval het hemelwater in het eerste watervoerende pakket onder het diepveen te laten infiltreren, tot een diepte van ongeveer NAP -16 m.

6.4 Uitbreiden bestaand oppervlaktewatersysteem

Buiten bovenstaande oplossingen is het ook mogelijk om het bestaande oppervlaktewatersysteem uit te breiden met de benodigde hoeveelheid conform compensatie-eis van 96,61 m^3. Echter, het terrein van ProRail is voor de aanleg van een oppervlaktewaterberging door de hoogte van het terrein niet geschikt. Daarbij geldt ook dat de aanleg van een water afvoer drainage infiltratie (wadi) door het ruimtegebrek en doordat afstroming vanaf de perrons deze wadi niet zal bereiken geen oplossing is voor de toename van de hoeveelheid afwatering.

De meest geschikte locatie voor uitbreiding van de berging betreft daarom de Provenierssingel (GPG-177) of de Essenburgsingel (GPG-164). Aangezien beide singels aansluitend zijn op het grondgebied van de gemeente, dient deze compensatiemaatregel met de gemeente besproken en vastgesteld te worden. Een derde locatie betreft de uitbreiding van de Essenburgsingel in peilgebied GPG-165, ten westen van peilgebied GPG-164. Dit is toegestaan aangezien peilgebied GPG-165 benedenstrooms ligt ten opzichte van peilgebied GPG-164. Ook hier geldt dat het aansluitend groen in eigendom is van de gemeente.

Naast de uitbreiding van het bergingsoppervlak dient de afwatering richting het oppervlaktewatersysteem getoetst en eventueel uitgebreid te worden zodat deze afdoende is voor het groter afstromend oppervlak.

BIJLAGE 4 (3 pagina's): Kwelvorming op Q-park achter de huizen van Proveniersplein en Proveniersstraat.

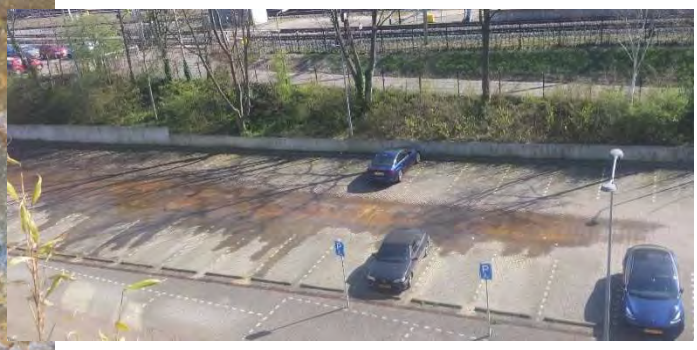
(dit was een bijlage bij het inspreken tijdens hoorzitting ontwerpbestemmingsplan RCD d.d. 2 februari 2021 bij de commissie BWB van gemeente Rotterdam)

1. Opmerking omtrent 10.19 en 11.30 – grondwater

In het Samenvatting en beantwoording zienswijze-document negeert de gemeente de meerdere negatieve onomkeerbare milieueffecten die we nu al ervaren en nog meer gaan krijgen met de vele nieuwe ontwikkelingen. Zo is in de zienswijze gemeld dat in Provenierswijk een grote kwel met brak water (zout, ijzer, ed) als negatief milieueffect is ontstaan ná het bouwen van Rotterdam CS, de ondergrondse CS-fietsenstalling en Randstadrail. Tot nu toe worden over kwel-vorming in diverse onderzoeken en rapporten omtrent de ontwikkelingen in RCD het volgende aangegeven: "*Het belangrijkste kenmerk van het grondwatersysteem in het plangebied is dat de verticale grondwaterstroming relatief gering is. De inzijging van regenwater naar en de opwaartse kwel vanuit het eerste watervoerende pakket houden elkaar min of meer in evenwicht.*"
Ondanks al deze theorieën is er dus wél een brakke kwel ontstaan op Proveniersplein – eigenlijk zelfs twee (ook op Statenpad) - waaraan ondertussen al veel volwassen bomen en struiken in de aangrenzende tuinen dood zijn gegaan en hebben de bewoners veel overlast van regenwater dat via Q-park in de tuinen loopt. Zie hieronder de foto's van deze kwel die een negatief effect heeft op de gehele waterhuishouding bij de huizen van Proveniersplein.







Nog meer ontwikkelingen in het RCD zal verder onomkeerbare negatieve (milieu)effecten veroorzaken in Provenierswijk. Dit is al eerder bevestigd in BesluitMER Weenapoint 2011 maar wordt genegeerd in het ontwerpbestemmingsplan RCD.
In het besluitMER Weenapoint 2011 wordt aangegeven dat door Delftseplein/Treehouse-ontwikkeling de grondwaterstand met ca 0,2 meter stijgt. Verder wordt ook geconcludeerd dat "de bemalingen in RCD zoals voor Treehouse op Delftseplein invloed hebben op de freatische grondwaterstanden en stijghoogtes in het eerste watervoerend pakket en daardoor geringe onomkeerbare effecten optreden in de vorm van geringe zettingen zullen ontstaan. Er is een geringe kans op schade aan bebouwing, infrastructuur of groenvoorzieningen." Ook geeft het aan: "De grondwateronttrekkingen zullen daarnaast ook mogelijk enige invloed hebben gehad op de waterkwaliteit van het water in het eerste watervoerende pakket (geringe toename van verzilting en verspreiding verontreinigingen binnen de deklaag). Zie printscreens van deze tekst uit de BesluitMER Weenapoint 2011 op de volgende pagina's.

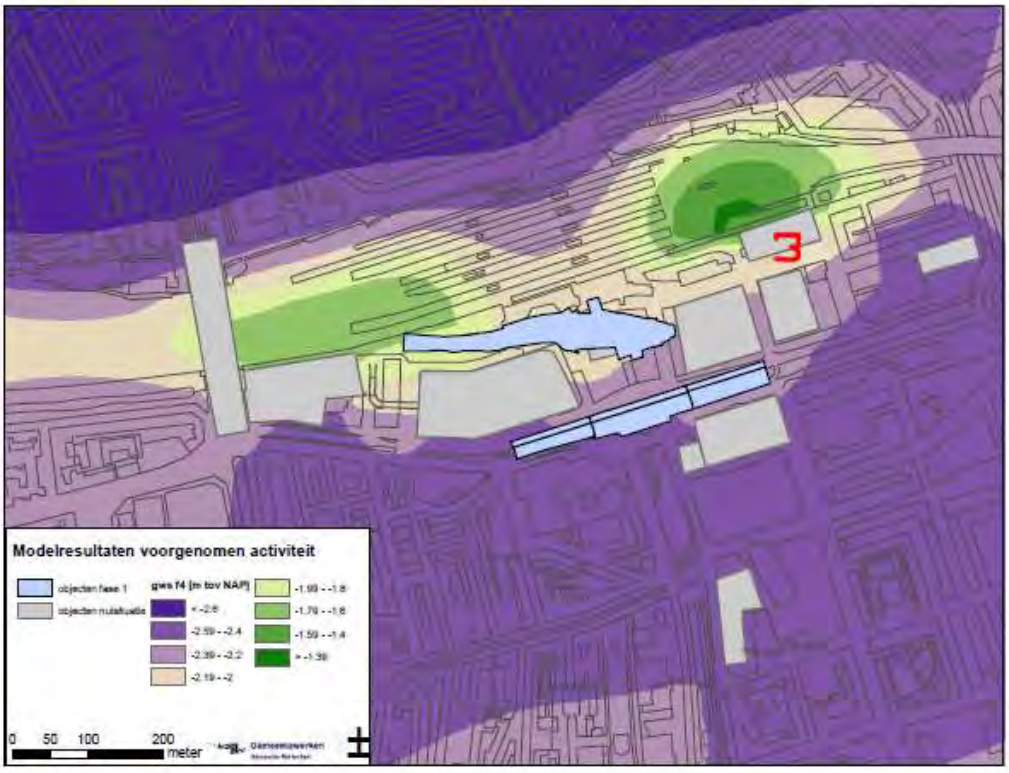
Conclusie: de vele toekomstige ontwikkelingen in RCD-gebied en omgeving zorgen voor nog meer zettingen, grondwateroverlast- en onderlast en slechter waterkwaliteit, schade aan huizen en planten voor bezwaarmakers. Zoals bevestigd in besluitMER Weenapoint 2011 maar genegeerd in het ontwerpbestemmingsplan RCD

Printscreens uit besluitMER Weenapoint 2011:

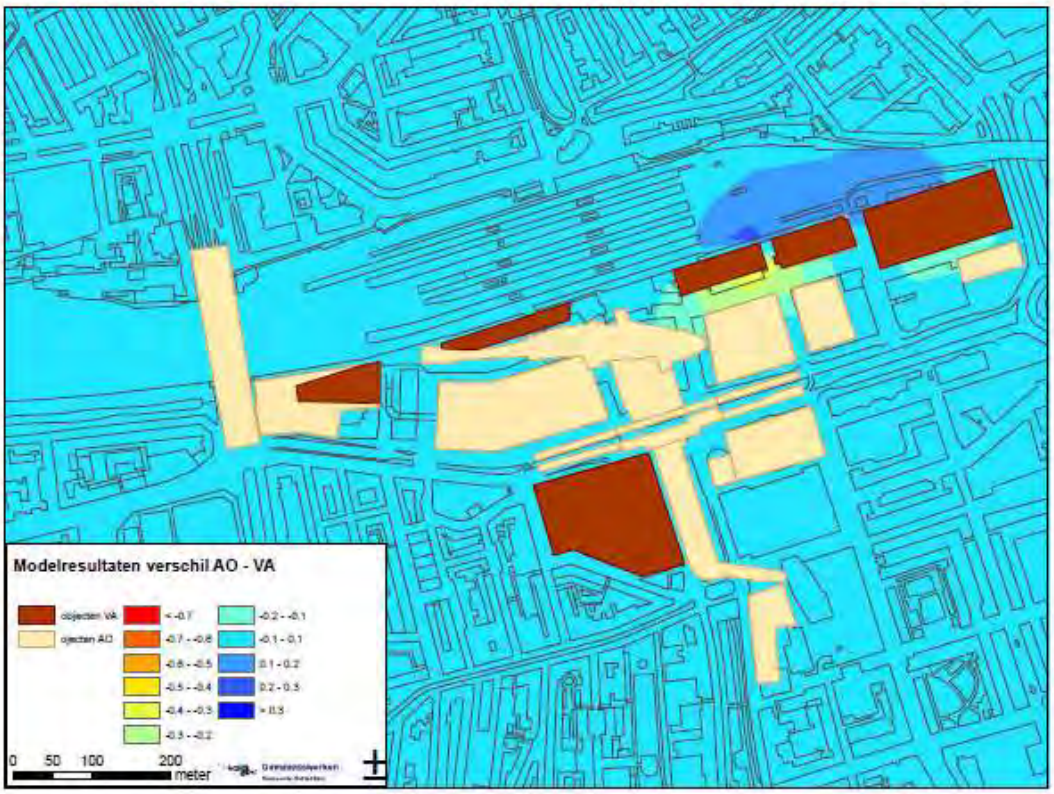
Gemeente Rotterdam
Gemeentewerken

De ligging van de ondergrondse objecten is weergegeven in figuur 11.2. De parkeergarages liggen allemaal loodrecht op de grondwaterstroming vanaf het spooremplacement in zuidelijke richting. Uit de figuur blijkt dat door de aanwezigheid van de vele ondergrondse objecten in de Autonome ontwikkeling de grondwaterstroming al in sterke mate geblokkeerd wordt. Het toevoegen van extra objecten leidt tot weinig extra barrièrewerking. Dit blijkt ook uit de modelberekeningen, zoals gegeven in figuur 11.4. De grondwaterstanden zijn in de Voorgenomen activiteit vergelijkbaar met die in de Autonome ontwikkeling. Alleen bij plot 3 (Delftseplein) zijn verschillen te zien. Door het realiseren van de parkeergarage onder plot 3 is er op korte afstand van het spooremplacement sprake van barrièrewerking. De grondwaterstanden aan de zuidzijde dalen daardoor met ca. 0,3 m. Dit effect is echter zeer locaal, tussen de parkeergarages van plot 3 en de Delftse Poort (ING-gebouw). Aan de noordzijde van plot 3 stijgt de grondwaterstand met ca. 0,2 m. Er is geen sprake van grote veranderingen in het freatische grondwatersysteem.

Figuur 11.4 Grondwaterstanden in de gebiedsontwikkeling RCD



Figuur 11.5 Verschillenanalyse grondwaterstanden Autonome ontwikkeling en de gebiedsontwikkeling RCD



Tijdelijke bemaling van bouwputten

Ook voor de te ontwikkelen plots in het kader van RCD, zijn bemalingen van bouwputten nodig. Aangezien ook hier de uitvoeringsmethode en de fasering in de tijd van de bouwactiviteiten nog niet bekend zijn, is een nauwkeurige effectbepaling niet mogelijk. Vergelijking van de oppervlakte en ontgravingsdiepte van de objecten in de Autonome ontwikkeling (tabel 11.3) en die van de objecten in de gebiedsontwikkeling RCD (tabel 11.4) laat zien dat deze vergelijkbaar zijn, waardoor de afzonderlijke bemalingen van dezelfde orde van grootte zijn voor wat betreft debieten en verlagingsniveau's. De conclusie luidt dat die bemalingen invloed hebben op de freatische grondwaterstanden en stijghoogtes in het eerste watervoerend pakket. Daardoor zullen geringe onomkeerbare effecten optreden in de vorm van geringe zettingen. Deze zullen dezelfde orde van grootte hebben als in de Autonome ontwikkeling. Er is een geringe kans op schade aan bebouwing, infrastructuur of groenvoorzieningen.
De grondwateronttrekkingen zullen daarnaast ook mogelijk enige invloed hebben gehad op de waterkwaliteit van het water in het eerste watervoerende pakket (geringe toename van verzilting en verspreiding verontreinigingen binnen de deklaag).

Bijlage 5: **studie 'Waterhuishoudingsplan R'dam CS d.d. 12 juli 2006.**

- De gradiënt van de grondwaterstanden, en dus de grondwaterstromingsnelheid, is het grootst rondom het emplacement Centraal Station. Bij een deel van de infrastructuur wordt de invloed van neerslag in de toekomst beperkt door overkapping waardoor effecten van grondwaterstandsverhogingen worden verminderd.
- De Weena tunnel vormt in de huidige situatie al een belemmering voor grondwaterstroming.
- Parkeergarage Kruisplein is evenwijdig aan de stromingsrichting dus vormt zodoende een kleinere belemmering.
- De fietsstalling is veel kleiner en minder diep dan de Conradstraat.

Hierbij wordt opgemerkt dat de grondwaterstandsverhoging, gemeten na het aanleggen van de Conradstraat bouwput, wordt verminderd in de definitieve situatie door de overkapping van het Centraal Station.

Conclusies;
De ondergrondse objecten kunnen tot zowel grondwaterstanddalingen als grondwaterstandstijgingen leiden; zie paragraaf 6 voor de gerelateerde risico's.

.5 Grondwaterverandering door toename van verhard oppervlak

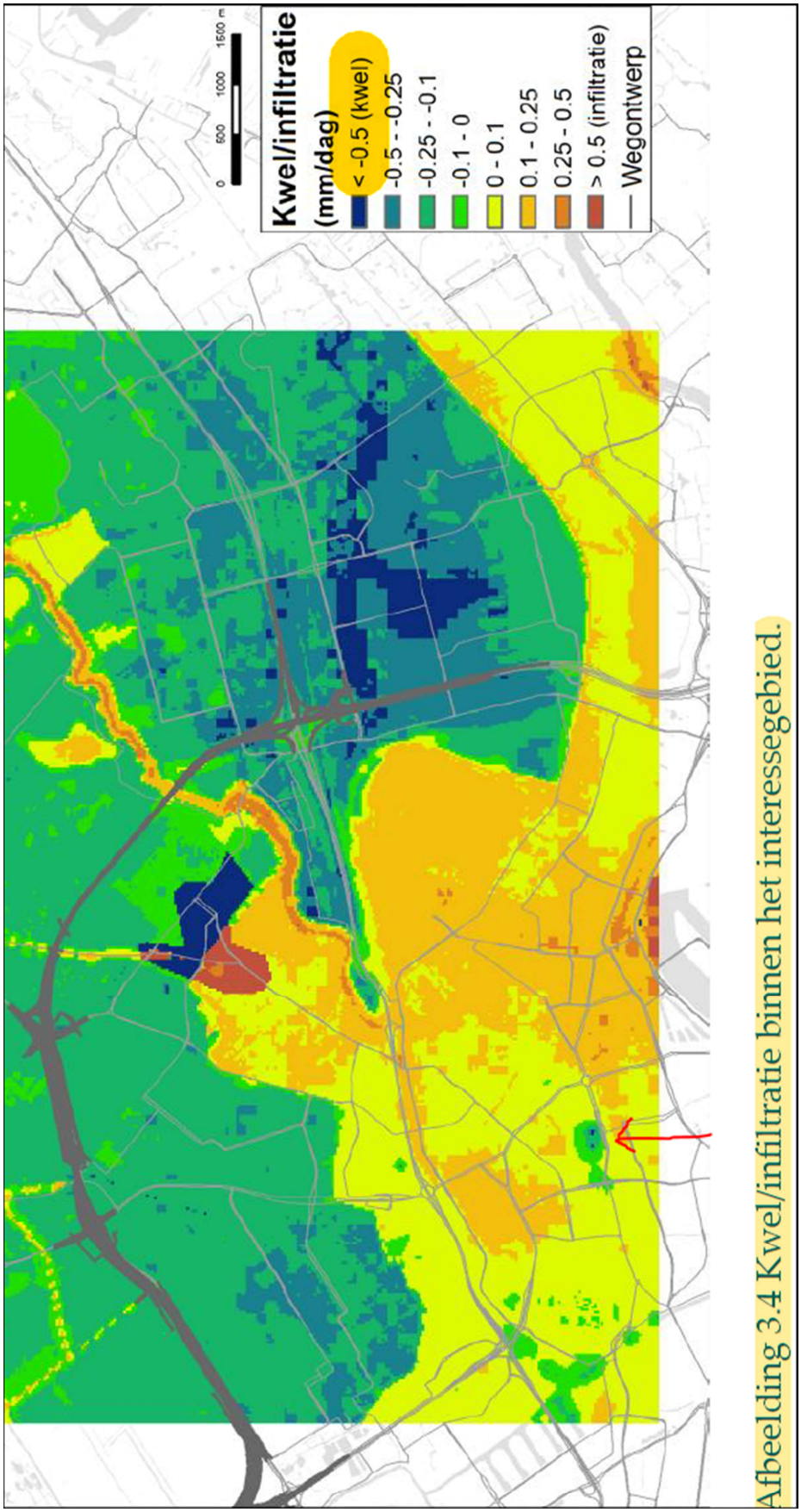
Onder verhard oppervlak wordt verstaan: alle bebouwing, perronoverkappingen en straatprofielen. Zie paragraaf 2.3.4 voor een aanvullende informatie hierover.

Uit de resultaten van tabel 2.5 *'toename verhard oppervlak in m2 per bouwsteen'* blijkt dat de aanleg van de integrale kap over het spoorse deel van het Centraal Station de grootse toename in 'verharding' met zich meebrengt. Door de extra verharding, neemt de hoeveelheid water dat in de bodem infiltreert af. Dit kan leiden tot een daling van de ondiepe grondwaterstand en een verdrogend effect hebben op de omgeving. De grondwaterstanden die veroorzaakt kunnen worden door verminderende natuurlijke infiltratie zijn waarschijnlijk in het verleden opgetreden gedurende droge periodes.

De periode van de lage grondwaterstand is echter ook van belang aangezien problemen voor bestaand groen en bestaande houten palen voorkomen bij langdurig droogstaan. Het extra verharde oppervlak zal waarschijnlijk leiden tot permanente lagere grondwaterstanden in delen van het plangebied.

Conclusies;
Het extra verharde oppervlak kan tot permanent lagere grondwaterstanden leiden; zie paragraaf 6 voor de gerelateerde risico's.

BIJLAGE 6 : **Kwelvorming in Provenierswijk op Q-park en Statenpad**. De rode pijl wijst naar het groen cirkeltje (Provenierswijk) met de blauwe 'kwel-puntjes'. De afbeelding (p 31) is uit: VERKENNENDE GEOHYDROLOGISCHE ANALYSE A16 ROTTERDAM door Rijkswaterstaat en Ministerie van IenM). Het waterhuishoudkundig rapport van het Tracébesluit 2021 is inhoudelijk tegenstrijdig met het eigen onderzoek voor de uitbreiding van A16.



Afbeelding 3.4 Kwel/infiltratie binnen het interessegebied.

Het College bagatelliseert het effect van barricades in de grond door te stellen dat er toch al veel blokkades in de grond zitten dus dat een extra blokkade niet meer uit maakt. Dit is niet correct. Grondwaterexpert Maarten Kuiper legde in het tv-programma Waterman op 25 april 2021, omtrent de funderingsproblematiek in Amsterdam cq Nederland, uit dat hoé meer barricades in de grond hoé moeilijker voor het grondwater is om er om er voldoende omheen te stromen mét als resultaat dat gebieden of te nat worden (overlast water) of te droog (lage grondwaterstand). Zie ook volgend afbeeldingen van het programma en wat Maarten Kuiper over effect van barricaden verteld.

Zie link: https://www.npostart.nl/waterman/25-04-2021/BV_101404785 (barricade-onderwerp) komt aan bod vanaf 15min29sec (totaal 1 minuut); expert Kuiper wordt vanaf 11min45sec geïnterviewd).

[1] Bron: Bestemmingsplan RCD, paragraaf 6.10.

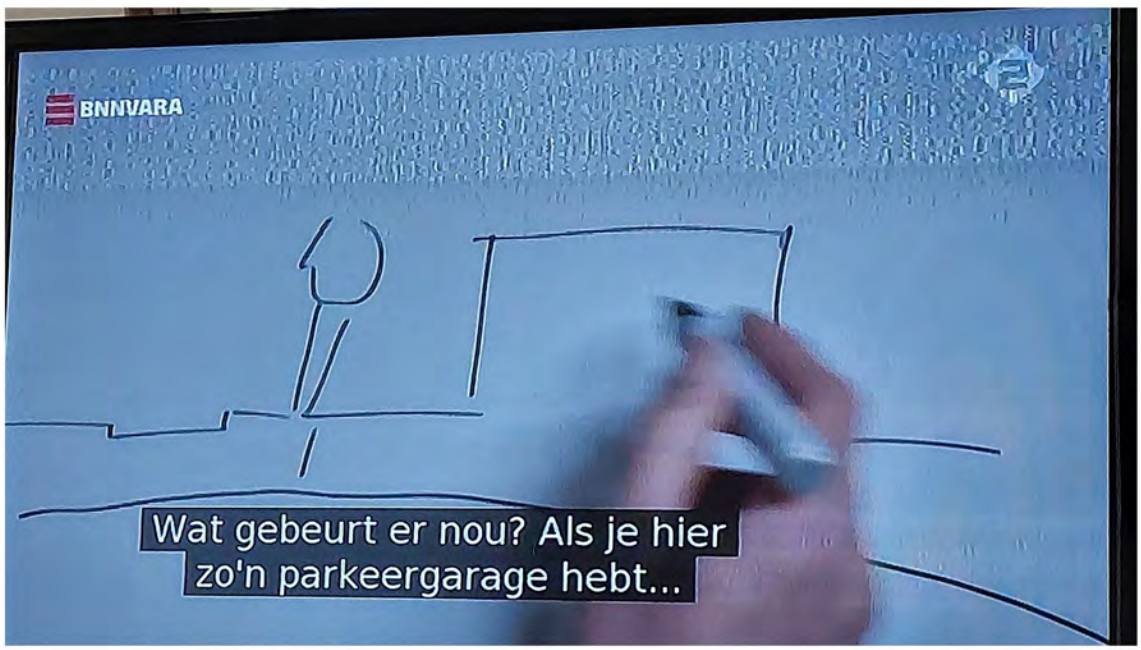

BNNVARA
Dat de ondergrond zo verdroogt,
komt ook omdat het water...


BNNVARA
in de bodem zich niet vrij
kan bewegen en verspreiden.


BNNVARA
Onder het oppervlak zijn allerlei
barricades gebouwd.


BNNVARA
Eigenlijk zijn dat ondergrondse
dijken.

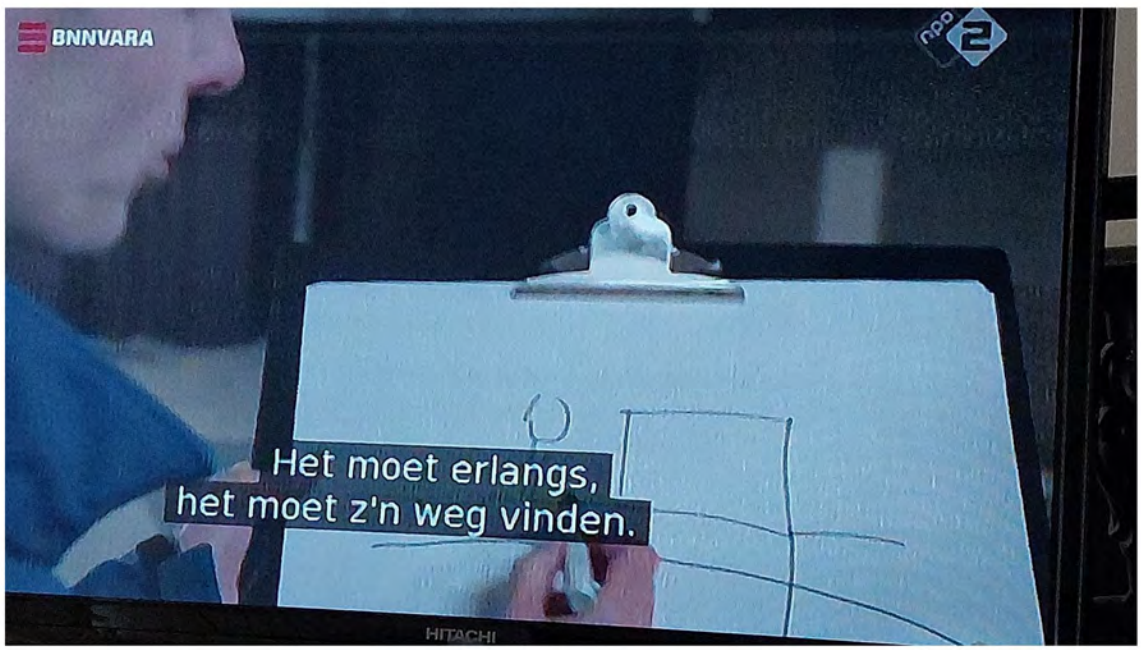

BNNVARA
Maar dit is een hele diepe
parkeergarage, we staan op -2.


BNNVARA
Wat gebeurt er nou? Als je hier
zo'n parkeergarage hebt...

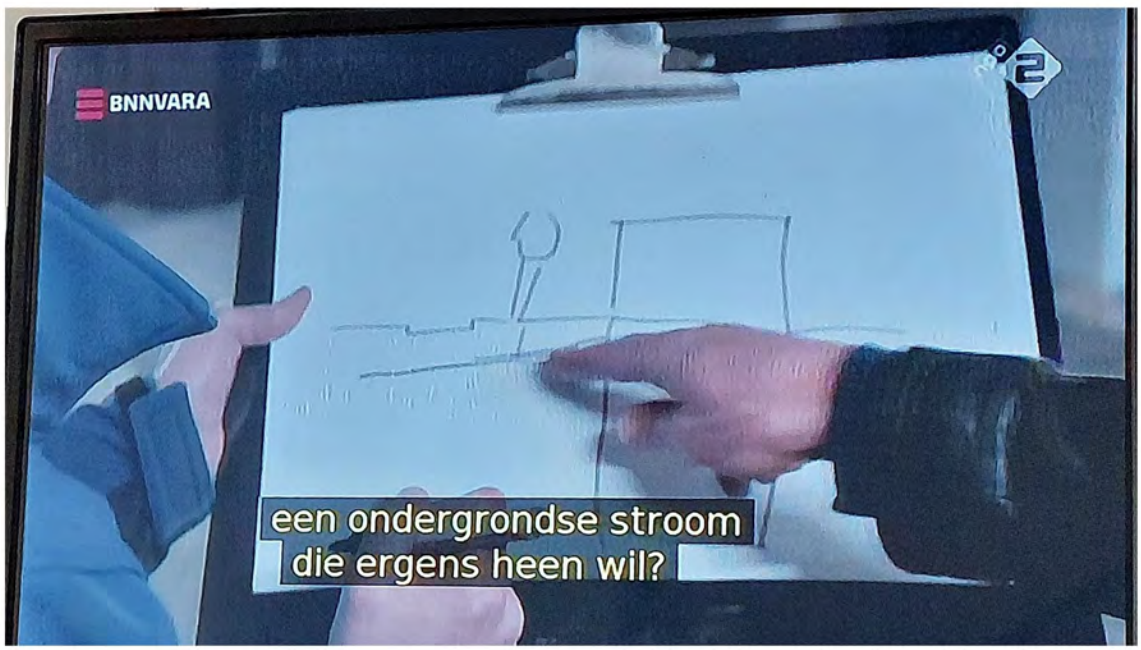

BNNVARA
Het is EEN grote blokkade.


BNNVARA
En die damwanden gaan nog wel
tien meter de grond in.


BNNVARA
npo 2
Dus het kan er niet zo goed onderdoor.
HITACHI


BNNVARA
npo 2
Het moet erlangs, het moet z'n weg vinden.
HITACHI


BNNVARA
Dus heel langzaam door het zand
stroomt het die kant op.


BNNVARA
een ondergrondse stroom
die ergens heen wil?


BNNVARA
Ja, het gaat heel langzaam. Hier is
't wat hoger, daar is 't lager.


BNNVARA
En dat botst ertegenaan.
Dat moet er dan onderdoor.


BNNVARA
Een kelder, soms gaat het nog wel...


BNNVARA
maar als daarnaast nog
'n parkeerkelder komt...


BNNVARA
moet het om twee kelders heen
stromen, of drie of vier.


BNNVARA
Op een gegeven moment wordt de grond
zo ondoorlatend...

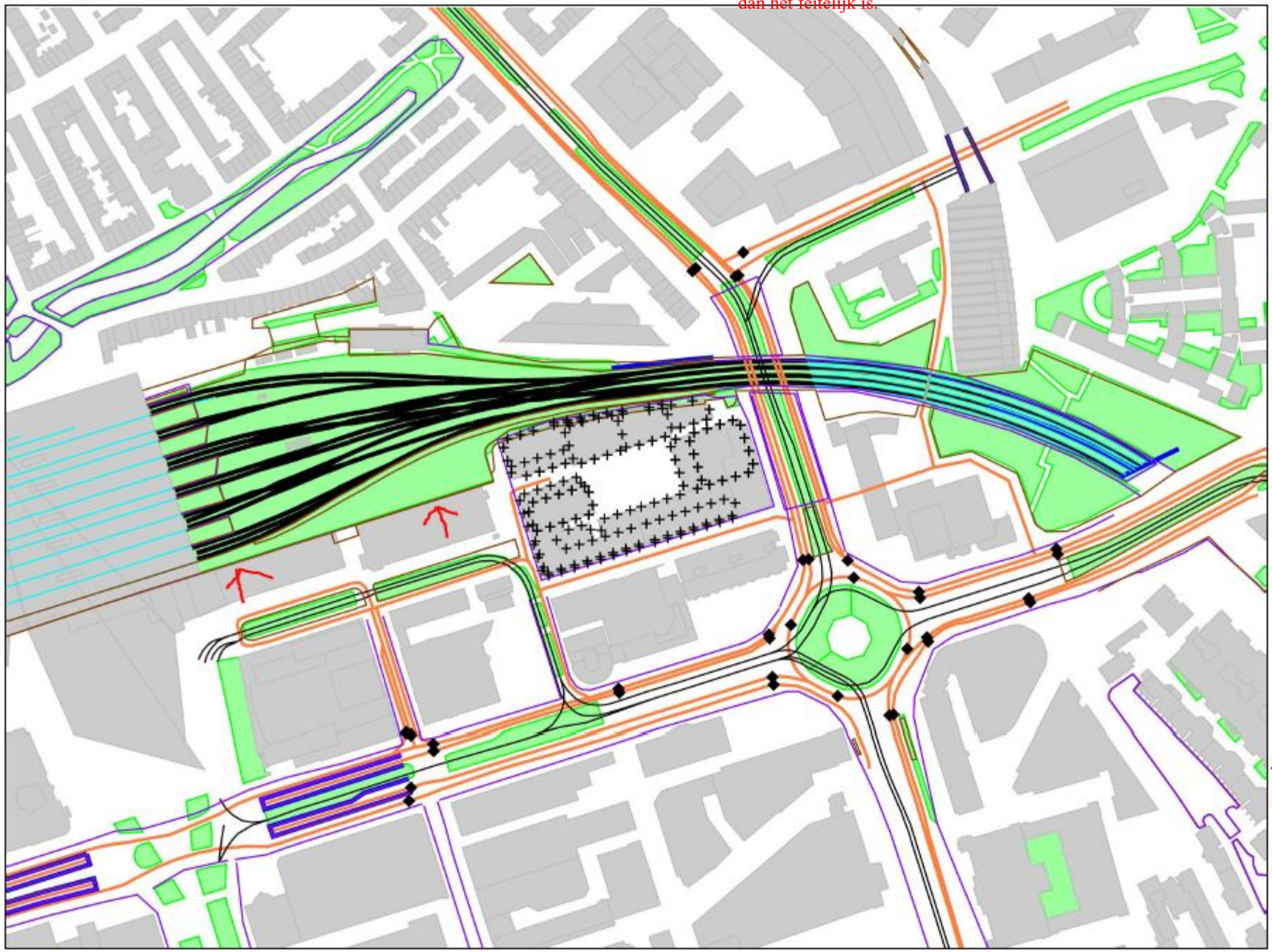

BNNVARA
ja, dan hoopt 't zich
alleen maar op.


N
PP
PS
MW
QP
PP
SS
W
Afstand en oppervlakte meten
Afstand: 90.35 m
Oppervlakte: 0 m²
50 m

dBvision

project Bestemmingsplan Schiekadeblok
opdrachtgever SO

Het akoestisch onderzoek Schiekadeblok neemt het grote perron (uitbouw) bij Central Post en de perrons van het station als zachte bodemabsorptie mee (zie foto's op volgende pagina), terwijl dit bebouwing en verharding is. Dit geeft mooiere cijfers dan het feitelijk is.



objecten
- bodemabsorptie
- bebouwing
- baanvak
- rijlijn
- hulplijn
- tram
- scherp scherm
- extrastomp scherm
- hardzachtlijn
- hoogtelijn met scherm
- hoogtelijn
- optrektoeslag
- waarneempunt gevel

omschrijving

Bestemmingsplan Schiekadeblok

Akoestisch onderzoek
overzicht rekenmodel

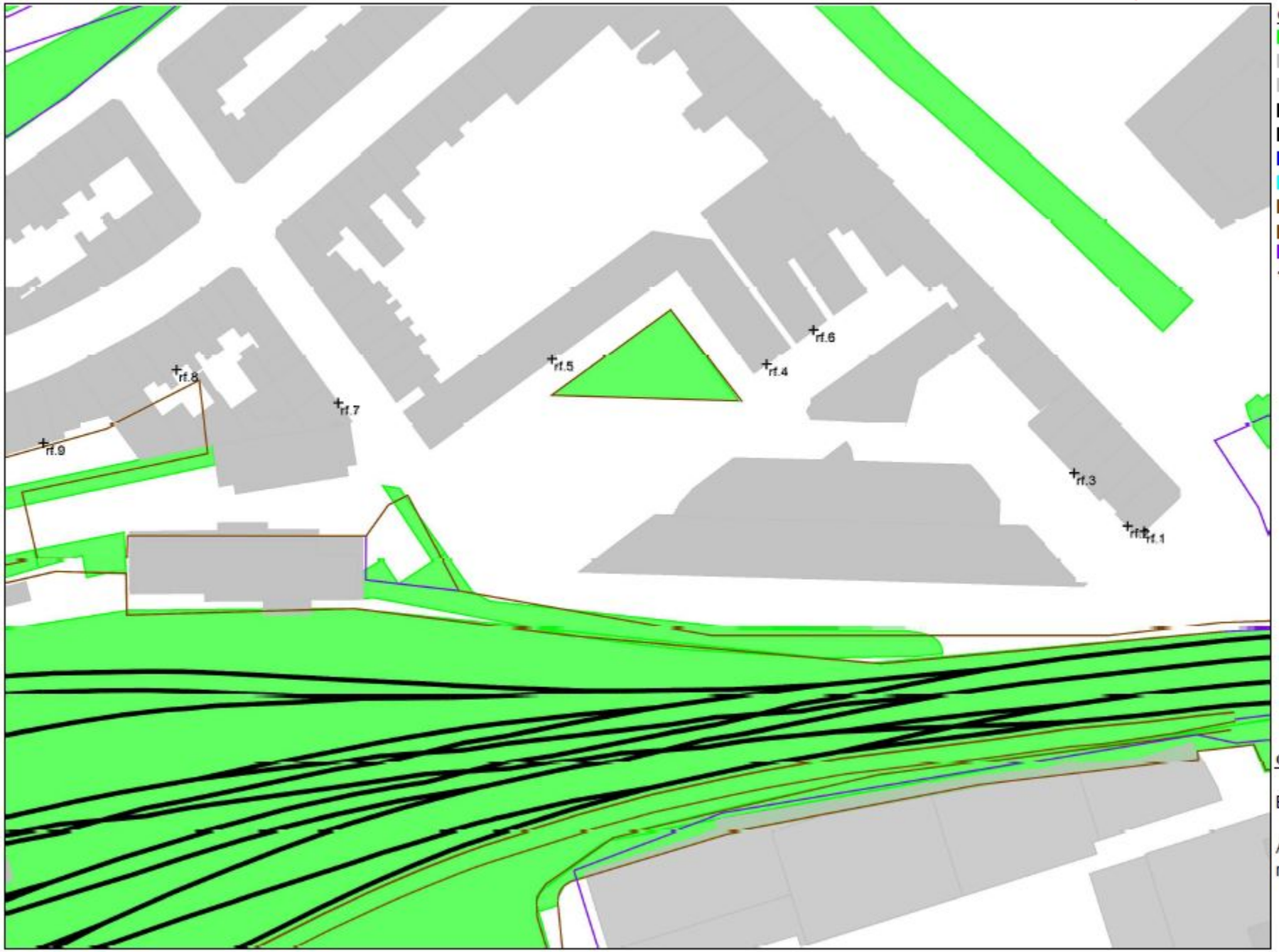
WinHavik 9.1.0(build 3) (c) dirActivity-software VL [etmaal]
WH9110_Schiekadeblok.mdb

0 — 450 schaal: 1 : 4500

dBvision

project Bestemmingsplan Schiekadeblok
opdrachtgever SO

Alleen een klein gedeelte van PW is meegenomen in het onderzoek naar reflectie van het Schiekadeblok en bebouwing spoorstrookt. Zelfs de geluiden van het station en de refelctie van Central Post en Treehouse worden genegeerd. Dit levert onbetrouwbare cijfers en betreft weer salamitactiek.



objecten
- bodemabsorptie
- gebouw
- bebouwing
- baanvak
- hulplijn
- scherp scherm
- extrastomp scherm
- hardzachtlijn
- hoogtelijn met scherm
- hoogtelijn
- \+ waarneempunt gevel

omschrijving

Bestemmingsplan Schiekadeblok

Akoestisch onderzoek
rekenmodel reflectie


V
6


ZADKINE
Rotterdam Centraal
6/8
2
4

Rijksoverheid



Kennisgeving ontwerpbesluit tot wijziging tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoorvervoer viersporigheid Rijswijk – Delft Zuid (traject Rijswijk – Rotterdam)

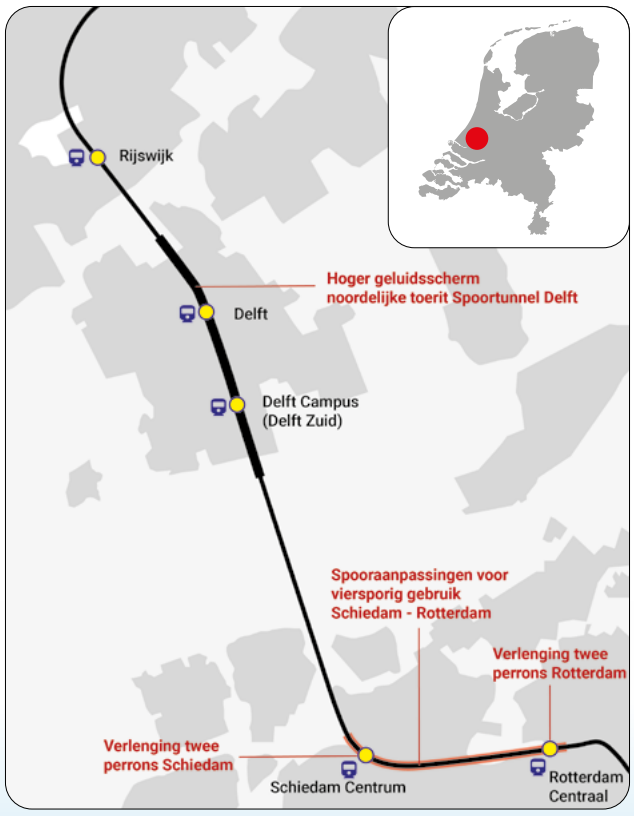
Van donderdag 27 mei tot en met woensdag 7 juli 2021 kunt u een zienswijze indienen over het ontwerpbesluit tot wijziging van het tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) viersporigheid Rijswijk – Delft Zuid. In deze kennisgeving leest u hoe u dat kunt doen.

Om meer treinen te kunnen laten rijden tussen Den Haag en Rotterdam, wordt het spoor verdubbeld tussen Rijswijk en Delft Zuid (nu Delft Campus). Hiervoor is in 2016 een tracébesluit vastgesteld, en de werkzaamheden voor de uitvoering daarvan zijn inmiddels gestart. Na de vaststelling van het tracébesluit in 2016 zijn er veranderingen ontstaan in het beoogde gebruik van het traject Rijswijk – Rotterdam door treinverkeer en het daarvoor benodigde fysieke en ruimtelijke ontwerp. Hiervoor zijn enkele beperkte aanpassingen van het tracébesluit uit 2016 nodig.

Belangrijkste aanpassingen bij Schiedam, Rotterdam en Delft.

- Op station Schiedam worden twee bestaande sporen opnieuw in gebruik genomen. Hierdoor kunnen intercity's in Schiedam blijven stoppen en blijft de rechtstreekse verbinding tussen Schiedam en Amsterdam in stand. Hiervoor worden perrons verlengd en zijn aanpassingen nodig in de sporenlayout, zoals aansluitingen en wissels. Ook moet een railinzetplaats worden opgeschoven.
- Op Rotterdam Centraal worden sporen en perrons aangepast zodat treinen sneller kunnen aankomen en vertrekken en worden er sporen geschikt gemaakt voor het keren van intercity's. Voor de hulpdiensten wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd.
- Bij de noordelijke tunnelingang van de spoortunnel in Delft, ter hoogte van de Kampveldweg, wordt in plaats van een 1 meter hoog geluidsscherm en raildempers, gekozen voor een 2 meter hoog geluidsscherm. Hierdoor kan een bestaand scherm hergebruikt worden en kunnen de beoogde raildempers achterwege blijven.

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het tracébesluit wijzigt het tracébesluit uit 2016. Voor zover er geen andere wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het tracébesluit uit 2016, blijft het daarin geregelde van kracht.



UW ZIENSWIJZE IS WELKOM

Een zienswijze indienen kan op 3 manieren, vanaf donderdag 27 mei 2021. U ontvangt altijd een ontvangstbevestiging.

DIGITAAL

Bij voorkeur ontvangen wij uw zienswijze via: www.platformparticipatie.nl/spooruitbreidingrijswijkdelftzuid.

MONDELING

Telefonisch door het maken van een afspraak via het nummer 070 456 89 99 (tijdens kantooruren).

POST

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
directie Participatie
o.v.v. PHS Rijswijk – Delft Zuid
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

STUKKEN BEKIJKEN

Alle documenten staan vanaf donderdag 27 mei 2021 op: www.platformparticipatie.nl/spooruitbreidingrijswijkdelftzuid. Op papier kunt u de stukken van donderdag 27 mei tot en met woensdag 7 juli 2021 tijdens reguliere openingstijden bekijken bij:

- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Rijnstraat 8, Den Haag, 070 456 89 99 (uitsluitend op afspraak).
- ProRail Central Post, Delftseplein 27J, Rotterdam, telefoon 0800-776 7245 (uitsluitend op afspraak).
- Gemeente Rijswijk, Bogaardplein 15, Rijswijk, telefoon 14 070.
- Gemeente Delft, Stationsplein 1, Delft, telefoon 14 015.
- Gemeente Schiedam, Stadserf 1, Schiedam, telefoon 14 010.

LET OP: In verband met de kabinetsmaatregelen ter bestrijding van het coronavirus kan het voorkomen dat er beperkte openingstijden gelden of dat u een afspraak moet maken als u de documenten wilt inzien. Houd hier rekening mee en leg vooraf telefonisch contact met de locaties om te vragen of u er terecht kan.

DIGITALE INFORMATIESESSIE

Op **dinsdag 8 juni 2021** wordt extra toelichting gegeven over het project. Vanwege de voortdurende coronamaatregelen zal dit een online bijeenkomst zijn, via Microsoft Teams.

Tijdstip: 19.30 uur tot 20.30 uur.

Specialisten van ProRail zijn aanwezig om toelichting te geven. Uiteraard is er ruimte voor het stellen van vragen.

Om in de bijeenkomst te komen kijkt u op 8 juni 2021 op: www.prorail.nl/rijswijk-rotterdam.
U kunt ook de QR-code hiernaast scannen om deel te nemen. Vooraf aanmelden is niet nodig.

VERVOLG

De staatssecretaris betrekt de zienswijzen bij de verdere besluitvorming.
In een reactienota wordt ingegaan op alle ontvangen zienswijzen. Deze wordt gepubliceerd als het wijzigingstracébesluit is vastgesteld. Indieners krijgen hiervan bericht.

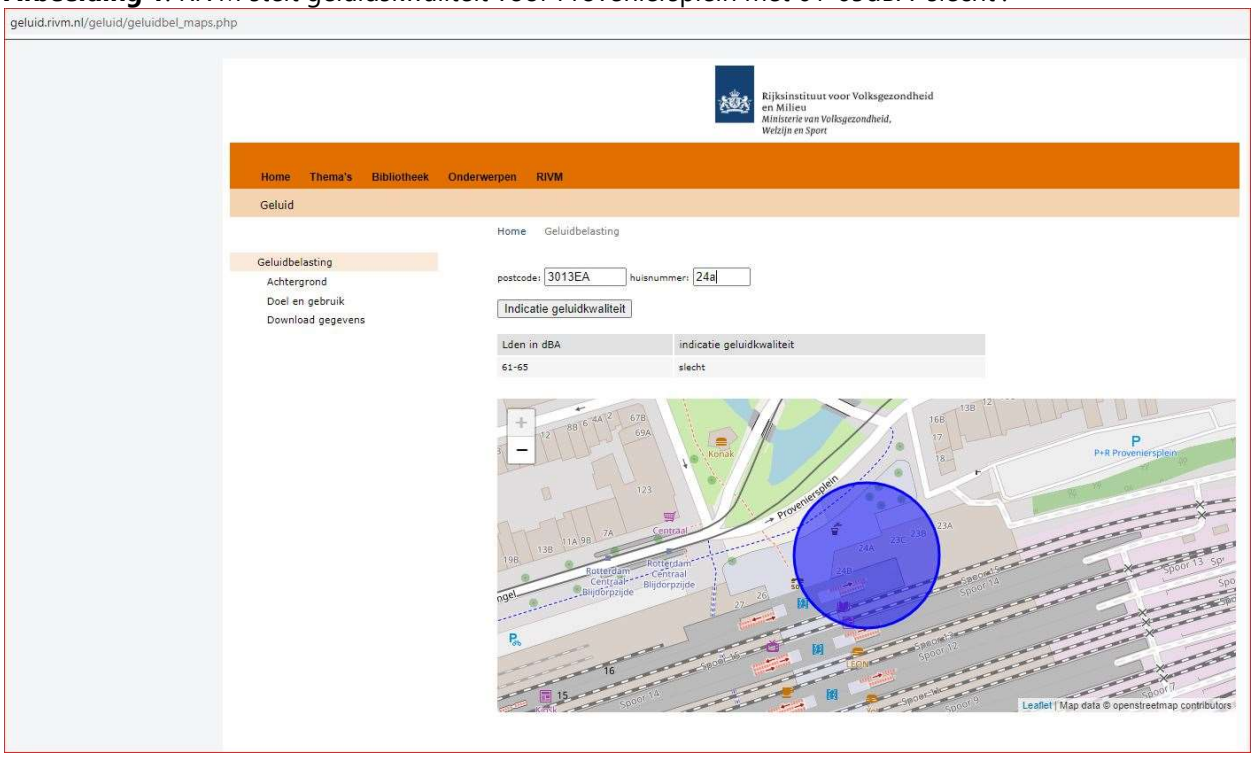
MEER INFORMATIE

Informatie op: www.platformparticipatie.nl/spooruitbreidingrijswijkdelftzuid en www.prorail.nl/rijswijk-rotterdam.

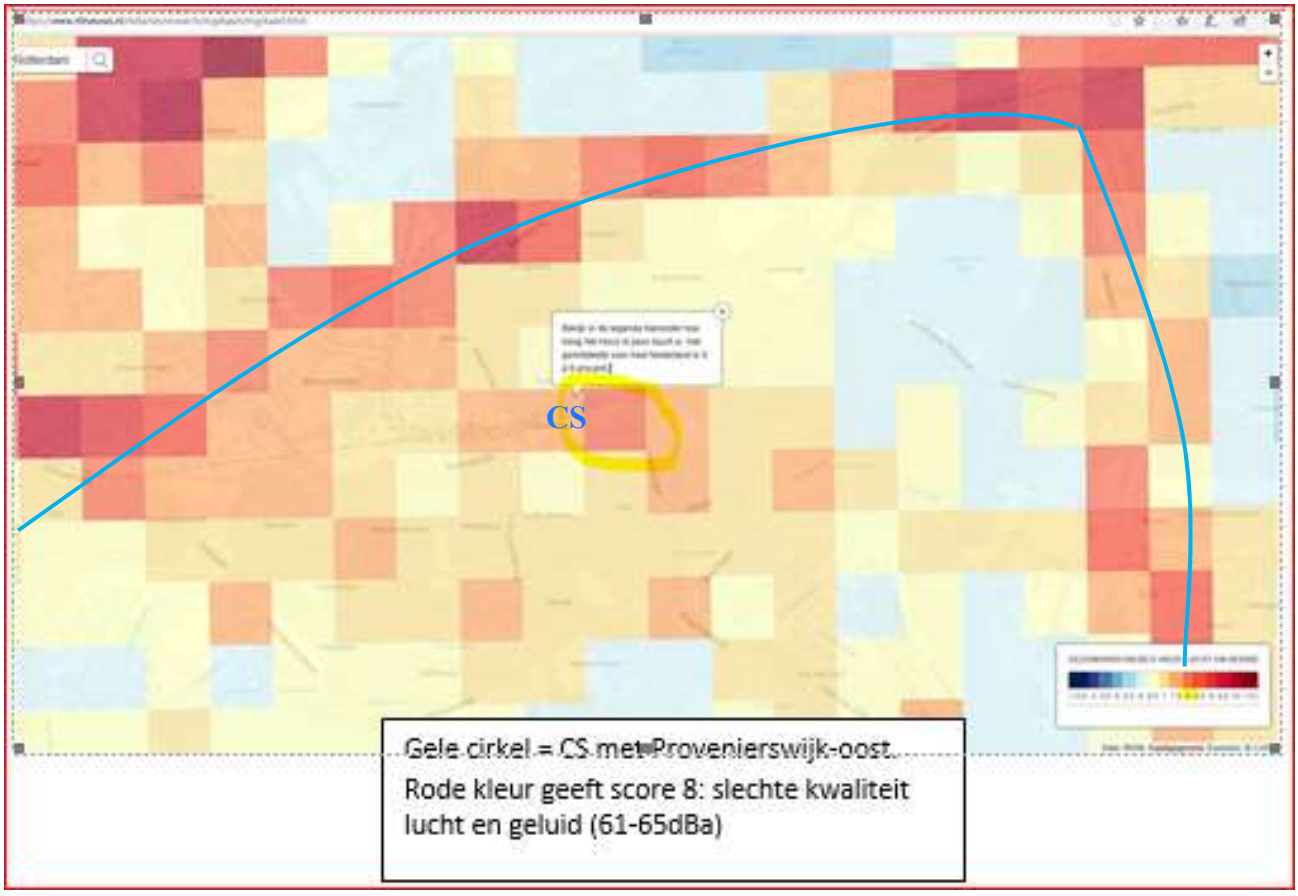
Inhoudelijke vragen over het project? Ga naar www.prorail.nl/rijswijk-rotterdam of bel naar afdeling Publieksvoorlichting van ProRail via telefoonnummer 0800 7767 245.
Vragen over de procedure? Bel via telefoonnummer 070 456 89 99, directie Participatie van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

BIJLAGE 8 – Geluids- en luchtkwaliteit voor Provenierswijk-oost en Delftseplein heeft score slecht

Afbeelding 1: RIVM stelt geluidskwaliteit voor Proveniersplein met 61-65dBA 'slecht'.



Afbeelding 2 (hieronder): Overzicht kwaliteit lucht en geluid Gemeente Rotterdam, bron RIVM. In dit kaartje toont RIVM dat Provenierswijk-oost als enige wijk in het noorden en centrum zowel voor lucht als geluid 'slecht' scoort. Provenierswijk-oost is precies de oostkant van Rotterdam Centraal waar woningen van bezwaarmakers (Proveniersplein) en de bomen op Delftseplein toe behoren. NB: de dunne blauwe lijn over de rodere vlakjes zijn de snelwegen A20 en A16 en **CS** = locatie CS-station



Akoestisch onderzoek ondeugdelijk en gebaseerd op verkeerde aanname en informatie

1. Men doet de aanname dat de integrale overkapping van Rotterdam Centraal als buffer werkt qua geluidsoverlast van treinen en centraal station naar Provenierswijk. tie. Naast dat werken met een aanname je dit niet als goede ruimtelijke onderbouwing kan kwalificeren, is deze aanname niet correct:
    a. In de brief en notitie van de gemeente d.d. 28 april 2005 trekken Prorail en het spoorse ingenieursbureau “in twijfel dat ‘de kap een groot deel van het geluid zal tegen houden”, zoals de architect van Rotterdam CS in eerste instantie aangaf, en waren ze van mening “dat er geen geluidsvoordeel ten aanzien van de integrale kap is te verkrijgen”.
    b. En staat in MER Rotterdam Centraal 2005 gemeld dat de zijkanten van de kap (richting oost) wel 8dB(A) meer geluidsoverlast geeft omdat “dit wordt veroorzaakt door geluidsniveau wat ontstaat onder de kap ten gevolge van de aanwezige geluidsbronnen. Mogelijk wordt op deze woningen na maatregelen de maximale toelaatbare waarde van 55 dB overschreden.”
    c. Naast toename in Industrielawaai van 8 dB(A) door de kap is in deze MER ook gesteld dat het railverkeer door de akoestiek van de kap met minimaal 2 dB toeneemt.
    d. Tevens stelt de MER 2005 dat bij hoge bebouwing dicht langs het spoor in het RCD-gebied “vanwege de geluidsreflectie tegen deze gebouwen de geluidsbelasting aan de noordzijde van de spoorbaan toenemen.” M.a.w. de geluidreflectie van alle hoogbouwontwikkelingen langs het spoor waarmee de gemeente al dit jaar (2021) wil starten zal extra hard naar de huizen van de bewoners op Proveniersplein gekaatst worden.

Nieuwe WHO-normen: vooral railverkeer en luchtvaart hinderlijker dan gedacht







Redactie, oktober 2018



Het geluid van rijdende auto's en treinen, vliegtuigen en windmolens kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Bij geluidexperts is dit al langer bekend, en langzaamaan dringt dit besef meer door in de rest van Nederland. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) waarschuwt in een nieuw rapport eveneens dat te veel omgevingsgeluid kan leiden tot chronische stress, hart- en vaatziekten, diabetes en psychische aandoeningen, en lanceert nieuwe richtlijnen om de geluidsniveaus te beperken. Opvallend is dat in het nieuwe rapport railverkeer bij hoge geluidniveaus aanzienlijk hinderlijker is dan wegverkeer. Ook luchtvaart is een bron van gezondheidsschade.

Het vorige rapport van de WHO omtrent geluid dateert al van 1999. Op vraag van de Europese Unie is er nu een update gekomen. Omgevingsgeluid wordt een steeds groter probleem stelt de WHO. Door de groeiende bevolkingsaantallen maken steeds meer mensen steeds meer lawaai. "We schatten dat meer dan 100 miljoen Europeanen getroffen worden door geluidshinder van wegverkeer." De WHO meent dat omgevingsgeluid, na luchtvervuiling, de grootste bedreiging van de omgeving is op de gezondheid van de bevolking. Europa vroeg nadrukkelijk om ook voor windturbines een aanbeveling te geven over het geluidsniveau.

Aanbevolen Grenswaarden

Uit een indicatief onderzoek van RTL blijkt dat in het dichtbevolkte Nederland bij bijna 3 miljoen woningen, er meer dan 55 decibel aan omgevingsgeluid zou zijn. Dat is niet best, omdat in de nieuwe WHO-richtlijnen deze waarde van 55 dB boven elke aanbevolen grenswaarde ligt van geluidsbronnen. Deze grenswaarden worden bepaald op basis het geluidniveau waarbij 10% van de mensen 'ernstig gehinderd' is, en zijn:

- Wegverkeer: 53 dB Lden en 45 dB Lnight
- Railverkeer: 54 dB Lden en 44 dB Lnight
- Luchtvaart: 45 dB Lden en 40 dB Lnight
- Windturbines: 45 dB Lden, geen Lnight aanbeveling
- Recreatie: 70 dB LAeq,24H

'Railbonus' verdwijnt

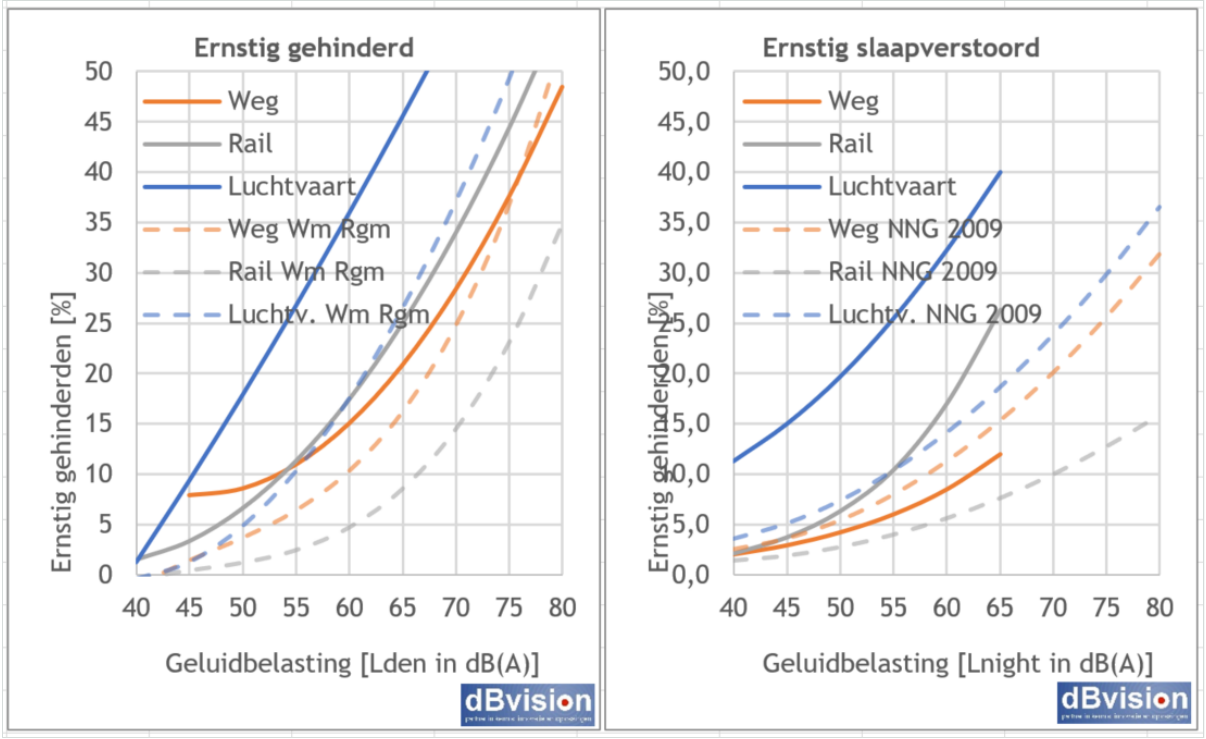
De Nederlandse wetgeving maakt al sinds jaar en dag gebruik van de 'railbonus': geluid van railverkeer is bij een gelijk Lden-geluidniveau minder hinderlijk dan wegverkeer. De normering voor railverkeer is daarom 5 dB minder streng dan voor wegverkeer. Dat blijkt bij lage geluidniveaus, tot ca. 55 dB ook nog zo te zijn. Echter als er meer treinen langskomen en het aantal geluidspieken toeneemt, neemt de hinder erg hard toe. Bij hoge geluidbelastingen is railverkeer dan ook juist hinderlijker dan wegverkeer. Zie de grafieken onderaan dit artikel.

In de conceptstukken van de Omgevingswet die deze maand naar de Tweede Kamer zijn gestuurd, wordt ook nog uitgegaan van de oude 'railbonus'.

Luchtvaart en windturbines

Hinder van luchtvaart wordt in Nederland steeds duidelijker. De WHO adviseert om geluidniveaus te reduceren tot maximaal 45 dB, en 's nachts tot 40 dB. Dat zou betekenten dat een enorm deel van het land rondom Schiphol niet aan deze norm voldoet.

Voor windturbines wordt een streefwaarde van 45 dB gehanteerd. Het advies over deze waarde van de WHO is echter 'conditional', waarbij bij de andere adviezen het advies 'strong' is.



Bronnen:

WHO (met link naar rapport), VRT, RTL

Vind ik leuk 0

Tweet

mail dit artikel

Ook voor de rekenmodellen voor berekening treingeluiden en stationsgeluiden zijn niet correct. Deze rekenmodellen zijn gebaseerd op verkeerde brongegevens (zoals dat er schermen voor de huizen bij Proveniersplein zijn), aannamens, etc.

Bijlage 11

RIVM haalt basis berekeningen geluidshinder (DOC29) Schiphol onderuit

https://www.eerlijkovervliegen.nl/rivm-haalt-basis-berekeningen-schiphol-onderuit/

Uit gepubliceerd onderzoek van RIVM blijkt dat de manier waarop Schiphol de geluidshinder berekent fundamenteel onjuist is. Niet alleen zijn alle actualisaties van parameters en aannames in het rekenmodel van de afgelopen jaren onnavolgbaar, ook klopt de basis van het model – de blootstellingsrespons relatie – niet meer. Daarmee is de wettelijke bescherming van de gezondheid van omwonenden tegen vliegtuiglawaai dus niet meer gegarandeerd.

Berekeningen moeten over

“Dit onderzoek laat zien dat Schiphol alle berekeningen over geluidshinder opnieuw moet doen”, aldus Sijas Akkerman directeur van de Natuur en Milieufederatie Noord-Holland. “Omdat de gelijkwaardige bescherming van omwonenden niet meer gegarandeerd wordt, ontbreekt de wettelijke basis voor het Luchthaven Verkeersbesluit Schiphol. Het is het beste om de capaciteit van Schiphol te bevriezen op het huidige aantal uitgevoerde vluchten, maximaal 595 per dag. Eerst moet de gelijkwaardigheid weer gegarandeerd worden.”

De belangrijkste conclusies van het RIVM zijn:

- Het RIVM concludeert dat de blootstellingsrespons relatie uit 2002, de basis waarop Schiphol het model voor de berekening van geluidshinder gestoeld, verouderd is en dat nieuw onderzoek gebruikt moet worden. Ook hierdoor is de gelijkwaardigheid niet meer gegarandeerd. De blootstellingsrespons relatie legt vast hoeveel geluidshinder mensen ervaren als er vliegtuigen overvliegen.
- De groei van het aantal woningen en daarmee inwoners rond Schiphol is niet meegenomen in het berekenen van de gelijkwaardigheid. De extra inwoners zijn niet meegenomen in de berekeningen en het vaststellen van de uiteindelijke gelijkwaardigheidscriteria. Dat had volgens het RIVM wel gemoeten. De gelijkwaardigheid is dus niet meer gegarandeerd.
- Omdat het zogenaamde maatschappelijke verkeer (privé vliegtuigen en politie helikopters) niet meegenomen kunnen worden in de geluidsberekeningsmethode (DOC29) ligt het aantal gehinderden hoger dan Schiphol ons nu voorgespiegeld.

Link naar de analyse van de RIVM: https://www.rivm.nl/publicaties/analyse-gelijkwaardigheidscriteria-schiphol

BIJLAGE 10 - brief minister d.d. 3 februari 2011 waarin de afspraken staan met de gemeente Rotterdam omtrent de externe veiligheid RCD. Dit correspondeert niet met wat de gemeente al zes jaar communiceert in haar bestemminsplan(nen) en correspondeert ook niet met het verhaal van het Tracébesluit 2021 omtrent de gereden snelheden en wat wel/niet mag.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 20901 2500 EX Den Haag

Gemeente Rotterdam
dS+V - Ontwikkelingsbedrijf
drs. A.L.H. Visser
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
Plesmanweg 1-6
Den Haag
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

Contactpersoon
ir. F.P.M. van Heijst

T 070 -456 0000
F 070-456 1111
Frank.van.HEIJST@minvenw.nl

Ons kenmerk
IenM/BSK-2011/10979

Uw kenmerk
10/9278

Bijlage(n)
-

Datum 3 februari 2011
Betreft Rotterdam Central District – Externe Veiligheid

Geachte heer Visser,

Hiermee reageer ik op uw bovengenoemde brief van 17 november 2010 over de externe veiligheid rondom het NSP-project Rotterdam in Rotterdam Central District.

Zoals u in uw brief aangeeft zijn er twee mogelijke toekomstige situaties voor wat betreft de externe veiligheid rondom het spoor in het NSP-gebied: situatie met een vigerend Basisnet en een (onverhoopte) situatie zónder vigerend Basisnet. Voor beide mogelijke situaties vraagt u – met het oog op de wederzijdse verplichtingen tussen Rijk en Rotterdam in het kader van de zogenaamde "Uitvoeringsovereenkomst NSP Rotterdam (UOK, 2006)" – een bevestiging van Rijkszijde van een aantal afspraken om de externe veiligheid in het NSP-gebied duurzaam te beheersen.

Toekomstsituatie met vigerend Basisnet.
In die situatie berekent u een overschrijding van de oriëntatiewaarde (OW) van het groepsrisico (GR). Inmiddels is in Basisnetverband een specifieke aanvullende maatregel afgesproken (verlagen van de rijsnelheid op het goederenspoor richting Willemsspoortunnel), waardoor het GR nog aanmerkelijk verkleind zal worden. Daarmee zal het GR vallen binnen de afspraken volgens de UOK Rotterdam.

Toekomstsituatie zónder vigerend Basisnet
Mocht het Basisnet onverhoopt niet tot stand komen dan gelden de eerdere toezeggingen zoals gesteld in de UOK van het NSP Rotterdam, waarbij in het gebied van het NSP Rotterdam tóch lokaal maatregelen zullen worden getroffen om binnen de in de UOK afgesproken risicoruimte te blijven. Als uitvloeisel van de UOK-afspraken zullen die maatregelen door het Rijk gefinancierd worden. Het betreft de infrastructurele maatregelen zoals zijn voorzien in Basisnet, namelijk het installeren van ATB-Vv in het stationsgebied van NSP Rotterdam, aangevuld met het volgende pakket:

- hotbox detectie (wordt in de loop van 2011 gerealiseerd),
- rijsnelheid richting Willemstunnel beperken tot maximaal 40 km/uur (is bestaande maar nog niet geformaliseerde situatie) en
- lokale situatie ballastbed/ondergrond nader te analyseren met betrekking tot het vermogen van snelle opname van brandbare vloeistoffen (met een

Pagina 1 van 2

effectiviteit van 90% waardoor de kans op het warme BLEVEscenario aanmerkelijk wordt verkleind); zo nodig aanvullende maatregelen treffen (waarschijnlijk nu reeds voldoende).

Ingeval de situatie ontstaat dat het Basisnet niet van kracht wordt zal het Rijk zorgen voor spoedige implementatie van dit alternatieve maatregelenpakket.

Hiermee bevestig ik uw vaststelling dat "met deze afspraken een oplossing is bereikt voor een nijpend probleem in Rotterdam waardoor belangrijke ontwikkelingen door kunnen gaan".

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
namens deze,
DE DIRECTEUR-GENERAAL MOBILITEIT

drs. L.M.C. Ongering

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Datum
26 januari 2011

Ons kenmerk
IenM/BSK-2011/10979





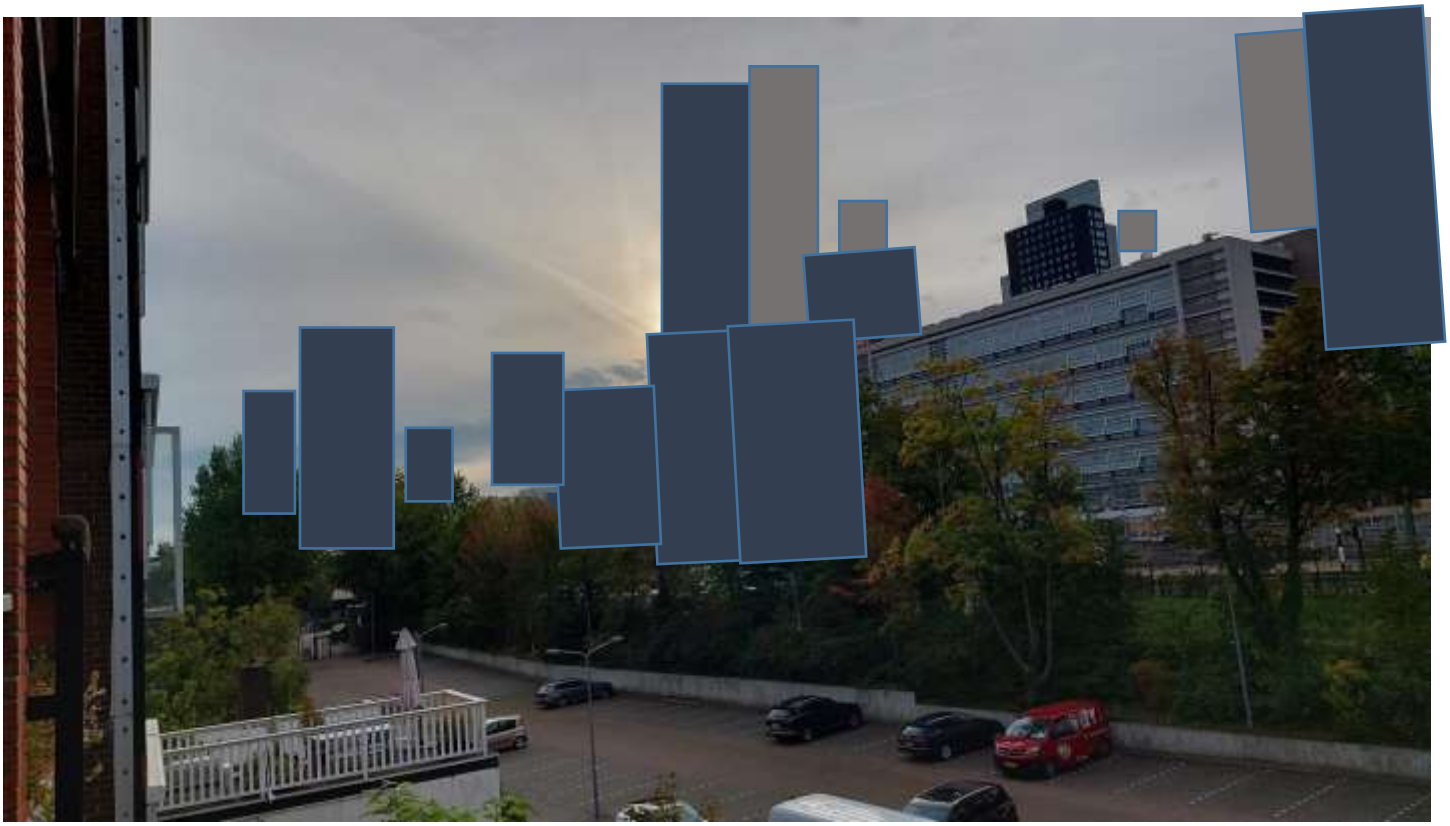
Zienswijze 12-bijlage B 8 – op 22 september in ochtend is zon weg bij hoogbouw-ontwikkelingen en voldoet niet aan Provenierswijkregel





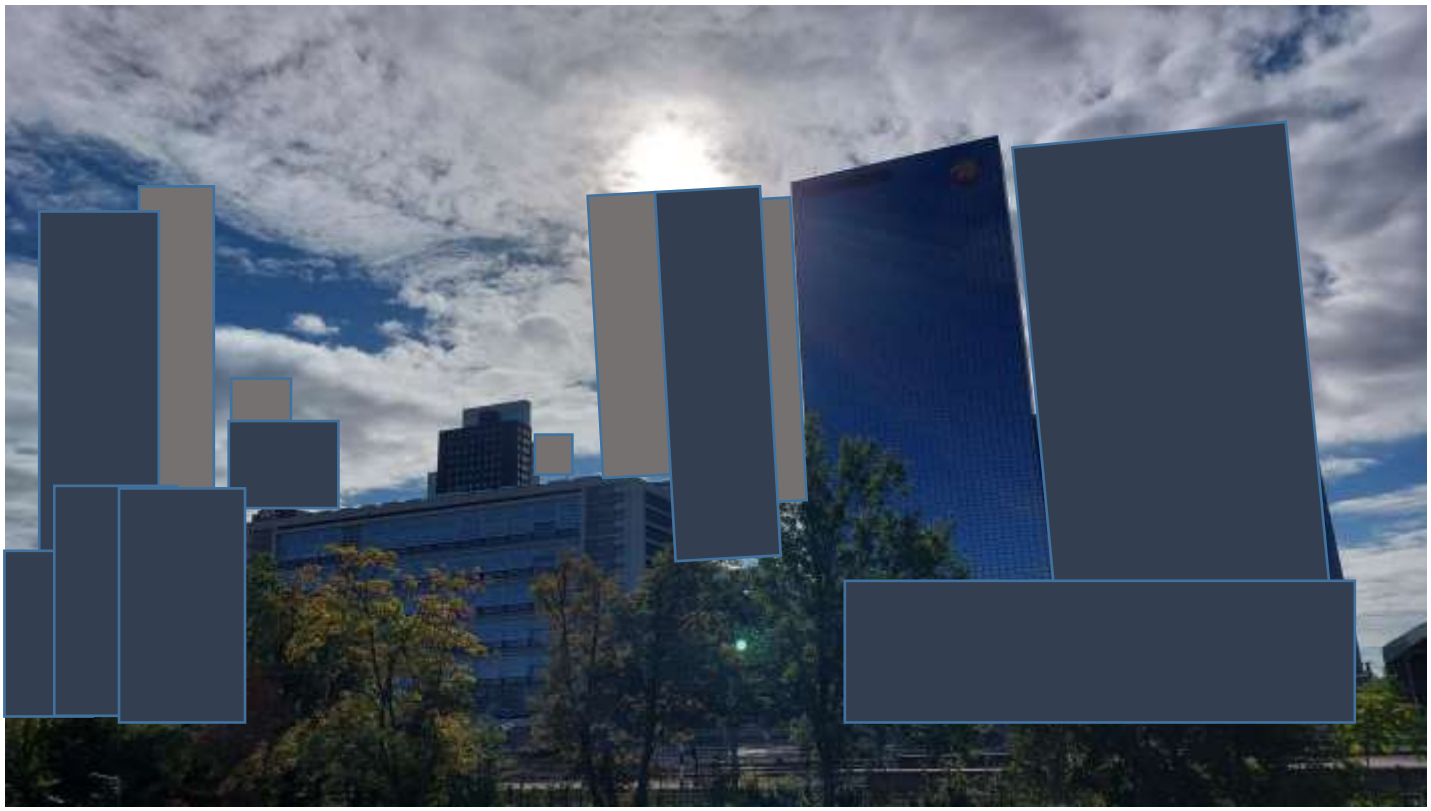
Zienswijze 12-bijlage B 8 – op 22 september in ochtend is zon weg bij hoogbouw-ontwikkelingen en voldoet niet aan Provenierswijkregel





Zienswijze 12-bijlage B 8 – op 22 september in ochtend is zon weg bij hoogbouw-ontwikkelingen en voldoet niet aan Provenierswijkregel





Zienswijze 12-bijlage B 8 – op 22 september in ochtend is zon weg bij hoogbouw-ontwikkelingen en voldoet niet aan Provenierswijkregel

Mondelinge toelichting zienswijze reclamant 14 Urban Minds B.V. en Central010 B.V.

Subcommissie Bestemmingsplannen over ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok

---

Geachte commissieleden,

Mijn naam is Erwin van Berkel, directeur van Urban Minds en Central010. Deze ondernemingen zijn als eigenaar en ontwikkelaar belanghebbende bij het Schiekadeblok. Onze grondpositie betreft de Delftsestraat 11 en 15, gelegen aan de zuidoostzijde van het blok.

Op 27 juli 2022 heeft CMS Advocaten namens ons een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Ik kom deze zienswijze vandaag toelichten en zal ook reageren op de zienswijzerapportage, die wij met verbazing hebben gelezen.

Plan van Urban Minds

Urban Minds heeft een volwaardig alternatief ontwikkeld voor het gemeentelijke plan voor het Schiekadeblok. Ten opzichte van de gemeentelijke plannen – waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd – zit het verschil hem in de locatie van de hoge toren. De door Urban Minds voorgestelde positionering is in veel opzichten gunstiger.

Wij zijn in 2019 op eigen kracht begonnen met ontwikkelen. Sindsdien hebben wij ons plannen vervolmaakt tot de huidige versie van juli 2022. Het huidige plan is gebaseerd op de NvU van mei 2020 en wijkt daarmee wezenlijk af van voorgaande plannen. Deze versie hebben wij voorzien van een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau Aveco de Bondt. In onze zienswijze hebben wij de gemeente gevraagd om ons plan te beoordelen en te vergelijken met het gemeentelijke plan. In de zienswijzerapportage lazen wij – tot onze grote verbazing – dat de gemeente ons plan niet bij de besluitvorming wil betrekken.

Grondpositie

Eén van de argumenten die worden gebruikt om het plan van Urban Minds aan de kant te schuiven, is dat Urban Minds niet beschikt over alle benodigde gronden om haar plan te ontwikkelen. Dit geldt echter net zo goed voor het gemeentelijke plan, waar onder meer ook onze locatie voor nodig is. Bovendien vinden wij – en dat is gebruikelijk – dat éérst moet worden gekozen voor de beste stedenbouwkundige invulling (het "wat") en daarna naar de verwerving van de benodigde gronden (het "hoe"). Deze aanpak wordt nu juist ook ondersteund door de raadsbrief van 28 april 2020 (pagina 5) waar in de reactie op de zienswijze naar verwezen wordt.

Over de stedenbouwkundige invulling zeg ik het volgende.

Hoogbouwvisie

Het plan van de gemeente voldoet niet aan de Hoogbouwvisie. In de zienswijzerapportage wordt dit met een creatieve lezing van de Hoogbouwvisie ontkend. In de Hoogbouwvisie is –

kort gezegd – geregeld dat de doorsnee van hoogbouw niet te groot mag zijn (namelijk ter grootte van 50% van de onderbouw). Het plan van Urban Minds voldoet aan deze eis, het plan van de gemeente niet.

Windklimaat, akoestiek en bezonning

Vervolgens is ons plan beter als het gaat om belangrijke ruimtelijke aspecten. Doordat de hoogbouw in ons plan aan de zuidzijde van het Schiekadeblok is voorzien, ontstaat er meer ruimte voor wind en dus minder hinder. Het plan van de gemeente heeft juist open eindjes wat betreft onderzoek naar windhinder. Dit is in strijd met de wet, waaruit volgt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan vast moet staan.

Verder is de hoogbouw in het gemeentelijke plan nabij het spoor en nachthoreca voorzien. Daarom zouden er draconische akoestische maatregelen genomen moeten worden om het plan van de gemeente uitvoerbaar te maken. In ons plan is dat niet nodig. Wij realiseren de hoogbouw verder van het spoor en plaatsen de nachthoreca ondergronds. Dat is voor iedereen beter.

Cultuurhistorie

Dan de cultuurhistorie. Op de locatie waar Urban Minds hoogbouw voorziet, zijn geen beeldbepalende gebouwen gesitueerd. Om het gemeentelijke plan te realiseren zal een deel van het Schieblock moeten worden gesloopt. Dat pand heeft juist wél stedenbouwkundige betekenis en monumentale waarde. Dit volgt uit het eigen beleid van de gemeente.[1]

Programmering

Ten slotte is het vanuit ruimtelijk perspectief belangrijk om te melden dat ons plan 124 woningen meer telt, waarvan 39 meer in het middensegement. Bovendien is er meer ruimte voor de paarse doelgroep ca.6.500m2 bvo én niet in de laatste plaats heeft het plan voldoende ruimte voor een veel groter plein wat de levendigheid én bezonning juist ten goede komt!

<u>DRINGENDE OPROEP</u>: laat de plannen vergelijken

Gelet op de voordelen van ons plan ten opzichte van het plan van de gemeente, valt niet in te zien waarom ons plan zonder verdere beoordeling buiten beschouwing wordt gelaten. Daarbij moet ook in aanmerking worden genomen dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid en voordelen van ons plan beoordeeld zijn door het ter zake kundig ruimtelijk adviesbureau Aveco de Bondt. Daarom sluit ik af met een dringende, maar eenvoudige oproep.

Ik vraag uw commissie om het ontwerpbestemmingsplan niet besluitrijp te verklaren en een motie voor te bereiden, waarmee het college wordt opgeroepen om de diverse plannen voor het Schiekadeblok door een onafhankelijk ruimtelijk adviesbureau te laten vergelijken en beoordelen. Op die basis kunt u op een zorgvuldige wijze het beste plan kiezen.

Dank voor uw aandacht.

[1] Nota Schiekadeblok en Rotterdam Central District d.d. 20 februari 2018.