

Vergadering Commissie BWB, 19 juni 2024

Raadvoorstel over projectambitiedocument Weena 70 (dd 2 april 2024)

19 juni 2024

Beste raadsleden,

Hopelijk heeft u de presentatie kunnen bekijken die als link toegevoegd was in de petitiebrief. RCD-XL is op een rijtje gezet en veel van wat wij aankaarten leest u daar terug.

Op augustus 2020 werd het bestemmingsplan RCD – met Treehouse en 2 onbekende, nieuwe 150m-torens (Unilever en Delftspoort-toren) – gepubliceerd en hebben we een zienswijze ingediend en ingesproken. We konden toen niet bevroeden dat wij bijna 4 jaar later, overrompeld door totaal 18 hoogbouwtorens in het RCD-XL, nu een 5e maal een zienswijze mogen voorlezen. Nu betreft het de ASR-torens die ‘onzichtbaar’ zijn geweest in de communicatie van de gemeente. Terwijl de plannen al in 2018 gestart zijn en begin 2021 een voorovereenkomst gesloten was tussen ASR en de gemeente (cq dienst Stadsontwikkeling (SO)). Alles om te vermijden de werkelijke impact van die 18 torens in RCD-XL – en eigenlijk nog meer zoals Hotel Central, etc – zichtbaar te maken en in samenhang, de optelsom, te hoeven te beoordelen. Het milieu en de plannen worden (juridisch) geknipt (=salamitactiek). De impact voor onze wijk is groot en voor altijd.

Tussen 2005 en 2011 waren de grote negatieve effecten op Provenierswijk van de eerste hoogbouw bekend en zijn plannen aangepast en diverse toezeggingen gedaan. Zoals ‘geen ongewenste wandvorming’, de ‘optelsom telt’ en max. 1 uur schaduw op 23sept/21mrt. Deze ‘Provenierswijkregel’ geldt voor de “toekomstige gebouwen aan de centrumzijde”. De gemeente wilde rekening houden met de wijk en onze zorgen over een wand aan torens en de impact wegnemen. Dat na 2020 zonder enige communicatie 18 torens (11 ontwikkelingen) per stuk gelanceerd zijn, voelt voor ons als omwonenden niet dat er zorgvuldig met onze belangen, gezondheid en leefomgeving omgegaan wordt.

De 150 en 200m ASR-torens, 750 woningen en 100.000m² BVO etc is hieraan een enorme toevoeging; een breed en massief geheel dat de aaneengesloten hoogbouwmuur als overbuur naar de Provenierswijk e.o. ‘afmaakt’. Naast alle extra verkeersbewegingen, het geluidoverlast en slechtere lucht, en andere milieueffecten.

Ambitiedocument ASR

Het Ambitiedocument van de ASR-torens zet veel vraagtekens bij. De ASR-torens zouden vooruitstrevend zijn op het gebied van duurzame ontwikkeling waar 5 ambities aan bijdragen: *“duurzame kwaliteit op ooghoogte, in de skyline en van de openbare ruimte”, “toevoegen menselijke maat”, “aantrekkelijke stad”, “verdichting met toekomstbestendig programma” en “bouwen voor de volgende generatie”*.

De **ambitie ‘Duurzame kwaliteit’** lijkt vooral te gaan om de mooi opgelijnde gevels rondom Hofplein-Weena-Schiekade-Coolsingel en een “mooie” skyline. Is dat het doel van de ASR-torens, deze ‘mooigheid’? En hoe kunnen de twee 150 en 200m-torens met horizontale brug(gen) “de menselijke maat toevoegen”? Waar is de menselijke maat als je – om Hofplein heen – 8 hoogbouwtorens plaatst van 150 tot 300m hoog? Door deze hoogbouwmuur worden het hofplein/Weena en Schiekade e.o op sky- en ooghoogte een donkere steeg of grauwe binnenplaats, door jaarrond weinig zon, en met veel lawaai van al het verkeer en de reflecties van de cirkel aan hoogbouw. De windhinder is nu al slecht voor het Hofplein/Weena-zuid volgens Peutz en zal met toevoeging van de ASR-torens “gevaarlijke wind geven wat de toegestane waardes overstijgt”; “waarschijnlijk” zullen luifels helpen. Als niet, wat dan?

De *menselijke maat* lijkt ons te zijn: kijken naar de impact op omwonenden, het milieu en op de gezonde leefomgeving van diverse woonwijken en bewoners en bezoekers in R`dam. En dat op een

“onpartijdige wijze rekening” gehouden wordt met de belangen van omwonenden¹. De ASR heeft ook impact op de leefbaarheid van de wijk die al onder druk staat.

De ambitie qua duurzaamheid is ook vertaald in dat de 2 torens “de groene, ecologische verbinding” zijn tussen Lijnbaan en Hofplein. Dit is toch niet geloofwaardig? Alsof het 2 grote Sequoia-bomen zijn (130m hoog in de VS) waar dieren in vertoeven. Bijen vliegen niet hoger dan 15/20 meter hoog. Ze vallen dood neer als ze te ver moeten. Ook planten/bomen in bakken op hoge hoogtes met veel wind en schaduw en weinig ruimte voor wortelgroei zullen het moeilijk hebben en nimmer tot een volwassen boom komen. Een boom kan daarmee ook niet duurzaam zijn. Verder zetten de ASR-torens de bomen op het ‘nieuwe Hofplein vol in de schaduw.

Weena 70 een duurzaam pand- Weena 70 wordt neergezet als ‘verouderd’ en ‘het voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd’. Deze omschrijving lijkt niet te kloppen:

1) Weena 70 is in 2011 volledig gerenoveerd voor 10mln euro en heeft daardoor zelfs een Silver label LEED ontvangen (een Amerikaanse BREEAM). 2) Het pand heeft ‘Energie label A’ en de W70-club beoordeeld het zelf als “het kwalitatief goede gebouw”.

Is hier sprake van een duurzaam pand dat men willen slopen? *Slopen ervan maakt ASR-torens niet duurzaam*

ASR-torens duurzaam door 0 interne maar wel 275 externe parkeerplaatsen?

De Kruispleinparkeergarage met 269 parkeerplaatsen wordt gesloopt. Een vorm van greenwashen is door een toren duurzaam te bestempelen als er geen – 0 – interne parkeerplaatsen gerealiseerd worden, maar tegelijkertijd met 275 externe parkeerplaatsen (in parkeergarages in straal van 600m) een grote toename aan verkeer door RCD-XL en Provenierswijk veroorzaakt. Deze verkeersbewegingen worden namelijk in de onderzoeken niet onderzocht waardoor de werkelijke verkeerstoename van ASR met ander RCD-XL torens niet zichtbaar gemaakt wordt. En daarmee ook niet de toename aan vuile lucht en geluid.

Ambitie toevoegen kantoren niet van toepassing? – Het ambitedocument benoemd 200.000m² BVO kantoren toevoegen. Echter, de Kantorenkoers 2020 geeft aan maximaal 180.000m² tot 2030. De geplande RCD-XL torens heeft met 187.000m² het maximum aantal m² BVO al bereikt. Deze ambitie lijkt daardoor niet van toepassing.

Ambitie ‘Bouwen voor de volgende generatie’? 0% sociaal en meer van hetzelfde.

Voor de ‘volgende generatie’? Past dit binnen de ambitie – de grote woningbouwopgave – om nu voldoende betaalbare woningen te realiseren voor vooral de politieagent en leerkracht? De toren is vooral gericht op kleine woningen voor expats en de happy few. Gelijk aan de meeste torens in RCD-XL: oa. Treehouse, The Modernist en Lumiere. Met 0% sociaal zijn de ASR-torens niet conform de gemeentelijke ambitie (minimaal 20% sociaal) en niet conform 2/3 betaalbaar van de Provincie en het Rijk. De Provincie gaat strenger de plannen beoordelen, omdat anders bouwen geen zin heeft en dan nog meer gebouwd moet worden in schaarse ruimte en natuur...

→ Overigens wijst dit Ambitedocument nog naar de oude – niet meer geldende – Woonvisie. In hoeverre kloppen dan de gestelde ambities van de ASR-torens met de nieuwe Woonvisie?

Woningproductie



Zuid-Holland staat voor een forse woningbouwopgave. De provincie wil dat er voldoende geschikte woningen bijkomen op het goede moment en op de goede plek. De focus ligt daarbij vooral op de bouw van betaalbare woningen, namelijk sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Zo moet het aanbod

beter op de vraag aansluiten.

¹ De menselijke maat betreft het vermogen om op onpartijdige wijze rekening te houden met de concrete behoeften, belangen en omstandigheden van burgers, in beleid, uitvoering en gebaseerd op het recht op de menselijke waardigheid (De commissie Vonk, 2022).

Ambitie Fijnmazig netwerk versterken – FIETSTUNNEL onder het spoor naar Provenierswijk?

Tot onze verrassing zien we de melding van de noord-zuid verbinding; een tunnel onder het spoor. Fietzers kunnen in 1 rechte lijn van ASR/Lumiere/langs Schieblok naar Provenierswijk fietsen. De Provenierswijk is onbekend met deze ambitie. Hoe kan dit en waarom zijn wij nimmer betrokken door de gemeente? Met deze ambitie zijn wij stakeholder. Provenierswijk is niet uitgenodigd geweest voor de infoavonden ASR (die van 11 april 2023 was notabene tegelijkertijd met Infoavond RCD). En ook omtrent het proces van de Spoorstrook-bebouwing – de fietstunnel blijkt al bij de welstandcommissie aan bod gekomen te zijn – vernemen wij als directe overburen niets. Een extra fietstunnel naar de Molenwaterweg zorgt dat gehaaste, doorgaande fietsers én scooters door de nog smallere zijstraten in Provenierswijk gaan fietsen. Voor ASR zijn dat 1500 fietsers. Samen met de 7000 woningen in RCD-XL is de cumulatie aan fietsers enorm en dat kan onze wijk – met het overlast dat er al is – niet aan.

Staat ASR al 100% vast? Nu pas ambities?

De ambities lezen alsof het al 100% vast staat dat er gebouwd gaat worden; niet of het wel/niet wenselijk is – een ambitie – of het gebouwd moet worden. Voegt het iets toe, wat zijn de (negatieve) effecten voor de leefomgeving, voldoet het aan de belangrijke woningbouwopgave, zijn de belangen van de omwonenden voldoende afgewogen? Daar dient het toch als eerst om te gaan? Of staat het inderdaad al helemaal vast en is dit vooral een formaliteit?

Het ambitiedocument stelt dat bij het realiseren van hoogbouw ‘goed onderbouwd’ dient te worden waarom de voorgestelde hoogte wenselijk is. Het is “geen doel op zich”; minder hoog is minder effecten. Hoezo is dat pas bij het ‘realiseren van hoogbouw’? Hoort niet in het Ambitiedocument duidelijk te worden waarom de hoogte wenselijk is? Daarnaast is er op 5 januari 2023 een bouwvergunning aangevraagd (zie afbeelding achterin) terwijl de ambitie nog niet vastgesteld is en de concrete uitgangspunten nog bepaald moeten worden. Ook blijken de torens al eigenlijk 4 jaar vast te staan (zie afbeelding van internetbericht eind 2020 achterin). Hier lijkt iets niet te kloppen.

Dit proces lijkt wederom een verkeerd-om-volgorde proces als bij Treehouse en ZoHo. Op de achtergrond lijkt alles al vast staan, maar nog snel even de ‘voorwaarden’ van het project formaliseren. Dit lijkt niet conform uw aangenomen motie 24 februari 2022 en de wethouder Zeegers’ toezegging op 17 april jl. (ZoHo), dat de besluitvorming bij de raad ligt met de bevinding dat “de huidige werkwijze van het college de lokale democratie beperkt...”

- Bent u wel aan zet in dit proces? Als aangegeven: In 2021 is al een voorovereenkomst getekend, in januari jl. de bouwaanvraag en er komt géén projectbestemmingsplan. Na vaststelling van dit ambitiedocument komt de Nota van Uitgangspunten waarna het College direct de vergunning verleend. Ondanks dat ASR niet conform het bestemmingsplan is.
- Voor 100.000m2 BVO en alle impact lijkt de kruimelgevallenregeling-procedure niet zorgvuldig. Deze grote torens hebben een te grote, cumulatieve impact op de omgeving om ‘tussen neus en lippen door’ af te handelen zonder dat u als raad goed bij betrokken is.

Het bespreken van het ambitiedocument, de samenhang met 18 torens in de RCD-XL, toepassing van salamatactiek maakt dat veel aan te stippen is. De voorgaande punten hebben ons inziens aan u zichtbaar gemaakt dat de gestelde 5 ambities niet duurzaam zijn en onzorgvuldig onderbouwd. Ook het proces lijkt niet juist te zijn, bent u wel aan zet? Op basis hiervan verzoeken u om het ambitiedocument af te wijzen.

Dank u wel.

Met vriendelijke groet,

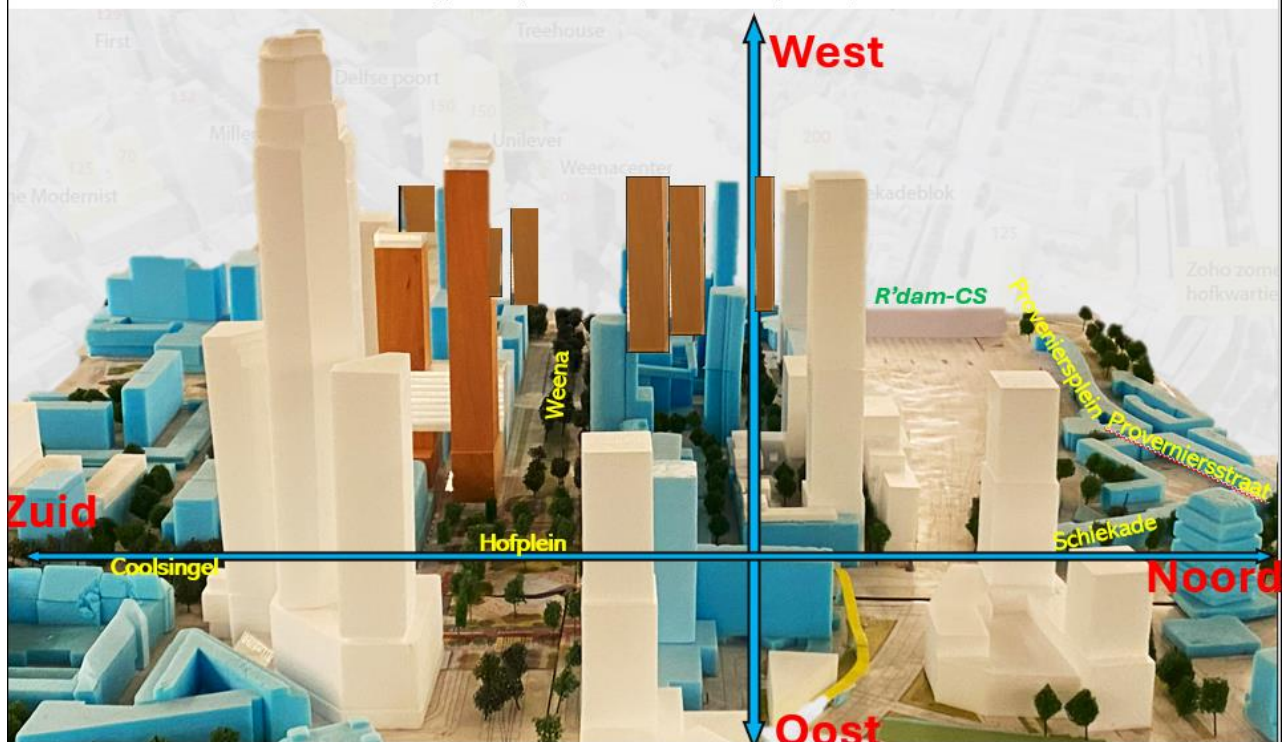
Miranda van de Broek
Provenierswijk



Afbeelding 1 – De ASR-torens en ander RCD-XL torens rondom een somber Hofplein die volledig in de schaduw komt te liggen. De 2 torens van ASR – te zuidwesten van Hofplein - is daar een belangrijk oorzaak van. Door salamitactiek – knippen van de plannen – is dat tot nu toe niet zichtbaar gemaakt. ASR-torens is in de meeste onderzoeken niet meegenomen.

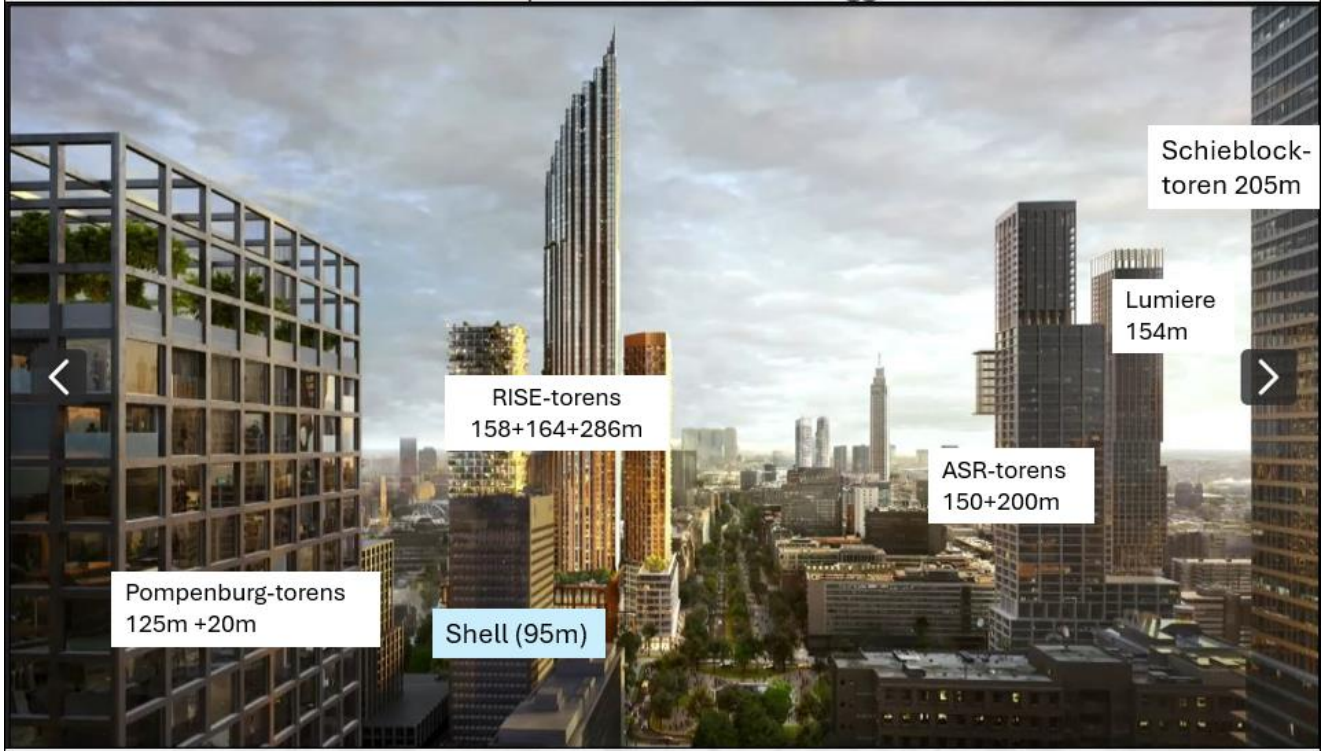
RCD-XL en bestaande torens: parallel aan spoor en Provenierswijk + vormen samen een aaneengesloten muur + RCD-XL gebied en Hofplein ook volledig in de schaduw

Noot: First –torens (135m) The Modernist (12m+70M), Unilever (150m), Delftsepoort (150m) - en Conradstraat-toren (180m) staan er niet bij (foto maquette van Infoavond RCD, 11 april 2023).



Van RCD naar RCD-XL

Conradstr Zicht tussen de torens aan 'donkere steeg' – Schiekade –
die Hofplein vol in schaduw leggen



Aangevraagde omgevingsvergunning Weena 70

Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Rotterdam maakt bekend dat het de volgende aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen (art. 2.1. en 2.2. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

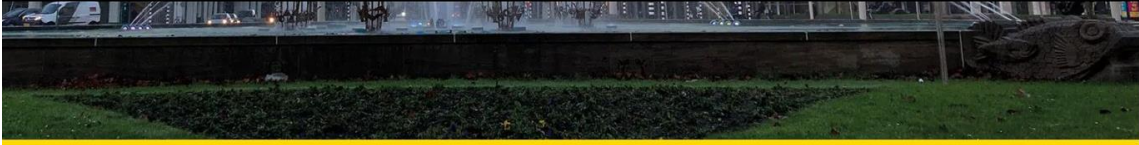
Weena 70, 3012 CM, aanvraag van kruimelregeling met drie bouwvolumes die nu niet binnen bestemmingsplan passen als onderdeel van de Weena 70 ontwikkeling. Dit betreft een ondergronds en bovengronds volume op Weena Zuid en een volume op het Kruiskade hof (aanvraagdatum 22-12-2023, dossiernummer OMV.23.12.00372).

Informatie aangevraagde vergunningen.

De publicatie van de reguliere aanvragen omgevingsvergunning heeft een informatief karakter. U kunt pas bezwaar maken als een besluit op een aanvraag genomen is. Dit besluit wordt gepubliceerd.

SCHUIM

Wat we doen | Projecten | Team | Contact



Weena 70/Kruiskade garage - Rotterdam

Ruimtelijke en financiële haalbaarheidsstudie hoogbouw

In 2018 zijn we door A.S.R. Levensverzekeringen gevraagd om een ruimtelijke en financiële haalbaarheidsstudie te doen naar de ontwikkeling van hoogbouw op hun eigendom Weena70/Kruiskade garage te Rotterdam.

De locatie is een bijzonder 'pivot point' in Rotterdam: aan het Hofplein, Weena, Kruiskade én de Lijnbaan. Naar aanleiding van een veruimd bestemmingsplan is de kans ontstaan om twee torenvolumes toe te voegen. Met de wensen vanuit A.S.R. en marktonalyses zijn verschillende ruimtelijke modellen onderzocht waarbij aspecten als grootte van kantoorvloeren, constructie, ontsluiting, parkeren, functiemenging grondig zijn onderzocht. In een tweejarig onderzoek, in nauw overleg met de gemeente, is toegewerkt naar drie voorkeursvarianten met een mixed-use programma van 60.000 m² - 100.000 m². Een stevige ambitie. Eén die recht doet aan deze belangrijke plek in Rotterdam.

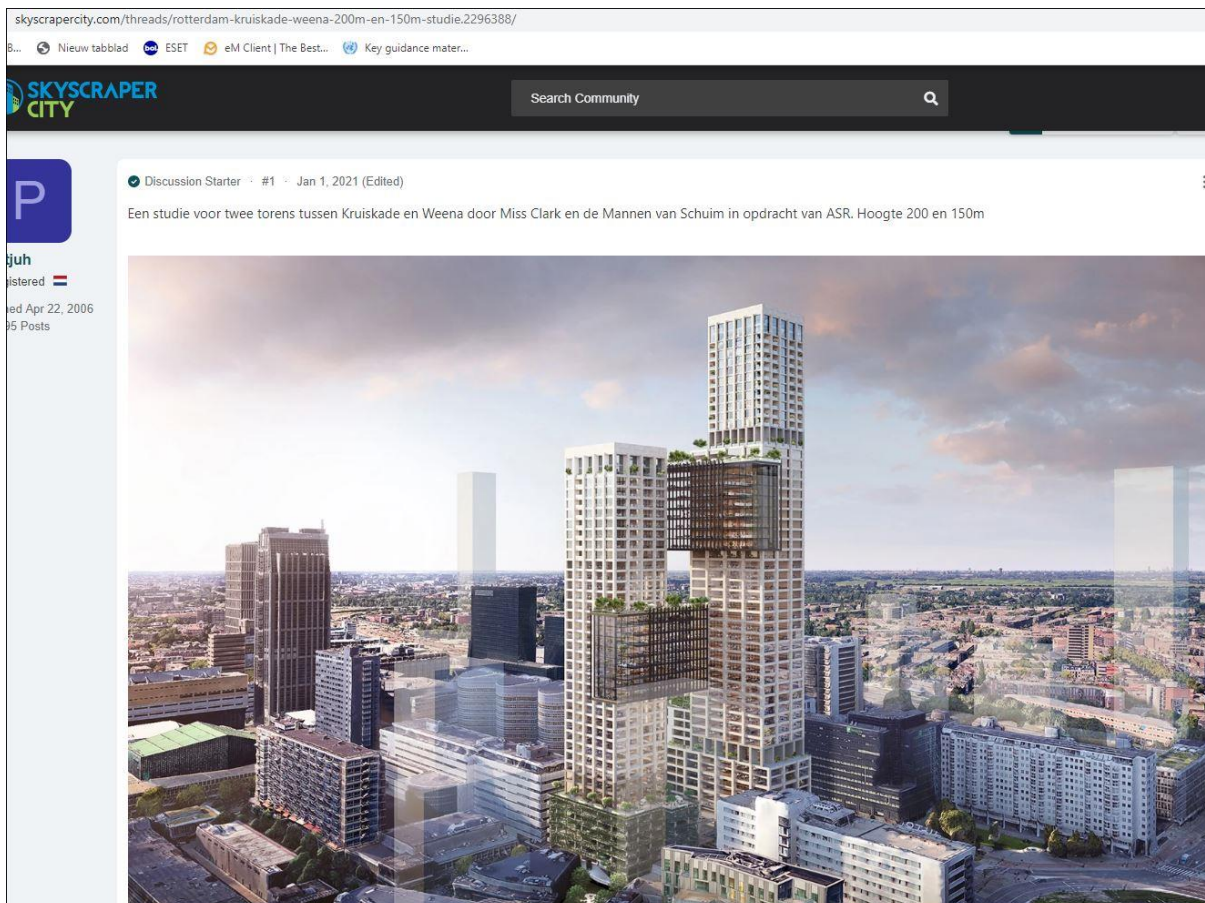
Ons onderzoek heeft geleid tot een positief besluit van A.S.R. om verder te gaan met deze ontwikkeling. Begin 2021 zal de voorovereenkomst met de gemeente Rotterdam worden getekend waarna wordt toegewerkt naar een Nota van Uitgangspunten.

Gerelateerde projecten



This website uses cookies to improve your experience. We'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish. [Accept](#) [Read More](#)

Afbeelding 2 – De Mannen van Schuim zijn in 2018 door ASR gevraagd voor ontwikkeling hoogbouw op Weena70. Dit is 7 jaar na ontvangst Silver label LEED. “Door verruiming van het bestemmingsplan is de kans ontstaan voor 2 torenvolumes. In een 2-jarig onderzoek, in nauw overleg met de gemeente is toegewerkt naar 3 voorkeursvarianten van 60.000m² – 100.000m². Begin 2021 zal de voorovereenkomst met de gemeente Rotterdam worden getekend.”



LinkedIn

Artikelen Personen Learning Vacatures

Bijdrage van Re:Invent



Re:Invent
498 volgers
7 mnd

****Nieuw Project**** in opdracht van [a.s.r. real estate](#) hebben wij de afgelopen maanden gewerkt aan bijzondere plannen voor Weena 70, door ons [W70.club](#) gedoopt.

Een unieke upcycle locatie in het hart van Rotterdam. Een bestaand gebouw met een nieuw kloppend hart. Een plek waar diverse functies, hand in hand, elkaar versterken om Weena kleur en karakter te geven. Precies zoals we gewend zijn in Rotterdam.

Bestaande etages krijgen een nieuwe invulling en bieden een unieke blend van werken, ontmoeten, sociaal ondernemen en cultuur. De bijzondere skybar op de 16e etage is de Gers op de taart.

Komende maanden verandert W70 langzaam maar zeker in de nieuwe hotspot van het [#RotterdamCentralDistrict](#). Kijk op [w70.club](#) en lees er meer over in het laatste editie van het RCD magazine (<https://lnkd.in/e-HbUaQ6>).



498

Pro

