

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 10 december 2024

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Max Euwekwartier Fase 2B, RISE en Lumière

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	B. Schrijnen, H.J. Tjemmes, G. Verhaegen, A. Lukaart, M. Kuijpers, S. Bakker
Tevens aanwezig	:	E. Başoğlu (SP), G.G. van Dijk (ChristenUnie), D.J. van Dommelen (VVD), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), mevrouw A. Kockelkoren (GroenLinks), mevrouw P.J.H.D. Verkoelen (50PLUS)
Ambtelijke ondersteuning:	:	C.A.E. Colard en R.S. Groote Bromhaar (Max Euwekwartier fase 2B), M. Himbaza-Zee, C.J.M. van Oorschoot, R.H. Paf, R. van Wietingen en G.C.J.J. Slokkers (RISE en Lumière)
College van B&W:		
Griffie	:	L.J.E. Blomen (commissiegriffier) en V. Sital (commissiesecretaris), DemiSec

1. Opening hoorzitting

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

Vanavond worden reclamanten gehoord over het ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, fase 2B en de ontwerpbestemmingsplannen Lumière en RISE. Voor de ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière is een afwijkende procedure. De hoorzitting wordt over twee avonden verdeeld. Vanavond is het eerste deel van de hoorzitting en worden reclamanten gehoord die een zienswijze hebben ingediend met betrekking tot RISE. Op 14 januari worden de reclamanten gehoord die een zienswijze hebben ingediend over Lumière of over beide ontwerpbestemmingsplannen.

Er is ambtelijke vertegenwoordiging van de wethouder aanwezig waaraan de commissie technische vragen kan stellen.

2. Ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B
2.1 Hoorzitting

De voorzitter meldt dat één reclamant zich heeft aangemeld voor de hoorzitting over het ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B.

Reclamant 1:

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

De heer Schrijnen van Stichting Kralingen aan de Maas heeft na overleg met de gemeente zijn zienswijze ingetrokken, maar is wel aanwezig voor een toelichting. Stichting Kralingen aan de Maas zet zich in om alle bouwontwikkelingen in Kralingen maximaal te laten bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit doet de stichting door in te spreken, zienswijzen in te dienen en door het opzetten van een netwerk van burgers en institutionele stakeholders in het gebied. Ook pleegt de stichting interventies in de openbare ruimte.

De zienswijze die Stichting Kralingen aan de Maas had opgesteld, betrof vooral de aspecten die níet geregeld zijn in het bestemmingsplan. Er ligt een omgevingsvisie, maar vervolgens worden afzonderlijke bestemmingsplannen op projectniveau opgesteld. Voor de geplande woningen lijken er goede plannen te liggen, maar bewoners maken zich zorgen om de openbare ruimte tussen Brainpark, EUR campus, de Esch, Excelsior en Struisenburg. De stichting vraagt wat het college gaat doen aan de leefbaarheid van de Kralingse Zoom, Abraham van Rijckevorselweg en aansluitende straten en dijken, alsook aan de relatie tussen de buurten.

Mevrouw Kockelkoren verwijst naar de reactie van de gemeente waarin stond dat er aandacht wordt besteed aan de verbindingen. Toch doet de reclamant nog steeds de oproep om het college te vragen naar integraliteit van de plannen. Ze vraagt of hierover toezeggingen zijn gedaan door de gemeente en wat reclamant nu nog nodig heeft van de gemeenteraad.

Mevrouw Verkoelen vindt het een goede vraag hoe alle plannen zich tot elkaar verhouden. Ze vraagt wat de gemeente zou moeten ontwikkelen om alles aan elkaar te koppelen.

De heer Rozema sluit zich aan bij de vorige vragen. Overigens was in het masterplan Brainpark I wel aangekondigd dat er een aantal kleine bestemmingsplannen zouden komen, als gevolg van verschillende grondposities. De gemeente zag het op de schaal van Brainpark dus aankomen, maar de oproep om de integraliteit van de omgeving te bewaken vindt hij zinvol.

De heer Van Dommelen vindt 'integraliteit bewaken' nog te abstract. In de commissie is vaker gediscussieerd over het inrichten van de buitenruimte. Daar gaan altijd veel vragen van bewoners over, terwijl dat niet in het bestemmingsplan is opgenomen. De commissie is al in overleg met de wethouder om dit aspect samen met de bestemmingsplannen op tafel te krijgen.

De heer Van Dijk vraagt wat reclamant zelf vindt dat de ontwikkelingen in Kralingen. Voorziet hij dat de situatie slechter wordt door alle ontwikkelingen en zo ja, waarop baseert hij dat dan?

De heer Schrijnen antwoordt dat bewoners al bezorgd zijn over hun huidige leefomgeving, los van de ontwikkelingen zoals de geplande woningbouw en de extra oeververbinding. De druk zal alleen maar toenemen en de situatie wordt niet vanzelf beter.

Het instrument omgevingsvisie is redelijk concreet. Er komen voortgangsrapportages over de ontwikkelingen. Reclamant hoopt dat dit tot



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

inhoudelijke gesprekken leidt. De commissie en gemeenteraad kunnen op dat moment sturen op het proces, zodat de omgeving echt verbetert.

Als de gemeente het eens is met de bewoners dat de ruimte tussen de infrastructuur belangrijk is, dan zal ze daar strategische projecten van moeten maken, zoals gebeurd is met de Abraham van Rijckevorselweg. Vooral over de Kralingse Zoom zijn omwonenden bezorgd.

In de Omgevingswet is opgenomen dat men afspraken kan maken voor privaatrechtelijke bijdragen aan belangrijke doelen, zoals kwaliteit van de leefomgeving en verdichting. Daarvoor moet een vereveningsstructuur opgezet worden. Dat lijkt reclamant in dit gebied ook aan de orde: als er investeringsstromen loskomen, zal een deel besteed moeten worden aan de inrichting van de buitenruimte.

De heer Van Dommelen merkt nogmaals op dat de discussie over het plot en de inrichting van de buitenruimte vaker wordt gevoerd in de subcommissie. Het is ingewikkeld om alles aan elkaar te koppelen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Van Dijk vraagt om een toelichting op de mogelijkheid om privaatrechtelijke afspraken te maken over de buitenruimte. In Brainpark zijn daar volgens hem ook bijdragen gedaan.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of het klopt dat de gemeenteraad in Q1 2025 een voorstel voor de voortgangsrapportage kan verwachten.

De heer Groote Bromhaar benadrukt dat met het Masterplan Brainpark is besloten om een pilot te starten. In deze pilot gaan de inkomsten die de gemeente krijgt van de projectontwikkelaar niet naar de algemene middelen, maar mogen ze gebruikt worden om het inrichtingsplan te maken. De buitenruimte in Brainpark kan geheel van deze opbrengsten gefinancierd worden.

De heer Van Dijk vraagt hoe dit in de praktijk werkt. Er worden nu kleine bestemmingsplannen vastgesteld. Dat geld komt dus gefaseerd binnen.

De heer Groote Bromhaar legt uit dat één ontwikkelaar veel plots gaat ontwikkelen. Met die opbrengsten kan de eerste fase van de inrichting van de buitenruimte worden bekostigd. Dat is een langzame-vervoersverbinding, die de Max Euwelaan gaat vervangen. De gemeente verwacht de inrichting in drie fases te kunnen uitvoeren. Doordat de basisinfrastructuur al aanwezig is, is het geen probleem dat het nog even duurt voordat de buitenruimte aangepakt kan worden.

De heer Van Dijk vraagt hoe omwonenden zich hierover kunnen informeren.

De heer Groote Bromhaar antwoordt dat er een regulier IP-traject wordt doorlopen. Momenteel wordt het programma van eisen opgesteld voor het hele inrichtingsplan. Alle stakeholders worden hierbij betrokken.

De heer Van Dommelen stelt dat de gemeenteraad met het besluit over Masterplan Brainpark I heeft ingestemd met het voorstel om de inkomsten in een fonds te storten, dat direct wordt gebruikt voor inrichting van de buitenruimte. Hij



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

zou graag zien dat de gemeenteraad kan controleren in hoeverre het fonds gevuld is en of er voldoende middelen zijn voor een goede inrichting. Hij stelt daarom voor om het verzoek om inzage in het fonds door te geleiden aan de wethouder.

De heer Rozema verwacht dat het bestemmingsplan niet voor de commissie wordt geagendeerd, waardoor er ook geen politiek moment is om het te vragen aan de wethouder. Hij zou ook graag zien dat de vraag wordt doorgeleid aan de wethouder.

De voorzitter zegt toe dat de vraag in een brief aan de wethouder zal worden opgenomen.

2.2 Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B

De voorzitter vraagt of de commissie al kan adviseren over het ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B.

De zienswijze van reclamant 1 is ingetrokken.

Reclamant 2:

Onderwerp zienswijze	Voorstel college	Definitief oordeel subcommissie
2.1. Veranderingen in verkeersintensiteiten	Gegronnd	Conform

De voorzitter meldt dat het advies zal worden doorgeleid aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte. Aan de wethouder zal gevraagd worden om in een brief inzicht te verschaffen over de financiële aspecten en fondsvorming vanuit masterplan Brainpark I en de gevolgen daarvan voor de inrichtingsplannen voor het gebied, en over de planning/termijnen inzake de voortgangsrapportage. Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet behandeld in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte en zal, onder voorbehoud van de nog te ontvangen brief van de wethouder, als hamerstuk worden geagendeerd voor de gemeenteraadsvergadering van 30 januari 2025.

3. Ontwerpbestemmingsplan The RISE en Lumière

De ontwerpbestemmingsplannen voor RISE en Lumière worden behandeld in twee hoorzittingen van de subcommissie. Het eerste deel van de hoorzitting is op 10 december 2024 en het tweede deel op 14 januari 2025. De reclamanten die op 10 december worden gehoord, hebben een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan RISE. De reclamanten die op 14 januari worden gehoord, hebben een (gecombineerde) zienswijze ingediend op zowel het ontwerpbestemmingsplan RISE als Lumière.

3.1 Hoorzitting

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

De voorzitter meldt dat zich vijf reclamanten hebben aangemeld voor het eerste deel van de hoorzitting over het ontwerpbestemmingsplan RISE. Een van de reclamanten is helaas verhinderd. Haar inspraakbijdrage is wel toegevoegd aan de vergaderstukken.

Reclamant 14:

De heer Tjemmes betoogt dat bij Havensteder vanaf het begin bekend was dat de nieuwe woningen veel kleiner zouden worden. Dat is echter niet met de bewoners gecommuniceerd. Velen zullen dit pas merken als zij de woning willen betrekken en dan is het te laat om nog iets te veranderen. Ook weten veel bewoners niet dat er geen kelderberging komt. Reclamant vindt dat er misleidende informatie is verstrekt.

Reclamant vreest voor gebrek aan cohesie tussen bewoners, zoals er nu is in de Pompenburgflat, vraagt hoe zeker het is dat de bouw doorgaat en wat er gebeurt als de bouw halverwege stagneert door hogere prijzen of gebrek aan menskracht. Het project wordt als zeer risicovol gezien. Reclamant hoort graag waarom dat is.

Reclamant vraagt of er al een TO-berekening is gemaakt, want het is belangrijk om hierover tijdens de ontwerpfase te beschikken. De berekening is van belang voor de capaciteit van de verwarmingsinstallaties en het wooncomfort. Hij hoort graag welke werktuigbouwkundig adviseur bij het project betrokken is.

Ook vraagt hij of er een windberekening is gemaakt en of de uitkomsten in het ontwerp zijn meegenomen.

Veel van de huidige bewoners zijn op leeftijd en hulpbehoevend. Verhuizen, sjouwen en in- en uitpakken kunnen zij niet meer zelf. De verhuisvergoeding is dan lang niet toereikend.

Reclamant 15:

De heer Verhaegen spreekt namens H. Keles. Hij betoogt dat het gezin van H. Keles zich zeer thuis voelt in de huidige woning en niet wil verhuizen. Moeder, zoon en dochter wonen in de Pompenburgflat en hebben een woning aangeboden gekregen in een van de naast hen te bouwen woontorens.

Uitvoering van de bouwplannen betekent heel veel jaren overlast, lawaai, stof en trilling voor de bewoners van Pompenburg. Eerst zullen ze overlast krijgen van de sloop en bouw van omliggende gebouwen. Als de torens een bepaalde hoogte bereikt hebben, krijgen ze minder zon in hun woning. Vervolgens mag het gezin verhuizen naar de toren van 150 meter, maar dan volgt de overlast van de sloop van Pompenburg en de bouw van nog meer woontorens. Verwacht wordt dat bewoners meer dan tien jaar overlast gaan ervaren.

Reclamant verwacht dat er bij dit bouwproject niet voldaan wordt aan het opgelegde percentage sociale huurwoningen. In de torens worden wel enkele sociale huurwoningen gerealiseerd, maar die zullen na de eerste bewoning enorm in prijs stijgen. Het is volgens reclamant niet nodig om de huidige sociale huurwoningen af te breken, want deze zijn nog in perfecte staat en hebben energielabel A.

De heer Van Dommelen vraagt de heer Verhaegen of de familie Keles geen tijdelijke woning in de Cooltoren aangeboden krijgt. Ook vraagt hij waarom reclamant denkt dat de sociale huur na de eerste bewoning sterk verhoogd zal



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

worden. Havensteder neemt de woningen af en zal de woningen in de sociale huursector willen houden. Aan beide reclamanten vraagt hij hoe andere bewoners tegen de plannen aankijken. Zijn er burens die wel enthousiast zijn over de plannen?

De heer Rozema vraagt de heer Tjemmes of Havensteder de afspraken met de bewoners naleeft over de verhuizingen naar een tijdelijke woning en naar de permanente nieuwe woning. Ook vraagt hij een toelichting op de grootte van de woningen.

De heer Başoğlu vraagt de heer Tjemmes hoe lang hij in de Pompenburgflat woont, waarom hij daar ooit is gaan wonen en of hij er prettig woont. Ook hoort hij graag of er ooit aan de bewoners is gevraagd of zij willen dat hun flat wordt gesloopt. Welk effect heeft het sloopplan op de gezondheid gehad? Aan de heer Verhaegen vraagt hij een toelichting op de vrees dat de sociale huurwoningen niet in het sociale aanbod blijven zitten. Reclamant gaf aan dat de Pompenburgflat gesloopt wordt, terwijl de nieuwe torens misschien niet gebouwd kunnen worden. Spreker vraagt wat hij daarmee bedoelt. Ook hoort hij graag iets meer over het alternatieve plan, waarbij de Pompenburgflat niet gesloopt hoeft te worden. Tot slot vraagt hij reclamant om iets meer te vertellen over het bijzondere van het gebouw.

Mevrouw Verkoelen stelt dat vanaf het begin duidelijk was dat er in de nieuwe flats geen grote woningen meer zouden komen en vraagt of het klopt dat de heer Tjemmes daar op zich niet op tegen was. Zelf had zij altijd begrepen dat Havensteder heel sterk is in het ondersteunen bij verhuizingen, zowel financieel als qua praktische hulp. Ze vraagt of reclamant deze hulp niet aangeboden heeft gekregen.

Aan de heer Verhaegen vraagt ze of voor de bewoners duidelijk is geweest dat zij in fases verhuisd zouden worden. Ze hoort graag hoe er met hen overlegd is over de overlast die zij gaan krijgen.

De heer Tjemmes antwoordt dat er geen sloopplannen bekend waren toen hij in de Pompenburgflat kwam wonen. Hij veronderstelde dat het zijn laatste woning zou zijn. Drie jaar geleden werd gezegd dat er gesloopt zou worden, maar dat men in een gelijkwaardige woning zou terugkomen. Ze zijn echter 10 m² kleiner. Havensteder heeft verhuishulp aangeboden. Het in- en uitpakken is echter het grootste obstakel. Reclamant vreest dat hij de stress van de verhuizing niet overleeft; oude mensen moet je niet verplaatsen. Sommige mensen zullen blij zijn met de nieuwe woning. Voor hem voldoet de huidige woning echter prima, terwijl het nieuwe appartement veel kleiner en slecht ontworpen is.

De heer Verhaegen antwoordt dat er ook bewoners zijn die wel enthousiast over de plannen zijn. Sommige bewoners verhuizen naar een sociale huurwoning in de CoolTower. Zijn cliënt heeft echter aangegeven dat zij het aanbod heeft gekregen om te verhuizen naar de naastgelegen toren. Daardoor woont zij heel dicht bij de overlast.

Reclamant vindt dat de woningen veel te duur worden, onder andere doordat er veel liften worden gebouwd. Overal in de stad worden sociale woningen veranderd in middenhuur of vrije sector. Hij verwacht dat dit hier na tien jaar ook



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

gebeurt. Hij had liever gezien dat alleen de kantoorgebouwen aan de Pompenburg waren gesloopt en vervangen door woningen, maar dat het woongebouw was behouden.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Van Dommelen vraagt naar het aanbod van Havensteder op het gebied van vervangende woonruimte in de CoolTower en de financiële en praktische steun bij het verhuizen.

De heer Baçoğlu heeft begrepen dat er geen sprake is geweest van bewonersparticipatie en zeggenschap. Er is volgens reclamanten niet overlegd over de wenselijkheid van sloop. Hij vraagt of er volgens de gemeente wel sprake is geweest van participatie en waarom zij het proces als acceptabel heeft bestempeld.

Volgens reclamant overlijden ouderen door de zorgen om de sloopplannen en wordt daar onvoldoende rekening mee gehouden. Hij vraagt of de gemeente hiernaar onderzoek heeft gedaan bij eerdere bouwplannen en hoe zij hier rekening mee houdt.

Volgens reclamant Tjemmes is de nieuwe flat onvergelijkbaar met de huidige. Hij noemt het een mensenpakhuisflat zonder balkons en gemeenschappelijke binnenruimten. De heer Baçoğlu vraagt wat de afweging van de gemeente is geweest om de flat als acceptabele vervanging te beschouwen. En hoe kijkt de gemeente naar het verdwijnen van de sociale cohesie? Is hiermee rekening gehouden toen de plannen werden goedgekeurd?

RISE wordt door reclamant Verhaegen gezien als een risicovol project, omdat de vraag naar dure appartementen kan afnemen. Wat gebeurt er als RISE niet van de grond komt? Er waren meerdere varianten voor het bouwen van RISE, waaronder die met sloop van het Pompenburgflat. Hij hoort graag hoe het keuzeprocess is verlopen, ook rekening houdend met de 'optop-optie' en andere alternatieven die bewoners hebben aangegeven.

De voorzitter merkt op dat veel vragen een politieke lading hebben en meer tot hun recht komen bij de politieke behandeling in de commissie of gemeenteraad.

De heer Baçoğlu zal zijn politieke vragen in het politieke debat herhalen, maar wil wel graag antwoord op de technische aspecten. Hij vraagt zich ook af hoe de gemeente tegen de nieuwe sociale huurflat aankijkt: blijven de woningen voor het sociale huursegment behouden?

Mevrouw Verkoelen werd getriggerd door de combinatie van de drie woontorens. Ze vraagt een toelichting op het risico van de twee particuliere torens en de toren van de woningcorporatie. Wat gebeurt er als een van de partijen het niet redt?

Mevrouw Kockelkoren vraagt hoe het kan dat wordt gesteld dat mensen een vergelijkbare woning krijgen, terwijl de heer Tjemmes zegt dat de aangeboden woningen veel kleiner zijn.

De heer Paf antwoordt dat de sloop in twee fases plaatsvindt. In de eerste fase worden 56 woningen van de Pompenburgflat gesloopt. De bewoners van dat deel van de flat kunnen verhuizen naar de Cooltoren, totdat de Coolsingeltoren



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

klaar is. De overige bewoners kunnen het bij Havensteder aangeven als zij naar een tijdelijke woning willen verhuizen. Dat geldt ook voor de bewoners die niet naar de Coolsingeltoren willen verhuizen, maar definitief een andere woning willen. Er zijn afspraken gemaakt over financiële vergoedingen, waaronder de afspraak dat de huur gelijk blijft, op inflatiecorrectie na.

De grootte van de woningen in de nieuwbouw is gebaseerd op het programma van eisen van Havensteder. Dat is toegesneden op de huidige behoeften en daarmee kleiner dan de huidige woningen in de Pompenburgflat. Dat is vanaf het begin van het traject duidelijk geweest.

De gemeente heeft steeds aangegeven dat er geen weg meer terug is, als eenmaal gestart is met de sloop. De ontwikkeling is namelijk zo opgezet dat alles achter elkaar gebouwd moet worden. De ontwikkelaar heeft financiële berekeningen overlegd, waaruit blijkt dat het project haalbaar is, maar de financiering moet dan wel geregeld zijn. Over de voorwaarden van de financiering is de gemeente nog in overleg met de ontwikkelaar.

Mevrouw Verkoelen vraagt wat er gebeurt als het plan niet financieel haalbaar is.

De heer Paf antwoordt dat de gemeente doorgaans een afbouwgarantie bedingt. De gesprekken hierover zijn echter nog gaande.

Gevraagd werd of de participatie goed is verlopen. De gemeente vindt van wel. Havensteder heeft veel met de huidige bewoners gesproken. Er is een brede informatiebijeenkomst georganiseerd, waarvoor iedereen in de buurt is uitgenodigd. Het opstellen van een sociaal plan en de inzet van sociaal medewerkers van Havensteder hebben bijgedragen aan formele en informele contactmomenten. De gemeente is van mening dat Havensteder zeer coöperatief is geweest en de dialoog met bewoners goed heeft gezocht. Dat heeft ook geleid tot aanpassingen van de plannen. De keuze tussen wel of niet slopen, is niet aan de bewoners voorgelegd.

Er werd nog gevraagd naar de varianten voor RISE. De projectontwikkelaar heeft contact opgenomen met de gemeente, nadat men de panden Coolsingel 6 en Hofplein 33 had aangekocht met het doel deze te herontwikkelen. De gemeente heeft de ontwikkelaar meteen geadviseerd om in contact te treden met Havensteder om een grotere herontwikkeling mogelijk te maken. Vervolgens is het idee van RISE ontstaan. Op andere varianten, zoals het optoppen van Pompenburg, heeft de gemeenteraad negatief gereageerd, omdat dit minder woningen opleverde.

De gemeente gaat ervan uit dat de sociale woningen behouden blijven voor dit segment. De woontoren gaat onderdeel uitmaken van de kernvoorraad van Havensteder.

Mevrouw Himbaza-Zee antwoordt dat bij de gebouwinrichting ontmoetingsruimten, overstapverdiepingen en daktuinen worden gecreëerd die zullen nodigen tot sociale cohesie. De huidige binnentuin wordt vervangen door meerdere daktuinen. Ook krijgen alle appartementen een buitenruimte door middel van een afsluitbare loggia.

Reclamant 34:

De heer Lukaart betoogt dat hij bij zijn zienswijze een voorstel heeft ingediend voor een andere locatie, namelijk bij station Blaak. Dat was bedoeld als



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

eventuele compensatie voor de projectontwikkelaar, omdat hij tegen bouwen op deze plek is. Reclamant heeft ervoor gepleit om voldoende ruimte op het trottoir vrij te houden. De gemeente reageerde hierop dat er gebouwd wordt binnen de rooilijnen. Er zijn wel terrassen ingepland, maar geen enkele boom. Reclamant heeft gewezen op het belang van de plataan in de binnentuin. De reactie was dat er in het nieuwe plan ook groen wordt gerealiseerd. In het plan zit één daktuin voor bewoners van één toren, waar geen boom kan groeien. De gemeente geeft aan dat er in de passage tussen de twee gebouwen groenbakken en struiken komen. Dat vindt reclamant geen volwaardig alternatief voor bomen. De ene plataan zal het RISE-plan niet om zeep brengen, maar wel de ambiance van de plataan. De waarde van de boom is dat hij op z'n huidige plek floreert. Het is mogelijk de boom te verplaatsen, maar dat willen de bewoners niet. Bewoners van Pompenburg hoeven maar één stap buiten de deur te zetten om het gevoel te hebben dat ze in het Euromastpark of in Meijendel zijn. Door de constructie van het complex dringt het geluid van de stad er niet door. Een daktuin geeft nooit de rust zoals de huidige binnentuin. Kortom: het ene groen is het andere groen niet. Daarom pleit reclamant, als bomenridder, voor het behoud van Pompenburg met de 2.055 m² binnentuin.

Reclamant 18:

Mevrouw Kuijpers is verhinderd. Haar bijdrage is toegevoegd aan de vergaderstukken.

De heer Baçoğlu vraagt waarom reclamant de Pompenburgflat zo'n mooi gebouw vindt, los van de mooie binnentuin.

Mevrouw Verkoelen vraagt of het klopt dat de platanen elders herplant worden.

De heer Lukaart antwoordt dat er een aanvraag is ingediend om monumentenstatus te krijgen. In de gangen zijn kunstwerken, de buitengevel is van mooie tegels gemaakt, die heel mooi licht blijven. Het belangrijkste is echter de ambiance die ontstaat door de binnentuin. Op elke verdieping ervaren bewoners deze sfeer.

Het klopt dat de gemeente plannen maakt voor het herplanten van de plataan. In het RISE-plan is echter geen plek voor echte bomen, maar alleen voor struiken in bakken.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt of de plataan kan terugkomen in een inrichtingsplan.

Mevrouw Verkoelen vraagt of het behoud van het groen een taak is van de gemeente of van Havensteder. Als het niet kan, waar kunnen de bomen dan herplant worden?

Mevrouw Kockelkoren had begrepen dat de optie van herplanting wordt onderzocht en vraagt wanneer er meer duidelijkheid over is. Ook vraagt ze of het mogelijk is om herplanting in de plannen voor het Hofplein op te nemen.

De heer Baçoğlu vraagt waarom de boom al klaar gemaakt is voor herplanting, terwijl het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. Ook vraagt hij of het klopt



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

dat de daktuinen niet toegankelijk worden voor alle bewoners van de Coolsingeltoren. De Pompenburg is een Post 65-gebouw en staat op de longlist van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Hoe kijkt de gemeente naar het monumentale karakter van het gebouw en wat gebeurt er als het inderdaad een monumentale status krijgt?

De heer Paf antwoordt dat momenteel wordt onderzocht of de plataan herplant kan worden. Hij weet niet welke maatregelen hiervoor worden genomen. Als het lukt om te verplanten, komt de boom terug in een inrichtingsplan, maar waarschijnlijk niet in de directe omgeving van RISE. De ontwerpers van het IP Hofplein hebben aangegeven dat de plataan daar niet in past.

De heer Van Oorschot voegt eraan toe dat de gemeente voor andere bomen onderzoek heeft laten doen naar de mogelijkheid om te herplanten. Het herinrichten van het Hofplein gebeurt gefaseerd, waardoor het qua planning niet mogelijk is om een boom in te passen. Er zijn wel andere opties in de buurt, bijvoorbeeld op de Schiekade. Hiervoor kan de gemeente echter geen garanties geven. Op een daktuin kan overigens wel degelijk interessante beplanting worden aangebracht, die ecologisch waardevoller is dan de plataan. Daarvan worden nu verschillende voorbeelden gemaakt met planten die insecten en vogels aantrekken.

De heer Rozema weet dat onlangs uit onderzoek is gebleken dat platanen biodiverser zijn dan gedacht, vooral voor wantsensoorten.

Mevrouw Verkoelen vraagt nogmaals wie welke partij er gaat over het behoud van de bomen.

De heer Paf antwoordt dat de projectontwikkelaar onderzoekt of de boom herplant kan worden. Hij zal overleggen met de gemeente over een geschikte locatie. Hij moet ook de kapvergunning aanvragen. Tot nu toe zijn er alleen werkzaamheden uitgevoerd, waarvoor geen vergunning nodig is.

Mevrouw Himbaza-Zee antwoordt dat uit navraag is gebleken dat het gebouw niet op de longlist van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is geplaatst. Post 65 is een project om panden uit die tijd te vieren, te erkennen en te beschermen. De lijst die hiervoor is opgesteld, wordt teruggebracht tot een shortlist. De criteria om panden te behouden, moeten nog opgesteld worden.

Reclamant 9:

De heer Bakker spreekt namens Havensteder. Hij betoogt dat Havensteder sinds 2019 met bewoners in gesprek is over de komst van RISE. Er is een intensief traject doorlopen van veel overleg, afstemming en besluitvorming met de bewoners. De gesprekken lopen nog en er worden ook maandelijks nieuwsbrieven verstuurd. Er ligt een goed sociaal plan met ruime regelingen voor de bewoners, of ze nu meegaan naar de nieuwe toren of besluiten te verhuizen naar een andere plek in de stad. Bewoners konden meedenken en meetekenen aan de woningplattegronden. Daardoor zijn veel aspecten van het plan aangepast. Havensteder trok nauw op met de Bewonersvereniging Delftse Poort, de bewonersadviesgroep en de individuele bewoners. Verplicht verhuizen is



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

nooit een fijne boodschap. Die bracht de woningcorporatie dan ook met veel zorg en aandacht. Een van de drijfveren om RISE te ontwikkelen is het grote stedelijk belang. RISE voegt ruim 1200 woningen toe aan de stad, op een plek waar er nu 226 staan. De woningzoekenden, inclusief bankslapers en daklozen, zijn vanavond niet aanwezig om in te spreken over de plannen. In RISE komt voor 50% betaalbare woningen en 299 sociale huurwoningen. RISE zorgt voor een bestendiging van sociale huur op een centrumlocatie.

De heer Van Dommelen vraagt hoe de praktische steun bij verhuizing is vormgegeven. Insprekers ervaren veel stress door de plannen. Hoe gaat Havensteder daarmee om?

De heer Rozema vraagt naar de adviezen die de bewonerscommissies aan Havensteder hebben verstrekt. Zijn die schriftelijk beschikbaar voor de commissie?

Mevrouw Kockelkoren vraagt hoe het proces van het bespreken en aanpassen van de woningplattegronden verlopen is. Hoe is Havensteder tegemoetgekomen aan wensen van bewoners? Wat was haalbaar en wat niet?

De heer Van Dijk vraagt of het gelukt is om met alle bewoners contact te krijgen voor overleg over verhuizing of een nieuwe woningplattegrond.

Mevrouw Verkoelen stelt dat de woningen van Havensteder van 226 naar 299 gaan en niet naar 1200. Het zijn bovendien geen grote gezinswoningen, zoals de huidige woningen. Wat gaat Havensteder doen als blijkt dat het risico te groot wordt, als de huidige sociale huurwoningen gesloopt zijn? Ook vraagt ze hoe het zit met de ondersteuning van de bewoners. Meer dan 70% van de bewoners is ouder dan 70 jaar. Voor hen is een verhuizing een stressvolle situatie. Wat gaat Havensteder voor hen doen om ze te helpen?

De heer Başoğlu vraagt waarom Havensteder in zee is gegaan met de projectontwikkelaar om een mooi appartementencomplex met energielabel A te slopen. Vindt Havensteder dat geen vernietiging van publieksgeld? Hoeveel capaciteit en geld heeft het de corporatie al gekost om mee te werken aan dit plan? Bewonersvereniging Delftse Poort zou volgens Havensteder een neutraal standpunt hebben, maar volgens bewoners is dat niet zo. Waarom is er nooit een ledenvergadering uitgeschreven om te onderzoeken hoe groot de steun voor de sloopplannen is? Waarom zijn de handtekeningen van tegenstanders niet geaccepteerd door Havensteder? Is de corporatie zich bewust van de spanning die bewoners ervaren door de aanstaande verhuizingen en door de sloopplannen? Waarom is Havensteder niet akkoord gegaan met het originele plan, waarbij de Pompenburgflat gehandhaafd zou worden? Er komt maar 6% aan sociale woningen bij. Waarom heeft Havensteder geen onderzoek laten uitvoeren naar alternatieven, zoals optoppen? Is het niet de verantwoordelijkheid van een grote woningcorporatie om de minst ingrijpende optie te onderzoeken? Heeft Havensteder onderzoek gedaan onder bewoners om te horen of zij voor of tegen sloop en nieuwbouw zijn? Waar zijn de bewoners die tot nu toe uitverhuisd zijn, terechtgekomen? In wat



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

voor wijk, wat voor woning en tegen welke huur? Is daar onderzoek naar gedaan en kan de commissie daar inzage in krijgen?

Wat betekent het dat sociale huurwoningen meerjarig sociaal blijven? Wordt de woning overgeheveld naar de vrije sector als de eerste bewoner is verhuisd?

Houdt Havensteder de woningen niet permanent voor het sociale segment?

De huren van de Pompenburgflat is de laatste jaren niet bevroren. Zou het niet coulant zijn geweest om de huur niet meer te verhogen, toen werd besloten dat de corporatie het pand wilde gaan slopen?

De heer Bakker antwoordt dat de wettelijke verhuiskostenvergoeding van kracht is. Daarnaast heeft de corporatie een verhuisservice en wordt er overlegd met bewoners die een maatwerkoplossing nodig hebben. Havensteder is zich bewust van de leeftijd van veel bewoners. Bewoners worden pas losgelaten als ze goed in een nieuwe woning zitten.

Er zijn vanaf 2019 veel gesprekken gevoerd met Bewonersvereniging Delftse Poort en later ook met Bewonerscommissie Behoud Pompenburg. Er zijn veel adviezen gewisseld. Daar zijn verslagen van gemaakt, die tussen de bewonersverenigingen en Havensteder zijn gewisseld. Havensteder heeft diverse uitzonderingen gemaakt na het overleg met Bewonersvereniging Delftse Poort.

Voor de woningplattegronden zijn tekensessies met de bewoners georganiseerd. Daarbij zijn conceptplattegronden gepresenteerd, aangepast en verbeterd. In overleg met bewoners komen er acht woningen per verdieping in plaats van negen.

In principe maakt Havensteder geen vierkamerwoningen meer, omdat deze niet aansluiten bij de toekomstige woonbehoefte. Wel is het mogelijk om tweekamerwoningen te combineren tot een vierkamerwoning van 118 m². Die mogelijkheid wordt geboden aan mensen die in het kader van passend toewijzen hiervoor in aanmerking komen.

De heer Van Dommelen merkt op dat dit wel impact heeft op het aantal woningen.

De heer Bakker zegt dat er 261 woningen voor Havensteder komen als alle tweekamerwoningen ongewijzigd blijven. Over de resterende 38 woningen is de corporatie nog in gesprek met de projectontwikkelaar.

Gevraagd werd of er met alle bewoners contact is geweest over het verhuizen. In principe is dat gebeurd, op een paar bewoners na. Circa vijf bewoners willen geen contact meer met Havensteder. Met circa 160 bewoners die nog in de Pompenburgflat wonen, zijn gesprekken gevoerd. Zij hebben aangegeven waar zij willen gaan wonen.

Waarom Havensteder in zee is gegaan met de projectontwikkelaar heeft hij al in zijn zienswijze aangegeven. Havensteder maakt zich grote zorgen over het oplopende aantal woningzoekenden. Er komen gemiddeld 500 reacties op een sociale huurwoning die vrij wordt aangeboden op de woningmarkt. Om die redenen wil Havensteder dit project graag bouwen.

Mevrouw Verkoelen stelt dat er nu 226 sociale huurwoningen zijn, inclusief grote gezinswoningen. Die kunnen gesplitst worden, zodat er circa 300 woningen ontstaan. Havensteder gaat met het nieuwbouwplan niet méér woningen



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Max Euwekwartier, Fase 2B, RISE en Lumière

realiseren voor de sociale huursector, want de meeste woningen in de torens worden veel duurder. Havensteder had ook op een andere manier 300 woningen kunnen realiseren.

De heer Bakker zegt dat er 299 sociale woningen komen en circa 738 betaalbare woningen, waar de corporatie ook een taak in heeft. Er is heel veel behoefte aan dit segment. Hij beantwoordt nog enkele korte vragen:

- De Pompenburgflat heeft veel appartementen met energielabel C en D.
- Met de ontwikkelaar is afgesproken dat Havensteder geen kosten maakt voor de ontwikkeling.
- Hij is zich bewust van het leed dat sommige bewoners ervaren. Havensteder brengt deze boodschap niet graag aan de bewoners, maar er is ook leed van de woningzoekenden en dat trekt Havensteder zich ook aan.
- Havensteder heeft geen andere projecten van RED Company of alternatieve opties onderzocht.
- De bewoners konden gebruikmaken van de mogelijkheid om te verhuizen naar een andere woning van Havensteder, met een verhuisvergoeding en diverse andere regelingen die in het sociaal plan zijn opgenomen. Een aantal bewoners hebben hiervan gebruikgemaakt.
- Havensteder staat voor de sociale woningvoorraad. De corporatie heeft 43.000 woningen, waarvan slechts 2000 in de vrije sector. Er zijn afspraken met de gemeente gemaakt dat deze woningen sociaal blijven.
- De wettelijke huurverhoging wordt doorgevoerd. Projectspectifieke afspraken om verhuis- en overlast te compenseren zijn in het sociaal plan opgenomen. Daar valt huurverhoging niet onder.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Baçoğlu vraagt hoe lang de ontwikkelaar de middenhuurwoningen in het middenhuursegment moet houden.

De heer Paf antwoordt dat het actieplan middenhuur van toepassing is verklaard. Hij denkt dat de termijn dan vijftien jaar is.

4. Sluiting

De voorzitter schorst de hoorzitting. Er wordt vanavond nog niet geadviseerd over de zienswijzen. Dat gebeurt na het tweede deel van de hoorzitting, dat op 14 januari 2025 plaatsvindt.

Hij sluit de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen om 20.25 uur en dankt iedereen voor zijn of haar inbreng.

Geachte leden van de commissie,

Dank u wel voor dit moment. Sinds 2019 is Havensteder met bewoners in gesprek over de komst van RISE. Waar het eerst nog om verkennende plannen ging, geïnitieerd door ontwikkelaar RED Company, kreeg de ontwikkeling steeds meer vorm. En nu ligt de wijziging op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning bij uw commissie op tafel.

De vorm van de ontwikkeling en dan met name op de sociale woontoren aan de Coolsingel is mede tot stand gekomen in samenspraak met de bewoners. We bewandelden samen een intensief traject van veel overleggen, samenspraak, afstemming en besluitvorming. Een dijk van een sociaal plan geeft de bewoners ruime regelingen. Of ze nu meegaan naar de nieuwe toren of besluiten te verhuizen naar een andere plek in de stad. Bewoners konden meedenken en mee tekenen aan de woningplattegronden. Dit alles met als doel bewoners die zachte landing te geven die ze verdienen.

We trokken daarin nauw samen op met de bewonersvereniging Delftse Poort, de bewoners adviesgroep en de individuele bewoners.

Wat overeind blijft staan is dat verplicht verhuizen nooit een fijne boodschap is om te krijgen. Die brachten we dan ook met veel zorg en aandacht.

Een van de drijfveren van Havensteder om toch die boodschap te brengen is het grote stedelijk belang dat RISE met zich meebrengt.

RISE voegt ruim 1.200 woningen toe aan de stad, op een plek waar er nu 226 staan. RISE zorgt voor 50% betaalbare woningen. RISE zorgt voor 299 sociale huurwoningen. RISE zorgt voor een bestendiging van sociale huur op deze centrumlocatie.

Havensteder is al 100 jaar een woningcorporatie en wil dat de komende 100 jaar ook zijn. En met deze sociale huurwoningen zorgen we ervoor dat niet alleen de huurder van nu, maar ook de huurder van straks kans heeft op een betaalbare woning in het hart van de stad.

Dank u wel!

Uitbreiding op zienswijze d.d. 24 jan 2024

INLEIDING

De nieuw te bouwen toren komt in de plaats van het huidige woongebouw, wat wordt gesloopt.

De te slopen woningen zijn van goede kwaliteit en energievriendelijk, omdat zij enkele jaren geleden voor ruim €2.000.000 zijn aangepast in de vorm van een verbeterde ventilatiesystemen en verwarmingsregeling. Ook is er incidenteel nieuw verbeterd dubbel glas geplaatst.

De huidige woningen zijn gebouwd in 1982/1983 en hebben nu het energielabel A.

Volgens een telling van de bewoners groep die zich hebben verenigd in een groep tegen de sloop, is 70% tegen de sloop.

Dit rapport gaat niet over de manier waarin de bewoners zijn geïnformeerd over de op handen zijnde sloop wat op zich al een extra rapport behelst.

De bewoners hebben via de krant moeten vernemen dat hun woongebouw op de nominatie staat om gesloopt te worden.

Er is weinig hierover gecommuniceerd, alleen geïnformeerd en dat is geen participatie.

Ook is het misdadig dat men al bij het begin van het ontwerp wist dat de nieuwe woningen een stuk kleiner werden en er geen kelderberging kwam. Vele bewoners zien pas bij het verkrijgen van de sleutels dat de nieuwe woning een stuk kleiner is.

MILIEU

Het woongebouw is pas ca 40 jaar oud, dus nog in de bloei van zijn bestaan

Derhalve is het ook kapitaalvernietiging, omdat er ca 2 jaar geleden bouwkundige wijzigingen zijn aangebracht inclusief een nieuw ventilatiesysteem, voor een bedrag van ruim €2.000.000,-

Het is geen gebouw wat gedemonteerd kan worden maar zal door middel van de sloopkogel gesloopt moet worden wat heel veel fijnstof en geluidsoverlast oplevert,

Er zal heel veel materiaal vrijkomen wat alleen maar vermalen en gesmolten zal worden, en dat kost ook weer heel veel extra energie en fijnstof.

Het is geen cradle to cradle gebouw, al zegt men dat de vrijgekomen bouwmaterialen worden vermalen en wordt zo veel mogelijk gebruikt in de nieuwbouw, maar dat is nog maar de vraag.

Op dit moment hebben we een mooie binnentuin met een grote lindeboom waar veel vogels in zitten en je 's morgens wakker gemaakt wordt door hun gekwetter, waar vind je dat in het centrum van Rotterdam?

Dat is een plek waar ik veel bewonersbijeenkomsten heb georganiseerd, die veel cohesie hebben opgeleverd.

WERKWIJZE

Als eerste wordt het Doelstraatgedeelte gesloopt waarvan de bewoners in een ander flatgebouw worden ondergebracht.

Het Doelstraatgedeelte wordt gesloopt, terwijl de bewoners in het Pompenburg-gedeelte er nog wonen.

Dat slopen zal niet geluidloos en stofvrij gebeuren, dus dat geeft extra last en eventueel gezondheids-schade door het verhoogde fijnstofgehalte.

In de tussentijd wordt de plint en de sociale toren gebouwd, dat gaat ook niet zonder overlast in de vorm van geluid, fijnstof en verkeersmaatregelen.

Wanneer de toren klaar is verhuizen de bewoners die in een wisselwoning wonen en de bewoners van het nog te slopen Pompenburg-gedeelte naar de nieuwe toren. Voor de verhuizing is een jaar uitgetrokken.

Als de bewoners zijn verhuisd wordt het Pompenburg-gedeelte gesloopt wat ook weer overlast en fijnstof oplevert. Intussen wordt er wel gebouwd aan de plint en de twee andere torens, dus er is heel veel bouwactiviteit en overlast.

Dus de bewoners van de nieuwe sociale toren zitten minimaal 8 a 10 jaar in een bouwput met al zijn problemen in de vorm van overlast door fijnstof en geluid.

Want wanneer de sociale toren gereed is wordt er begonnen met de bouw van de andere torens.

Het is te hopen dat de nieuwe parkeergarage gereed is anders geeft dat nog meer problemen, omdat de huidige parkeergarage nu altijd redelijk vol is.

Dit project kan men uitvoeren wanneer het in een onbebouwde omgeving is.

AFMETINGEN NIEUWE WONINGEN

De nieuwe woningen hebben veel gangruimte die ook nog eens smal is, waardoor je er geen kasten kunt plaatsen.

bezwaar voor het bouwen van 3 nieuwe woontorens
Opgesteld door:

De oppervlakten zijn kleiner dan de huidige woningen, ook omdat er een (te kleine) berging in zit. De huidige woningen hebben een kelderberging van ca. ruim 4m², dus hebben in totaal meer gebruiksoppervlak.

De nieuwe inpandige bergingen hebben ca 3m², waar ook nog eens de wasmachine en droger in staan. Ook komt er geen kelderberging in de nieuwe woning, waardoor je spullen die nu in de kelderberging staan niet kwijt kunt, en dat is bij veel bewoners.

De afmeting van de woonkamers is erg krap, waarbij er geen rekening gehouden is dat er ook nog wat (boeken)kasten en de TV in komt.

In de nieuwe woning zijn er weinig wanden waar je iets tegenaan kan zetten, zelfs de TV (die bij sommige mensen) groot is zal voor het raam moeten staan.

Zelf krijg ik ook niet al mijn spullen in de woning, bijvoorbeeld het droogrek kan ik nergens kwijt. Voor mijn boekenkasten moet ik ook nog een plekje zoeken, of al mijn boeken weg doen!!

Ook zal ik een aantal kasten voor het raam moeten plaatsen.

Wij lopen beide met een rollator en dat wordt ook een kruipdoor-sluipdoor.

Bij een situatie waarbij je snel de woning uit moet, heb je kans op ongelukken omdat net die rollator in de weg staat.

Bij de meeste nieuwe woningen die elders gebouwd zijn is de woonkamer en keuken ca. resp. minimaal 26m² en 10m², waarbij de berging nog niet is meegerekend. Bij de nieuwe Rise-woningen is dit ca 28m² inclusief open keuken. En zonder kelderberging!!

Mijn huidige taartpuntwoning is bijna 32m² (woonkamer + keuken.) en met kelderberging.

Dus het is geen gelijkwaardige woning!!!.

Bij diverse woningen in de RISE toren is de slaapkamerwand van de ene woning ook de wand van de woonkamer van de andere woning.

Elke beginnend architect weet dat je dat nooit moet doen. In onze huidige woning is de slaapkamerwand de slaapkamerwand van de andere woning.

Dat gaat zeker problemen geven, omdat, omdat de dempingswaarde van een wand niet toereikend is om het geluid van een hard staande TV te dempen.

En omdat tegenwoordig niemand meer rekening houdt met een ander komen daar zeker klachten over.

NOODZAAK VAN DE NIEUWE WONINGEN.

Hier valt ook nog wel het één en ander op af te dingen.

Wat hard nodig is, zijn sociale huurwoningen en in deze situatie komen er geen significant aantal huurwoningen bij, het is alleen maar vervanging.

Deze operatie is alleen een geldkwestie, want met duurdere woningen is meer te verdienen en lost het probleem van te weinig sociale huurwoningen niet op.

Ook in de middenhuur is er weinig vraag, ja alleen wanneer men toch wil wonen omdat er niets anders is en met z'n tweeën werken.

Ook de „betaalbare huur“ van €1000,- is een belachelijke huur, als je netto €1300,- overhoudt

De woningen met een midden en hogere huur komen pas over ca 10jaar ter beschikking en dan kan de situatie er heel anders uitzien.

Kort geleden zijn twee projecten in het Wijnhavengebied afgeblazen omdat er te weinig animo was.

Gezien de huidige politieke situatie is het best denkbaar dat dit project niet wordt afgebouwd of in het geheel niet wordt gerealiseerd, veroorzaakt door gebrek aan mankracht en of geld.

Wat gebeurt er wanneer het halverwege wordt gestopt, dan zitten we de volgende jaren in een bouwput?

Ook is er nog niets bekend over de servicekosten want die zullen ontegenzeggelijk hoger zijn dan de huidige.

En voor de servicekosten is geen huurtoeslag mogelijk, dus gaan we meer betalen, waardoor het beschikbaar bedrag om van te leven nog minder wordt.

COHESIE

Toen ik hier veertien jaar geleden kwam wonen was er weinig cohesie tussen de bewoners.

Daarom ben ik begonnen met de tuinbijeenkomsten, waarbij iedereen wat eten meenam voor een ander en ik samen met een buurvrouw voor de drankjes zorgen. Daar kwamen heel wat lekkere dingen boven tafel en had een gunstig effect op de cohesie. De mensen groetten elkaar daarna wanneer ze elkaar tegen kwamen.

Ook werd er meer naar elkaar omgekeken. Dat verdwijnt omdat de tuin verdwijnt. Het wolkje wat op de tekening staat moet een struik voorstellen. Daar ga je niet met elkaar zitten in de naar beneden komende val-

bezwaar voor het bouwen van 3 nieuwe woontorens
Opgesteld door:

wind van de torens.

Ook heb ik via Opzoomer-mee stoeltjes, een opklaptafel en een partytent kunnen aanschaffen.

Door de huidige vorm van het gebouw is er veel meer contact met de burens. Of je komt elkaar op de galerij tegen of in de lift. Dat verdwijnt ook, je zal elkaar hooguit bij of in de lift tegenkomen.

Dus de gehele cohesie verdwijnt en wordt het gebouw alleen maar een mensenpakhuis.

Je weet niet meer wie er bij jou op de zelfde woonlaag woont.

Er zijn mensen in de flat die hebben een plekje op een camping, heel leuk voor ze, maar niet iedereen heeft die luxe en dus zitten de mensen lekker op het balkon uit de wind en in het zonnetje een biertje te drinken.

Dat gaat niet meer, want hoe hoger je zit des te meer wind heb je en waait je biertje uit je glas.

DE LIFTEN

Er komen in de nieuwe toren drie liften, dat zullen wel snelliften worden neem ik aan.

Ik denk toch dat het meer tijd kost om naar beneden of naar boven te gaan.

Ook zullen de energiekosten voor het gebruik van de liften hoger zijn dan wat we nu betalen.

Dat resulteert weer in hogere servicekosten, welke nu nog steeds niet bekend zijn.

Wanneer je hoog woont en je wilt je afvalzakje of lege flessen naar de containerruimte brengen moet je gebruik maken van de lift.

Ook zal het aantal stopplaatsen hoger zal zijn dan nu, omdat er nu per verdieping minder mensen mee gaan. Hierdoor zullen de kosten voor het gebruik van de lift toenemen.

PARKEREN

De huidige parkeergarage heeft zijn ingang in het Doelwater.

De nieuwe parkeergarage heeft zijn ingang aan de Doelstraat.

Dus je moet via de Haagse Veer naar je bestemming.

Nu komt er ook nog de woontoren in het postgebouw en die mensen zullen ook een auto hebben.

Die mensen gaan via de Rode Zand en de Meent en vervolgens de Haage Veer of verder de Meent op.

Want een route via de Coolsingel is een ramp, vaak sta je daar 5 minuten te wachten voordat je de Coolsingel op kan.

Dus al dat extra verkeer komt langs de uitgang van Pompenburg met al zijn luchtverontreiniging.

Is er bij de verkeersdienst al een prognose gemaakt van het verkeers aanbod op de Pompenburg?

De gemeente Rotterdam mikt op een snelle groei van elektrisch rijden maar wat ik zie is dat het aantal elektrische auto's stagneert, dat zie je ook bij de grootverbruikers van elektrische auto's.

De grootse autoverhuurder (HERTZ) heeft al zijn elektrische auto's weer omgeruild naar auto's met verbrandingsmotoren. Het elektrisch rijden is voorlopig nog niet voor iedereen weggelegd.

INSTALLATIES

De luchtschachten die nu in de woningen zijn ingetekend zijn veel te klein. Dus dat zal resulteren in een grotere schachten wat weer resulteert in een nog kleinere berging of hogere lichtsnelheden in de kanalen wat weer meer geluid met zich meebrengt wat je niet goed kan wegstijgen, dat zeg ik als ontwerper van luchtbehandelings- en verwarmingsinstallaties.

MENSEN

Het belangrijkste onderdeel, zijn de bewoners.

Het gros van de bewoners is ouder 75 jaar en enkele over de 80 jaar.

Die ga je nu opzadelen met een hoop stress.

Zelf ben ik nu 80 jaar en ik kan best wel een hoop hebben, maar ongeveer een jaar geleden heb ik 2 kamers omgewisseld van werk-naar slaap en van slaap-naar werk.

De volgende dag lag ik in het ziekenhuis met hartproblemen en heb daarvan hoge bloeddruk en hartproblemen van overgehouden die gelukkig door een cardioversie zijn verbeterd.

Maar steeds wanneer ik met deze problematiek bezig ben stijgt mijn bloeddruk, daarom heb ik iemand gemachtigd om mijn zaken te behartigen opdat ik zelf niet meer zo veel wil doen.

In het verleden ben ik ook betrokken geweest bij de renovatie van Tuindorp Vreewijk, later bij de evaluatie bleek dat er een significant aantal ouderen meer was overleden dan normaal.

Is de oversterfte een ingecalculeerd risico?

Omdat de woningen kleiner worden zal ik meer kasten moeten maken om alle boeken kleding en dergelijke kwijt te raken of ik moet een hoop weg doen wat al is gebeurd.

Het inpakken is een crime en dat ga ik niet doen, maar wanneer ik het moet laten doen kost het een hoop

Opgesteld door:

Nee het wordt geen feest voor ons en ik ben ook bang dat ik de verhuizing niet overleef.

Ik moet nu ook stoppen met dit verhaal, omdat mijn bloeddruk weer de hoogte in gaat.

Vandaar dat ik tegen de verhuizing ben.

Tot slot, ik ben altijd bereid en bereikbaar om commentaar hierop te geven.

Mijn e-mail adres is _____ en mijn mobiel telefoonnummer is _____

Opgesteld 08 december 2024.

Aanvulling betreffende opmerkingen in aanvulling zienswijze van 08 dec 2024

INHOUD

Hoofstuk	bladzijde
HOE DIT RAPPORT TE LEZEN	2
AFMETINGEN NIEUWE WONINGEN	2
COHESIE	2
ZEKERHEID	3
TECHNISCHE BEREKENING	3
WIJZIGING GEGEVENS	3

Hoe dit rapport te lezen?

Dit rapport is een aanvulling op mijn rapport van 24 jan. 2024 betreft mijn ingezonden zienswijze en dient daarom als één geheel te worden gezien.

Afmetingen nieuwe woningen

Als eerste vind ik het misdadig dat er al in het begin van het ontwerp al bij Havensteder bekend was dat de woningen veel kleiner zouden worden en dat is niet met de bewoners gecommuniceerd.

Er mag niet verwacht worden de bewoners de impact van het kleiner worden van de woning geheel bij alle bewoners landt.

Velen zullen pas wanneer zij de woning betrekken merken dat de woning kleiner is.

Daarna heeft men de bewoners lekker gemaakt met ronkende tekeningen waarbij het leek dat het grote woningen waren, maar door er minder meubels in te tekenen leek het heel wat.

Toen de plattegronden beschikbaar kwamen werd het (voor mij) duidelijk dat de woningen een stuk kleiner zouden worden. Maar niet iedereen kan tekening lezen.

Dat bleek ook toen ik een aantal mensen sprak die er niet van op de hoogte waren dat er geen kinderbergings kwam.

Daarom ben ik van mening dat er misleidende informatie is verstrekt wat ten doel had de bewoners lekker te maken.

Ook de afmetingen kloppen niet helemaal, zo zullen bij de hogere woningen de inpandige berging(!) een stuk kleiner zijn, doordat er meer ruimte voor de techniek benodigd is.

Daar is geen rekening mee gehouden.

Daar moeten de bewoners zelf maar achterkomen, maar dan is het te laat.

De nieuwe woningen zijn een stukje hoger, dus eventueel grotere gordijnen is dat bij het bepalen van de verhuisvergoeding als kosten meegenomen?

Cohesie

Toen wij in 2010 hier kwamen wonen was er weinig Cohesie tussen de bewoners wat heeft geresulteerd dat ik toen met tuinbijeenkomsten ben begonnen.² Er werd toen gezegd dat mag niet, omdat het gemeenteground is en geen alcohol gebruikt mocht worden. Tijdens de eerste bijeenkomst is er zelfs de politie op ons afgestuurd. En nu wordt er een bijeenkomst georganiseerd door o.a. Havensteder en enkele anderen waar gegeten en gedronken wordt?

Deze door ons georganiseerde bijeenkomsten zijn later altijd zonder problemen doorgegaan totdat het door de Corona stilgelegd werd.

Zekerheid

In hoeverre is het zeker dat het project doorgang vindt gezien de huidige politieke situatie, personele en materiële situatie. Blijft de huur bij eventuele prijsstijgingen dan gelijk?

Wat gebeurt er wanneer de bouw halverwege stagneert door gebrek aan menskracht en/of hogere prijzen? Dit project wordt door de bouwwereld als zeer risicovol gezien.

Wordt het dan gebouwd door Bulgaren of Polen?

Ik heb vorig jaar een project gecontroleerd en daarvan lopen de tranen over je billen van de fouten die er gemaakt zijn.

En ook nu nog zie ik nog regelmatig fouten, oa bij het Franciscus en de Markthal

Zeker met de ervaring dat de laatste jaren geen onafhankelijk bouwtoezicht is geweest.

In mijn tijd liep er altijd een montage-inspecteur rond en dat was toen al nodig, maar die zijn uit kostenoverwegingen afgeschaft.

¹ Er wordt een ventilatiesysteem gemonteerd, waarbij per verdieping lucht erbij komt waardoor het luchtdistributiesysteem groter wordt..

² deze zijn altijd een groot succes geweest

Berekeningen.

Technische berekeningen.

TO berekening

Is er al een (VABI) TO berekening gemaakt?

Een TO berekening berekent hoeveel de woning te lang een te hoge binnentemperatuur heeft op basis van de installaties, bouwfysica en binnen en buitentemperatuur. Per jaar mag je maar een bepaald aantal uren overschrijding hebben bij 25 en 28 graden buitentemperatuur. (hittestress)

De berekening is van belang bij de capaciteit van de verwarming en koeling en het wooncomfort.

De laatste jaren heeft de buitentemperatuur regelmatig hogere waarden laten zien

Ik heb ze veel gemaakt waarbij ik de architecten adviseerde in het toepassen van bouwmaterialen en glas. En deze moet uitgevoerd worden tijdens het ontwerp om aan de hand van deze gegevens het ontwerp te kunnen maken..

Welke werktuigkundige adviseur is bij dit project betrokken, die had zeker commentaar gegeven zoals ik hiervoor heb geschreven.

Pas is er een TV-item geweest waarbij zichtbaar werd hoeveel woningen last krijgen van hittestress, ook is er een overzicht op internet..

Windaanval berekening

Is er al een windaanvalberekening gemaakt?

Zijn de uitkomsten in het ontwerp meegenomen?

Wijziging gegevens

In het eerste rapport is mijn telefoonnummer abusievelijk vermeld.

Er staat , dat moet zijn:

Inspreken bestemmingsplancommissie RISE dinsdag 10 december 2024

Beste commissieleden,

Bestemmingsplan RISE gaat over drie woontorens, waarvan twee 150 meter hoog en 1 bijna 300 meter op een heel kleine oppervlakte. Hiervoor worden de bestaande flats aan de Doelstraat en de Pompenburg gesloopt. Alsmede enige kantoorgebouwen. Eerst de Doelstraat, en daar worden de torens van 150 meter en bijna 300 meter gebouwd, en dan gaan de bewoners van Pompenburg over naar deze flats en wordt die gesloopt.

Dit gezin heeft een zienswijze ingediend en mij gemachtigd om hier het woord te voeren en met alle wettelijke middelen sloop van hun woning en woonomgeving en daarmee van Pompenburg en Doelstraat tegen te houden.

Dit gezin, , moeder, zoon en dochter woont in Pompenburg en heeft een woning aangeboden gekregen in een van de naast hen te bouwen woontorens.

Het gezin houdt van hun huidige woning. Er is goed contact met de burens. Na veel omzwervingen door Rotterdam voelen ze zich hier thuis.

Uitvoering van dit bestemmingsplan betekent heel veel jaren overlast, lawaai, stof, trilling voor dit gezin en alle andere bewoners van Pompenburg.

De woontorens verrijzen tot op 26 meter van de hoek van Pompenburg. Dit gezin woont gelukkig voor hen iets verder weg.

Om te beginnen hebben ze overlast van de afbraak van de kantoorgebouwen en Doelstraat. Daarna begint een vele jaren lange overlast van de bouw van de twee torens , 150 meter en 300 meter. Op een gegeven moment hebben ze aanzienlijk minder zon doordat de torens een bepaalde hoogte bereikt hebben. Het gezin heeft een aanbod hekregen om te verhuizen naar de toren van 150 meter. Daar eenmaal gevestigd hebben ze overlast van de sloop van Pompenburg en de bouw van die woontoren van 150 meter hoog. U moet toch wel denken aan een overlast van meer dan 10 jaar.

Het hele jaar moeten ze de woning volledig afsluiten. In de zomer kunnen ze niet de ramen of keukendeur open of de ventilatie open doen bij ingrijpende bouwwerkzaamheden, en dat kan heel vaak zijn .

En waarom nu al deze ellende uitgestort over de vele bewoners van deze sociale huurwoningen, die in perfecte staat zijn en waar nog afgelopen jaren voor 3 miljoen is verbouwd voor een hoger energieniveau.

Raadsleden, wie denkt u hier mee te bedienen.

In deze stad met woningnood en armoede sloopt u sociale huurwoningen om dure woningen terug te bouwen, duidelijk niet voor de gewoner Rotterdammer. De bouwkosten zijn zo hoog, dat iedere sociale huurwoning in de woontorens na de verplichte 10 jaar bij vertrek van een huurder drastisch zal worden verhoogd. .

Wat wilt u eigenlijk raadsleden, de gewone Rotterdammer uit de binnenstad, de rijke Amsterdammer er in en de gewone Rotterdammer naar de buitenwijken.

Deze woontorens zijn hoe hoger hoe duurder. En dat komt alleen al doordat de prijs van de liften. Voor deze megalomanie moeten mensen als dit gezin, andere bewoners en de woningzoekende in Rotterdam lijden.

De gemeenteraad van Rotterdam is helemaal de weg kwijt met al hun woontorens in het centrum, die gebouwd worden voor de rijkere en hoger opgeleiden, merendeels van buiten. Er is bijna geen protest uit de raad.

Andere bezwaren zijn de aanslag op het milieu, de stikstof, de aanslag op het klimaat, vervuiling.

Bouwen voor de Rotterdammers hoort voorrang te krijgen. De provincie Zuid-Holland heeft eisen gesteld aan de hoeveelheid sociale huurwoningen in een te bouwen complex.

Er is geen garantie, dat de woontorens ook werkelijk gebouwd worden. Het voorbeeld is van Tweebos, die grotendeels gesloopt is en waar het terrein nog steeds braak ligt.

De gemeente had zijn doel van bouwen voor de rijkere en hoger opgeleide Amsterdammer ook kunnen bereiken door de kantoorpanden te slopen en daar woontorens neer te zetten.

Met vriendelijke groeten,
George Verhaegen
Gemachtigde H. Keles

Ik ben overweldigd door de vele bezwaren tegen het plan RISE en wel met name tegen het slopen van Pompenburg. Ik heb niks gezien, zoals \$ we verwerken uw inbreng tot een nieuw plan RISE 2.0, of: \$ we trekken het bouwplan in en starten van voorafaan met enkel één hoogbouwtoren. De reactie van de gemeente is telkens: * we verklaren uw bezwaar niet terzake en we leggen het ter zijde.

Het lijkt wel alsof de beoordeling door een onafhankelijke deskundige is gebeurd. Dat is niet het geval. De reacties zijn beoordeeld door de plannenmakers zelf.

Hierna komt een vaststelling door de gemeenteraad. In de regel wordt daar het plan aanvaardt. De gemeenteraad kan ook anders handelen. Inplaats van aanvaarden gevolgd door een gang naar de Raad van State door bezwaarmakers kan de gemeenteraad een wijs besluit nemen en een nieuw plan Rise 2.0 vaststellen waar geen rechtsgang naar de Raad van State bij volgt. Want: tijdens al dat procederen komt in 2026 de monumentenstatus van het complex aan de beurt !!!!

Er zijn vele argumenten vóór BEHOUD van Pompenburg opgesomd. De bezwaarmakers hebben goed geargumenteed. Tja, en de plannenmakers hebben alles afgewezen. Oh, oh, oh, zo schiet het niet op.

Awel, nu terzake mijn inbreng en de reactie.

1 ! Ik heb gepleit om de ruimte op de stoep voldoende vrij te houden voor: % fietsnietjes, % skaten, % scootmobiele en rolstoelen, % afvalcontainers en reguliere prullenbakken, % opstelruimte brandweer, ambulance en verhuiswagen, % ruimte voor een parkboom of een kunstwerk.

De reactie is dat er gebouwd wordt binnen de rooilijnen. Echter: ik lees dat er 6a7 terrassen op straat komen. De plannenmakers hebben wel groenbakken, maar geen een parkboom ingeplant.

Plannenmakers, als U es luistert, kunt U uw plan aanpassen !!

2 ! Ik heb gewezen op het belang van de 40 jaar oude plataan in de binnentuin. De reactie van de plannenmakers is dat er in hun plan ook groen wordt gerealiseerd. Zó mijn inbreng neerslaan kan niet. In plan RISE zit een daktuin, voor bewoners van één toren. Op een daktuin kan geen boom groeien ! Op een daktuin vindt je éénjarige en vaste planten en struiken. Bomen kunnen daar niet leven. Want een boom heeft de volle grond nodig om tot volwassenheid te komen. Gemeente: "De passage tussen de 2 gebouwen door – wordt ingericht met groenbakken en struiken van hoogwaardige kwaliteit. Er komt wel degelijk groen terug in de openbare ruimte". Awel: de bakken kunnen van hoogwaardige kwaliteit zijn, maar een boom kan niet tot volwassen grootte komen in een bak. Een boom heeft de volle grond nodig in de zomer om niet te verschroeien en in de winter om niet te bevriezen. In de plannen van RISE is geen gelijkwaardig alternatief voor de plataan van de binnentuin. Ja,ja, ja die ene plataan kan toch niet het RISE-plan om zeep brengen ? Echter, wel de ambiance van de plataan, zie punt 3 !.

3 ! De esdoornige plataan kan wel 1000 jaar oud worden. De waarde van de boom is dat hij op z'n huidige plek floreert. Er is ruimte voor verdere uitgroei van de kroon. Het is mogelijk de boom te verplaatsen. Maar dat willen we niet. We houden van onze plataan en we willen hem bij ons houden.

Want: voor alle bewoners van Pompenburg geldt: ze hoeven maar één stap buiten de deur te zetten op de galerij – uitkijkend op de binnentuin of ze zijn in het 'Euromastpark' – of Meijendel kwa beleving. Omdat de architect het complex zó uitmuntend heeft geconstrueerd dat het geluid van de stad er niet doordringt. Plus de lucht is voor een deel gezuiverd door de beplanting: 10 dakplatanen, hulst, mahonie, een haagbeukhaag, helleborus enzovoort. En tja, een daktuin geeft nooit de rust zoals deze binnentuin. Kortom: het ene groen is het andere groen niet. Er zijn drie categorieën bomen: bomen van de derde orde, b.v. een sierkers, bomen van de tweede orde, b.v. een iep en de

categorie bomen groter dan 12 meter : bomen van de eerste orde, daaronder vallen de trompetboom (catalpa) en de plataan. Tja en bomen in bakken vallen buiten elke categorie. En daarom pleit deze bomenridder voor het behoud van Pompenburg met de 2.055 m2 binnentuin, welke tuin uniek is. Dankjewel architect Carel Weeber voor het creëren van een parel. Boven de tuin is een enorm vide. Allemaal redelijk schone lucht en een beleving van rust/ruimte/vrijheid. Ik ben op de dakakker van het Schieblock gaan kijken. Ik zie er daken: zwarte vlakken, een dak met luchtbehandelingsbuizen, een dak met airco-ventilators, lichtreclame, uitlaatgassen, en geen boom. Ik ben er in de stad.

Leve de plataan van het Pompenburg-complex. Hoera voor de bewoners die niet wijken. Hulde voor comité 'Behoud Pompenburg'.