

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9.8
473 gr.

156992

D
PostNL
23-01-2024 16:33

NL



3SRPKS314612562

3002AN 6575

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
24 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE

AANGETEKEND

De gemeenteraad
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Aangetekend

De gemeenteraad
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
24 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Tevens per mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl
bwt-vergunningen@rotterdam.nl

In Cc:

's-Gravenhage, 23 januari 2024

[REDACTED], advocaat

M : + [REDACTED]
[REDACTED]@gyomorei.nl

[REDACTED] advocaat

M : [REDACTED]
[REDACTED]@gyomorei.nl

**Uw kenmerk : Ontwerp-bestemmingsplan Lumière met identificatienummer
NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-on01
: Voorlopige zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lumière**

Geachte heer, mevrouw,

Sfeertje 5, Sfeertje 2 en Gezellig 1

1. In bovengenoemde zaak treden wij op als advocaten/gemachtigden voor de navolgende partijen:
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Sfeertje 5** h.o.d.n "George Cocktails & Food", verder ook te noemen "George", gevestigd aan de Lijnbaan 36 te (3012EP) Rotterdam;
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Sfeertje 2 B.V.** h.o.d.n "Café Beurs", verder ook te noemen "Beurs", gevestigd aan de Kruiskade 55 te (3012EE) Rotterdam;
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Gezellig 1 B.V.**, h.o.d.n "Villa Thalia", verder ook te noemen "Thalia", gevestigd aan de Kruiskade 31 te (3012EE) Rotterdam;
2. Hierna verder ook gezamenlijk te noemen "**Villa Thalia c.s.**"
3. Villa Thalia c.s. kiezen woonplaats aan ons kantooradres aan de Zeestraat 94-A te (2518 AD) Den Haag.

Zienswijze 6 juli 2022 – Notitie reikwijdte & Detailniveau

4. Op 6 juli 2022 is namens Villa Thalia c.s. een zienswijze ingediend met betrekking tot de Notitie Reikwijdte & Detailniveau (NRD) RISE & Lumière (hierna verder: “**de notitie**”) van 22 april 2022 met kenmerk L.IMRO.0599.BP3101LumRise-co01. Deze zienswijze geldt als hier volledig herhaald en ingelast.

Ontwerpbestemmingsplan

5. Het ontwerpbestemmingsplan van Lumière, inclusief milieueffectenrapport (MER) van RISE en Lumière is via www.ruimtelijkeplannen.nl te vinden met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-on01. Vanwege de omvang van het ontwerpbestemmingsplan wordt bij deze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan Lumière, niet over gelegd. Villa Thalia c.s. leggen de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan d.d. 22 december 2023 over als **productie 1**.

Voorlopige zienswijze

6. Namens Sfeertje 5 (George), Sfeertje 2 (Beurs) en Gezellig 1 (Thalia) wordt hierbij een voorlopige zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Lumière.

Afdeling Bestuursrechtspraak

7. Op het Stadshuisplein en de Kruiskade is sprake van geluidproblematiek. De betrokken horeca-inrichtingen voeren sinds 2017 procedures over het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel”, met name met betrekking tot het onderdeel geluid.
8. Op 19 augustus 2020 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: “**de Afdeling**”) uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RVS:2020:1953>. In deze uitspraak is onder andere het volgende bepaald in r.o. 14.3 en r.o. 14.4:

“Anderzijds mag de planregeling er niet toe leiden dat de horeca-inrichtingen onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De planregeling moet voorts waarborgen dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”

9. De Afdeling overweegt verder in r.o. 16 het volgende:

“De Afdeling zal de Raad opdragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van deze uitspraak. (...) Uitgangspunt moet daarbij zijn dat bestaande rechten zo mogelijk worden gehandhaafd.”

(onderstrepingen door advocaat)

10. De opdracht van de Afdeling aan de Raad is om een nieuw besluit te nemen waarmee de bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Bestaande rechten, zoals in dit geval de rechten van Villa Thalia c.s., dienen te worden gehandhaafd. Naar de mening van Villa Thalia c.s. is dat het toetsingskader.

11. De Raad heeft nog niet inzichtelijk gemaakt dat met het beoogde bestemmingsplan, waartegen deze zienswijze zich richt, de bedrijfsvoering van Villa Thalia c.s. niet onevenredig wordt belemmerd.

Voorlopige akoestische rapporten Kupers & Niggebrugge 20 januari 2024

12. Als **productie 2** en **productie 3** worden over gelegd de voorlopig rapporten van Kupers & Niggebrugge van 20 januari 2024 over het ontwerpbestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning en het MER-rapport. Villa Thalia c.s. verzoeken de inhoud van deze rapporten als hier herhaald en ingelast te beschouwen.
13. Villa Thalia c.s. motiveren deze voorlopige zienswijze met deze rapporten.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur: voorlopige gronden

14. Op grond van het voorgaande zijn Villa Thalia c.s. vooralsnog van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet in stand kan blijven en onuitvoerbaar is. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel; het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende voorbereid en tot stand gekomen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan ook niet voldoende gemotiveerd en daarmee in strijd met het motiveringsbeginsel. Het ontwerpbestemmingsplan berust op een onvoldoende evenwichtige belangenafweging en leidt naar een onbillijk resultaat. Het ontwerpbestemmingsplan is ten slotte in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het beginsel van voorspelbaarheid en het beginsel van rechtsgelijkheid.

Voorlopige conclusie

15. De Raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat met het beoogde bestemmingsplan de bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen wordt gewaarborgd.
16. De Raad heeft geruime tijd gewerkt om het omvangrijke ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Villa Thalia c.s. zijn niet in staat om binnen zes weken een volledige zienswijze in te dienen.
17. Villa Thalia c.s. verzoeken om een nadere termijn van drie maanden, voor de nadere motivering en conclusie van deze zienswijze.

Hoogachtend,



Productie 1

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m2 bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m2 toe);
3. 2.690 m2 bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m2 toe);
4. 244 m2 bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m2 toe);
5. 1.426 m2 bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600m2 toe);
6. 1.460 m2 bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m2 toe);
7. 4.549 m2 bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m2 toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m2 bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimte-lijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, **22 december 2023**

Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Productie 2



The Party Group te Rotterdam



The Party Group te Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN LUMIÈRE: VOORLOPIGE OPMERKINGEN T.A.V. DE
AKOESTISCHE ONDERZOEKEN, GELUID IN PLANREGELS EN
PLANTOELICHTING EN ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

In opdracht van:
The Party group
Kruiskade 55
3012 EE ROTTERDAM

Datum: 20 januari 2024
Rapportnummer: R0501579aaA6.jk

© Kupers & Niggebrugge BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden dan overeengekomen tussen opdrachtgever en Kupers & Niggebrugge BV (DNR 2011 Artikel 46)

Cimbaalsingel 12
3438 DB Nieuwegein
Tel: 030 2410218
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kupnigbv.nl
website: www.kupnigbv.nl



Inhoudsopgave

1. Algemeen	1
1.1 Inleiding.....	1
1.2 Korte samenvatting.....	1
2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.	5
2.1 Akoestisch onderzoek Lumière Rotterdam B.2019.0727.17.R001 d.d. 2 augustus 2023 van dgmr.....	5
2.2 Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr	5
2.3 Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr.....	8
3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Lumière (pagina's ongenummerd)	14
4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)	15
5. Opmerkingen ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning	19
Bijlage I: figuren	20

Figuren

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise.....	21
Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière	22
Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise	23
Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya en horeca-inrichtingen Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis)	24
Figuur I.5: luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group (bron rapport dgmr)	25
Figuur I.6: 3-D weergave plan Lumière	26
Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Lumière	27



Tabellen

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode in rapportage dgmr	6
Tabel 2.2: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode in rapportage dgmr	7
Tabel 2.3: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode in rapportage dgmr	7
Tabel 2.4: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven in rapportage dgmr	8
Tabel 2.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (incl. Straffactor muziekgeluid in rapportage dgmr	8
Tabel 2.6: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A)) rapport dgmr	10
Tabel 2.7 en 2.8: tabel 4 en tabel 5 met geluidsniveaus in de omgeving en binnen van Lumière van stemgeluid in- en exclusief toeslag voor muziekgeluid in rapport dgmr.....	11
Tabel 2.9: geluidsniveaus in de omgeving van Lumière van terrassen voor muziekgeluid in rapport dgmr.....	12
Tabel 2.10: resultaten cumulatie terrassen, dak paviljoen en horeca in rapport dgmr	12



1. Algemeen

1.1 Inleiding

In opdracht van The Party Group is het Bestemmingsplan Lumière gecontroleerd t.a.v. de akoestische onderzoeken en het aspect geluid in de planregels, de plantoelichting en de ontwerp Omgevingsvergunning

Voor het bestemmingsplan Lumière en Rise is het Milieueffectrapport projectnummer 0476764.100 van Anthegroup d.d. 1 december 2023 Centrumontwikkelingen Lumière en Rise.

De opmerkingen daarop zijn verwerkt in het voorlopige rapport R0301579aa5 d.d. 20 januari 2024. Deze opmerkingen worden in deze rapportage herhaald en ingelast d.w.z. dienen als onderdeel van de opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan gelezen te worden.

Figuur I.1 geeft de situering van het plangebied van en rondom Lumière en Rise.

Figuur I.2 geeft een impressie toekomstige situatie van Lumière.

Figuur I.3 geeft een impressie van de bestaande en toekomstige situatie van Rise.

Figuur I.4 geeft de situatie van Lumière en Rise met de horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya en horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis).

Figuur I.5 geeft luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group.

Figuur I.6 geeft een 3-D weergave van het plan Lumière.

Hoofdstuk 1.2 geeft een korte samenvatting van de bevindingen.

In hoofdstuk 2 zijn de bevindingen ten aanzien van de diverse akoestische onderdelen opgenomen.

1.2 Korte samenvatting

In het MER-rapport wordt de situatie met Rise (2 woontorens 150 m, 1 woontoren 275 m) en Lumière (woontoren 200 m) vergeleken met de referentiesituatie. Dit is de situatie 2033 bij autonome ontwikkeling.

In het rapport wordt de geluidsbelasting van de horeca aan de Kruiskade en het Stadhuisplein op Lumière en Rise in kaart gebracht in de bestaande situatie en in de situatie dat voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.



In de akoestisch onderzoeken bij het bestemmingsplan is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht.

Daarbij wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid.

Onduidelijk is of voor Café de Beurs en Villa Thalia de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken. In het café is aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluisen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade. Aan Thalia is de entree extra geïsoleerd (overkapping buiten).

De gevelpui aan de Korte Lijnbaan kan bij een hoog muziekgeluidniveau in het café ter hoogte de bar dichtgezet worden met deur in wand. Daarnaast is achter deze gevelpui een keuken aangebracht.

George en Villa Thalia is buiten beschouwing gelaten omdat dit “geen relevant” muziekgeluid zou produceren. George mag “achtergrondmuziek” produceren. Hoeveel dat is, is niet duidelijk aangegeven door het bevoegd gezag. Terrasgeluid van George is wel meegenomen. Voor Café de Beurs en Villa Thalia is dat de facto ook het geval door aan te nemen dat in het geval voldaan wordt aan de geluidnormen ter hoogte van de Manhave flat ook voldaan wordt aan de geluidnormen ter hoogte van de woningen van Lumière. Deze aanname is niet juist, daar de oriëntering van de geluidbronnen van deze inrichtingen ten opzichte van Lumière anders is dan ten opzichte van de Manhave flat.

Voor de bedrijven aan de Kruiskade, waaronder George, gelden momenteel geen maatwerkvoorschriften, d.w.z. beperkingen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de inrichting.

De insteek is dat het muziekgeluid van de bedrijven aan de Kruiskade ter hoogte van de Manhaveflat aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Er is geen rekening gehouden met het evt. van toepassing zijnde van het overgangsrecht van deze horecabedrijven en de horecabedrijven aan het Stadhuisplein.

De geluidsbijdrage van de horecabedrijven van het Stadhuisplein is niet in detail aangegeven. In een berekening van Peutz voor de woningen in Rise wordt uitgegaan van de voorzieningen die in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel zijn opgenomen. De bestaande situatie (die aan de orde is als het



bestemmingsplan Lijnbaankwartier- Coolsingel vernietigd wordt) is niet in kaart gebracht voor de inrichtingen op het Stadhuisplein.

Doordat aan het terrasgeluid van de horecabedrijven aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade (evenals het Stadhuisplein) geen voorzieningen mogelijk zijn, treedt alsnog een overschrijding van de standaard geluidnormen op ter plaatse van Lumière.

In het MER (zie tabel 0-1) is sprake van 2 alternatieven (varianten) voor zowel Lumière als Rise: focus op werken en focus op wonen. In de laatste situatie is sprake van 100 extra woningen (520 ipv 420) in Lumière en 320 (1.820 ipv 1.500) woningen extra woningen in Lumière en Rise.

Voor Lumière houdt de eerste variant in dat er pas vanaf 65 m hoogte woningen in Lumière (hoogte 200 m) gebouwd worden. In de tweede variant is dat mogelijk vanaf de plint. In de akoestische onderzoeken is voor zover na te gaan alleen de eerste variant onderzocht in relatie tot de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein¹.

De beoordeling voor geluid vindt vooral plaats in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie de VNG-brochure bedrijven en horecabedrijven editie 2009).

Lumière en Rise liggen binnen het bestaande bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Daarin is aangegeven dat de cumulatieve geluidbelasting van de bedrijven op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan zodanig gereduceerd moet worden dat binnen woningen aan een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan moet worden.

Overigens wordt in het akoestisch onderzoek voor het bp Stadhuisplein ook verkeerslawaaï meegerekend. Dat is in de onderzoeken in het MER niet gebeurd(?).

In de geluidberekeningen voor de horecabedrijven is ervan uitgegaan dat in de situatie dat het muziekgeluid daarvan op de Manhaveflat aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit voldoen dit ter hoogte van Lumière ook het geval is. Lumière ligt echter direct tegenover Villa Thalia, George en de Beurs (ten aanzien van de normstelling, zie ook de opmerking hiervoor over het overgangsrecht).

In een aantal geluidberekeningen is de toeslag van muziekgeluid niet verwerkt, terwijl dat op grond van het door het akoestisch adviesbureau op grond van het eigen criterium wel dient plaats te vinden. Daarnaast zijn de geluidbelastingen

¹ Alhoewel in de rapporten aangegeven zijn geen geluidbelastingen van de horecabedrijven van het Stadhuisplein in kaart gebracht.



in etmaalwaarde her en der verkeer berekend. Ter plaatse- van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt niet vermeld (is zo te zien niet meegenomen).

Opgemerkt wordt dat geen rekening gehouden is met het overgangsrecht van artikel 2.17a (5 dB(A) hogere dan de standaard geluidnormen) van het Activiteitenbesluit. De horeca inrichtingen bestonden reeds voor de invoering van het Besluit horecabedrijven hinderwet en vallen onder het overgangsrecht van artikel 2.2 van dit besluit. Voor het merendeel van deze inrichtingen is het overgangsrecht van artikel 2.17a van toepassing.

Afgezien van het voorgaande bevinden zich buiten de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 diverse (horeca) inrichtingen op de Kruiskade met muziek, installaties en terrassen, die niet meegenomen zijn in de akoestische onderzoeken voor het bestemmingsplan.

Uit het voorgaande blijkt dat de akoestische onderzoeken bij het bestemmingsplan Lumière voor wat betreft de bestaande horeca-inrichtingen gebrekkig onderzocht is en de situatie voor wat betreft geluid onjuist is ingeschat (d.w.z. te lage geluidsniveaus berekend zijn).

Ten aanzien van de planregels zijn diverse opmerkingen te maken. De voornaamste is:

Planregel 3.4.1: deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.



2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.

2.1 Akoestisch onderzoek Lumière Rotterdam B.2019.0727.17.R001 d.d. 2 augustus 2023 van dgmr

Opgemerkt wordt dat het rapport niet op alle details te controleren is. Daarvoor is het rekenmodel vereist. Dit is (momenteel) niet beschikbaar bij het MER.

Pagina 10 bodem en gebouwen: aangegeven is “de gebouwen in de omgeving zijn verkregen uit 3Ddatalab. Onduidelijk is dit voor relevante gebouwen niet handmatig aangepast als het afwijkt met de werkelijke situatie.

Pagina 12 tabel 4 (zie hieronder): het afgeronde verschil is 1 dB en niet <1 dB of wordt bedoeld het onafgeronde verschil is afgerond < 1 dB?

Tabel 4: cumulatieve geluidsbelasting (excl. aftrek) wegverkeer met en zonder plan bij woningen in de omgeving

Toetspunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Zonder plan (dB)	Met plan (dB)	Verskil (afgerond dB)
001	Karel Doormanstraat 1	5.0	67	67	< 1
002	Karel Doormanstraat 2	5.0	66	66	< 1
003	Karel Doormanstraat 3	5.0	68	68	< 1
004	Karel Doormanstraat 4	5.0	66	67	< 1

2.2 Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr

Pagina 4 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10^e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 4 3^e alinea: uitgegaan is van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit is aangepast in februari 2023 waardoor de geluidbelastingen verhoogd zijn. Daarna is op 8 december 2023 een geactualiseerde versie opgesteld met wederom verhoogde geluidbelastingen. Dit houdt in dat de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de geluidbelasting onjuist c.q. te laag zijn. Er is daarnaast geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.



Pagina 9 laatste alinea: er is geen sprake van een horeca-concentratiegebied zodat artikel 2.19a niet van toepassing is.

Pagina 10: tweede bullet: Er is geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.

Pagina 10 derde bullet: voor Lumière zijn twee alternatieven mogelijk. In het alternatief werken worden vanaf de 10^e verdieping woningen voorzien. In het alternatief wonen is dat voor de hele toren voorzien (d.w.z. ook op de onderste verdiepingen). In het onderzoek van Lumière is alleen het alternatief werken onderzocht en niet het alternatief wonen. Geconcludeerd wordt dat het onderzoek van dgmr niet voldoet aan het MER, waarin beide varianten aan de orde zijn.

Pagina 12 4^e alinea: het muziek- en installatiegeluid, alsmede het laden en lossen en komen en gaan van bezoekers naar het terras van George aan de Korte Lijnbaan is ten onrechte niet meegenomen. Binnen de inrichting mag muziekgeluid ten gehore gebracht. Er is geen maatwerkvoorschrift van toepassing, zodat (hoge) relevante muziekgeluidniveaus kunnen worden geproduceerd. George (met terras) is ten onrechte niet meegenomen.

Pagina 14 3^e alinea: het bronvermogen van 65 dB(A) voor een sprekend persoon op een horecaterras is laag. In het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 wordt 70 en 75 dB(A) gehanteerd.

Pagina 15 2^e alinea: er is alleen onderzoek uitgevoerd aan woningen vanaf 63 m hoogte, d.w.z. het alternatief werken. Het alternatief wonen (met woningen op de lagergelegen verdiepingen is niet onderzocht).

Pagina 16 tabel 4 (zie hieronder): er is geen rekening gehouden met de bijdrage van muziekgeluid van George. Daarnaast is ook geen rekening gehouden met de bijdrage van het muziekgeluid van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Als gevolg daarvan zijn de resultaten in de tabel onjuist d.w.z. te laag.

tabel 4: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs*	Villa Thalia	TIWYA*
MH1_A	Manhaveflat	15	55	35	52
MH1_D	Manhaveflat	24	56	36	54
MH1_F	Manhaveflat	27	56	36	54

* Inclusief 10 dB correctie muziekgeluid.

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode in rapportage dgmr

Pagina 17 1^e alinea: op grond van tabel 4 is voor De Beurs een geluidreductie van 16 en voor Tiwya een geluidreductie van 14 dB(A) vereist. Zonder straf-toeslag is dat 6 en 4 dB(A) zijn. De aangegeven waarden van 18 dB voor Tiwya en 3 dB voor De Beurs zijn op grond van het voorgaande onjuist. Bij de aange-



houden geluidswaarde (geluidsnorm) is geen rekening gehouden met het overgangrecht van artikel 2.17a waaronder het merendeel van de horecabedrijven valt.

Pagina 17 2^e alinea: er is aangegeven dat geen muziektoeslag wordt toegepast als het geluidniveau in de nachtperiode 40 dB(A) bedraagt. Als sprake is van achtergrondgeluidsniveau van 45-52 dB(A) in de nachtperiode is bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 40 dB(A) sprake van hoorbaar muziekgeluid en dient de toeslag van 10 dB(A) (straffactor) toegepast te worden. Pas bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 35 dB(A) kan deze in de regel vervallen.

Pagina 17 tabel 5 (zie hieronder): verwezen wordt naar de beide opmerkingen hiervoor t.a.v. het overgangrecht en de toeslag voor muziekgeluid. Onduidelijk is of installatiegeluid meegenomen is. Alleen alternatief 1 is onderzocht.

tabel 5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs	Villa Thalia	TIWYA
Reductie			15,5	-	13,9
MH1_A	Manhaveflat	15	40	35	38
MH1_D	Manhaveflat	24	40	36	40
MH1_F	Manhaveflat	27	40	36	40
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	39	31	31
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	39	37	36
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	39	37	35

Tabel 2.2: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode in rapportage dgmr

Pagina 18 tabel 6 (zie hieronder): in tabel 6 ontbreekt de geluidbelasting van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Deze is van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting² van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen als eis 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan.

tabel 6: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs	TIWYA	George
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	45	35	31
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	45	40	44
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	44	34	45

Tabel 2.3: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode in rapportage dgmr

Voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en George is ten onrechte geen correctie (toeslag) van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. DCMR gaat bij de handhaving uit van deze correctie. Op grond van pagina 12 3^e alinea is dat wel vereist. Alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 en 64,5 m hoogte) is onderzocht.

² Bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting ter hoogte van de studentenwoningen is ook het geluid van wegverkeer meegenomen, mede naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Rotterdam.



Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping (tegenover De Beurs, George) is niet onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stemgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

Pagina 18 tabel 7 (zie hieronder): alleen alternatief 1 (woningen vanaf 63 m hoogte) is onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

tabel 7: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Grenswaarde stap 2 VNG	Langtijdgemiddeld beoordelings-niveau nachtperiode dB(A)	
				Cumulatief	Overschrijding
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	40	49	9/-
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	40	51	11/-
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	40	50	10/-

Tabel 2.4: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven in rapportage dgm

Pagina 20: tabel 8 (zie hieronder): als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen.

tabel 8: resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (incl. straffactor muziekgeluid)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Grenswaarde	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau dag- / avond- / nachtperiode dB(A)	
				Resultaat*	Overschrijding
001	Woningen zuidgevel	64,5	50/45/40	53/53/38	3/8/-
003	Woningen zuidgevel	64,5	50/45/40	49/50/35	-/5/-
010	Woningen westgevel	64,5	50/45/40	51/51/37	1/6/-
012	Woningen westgevel	64,5	50/45/40	53/53/38	3/8/-

*Inclusief straffactor 10 dB muziekgeluid dag- en avondperiode

Tabel 2.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (incl. Straffactor muziekgeluid in rapportage dgm

Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5-10 dB(A) te laag. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en op het Stadhuisplein (cumulatie i.v.m. de binneneis van 35 dB(A) cumulatief in het bestemmingsplan).

2.3 Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgm

Figuur I.7 geeft de ligging van de terrassen in de plangrens van Lumière.

Pagina 1 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10^e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek



ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 1 inleiding: het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen.

Pagina 3 2^e en 3^e alinea. Het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij het onderzoek.

Pagina 5 rekenmodel: meervoudige reflecties treden in de praktijk op en kunnen, zoals aangegeven leiden tot ca. 1-3 dB(A) geluidniveaus dan berekend met Geomilieu 2023.1. Deze verhoging is ten onrechte niet verwerkt in de rekenresultaten, zodat de berekende geluidbelastingen onjuist d.w.z. te laag zijn.

Pagina 5 laatste, 6 1^e en 2^e alinea: de rekenpunten liggen op de woningen aan de Manhaveflat, het Weenagebouw en de woningen vanaf 63 m hoogte van de Lumière-toren. De Manhaveflat en het Weenagebouw liggen op korte afstand van het bestemmingsplan Lumière, maar erbuiten. Onduidelijk is waarom de woningen in de 2 torens van ASR niet meegenomen zijn.

Pagina 6, 3^e bullet: voor de geluidsbronnen van nieuw te realiseren is als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen. Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5 - 10 dB(A) te laag. Voor het maximaal bronvermogen is 90 dB(A) aangehouden. Op grond van de VDI3770 is 95-115 dB(A) gebruikelijk voor roepende en schreeuwende personen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij de geluidbronnen.

Pagina 7 1^e bullet: er is uitgegaan van popmuziek bij de bar (verdieping 2). Op grond van de NSG-richtlijn muziekspectra in horecabedrijven d.d. maart 2005 is dancemuziek (meer bassen) gebruikelijk in een bar.

Pagina 8, laatste en één na laatste alinea: in het kader van de beoordeling van een bestemmingsplan (goede ruimtelijk ordening) moet het stemgeluid van een onverwarmd of onoverdekt terras bij de beoordeling betrokken te worden. Als



deze niet meegenomen worden zijn de berekende geluidniveaus niet correct, d.w.z. te laag.

Pagina 9, tabel 3 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

tabel 3: resultaten bar/restaurant - toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A))

Omschrijving	Hoogte [m]	Bar/restaurant (stengeluid)	Bar (oostzijde) Muziek (exclusief toeslag)	Restaurant (zuidzijde) Muziekbijdrage (exclusief toeslag)	Bar+restaurant enkel muziek (inclusief toeslag)	Bar+restaurant Stem- en muziekgeluid inclusief toeslag muziek
Manhavelflat	7.5-38.5	46/46/-	32/32/-	48/48/-	58/58/-	60/60/-
Gebouw Weena	7.5-31.5	43/43/-	45/45/-	38/38/-	56/56/-	57/57/-
Hotel noordgevel	28.9-58.4	33/33/-	34/34/-	32/32/-	45/45/-	47/47/-
Hotel oostgevel	28.9-58.4	41/41/-	38/38/-	44/44/-	54/54/-	56/56/-
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	42/42/-	34/34/-	45/45/-	55/55/-	57/57/-
Hotel westgevel	28.9-58.4	23/23/-	16/16/-	27/27/-	37/37/-	39/39/-
Woningen noordgevel	64.5-149.2	19/19/-	21/21/-	20/20/-	34/34/-	35/35/-
Woningen oostgevel	64.5-149.2	38/38/-	36/36/-	39/39/-	50/50/-	52/52/-
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	38/38/-	22/22/-	41/41/-	51/51/-	53/53/-
Woningen westgevel	64.5-149.2	19/19/-	12/12/-	23/23/-	33/33/-	34/34/-

Tabel 2.6: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A)) rapport dgm

Pagina 10 tabel 4, 5 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.



**tabel 4: maatgevende resultaten terrassen op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving.
In dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode**

Omschrijving	Hoogte [m]	Terrassen voor kantoor	Terras begane grond zuid	Terras begane grond noord	Bar/restaurant (enkel stemgeluid)	Bar/rest inclusief muziek inclusief toeslag(*)	Totaal (exclusief toeslag muziek)	Totaal (inclusief toeslag muziek) (*)
Normstelling (stap2)		50/45/40	50/45/40	50/45/40	50/45/40	50/45/40	55/50/45	
Normstelling (stap3)		55/50/45	55/50/45	55/50/45	55/50/45	55/50/45		
Manhaveflat	7.5-38.5	52/-/-	52/49/-	22/22/-	46/46/-	53/46/-	54/49/-	54/49/-
Weenagebouw	7.5-31.5	50/-/-	30/27/-	53/53/-	43/43/-	53/53/-	53/53/-	61/58/-
Hotel								
Lumière noord	28.9-58.4	41/-/-	22/19/-	43/43/-	33/33/-	43/43/-	45/44/-	55/44/-
Lumière oost	28.9-58.4	51/-/-	15/12/-	41/41/-	41/41/-	51/51/-	51/42/-	59/52/-
Lumière zuid	28.9-58.4	53/-/-	42/39/-	18/18/-	42/42/-	52/49/-	53/42/-	53/47/-
Lumière west	28.9-58.4	50/-/-	45/42/-	19/19/-	23/23/-	33/31/-	51/42/-	51/42/-
Woningen								
Lumière noord	64.5-149.2	31/-/-	16/13/-	36/36/-	19/19/-	29/29/-	37/36/-	37/36/-
Lumière oost	64.5-149.2	36/-/-	11/8/-	36/36/-	38/38/-	48/48/-	42/39/-	52/49/-
Lumière zuid	64.5-149.2	39/-/-	33/30/-	14/14/-	38/38/-	38/38/-	41/38/-	41/38/-
Lumière west	64.5-149.2	43/-/-	37/34/-	15/15/-	19/19/-	29/29/-	44/34/-	44/34/-

(*) op de gevels waar de bijdrage van de bar/het restaurant in de betreffende periode meer dan 12 dB onder het totale geluidsniveau is het muziekgeluid niet als dusdanig herkenbaar. De toeslag van 10 dB is op deze punten niet toegepast.

**tabel 5: resultaten retailunits T11 en T12 en totaal inclusief de andere terrassen bij Lumière.
Resultaat in dB(A) in dag/avond/nachtperiode.**

Omschrijving	Hoogte [m]	T11 (retailunit 5)	T12 (retailunit 4)	Totaal (incl totaal Lumière uit tabel 4)
Grenswaarde stap 2		50/45/40	50/45/40	
Grenswaarde stap 3		55/50/45	55/50/45	
Manhaveflat	7.5-38.5	25/25/22	26/26/23	54/50/26
Gebouw Weena	7.5-31.5	51/51/48	45/45/42	61/59/49
Hotel				
Hotel noordgevel	28.9-58.4	45/45/42	41/41/38	55/48/43
Hotel oostgevel	28.9-58.4	47/47/44	46/46/43	59/53/47
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	27/27/24	30/30/27	53/47/29
Hotel westgevel	28.9-58.4	26/26/23	26/26/22	52/42/26
Woningen				
Woningen noordgevel	64.5-149.2	36/36/33	31/31/28	40/40/34
Woningen oostgevel	64.5-149.2	42/42/39	42/42/39	53/51/42
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	22/22/19	25/25/22	42/39/24
Woningen westgevel	64.5-149.2	21/21/18	19/19/16	44/34/20

Tabel 2.7 en 2.8: tabel 4 en tabel 5 met geluidsniveaus in de omgeving en binnen van Lumière van stemgeluid in- en exclusief toeslag voor muziekgeluid in rapport dgm.



Pagina 12 tabel 6 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende maximale geluidniveaus te laag.

tabel 6: resultaten van terrassen op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving in dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode

Omschrijving	Hoogte [m]	Terrassen voor kantoor	Terras begane grond zuid	Terras begane grond noord	Bar/restaurant (enkel mensen)	T11 / Retailunit 5	T12 / Retailunit 4
Normstelling (stap2)		70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60
Manhaveflat	7.5-38.5	64/-/-	65/65/-	37/37/-	57/57/-	54/54/54	54/54/54
Gebouw Weena	7.5-31.5	61/-/-	39/39/-	64/64/-	61/61/-	83/83/83	79/79/79
Hotel							
Hotel noordgevel	28.9-58.4	54/-/-	34/34/-	54/54/-	53/53/-	77/77/77	72/72/72
Hotel oostgevel	28.9-58.4	68/-/-	31/31/-	53/53/-	54/54/-	76/76/76	76/76/76
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	67/-/-	56/56/-	30/30/-	52/52/-	56/56/56	61/61/61
Hotel westgevel	28.9-58.4	60/-/-	55/55/-	32/32/-	35/35/-	55/55/55	55/55/55
Woningen							
Woningen noordgevel	64.5-149.2	38/-/-	28/28/-	47/47/-	39/39/-	72/72/72	62/62/62
Woningen oostgevel	64.5-149.2	49/-/-	26/26/-	47/47/-	47/47/-	72/72/72	71/71/71
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	50/-/-	48/48/-	26/26/-	47/47/-	51/51/51	55/55/55
Woningen westgevel	64.5-149.2	50/-/-	48/48/-	28/28/-	29/29/-	50/50/50	48/48/48

Tabel 2.9: geluidniveaus in de omgeving van Lumière van terrassen voor muziekgeluid in rapport dgmr

Pagina 13 tabel 7 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen van Lumière (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen is en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

tabel 7: resultaten cumulatie terrassen, dakpaviljoen en horeca Kruiskade in dB(A)

omschrijving	hoogte [m]	terrassen Lumière incl. toeslag waar van toepassing	Terrassen T11 en T12	dakpaviljoen Manhave	horeca Kruiskade	cumulatief
Manhaveflat	7.5-38.5	54/49/-	29/29/26	38/39/36	45/54/50	54/55/50
Gebouw Weena	7.5-31.5	61/58/-	52/52/49	36/36/32	48/58/54	61/61/55
Hotel/woningen noordgevel	28.9-58.4	55/44/-	46/46/43	32/33/29	44/54/50	56/55/51
Hotel/woningen oostgevel	28.9-58.4	59/52/-	50/50/47	22/23/20	50/58/54	59/59/55
Hotel/woningen zuidgevel	28.9-58.4	53/47/-	32/32/29	44/44/38	49/56/52	55/56/52
Hotel/woningen westgevel	28.9-58.4	51/42/-	29/29/26	44/44/38	29/40/36	52/46/40
Woningen noordgevel	64.5-149.2	37/36/-	37/37/34	29/29/28	34/46/42	41/47/43
Woningen oostgevel	64.5-149.2	52/49/-	45/45/42	22/22/20	46/55/51	53/56/51
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	41/38/-	27/27/24	43/43/38	45/54/49	47/54/49
Woningen westgevel	64.5-149.2	44/34/-	23/23/20	43/43/38	24/38/34	46/45/39

Tabel 2.10: resultaten cumulatie terrassen, dak paviljoen en horeca in rapport dgmr

Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor). Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijn-



baankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan³.

³ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Lumière (pagina's ongenummerd)

Planregel 1.37: voor achtergrondmuziek is een maximaal geluidniveau van 70 dB(A) bij direct aanpandige woningen en 80 dB(A) bij woningen die niet direct aanpandige liggen aan horecabedrijven opgenomen. Dit komt neer op equivalent ("gemiddelde") geluidniveaus die ca. 10 dB(A) lager liggen. In artikel 1.11 lid 2 van het Activiteitenbesluit hebben de 80 en 70 dB(A) die als criterium voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek worden gehanteerd betrekking op equivalent ("gemiddelde") geluidniveaus.

Planregel 1.38: de invulling van Daghoreca sluit niet aan op de criteria van het huidige beleid in Rotterdam.

Planregel 1.39: de invulling van Nachthoreca met niet meer van achtergrondmuziek sluit niet aan op de criteria van het huidige beleid in Rotterdam.

Planregel 3.1: conform de bestemmingsomschrijving zijn horeca en woningen in het gehele bestemmingsplan toegestaan.

Planregel 3.3.2: op grond van deze regel zijn binnen de Lumière toren geen hogere maximale muziekgeluidniveaus dan 80 dB(A) en 70 dB(A) (equivalent geluidniveau van 70 en 60 dB(A)) in voorkomende situaties toegestaan. Het geluidniveau in het akoestisch onderzoek voor de bar voldoet daar niet aan.

Planregel 3.3.3: woningen zijn uitsluitend vanaf 63 m hoogte toegestaan in het bestemmingsplan Lumière (gekozen is voor alternatief werk in het MER).

Planregel 3.4.1: deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.



4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)

Opmerking t.a.v. 1.4 vigerende bestemmingsplannen: tegen het Bestemmingsplan “Parapluherziening evenementen” (2022) loop een beroepsprocedure. Het plan is nog niet van kracht.

Opmerking t.a.v. 2.3.1 nota van uitgangspunten Lumière onderdeel horeca: er is sprake van een tweetal horecabedrijven (categorie 4) in het plangebied van Lumière. Onduidelijk is welke inrichtingen bedoeld zijn.

Opmerking t.a.v. 2.3.12 Horecagelegenheden centrum 2022 -2024: De Beurs en Villa Thalia aan de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur in werking kunnen zijn. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving van categorie 1 t/m 4. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven daar wel inpassen.

Opmerking t.a.v. 2.3.12 onderdeel relatie tot plangebied: De Beurs en Villa Thalia aan de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur met meer dan achtergrondmuziek in werking kunnen zijn. George is een categorie 3 bedrijf. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving voor avond- en nachthoreca. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven (welke bedoeld zijn is niet duidelijk) daar wel inpassen.

Opmerking t.a.v. 2.3.14: de Lumière toren heeft invloed op de bezonning van de terrassen aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade. Dit wordt niet besproken in de toelichting. Onduidelijk is of het effect van de bezonning van deze terrassen onderzocht is c.q. hoe die negatief beïnvloed wordt (planschade).

Opmerking t.a.v. 4.3.1 MER onderdeel geluid: de onderzoeksrapporten bij het MER zijn op onderdelen gebrekkig en onjuist. De bestaande horecainrichtingen aan de Kruiskade worden onevenredig beperkt en belemmerd in hun bedrijfsvoering. De geluidbelastingen van deze inrichtingen zijn onjuist, d.w.z. te laag berekend. Daarnaast is geen rekening gehouden met de strafcorrectie voor muziekgeluid, die DCMR nu in rekening brengt. Relevante inrichtingen aan de Kruiskade, de Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein zijn niet meegenomen. Als deze wel meegenomen worden is geen sprake van goede ruimtelijke ordening volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009).

Opmerking t.a.v. planregel 4.3.1 Centrum – 1:

Deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horecainrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horecainrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de



bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.

Opmerking t.a.v. 6.2.1 Relatie tot plangebied 5^e tm 7^e alinea: De Beurs en Villa Thalia aan de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur met meer dan achtergrondmuziek in werking kunnen zijn. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving voor avond- en nachthoreca. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven (welke bedoeld zijn is niet duidelijk) daar wel inpassen. Een en ander blijkt ook niet uit het akoestisch onderzoek van dgmr in bijlage 5. Omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Omdat een deel van de terrassen van Lumière (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor). Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan⁴.

Opmerkingen t.a.v. 6.2.2 conclusie Als gevolg van een te lage inschatting van de cumulatieve geluidbelasting (zie hiervoor) en het niet meenemen van de bestaande (d.w.z. alle) horeca-inrichtingen buiten het plan wordt aan de binneneis van 35 dB(A) voor het cumulatieve geluidniveau in de woningen niet voldaan.

Opmerking t.a.v. 6.3.1.2 horecageluid van buiten het plangebied: voor de horecabedrijven aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met het overgangrecht. Voor deze bedrijven is in de geluidberekeningen van dgmr ten onrechte uitgegaan van de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit. Daarnaast is er in de geluidberekeningen van dgmr uitgegaan dat bij de aangehouden waar van 40 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van deze bedrijven geen hoorbare muziek optreedt. Dit voldoet niet aan het criterium van dgmr dat stel het muziekgeluidniveau tenminste 15 dB(A) onder het omge-

⁴ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



vingsgeluid (achtergrondgeluid) van 45 – 52 dB(A) dient te liggen voor onhoorbaarheid. Als gevolg daarvan zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus onjuist bepaald.

Daarbij komt dat wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid.

Onduidelijk is of voor Café de Beurs de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken. In dit café blijkt aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluitingen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade.

De gevelpui aan de Korte Lijnbaan kan bij een hoog muziekgeluidniveau in het café ter hoogte de bar dichtgezet worden met deur in wand. Daarnaast is een achter deze gevelpui een keuken aangebracht.

George is buiten beschouwing gelaten omdat dit “geen relevant” muziekgeluid zou produceren. George mag “achtergrondmuziek” produceren. Hoeveel dat is, is niet duidelijk aangegeven door het bevoegd gezag. Terrasgeluid van George is wel meegenomen.

Voor de bedrijven aan de Kruiskade, waaronder George, gelden momenteel geen maatwerkvoorschriften, d.w.z. beperkingen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de inrichting.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.3 Horecabedrijven binnen het plangebied: voor de opmerkingen wordt verwezen naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 Beoordeling geluid horecabedrijven van binnen en buiten het plangebied: verwezen wordt naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr en Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor. Daaruit komt naar voren dat uitgegaan is van onjuiste uitgangspunten en geluidberekeningen waardoor de geluidbelasting van de woningen van Lumière (veel) te laag is ingeschat.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 onderbouwing aanvaardbaar woon- en leefklimaat: Verwezen wordt naar het voorgaande. Daarnaast zijn niet alle horeca-inrichtingen (zoals voorgeschreven) buiten het plangebied meegenomen. Als



een en ander correct meegenomen wordt is niet voldaan aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzo-
nering (2009). Afgezien daarvan wordt niet voldaan aan de planregel, waarin
een eis van 35 dB(A) voor het binnenniveau gesteld wordt.

Opmerkingen t.a.v. 6.8 Bezinning: de Lumière toren heeft invloed op de be-
zinning van de terrassen aan de Korte Lijnbaan. Dit wordt niet besproken in de
toelichting. Onduidelijk is of het effect van de bezinning van deze terrassen
onderzocht is c.q. hoe die negatief beïnvloed wordt (planschade).

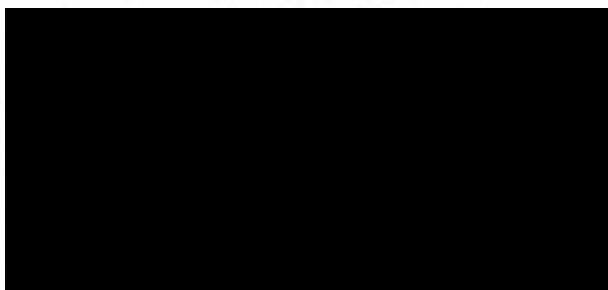


5. Opmerkingen ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning

Op de Omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing, zodat in het beroepsschrift door een belanghebbende (alle) beroepsgronden moeten worden aangevoerd (na de termijn van 6 weken voor het beroepsschrift) is dat niet meer mogelijk.

Nieuwegein, 20 januari 2024,

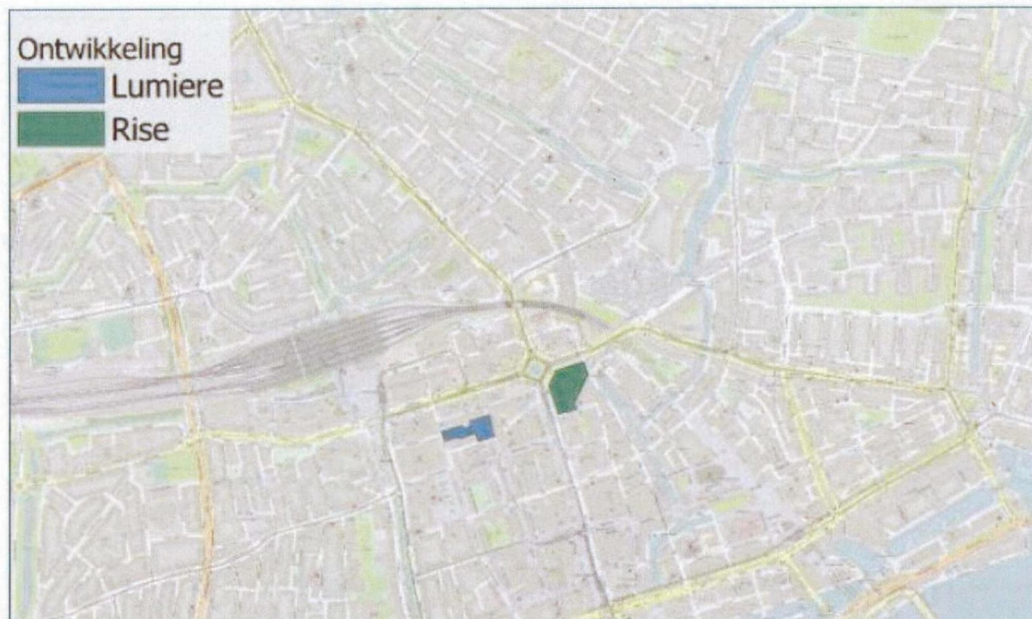
Kupers & Niggebrugge



Gerechtelijk Deskundige LRGD

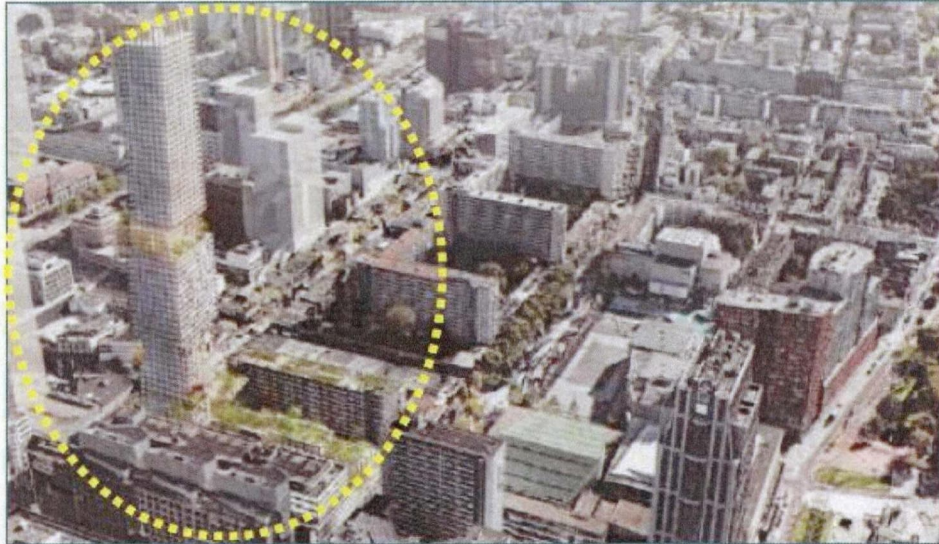


Bijlage I: figuren



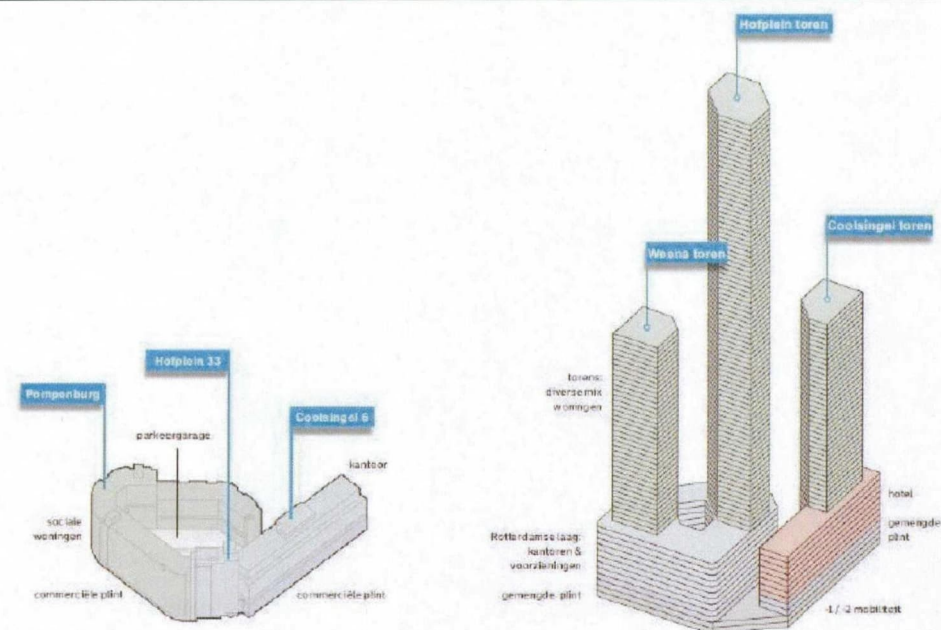
Figuur 0-1: Ligging van het plangebied RISE en Lumière in het centrum van Rotterdam

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise



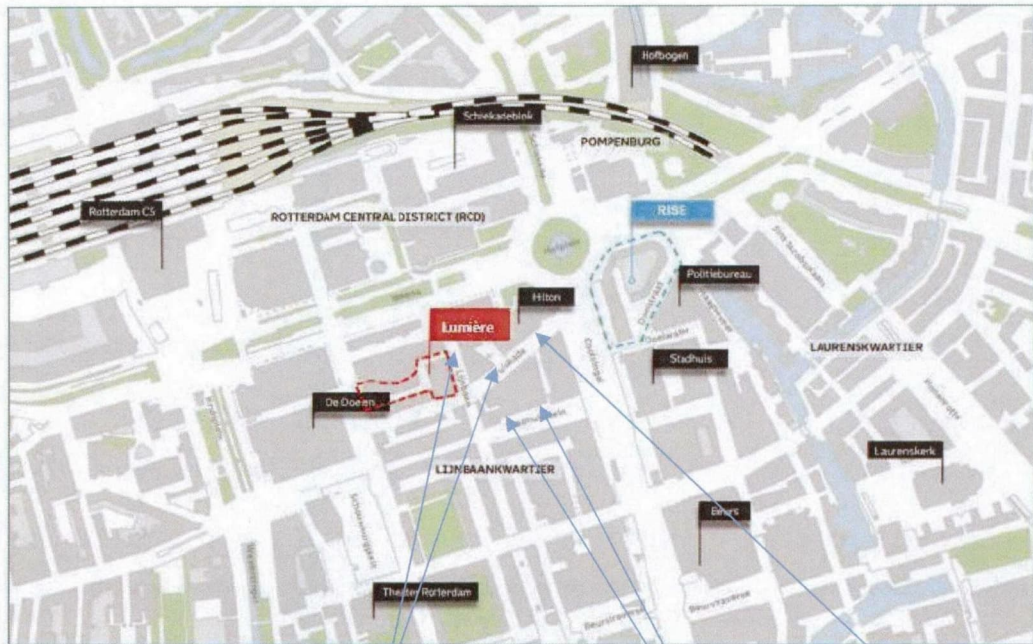
Figuur 0-3: Impressie Lumière

Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière



Figuur 0-2: Impressie van de bestaande situatie (links) en de toekomstige situatie (rechts) van RISE

Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise



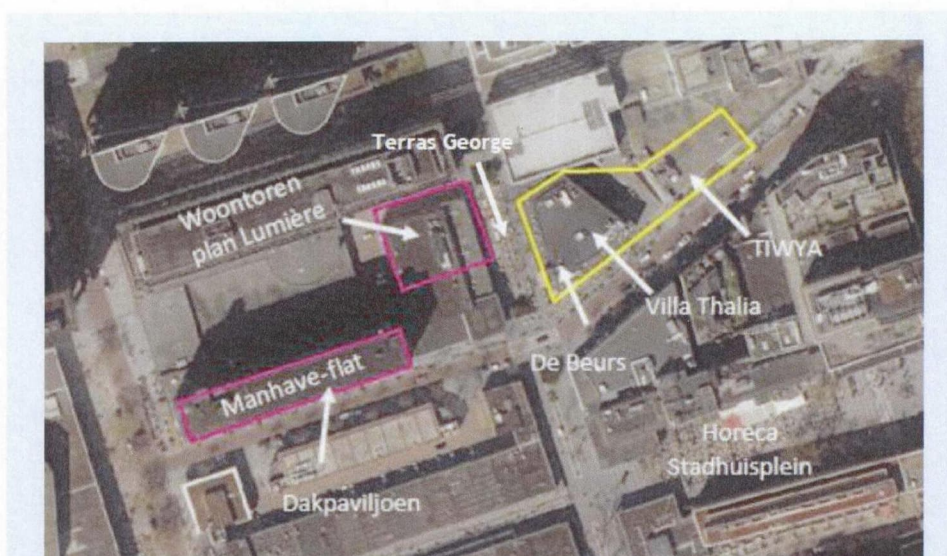
Figuur 2-1 De omgeving van het plangebied (bron: NvU RISE)

Café de Beurs, Villa
Thalia, George

Tiwya

Après skihut, Get back, de Bierkel-
ler, Plein, 't Fust, Coconuts, Ami-
go's en Cornelis

Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya en horeca-inrichtingen Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis)



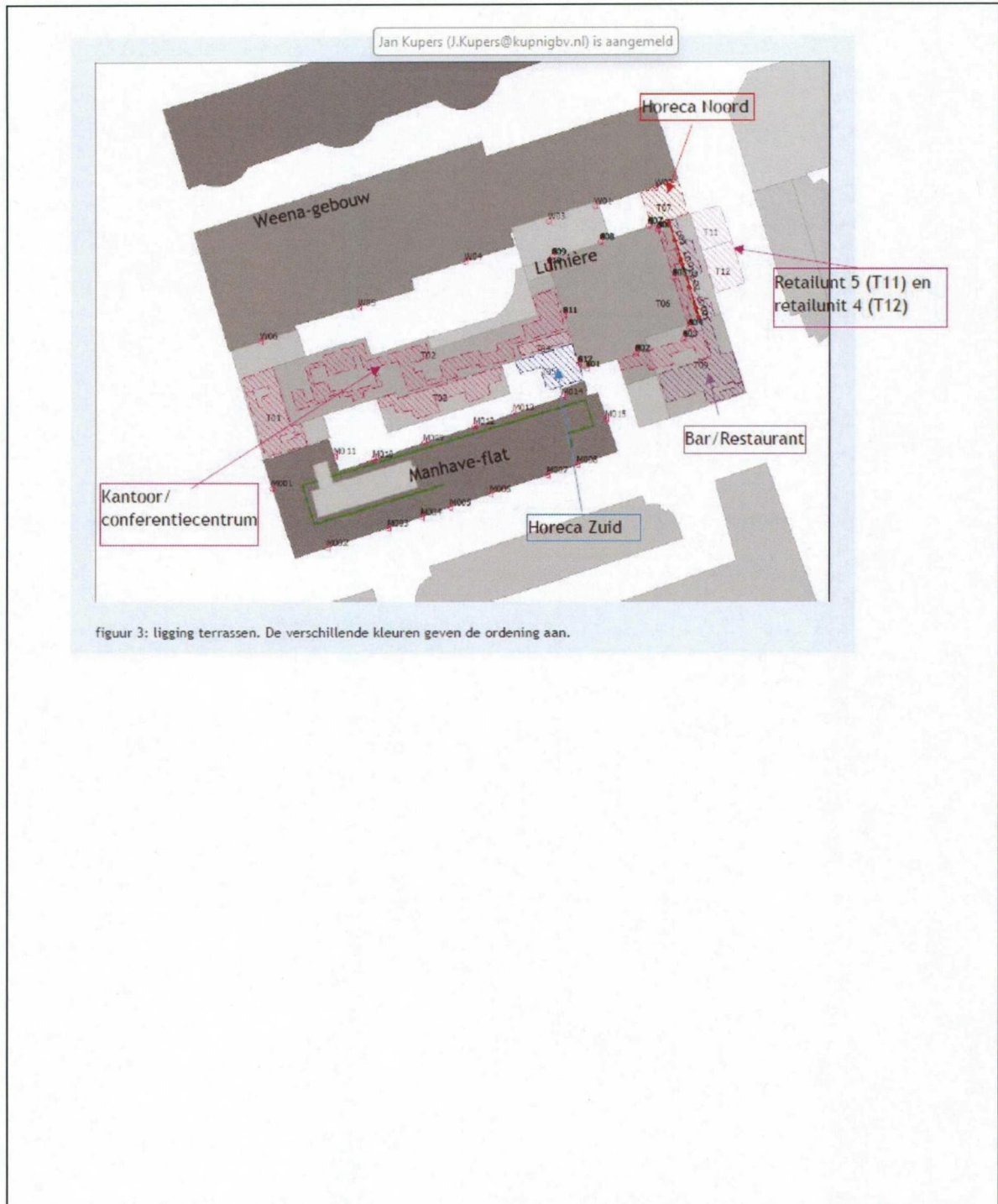
figuur 1: luchtfoto omgeving

Figuur I.5: luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group (bron rapport dgmr)



figuur 2: 3D-weergave plan Lumière

Figuur I.6: 3-D weergave plan Lumière



Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Lumière

Productie 3



The Party Group te Rotterdam



The Party Group te Rotterdam

MER CENTRUMONTWIKKELINGEN LUMIERE EN RISE: VOORLOPIGE
AKOESTISCHE OPMERKINGEN

In opdracht van:
The Party group
Kruiskade 55
3012 EE ROTTERDAM

Datum: 20 januari 2024
Rapportnummer: R0501579aaA5.jk

© Kupers & Niggebrugge BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden dan overeengekomen tussen opdrachtgever en Kupers & Niggebrugge BV (DNR 2011 Artikel 46)



landelijk
register van
gerechtelijke
deskundigen

Cimbaalsingel 12
3438 DB Nieuwegein
Tel: 030 2410218
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kupnigbv.nl
website: www.kupnigbv.nl



Inhoudsopgave

1. Algemeen	1
1.1 Inleiding.....	1
1.2 Korte samenvatting.....	1
2. Bevindingen per onderdeel van het MER.....	4
2.1 Algemeen situatie Kruiskade, Korte Lijnbaan, Hofpleinbogen	4
2.2 Hoofdstuk 1. Inleiding aanvullende opmerkingen	8
2.3 Bijlage 3: akoestisch onderzoek Rise en Lumière in het kader van het MER van Peutz rapportnummer HF 6985-3-RA-003 d.d. 1 december 2022	11
2.4 Bijlage 4: Project Rise Rotterdam akoestisch onderzoek geluidemissie horeca van LBP Sight rapport R035056aa22AZ7OW.eg d.d. 4 november 2022.	11
2.5 Bijlage 5 notitie Mn/MO/CJ/H 6985-13-NO-002 van Peutz d.d. 1 juni 2023	12
2.6 Bijlage 6: akoestisch onderzoek B2019.0727.17b.R001 van dgmr d.d. 1 december 2023.	12
2.7 Bijlage 7: akoestisch onderzoek B.2019.0727.17b.R003 van dgmr d.d. 5 januari 2023.	14
2.8 Bijlage 24: Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr.....	17
Bijlage I: figuren	20
Bijlage II: foto's van fietsenstalling en terrassen nachtelijke situatie Kruiskade en Korte Lijnbaan	25

Figuren

Figuur 2.1: kaart met telgegevens passanten in de dagperiode.	7
Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise.....	21
Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière	22
Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise	23
Figuur I.4: situatie Lumère en Rise met horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya en horeca- inrichtingen Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis)	24
Figuur I.1: foto's terrassen Kruiskade.....	26
Figuur I.2: foto terras Kruiskade.....	26



Figuur I.3: foto fietsenstalling Korte Lijnbaan.....	27
Figuur I.4: foto terras Kruiskade.....	28
Figuur I.5: foto terras Korte Lijnbaan.....	29
Figuur I.6: foto terras Korte Lijnbaan.....	30
Figuur I.7: foto terras Korte Lijnbaan.....	31
Figuur I.8: foto terras Korte Lijnbaan.....	32
Figuur I.9: foto terras Korte Lijnbaan.....	33

Tabellen

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus nachtperiode dB(A).....	9
Tabel 3.1: berekening gecumuleerde geluidbelasting in rapport van Peutz (onder met rode pijl), plus herberekening (boven tabel)	11



1. Algemeen

1.1 Inleiding

In opdracht van The Party Group is het Milieueffectrapport projectnummer 0476764.100 van Antheagroup d.d. 1 december 2023 Centrumontwikkelingen Lumière en Rise op akoestische aspecten ten aanzien van de horeca-inrichtingen van The Party Group gecontroleerd.

Figuur I.1 geeft de situering van het plangebied van en rondom Lumière en Rise.

Figuur I.2 geeft een impressie toekomstige situatie van Lumière.

Figuur I.3 geeft een impressie van de bestaandbestaande en toekomstige situatie van Rise.

Figuur I.4 geeft de situatie van Lumère en Rise met de horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya en horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis)

Hoofdstuk 1.2 geeft een korte samenvatting van de bevindingen.

In hoofdstuk 2 zijn de algemene en de specifieke bevindingen ten aanzien van de diverse akoestische onderdelen opgenomen.

Deze rapportage is voorlopig (concept) en zal nog nader aangevuld worden

1.2 Korte samenvatting

In het MER (zie tabel 0-1) is sprake van 2 alternatieven (varianten) voor zowel Lumière als Rise: focus op werken en focus op wonen. In de laatste situatie is sprake van 100 extra woningen (520 i.p.v. 420) in Lumière en 320 (1.820 i.p.v. 1.500) woningen extra woningen in Lumière en Rise.

Voor Lumière houdt de eerste variant in dat er pas vanaf 65 m hoogte woningen in Lumière (hoogte 200 m) gebouwd worden. In de tweede variant is dat mogelijk vanaf de plint. In de akoestische onderzoeken is voor zover na te gaan



alleen de eerste variant onderzocht in relatie tot de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein¹.

De beoordeling voor geluid vindt vooral plaats in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering editie 2009).

Beide project-bestemmingsplannen liggen binnen het oorspronkelijke bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Daarin is aangegeven dat de cumulatieve geluidbelasting van de bedrijven op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan zodanig gereduceerd moet worden dat binnen woningen aan een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan worden.

Overigens wordt in het akoestisch onderzoek voor het bp Stadhuisplein ook verkeerslawaaï meegerekend. Dat is in de onderzoeken in het MER niet gebeurd(?).

In de autonome ontwikkelingen (zie pagina 36, 37) komt naar voren dat er aan de Korte Lijnbaan twee woon-werk torens van ASR (twee torens van 100 en 150 m hoogte met mix van kantoren, woningen en een commercieel programma in de plint) gepland zijn. Deze torens met woningen zijn bij alle onderzoeken buiten beschouwing gelaten. De toren ligt aan de Korte lijnbaan met vlak bij (naast) de horeca-inrichtingen George, Café de Beurs en Villa Thalia. Aan de Korte Lijnbaan liggen naast de terrassen van deze inrichtingen onder andere ook de geplande terrassen T11 en T12 van Lumière.

In de geluidberekeningen voor de horecabedrijven is ervan uitgegaan dat in de situatie dat het muziekgeluid daarvan op de Manhaveflat aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit voldoen dit er hoogte van Lumière ook het geval is. Lumière ligt echter direct tegenover George, de Beurs en Villa Thalia (ten aanzien van de normstelling, zie ook de opmerking hiervoor over het overgangsrecht).

In een aantal geluidberekeningen is de toeslag van muziekgeluid niet verwerkt, terwijl dat op grond van het door het akoestisch adviesbureau op grond van het eigen criterium wel dient plaats te vinden. Daarnaast zijn de geluidbelastingen in etmaalwaarde her en der verkeerd berekend. Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt niet vermeld (is zo te zien niet meegenomen).

¹ Alhoewel in de rapporten aangegeven zijn geen geluidbelastingen van de horecabedrijven van het Stadhuisplein in kaart gebracht. Voor Rise geldt dat Peutz alleen de totale geluidbelasting berekend heeft met de maatregelen van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. De bijdrage van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade (waarbij deze bedrijven voldaan aan de standaard geluidnormen ter plaatse van de naburige bestaande woningen) is niet apart in beeld gebracht.



In het MER-onderzoek ontbreken een groot aantal relevante (horeca)inrichtingen rond Lumière en Rise (zie hoofdstuk 2.1. Algemeen situatie Kruiskade, Korte Lijnbaan, Hofpleinbogen). De muziek-, installatie-, terras en andere geluidbronnen van de hiervoor genoemde bedrijven ontbreken in het MER-onderzoek.

In de bestaande situatie wordt door DCMR in het akoestisch onderzoek van de horecabedrijven standaard een toeslag (strafcorrectie, verhoging) van 10 dB verwerkt in de geluidberekening van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Daarentegen wordt in de MER onderzoeken in de diverse geluidberekeningen geen rekening gehouden met de toeslag van 10 dB (verhoging in langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, strafcorrectie) voor hoorbaar muziekgeluid, waardoor de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus onjuist, d.w.z. te laag zijn.

Opgemerkt wordt dat geen rekening gehouden is met het overgangsrecht van artikel 2.17a (5 dB(A) hogere dan de standaard geluidnormen) van het Activiteitenbesluit. De horeca inrichtingen bestonden reeds voor de invoering van het Besluit horecabedrijven hinderwet en vallen onder het overgangsrecht van artikel 2.2 van dit besluit. Voor het merendeel van deze inrichtingen is het overgangsrecht van artikel 2.17a van toepassing.

Afgezien van het voorgaande bevinden zich buiten de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 diverse (horeca) inrichtingen op de Kruiskade met muziek, installaties en terrassen, die niet meegenomen zijn in de akoestische onderzoeken van de MER.

Uit het voorgaande blijkt dat het onderdeel geluid in de MER voor wat betreft de bestaande horeca-inrichtingen gebrekkig onderzocht is en de situatie voor wat betreft geluid onjuist is ingeschat (d.w.z. te lage geluidniveaus berekend zijn).



2. Bevindingen per onderdeel van het MER

2.1 Algemeen situatie Kruiskade, Korte Lijnbaan, Hofpleinbogen

In en rond de Kruiskade en de Korte Lijnbaan is sprake van omgevingsgeluiden met volgens DCMR duidelijk hoorbaar muziekgeluid:

1. Op de Kruiskade zijn restaurants, hotels, cafés en nachthoreca gevestigd die allemaal tegelijk geluid produceren. Er is hierdoor sprake van relevante omgevingsgeluiden die van invloed zijn op de (muziek)geluidsniveaus ter hoogte van Lumière.
2. Aan de Kruiskade bevindt zich het Luxor Theater met een maximale capaciteit van 1709 personen. Het Luxor theater heeft regelmatig voorstellingen waarbij er lange wachtrijen van personen voor de deur staan. Als de voorstellingen zijn afgelopen, komen er vanzelfsprekend honderden personen het Luxor theater uit. Het geluid dat hiermee gemoeid gaat wordt dicht bij de inrichting de Lumière-toren geproduceerd.
3. Naast het oude Luxor theater bevindt zich het Grand Hotel Central, een druk bezocht hotel waar vaak de ramen openstaan en regelmatig op de vrijdagavond met geopende ramen, muziek ten gehore wordt gebracht. Het hotel krijgt geregeld bezoek van de politie.
4. Andere horecagelegenheden die vlakbij de Lumière-toren zijn gevestigd zijn het Corso Casino by Queens met een maximale capaciteit van 400 personen en het Argentijns restaurant Rodizio Rotterdam Brazilian Grill met een maximale capaciteit van 300 tot 350 personen.
5. In de nabije omgeving van Lumière bevinden zich 24/7 horecagelegenheden, de ParkBee Hilton Rotterdam, de parkeergarage Interparking Kruiskade en een fietsenstalling. Uit de meetresultaten van het geluidsmonitoringsysteem waar de horeca-exploitanten op zijn aangesloten blijkt dat deze relevante omgevingsgeluiden ter hoogte van de Kruiskade circa 60 dB(A) in het weekend met hoorbaar muziekgeluid bedragen.
6. Met name op de Kruiskade is heel veel achtergrondgeluid door al deze avond- en nachtzaken (zie ook hierna). Hierboven wordt Hilton niet genoemd, de nachtshoarmazaak naast Rodizio, Villa Thalia, de Beurs en George. De horecaczaken zijn goed geïsoleerd maar het zijn de grote zaken, zoals Villa Thalia, George, de Beurs die grote groepen bezoekers trekken, met wachtrijen per zaak van wel 30 meter, auto's voor de garage of auto's die bezoekers brengen of halen, taxi's idem, bezoekers naar de fietsenstalling, rondrijdende zogenaamde patsers met auto's met lawaai uitlaten en auto geluidinstallaties, met open dak, ramen, etc.



7. Het is daar bovendien een kruispunt van passanten. De horeca op het Stadhuisplein loopt 's nachts na sluitingstijd leeg. Die bezoekers gaan dan voor het naar huis gaan, shoarma eten tegenover Beurs op de Kruiskade. Bezoekers van Skihut e.d. gaan bij de parkeergarage op de Kruiskade hun auto's halen.

9. Overdag lopen er met de vele winkels stromen mensen. Het terrein voor de parkeergarage, tussen Thalia en Hilton wordt gebruikt door vrachtauto's en busjes om alle zaken op de Kruiskade en het Stadhuisplein te bevoorraden, bijvoorbeeld bier.

10. Ter hoogte van Rise ligt de horeca-inrichting Bird met livemuziek alsmede andere horeca onder de Hofpleinbogen.

Een groot deel van de hiervoor genoemde geluidbronnen ontbreekt in het MER-onderzoek. Daarnaast is in de diverse geluidberekeningen geen rekening gehouden met de toeslag van 10 dB (verhoging in langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, strafcorrectie) voor hoorbaar muziekgeluid, die DCMR toepast, waardoor de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus onjuist, d.w.z. te laag zijn.

Afgezien van het voorgaande is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met:

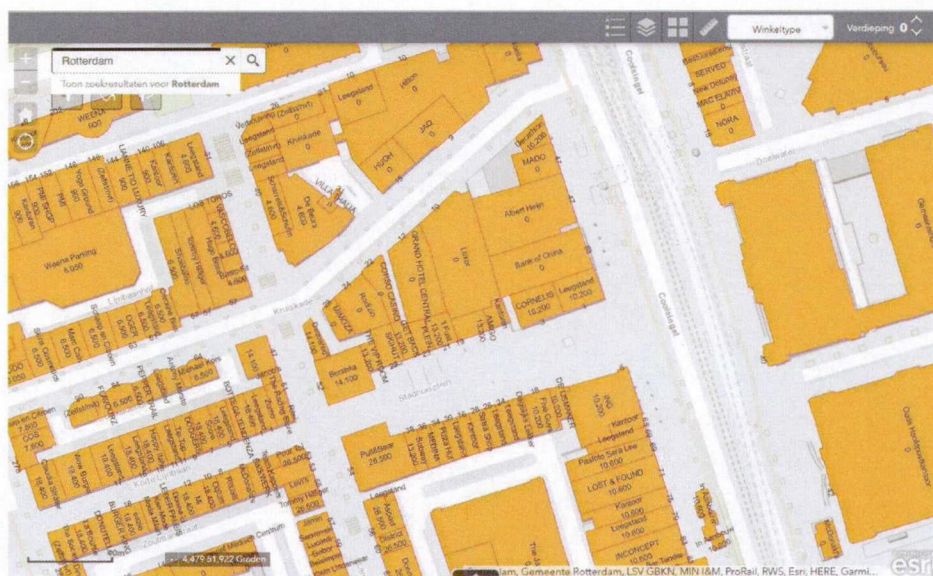
- Het effect op de geluiduitstraling van de inrichtingen als gevolg van het komen en gaan bezoekers naar binnen en naar buiten door de entree-deuren en sluisen, waardoor bezoekers buiten en nabij de inrichting aanwezig zijn in de avond- en nachtperiode (zie ook de link <https://openrotterdam.nl/video-wat-gebeurd-er-na-0000-in-rotterdam/>)
- Over de gehele gevel van Café de Beurs zijde Kruiskade bevindt zich een fietsenstalling. De geluidemissie daarvan is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek;
- Ter hoogte van Café de Beurs/Thalia is sprake van tientallen taxi's die in de avond- en nachtperiode bezoekers brengen en halen;
- Naast George bevindt zich een fietsenstalling die in gebruik is; Tussen Georg/De Beurs en de geplande Manhaventoren bevindt zich een hele rij met terrassen van George/De Beurs (zie de foto's in bijlage V). Tussen de gevel van de geplande Lumière toren en de terrassen is het 5 stappen. Er is sprake van een fors terras. Als er een bedrijfsborrel is of iets dergelijks, verhuurd George het terras voor 500 man, staand. De Beurs heeft een terras voor 1.000 man staand. Aan de overkant van George, dus aan de kant van Lumière bevinden zich bij de gevel ook terrassen van andere horeca-exploitanten die in de avond open zijn. Die terrassen zijn opgesteld naast de terrassen van George, op circa drie stappen afstand van de gevel van de geplande Lumière toren;
- Naast George is sprake van een enorme fietsenstalling van de gemeente (zie ook de foto's in bijlage II). Daar kunnen voor zover waar te nemen



gemakkelijk duizend fietsen gestald worden. Precies voor het terras van De Beurs zijn ook fietsenrekken die de gemeente weigert weg te halen. De mensen moeten zich tussen de overvolle rekken en het terras van de Beurs wringen;

- De hele dag- en de avondperiode parkeren vrachtwagens en busjes ter hoogte van het Hilton en de parkeergarage midden op straat. Het betreft leveranciers voor de zaken aan de Kruiskade en het Stadhuisplein;
- In de hele avond- en nachtperiode rijden politiewagens en politiebusjes over de Kruiskade. Duidelijk waarneembaar is dat deze van het Hilton naar De Beurs rijden. Ze rijden ook tegen het verkeer in. Dat vindt zelfs plaats op een rustige avond. Tegen sluitingstijd is er politie te paard, op de fiets, lopend, in de auto en in een busje. Je kan dan over de hoofden lopen;
- Er zijn rijen taxi's die mensen ophalen en onderhandelen over de ritprijs en of de klanten wel geld hebben. Ondertussen blokkeren ze de straat;
- Naast Villa Thalia is een parkeergarage aanwezig van circa 7 verdiepingen voor honderden auto's. Die willen na sluitingstijd allemaal naar buiten. Dat geeft forse opstoppen. De gemeente verplicht dhr. van Hoey Smith van Café de Beurs c.s. daar een beveiliging voor te leveren die toezicht houdt. Tegenover De Beurs is een shoarmazaak aanwezig waar bezoekers na sluitingstijd gaan eten. De politie verlangt van dhr. van Hoey Smith dat hij ook daar een beveiliging neerzet;
- De hele avond, maar met name tegen sluitingstijd rijden "zogenaamde" patserbakken langzaam door de straat met een enorm lawaai. Zelfs op een rustige avond zijn ze aanwezig met brullende motoren en enorme herrie uit auto installaties;
- Het meest drukke moment is als de bezoekers naar huis gaan en de jassen ophalen in de garderobe. Een groep is met vier mensen, een bezoeker gaat de jassen halen, drie wachten buiten. Een bezoeker levert zijn jas in bij Thalia en gaat dan naar het Stadhuisplein, Luxor en aan het eind van de avond weer terug om de jassen op te halen. Er zou een gemeentelijke garderobe komen op de plaats waar nu de gemeentelijke fietsenstalling is. Het is bekend dat het wachten op de jassen problemen geeft in de nacht met de openbare zonder overleg is er geen garderobe gekomen maar een fietsenstalling;
- Aan het begin van de Kruiskade bevindt zich het Hilton met een restaurant en een terras. Daarnaast verhuurt het Hilton aan een exploitatie, TIWYA ook met terras. Aan de overkant heb je het Luxor theater met meer dan 1000 gasten, die 's avonds uitgaat. Daarnaast bevindt zich de exploitatie Corso met 24 uur gokken. Tegenover de Beurs bevindt zich een Argentijns restaurant met terras en ongeveer 300-350 plaatsen, met daarnaast de hiervoor genoemde shoarmazaak;
- Opgemerkt wordt dat de geplande Lumière toren daar precies aan ligt;

- Er is geen onderzoek (dan wel zeer beperkt) uitgevoerd naar de impact van indirecte hinder (komend en gaand verkeer op o.a. het Stadhuisplein en de Kruiskade) op de gevoelige bestemmingen. Uit de uitdraai van de app van Locatus (op internet te vinden op <https://locatus.com/applicatie/winkelpassanten-rapportages/>) van 13 januari 2021 komt naar voren dat ter hoogte van Pull & Bear tijdens winkelopeningstijden 26.500 passanten geteld worden (zie de figuur). In het weekeinde (koop zaterdag overdag, uitgaanspubliek 's avonds en 's nachts) zijn overdag veel hogere aantallen passanten te verwachten. In de avond- en nachtperiode zijn in het weekeinde soortgelijke aantallen te verwachten.



Figuur 2.1: kaart met telgegevens passanten in de dagperiode.

Uit de tellingen ter hoogte van de Joost Bancckertsplaats komt naar voren dat sprake is van één van de drukste plekken van het centrum van Rotterdam;

De Lumière toren zal 420 tot 520 woningen tellen. RISE is goed voor 1.500 tot 1.820 woningen. De Lumière toren geeft tenminste een extra belasting van 1.000 personen, waarschijnlijk op een van de drukste plekken van Rotterdam.

Deze 1.000 personen gaan meerdere malen per dag in en uit de flat. Zij hebben auto's die in de buurt geparkeerd worden, fietsen die op straat in de fietsenstalling worden geparkeerd, etc.

Als gevolg daarvan neemt het aantal (verkeers)bewegingen in het gebied naar schatting met een factor 2 toe. Hier is geen rekening mee gehouden. Het gebied



Stadhuisplein/Kruiskade is tenminste de afgelopen 25 jaar een horeca concentratiegebied geweest, niet berekend op intensieve bewoning, vlak bij 24 uurshoreca.

Het project RISE geeft met 1.500 tot 1.820 woningen tenminste onderdak aan 3.000 personen. Ook met de (verkeers)bewegingen van deze personen is geen rekening gehouden.

In het centrum heeft de Gemeente circa 32.000 extra woningen gepland, omdat er behoefte is aan woningen. Voor zover bekend zijn er op dit moment 8 projecten om in de behoefte van 32.000 woningen te voorzien. In het centrum van de stad is er hier echter geen ruimte voor, geen infrastructuur.

De bestaande infrastructuur is hierop niet berekend.

2.2 Hoofdstuk 1. Inleiding aanvullende opmerkingen

Pagina 9: uit de beoordeling van tabel 0-2 komt naar voren de beoordeling van geluid van bedrijfslawaai (horeca) voor beide alternatieven als licht negatief wordt beoordeeld.

Opgemerkt wordt dat bij alternatief 2 veel meer, d.w.z. 100 woningen in Lumière belast worden door geluid van horeca-inrichtingen door o.a. terrassen aan de Kruiskade en muziekgeluid van Café de Beurs, Villa Thalia en George. Dit komt niet tot uiting in de beoordeling van beide alternatieven.

Pagina 10 5e alinea: er is geen rekening gehouden met het overgangsrecht van artikel 2.17a van het Activiteitenbesluit voor het merendeel der horeca-inrichtingen in het onderzoek. Deze hoeven niet te voldoen aan de gehanteerde standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Pagina 10 6e alinea: uit de alinea komt naar voren dat de geluidnormen van het Activiteitenbesluit bij alternatief 2 (woningen vanaf de plint van Lumière) overschreden worden en dat maatwerkvoorschriften vereist zijn. Deze zijn (voor zover bekend) niet verwerkt in het bestemmingsplan Lumière. De horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein worden niet benoemd. Ook deze voldoen niet aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit, zodat daarvoor ook maatwerkvoorschriften vereist zijn. Opgemerkt wordt dat de overschrijding van de standaard geluidnormen door de horeca-inrichtingen ter plaatse van Rise niet besproken wordt. Ook hiervoor zijn maatwerkvoorschriften vereist.

Pagina 11 3e alinea: de onbenutte planologische ruimte in het bestemmingsplan Lijnbaan – Coolsingel d.d. 3 februari 2022 is geen onderdeel van de referentiesituatie. Opgemerkt wordt dat voornoemd bestemmingsplan nog niet van kracht is. De Raad van State heeft het plan geschorst, met name ten aanzien van



de geluidsaspecten die samenhangen met de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein.

Pagina 12 3e alinea van onderen: gesteld wordt dat geen maatwerkvoorschriften vereist zijn voor de horeca-inrichtingen met betrekking tot Lumière. Dit is in tegenspraak met pagina 10 6e alinea (zie hiervoor).

Pagina 38, 2e alinea van onderen: - In de autonome ontwikkelingen (zie pagina 36, 37) komt naar voren dat er aan de Korte Lijnbaan een woonwerk toren van ASR (twee torens van 100 en 150 m hoogte met mix van kantoren, woningen en een commercieel programma in de plint) gepland is. Deze toren met woningen is bij alle onderzoeken buiten beschouwing gelaten.

De toren ligt aan de Korte Lijnbaan met vlak bij de horeca-inrichtingen George, Villa Thalia en Café de Beurs. Aan de Korte Lijnbaan liggen naast de terrassen van deze inrichtingen onder andere ook de geplande terrassen T11 en T12 van Lumière. Onderzoek naar invloed van geluid van voornoemde horeca ontbreekt in het MER.

Pagina 64 tabel 6-3 (zie hierna): uit deze tabel komt naar voren dat Café de Beurs en Tiwya de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit met 16 en 12 dB(A) overschrijden.

Tabel 6-3 Resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs*	Villa Thalia	TIWYA*
MH1_A	City House	15	55	35	52
MH1_D	City House	24	56	36	54
MH1_F	City House	27	56	36	54

* inclusief 10 dB correctie muziekgebied

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus nachtperiode dB(A)

Opgemerkt wordt dat geen rekening gehouden is met het overgangsrecht van artikel 2.17a (5 dB(A) hogere dan de standaard geluidnormen) van het Activiteitenbesluit. De inrichtingen bestonden reeds voor de invoering van het Besluit horecabedrijven hinderwet en vallen onder het overgangsrecht van artikel 2.2 van dit besluit. Opgemerkt wordt dat in deze tabel de geluidbelasting ontbreekt van de bestaande horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Voor het merendeel van deze inrichtingen is het overgangsrecht van artikel 2.17a van toepassing.

Pagina 68 2 alinea: voor het merendeel van de horeca-inrichtingen is het overgangsrecht van toepassing, d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen dan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Pagina 80 5e alinea: de geluidbelasting door de horecabedrijven aan het Stadhuisplein en de Kruiskade ter plaatse van de gevel van Rise wordt berekend op 48 dB(A) voor de nachtperiode. Gesteld wordt dat dit met straffactor (voor muziek) neerkomt op 58 dB(A) etmaalwaarde. Dit is onjuist 48 dB(A) voor de



nachtperiode plus straffactor voor muziek komt neer op 68 dB(A) etmaalwaarde. Gesteld wordt dat de geluidwering van de gevel 23 dB(A) zou dienen te bedragen. Dit is onjuist. Bij 68 dB(A) etmaalwaarde is een geluidwering van 33 dB(A) etmaalwaarde vereist om aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde te voldoen.

Pagina 80 6e alinea: niet aangegeven is wat de geluidbelasting is van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein en de Kruiskade op Lumière. Dit is in strijd met tabel 6-8 waaruit naar voren komt dat er op 64,5 m een overschrijding is van 9-11 dB(A) van de standaard geluidnorm in de nachtperiode.

Pagina 81 1e alinea: in de eerste regel wordt aangegeven dat de nieuwe woon-toren alternatief 1 (woningen van 65 m hoogte) de horeca niet zou belemmeren.

Pagina 81 tabel 6-8: uit de tabel komt naar voren dat het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade ter plaatse van de woningen van Lumière bij alternatief 2 (focus op wonen) de standaard geluidnorm van 40 dB(A) met 9-11 dB(A) overschrijdt. De berekeningen zijn aan de oostzijde van Lumière uitgevoerd op 64,5 m hoogte en aan de zuidzijde op 35,3 en 28,9 m hoogte. Opgemerkt wordt dat aan de zuid- en oostzijde van Lumière op de lagere woonlagen geen geluidberekeningen zijn uitgevoerd. Daarnaast is ervoor zover uit de tekst blijkt geen rekening gehouden met geluid van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein (muziek, installaties, terrassen). Onduidelijk is of de straftoeslag voor muziekgeluid verwerkt is in de waarden in de tabel. Als dat niet het geval is en sprake is van hoorbaar muziekgeluid dienen de waarden in de tabel met 10 dB(A) verhoogd te worden.

Pagina 84 tabel 6-9: de bijdrage van horecageluid van 58 dB en 64 dB etmaalwaarde is onjuist d.w.z. te laag. Uit pagina 80 5e alinea komt naar voren dat de geluidbelasting van Rise 68 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Uit tabel 6-8 komt naar voren dat de geluidbelasting van Lumière 64 dB(A) etmaalwaarde bedraagt op 28,9 m maar dat de geluidbelasting op lagere hoogte niet berekend is (alternatief 2 maakt daar ook woningen mogelijk). Onduidelijk is of de straftoeslag voor muziekgeluid verwerkt is in de waarden in de tabel. Als dat niet het geval is en sprake is van hoorbaar muziekgeluid dienen de waarden in de tabel met 10 dB(A) verhoogd te worden naar 74 dB(A) etmaalwaarde. Als gevolg van het voorgaande is de totale optredende geluidbelasting in tabel 6-9 onjuist, d.w.z. te laag berekend.

Pagina 86 2e alinea van onderen: de opmerking dat er geen maatwerkvoorschriften van toepassing zijn voor horecageluid voor de horecabedrijven is onjuist. De (cumulatieve) geluidbelastingen zijn onjuist, d.w.z. te laag berekend (er is geen berekening uitgevoerd op de onderste verdiepingen). Daarnaast is geen rekening gehouden met terrassgeluid en geluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (stembeluid terras, muziekgeluid).



de maatregelen ter realisering van het wettelijk binnenniveau van het Activiteitenbesluit.

2.5 Bijlage 5 notitie Mn/MO/CJ/H 6985-13-NO-002 van Peutz d.d. 1 juni 2023

Uit tabel t3.1 komt een invallend geluidniveau van 48 dB(A) op de woningen van Rise. Het geluidniveau is berekend met de maatregelen in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. In de berekening is geen rekening gehouden met de toeslag voor muziekgeluid.

Gezien het achtergrondgeluid van ca. 45-52 dB(A) zal sprake zijn van hoorbaar muziekgeluid. Als daarmee rekening wordt gehouden bedraagt het invallend cumulatieve geluidniveau 68 dB(A) etmaalwaarde en is een geluidwering van 33 dB(A) vereist om aan de wettelijke binnennorm van 35 dB(A) etmaalwaarde te voldoen.

De door LBP Sight berekende geluidwering van 26 dB(A) voor muziekgeluid voldoet daar niet. Als gevolg daarvan wordt de binnennorm van 35 dB(A) niet gerealiseerd.

2.6 Bijlage 6: akoestisch onderzoek B2019.0727.17b.R001 van dgmr d.d. 1 december 2023.

Pagina 4 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is voor zover na te gaan alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2.

Pagina 4 3e alinea: uitgegaan is van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit is aangepast in februari 2023 waardoor de geluidbelastingen verhoogd zijn. Daarna is op 8 december 2023 een geactualiseerde versie opgesteld met wederom verhoogde geluidbelastingen. Dit houdt in dat de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de geluidbelasting onjuist c.q. te laag zijn. Er is daarnaast geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.

Pagina 9 laatste alinea: er is geen sprake van een horeca-concentratiegebied zodat artikel 2.19a niet van toepassing is.

Pagina 10: tweede bullitt: Er is geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.



Pagina 10 derde bullitt: voor Lumière zijn twee alternatieven mogelijk. In het alternatief werken worden vanaf de 10e verdieping woningen voorzien. In het alternatief wonen is dat voor de hele toren voorzien (d.w.z. ook op de onderste verdiepingen). In het onderzoek van Lumière is alleen het alternatief werken onderzocht en niet het alternatief wonen. Geconcludeerd wordt dat het onderzoek van dgmr niet voldoet aan het MER, waarin beide varianten aan de orde zijn.

Pagina 12 4e alinea: het muziek- en installatiegeluid, alsmede het laden en lossen en komen en gaan van bezoekers naar het terras van George aan de Korte Lijnbaan is ten onrechte niet meegenomen. Binnen de inrichting mag muziekgeluid ten gehore gebracht. Er is geen maatwerkvoorschrift van toepassing, zodat (hoge) relevante muziekgeluidniveaus kunnen worden geproduceerd. George (met terras) is ten onrechte niet meegenomen.

Pagina 14 3e alinea: het bronvermogen van 65 dB(A) voor een sprekend persoon op een horecaterras is laag. In het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 wordt 70 en 75 dB(A) gehanteerd.

Pagina 15 2e alinea: er is alleen onderzoek uitgevoerd aan woningen vanaf 63 m hoogte, d.w.z. het alternatief werken. Het alternatief wonen (met woningen op de lageregelegene verdiepingen is niet onderzocht).

Pagina 16 tabel 4: er is geen rekening gehouden met de bijdrage van muziekgeluid van George. Daarnaast is ook geen rekening gehouden met de bijdrage van het muziekgeluid van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Als gevolg daarvan zijn de resultaten in de tabel onjuist d.w.z. te laag.

Pagina 17 1e alinea: op grond van tabel 4 is voor De Beurs een geluidreductie van 16 en voor Tiwya een geluidreductie van 14 dB(A) vereist. Zonder straf-toeslag is dat 6 en 4 dB(A) zijn. De aangegeven waarden van 18 dB voor Tiwya en 3 dB voor De Beurs zijn op grond van het voorgaande onjuist. Bij de aangehouden geluidswaarde (geluidsnorm) is geen rekening gehouden met het overgangrecht van artikel 2.17a waaronder het merendeel van de horecabedrijven valt.

Pagina 17 2e alinea: er is aangegeven dat geen muziektoeslag wordt toegepast als het geluidniveau in de nachtperiode 40 dB(A) bedraagt. Als sprake is van achtergrondgeluidsniveau van 45-52 dB(A) in de nachtperiode is bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 40 dB(A) sprake van hoorbaar muziekgeluid en dient de toeslag van 10 dB(A) (straffactor) toegepast te worden. Pas bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 35 dB(A) kan deze in de regel vervallen.



Pagina 17 tabel 5: verwezen wordt naar de beide opmerkingen hiervoor t.a.v. het overgangsrecht en de toeslag voor muziekgeluid. Onduidelijk is of installatiegeluid meegenomen is. Alleen alternatief 1 is onderzocht.

Pagina 18 tabel 6: in tabel 6 ontbreekt de geluidbelasting van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Deze is van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen als eis 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan. Voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en George is ten onrechte geen correctie van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. Op grond van pagina 12 3e alinea is dat wel vereist. Alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 en 64,5 m hoogte) is onderzocht. Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping (tegenover De Beurs, George) is niet onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stemgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

Pagina 18 tabel 7: alleen alternatief 1 (woningen vanaf 63 m hoogte) is onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

Pagina 20: tabel 8: als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen. Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5-10 dB(A) te laag. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan de kruiskade en op het stadhuisplein (cumulatie i.v.m. de binneneis van 35 dB(A) cumulatief in het bestemmingsplan).

2.7 Bijlage 7: akoestisch onderzoek B.2019.0727.17b.R003 van dgmr d.d. 5 januari 2023.

Pagina 4 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is voor zover na te gaan alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2.

Pagina 4 3e alinea: uitgegaan is van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit is aangepast in februari 2023 waardoor de geluidbelastingen verhoogd zijn. Daarna is op 8 december 2023 een geactualiseerde versie opgesteld met wederom verhoogde geluidbelastingen. Dit houdt in dat de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de geluidbelasting onjuist c.q. te laag zijn. Er is daarnaast geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven v aan de Kruiskade en het Stadhuisplein alt onder



het overgangsrecht d.w.z. recht hebben op 5 dB(A) hogere geluidnormen op grond van artikel 2.17a van het Activiteitenbesluit.

Pagina 9 tabel 3: Er is daarnaast geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen bezitten d.w.z. recht hebben op 5 dB(A) hogere geluidnormen op grond van artikel 2.17a van het Activiteitenbesluit.

Pagina 11 3e alinea: op de lijst met horeca-inrichtingen ontbreken een aantal relevante inrichtingen t.w. George (ter hoogte van Lumière), Grace en the Grit. Laatstgenoemde vervangen Cool63.

Pagina 11 4e alinea: het muziek- en installatiegeluid, alsmede het laden en lossen en komen en gaan van bezoekers naar het terras van George aan de Korte Lijnbaan is ten onrechte niet meegenomen. Binnen de inrichting mag muziekgeluid ten gehore gebracht. Er is geen maatwerkvoorschrift van toepassing, zodat (hoge) relevante muziekgeluidniveaus kunnen worden geproduceerd. George (met terras) is ten onrechte niet meegenomen.

Pagina 12 3e alinea: als grens voor de toepassen van de toeslag voor muziekgeluid (strafcorrectie) bij de bepaling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is 30 dB(A) of lager aangegeven.

Pagina 13 2e alinea: het bronvermogen van 65 dB(A) voor een sprekend persoon op een horecaterras is laag. In het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 wordt 70 en 75 dB(A) gehanteerd.

Pagina 13, 3e alinea: aangegeven is dat er vanwege het dakpaviljoen geen maximale geluidniveaus bij de nieuwe woningen binnen het plan Lumière optreden. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de VDI 3770 waarin aangegeven is voor het maximale geluidniveau van roepende en schreeuwende terrasbezoekers bronvermogens van 95 tot 115 dB(A) aan de orde kunnen zijn.

Pagina 15 tabel 4: in de tabel 4 ontbreekt de geluidbelasting van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Deze is van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen als eis 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan. Voor Villa Thalia is ten onrechte geen correctie van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. Op grond van pagina 12 3e alinea is dat wel vereist.

Pagina 16, 1e alinea: op grond van tabel 4 is voor De Beurs een geluidreductie van 16 en voor Tiwya een geluidreductie van 14 dB(A) vereist. Zonder straf-toeslag is dat 6 en 4 dB(A) zijn. De aangegeven waarden van 18 dB voor Tiwya en 3 dB voor De Beurs zijn op grond van het voorgaande onjuist. Bij de aange-



houden geluidswaarde (geluidsnorm) is geen rekening gehouden met het overgangsrecht van artikel 2.17a waaronder het merendeel van de horecabedrijven valt.

Pagina 16, tabel 5: in de tabel 5 ontbreekt de geluidbelasting van de horecainrichtingen op het Stadhuisplein. Deze is van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen als eis 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan. Voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwya is ten onrechte geen correctie van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. Op grond van pagina 12 3e alinea is dat wel vereist. Alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 en 64,5 m hoogte) is onderzocht. Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping (tegenover De Beurs, George) is niet onderzocht. Er is geen rekening gehouden met muziekgeluid van de horecainrichtingen op het stadhuisplein. Bij de aangehouden geluidswaarde (geluidsnorm) is geen rekening gehouden met het overgangsrecht van artikel 2.17a waaronder het merendeel van de horecabedrijven valt.

Pagina 17 tabel 6: in tabel 6 ontbreekt de geluidbelasting van de horecainrichtingen op het Stadhuisplein. Deze is van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen als eis 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan. Voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en George is ten onrechte geen correctie van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. Op grond van pagina 12 3e alinea is dat wel vereist. Alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 en 64,5 m hoogte) is onderzocht. Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping (tegenover De Beurs, George) is niet onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stemgeluid van de horecainrichtingen op het stadhuisplein.

Pagina 17 tabel 7: in tabel 7 ontbreekt de geluidbelasting van de horecainrichtingen op het Stadhuisplein. Deze is van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen als eis 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan. Er is voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en George ten onrechte geen correctie van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. Op grond van pagina 12 3e alinea is dat wel vereist. Alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 35,3 en 64,5 m hoogte) is onderzocht. Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping (tegenover De Beurs, George) is niet onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stemgeluid van de horecainrichtingen op het stadhuisplein.

Pagina 19, 3e alinea: de conclusie (gebaseerd op tabel 7 in het rapport) is niet correct. Er is voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en George ten onrechte geen correctie van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. Als dat wel plaats vindt treedt ter plaatse van de zuidgevel een langtijdgemiddeld beoorde-



lingsniveau van maximaal $51 + 10$ is 61 dB(A) op. Op de oostgevel is dat $54 + 10$ is 64 dB(A). Deze waarden liggen boven de richtwaarde van 55 dB(A) van de VNG brochure. Opgemerkt wordt dat alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 35,3 en 64,5 m hoogte) is onderzocht. Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping (tegenover De Beurs, George) is niet onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stemgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

Pagina 19, 3e, 4e alinea: als binneneis geldt een gecumuleerd geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde. Een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 61 en 64 dB(A) komt neer op 71 en 74 dB(A) etmaalwaarde. Dit ligt ver boven de richtwaarde van 55 dB(A) in de VNG brochure zodat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Pagina 20 tabel 8: als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen. Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5-10 dB(A) te laag. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan de kruiskade en op het stadhuisplein (cumulatie i.v.m. de binneneis van 35 dB(A) cumulatief in het bestemmingsplan).

2.8 Bijlage 24: Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgm

Pagina 1 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 1 inleiding: het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen.

Pagina 3 2e en 3e alinea. Het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij het onderzoek.

Pagina 5 rekenmodel: meervoudige reflecties treden in de praktijk op en kunnen, zoals aangegeven leiden tot ca. 1-3 dB(A) geluidniveaus dan berekend



met Geomilieu 2023.1. Deze verhoging is ten onrechte niet verwerkt in de rekenresultaten, zodat de berekende geluidbelastingen onjuist d.w.z. te laag zijn.

Pagina 5 laatste, 6 1e en 2e alinea: de rekenpunten liggen op de woningen aan de Manhaveflat, het Weenagebouw en de woningen vanaf 63 m hoogte van de Lumière-toren. De Manhaveflat en het Weenagebouw liggen op korte afstand van het bestemmingsplan Lumière, maar erbuiten. Onduidelijk is waarom de woningen in de 2 torens van ASR niet meegenomen zijn.

Pagina 6, 3e bullitt: voor de geluidsbronnen van nieuw te realiseren is als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen. Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5-10 dB(A) te laag. Voor het maximaal bronvermogen is 90 dB(A) aangehouden. Op grond van de VDI3770 is 95-115 dB(A) gebruikelijk voor roepende en schreeuwende personen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horecainrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij de geluidbronnen.

Pagina 7 1e bullitt: er is uitgegaan van popmuziek bij de bar (verdieping 2). Op grond van de NSG richtlijn muziekspectra in horecabedrijven d.d. maart 2005 is dancemuziek (meer bassen) gebruikelijk in een bar.

Pagina 8, laatste en één na laatste alinea: in het kader van de beoordeling van een bestemmingsplan (goede ruimtelijk ordening) moet het stemgeluid van een onverwarmd of onoverdekt terras bij de beoordeling betrokken te worden. Als deze niet meegenomen worden zijn de berekende geluidniveaus niet correct, d.w.z. te laag.

Pagina 9, tabel 3: omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

Pagina 10 tabel 4, 5: omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

Pagina 12 tabel 6: omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende maximale geluidniveaus te laag.

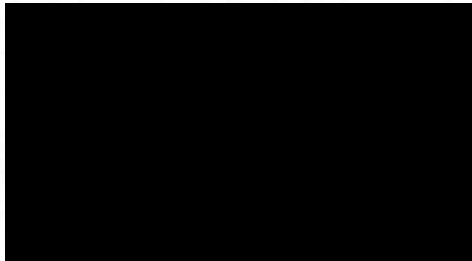
Pagina 13 tabel 7: omdat een deel van de terrassen van Lumière (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bron-



vermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgm hiervoor. Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan .

Nieuwegein, 20 januari 2024

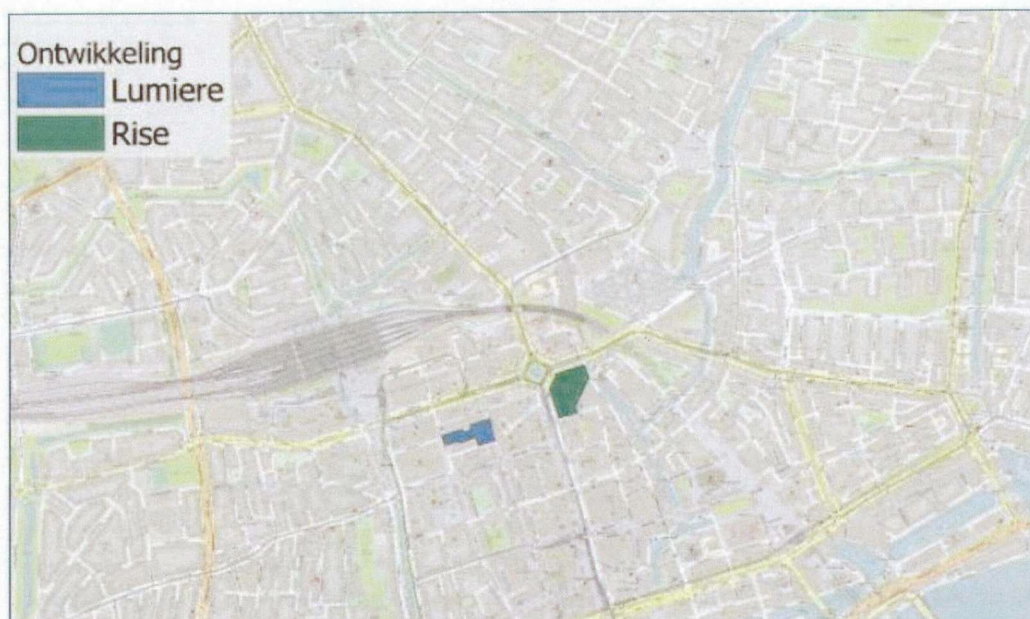
Kupers & Niggebrugge



Gerechtigd Deskundige LRGD

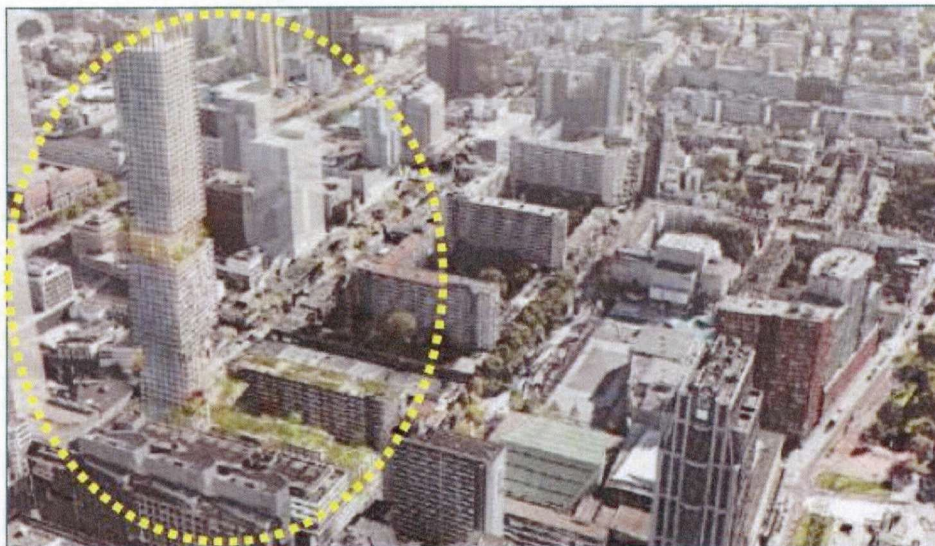


Bijlage I: figuren



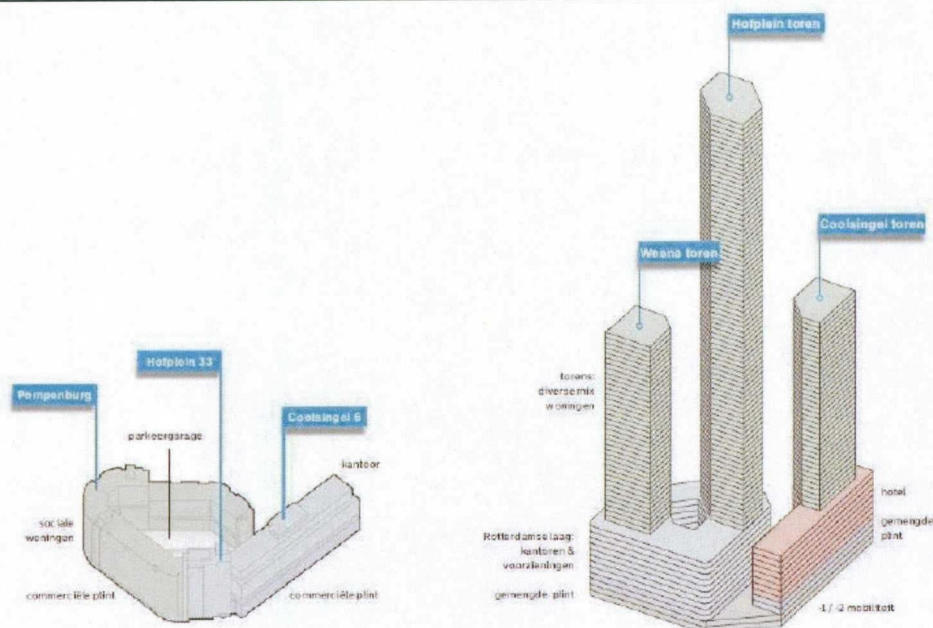
Figuur 0-1: Ligging van het plangebied RISE en Lumière in het centrum van Rotterdam

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise



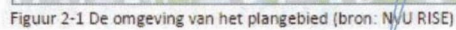
Figuur 0-3: Impressie Lumière

Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière



Figuur 0-2: Impressie van de bestaande situatie (links) en de toekomstige situatie (rechts) van RISE

Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise

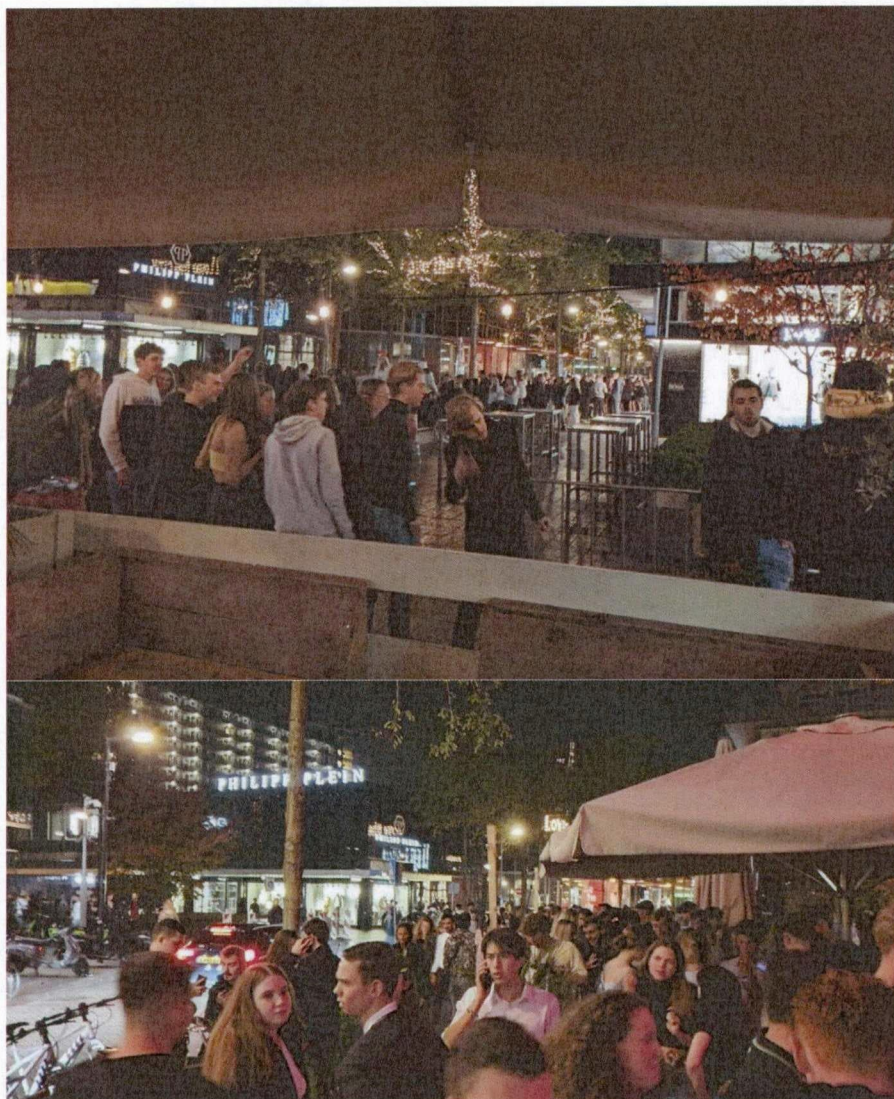


Après skihut, Get back, de Bierkel-
ler, Plein, 't Fust, Coconuts, Ami-
go's en Cornelis

R0501579aaA5.jk



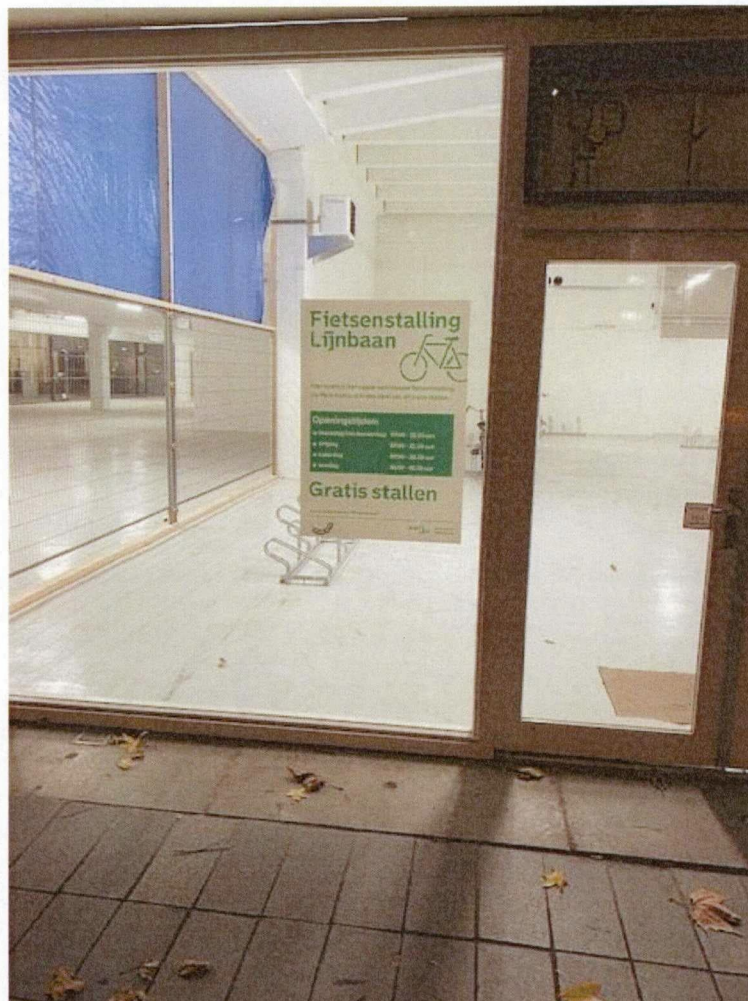
**Bijlage II: foto's van fietsenstalling en terrassen
nachtelijke situatie Kruiskade en Korte Lijnbaan**



Figuur I.1: foto's terrassen Kruiskade



Figuur I.2: foto terras Kruiskade



Figuur I.3: foto fietsenstalling Korte Lijnbaan



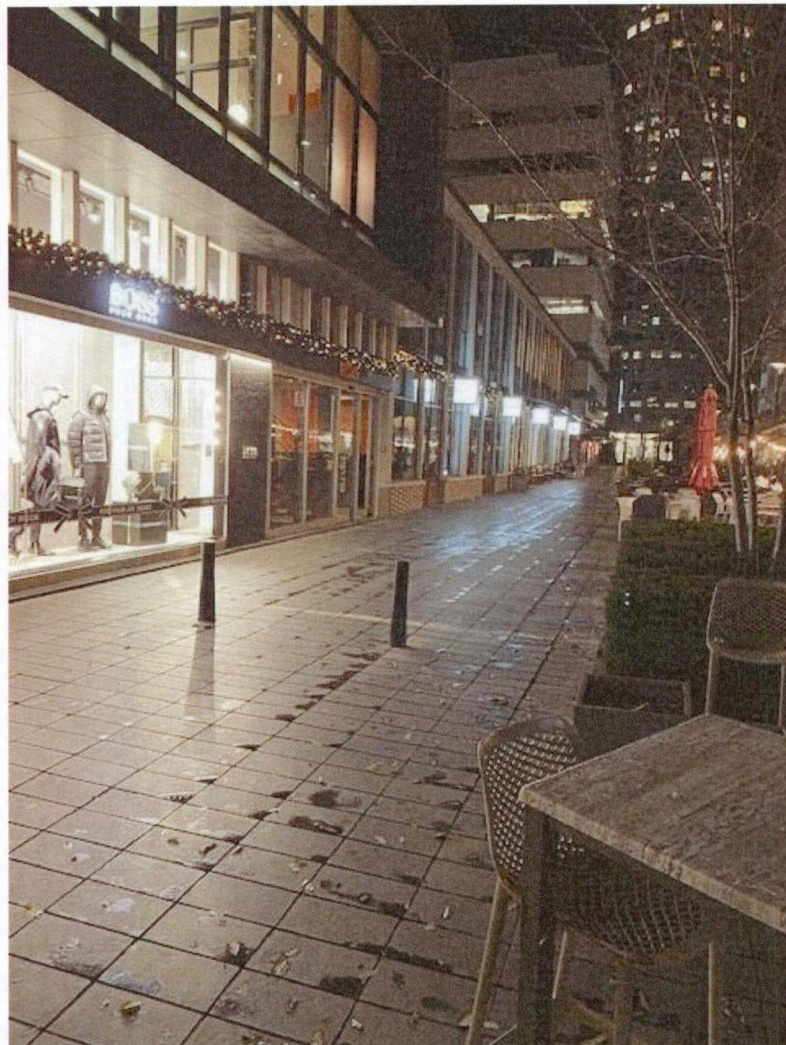
Figuur I.4: foto terras Kruiskade



Figuur I.5: foto terras Korte Lijnbaan



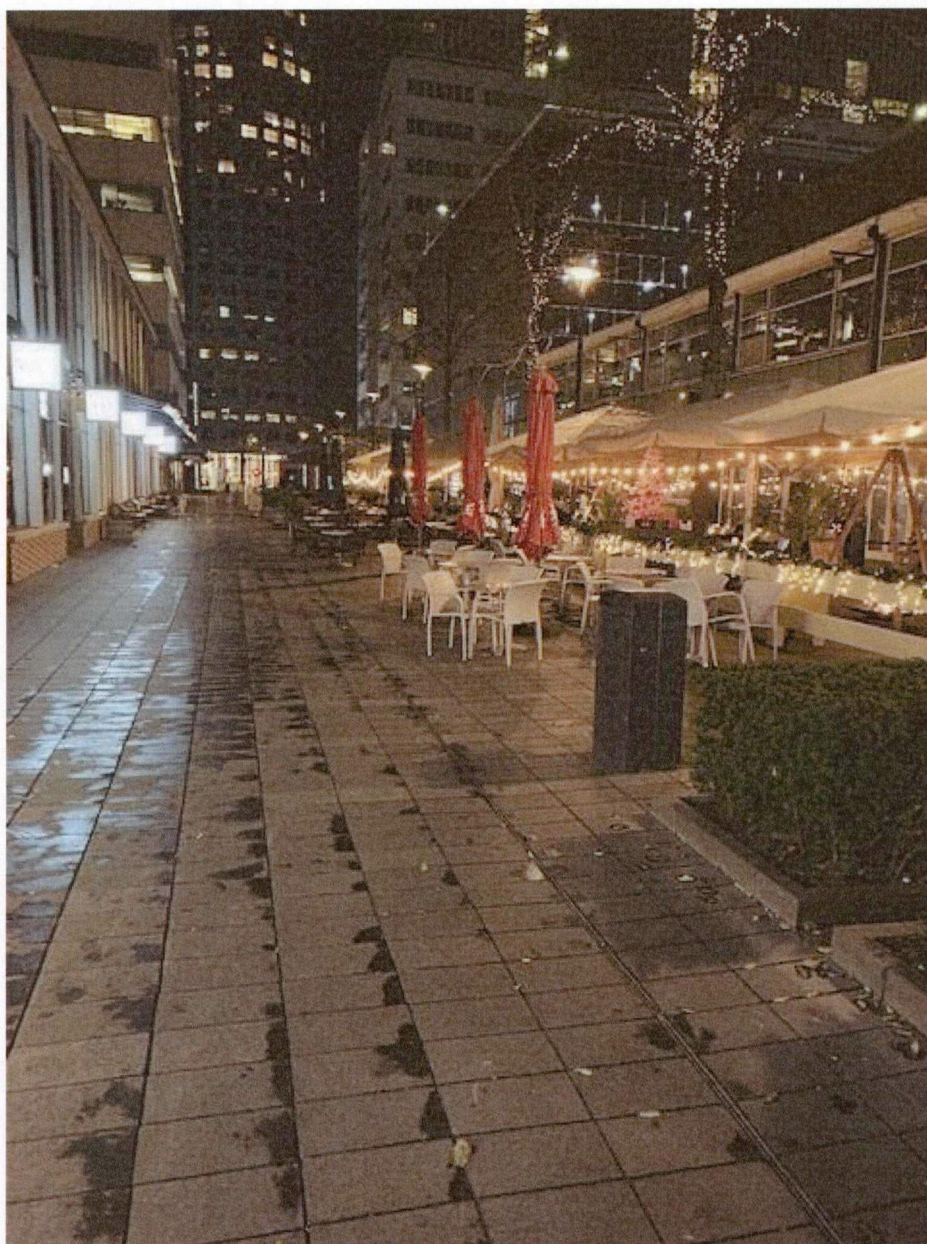
Figuur I.6: foto terras Korte Lijnbaan



Figuur I.7: foto terras Korte Lijnbaan



Figuur I.8: foto terras Korte Lijnbaan



Figuur I.9: foto terras Korte Lijnbaan

Aangetekend

De gemeenteraad

t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,

BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

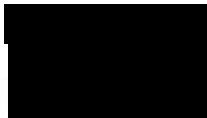
Tevens per mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

bwt-vergunningen@rotterdam.nl

In Cc:



's-Gravenhage, 14 februari 2024

 advocaat

 advocaat
[.nl](#)

**Uw kenmerk : Ontwerpbestemmingsplan Lumière met identificatienummer
NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-on01**

**: Aanvullende zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lumière
: Villa Thalia c.s.**

Geachte heer, mevrouw,

Aanvullende termijn

1. Op 24 januari 2024 heeft u bericht dat de termijn voor het aanvullen van de voorlopige zienswijze zijdens **Villa Thalia c.s.** over het ontwerpbestemmingsplan, is gesteld op 15 februari 2024 (**productie 4**). Deze termijn is voor de aanvulling van de zienswijze onvoldoende, zoals uiteengezet in het bericht van 25 januari 2024 (**productie 5**).

Motivering zienswijze

2. Hierbij wordt namens Villa Thalia c.s. de aanvullende zienswijze, die zich richt tegen het ontwerpbestemmingsplan Lumière, ingediend.

Akoestisch rapport Kupers & Niggebrugge 14 februari 2024

3. Als **productie 6** wordt over gelegd het definitieve rapport van Kupers & Niggebrugge van 14 februari 2024 over het ontwerpbestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning en het MER-rapport. Villa Thalia c.s. verzoeken de inhoud van dit rapport als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Villa Thalia c.s. motiveren deze zienswijze onder andere met dit rapport.

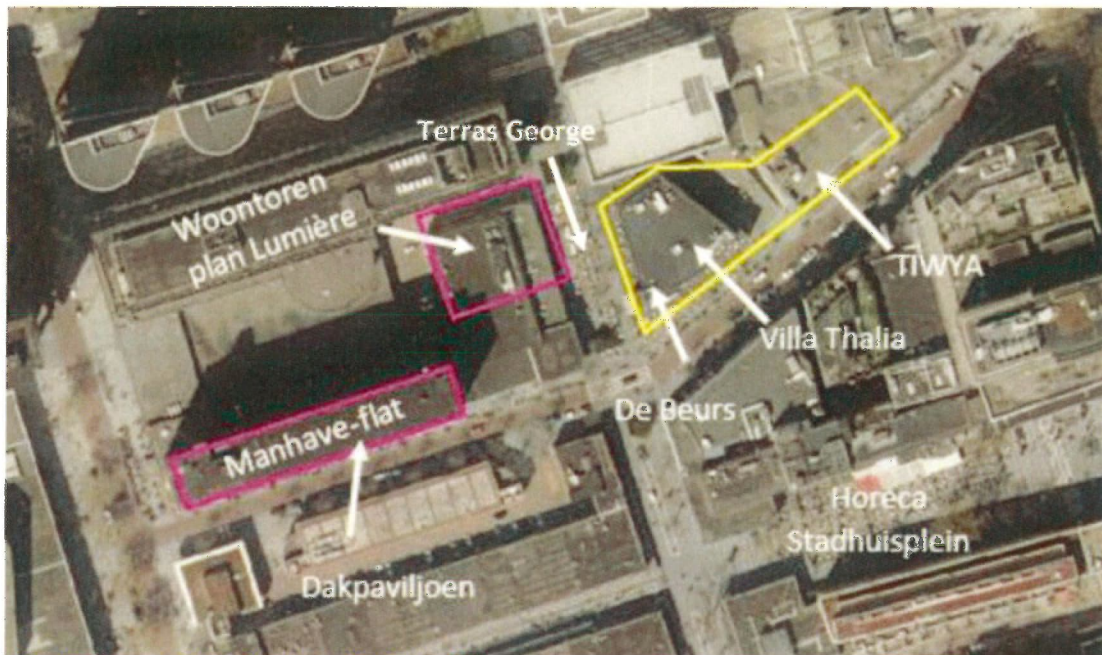
Toetsing aan het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel"

4. Het beoogde bouwproject Lumière valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel". Lumière is gedeeltelijk in strijd met de toegestane functies

van het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel”. De realisatie van de toekomstige woningen, waaronder de woningen van Lumière, zijn op grond van de uitspraak van de Afdeling d.d. 19 augustus 2020, niet zonder meer toegestaan, vanwege de aanduidingen ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling’ en ‘overige zone – aandachtsgebied geluid’. Het bestemmingsplan uit 2019 is in die uitspraak vernietigd, waarbij de Raad heeft bepaald dat de planregeling er niet toe mag leiden dat de horeca-inrichtingen onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De voorzieningenrechter van de Afdeling heeft bij uitspraak van 22 juli 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1870) het bestemmingsplan van 3 februari 2022 geschorst totdat uitspraak is gedaan in de bodemprocedure.

Geluidsaspect ontwerpbestemmingsplan Lumière

5. Lumière ligt in de nabije omgeving van verschillende horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein, waaronder Villa Thalia c.s., een parkeergarage, een theater, een casino, winkels en kantoren. Het project bevindt zich in het noordelijk deel van het centrum van Rotterdam.
6. De horecagelegenheden aan de Kruiskade en het Stadhuisplein produceren muziekgeluid gedurende de dag-, avond- en nachtperiode. De terrassen dienen ook als bron van geluid meegerekend te worden bij de productie van geluid, en dat is in de geluidonderzoeken van Lumière, niet voor alle horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein gebeurd. De horeca-inrichtingen aan de Kruiskade zijn het dichtst bij Lumière (zie figuur 6-3 hieronder).



Figuur 6-3 Functies in de omgeving van Lumière (bron: DGMR)

7. In het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat akoestisch onderzoek is uitgevoerd, door DGMR Bouw B.V., op 1 december 2023, naar de invloed van de bestaande horeca-inrichtingen op de toekomstige woningen in Lumière. Voor de berekening van het

onderdeel geluid is gebruikgemaakt van een rekenmodel, afkomstig van adviesbureau Peutz B.V., d.d. 10 december 2021. Dit rekenmodel is niet ter beschikking gesteld bij het MER-rapport. Hierdoor zijn de resultaten, voor het akoestisch bureau van de horeca-inrichtingen, Kupers & Niggebrugge, niet te controleren. Het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 is gedateerd, terwijl de geluidonderzoeken van Lumière daar wél op zijn gebaseerd. Het rapport van Peutz d.d. 3 december 2021 is in februari en in december 2023 aangevuld, waardoor de geluidbelasting die in het onderzoek van DGMR wordt benoemd, te laag is vastgesteld. Er zijn onjuiste uitgangspunten en conclusies geformuleerd. In het onderzoek van DGMR is voorts geen rekening gehouden met het overgangsrecht van 5 dB(A) waar Villa Thalia c.s. recht op hebben.

8. In het MER-rapport van 1 december 2023, opgesteld door Antea Group, wordt uitgegaan van twee alternatieven. Alternatief 1: werken, en alternatief 2: wonen. Alternatief 1 heeft meer focus op werken, waarbij het programma voor niet-woonfuncties groter is. Alternatief 2 legt de focus meer op wonen met een hoger aantal woningen en een lager programma niet-woonfuncties. Tot een hoogte van 63 meter komen geen woningen. In het akoestisch onderzoek van DGMR ontbreken de effecten van de woningen in Lumière op basis van alternatief 2 (wonen), terwijl op basis van alternatief 2 meer woningen worden gebouwd. Alleen alternatief 1 (werken), is onderzocht. Hierdoor voldoet het akoestisch onderzoek van DGMR niet aan het MER onderzoek, waarbij is uitgegaan van twee alternatieven.
9. In het onderzoek van DGMR is bij de berekening van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de nachtperiode geen rekening gehouden met het muziekgeluid van George (zie pagina 16 van het akoestisch onderzoek). Op pagina 16 staat het volgende:

“In onderstaande tabel staan de resultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (voor de uitgaansfunctie in de maatgevende nachtperiode, in dB(A)) op de maatgevende bestaande woningen (Manhave-flat) als gevolg van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De overige bestaande woningen in de omgeving zijn voor de beoordeling van de huidige situatie op basis van het Activiteitenbesluit, buiten beschouwing gelaten. De waarden van de bedrijven De Beurs en TIWYA zijn inclusief 10 dB strafcorrectie voor muziekgeluid. Voor Villa Thalia is geen correctie voor muziekgeluid toegepast, omdat het muziekgeluid niet waarneembaar is bij de Manhaveflat. In de tabel staan de resultaten afzonderlijk weergegeven voor de drie bedrijven aan de Kruiskade.”

(onderstreping door advocaat)

tabel 4: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs*	Villa Thalia	TIWYA*
MH1_A	Manhaveflat	15	55	35	52
MH1_D	Manhaveflat	24	56	36	54
MH1_F	Manhaveflat	27	56	36	54

* inclusief 10 dB correctie muziekgeluid.

10. De resultaten in tabel 4 zijn op grond van het voorgaande te laag. Op pagina 12 en 13 staat dat in het model van Peutz zowel rekening is gehouden met de uitstraling van het muziekgeluid uit de horeca-inrichtingen, het stemgeluid op de terrassen, alsmede met het geluid van de installaties. Het terrasgeluid van George ontbreekt in het onderzoek en het

model van Peutz. DGMR heeft dit onterecht overgenomen in het onderzoek d.d. 1 december 2023. Het installatiegeluid alsmede het geluid bij het laden- en lossen, zijn eveneens niet onderzocht voor George. Tot slot is niet duidelijk of de akoestische voorzieningen die bij Villa Thalia c.s. zijn verricht, zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek van DGMR.

11. Het verkeerslawaaï is onterecht niet meegenomen bij de berekening van de cumulatieve geluidsbelasting, terwijl dit wel is meegenomen in de geluidsonderzoeken van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel".
12. De geluidsuitstraling van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein is ten onrechte niet meegenomen in het akoestisch onderzoek van DGMR omdat deze inrichtingen, volgens DGMR, een kleiner effect hebben op de woningen in Lumière, vanwege de afstand (pagina 80). De Wet geluidhinder stelt dat het cumulatieve effect van alle geluidsbronnen in de zin van de Wet geluidhinder tezamen inzichtelijk gemaakt dienen te worden (zie ook pagina 60 van het rapport). Er gelden daarbij geen wettelijke grenswaarden. Dat de geluiduitstraling van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, en gedeeltelijk voor de George, niet is meegenomen, is in strijd met de regels van de Wet geluidhinder.
13. In de geluidberekeningen voor de horeca-inrichtingen is vanuit gegaan dat deze inrichtingen aan de geluidswaarden van het Activiteitenbesluit voldoen omdat zij ter hoogte van de gevel op de Manhavflat ook voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. In het onderzoek is geen rekening gehouden met het feit dat Lumière pal voor de horeca-inrichtingen, waaronder Villa Thalia c.s., wordt gebouwd. Er zullen maatwerkvoorschriften voor Villa Thalia c.s. vastgesteld moeten worden. Lumière ligt pal tegenover de Beurs, George en Villa Thalia. Er had per horeca-inrichting onderzocht moeten worden wat de geluidsuitstraling is. Dat is nu niet gedaan, waardoor de resultaten van de geluidsonderzoeken niet corresponderen met de werkelijke situatie.
14. Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade. De bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt niet vermeld en is zo te zien niet meegenomen in de geluidsonderzoeken.
15. Verwezen wordt naar artikel 23 van de planregels over het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" waarin het volgende wordt vermeld:

"Artikel 23 Overige zone – aandachtsgebied geluid"

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - aandachtsgebied geluid" zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen toegestaan, indien:

- a. in geval van een nieuwe woning, die woning beschikt over minimaal één geluidluwe gevel of anderszins wordt aangetoond dat in die woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade;

- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing indien met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden in relatie tot het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade.”

(onderstreping door advocaat)

16. Het voornoemde artikel is niet in overeenstemming met artikel 3.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan Lumière waarin het volgende is opgenomen:

“ Nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn alleen toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, bij gesloten ramen, niet hoger is dan een etmaalwaarde van 35 dB(A). Deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van de nieuwe beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en het geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Het betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (Lar, LT) veroorzaakt door de in deze inrichtingen aanwezige installaties en toestellen, alsmede de door deze inrichtingen verrichte werkzaamheden en activiteiten, stemgeluid afkomstig van bezoekers op de horeca-terrassen en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.”

17. De eisen die in het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel” zijn gesteld voor nieuwe geluidsgevoelige objecten, zijn strenger dan de eisen die in het ontwerpbestemmingsplan Lumière worden gesteld. Het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel” is geschorst. Het is onduidelijk hoe het geschorste bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel” zich verhoudt tot de projectbestemmingsplannen Lumière en RISE. Beide projectbestemmingsplannen behandelen dit aspect niet.
18. Tot slot blijkt dat er nieuwe (vastgestelde) woonbouwprojecten gerealiseerd zullen worden in het centrum van Rotterdam, waaronder Tree House, Pompenburg, ASR, de Schiekadeblok, gelegen in het RCD, Grand Hotel Central (Kruiskade), Hart 010 en de Modernist. Ten onrechte is de geluidsbelasting van deze projecten buiten beschouwing gelaten.
19. Voor de overige bezwaren met betrekking tot het geluidsaspect, over de uitgangspunten en resultaten van de akoestische onderzoeken van DGMR, wordt verwezen naar de akoestische rapporten van Kupers & Niggebrugge.

Bezonning

20. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt uit artikel 6.2 dat in het Afwegingskader voor het aspect bezonning, kaders zijn gesteld voor de effecten van bezonning van de beoogde woningen. Lumière zal invloed hebben op de bezonning in de omgeving van het bouwplan. Door Peutz is een bezonningsonderzoek uitgevoerd om de mogelijke invloed van de geplande woningen op de bezonning in de omgeving in kaart te brengen binnen een straal van 500 meter. Er is niet onderzocht wat de effecten van de bouwhoogte zijn voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade. Daarnaast wordt volgens het Afwegingskader alleen onderzocht wat de effecten zijn van de eerste laag van een gebouw (de onderste woonlaag), terwijl er vanaf 63 meter woningen worden gebouwd. Lumière bestaat uit meer dan 10 lagen (verdiepingen). De effecten vanaf de tiende

woonlaag op de terrassen van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, zijn niet onderzocht.

Schade en hinder door bouwwerkzaamheden

21. In het MER-rapport staat op pagina 11 en verder dat per milieuaspect mitigerende maatregelen zijn opgesteld die de negatieve milieueffecten kunnen beperken of tegengaan. Op pagina 15 staat het volgende:

“Maatregelen ter beperking van tijdelijke verkeerseffecten

- Logistieke bewegingen voor zittende bedrijven bundelen met bouwverkeer, zodat er één aanvoerder ontstaat en de hinder zich beperkt op bepaalde routes;”
22. Onduidelijk is of de “zittende bedrijven” de kosten moeten dragen voor het stroomlijnen van het bouwverkeer. Deze kosten dienen voor rekening van Manhava Lumière B.V. te komen en niet voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade of het Stadhuisplein.
23. Op pagina 15 staat verder dat geluid- en trilhinder wordt voorkomen door enerzijds luidruchtige werkzaamheden en anderzijds trilgevoelige werkzaamheden uit te voeren tijdens vastgestelde venstertijden. De meeste horeca-inrichtingen, waaronder Villa Thalia c.s., aan de Kruiskade en het Stadhuisplein, exploiteren op basis van exploitatiecategorie 4, in de avond- en nacht en deze exploitaties hebben 24-uurs vergunningen. Er wordt in de nachtperiode muziek ten gehore gebracht van circa 100 – 110 dB(A). Voor deze horeca-inrichtingen is van belang dat zij ongestoord kunnen exploiteren zonder dat sprake is van geluid- en trilhinder op deze “vastgestelde venstertijden”. De horeca dient geen hinder te ondervinden op de terrassen.
24. Villa Thalia c.s. stellen dat door de bouwwerkzaamheden van de nieuwe woningen in Lumière, zij slecht tot niet bereikbaar zijn. Er zal sprake zijn van verkeersoverlast, geluidsoverlast en stofoverlast, voor de terrassen pal naast het bouwproject, waarbij geldt dat niet in voldoende mate is voorzien in mitigerende maatregelen voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein. Er is geen rekening mee gehouden in het onderzoek. Dat het project gefaseerd uitgevoerd wordt, betekent dat gedurende een langere periode sprake is van overlast. Dit zal negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van Villa Thalia c.s; klanten blijven weg en er wordt veel minder omzet behaald. Mensen zitten liever op een terras zonder stof en lawaai; niet naast luidruchtige machines en een bouwplaats. Ook in de avond ziet het er niet aantrekkelijk uit. Mensen willen niet dineren op een industrieterrein of dicht bij een werkplaats met machines. De hinder bij het uitvoeren van het project is onevenredig in vergelijking tot de belangen van Villa Thalia c.s. in verband met het ongestoord kunnen voortzetten van hun bedrijfsvoering tijdens de bouwwerkzaamheden.

Verkeerseffecten

25. Het effect van het ontwerpbestemmingsplan Lumière op het autoverkeer neemt toe. Een toename van autoverkeer betekent ook een toename van de weg/kruispuntenbelasting. In 6.11 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de verkeersgeneratie is berekend door onderzoeksbureau GoudAppel Coffeng. Uit dit onderzoek blijkt in bijlage 18 dat de belasting op een werkdag in totaal 574 motorvoertuigbewegingen bedraagt. Ten opzichte

van de huidige situatie betekent dat een toename van 433 motorvoertuigbewegingen. Het ontwerpbestemmingsplan stelt dat logistiek verkeer gebruik maakt van de Kruiskade, wat betekent dat rond de Kruiskade de verkeersbelasting drastisch zal toenemen. Er is niet onderzocht wat de consequenties zijn van de toename voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade.

26. Op pagina 199 van het MER-rapport blijkt dat nog onderzocht dient te worden wat de effecten van het ontwerpbestemmingsplan Lumière zijn op de verkeersdoorstroming. De verkeersdoorstroming zal direct van invloed zijn op de bereikbaarheid van Villa Thalia c.s.. Deze effecten werken door op het aantal bezoekers en medewerkers die met de auto van- en naar de exploitaties aan de Kruiskade komen en gaan. Onderstaand tabel geeft de verkeerseffecten weer op basis van alternatief 1:

Tabel 4.1: Intensiteiten voor diverse wegvakken scenario 1

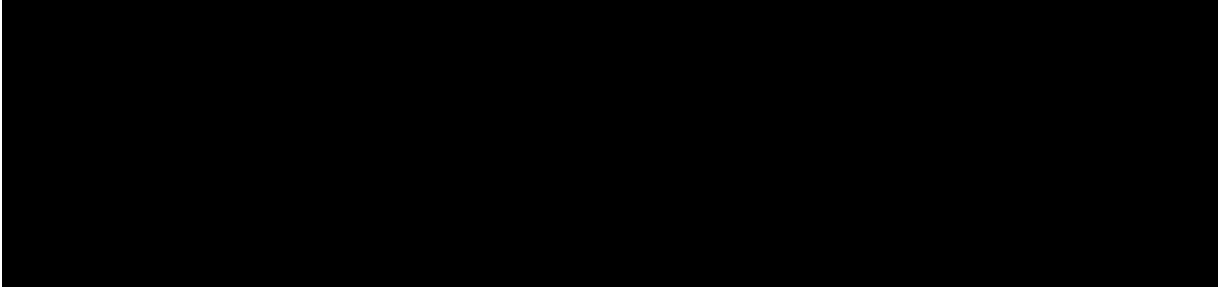
Nr.	Wegvak	Referentie-situatie mvt/etm	Scenario 1 mvt/etm	Toename mvt/etm	Toename (%) mvt/etm
1	Weena (tunnel)	16.800	17.700	800	+5%
2	Weena	15.800	16.800	1.000	+6%
3	Pompenburg	13.800	14.600	800	+6%
4	Pompenburg	15.600	16.000	400	+3%
5	Schiekade	15.200	15.700	500	+3%
6	Coolsingel	6.500	7.200	700	+11%
7	Coolsingel	8.600	8.600	0	+1%
8	Karel Doormanstraat	8.200	8.700	500	+6%
9	Haagseveer	10.100	10.800	700	+7%
10	Doelwater	3.400	4.100	700	+22%

27. Op basis van de voornoemde resultaten, kan worden geconcludeerd dat het autoverkeer door het project Lumière in de omgeving van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en Stadhuisplein, zal toenemen. Dit effect zal een belemmering betekenen voor de bedrijfsvoering van Villa Thalia c.s..

Gezondheidsbescherming - geluidbelasting

28. Uit het MER-rapport blijkt op pagina 102 dat de gemiddelde geluidbelasting van Lumière relatief hoog is. Door het relatief hoge geluid, wordt de milieugezondheidskwaliteit als onvoldoende beoordeeld. De GezondheidsEffectenScreening (GES) heeft de projecten Lumière en RISE, met een gezondheidsclassificatie "vrij matig" en "zeer matig" beoordeeld. Het milieuaspect is negatief beoordeeld (zie pagina 104). Dit komt door de toename van het wegverkeer en de daarbij gerelateerde hoge geluidbelasting. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid van omwonenden, medewerkers van de omliggende horeca-inrichtingen, en de bezoekers van de horeca-inrichtingen. Het aantal ziekmeldingen van medewerkers van de omliggende horeca-inrichtingen, waaronder Villa Thalia c.s., zal stijgen. De gezondheidsklachten van bezoekers zullen naar alle waarschijnlijkheid ook toenemen; of de bezoekers blijven weg. Het voorgaande heeft een verstoring van de bedrijfsvoering voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein tot gevolg.

Conclusie

29. De exploitaties van Villa Thalia c.s. komen met het beoogde bestemmingsplan Lumière in het gedrang;
30. De geluidsonderzoeken en het MER-rapport maken 1. niet volledig inzichtelijk wat de milieueffecten zijn van de bouw en als het project eenmaal gerealiseerd is, voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein en 2. wat de effecten zijn van de bouw en als het project eenmaal gerealiseerd is, voor *alle* omliggende horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein.
31. De voornoemde onderzoeken zijn op grond van het voorgaande niet volledig uitgevoerd en onzorgvuldig tot stand gekomen, zulks in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb), het motiveringsbeginsel (art. 3:47 Awb) en het rechtszekerheidsbeginsel (art. 3:46 Awb). Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hadden niet op de onderzoeken gebaseerd mogen worden;
32. Met het voorgaande wordt niet aan de opdracht van de Afdeling voldaan zoals dat volgt uit de uitspraak van de Afdeling d.d. 19 augustus 2020.
- 

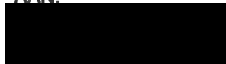
Productie 4



Bezoekadres: Wilhelminakade 179
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl/bestemmingsplannen
E-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl
Inlichtingen: team Juridische Zaken
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

AAN:



Uw brief van: 24 januari 2024
Uw kenmerk: -

Ons kenmerk:
OMV.23.09.00188/NL.IMRO.0599.BP21148
Lumière-on01
Aantal bijlagen: -
Betreft: pro forma zienswijze Project
Lumière
Datum: 24 januari 2024

Uitsluitend verzonden via e-mailadres:

@gyomorei.nl

Geachte heer en/of mevrouw 

U heeft namens uw cliënten (gezamenlijk aangeduid als) Villa Thalia c.s. op 24 januari 2024 een pro forma zienswijze ingediend tegen de gecoördineerde besluiten voor het project Lumière. U vraagt om een termijn om uw zienswijzen aan te vullen. U krijgt daarvoor twee (2) weken om uw zienswijze aan te vullen, dat wil zeggen tot en met 15 februari 2024.

U kunt uw schriftelijk gemotiveerde zienswijze tegen bovengenoemde besluiten sturen naar:
bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,
namens dezen,


Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling
namens deze:


Strategisch adviseur bestemmingsplannen

Productie 5

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 17:11
Aan: _SO_BWT_Juridische Zaken <bwt-juridischezaken@rotterdam.nl>
CC: [REDACTED]

Onderwerp: Villa Thalia c.s./LUMIÈRE-voorlopige zienswijze

Gemeente Rotterdam
Afdeling: Bouw en Woningtoezicht
Team Juridische Zaken
T.a.v. [REDACTED]
De [REDACTED]
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl
C.c.: [REDACTED]

's-Gravenhage, 25 januari 2024

Van: mr. [REDACTED] advocaat
Secretaresse: [REDACTED]
Tel: 070 312 20 66
Email: [REDACTED]@gyomorei.nl

Inzake: Villa Thalia c.s./LUMIÈRE-voorlopige zienswijze
Dossier: 1769/ZG
Uw kenmerk: OMV.23.09.00188/NL.IMRO.0599.BP21148

Geachte heer, mevrouw,

Van u heb ik bijgaand (**bijlage**) bericht van 24 januari jl. ontvangen, waarmee u een termijn geeft om de voorlopige zienswijze aan te vullen tot en met 15 februari 2024. Deze termijn is te kort. Ik motiveer dat als volgt.

Clënten hebben op 6 juli 2022 een zienswijze ingediend naar aanleiding van de notitie Reikwijdte & Detailniveau (NRD) RISE & Lumière 22 april 2022. Op deze zienswijze is van de zijde van de Gemeente geen reactie gekomen. Ondanks herhaalde verzoeken van mijn kantoor en ir. Kupers, om nadere informatie en een bespreking, is er van de Gemeente geen enkele reactie gekomen. Onaangekondigd komen na anderhalf jaar de gecoördineerde besluiten.

Aan de gecoördineerde besluiten in de onderhavige zienswijzeprocedure liggen een hele reeks stukken ten grondslag, die zijn geproduceerd gedurende een langere tijd, in ieder geval anderhalf jaar. Ir. [REDACTED] en ik hebben in de kerstvakantie 2023 niet gewerkt. Wij hadden netto zo vier weken ter beschikking om uitputtend te reageren op uw werk van anderhalf jaar. Ir. [REDACTED] en ik kunnen in een aanvullende termijn van 14 dagen niet naar behoren reageren. Op deze wijze wordt de voorbereidingsprocedure onjuist/onvolledig gevolgd. Zo nodig zal daarover in beroep geklaagd worden.

Vooralsnog zijn ir. [REDACTED] en ik van mening dat de gecoördineerde besluiten niet beantwoorden aan de uitspraken van de Afdeling van 19 augustus 2020. Aldus is sprake van strijd met artikel 3:2 van de Awb en het rechtszekerheidsbeginsel. De onderbouwing van de gecoördineerde besluiten is naar ons voorlopig oordeel ondeugdelijk, in ieder geval voor wat betreft het geluid. De onderzoeken die aan de besluiten ten grondslag worden gelegd vertonen tekortkomingen. De op 6 juli 2022 ingediende zienswijze, naar aanleiding van de notitie van 22 april 2022 is niet verwerkt. Daarop is in ieder geval niet gereageerd; vergelijk artikel 3:4 Awb. Het is niet duidelijk dat sprake is van goed woon- en leefklimaat. Dat is in ieder geval niet (afdoende) gemotiveerd.

Ik verzoek nogmaals om een reële termijn voor de nadere motivering en conclusie van de zienswijze. Ir. [REDACTED] en ik hebben tenminste drie maanden nodig om naar behoren te reageren.

Overigens wijs ik u erop dat geen sprake is van een pro-formazienswijze, zoals u stelt. De zienswijze is immers gemotiveerd en van een conclusie voorzien, onder overlegging van twee akoestische rapporten van ir. [REDACTED] die in de zienswijze als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd en waarmee de zienswijze – voorlopig - wordt gemotiveerd.

Graag verneem ik spoedig van u.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

GYÖMÖREI ADVOCaat EN BELASTINGKUNDIGE

| T +31 70 312 20 66 |
Zeestraat 94a	2518 AD Den Haag	Nederland
E [REDACTED]@gyomorei.nl	W www.gyomorei.nl	
KvK-nr. 27374023	BTW-nr. NL001710880B16	

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. Onze algemene voorwaarden zijn te vinden op <https://www.gyomorei.nl/voorwaarden.html> en worden op uw eerste verzoek langs elektronische weg of op andere wijze gratis aan u toegezonden.

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.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 15:21
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Villa Thalia c.s./LUMIÈRE-voorlopige zienswijze

GYÖMÖREI ADVOCaat EN BELASTINGKUNDIGE

| T +31 70 312 20 66 |
Zeestraat 94a	2518 AD Den Haag	Nederland
E [REDACTED]@gyomorei.nl	W www.gyomorei.nl	
KvK-nr. 27374023	BTW-nr. NL001710860B16	

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. Onze algemene voorwaarden zijn te vinden op <https://www.gyomorei.nl/voorwaarden.html> en worden op uw eerste verzoek langs elektronische weg of op andere wijze gratis aan u toegezonden.

Van: _SO_BWT_Juridische Zaken <bwt-juridischezaken@rotterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 10:18
Aan: [REDACTED]@gyomorei.nl
Onderwerp: RE: Villa Thalia c.s./LUMIÈRE-voorlopige zienswijze

Geachte heer/mevrouw,

Wij kunnen uw verzoek voor een aanvullend termijn van 3 maanden niet honoreren.
Gelieve de termijn van 2 extra weken aan te houden zoals wij hebben aangegeven in de brief van d.d. 24 februari 2024.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch medewerker
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
de Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

Productie 6



The Party Group te Rotterdam



The Party Group te Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN LUMIÈRE: OPMERKINGEN T.A.V. DE AKOESTISCHE
ONDERZOEKEN, GELUID IN PLANREGELS EN PLANTOELICHTING EN
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

In opdracht van:
The Party group
Kruiskade 55
3012 EE ROTTERDAM

Datum: 14 februari 2024

Rapportnummer: R0501579aaA6.jk

© Kupers & Niggebrugge BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden dan overeengekomen tussen opdrachtgever en Kupers & Niggebrugge BV (DNR 2011 Artikel 46)



landelijk
register van
gerechtigde
deskundigen

Cimbaalsingel 12
3438 DB Nieuwegein
Tel: 030 2410218
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kupnigbv.nl
website: www.kupnigbv.nl



Inhoudsopgave

1. Algemeen	1
1.1 Inleiding.....	1
1.2 Korte samenvatting.....	1
2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.	6
2.1 Akoestisch onderzoek Lumière Rotterdam B.2019.0727.17.R001 d.d. 2 augustus 2023 van dgmr.....	6
2.2 Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr.....	6
2.3 Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr.....	9
3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Lumière (pagina's ongenummerd)	15
4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)	16
5. Opmerkingen ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning	20
Bijlage I: figuren	21

Figuren

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise.....	22
Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière	23
Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise	24
Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya en horeca-inrichtingen Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis)	25
Figuur I.5: luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group (bron rapport dgmr)	26
Figuur I.6: 3-D weergave plan Lumière	27
Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Lumière	28



Tabellen

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode in rapportage dgmr.....	7
Tabel 2.2: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode in rapportage dgmr	8
Tabel 2.3: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode in rapportage dgmr	8
Tabel 2.4: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven in rapportage dgmr.....	9
Tabel 2.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (incl. Straffactor muziekgeluid in rapportage dgmr	9
Tabel 2.6: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A)) rapport dgmr	11
Tabel 2.7 en 2.8: tabel 4 en tabel 5 met geluidniveaus in de omgeving en binnen van Lumière van stemgeluid In- en exclusief toeslag voor muziekgeluid in rapport dgmr.....	12
Tabel 2.9: geluidniveaus in de omgeving van Lumière van terrassen voor muziekgeluid in rapport dgmr.....	13
Tabel 2.10: resultaten cumulatie terrassen, dak paviljoen en horeca in rapport dgmr	13



1. Algemeen

1.1 Inleiding

In opdracht van The Party Group is het Bestemmingsplan Lumière gecontroleerd t.a.v. de akoestische onderzoeken en het aspect geluid in de planregels, de plantoelichting en de ontwerp Omgevingsvergunning

Voor het bestemmingsplan Lumière en Rise is het Milieueffectrapport projectnummer 0476764.100 van Antheagroup d.d. 1 december 2023 Centrumontwikkelingen Lumiere en Rise.

De opmerkingen daarop zijn verwerkt in het voorlopige rapport R0301579aa5 d.d. 20 januari 2024. Deze opmerkingen worden in deze rapportage herhaald en ingelast d.w.z. dienen als onderdeel van de opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan gelezen te worden.

Figuur I.1 geeft de situering van het plangebied van en rondom Lumière en Rise.

Figuur I.2 geeft een impressie toekomstige situatie van Lumière.

Figuur I.3 geeft een impressie van de bestaande en toekomstige situatie van Rise.

Figuur I.4 geeft de situatie van Lumière en Rise met de horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya en horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis).

Figuur I.5 geeft luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group.

Figuur I.6 geeft een 3-D weergave van het plan Lumière.

Hoofdstuk 1.2 geeft een korte samenvatting van de bevindingen.

In hoofdstuk 2 zijn de bevindingen ten aanzien van de diverse akoestische onderdelen opgenomen.

1.2 Korte samenvatting

In het MER-rapport wordt de situatie met Rise (2 woontorens 150 m, 1 woontoren 275 m) en Lumière (woontoren 200 m) vergeleken met de referentiesituatie. Dit is de situatie 2033 bij autonome ontwikkeling.

In het rapport wordt de geluidsbelasting van de horeca aan de Kruiskade en het Stadhuisplein op Lumière en Rise in kaart gebracht in de bestaande situatie en in de situatie dat voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.



In de akoestisch onderzoeken bij het bestemmingsplan is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht.

Daarbij wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid.

Onduidelijk is of voor Café de Beurs en Villa Thalia de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken. In het cafe is aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluiters geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade. Aan Thalia is de entree extra geïsoleerd (overkapping buiten).

De gevelpui aan de Korte Lijnbaan kan bij een hoog muziekgeluidniveau in het café ter hoogte de bar dichtgezet worden met deur in wand. Daarnaast is achter deze gevelpui een keuken aangebracht.

George en Villa Thalia is buiten beschouwing gelaten omdat dit “geen relevant” muziekgeluid zou produceren. George mag “achtergrondmuziek” produceren. Hoeveel dat is, is niet duidelijk aangegeven door het bevoegd gezag. Terrasgeluid van George is wel meegenomen. Voor Café de Beurs en Villa Thalia is dat de facto ook het geval door aan te nemen dat in het geval voldaan wordt aan de geluidnormen ter hoogte van de Manhave flat ook voldaan wordt aan de geluidnormen ter hoogte van de woningen van Lumière. Deze aanname is niet juist, daar de oriëntering van de geluidbronnen van deze inrichtingen ten opzichte van Lumière anders is dan ten opzichte van de Manhave flat.

Voor de bedrijven aan de Kruiskade, waaronder George, gelden momenteel geen maatwerkvoorschriften, d.w.z. beperkingen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de inrichting.

De insteek is dat het muziekgeluid van de bedrijven aan de Kruiskade ter hoogte van de Manhaveflat aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Er is geen rekening gehouden met het evt. van toepassing zijnde van het overgangsrecht van deze horecabedrijven en de horecabedrijven aan het Stadhuisplein.

De geluidsbijdrage van de horecabedrijven van het Stadhuisplein is niet in detail aangegeven. In een berekening van Peutz voor de woningen in Rise wordt uitgegaan van de voorzieningen die in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel zijn opgenomen. De bestaande situatie (die aan de orde is als het



bestemmingsplan Lijnbaankwartier- Coolsingel vernietigd wordt) is niet in kaart gebracht voor de inrichtingen op het Stadhuisplein.

Doordat aan het terrasgeluid van de horecabedrijven aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade (evenals het Stadhuisplein) geen voorzieningen mogelijk zijn, treedt alsnog een overschrijding van de standaard geluidnormen op ter plaatse van Lumière.

In het MER (zie tabel 0-1) is sprake van 2 alternatieven (varianten) voor zowel Lumière als Rise: focus op werken en focus op wonen. In de laatste situatie is sprake van 100 extra woningen (520 i.p.v. 420) in Lumière en 320 (1.820 i.p.v. 1.500) woningen extra woningen in Lumière en Rise.

Voor Lumière houdt de eerste variant in dat er pas vanaf 65 m hoogte woningen in Lumière (hoogte 200 m) gebouwd worden. In de tweede variant is dat mogelijk vanaf de plint. In de akoestische onderzoeken is voor zover na te gaan alleen de eerste variant onderzocht in relatie tot de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein¹.

De beoordeling voor geluid vindt vooral plaats in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie de VNG-brochure bedrijven en horecabedrijven editie 2009).

Lumière en Rise liggen binnen het bestaande bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Daarin is aangegeven dat de cumulatieve geluidbelasting van de bedrijven op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan zodanig gereduceerd moet worden dat binnen woningen aan een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan moet worden.

Overigens wordt in het akoestisch onderzoek voor het bp Stadhuisplein ook verkeerslawaaï meegerekend. Dat is in de onderzoeken in het MER niet gebeurd(?).

In de geluidberekeningen voor de horecabedrijven is ervan uitgegaan dat in de situatie dat het muziekgeluid daarvan op de Manhaveflat aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit voldoen dit ter hoogte van Lumière ook het geval is. Lumière ligt echter direct tegenover Villa Thalia, George en de Beurs (ten aanzien van de normstelling, zie ook de opmerking hiervoor over het overgangsrecht).

In een aantal geluidberekeningen is de toeslag van muziekgeluid niet verwerkt, terwijl dat op grond van het door het akoestisch adviesbureau op grond van het eigen criterium wel dient plaats te vinden. Daarnaast zijn de geluidbelastingen

¹ Alhoewel in de rapporten aangegeven zijn geen geluidbelastingen van de horecabedrijven van het Stadhuisplein in kaart gebracht.



in etmaalwaarde her en der onjuist (d.w.z. te laag) berekend. Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt niet vermeld (is zo te zien niet meegenomen). Inzage in de hoogte van de geluidbelastingen van horecabedrijven op het Stadhuisplein en daarbuiten ontbreekt. Voor diverse horecabedrijven op onder andere het Stadhuisplein is de geluidbelasting in de bestaande, maar ook in de toekomstige situatie (als het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel van kracht zou worden²) hoger van de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit. Daarvoor zijn in relatie tot Lumière maatwerkvoorschriften vereist omdat deze inrichtingen alsnog akoestische voorzieningen moeten treffen voor de woningen binnen Lumière. In dat neemt de cumulatieve geluidbelasting toe, waardoor een hogere geluidwering aan deze woningen vereist is.

Opgemerkt wordt dat geen rekening gehouden is met het overgangsrecht van artikel 2.17a (5 dB(A) hogere dan de standaard geluidnormen) van het Activiteitenbesluit. De horeca inrichtingen bestonden reeds voor de invoering van het Besluit horecabedrijven hinderwet en vallen onder het overgangsrecht van artikel 2.2 van dit besluit. Voor het merendeel van deze inrichtingen is het overgangsrecht van artikel 2.17a van toepassing.

Afgezien van het voorgaande bevinden zich buiten de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 diverse (horeca) inrichtingen op de Kruiskade met muziek, installaties en terrassen, die niet meegenomen zijn in de akoestische onderzoeken voor het bestemmingsplan.

Uit het voorgaande blijkt dat de akoestische onderzoeken bij het bestemmingsplan Lumière voor wat betreft de bestaande horeca-inrichtingen gebrekkig onderzocht is en de situatie voor wat betreft geluid onjuist is ingeschat (d.w.z. te lage geluidniveaus berekend zijn).

Ten aanzien van de planregels zijn diverse opmerkingen te maken. De voorname is:

Planregel 3.4.1: deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumu-

² Dit bestemmingsplan is door de Afdeling geschorst wegens onder andere akoestische problematiek van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Onduidelijk of en zo ja wanneer het plan van kracht wordt.



latieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend. Artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière is in strijd met van artikel 23 van het vastgestelde bestemmingsplan “Lijnbaankwartier – Coolsingel”. Ter plaatse van de beoogde Lumière-toren vigeert ook het – overigens niet onherroepelijke en nog niet in werking getreden – bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel”. Niet valt in te zien waarom artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière andere eisen stelt aan de geluidisolatie van gevoelige objecten vanwege de horeca, dan in het vastgestelde bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel het geval is. Dit is in strijd met de rechtszekerheid



2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.

2.1 Akoestisch onderzoek Lumière Rotterdam B.2019.0727.17.R001 d.d. 2 augustus 2023 van dgmr

Opgemerkt wordt dat het rapport niet op alle details te controleren is. Daarvoor is het rekenmodel vereist. Dit is (momenteel) niet beschikbaar bij het MER.

Pagina 10 bodem en gebouwen: aangegeven is “de gebouwen in de omgeving zijn verkregen uit 3DdataLab. Onduidelijk is dit voor relevante gebouwen niet handmatig aangepast als het afwijkt met de werkelijke situatie.

Pagina 12 tabel 4 (zie hieronder): het afgeronde verschil is 1 dB en niet <1 dB of wordt bedoeld het onafgeronde verschil is afgerond < 1 dB?

Tabel 4: cumulatieve geluidsbelasting (excl. aftrek) wegverkeer met en zonder plan bij woningen in de omgeving

Toetspunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Zonder plan (dB)	Met plan (dB)	Verskil (afgerond dB)
001	Karel Doormanstraat 1	5.0	67	67	< 1
002	Karel Doormanstraat 2	5.0	66	66	< 1
003	Karel Doormanstraat 3	5.0	68	68	< 1
004	Karel Doormanstraat 4	5.0	66	67	< 1

2.2 Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr

Pagina 4 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10^e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 4 3^e alinea: uitgegaan is van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit is aangepast in februari 2023 waardoor de geluidbelastingen verhoogd zijn. Daarna is op 8 december 2023 een geactualiseerde versie opgesteld met wederom verhoogde geluidbelastingen. Dit houdt in dat de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de geluidbelasting onjuist c.q. te laag zijn. Er is daarnaast geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.



Pagina 9 laatste alinea: er is geen sprake van een horeca-concentratiegebied zodat artikel 2.19a niet van toepassing is.

Pagina 10: tweede bullet: Er is geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.

Pagina 10 derde bullet: voor Lumière zijn twee alternatieven mogelijk. In het alternatief werken worden vanaf de 10^e verdieping woningen voorzien. In het alternatief wonen is dat voor de hele toren voorzien (d.w.z. ook op de onderste verdiepingen). In het onderzoek van Lumière is alleen het alternatief werken onderzocht en niet het alternatief wonen. Geconcludeerd wordt dat het onderzoek van dgmr niet voldoet aan het MER, waarin beide varianten aan de orde zijn.

Pagina 12 4^e alinea: het muziek- en installatiegeluid, alsmede het laden en lossen en komen en gaan van bezoekers naar het terras van George aan de Korte Lijnbaan is ten onrechte niet meegenomen. Binnen de inrichting mag muziekgeluid ten gehore gebracht. Er is geen maatwerkvoorschrift van toepassing, zodat (hoge) relevante muziekgeluidniveaus kunnen worden geproduceerd. George (met terras) is ten onrechte niet meegenomen.

Pagina 14 3^e alinea: het bronvermogen van 65 dB(A) voor een sprekend persoon op een horecaterras is laag. In het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 wordt 70 en 75 dB(A) gehanteerd.

Pagina 15 2^e alinea: er is alleen onderzoek uitgevoerd aan woningen vanaf 63 m hoogte, d.w.z. het alternatief werken. Het alternatief wonen (met woningen op de lagergelegen verdiepingen is niet onderzocht).

Pagina 16 tabel 4 (zie hieronder): er is geen rekening gehouden met de bijdrage van muziekgeluid van George. Daarnaast is ook geen rekening gehouden met de bijdrage van het muziekgeluid van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Als gevolg daarvan zijn de resultaten in de tabel onjuist d.w.z. te laag.

tabel 4: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs*	Villa Thalia	TIWYA*
MH1_A	Manhaveflat	15	55	35	52
MH1_D	Manhaveflat	24	56	36	54
MH1_F	Manhaveflat	27	56	36	54

* inclusief 10 dB correctie muziekgeluid.

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode in rapportage dgmr

Pagina 17 1^e alinea: op grond van tabel 4 is voor De Beurs een geluidreductie van 16 en voor Tiwya een geluidreductie van 14 dB(A) vereist. Zonder straf-toeslag is dat 6 en 4 dB(A) zijn. De aangegeven waarden van 18 dB voor Tiwya en 3 dB voor De Beurs zijn op grond van het voorgaande onjuist. Bij de aange-



houden geluidswaarde (geluidsnorm) is geen rekening gehouden met het overgangsrecht van artikel 2.17a waaronder het merendeel van de horecabedrijven valt.

Pagina 17 2^e alinea: er is aangegeven dat geen muziektoeslag wordt toegepast als het geluidniveau in de nachtperiode 40 dB(A) bedraagt. Als sprake is van achtergrondgeluidsniveau van 45-52 dB(A) in de nachtperiode is bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 40 dB(A) sprake van hoorbaar muziekgeluid en dient de toeslag van 10 dB(A) (straffactor) toegepast te worden. Pas bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 35 dB(A) kan deze in de regel vervallen.

Pagina 17 tabel 5 (zie hieronder): verwezen wordt naar de beide opmerkingen hiervoor t.a.v. het overgangsrecht en de toeslag voor muziekgeluid. Onduidelijk is of installatiegeluid meegenomen is. Alleen alternatief 1 is onderzocht.

tabel 5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs	Villa Thalia	TIWYA
Reductie			15,5	-	13,9
MH1_A	Manhaverflat	15	40	35	38
MH1_D	Manhaverflat	24	40	36	40
MH1_F	Manhaverflat	27	40	36	40
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	39	31	31
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	39	37	36
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	39	37	35

Tabel 2.2: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode in rapportage dgmr

Pagina 18 tabel 6 (zie hieronder): in tabel 6 ontbreekt de geluidbelasting van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Deze is van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting³ van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen als eis 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan.

tabel 6: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs	TIWYA	George
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	45	35	31
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	45	40	44
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	44	34	45

Tabel 2.3: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode in rapportage dgmr

Voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en George is ten onrechte geen correctie (toeslag) van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. DCMR gaat bij de handhaving uit van deze correctie. Op grond van pagina 12 3^e alinea is dat wel vereist. Alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 en 64,5 m hoogte) is onderzocht.

³ Bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting ter hoogte van de studentenwoningen is ook het geluid van wegverkeer meegenomen, mede naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Rotterdam.



Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping (tegenover De Beurs, George) is niet onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stemgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

Pagina 18 tabel 7 (zie hieronder): alleen alternatief 1 (woningen vanaf 63 m hoogte) is onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

tabel 7: resultaten cumulatiefs geluidsniveau alle horecabedrijven nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Grenswaarde stap 2 VNG	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)	
				Cumulatief	Overschrijding
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	40	49	9/-
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	40	51	11/-
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	40	50	10/-

Tabel 2.4: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven in rapportage dgm

Pagina 20: tabel 8 (zie hieronder): als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen.

tabel 8: resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (incl. straffactor muziekgeluid)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Grenswaarde	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau dag- / avond- / nachtperiode (dB(A))	
				Resultaat*	Overschrijding
001	Woningen zuidgevel	64,5	50/45/40	53/53/38	3/8/-
003	Woningen zuidgevel	64,5	50/45/40	49/50/35	-/5/-
010	Woningen westgevel	64,5	50/45/40	51/51/37	1/6/-
012	Woningen westgevel	64,5	50/45/40	53/53/38	3/8/-

*Inclusief straffactor 10 dB muziekgeluid dag- en avondperiode

Tabel 2.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (incl. Straffactor muziekgeluid in rapportage dgm

Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5-10 dB(A) te laag. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en op het Stadhuisplein (cumulatie i.v.m. de binneneis van 35 dB(A) cumulatief in het bestemmingsplan).

2.3 Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgm

Figuur I.7 geeft de ligging van de terrassen in de plangrens van Lumière.

Pagina 1 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10^e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek



ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 1 inleiding: het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen.

Pagina 3 2° en 3° alinea. Het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij het onderzoek.

Pagina 5 rekenmodel: meervoudige reflecties treden in de praktijk op en kunnen, zoals aangegeven leiden tot ca. 1-3 dB(A) geluidniveaus dan berekend met Geomilieu 2023.1. Deze verhoging is ten onrechte niet verwerkt in de rekenresultaten, zodat de berekende geluidbelastingen onjuist d.w.z. te laag zijn.

Pagina 5 laatste, 6 1° en 2° alinea: de rekenpunten liggen op de woningen aan de Manhaveflat, het Weenagebouw en de woningen vanaf 63 m hoogte van de Lumière-toren. De Manhaveflat en het Weenagebouw liggen op korte afstand van het bestemmingsplan Lumière, maar erbuiten. Onduidelijk is waarom de woningen in de 2 torens van ASR niet meegenomen zijn.

Pagina 6, 3° bullet: voor de geluidsbronnen van nieuw te realiseren is als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen. Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5 - 10 dB(A) te laag. Voor het maximaal bronvermogen is 90 dB(A) aangehouden. Op grond van de VDI3770 is 95-115 dB(A) gebruikelijk voor roepende en schreeuwende personen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij de geluidbronnen.

Pagina 7 1° bullet: er is uitgegaan van popmuziek bij de bar (verdieping 2). Op grond van de NSG-richtlijn muziekspectra in horecabedrijven d.d. maart 2005 is dancemuziek (meer bassen) gebruikelijk in een bar.

Pagina 8, laatste en één na laatste alinea: in het kader van de beoordeling van een bestemmingsplan (goede ruimtelijk ordening) moet het stemgeluid van een onverwarmd of onoverdekt terras bij de beoordeling betrokken te worden. Als



deze niet meegenomen worden zijn de berekende geluidniveaus niet correct, d.w.z. te laag.

Pagina 9, tabel 3 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

tabel 3: resultaten bar/restaurant - toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A))

Omschrijving	Hoogte (m)	Bar/restaurant (sterkgehoor)	Bar (oostzijde) Muziek (exclusief toetslag)	Restaurant (zuidzijde) Muziek/bijlage (exclusief toetslag)	Bar/restaurant enkel muziek (inclusief toetslag)	Bar/restaurant stem- en muziekgehoor (inclusief toetslag muziek)
Manhavelflat	7.5-38.5	46/46/-	32/32/-	48/48/-	58/58/-	60/60/-
Gebouw Weena	7.5-31.5	43/43/-	45/45/-	38/38/-	56/56/-	57/57/-
Hotel noordgevel	28.9-58.4	33/33/-	34/34/-	32/32/-	45/45/-	47/47/-
Hotel oostgevel	28.9-58.4	41/41/-	38/38/-	44/44/-	54/54/-	56/56/-
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	42/42/-	34/34/-	45/45/-	55/55/-	57/57/-
Hotel westgevel	28.9-58.4	23/23/-	16/16/-	27/27/-	37/37/-	39/39/-
Woningen noordgevel	64.5-149.2	19/19/-	21/21/-	20/20/-	34/34/-	35/35/-
Woningen oostgevel	64.5-149.2	38/38/-	36/36/-	39/39/-	50/50/-	52/52/-
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	38/38/-	22/22/-	41/41/-	51/51/-	53/53/-
Woningen westgevel	64.5-149.2	19/19/-	12/12/-	23/23/-	33/33/-	34/34/-

Tabel 2.6: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A)) rapport dgm

Pagina 10 tabel 4, 5 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.



tabel 4: maatgevende resultaten terrassen op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving.
in dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode

Omschrijving	Hoogte [m]	Terrassen voor kantoor	Terras begane grond zuid	Terras begane grond noord	Bar/ restaurant (enkel stergeluid (d))	Bar/restaurant inclusief muziek toeslag(*)	Totaal (exclusief toeslag muziek)	Totaal (inclusief toeslag muziek) (*)
Normstelling (stap2)		50/45/40	50/45/40	50/45/40	50/45/40	50/45/40	55/50/45	
Normstelling (stap3)		55/50/45	55/50/45	55/50/45	55/50/45	55/50/45		
Marhavflat	7.5-38.5	52/-/-	52/49/-	22/22/-	46/46/-	53/46/-	54/49/-	54/49/-
Weenagebouw	7.5-31.5	50/-/-	38/27/-	53/53/-	43/43/-	53/53/-	53/53/-	61/58/-
Hotel								
Lumière noord	28.9-58.4	41/-/-	22/19/-	43/43/-	33/33/-	43/43/-	45/44/-	55/44/-
Lumière oost	28.9-58.4	51/-/-	15/12/-	41/41/-	41/41/-	51/51/-	51/42/-	59/52/-
Lumière zuid	28.9-58.4	53/-/-	42/39/-	18/18/-	42/42/-	52/49/-	53/42/-	53/47/-
Lumière west	28.9-58.4	50/-/-	45/42/-	19/19/-	23/23/-	33/31/-	51/42/-	51/42/-
Woningen								
Lumière noord	64.5-149.2	31/-/-	16/13/-	36/36/-	19/19/-	29/29/-	37/36/-	37/36/-
Lumière oost	64.5-149.2	36/-/-	11/8/-	36/36/-	38/38/-	48/48/-	42/39/-	52/49/-
Lumière zuid	64.5-149.2	39/-/-	33/30/-	14/14/-	38/38/-	38/38/-	41/38/-	41/38/-
Lumière west	64.5-149.2	43/-/-	37/34/-	15/15/-	19/19/-	29/29/-	44/34/-	44/34/-

(*) op de gevels waar de bijdrage van de bar/het restaurant in de betreffende periode meer dan 12 dB onder het totale geluidsniveau is het muziekgeluid niet als dusdanig herkenbaar. De toeslag van 10 dB is op deze punten niet toegepast.

tabel 5: resultaten retailunits T11 en T12 en totaal inclusief de andere terrassen bij Lumière.
Resultaat in dB(A) in dag/avond/nachtperiode.

Omschrijving	Hoogte [m]	T11 (retailunit 5)	T12 (retailunit 4)	Totaal (incl totaal Lumière uit tabel 4)
Grenswaarde stap 2		50/45/40	50/45/40	
Grenswaarde stap 3		55/50/45	55/50/45	
Marhavflat	7.5-38.5	25/25/22	26/26/23	54/50/26
Gebouw Weena	7.5-31.5	51/51/48	45/45/42	61/59/49
Hotel				
Hotel noordgevel	28.9-58.4	45/45/42	41/41/38	55/48/43
Hotel oostgevel	28.9-58.4	47/47/44	46/46/43	59/53/47
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	27/27/24	30/30/27	53/47/29
Hotel westgevel	28.9-58.4	26/26/23	26/26/22	52/42/26
Woningen				
Woningen noordgevel	64.5-149.2	36/36/33	31/31/28	40/40/34
Woningen oostgevel	64.5-149.2	42/42/39	42/42/39	53/51/42
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	22/22/19	25/25/22	42/39/24
Woningen westgevel	64.5-149.2	21/21/18	19/19/16	44/34/20

Tabel 2.7 en 2.8: tabel 4 en tabel 5 met geluidsniveaus in de omgeving en binnen van Lumière
van stergeluid in- en exclusief toeslag voor muziekgeluid in rapport dgm.



Pagina 12 tabel 6 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende maximale geluidniveaus te laag.

tabel 6: resultaten van terrassen op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving in dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode

Omschrijving	Hoogte [m]	Terrassen voor kantoor	Terras begane grond zuid	Terras begane grond noord	Bar/restaurant (eekel meuzen)	T11 / Retailunit 5	T12 / Retailunit 4
Normstelling (step2)		70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60
Manhaveflat	7.5-38.5	64/-/-	65/65/-	37/37/-	57/57/-	54/54/54	54/54/54
Gebouw Weena	7.5-31.5	61/-/-	39/39/-	64/64/-	61/61/-	83/83/83	79/79/79
Hotel							
Hotel noordgevel	28.9-58.4	54/-/-	34/34/-	54/54/-	53/53/-	77/77/77	72/72/72
Hotel oostgevel	28.9-58.4	68/-/-	31/31/-	53/53/-	54/54/-	76/76/76	76/76/76
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	67/-/-	56/56/-	30/30/-	52/52/-	56/56/56	61/61/61
Hotel westgevel	28.9-58.4	60/-/-	55/55/-	32/32/-	35/35/-	55/55/55	55/55/55
Woningen							
Woningen noordgevel	64.5-149.2	38/-/-	28/28/-	47/47/-	39/39/-	72/72/72	62/62/62
Woningen oostgevel	64.5-149.2	49/-/-	26/26/-	47/47/-	47/47/-	72/72/72	71/71/71
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	50/-/-	48/48/-	26/26/-	47/47/-	51/51/51	55/55/55
Woningen westgevel	64.5-149.2	50/-/-	48/48/-	28/28/-	29/29/-	50/50/50	48/48/48

Tabel 2.9: geluidniveaus in de omgeving van Lumière van terrassen voor muziekgeluid in rapport dgmr

Pagina 13 tabel 7 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen van Lumière (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen is en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

tabel 7: resultaten cumulatie terrassen, dakpaviljoen en horeca Kruiskade in dB(A)

omschrijving	hoogte [m]	terrassen Lumière zuid, tusslag waar van toepassing	Terrassen T11 en T12	dakpaviljoen Manhave	horeca Kruiskade	cumulatief
Manhaveflat	7.5-38.5	54/49/-	29/29/26	38/39/36	45/54/50	54/55/50
Gebouw Weena	7.5-31.5	61/58/-	52/52/49	36/36/32	48/58/54	61/61/55
Hotel/woningen noordgevel	28.9-58.4	55/44/-	46/46/43	32/33/29	44/54/50	56/55/51
Hotel/woningen oostgevel	28.9-58.4	59/52/-	50/50/47	22/23/20	50/58/54	59/59/55
Hotel/woningen zuidgevel	28.9-58.4	53/47/-	32/32/29	44/44/38	49/56/52	55/56/52
Hotel/woningen westgevel	28.9-58.4	51/42/-	29/29/26	44/44/38	29/40/36	52/46/40
Woningen noordgevel	64.5-149.2	37/36/-	37/37/34	29/29/28	34/46/42	41/47/43
Woningen oostgevel	64.5-149.2	52/49/-	45/45/42	22/22/20	46/55/51	53/56/51
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	41/38/-	27/27/24	43/43/38	45/54/49	47/54/49
Woningen westgevel	64.5-149.2	44/34/-	23/23/20	43/43/38	24/38/34	46/45/39

Tabel 2.10: resultaten cumulatie terrassen, dak paviljoen en horeca in rapport dgmr

Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor). Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijn-



baankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan⁴.

⁴ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Lumière (pagina's ongenummerd)

Planregel 1.37: voor achtergrondmuziek is een maximaal geluidniveau van 70 dB(A) bij direct aanpandige woningen en 80 dB(A) bij woningen die niet direct aanpandige liggen aan horecabedrijven opgenomen. Dit komt neer op equivalent ("gemiddelde") geluidniveaus die ca. 10 dB(A) lager liggen. In artikel 1.11 lid 2 van het Activiteitenbesluit hebben de 80 en 70 dB(A) die als criterium voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek worden gehanteerd betrekking op equivalent ("gemiddelde") geluidniveaus.

Planregel 1.38: de invulling van Daghoreca sluit niet aan op de criteria van het huidige beleid in Rotterdam.

Planregel 1.39: de invulling van Nachthoreca met niet meer van achtergrondmuziek sluit niet aan op de criteria van het huidige beleid in Rotterdam.

Planregel 3.1: conform de bestemmingsomschrijving zijn horeca en woningen in het gehele bestemmingsplan toegestaan.

Planregel 3.3.2: op grond van deze regel zijn binnen de Lumière toren geen hogere maximale muziekgeluidniveaus dan 80 dB(A) en 70 dB(A) (equivalent geluidniveau van 70 en 60 dB(A)) in voorkomende situaties toegestaan. Het geluidniveau in het akoestisch onderzoek voor de bar voldoet daar niet aan.

Planregel 3.3.3: woningen zijn uitsluitend vanaf 63 m hoogte toegestaan in het bestemmingsplan Lumière (gekozen is voor alternatief werk in het MER).

Planregel 3.4.1: deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.



4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)

Opmerking t.a.v. 1.4 vigerende bestemmingsplannen: tegen het Bestemmingsplan “Parapluherziening evenementen” (2022) loop een beroepsprocedure. Het plan is nog niet van kracht.

Opmerking t.a.v. 2.3.1 nota van uitgangspunten Lumière onderdeel horeca: er is sprake van een tweetal horecabedrijven (categorie 4) in het plangebied van Lumière. Onduidelijk is welke inrichtingen bedoeld zijn.

Opmerking t.a.v. 2.3.12 Horecagelegenheden centrum 2022 -2024: De Beurs en Villa Thalia aan de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur in werking kunnen zijn. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving van categorie 1 t/m 4. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven daar wel inpassen.

Opmerking t.a.v. 2.3.12 onderdeel relatie tot plangebied: De Beurs en Villa Thalia aan de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur met meer dan achtergrondmuziek in werking kunnen zijn. George is een categorie 3 bedrijf. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving voor avond- en nachthoreca. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven (welke bedoeld zijn is niet duidelijk) daar wel inpassen.

Opmerking t.a.v. 2.3.14: de Lumière toren heeft invloed op de bezonning van de terrassen aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade. Dit wordt niet besproken in de toelichting. Onduidelijk is of het effect van de bezonning van deze terrassen onderzocht is c.q. hoe die negatief beïnvloed wordt (planschade).

Opmerking t.a.v. 4.3.1 MER onderdeel geluid: de onderzoeksrapporten bij het MER zijn op onderdelen gebrekkig en onjuist. De bestaande horecainrichtingen aan de Kruiskade worden onevenredig beperkt en belemmerd in hun bedrijfsvoering. De geluidbelastingen van deze inrichtingen zijn onjuist, d.w.z. te laag berekend. Daarnaast is geen rekening gehouden met de strafcorrectie voor muziekgeluid, die DCMR nu in rekening brengt. Relevante inrichtingen aan de Kruiskade, de Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein zijn niet meegenomen. Als deze wel meegenomen worden is geen sprake van goede ruimtelijke ordening volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009).

Opmerking t.a.v. planregel 4.3.1 Centrum – 1:

Deze planregel heeft de cumulatieve van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horecainrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horecainrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de



bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend. Artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière is in strijd met van artikel 23 van het vastgestelde bestemmingsplan “Lijnbaankwartier – Coolsingel”. Ter plaatse van de beoogde Lumière-toren vigeert ook het – overigens niet onherroepelijke en nog niet in werking getreden – bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel”. Niet valt in te zien waarom artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière andere eisen stelt aan de geluidisolatie van gevoelige objecten vanwege de horeca, dan in het vastgestelde bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel het geval is. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

Opmerking t.a.v. 6.2.1 Relatie tot plangebied 5° tm 7° alinea: De Beurs en Villa Thalia aan de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur met meer dan achtergrondmuziek in werking kunnen zijn. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving voor avond- en nachthoreca. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven (welke bedoeld zijn is niet duidelijk) daar wel inpassen. Een en ander blijkt ook niet uit het akoestisch onderzoek van dgmr in bijlage 5. Omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Omdat een deel van de terrassen van Lumière (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor). Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan⁵.

Opmerkingen t.a.v. 6.2.2 conclusie Als gevolg van een te lage inschatting van de cumulatieve geluidbelasting (zie hiervoor) en het niet meenemen van de bestaande (d.w.z. alle) horeca-inrichtingen buiten het plan wordt aan de binneneis van 35 dB(A) voor het cumulatieve geluidniveau in de woningen niet voldaan.

⁵ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



Opmerking t.a.v. 6.3.1.2 horecageluid van buiten het plangebied: voor de horecabedrijven aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met het overgangsrecht. Voor deze bedrijven is in de geluidberekeningen van dgmr ten onrechte uitgegaan van de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit. Daarnaast is er in de geluidberekeningen van dgmr uitgegaan dat bij de aangehouden waar van 40 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van deze bedrijven geen hoorbare muziek optreedt. Dit voldoet niet aan het criterium van dgmr dat stel het muziekgeluidniveau tenminste 15 dB(A) onder het omgevingsgeluid (achtergrondgeluid) van 45 – 52 dB(A) dient te liggen voor onhoorbaarheid. Als gevolg daarvan zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus onjuist bepaald.

Daarbij komt dat wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid.

Onduidelijk is of voor Café de Beurs de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken. In dit café blijkt aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluisen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade.

De gevelpui aan de Korte Lijnbaan kan bij een hoog muziekgeluidniveau in het café ter hoogte de bar dichtgezet worden met deur in wand. Daarnaast is een achter deze gevelpui een keuken aangebracht.

George is buiten beschouwing gelaten omdat dit “geen relevant” muziekgeluid zou produceren. George mag “achtergrondmuziek” produceren. Hoeveel dat is, is niet duidelijk aangegeven door het bevoegd gezag. Terrasgeluid van George is wel meegenomen.

Voor de bedrijven aan de Kruiskade, waaronder George, gelden momenteel geen maatwerkvoorschriften, d.w.z. beperkingen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de inrichting.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.3 Horecabedrijven binnen het plangebied: voor de opmerkingen wordt verwezen naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 Beoordeling geluid horecabedrijven van binnen en buiten het plangebied: verwezen wordt naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven



B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr en Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor. Daaruit komt naar voren dat uitgegaan is van onjuiste uitgangspunten en geluidberekeningen waardoor de geluidbelasting van de woningen van Lumière (veel) te laag is ingeschat.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 onderbouwing aanvaardbaar woon- en leefklimaat: Verwezen wordt naar het voorgaande. Daarnaast zijn niet alle horecainrichtingen (zoals voorgeschreven) buiten het plangebied meegenomen. Als een en ander correct meegenomen wordt is niet voldaan aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (2009). Afgezien daarvan wordt niet voldaan aan de planregel, waarin een eis van 35 dB(A) voor het binnenniveau gesteld wordt.

Opmerkingen t.a.v. 6.8 Bezonnig: de Lumière toren heeft invloed op de bezonnig van de terrassen aan de Korte Lijnbaan. Dit wordt weliswaar besproken in de toelichting. Onduidelijk is echter of het effect van de bezonnig van deze terrassen onderzocht is c.q. hoe die negatief beïnvloed wordt (planschade).

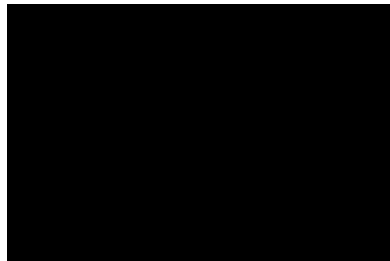


5. Opmerkingen ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning

Op de Omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing, zodat in het beroepsschrift door een belanghebbende (alle) beroepsgronden moeten worden aangevoerd (na de termijn van 6 weken voor het beroepsschrift) is dat niet meer mogelijk.

Nieuwegein, 14 februari 2024,

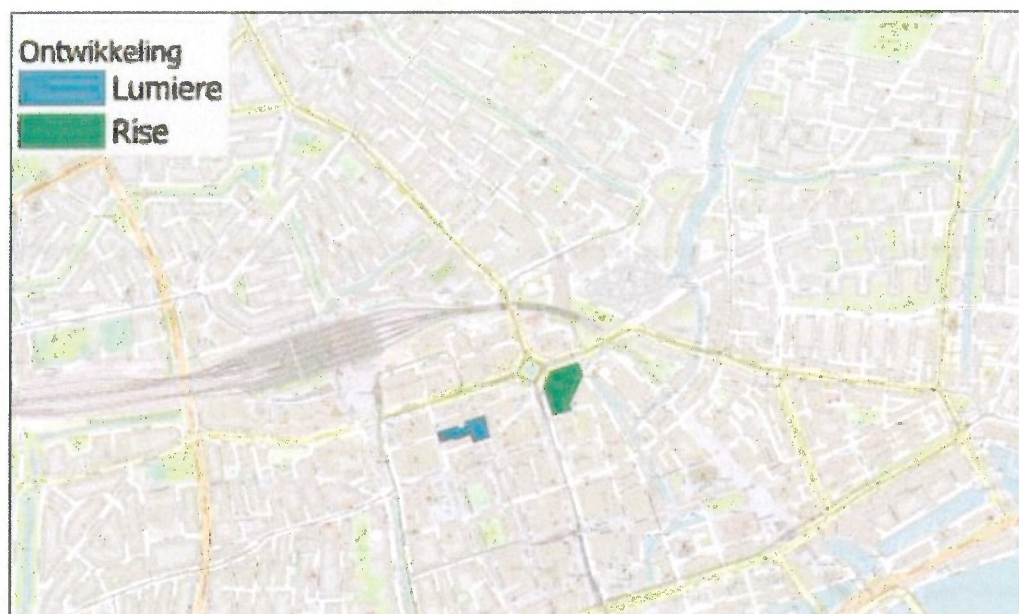
Kupers & Niggebrugge



Gerechtigd Deskundige LRGD

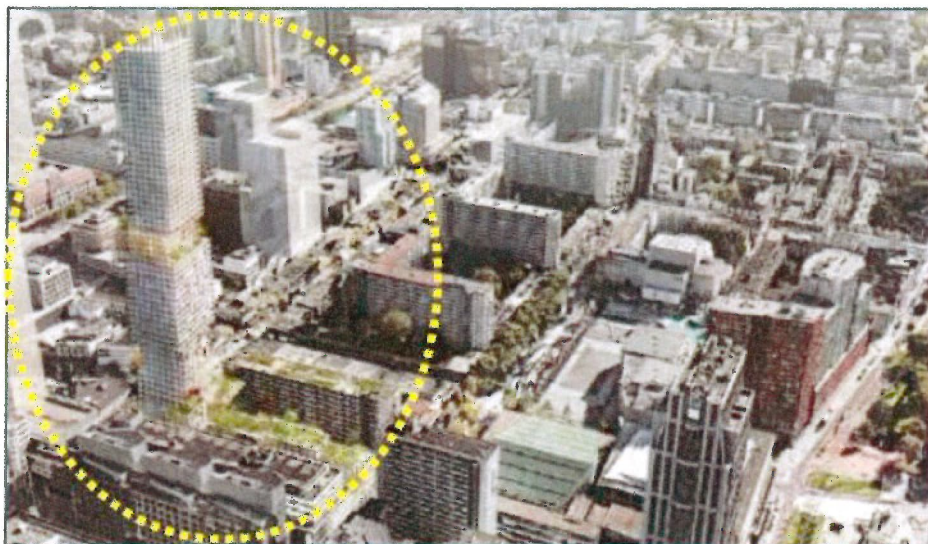


Bijlage I: figuren



Figuur 0-1: Ligging van het plangebied RISE en Lumière in het centrum van Rotterdam

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise



Figuur 0-3: Impressie Lumière

Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière



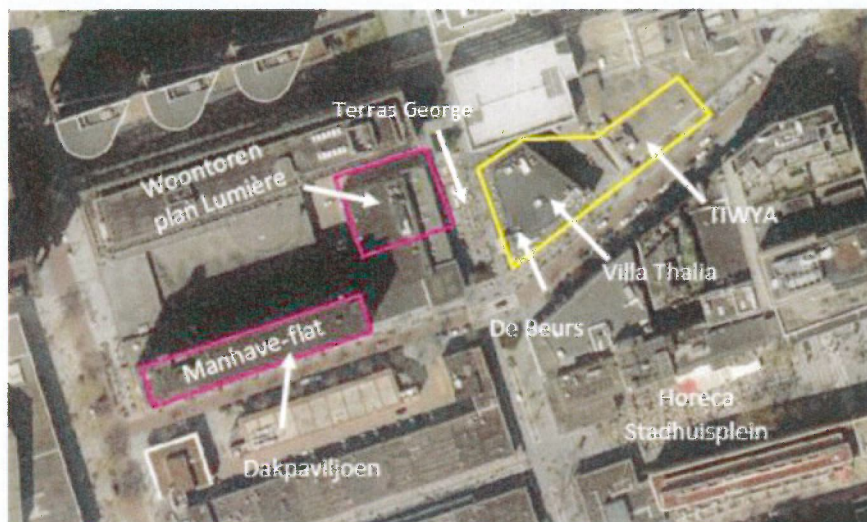
24



Tiwya

Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis

25



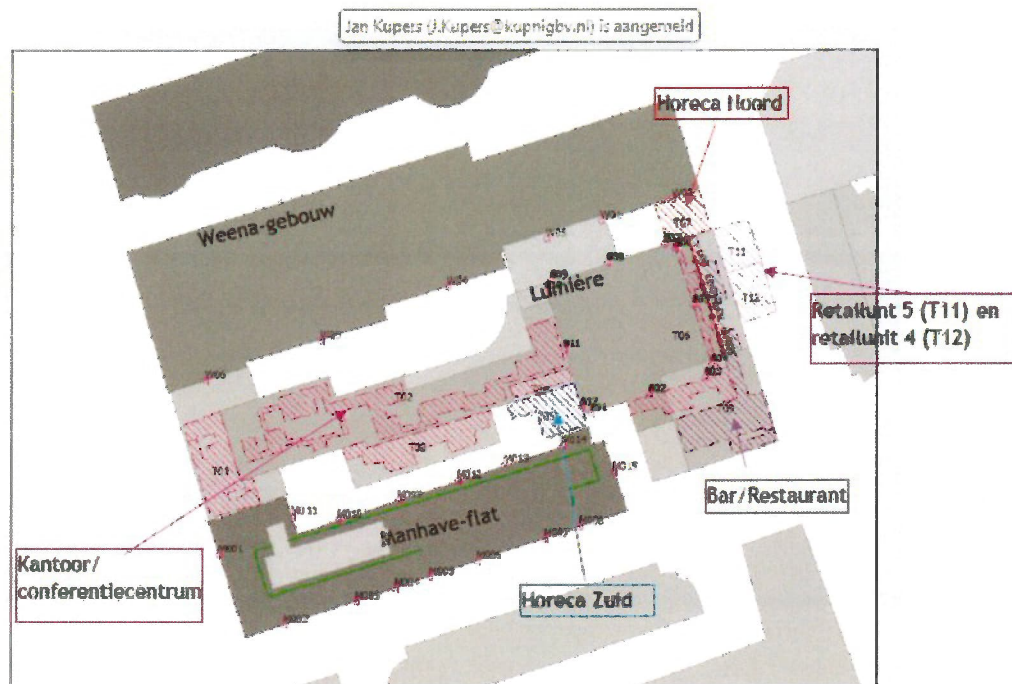
figuur 1: luchtfoto omgeving

Figuur I.5: luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group (bron rapport dgmr)



figuur 2: 3D-weergave plan Lumière

Figuur I.6: 3-D weergave plan Lumière



figuur 3: ligging terrassen. De verschillende kleuren geven de ordening aan.

Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Lumière

GYÖMÖREI

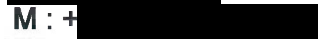
ADVOCATEN EN BELASTINGADVISEURS

Aangetekend

De gemeenteraad
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Tevens per mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl
In cc: 

's-Gravenhage, 30 januari 2024

 advocaat
M : + 
 @gyomorei.nl

 advocaat
M : 
 @gyomorei.nl

**Uw kenmerk : Ontwerpbestemmingsplan Identificatienummer
NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-on01 Lumière
: Voorlopige zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lumière**

Geachte heer, mevrouw,

Cornelis, Café Plein, Café 't Fust, Coco-Nuts, en Amigo's

1. In bovengenoemde zaak treden wij op als advocaten/gemachtigden voor de navolgende partijen:
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Cornelis Bar & Kitchen B.V.**, h.o.d.n "**Cornelis**", gevestigd aan het Stadshuisplein 3 te (3012AR) Rotterdam;
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Café Plein Rotterdam B.V.** h.o.d.n "**Café Plein**", gevestigd aan het Stadshuisplein 23 te (3012AR) Rotterdam;
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Café 't Fust B.V.** h.o.d.n "**Café 't Fust**", gevestigd aan het Stadshuisplein 21 te (3012AR) Rotterdam;
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Coco-Nuts B.V.**, h.o.d.n "**Coco-Nuts**", gevestigd aan het Stadshuisplein 19 te (3012AR) Rotterdam;
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Restaurant Amigo's Rotterdam B.V.**, h.o.d.n "**Amigo's**", gevestigd aan het Stadshuisplein 17 te (3012AR) Rotterdam.
2. Hierna verder ook gezamenlijk te noemen "**Cornelis c.s.**".
3. Cornelis c.s. kiezen woonplaats aan ons kantooradres aan de Zeestraat 94-A te (2518 AD) Den Haag.

Zienswijze 6 juli 2022 – Notitie reikwijdte & Detailniveau

- Op 6 juli 2022 is namens Cornelis c.s. een zienswijze ingediend met betrekking tot de Notitie Reikwijdte & Detailniveau (NRD) RISE & Lumière van 22 april 2022 met kenmerk L.IMRO.0599.BP3101LumRise-co01. Deze zienswijze geldt als hier volledig herhaald en ingelast.

Ontwerpbestemmingsplan

- Het college van burgemeester en wethouders (hierna: “**Het College**”) heeft op 22 december 2023 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectenrapport (m.e.r.) van de RISE en Lumière, ter inzage zijn gelegd. Vanwege de omvang van het ontwerpbestemmingsplan wordt volstaan met verwijzing naar het identificatienummer van het bestemmingsplan: NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-on01. Cornelis c.s. leggen de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan d.d. 22 december 2023 over als **productie 1**.

Voorlopige zienswijze

- Namens Cornelis c.s., te weten Cornelis, Amigo’s, Coco-Nuts, ‘t Fust en Café Plein wordt hierbij een voorlopige zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Lumière.

Afdeling Bestuursrechtspraak

- Op het Stadshuisplein en de Kruiskade is sprake van geluidproblematiek. De betrokken horeca-inrichtingen voeren sinds 2017 procedures over het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel”, met name met betrekking tot het onderdeel geluid.
- Op 19 augustus 2020 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: “**de Afdeling**”) uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RVS:2020:1953>. In deze uitspraak is onder andere het volgende bepaald in r.o. 14.3 en r.o. 14.4:

“Anderzijds mag de planregeling er niet toe leiden dat de horeca-inrichtingen onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De planregeling moet voorts waarborgen dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”

- De Afdeling overweegt verder in r.o. 16 het volgende:

“De Afdeling zal de Raad opdragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van deze uitspraak. (...) Uitgangspunt moet daarbij zijn dat bestaande rechten zo mogelijk worden gehandhaafd.”

(onderstrepingen door advocaat)

- De opdracht van de Afdeling aan de Raad is om een nieuw besluit te nemen waarmee de bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Bestaande rechten, zoals in dit geval de rechten van Cornelis c.s., dienen te worden gehandhaafd. Naar de mening van Cornelis c.s. is dat het toetsingskader.

11. De Raad heeft nog niet inzichtelijk gemaakt dat met het beoogde bestemmingsplan, waartegen deze zienswijze zich richt, de bedrijfsvoering van Cornelis c.s. niet onevenredig wordt belemmerd.

Voorlopige akoestische rapporten Kupers & Niggebrugge

12. Voor de nadere motivering en conclusie van deze zienswijze zullen voorlopige rapporten worden overgelegd van Kupers & Niggebrugge.
13. Cornelis c.s. zullen deze zienswijze motiveren met deze rapporten.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur: voorlopige gronden

14. Op grond van het voorgaande zijn Cornelis c.s. vooralsnog van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet in stand kan blijven en onuitvoerbaar is. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel; het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende voorbereid en tot stand gekomen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan ook niet voldoende gemotiveerd en daarmee in strijd met het motiveringsbeginsel. Het ontwerpbestemmingsplan berust op een onvoldoende evenwichtige belangenafweging en leidt naar een onbillijk resultaat. Het ontwerpbestemmingsplan is ten slotte in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het beginsel van voorspelbaarheid en het beginsel van rechtsgelijkheid.

Voorlopige conclusie

15. De Raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat met het beoogde bestemmingsplan de bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen wordt gewaarborgd.
16. De Raad heeft geruime tijd gewerkt om het omvangrijke ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Cornelis c.s. zijn niet in staat om binnen zes weken een volledige zienswijze in te dienen.
17. Cornelis c.s. verzoeken om een nadere termijn van drie maanden, voor de nadere motivering en conclusie van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

GYÖMÖREI

ADVOCATEN EN BELASTINGADVISEURS

Productie 1

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m² bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m² toe);
3. 2.690 m² bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m² toe);
4. 244 m² bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m² toe);
5. 1.426 m² bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600 m² toe);
6. 1.460 m² bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m² toe);
7. 4.549 m² bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m² toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m² bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimtelijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, 22 december 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Aangetekend

De gemeenteraad
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Tevens per mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

In cc:

's-Gravenhage, 15 februari 2024

[redacted] advocaat
[redacted]
[\[redacted\]@gyomorei.nl](mailto:[redacted]@gyomorei.nl)

[redacted] advocaat
[redacted]
[\[redacted\]@gyomorei.nl](mailto:[redacted]@gyomorei.nl)

**Uw kenmerk : Ontwerpbestemmingsplan Identificatienummer
NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-on01 Lumière
: Aanvullende zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lumière
: Cornelis c.s.**

Geachte heer, mevrouw,

Aanvullende termijn

1. Op 1 februari 2024 heeft u bericht dat de termijn voor het aanvullen van de voorlopige zienswijze zijdens **Cornelis c.s.** over het ontwerpbestemmingsplan, is gesteld op 15 februari 2024 (**productie 2**). Deze termijn is voor de aanvulling van de zienswijze onvoldoende, zoals uiteengezet in het bericht van 25 januari 2024 (**productie 3**).

Motivering zienswijze

2. Hierbij wordt namens Cornelis c.s. de aanvullende zienswijze, die zich richt tegen het ontwerpbestemmingsplan Lumière, ingediend.

Akoestisch rapport Kupers & Niggebrugge 8 februari 2024

3. Als **productie 4** wordt over gelegd het definitief rapport van Kupers & Niggebrugge van 8 februari 2024 over het ontwerpbestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning en het MER-rapport. Cornelis c.s. verzoeken de inhoud van dit rapport als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Cornelis c.s. motiveren deze zienswijze onder andere met dit rapport.

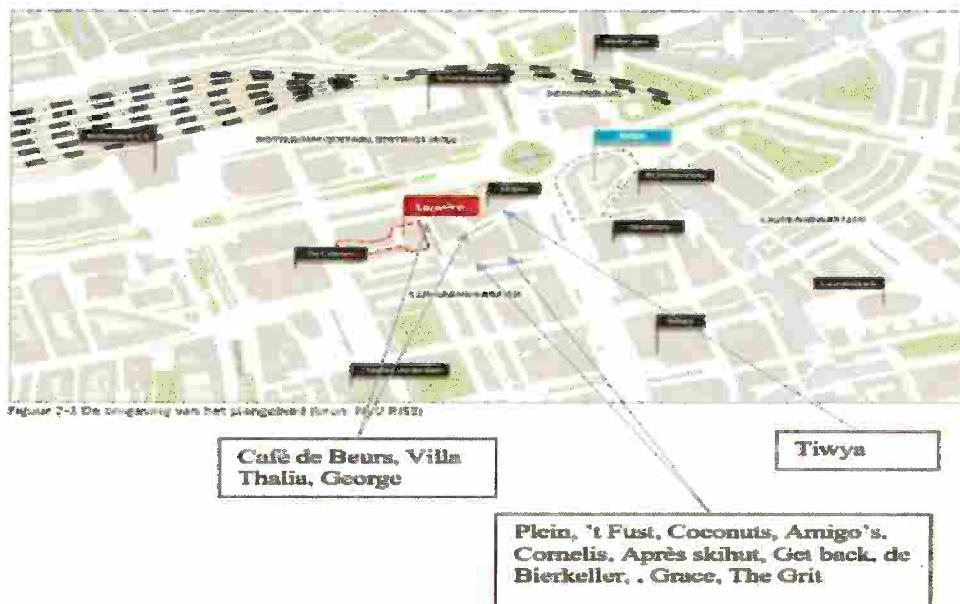
Toetsing aan het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel"

4. Het beoogde bouwproject Lumière valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel". Lumière is gedeeltelijk in strijd met de toegestane functies

van het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel”. De realisatie van de toekomstige woningen, waaronder de woningen van Lumière, zijn op grond van de uitspraak van de Afdeling d.d. 19 augustus 2020, niet zonder meer toegestaan, vanwege de aanduidingen ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling’ en ‘overige zone – aandachtsgebied geluid’. Het bestemmingsplan uit 2019 is in die uitspraak vernietigd, waarbij de Raad heeft bepaald dat de planregeling er niet toe mag leiden dat de horeca-inrichtingen onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De voorzieningenrechter van de Afdeling heeft bij uitspraak van 22 juli 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1870) het bestemmingsplan van 3 februari 2022 geschorst totdat uitspraak is gedaan in de bodemprocedure.

Geluidsaspect ontwerpbestemmingsplan Lumière

5. Lumière ligt in de nabije omgeving van verschillende horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein, waaronder Cornelis c.s., een parkeergarage, een theater, een casino, winkels en kantoren. Het project bevindt zich in het noordelijk deel van het centrum van Rotterdam.
6. De horecagelegenheden aan de Kruiskade en het Stadhuisplein produceren muziekgeluid gedurende de dag-, avond- en nachtperiode. De terrassen dienen ook als bron van geluid meegerekend te worden bij de productie van geluid, en dat is in de geluidonderzoeken van Lumière, niet voor alle horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein gebeurd. De horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, waaronder Cornelis c.s., zijn in de buurt van Lumière (zie figuur 2-1 hieronder).



7. In het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat akoestisch onderzoek is uitgevoerd, door DGMR Bouw B.V., op 1 december 2023, naar de invloed van de bestaande horeca-inrichtingen op de toekomstige woningen in Lumière. Voor de berekening van het onderdeel geluid is gebruikgemaakt van een rekenmodel, afkomstig van adviesbureau Peutz B.V., d.d. 10 december 2021. Dit rekenmodel is niet ter beschikking gesteld bij het MER-rapport, hierdoor zijn de resultaten, voor het akoestisch bureau van de horeca-

inrichtingen, Kupers & Niggebrugge, niet te controleren. Het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 is gedateerd, terwijl de geluidonderzoeken van Lumière daar wél op zijn gebaseerd. Het rapport van Peutz d.d. 3 december 2021 is in februari en in december 2023 aangevuld, waardoor de geluidbelasting die in het onderzoek van DGMR wordt benoemd, te laag is vastgesteld. Er zijn onjuiste uitgangspunten en conclusies geformuleerd. In het onderzoek van DGMR is voorts geen rekening gehouden met het overgangsrecht van 5 dB(A) waar Cornelis c.s. en het overige deel van de horeca-inrichtingen, recht op hebben.

8. In het MER-rapport van 1 december 2023, opgesteld door Antea Group, wordt uitgegaan van twee alternatieven. Alternatief 1: werken, en alternatief 2: wonen. Alternatief 1 heeft meer focus op werken, waarbij het programma voor niet-woonfuncties groter is. Alternatief 2 legt de focus meer op wonen met een hoger aantal woningen en een lager programma niet-woonfuncties. Tot een hoogte van 63 meter komen geen woningen. In het akoestisch onderzoek van DGMR ontbreken de effecten van de woningen in Lumière op basis van alternatief 2 (wonen), terwijl op basis van alternatief 2 meer woningen worden gebouwd. Alleen alternatief 1 (werken), is onderzocht. Hierdoor voldoet het akoestisch onderzoek van DGMR niet aan het MER onderzoek, waarbij is uitgegaan van twee alternatieven.
9. In het onderzoek van DGMR is bij de berekening van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de nachtperiode geen rekening gehouden met het muziekgeluid van George (zie pagina 16 van het akoestisch onderzoek), terwijl dat relevant is voor het cumulatieve geluidsniveau. Op pagina 16 staat het volgende:

"In onderstaande tabel staan de resultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (voor de uitgaansfunctie in de maatgevende nachtperiode, in dB(A)) op de maatgevende bestaande woningen (Manhave-flat) als gevolg van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De overige bestaande woningen in de omgeving zijn voor de beoordeling van de huidige situatie op basis van het Activiteitenbesluit, buiten beschouwing gelaten. De waarden van de bedrijven De Beurs en TIWYA zijn inclusief 10 dB strafcorrectie voor muziekgeluid. Voor Villa Thalia is geen correctie voor muziekgeluid toegepast, omdat het muziekgeluid niet waarneembaar is bij de Manhaveflat. In de tabel staan de resultaten afzonderlijk weergegeven voor de drie bedrijven aan de Kruiskade."

(onderstreping door advocaat)

tabel 4: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs*	Villa Thalia	TIWYA*
MH1_A	Manhaveflat	15	55	35	52
MH1_D	Manhaveflat	24	56	36	54
MH1_F	Manhaveflat	27	56	36	54

* Inclusief 10 dB correctie muziekgeluid.

10. De resultaten in tabel 4 zijn op grond van het voorgaande te laag. Op pagina 12 en 13 staat dat in het model van Peutz zowel rekening is gehouden met de uitstraling van het muziekgeluid uit de horeca-inrichtingen, het stemgeluid op de terrassen, alsmede met het geluid van de installaties. Het terrasgeluid van George ontbreekt in het onderzoek en het model van Peutz. DGMR heeft dit onterecht overgenomen in het onderzoek d.d. 1 december 2023. Het installatiegeluid alsmede het geluid bij het laden- en lossen, zijn

eveneens niet onderzocht voor George. Tot slot is niet duidelijk of de akoestische voorzieningen die bij Cornelis c.s. zijn verricht, zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek van DGMR. Dat blijkt niet uit de stukken.

11. Het verkeerslawaaï is onterecht niet meegenomen bij de berekening van het cumulatieve geluidsbelasting, terwijl dit wel is meegenomen in de geluidsonderzoeken van het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel".
12. De geluidsuitstraling van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, waaronder Cornelis c.s., is ten onrechte niet meegenomen in het akoestisch onderzoek van DGMR omdat deze inrichtingen, volgens DGMR, een kleiner effect hebben op de woningen in Lumière, vanwege de afstand (pagina 80). De Wet geluidhinder stelt dat het cumulatieve effect van alle geluidbronnen in de zin van de Wet geluidhinder tezamen inzichtelijk gemaakt dient te worden (zie ook pagina 60 van het rapport). Er gelden daarbij geen wettelijke grenswaarden. Dat de geluidsuitstraling van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, en gedeeltelijk voor George, niet is meegenomen, is in strijd met de regels van de Wet geluidhinder.
13. In de geluidberekeningen voor de horeca-inrichtingen is er vanuit gegaan dat deze inrichtingen aan de geluidswaarden van het Activiteitenbesluit voldoen omdat zij ter hoogte van de gevel op de Manhaveflat ook voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Cornelis c.s. verwijst naar de opmerkingen over het cumulatieve geluid. Er had per horeca-inrichting onderzocht moeten worden wat de geluidsuitstraling is. Dat is nu niet gedaan, waardoor de resultaten van de geluidsonderzoeken niet corresponderen met de werkelijke situatie.
14. Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade. De bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt niet vermeld en is zo te zien niet meegenomen in de geluidsonderzoeken.
15. Verwezen wordt naar artikel 23 van de planregels over het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" waarin het volgende wordt vermeld:

"Artikel 23 Overige zone – aandachtsgebied geluid"

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - aandachtsgebied geluid" zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen toegestaan, indien:

- a. in geval van een nieuwe woning, die woning beschikt over minimaal één geluidluwe gevel of anderszins wordt aangetoond dat in die woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing indien met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden in relatie tot het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade."

(onderstreping door advocaat)

16. Het voornoemde artikel is niet in overeenstemming met artikel 3.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan Lumière waarin het volgende is opgenomen:

“ Nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn alleen toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, bij gesloten ramen, niet hoger is dan een etmaalwaarde van 35 dB(A). Deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van de nieuwe beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en het geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Het betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (Lar, LT) veroorzaakt door de in deze inrichtingen aanwezige installaties en toestellen, alsmede de door deze inrichtingen verrichte werkzaamheden en activiteiten, stemgeluid afkomstig van bezoekers op de horeca-terrassen en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.”

17. De eisen die in het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel” zijn gesteld voor nieuwe geluidsgevoelige objecten, zijn strenger dan de eisen die in het ontwerpbestemmingsplan Lumière worden gesteld, zulks in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Het bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel” is geschorst. Het is onduidelijk hoe het geschorste bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel” zich verhoudt tot de projectbestemmingsplannen Lumière en RISE. Beide projectbestemmingsplannen behandelen dit aspect niet.
18. Tot slot blijkt dat er nieuwe (vastgestelde) woonbouwprojecten gerealiseerd zullen worden in het centrum van Rotterdam, waaronder Tree House, Pompenburg, ASR, de Schiekadeblok, gelegen in het RCD, Grand Hotel Central (Kruiskade), Hart 010 en de Modernist. Ten onrechte is de geluidsbelasting van deze projecten buiten beschouwing gelaten.
19. Voor de overige bezwaren over het geluidsaspect, met betrekking tot de uitgangspunten en de resultaten van de akoestische onderzoeken van DGMR, wordt verwezen naar het akoestisch rapport van Kupers & Niggebrugge.

Bezonning

20. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt uit artikel 6.2 dat in het Afwegingskader voor het aspect bezonning, kaders zijn gesteld voor de effecten van bezonning van de beoogde woningen. Lumière zal invloed hebben op de bezonning in de omgeving van het bouwplan. Door Peutz is een bezonningsonderzoek uitgevoerd om de mogelijke invloed van de geplande woningen op de bezonning in de omgeving in kaart te brengen binnen een straal van 500 meter. Er is niet onderzocht wat de effecten van de bouwhoogte zijn voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein. Daarnaast wordt volgens het Afwegingskader alleen onderzocht wat de effecten zijn van de eerste laag van een gebouw (de onderste woonlaag), terwijl er vanaf 63 meter woningen worden gebouwd. Lumière bestaat uit meer dan 10 lagen (verdiepingen). De effecten vanaf de tiende woonlaag op de terrassen van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, zijn niet onderzocht.

Schade en hinder door bouwwerkzaamheden

21. In het MER-rapport staat op pagina 11 en verder dat per milieuaspect mitigerende maatregelen zijn opgesteld die de negatieve milieueffecten kunnen beperken of tegengaan. Op pagina 15 staat het volgende:

“Maatregelen ter beperking van tijdelijke verkeerseffecten

- Logistieke bewegingen voor zittende bedrijven bundelen met bouwverkeer, zodat er één aanvoerder ontstaat en de hinder zich beperkt op bepaalde routes;”
22. Onduidelijk is of de “zittende bedrijven” de kosten moeten dragen voor het stroomlijnen van het bouwverkeer. Deze kosten dienen voor rekening van Manhava Lumière B.V. te komen en niet voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade of het Stadhuisplein.
23. Op pagina 15 staat verder dat geluid- en trilhinder wordt voorkomen door enerzijds luidruchtige werkzaamheden en anderzijds trilgevoelige werkzaamheden uit te voeren tijdens vastgestelde venstertijden. De meeste horeca-inrichtingen, waaronder Cornelis c.s., aan de Kruiskade en het Stadhuisplein, exploiteren op basis van exploitatiecategorie 4, in de avond- en nacht en deze exploitaties hebben 24-uurs vergunningen. Er wordt in de nachtperiode muziek ten gehore gebracht van circa 100 – 110 dB(A). Voor deze horeca-inrichtingen is van belang dat zij ongestoord kunnen exploiteren zonder dat sprake is van geluid- en trilhinder op deze “vastgestelde venstertijden”. De horeca dient geen hinder te ondervinden op de terrassen.
24. Cornelis c.s. stellen dat door de bouwwerkzaamheden van de nieuwe woningen in Lumière, zij slecht tot niet bereikbaar zijn. Er zal sprake zijn van verkeersoverlast, geluidsoverlast en stofoverlast, voor de terrassen in de buurt van het bouwproject, waarbij geldt dat niet in voldoende mate is voorzien in mitigerende maatregelen voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein. Er is geen rekening mee gehouden in het onderzoek. Dat het project gefaseerd uitgevoerd wordt, betekent dat gedurende een langere periode sprake is van overlast. Dit zal negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van Cornelis c.s.; klanten blijven weg en er wordt veel minder omzet behaald. Mensen zitten liever op een terras zonder stof en lawaai; niet in de buurt van luidruchtige machines en een bouwplaats. Ook in de avond ziet het er niet aantrekkelijk uit. Mensen willen niet dineren bij een industrieterrein of dicht bij een werkplaats met luidruchtige machines. De hinder door het uitvoeren van het project is onevenredig in vergelijking tot de belangen van Cornelis c.s. in verband met het ongestoord kunnen voortzetten van hun bedrijfsvoering tijdens de bouwwerkzaamheden.

Verkeerseffecten

25. Het effect van het ontwerpbestemmingsplan Lumière op het autoverkeer neemt toe. Een toename van autoverkeer betekent ook een toename van de weg/kruispuntenbelasting. In 6.11 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de verkeersgeneratie is berekend door onderzoeksbureau GoudAppel Coffeng. Uit dit onderzoek blijkt in bijlage 18 dat op een werkdag de belasting in totaal 574 motorvoertuigbewegingen bedraagt. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dat een toename van 433 motorvoertuigbewegingen. Het ontwerpbestemmingsplan stelt dat logistiek verkeer gebruik maakt van de Kruiskade, wat betekent dat rond de Kruiskade de verkeersbelasting drastisch zal toenemen. Er is niet

onderzocht wat de consequenties zijn van de toename voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein.

26. Op pagina 199 van het MER-rapport blijkt dat nog onderzocht dient te worden wat de effecten van het ontwerpbestemmingsplan Lumière zijn op de verkeersdoorstroming. De verkeersdoorstroming zal direct van invloed zijn op de bereikbaarheid van Cornelis c.s.. Deze effecten werken door op het aantal bezoekers en medewerkers die met de auto van- en naar de exploitaties aan de Kruiskade en het Stadhuisplein komen en gaan. Onderstaand tabel geeft de verkeerseffecten weer op basis van alternatief 1:

Tabel 4.1: Intensiteiten voor diverse wegvakken scenario 1

Nr.	Wegvak	Referentie-situatie mvt/etm	Scenario 1 mvt/etm	Toename mvt/etm	Toename (%) mvt/etm
1	Weena (tunnel)	16.800	17.700	800	+5%
2	Weena	15.800	16.800	1.000	+6%
3	Pompenburg	13.800	14.600	800	+6%
4	Pompenburg	15.600	16.000	400	+3%
5	Schiekade	15.200	15.700	500	+3%
6	Coolsingel	6.500	7.200	700	+11%
7	Coolsingel	8.600	8.600	0	+1%
8	Karel Doormanstraat	8.200	8.700	500	+6%
9	Haagseveer	10.100	10.800	700	+7%
10	Doelwater	3.400	4.100	700	+22%

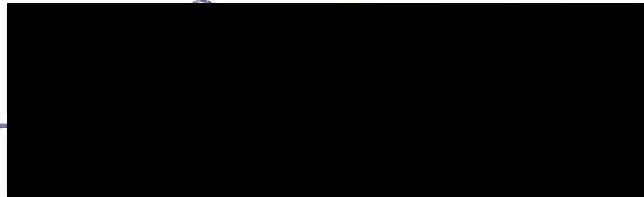
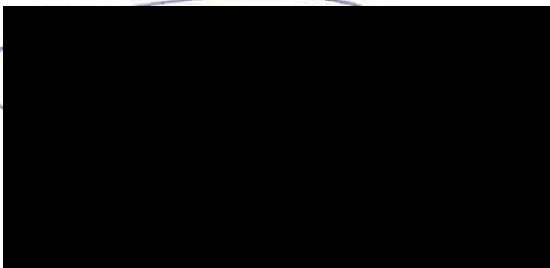
27. Op basis van de voornoemde resultaten, kan worden geconcludeerd dat het autoverkeer door het project Lumière in de omgeving van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein, zal toenemen. Dit effect zal een belemmering betekenen voor de bedrijfsvoering van Cornelis c.s..

Gezondheidsbescherming - geluidbelasting

28. Uit het MER-rapport blijkt op pagina 102 dat de gemiddelde geluidbelasting van de Lumière relatief hoog is. Door het relatief hoge geluid, wordt de milieugezondheidskwaliteit als onvoldoende beoordeeld. De GezondheidsEffectenScreening (GES) heeft de projecten Lumière en RISE, met een gezondheidsclassificatie "vrij matig" en "zeer matig" beoordeeld. Het milieuaspect is negatief beoordeeld (zie pagina 104). Dit komt door de toename van het wegverkeer en de daarbij gerelateerde hoge geluidbelasting. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid van omwonenden, medewerkers van de omliggende horeca-inrichtingen, en de bezoekers van de horeca-inrichtingen. Het aantal ziekmeldingen van medewerkers van de omliggende horeca-inrichtingen, waaronder Cornelis c.s., kan stijgen. De gezondheidsklachten van bezoekers kunnen ook toenemen. Het voorgaande heeft een verstoring van de bedrijfsvoering voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein tot gevolg.

Conclusie

29. De exploitaties van Cornelis c.s. komen met het beoogde bestemmingsplan Lumière in het gedrang;
30. De geluidsonderzoeken en het MER-rapport maken 1. niet volledig inzichtelijk wat de milieueffecten zijn van de bouw en als het project eenmaal gerealiseerd is, voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein en 2. wat de effecten zijn van de bouw en als het project eenmaal gerealiseerd is, voor *alle* omliggende horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein.
31. De voornoemde onderzoeken zijn op grond van het voorgaande niet volledig uitgevoerd en onzorgvuldig tot stand gekomen, zulks in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb), het motiveringsbeginsel (art. 3:47 Awb) en het rechtszekerheidsbeginsel (art. 3:46 Awb). Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hadden niet op de onderzoeken gebaseerd mogen worden;
32. Met het voorgaande wordt niet aan de opdracht van de Afdeling voldaan zoals dat volgt uit de uitspraak van de Afdeling d.d. 19 augustus 2020.



Productie 2



Gemeente Rotterdam

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl/bestemmingsplannen

E-mail: bestemmingsplannen@rotterdam.nl

Inlichtingen: team Juridische Zaken

Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

AAN:



Uitsluitend verzonden via e-mailadres:

@gyomorei.nl

Uw brief van: 30 januari 2024

Uw kenmerk: -

Ons kenmerk:

NL.IMRO.0599.BP21148Lumière-on01en
omgevingsvergunning

Aantal bijlagen: -

Betreft: pro forma zienswijze Project
Lumière

Datum: 1 februari 2024

Geachte heer en/of mevrouw,

U heeft namens uw cliënten Cornelis c.s. op 30 januari 2024 een pro forma zienswijze ingediend tegen de gecoördineerde besluiten voor het project **Lumière**. U vraagt om een termijn om uw zienswijze aan te vullen. U krijgt daarvoor twee (2) weken om uw zienswijze aan te vullen, dat wil zeggen tot en met 15 februari 2024.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,
namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling
namens deze:



Strategisch adviseur bestemmingsplannen

Productie 3

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 15:21
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Villa Thalia c.s./LUMIÈRE-voorlopige zienswijze

[REDACTED]

GYÖMÖREI ADVOCaat EN BELASTINGKUNDIGE

| T +31 70 312 20 66 |
| Zeestraat 94a | 2518 AD Den Haag | Nederland |

| E [REDACTED]@gyomorei.nl | W www.gyomorei.nl |

| KvK-nr. 27374023 | BTW-nr. NL001710860B16 |

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijk of anderszins wettelijk beschermd of anderszins beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen van de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kan strafbaar zijn. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisname, is openbaarmaking, verspreiding, verspreiding en/of verspreiding van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Op deze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. Onze algemene voorwaarden zijn te vinden op <https://www.gyomorei.nl/voorwaarden.html> en worden bij uw eerste verzoek langs elektronische weg of op andere wijze gratis aan u toegezonden.

Van: _SO_BWT_Juridische Zaken <bwt-juridischezaken@rotterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 10:18
Aan: [REDACTED]@gyomorei.nl
Onderwerp: RE: Villa Thalia c.s./LUMIÈRE-voorlopige zienswijze

Geachte heer/mevrouw,

Wij kunnen uw verzoek voor een aanvullend termijn van 3 maanden niet honoreren.

Gelieve de termijn van 2 extra weken aan te houden zoals wij hebben aangegeven in de brief van d.d. 24 februari 2024.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Juridisch medewerker
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
de Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

Van: [redacted]@gyomorei.nl>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 17:11

Aan: _SO_BWT_Juridische Zaken <bwt-juridischezaken@rotterdam.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: Villa Thalia c.s./LUMIÈRE-voorlopige zienswijze

Gemeente Rotterdam
Afdeling: Bouw en Woningtoezicht
Team Juridische Zaken

[redacted]
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

C.c.: [redacted]

's-Gravenhage, 25 januari 2024

Van: [redacted] advocaat

Secretaresse: [redacted]

Tel: [redacted]

Email: [redacted]@gyomorei.nl

Inzake: Villa Thalia c.s./LUMIÈRE-voorlopige zienswijze

Dossier: 1769/ZG

Uw kenmerk: OMV.23.09.00188/NL.IMRO.0599.BP21148

Geachte heer, mevrouw,

Van u heb ik bijgaand (**bijlage**) bericht van 24 januari jl. ontvangen, waarmee u een termijn geeft om de voorlopige zienswijze aan te vullen tot en met 15 februari 2024. Deze termijn is te kort. Ik motiveer dat als volgt.

Cliënten hebben op 6 juli 2022 een zienswijze ingediend naar aanleiding van de notitie Reikwijdte & Detailniveau (NRD) RISE & Lumière 22 april 2022. Op deze zienswijze is van de zijde van de Gemeente geen reactie gekomen. Ondanks herhaalde verzoeken van mijn kantoor en ir. [redacted] om nadere informatie en een bespreking, is er van de Gemeente geen enkele reactie gekomen. Onaangekondigd komen na anderhalf jaar de gecoördineerde besluiten.

Aan de gecoördineerde besluiten in de onderhavige zienswijzeprocedure liggen een hele reeks stukken ten grondslag, die zijn geproduceerd gedurende een langere tijd, in ieder geval anderhalf jaar. Ir. [redacted] en ik hebben in de kerstvakantie 2023 niet gewerkt. Wij hadden netto zo vier weken ter beschikking om uitputtend te reageren op uw werk van anderhalf jaar. Ir. [redacted] en ik kunnen in een aanvullende termijn van 14 dagen niet naar behoren reageren. Op deze wijze wordt de voorbereidingsprocedure onjuist/onvolledig gevolgd. Zo nodig zal daarover in beroep geklaagd worden.

Vooralsnog zijn ir. [REDACTED] en ik van mening dat de gecoördineerde besluiten niet beantwoorden aan de uitspraken van de Afdeling van 19 augustus 2020. Aldus is sprake van strijd met artikel 3:2 van de Awb en het rechtszekerheidsbeginsel. De onderbouwing van de gecoördineerde besluiten is naar ons voorlopig oordeel ondeugdelijk, in ieder geval voor wat betreft het geluid. De onderzoeken die aan de besluiten ten grondslag worden gelegd vertonen tekortkomingen. De op 6 juli 2022 ingediende zienswijze, naar aanleiding van de notitie van 22 april 2022 is niet verwerkt. Daarop is in ieder geval niet gereageerd; vergelijk artikel 3:4 Awb. Het is niet duidelijk dat sprake is van goed woon- en leefklimaat. Dat is in ieder geval niet (afdoende) gemotiveerd.

Ik verzoek nogmaals om een reële termijn voor de nadere motivering en conclusie van de zienswijze. Ir. [REDACTED] en ik hebben tenminste drie maanden nodig om naar behoren te reageren.

Overigens wijs ik u erop dat geen sprake is van een pro-formazienswijze, zoals u stelt. De zienswijze is immers gemotiveerd en van een conclusie voorzien, onder overlegging van twee akoestische rapporten van ir. [REDACTED] die in de zienswijze als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd en waarmee de zienswijze – voorlopig - wordt gemotiveerd.

Graag verneem ik spoedig van u.

Met vriendelijke groet,

Mr [REDACTED]

GYÖMÖREI ADVOCaat EN BELASTINGKUNDIGE

| T +31 70 312 20 66 |
| Zeestraat 94a | 2518 AD Den Haag | Nederland |

| E [REDACTED]@gyomorei.nl | W www.gyomorei.nl |

| KvK-nr. 27374023 | BTW-nr. NL001710860B16 |

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisgeving, is openbaarmaking, verspreiding, verspreiding en/of verspreiding van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht de afzender hiervan in kennis te stellen en het origineel te retourneren.

Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. Onze algemene voorwaarden zijn te vinden op <https://www.gyomorei.nl/voorwaarden.html> en worden op de eerste verzoek, langs elektronische weg of op andere wijze gratis aan u toegezonden.

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.

Productie 4



Plein, 't Fust, Coconuts, Cornelis, Amigos Stadhuisplein te Rotterdam



Plein, 't Fust, Coconuts, Cornelis, Amigos Stadhuisplein te Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN LUMIERE: OPMERKINGEN T.A.V. AKOESTISCHE
ONDERZOEKEN, PLANREGELS, TOELICHTING OP PLANREGELS EN
OMGEVINGSVERGUNNING

In opdracht van:
Struisenburg beheer bv
Stadhuisplein 17
3512 AR ROTTERDAM

Datum: 8 februari 2024
Rapportnummer: R0501540aaAC.jk

© Kupers & Niggebrugge BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden
dan overeengekomen tussen opdrachtgever en Kupers & Niggebrugge BV (DNR 2011 Artikel 46)



landselijk
register van
gerechtigde
deskundigen

Cimbaalsingel 12
3438 DB Nieuwegein
Tel: 030 2410218
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kupnigbv.nl
website: www.kupnigbv.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Inleiding.....	1
1.2 Korte samenvatting.....	1
2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.	6
2.1 Akoestisch onderzoek Lumière Rotterdam B.2019.0727.17.R001 d.d. 2 augustus 2023 van dgm.....	6
2.2 Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgm	6
2.3 Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17c.N001 d.d. 1 december 2023 van dgm.....	10
3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Lumière (pagina's ongenummerd)	16
4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)	17
Bijlage I: figuren.....	21

Figuren

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise.....	22
Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière	23
Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise	24
Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met horeca-inrichtingen van Struisenburg (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis), horeca-inrichtingen van Skihut exploitatie (Après skihut, Get back, de Blerkeller), horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya	25
Figuur I.5: luchtfoto met o.a. de horeca aan het Stadhuisplein en de Kruiskade (bron rapport dgm).....	26
Figuur I.6: 3-D weergave plan Lumière	27
Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Lumière	28



Tabellen

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode in rapportage dgmr	7
Tabel 2.2: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode in rapportage dgmr	8
Tabel 2.3: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode in rapportage dgmr	9
Tabel 2.4: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven in rapportage dgmr	9
Tabel 2.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (incl. straffactor muziekgeluid) in rapportage dgmr	10
Tabel 2.6: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A)) rapport dgmr	12
Tabel 2.7 en 2.8: tabel 4 en tabel 5 met geluidsniveaus in de omgeving en binnen van Lumière van stemgeluid in- en exclusief toeslag voor muziekgeluid in rapport dgmr	13
Tabel 2.9: geluidsniveaus in de omgeving van Lumière van terrassen voor muziekgeluid in rapport dgmr	14
Tabel 2.10: resultaten cumulatie terrassen, dak paviljoen en horeca in rapport dgmr	14



1. Inleiding

1.1 Inleiding

In opdracht van Struisenburg beheer bv, contactpersoon dhr. M. Maan is het Bestemmingsplan Lumière gecontroleerd t.a.v. de akoestische onderzoeken en het aspect geluid in de planregels, de plantoelichting en de ontwerp Omgevingsvergunning

Voor het bestemmingsplan Lumière en Rise is het Milieueffectrapport projectnummer 0476764.100 van Anthegroup d.d. 1 december 2023 Centrumontwikkelingen Lumiere en Rise.

De opmerkingen daarop zijn verwerkt in het voorlopige rapport R0301579aa5 d.d. 20 januari 2024. Deze opmerkingen worden in deze rapportage herhaald en ingelast d.w.z. dienen als onderdeel van de opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan gelezen te worden.

Figuur I.1 geeft de situering van het plangebied van en rondom Lumière en Rise.

Figuur I.2 geeft een impressie toekomstige situatie van Lumière.

Figuur I.3 geeft een impressie van de bestaande en toekomstige situatie van Rise.

Figuur I.4 geeft de situatie van Lumère en Rise met de naburige horecainrichtingen aan het Stadhuisplein van Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis), Skihut exploitatie (Après skihut, Get back, de Bierkeller) en de Kruiskade (café de Beurs, Villa Thalia, George, Tiwya).

Figuur I.5 geeft luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group.

Figuur I.6 geeft een 3-D weergave van het plan Lumière.

Hoofdstuk 1.2 geeft een korte samenvatting van de bevindingen.

In hoofdstuk 2 zijn de bevindingen ten aanzien van de diverse akoestische onderdelen opgenomen.

1.2 Korte samenvatting

In het MER-rapport wordt de situatie met Rise (2 woontorens 150 m, 1 woontoren 275 m) en Lumière (woontoren 200 m) vergeleken met de referentiesituatie. Dit is de situatie 2033 bij autonome ontwikkeling.

In het rapport wordt de geluidsbelasting van de horeca aan de Kruiskade en het Stadhuisplein op Lumière en Rise in kaart gebracht in de situatie dat de maatregelen in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 zijn uitge-



voerd aan de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein en in de situatie dat door de hiervoor genoemde inrichtingen op de Kruiskade voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.

In de akoestisch onderzoeken bij het bestemmingsplan is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht en niet alternatief 2 wonen.

Daarbij wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid¹.

De geluidsbijdrage van de horecabedrijven van het Stadhuisplein is niet in detail aangegeven. In het rekenmodel van Peutz (berekening geluidbelastingen) van de gevel van de woningen in Rise wordt uitgegaan van de voorzieningen die in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel zijn opgenomen. De bestaande situatie (die aan de orde is als het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel vernietigd wordt) is niet in kaart gebracht voor de inrichtingen op het Stadhuisplein.

In het MER (zie tabel 0-1) is sprake van 2 alternatieven (varianten) voor zowel Lumière als Rise: focus op werken en focus op wonen. In de laatste situatie is sprake van 100 extra woningen (520 i.p.v. 420) in Lumière en 320 (1.820 i.p.v. 1.500) woningen extra woningen in Rise.

Voor Lumière houdt de eerste variant in dat pas vanaf 63 m hoogte woningen in Lumière (hoogte 200 m) gebouwd worden. In de tweede variant is dat mogelijk vanaf de plint. In de akoestische onderzoeken is voor zover na te gaan al-

¹ Onduidelijk is of voor Café de Beurs en Villa Thalia de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken. In het café is aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluisen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade. Aan Thalia is de entree extra geïsoleerd (overkapping buiten). De gevelpui aan de Korte Lijnbaan kan bij een hoog muziekgeluidniveau in het café ter hoogte van de bar dichtgezet worden met deur in wand. Daarnaast is achter deze gevelpui een keuken aangebracht. George en Villa Thalia is buiten beschouwing gelaten omdat deze "geen relevant" muziekgeluid zouden produceren. Voor Café de Beurs en Villa Thalia is ervan uitgegaan dat in het geval voldaan wordt aan de geluidnormen ter hoogte van de Manhave flat ook voldaan wordt aan de geluidnormen ter hoogte van de woningen van Lumière. Deze aanname is niet juist, daar de oriëntering van de geluidbronnen van deze inrichtingen ten opzichte van Lumière anders is dan ten opzichte van de Manhave flat. Voor de bedrijven aan de Kruiskade, waaronder George, gelden momenteel geen maatwerkvoorschriften, d.w.z. beperkingen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de inrichting. De insteek is dat het muziekgeluid van de bedrijven aan de Kruiskade ter hoogte van de Manhaveflat aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Er is geen rekening gehouden met het evt. van toepassing zijnde van het overgangsrecht van deze horecabedrijven en de horecabedrijven aan het Stadhuisplein. Doordat aan het terrasgeluid van de horecabedrijven aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade (evenals het Stadhuisplein) geen voorzieningen mogelijk zijn, treedt alsnog een overschrijding van de standaard geluidnormen op ter plaatse van Lumière.



leen de eerste variant onderzocht in relatie tot de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein².

De beoordeling voor geluid vindt vooral plaats in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie de VNG-brochure bedrijven en horecabedrijven editie 2009).

Lumière en Rise liggen binnen het bestaande bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Daarin is aangegeven dat de cumulatieve geluidbelasting van de bedrijven op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan zodanig gereduceerd moet worden dat binnen woningen aan een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan moet worden.

Overigens wordt in het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel van Peutz ook bijdrage van verkeerslawaaï meegerekend (zie pagina 16 in het akoestisch onderzoek d.d. 3 december 2021 en pagina 12 in het akoestisch onderzoek van 8 december 2023). Dat is in de onderzoeken in het MER niet gebeurd.

In een aantal geluidberekeningen is de toeslag van muziekgeluid niet verwerkt, terwijl dat op grond van het door het akoestisch adviesbureau (dgmr) aangegeven eigen criterium wel dient plaats te vinden. Daarnaast zijn de geluidbelastingen in etmaalwaarde her en der verkeerd berekend. Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt niet vermeld (is zo te zien niet meegenomen).

Opgemerkt wordt dat geen rekening gehouden is met het overgangsrecht van artikel 2.17a (5 dB(A) hogere dan de standaard geluidnormen) van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit dienen de geluidnormen voor een aantal horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade 5 dB(A) hoger zijn, dan nu aangehouden in de onderzoeken van Peutz en dgmr. De horeca inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade bestonden reeds voor de invoering van het Besluit horecabedrijven hinderwet en vallen onder het overgangsrecht van artikel 2.2 van dit besluit. Voor het merendeel van deze inrichtingen is het overgangsrecht van artikel 2.17a van toepassing.

Afgezien van het voorgaande bevinden zich buiten de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 diverse (horeca) inrichtingen op de Kruiskade met muziek, installaties en terrassen, die niet meegenomen zijn in de akoestische onderzoeken voor het bestemmingsplan.

² Alhoewel in de rapporten aangegeven zijn geen geluidbelastingen van de horecabedrijven van het Stadhuisplein in kaart gebracht.



Uit het voorgaande blijkt dat de akoestische onderzoeken bij het bestemmingsplan Lumière voor wat betreft de bestaande horeca-inrichtingen gebrekkig onderzocht is en de situatie voor wat betreft geluid onjuist is ingeschat (d.w.z. te lage geluidniveaus berekend zijn).

Ten aanzien van de planregels zijn diverse opmerkingen te maken. De voornaamste is:

Planregel 3.4.1: deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. Het geluid van George en de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein is niet meegenomen.

De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.

Inmiddels blijkt uit de geluidberekeningen aan de bedrijven van Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis) dat de gecumuleerde geluidbelasting van deze bedrijven ter plaatse van Lumière boven de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit ligt, daar is niets over opgenomen in de planregels.

Uit het voorgaande komt naar voren dat de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit, met tot gevolg dat zwaarder geïsoleerd moeten worden aan de kant van de horeca-inrichtingen, omdat deze anders niet aan het Activiteitenbesluit kunnen voldoen. Dit is in strijd met de opdracht van de afdeling³.

Onduidelijk is welke individuele inrichtingen een bijdrage leveren boven deze grenswaarde. Indien dat het geval is, is een maatwerkvoorschrift vereist. Daar wordt nu in de planregels niet in voorzien.

³ De Afdeling overweegt in de uitspraak van 19 augustus 2020 (ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1953 r.o. 12.5) het volgende over de maatwerkvoorschriften in r.o. 12.5:

“Hoewel de waarden waaraan de maatwerkvoorschriften moeten voldoen op zichzelf vallen binnen de ruimte die artikel 2.20, eerste en tweede lid, van het Activiteitenbesluit daarvoor geeft, heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt dat met de beoogde maatwerkvoorschriften de bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de studentenwoningen wordt gewaarborgd, waarbij ook met onder meer verkeerslawaaï rekening moet worden gehouden.”



Zonder maatwerkvoorschrift zullen deze inrichtingen van Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis) alsnog aanvullende maatregelen moeten treffen, mogelijk boven op de maatregelen die in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 c.q. 8 december 2023 aangegeven zijn.



2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.

2.1 Akoestisch onderzoek Lumière Rotterdam B.2019.0727.17.R001 d.d. 2 augustus 2023 van dgmr

Opgemerkt wordt dat het rapport niet op alle details te controleren is. Daarvoor is het rekenmodel vereist. Dit is (momenteel) niet beschikbaar bij het MER.

Pagina 10 bodem en gebouwen: aangegeven is "de gebouwen in de omgeving zijn verkregen uit 3DdataLab. Onduidelijk is dit voor relevante gebouwen niet handmatig aangepast als het afwijkt met de werkelijke situatie.

Pagina 12 tabel 4 (zie hieronder): het afgeronde verschil is 1 dB en niet <1 dB of wordt bedoeld het onafgeronde verschil is afgerond < 1 dB?

Tabel 4: cumulatieve geluidsbelasting (excl. aftrek) wegverkeer met en zonder plan bij woningen in de omgeving

Voetspaat	Aanscherping	Hoogte (m)	Zonder plan (dB)	Met plan (dB)	Verskil (afgerond dB)
001	Karel Doormanstraat 1	5.0	67	67	< 1
002	Karel Doormanstraat 2	5.0	66	66	< 1
003	Karel Doormanstraat 3	5.0	68	68	< 1
004	Karel Doormanstraat 4	5.0	66	67	< 1

2.2 Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr

Pagina 4 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10^e verdieping (d.w.z. 63 m boven het maaiveld) geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 4 3^e alinea: uitgegaan is van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit is aangepast in februari 2023 waardoor de geluidbelastingen verhoogd zijn. Daarna is op 8 december 2023 een geactualiseerde versie opgesteld met wederom verhoogde geluidbelastingen. Dit houdt in dat de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de geluidbelasting onjuist c.q. te laag zijn. Er is daarnaast geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.



Pagina 9 laatste alinea: er is geen sprake van een horeca-concentratiegebied zodat artikel 2.19a niet van toepassing is.

Pagina 10: tweede bullet: Er is geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.

Pagina 10 derde bullet: voor Lumière zijn twee alternatieven mogelijk. In het alternatief werken worden vanaf de 10^e verdieping (vanaf 63 m boven het maaiveld) woningen voorzien. In het alternatief wonen is dat voor de hele toren voorzien (d.w.z. ook op de onderste verdiepingen). In het onderzoek van Lumière is alleen het alternatief werken onderzocht en niet het alternatief wonen. Geconcludeerd wordt dat het onderzoek van dgmr niet voldoet aan het MER, waarin beide varianten aan de orde zijn.

Pagina 12 4^e alinea: het muziek- en installatiegeluid, alsmede het laden en lossen en komen en gaan van bezoekers naar het terras van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, de Korte Lijnbaan en zo te zien het Stadhuisplein is ten onrechte niet meegenomen. Binnen de bestaande inrichtingen mag muziekgeluid ten gehore worden gebracht. Er is geen maatwerkvoorschrift van toepassing, zodat hoge relevante muziekgeluidniveaus kunnen worden geproduceerd.

Pagina 14 3^e alinea: het bronvermogen van 65 dB(A) voor een sprekend persoon op een horecaterras is laag. In het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 wordt 70 en 75 dB(A) gehanteerd.

Pagina 15 2^e alinea: er is alleen onderzoek uitgevoerd aan woningen vanaf 63 m hoogte, d.w.z. het alternatief werken. Het alternatief wonen (met woningen op de lageregelegene verdiepingen is niet onderzocht).

Pagina 16 tabel 4 (zie hieronder): er is geen rekening gehouden met de bijdrage van muziekgeluid van de inrichtingen aan het Stadhuisplein (waaronder Après skihut, Get back en George. Daarnaast is ook geen rekening gehouden met de bijdrage van het muziekgeluid van de overige horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Als gevolg daarvan zijn de resultaten in de tabel onjuist d.w.z. te laag.

tabel 4: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omgeving	Hoogte (m)	De Beurs*	Villa Thalia	TWYA*
MH1 A	Manhaveflat	15	55	35	52
MH1 D	Manhaveflat	24	56	36	54
MH1 F	Manhaveflat	27	56	36	54

* Inclusief 10 dB correctie muziekgeluid.

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode in rapportage dgmr

Pagina 17 1^e alinea: op grond van tabel 4 is voor De Beurs een geluidreductie van 16 en voor Tiwya een geluidreductie van 14 dB(A) vereist. Zonder straf-



toeslag is dat 6 en 4 dB(A) zijn. De aangeven waarden van 18 dB voor Tiwya en 3 dB voor De Beurs zijn op grond van het voorgaande onjuist. Bij de aangehouden geluidswaarde (geluidsnorm) is geen rekening gehouden met het overgangsrecht van artikel 2.17a waaronder het merendeel van de horecabedrijven valt.

Pagina 17 2° alinea: er is aangegeven dat geen muziektoeslag wordt toegepast als het geluidniveau in de nachtperiode 40 dB(A) bedraagt.

Als sprake is van achtergrondgeluidsniveau van 45-52 dB(A) in de nachtperiode is bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 40 dB(A) sprake van hoorbaar muziekgeluid (bijvoorbeeld hoorbaar muziekkarakter van bassen) en dient de toeslag van 10 dB(A) (straffactor) toegepast te worden bij de bepaling van het langtijdgemiddeld (cumulatieve) geluidniveau van de horeca-inrichtingen.

Pas bij een equivalent ("gemiddeld") cumulatief geluidniveau van een inrichting dat lager is dan 30-35 dB(A) kan deze in de regel vervallen. De nu berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zonder toeslag (equivalente geluidniveaus) van (vrijwel) alle horeca-inrichtingen zijn hoger dan 30-35 dB(A).

Het voorgaande betekent dat het cumulatieve langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van (vrijwel) alle de horeca-inrichtingen met 10 dB(A) verhoogd dient te worden⁴.

Pagina 17 tabel 5 (zie hieronder): verwezen wordt naar de beide opmerkingen hiervoor t.a.v. het overgangsrecht en de toeslag voor muziekgeluid. Onduidelijk is of installatiegeluid meegenomen is. Alleen alternatief 1 is onderzocht.

tabel 5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode dB(A)

Bedrijfsnaam	Omgeving	Hogste (6a)	De Beurs	Villa Italia	Tiwya
Reductie			15,5	-	13,9
MH1 A	Manhavelat	15	40	35	38
MH1 D	Manhavelat	24	40	36	40
MH1 F	Manhavelat	27	40	36	40
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	39	31	31
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	39	37	36
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	39	37	35

Tabel 2.2: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode in rapportage dgmr

Pagina 18 tabel 6 (zie hieronder): in tabel 6 ontbreekt de geluidbelasting van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein, waaronder de bedrijven van Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis). Deze is

⁴ Mitsdien is bij een 10 dB(A) hogere geluidbelasting op de gevel van de woningen in de Lumière toren ook een 10 dB(A) hogere geluidwering vereist. Daarnaast dient in de maatwerkvoorschriften voor de inrichtingen een 10 dB(A) hogere waarde aangehouden te worden.



van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting⁵ van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan.

Tabel 6: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs	Tiwy	George
003	Woningen zijdegevel Lumière	64,5	45	35	31
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	45	40	44
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	44	34	45

Tabel 2.3: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode in rapportage dgm

Voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwy en George is ten onrechte geen correctie (toeslag) van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. DCMR gaat bij de handhaving uit van deze correctie. Op grond van pagina 12 3^e alinea is dat wel vereist. Alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 en 64,5 m hoogte) is onderzocht.

Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping van Lumière (tot 63 m boven het maaiveld) is niet onderzocht.

Pagina 18 tabel 7 (zie hieronder): alleen alternatief 1 (woningen vanaf 63 m hoogte) is onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

Tabel 7: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Geenvervalsing step 2 VNC	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)	
				Alternatief	Overschrijding
003	Woningen zijdegevel Lumière	64,5	40	49	91%
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	40	51	111%
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	40	50	101%

Tabel 2.4: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven in rapportage dgm

Pagina 20: tabel 8 (zie hieronder): als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening.

Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen in het akoestisch onderzoek d.d. 3 december 2021.

⁵ Bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting ter hoogte van de studentenwoningen is ook het geluid van wegverkeer meegenomen, mede naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Rotterdam.



tabel 5: resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (incl. straffactor muziekgeluid)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Grenswaarde	Langtijdbeoordelde beoordelingsniveau dag- / avond- / nachtperiode	
				Resultaat*	Overschrijding
001	Woningen zuidgevel	64,5	50/45/40	53/53/38	3/8/-
003	Woningen zuidgevel	64,5	50/45/40	49/50/35	-/5/-
010	Woningen westgevel	64,5	50/45/40	51/51/37	1/6/-
012	Woningen westgevel	64,5	50/45/40	53/53/38	3/8/-

*inclusief straffactor 10 dB muziekgeluid dag- en avondperiode

Tabel 2.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (incl. straffactor muziekgeluid) in rapportage dgmr

Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5-10 dB(A) te laag.

Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en op het Stadhuisplein (cumulatie i.v.m. de binneneis van 35 dB(A) cumulatief in het bestemmingsplan).

2.3 Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17c.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr

Figuur I.7 geeft de ligging van de terrassen in de plangrens van Lumière.

Pagina 1 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10^e verdieping (tot 63 m boven het maaiveld) geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 1 inleiding: het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen.

Pagina 3 2^e en 3^e alinea. Het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij het onderzoek.

Pagina 5 rekenmodel: meervoudige reflecties treden in de praktijk op en kunnen, zoals aangegeven leiden tot ca. 1-3 dB(A) geluidniveaus dan berekend



met Geomilieu 2023.1. Deze verhoging is ten onrechte niet verwerkt in de rekenresultaten, zodat de berekende geluidbelastingen onjuist d.w.z. te laag zijn.

Pagina 5 laatste en pagina 6 1° en 2° alinea: de rekenpunten liggen op de woningen aan de Manhaveflat, het Weenagebouw en de woningen vanaf 63 m hoogte van de Lumière-toren. De Manhaveflat en het Weenagebouw liggen op korte afstand van het bestemmingsplan Lumière, maar erbuiten. Onduidelijk is waarom de woningen in de 2 torens van ASR niet meegenomen zijn.

Pagina 6, 3° bullet: voor de geluidsbronnen van nieuw te realiseren is als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen. Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5 - 10 dB(A) te laag. Voor het maximaal bronvermogen is 90 dB(A) aangehouden. Op grond van de VDI3770 is 95-115 dB(A) gebruikelijk voor roepende en schreeuwende personen. De horeca-inrichtingen binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij de geluidsbronnen.

Pagina 7 1° bullet: er is uitgegaan van popmuziek bij de bar (verdieping 2). Op grond van de NSG-richtlijn muziekpectra in horecabedrijven d.d. maart 2005 is dancemuziek (meer bassen) gebruikelijk in een bar.

Pagina 8, laatste en één na laatste alinea: in het kader van de beoordeling van een bestemmingsplan (goede ruimtelijk ordening) moet het stemgeluid van een onverwarmd of onoverdekt terras bij de beoordeling betrokken te worden. Als deze niet meegenomen worden zijn de berekende geluidniveaus niet correct, d.w.z. te laag.

Pagina 9, tabel 3 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

Daarnaast is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, zoals de bedrijven van Struisenburg beheer d.w.z. Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis) en de bedrijven van Skihut exploitatie d.w.z. Après skihut, Bierkeller en Get Back (cumulatie i.v.m. de binneneis van 35 dB(A) cumulatief in het bestemmingsplan).



Tabel 3: resultaten bar/restaurant - toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A))

Omgeving	Horde (m)	Bar/restaurant (sluingsluis)	Bar (rechtlijn) Muziek (exclusief toeslag)	Restaurant (rechtlijn) Muziek en muziekpauze (exclusief toeslag)	Bar/restaurant en/of muziek (inclusief toeslag)	Bar/restaurant en/of muziekpauze (inclusief toeslag muziek)
Manhavelflat	7.5-38.5	46/46/-	32/32/-	48/48/-	58/58/-	60/60/-
Gebouw Weena	7.5-31.5	43/43/-	45/45/-	38/38/-	56/56/-	57/57/-
Hotel noordgevel	28.9-58.4	33/33/-	34/34/-	32/32/-	45/45/-	47/47/-
Hotel oostgevel	28.9-58.4	41/41/-	38/38/-	44/44/-	54/54/-	56/56/-
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	42/42/-	34/34/-	45/45/-	55/55/-	57/57/-
Hotel westgevel	28.9-58.4	23/23/-	16/16/-	27/27/-	37/37/-	39/39/-
Woningen noordgevel	64.5-149.2	19/19/-	21/21/-	20/20/-	34/34/-	35/35/-
Woningen oostgevel	64.5-149.2	38/38/-	36/36/-	39/39/-	50/50/-	52/52/-
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	38/38/-	22/22/-	41/41/-	51/51/-	53/53/-
Woningen westgevel	64.5-149.2	19/19/-	12/12/-	23/23/-	33/33/-	34/34/-

Tabel 2.6: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A)) rapport dgm

Pagina 10 tabel 4, 5 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen is, geen rekening gehouden is met de terrassen op het Stadhuisplein en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.



tabel 4: maatgevende resultaten terrassen op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving.
In dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode

Omschrijving	Hoogte (m)	Terrassen voor kontoor	Terras begane grond zuid	Terras begane grond noord	Bar/ restaurant 1 (enkel stemgeluid (d))	Bar/restaurant inclusief muziek toeslag (*)	Totaal (inclusief toeslag muziek)	Totaal (inclusief toeslag muziek) (*)
Normstelling (stap2)		50/45/40	50/45/40	50/45/40	50/45/40	50/45/40	55/50/45	
Normstelling (stap3)		55/50/45	55/50/45	55/50/45	55/50/45	55/50/45		
Marhavereflat	7.5-38.5	52/-/-	52/49/-	22/22/-	46/46/-	53/46/-	54/49/-	54/49/-
Weenagebouw	7.5-31.5	50/-/-	30/27/-	53/53/-	43/43/-	53/53/-	53/53/-	61/58/-
Hotel								
Lumière noord	28.9-58.4	41/-/-	22/19/-	43/43/-	33/33/-	43/43/-	45/44/-	55/44/-
Lumière oost	28.9-58.4	51/-/-	15/12/-	41/41/-	41/41/-	51/51/-	51/42/-	59/52/-
Lumière zuid	28.9-58.4	53/-/-	42/39/-	18/18/-	42/42/-	52/49/-	53/42/-	53/47/-
Lumière west	28.9-58.4	50/-/-	45/42/-	19/19/-	23/23/-	33/31/-	51/42/-	51/42/-
Woningen								
Lumière noord	64.5-149.2	31/-/-	16/13/-	36/36/-	19/19/-	29/29/-	37/36/-	37/36/-
Lumière oost	64.5-149.2	36/-/-	11/8/-	36/36/-	38/38/-	48/48/-	42/39/-	52/49/-
Lumière zuid	64.5-149.2	39/-/-	33/30/-	14/14/-	38/38/-	38/38/-	41/38/-	41/38/-
Lumière west	64.5-149.2	43/-/-	37/34/-	15/15/-	19/19/-	29/29/-	44/34/-	44/34/-

(*) op de gevels waar de bijdrage van de bar/het restaurant in de betreffende periode meer dan 12 dB onder het totale geluidsniveau is het muziekgeluid niet als dusdanig herkenbaar. De toeslag van 10 dB is op deze punten niet toegepast.

tabel 5: resultaten retailunits T11 en T12 en totaal inclusief de andere terrassen bij Lumière.
Resultaat in dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode.

Omschrijving	Hoogte (m)	T11 (retailunit 5)	T12 (retailunit 4)	Totaal (incl. totaal Lumière uit tabel 4)
Grenswaarde stap 2		50/45/40	50/45/40	
Grenswaarde stap 3		55/50/45	55/50/45	
Marhavereflat	7.5-38.5	25/25/22	26/26/23	54/50/26
Gebouw Weena	7.5-31.5	51/51/48	45/45/42	61/59/49
Hotel				
Hotel noordgevel	28.9-58.4	45/45/42	41/41/38	55/48/43
Hotel oostgevel	28.9-58.4	47/47/44	46/46/43	59/53/47
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	27/27/24	30/30/27	53/47/29
Hotel westgevel	28.9-58.4	26/26/23	26/26/22	52/42/26
Woningen				
Woningen noordgevel	64.5-149.2	36/36/33	31/31/28	40/40/34
Woningen oostgevel	64.5-149.2	42/42/39	42/42/39	53/51/42
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	22/22/19	25/25/22	42/39/24
Woningen westgevel	64.5-149.2	21/21/18	19/19/16	44/34/20

Tabel 2.7 en 2.8: tabel 4 en tabel 5 met geluidsniveaus in de omgeving en binnen van Lumière
van stemgeluid in- en exclusief toeslag voor muziekgeluid in rapport dgm.



Pagina 12 tabel 6 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hier-voor) ten onrechte niet meegenomen is, geen rekening gehouden is met de terrassen op het Stadhuisplein en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijd-gemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

tabel 6: resultaten van terrassen op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving in dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode

Omschrijving	Hoogte [m]	Terrassen voor kantoor	Terras begane grond zuid	Terras begane grond noord	Bar/restaurant t. (mkt. mensen)	T11 / Restaurant 5	T12 / Restaurant 4
Normstelling (stap 2)		70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60
Manhavflat	7.5-38.5	64/-/-	65/65/-	37/37/-	57/57/-	54/54/54	54/54/54
Gebouw Weena	7.5-31.5	61/-/-	39/39/-	64/64/-	61/61/-	83/83/83	79/79/79
Hotel							
Hotel noordgevel	28.9-58.4	54/-/-	34/34/-	54/54/-	53/53/-	77/77/77	72/72/72
Hotel oostgevel	28.9-58.4	68/-/-	31/31/-	53/53/-	54/54/-	76/76/76	76/76/76
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	67/-/-	56/56/-	30/30/-	52/52/-	56/56/56	61/61/61
Hotel westgevel	28.9-58.4	60/-/-	55/55/-	32/32/-	35/35/-	55/55/55	55/55/55
Woningen							
Woningen noordgevel	64.5-149.2	38/-/-	28/28/-	47/47/-	39/39/-	72/72/72	62/62/62
Woningen oostgevel	64.5-149.2	49/-/-	26/26/-	47/47/-	47/47/-	72/72/72	71/71/71
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	50/-/-	48/48/-	26/26/-	47/47/-	51/51/51	55/55/55
Woningen westgevel	64.5-149.2	50/-/-	48/48/-	28/28/-	29/29/-	50/50/50	48/48/48

Tabel 2.9: geluidniveaus in de omgeving van Lumière van terrassen voor muziekgeluid in rapport dgm

Pagina 13 tabel 7 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hier-voor) ten onrechte niet meegenomen is, geen rekening gehouden is met de terrassen op het Stadhuisplein en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijd-gemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

tabel 7: resultaten cumulatief terrassen, dakpaviljoen en horeca Kruiskade in dB(A)

Omschrijving	Hoogte [m]	Terrassen Lumière keel, toezeg waar van toepassing	Terrassen T11 en T12	Dakpaviljoen o. Maniere	Horeca Kruiskade	cumulatief
Manhavflat	7.5-38.5	54/49/-	29/29/26	38/39/36	45/54/50	54/55/50
Gebouw Weena	7.5-31.5	61/58/-	52/52/49	36/36/32	48/58/54	61/61/55
Hotel/woningen noordgevel	28.9-58.4	55/44/-	46/46/43	32/33/29	41/54/50	56/55/51
Hotel/woningen oostgevel	28.9-58.4	59/52/-	50/50/47	22/23/20	50/58/54	59/59/55
Hotel/woningen zuidgevel	28.9-58.4	53/47/-	32/32/29	44/44/38	49/56/52	55/56/52
Hotel/woningen westgevel	28.9-58.4	51/42/-	29/29/26	44/44/38	29/40/36	52/46/40
Woningen noordgevel	64.5-149.2	37/36/-	37/37/34	29/29/28	34/46/42	41/47/43
Woningen oostgevel	64.5-149.2	52/49/-	45/45/42	22/22/20	46/55/51	53/56/51
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	41/38/-	27/27/24	43/43/38	48/54/49	47/54/49
Woningen westgevel	64.5-149.2	44/34/-	23/23/20	43/43/38	24/38/34	46/45/39

Tabel 2.10: resultaten cumulatief terrassen, dak paviljoen en horeca in rapport dgm

Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan het Stadhuisplein en de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid. Dat wil zeggen dat van een te lage geluidbelasting is uitgegaan (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgm hiervoor).



Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan⁶.

⁶ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Lumière (pagina's ongenummerd)

Planregel 1.37: voor achtergrondmuziek is een maximaal geluidniveau van 70 dB(A) bij direct aanpandige woningen en 80 dB(A) bij woningen die niet direct aanpandig liggen aan horecabedrijven opgenomen. Dit komt neer op equivalent ("gemiddelde") geluidniveaus die ca. 10 dB(A) lager liggen. In artikel 1.11 lid 2 van het Activiteitenbesluit hebben de 80 en 70 dB(A) die als criterium voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek worden gehanteerd betrekking op equivalent ("gemiddelde") geluidniveaus.

Planregel 1.38: de invulling van Daghoreca sluit niet aan op de criteria van het huidige beleid in Rotterdam.

Planregel 1.39: de invulling van Nachthoreca met niet meer van achtergrondmuziek sluit niet aan op de criteria van het huidige beleid in Rotterdam.

Planregel 3.1: conform de bestemmingsomschrijving zijn horeca en woningen in het gehele bestemmingsplan toegestaan.

Planregel 3.3.2: op grond van deze regel zijn binnen de Lumière toren geen hogere maximale muziekgeluidniveaus dan 80 dB(A) en 70 dB(A) (equivalent geluidniveau van 70 en 60 dB(A)) in voorkomende situaties toegestaan. Het geluidniveau in het akoestisch onderzoek voor de bar voldoet daar niet aan.

Planregel 3.3.3: woningen zijn uitsluitend vanaf 63 m hoogte toegestaan in het bestemmingsplan Lumière (gekozen is voor alternatief werk in het MER).

Planregel 3.4.1: deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.



4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)

Opmerking t.a.v. 1.4 vigerende bestemmingsplannen: tegen het Bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" (2022) loop een beroepsprocedure. Het plan is nog niet van kracht.

Opmerking t.a.v. 2.3.1 nota van uitgangspunten Lumière onderdeel horeca: er is sprake van een tweetal horecabedrijven (categorie 4) in het plangebied van Lumière. Onduidelijk is welke inrichtingen bedoeld zijn.

Opmerking t.a.v. 2.3.12 Horecagelegenheden centrum 2022 -2024: diverse bedrijven (waaronder de bedrijven van Struisenburg beheer, d.w.z. Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis, Skihut exploitatie t.w. Après skihut, Get Back en The Party Group, t.w. De Beurs en Villa Thalia) aan het Stadhuisplein en de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur in werking kunnen zijn. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving van categorie 1 t/m 4. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven daar wel inpassen.

Opmerking t.a.v. 2.3.12 onderdeel relatie tot plangebied: diverse bedrijven (waaronder Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's, Cornelis Après skihut, Get Back, De Beurs en Villa Thalia) aan het Stadhuisplein en de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur in werking kunnen zijn. George is een categorie 3 bedrijf. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving voor avond- en nachthoreca. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven (welke bedoeld zijn is niet duidelijk) daar wel inpassen.

Opmerking t.a.v. 4.3.1 MER onderdeel geluid: de onderzoeksrapporten bij het MER zijn op onderdelen gebrekkig en onjuist. De bestaande horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (waaronder de bedrijven van Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis) en Skihut exploitatie (Après skihut, Get back, Bierkeller) en de Kruiskade worden onevenredig beperkt en belemmerd in hun bedrijfsvoering. De geluidbelastingen van deze inrichtingen zijn onjuist, d.w.z. te laag berekend. Daarnaast is geen rekening gehouden met de strafcorrectie voor muziekgeluid, die DCMR nu in rekening brengt. Relevante inrichtingen aan de Kruiskade, de Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein zijn niet meegenomen. Als deze wel meegenomen worden is geen sprake van goede ruimtelijke ordening volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (2009).

Opmerking t.a.v. planregel 4.3.1 Centrum – 1:

Deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten



het plangebied. Opgemerkt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.

Opmerking t.a.v. 6.2.1 Relatie tot plangebied 5° t/m 7° alinea: de bedrijven van Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis), alsmede de bedrijven Skihut exploitatie (Après skihut, Get back, Bierkeller), en de bedrijven van The Party Groep (De Beurs en Villa Thalia) aan de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur met meer dan achtergrondmuziek in werking kunnen zijn. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving voor avond- en nachthoreca. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven (welke bedoeld zijn is niet duidelijk) daar wel inpassen. Een en ander blijkt ook niet uit het akoestisch onderzoek van dgmr in bijlage 5. Omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Omdat een deel van de terrassen van Lumière (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor). Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan⁷ en mogelijk maatwerkvoorschriften voor deze inrichtingen vereist zijn.

Opmerkingen t.a.v. 6.2.2 conclusie: als gevolg van een te lage inschatting van de cumulatieve geluidbelasting (zie hiervoor) en het niet meenemen van de bestaande (d.w.z. alle) horeca-inrichtingen buiten het plan wordt aan de binneneis van 35 dB(A) voor het cumulatieve geluidniveau in de woningen niet voldaan.

Opmerking t.a.v. 6.3.1.2 horecageluid van buiten het plangebied: voor de horecabedrijven aan het Stadhuisplein van Struisenburg beheer, de bedrijven van Skihut exploitatie aan het Stadhuisplein, alsmede de bedrijven van The Party

⁷ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



Group aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met het overgangsrecht. Voor deze bedrijven is in de geluidberekeningen van dgmr ten onrechte uitgegaan van de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit. Daarnaast is er in de geluidberekeningen van dgmr uitgegaan dat bij de aangehouden waar van 40 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van deze bedrijven geen hoorbare muziek optreedt. Dit voldoet niet aan het criterium van dgmr dat stel het muziekgeluidniveau tenminste 15 dB(A) onder het omgevingsgeluid (achtergrondgeluid) van 45 – 52 dB(A) dient te liggen voor onhoorbaarheid. Als gevolg daarvan zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus onjuist bepaald.

Daarbij komt dat wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd. Het akoestisch onderzoek is dus uitgevoerd o.g.v. een verouderd rapport. Derhalve zijn de uitgangspunten en conclusies onjuist.

Het rapport van Peutz d.d. 8 december 2023 heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd⁸) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid.

Onduidelijk is of voor de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein van Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis), Skihut exploitatie (Après skihut, Bierkeller, Get back⁹) en The Party Group aan de Kruiskade (onder andere Café de Beurs¹⁰) de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken¹¹. In laatstgenoemd café de Beurs blijkt aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluisen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.3 Horecabedrijven binnen het plangebied: voor de opmerkingen wordt verwezen naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch

⁸ Opgemerkt wordt dat StAB alleen het akoestisch onderzoek van 3 december 2021 heeft beoordeeld en niet het nadien geactualiseerde akoestisch onderzoek van 8 december 2023.

⁹ De geluidbronnen van en maatregelen aan deze inrichtingen wijken af van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 en 8 december 2023.

¹⁰ De gevelpui aan de Korte Lijnbaan kan bij een hoog muziekgeluidniveau in het café ter hoogte de bar dichtgezet worden met deur in wand. Daarnaast is een achter deze gevelpui een keuken aangebracht.

¹¹ George is buiten beschouwing gelaten omdat dit "geen relevant" muziekgeluid zou produceren. George mag "achtergrondmuziek" produceren. Hoeveel dat is, is niet duidelijk aangegeven door het bevoegd gezag. Terrasgeluid van George is wel meegenomen. Voor de bedrijven aan de Kruiskade, waaronder George, gelden momenteel geen maatwerkvoorschriften, d.w.z. beperkingen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de inrichting.



onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor.

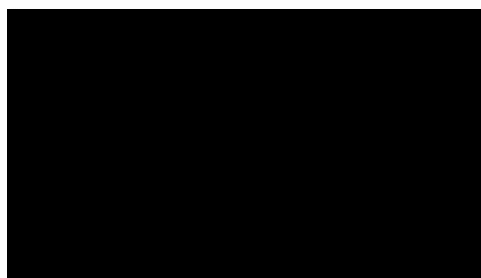
Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 Beoordeling geluid horecabedrijven van binnen en buiten het plangebied: verwezen wordt naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr en Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor. Daaruit komt naar voren dat uitgegaan is van onjuiste uitgangspunten en geluidberekeningen waardoor de geluidbelasting van de woningen van Lumière (veel) te laag is ingeschat.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 onderbouwing aanvaardbaar woon- en leefklimaat: Verwezen wordt naar het voorgaande. Daarnaast zijn niet alle horeca-inrichtingen (zoals voorgeschreven) buiten het plangebied meegenomen. Als een en ander correct meegenomen wordt is niet voldaan aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (2009). Afgezien daarvan wordt niet voldaan aan de planregel, waarin een eis van 35 dB(A) voor het binnenniveau gesteld wordt.

Opmerkingen t.a.v. 6.8 Bezonnin: de Lumière toren heeft invloed op de bezonnin van de terrassen aan de Korte Lijnbaan. Onduidelijk is of het effect van de bezonnin van deze terrassen onderzocht is c.q. hoe die negatief beïnvloed wordt (planschade)¹².

Nieuwegein, 8 februari 2024,

Kupers & Niggebrugge

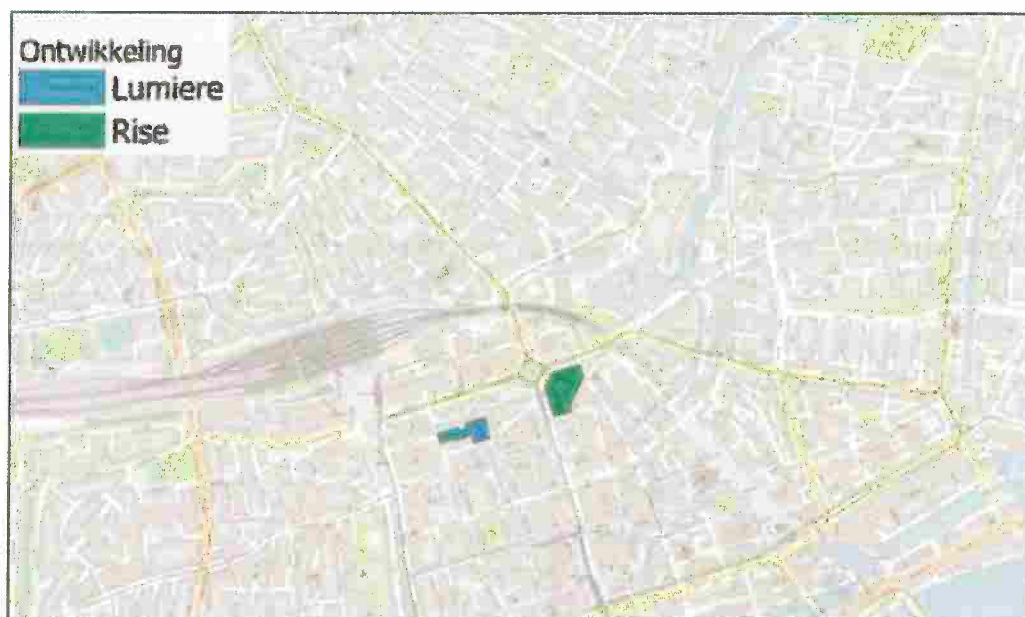


Gerechtigd Deskundige LRGD

¹² In artikel 2.3.14 van de toelichting wordt ingegaan van op het afwegingskader. Het effect voor deze terrassen (omzet-verlies, planschade) wordt niet (in detail) besproken.



Bijlage I: figuren



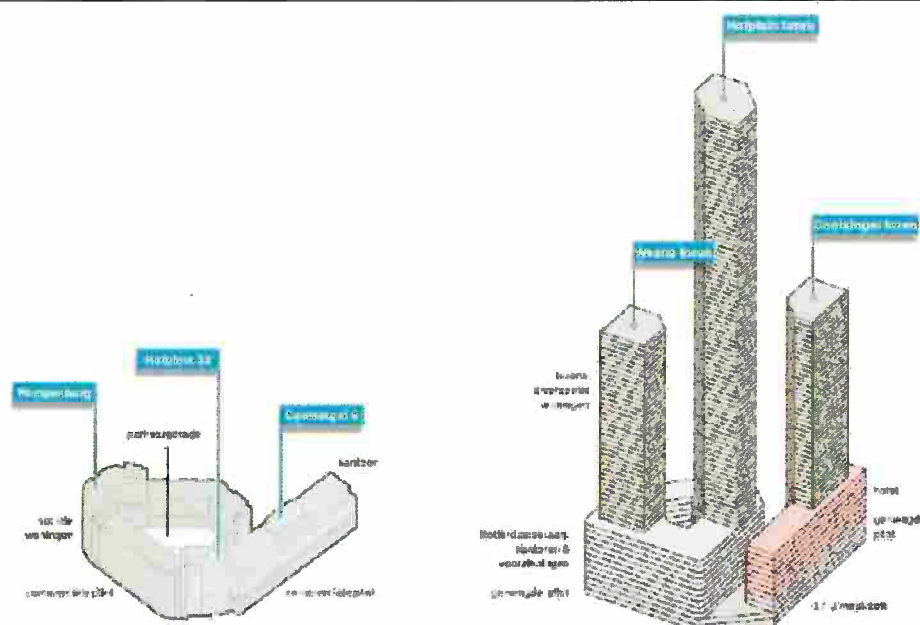
Figuur 0-1: Ligging van het plangebied RISE en Lumière in het centrum van Rotterdam

Figuur L1: situering plangebied Lumière en Rise



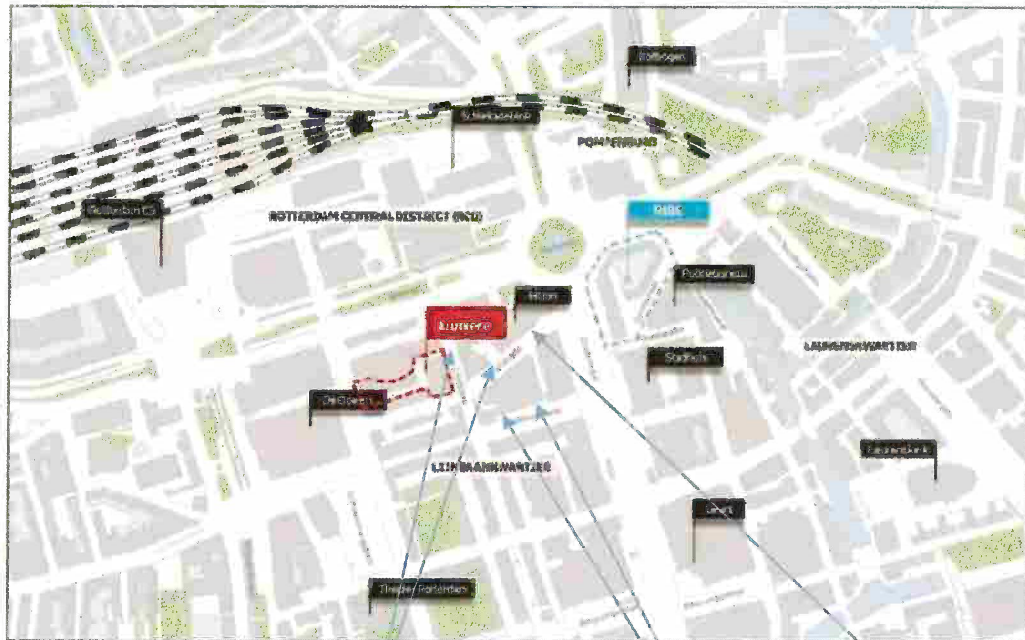
Figuur 0-3: Impressie Lumière

Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière



Figuur 0-2: Impressie van de bestaande situatie (links) en de toekomstige situatie (rechts) van RISE

Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise



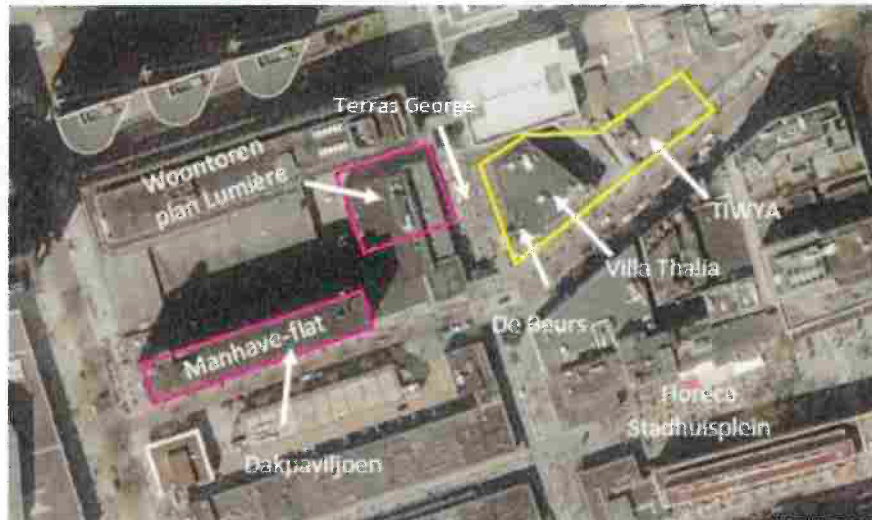
Figuur 2-1 De omgeving van het plangebied (bron: Nieuw RISE)

Café de Beurs, Villa
Thalia, George

Tiwya

Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's
en Cornelis, Après skihut, Get back,
de Bierkeller,

Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met horeca-inrichtingen van Struisburg (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis), horeca-inrichtingen van Skihut exploitatie (Après skihut, Get back, de Bierkeller), horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya



figuur 1: luchtfoto omgeving

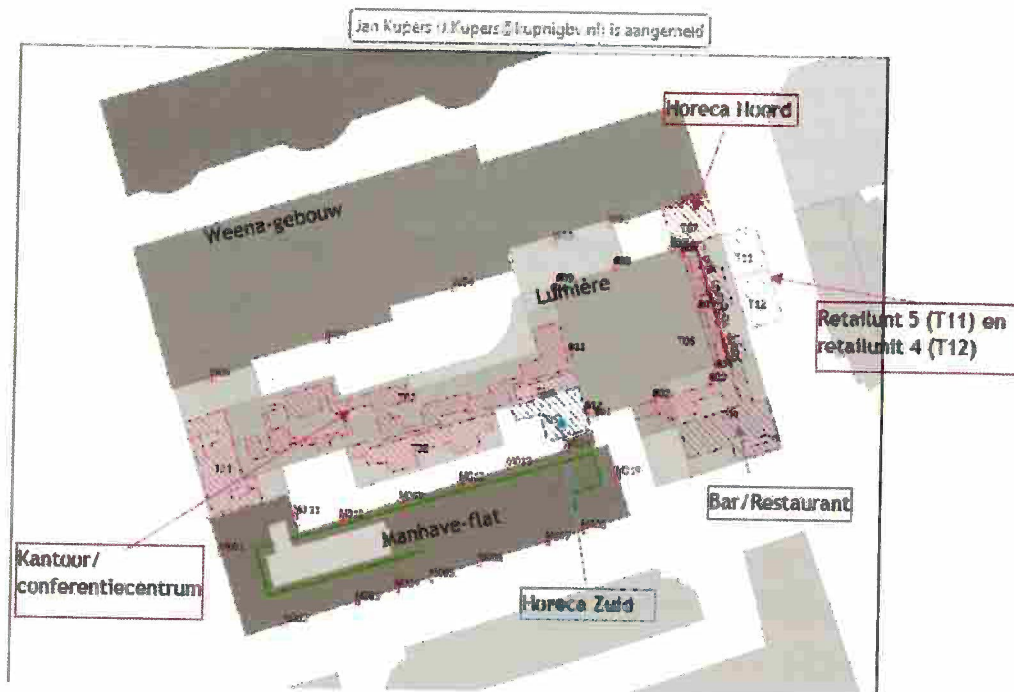
Figuur I.5: luchtfoto met o.a. de horeca aan het Stadhuisplein en de Kruiskade (bron rapport dgm)



figuur 2: 3D-weergave plan Lumière

:

Figuur I.6: 3-D weergave plan Lumière



figuur 3: ligging terrassen. De verschillende kleuren geven de ordening aan.

Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Lumière





PER AANGETEKENDE POST

Gemeente Rotterdam
De directeur van Stadsontwikkeling
Afdeling BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Meester Advocaten
T 020 409 55 55
F 020 409 54 44
Foeliestraat 18
1011 TM Amsterdam
info@meesteradvocaten.nl
meesteradvocaten.nl

KvK 34342839
BTW NL820866891B01

Tevens per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Amsterdam, 30 januari 2024

Dossiernummer : D20230608
Betreft : Het Hart van Rotterdam B.V. / Gemeente Rotterdam (zienswijze bestemmingsplan Lumière)
Uw kenmerk : OMV.23.09.00188

ZIENSWIJZE

Geacht college,

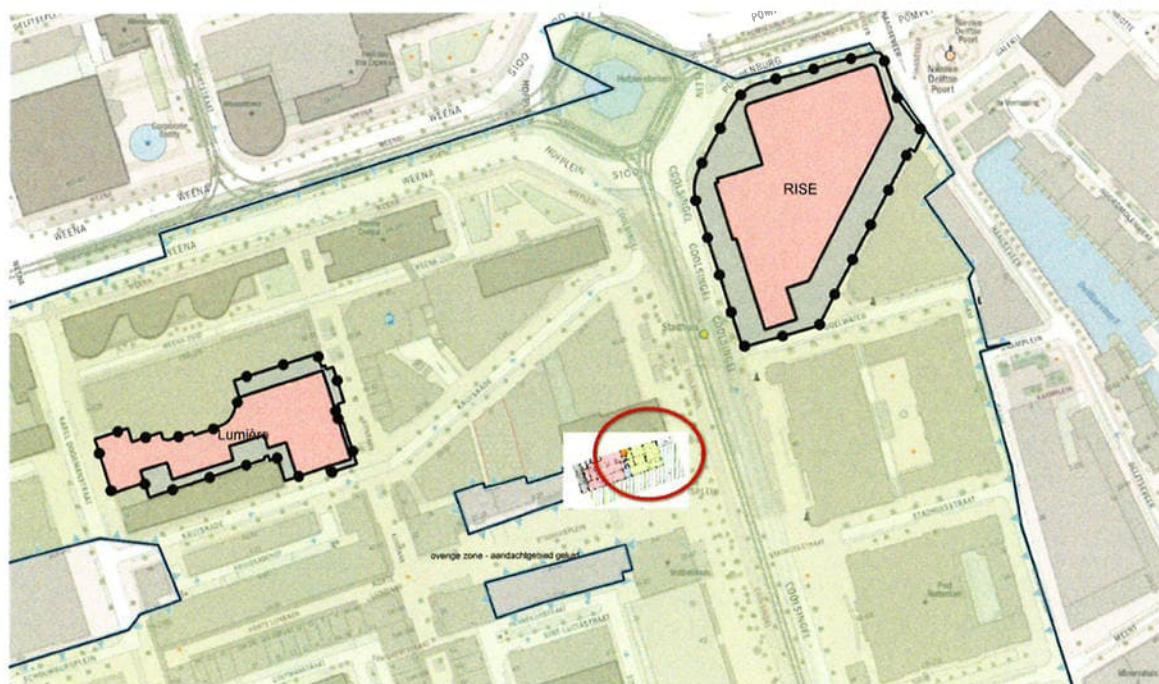
Tot mij heeft zich gewend Het Hart van Rotterdam B.V. (hierna te noemen: '**cliënte**'), gevestigd te Stadhuisplein 1A (3012 AS) Rotterdam, met het verzoek haar bij te staan naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Lumière op 22 december 2023. De betreffende kennisgeving treft u aan onder **bijlage 1**.

Het ontwerpbestemmingsplan Lumière ligt momenteel ter inzage van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Hierbij ontvangt u tijdig een zienswijze namens cliënte.

Achtergrond

1. Cliënte exploiteert sinds februari 2023 het restaurant Grace en de club Grit in het pand aan het Stadhuisplein 1 te Rotterdam. In het kader van haar exploitatievergunning is cliënte een aantal (ontwerp)maatwerkvoorschriften opgelegd ten einde de geluidswaarden ter plaatse van het Lucia-gebouw, de woningen aan de Joost Banckertsplaats en Post etc. te waarborgen.

2. Cliënte wil voorkomen dat het extra voorschriften krijgt opgelegd wat betreft geluidsnormen vanwege de komst van nog meer bewoners, waardoor het nog meer zou worden benadeeld in haar exploitatie. Cliënte wordt al beperkt door eerder opgelegde (ontwerp)geluidsnormen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière is opgesteld naar aanleiding van de herontwikkeling van het gebied aan de Lijnbaan, in het centrum van Rotterdam. De herontwikkeling behelst onder andere de bouw van een woontoren met 263 appartementen aan de Lijnbaanzijde.
4. De ligging van de ontwikkelingen ten opzichte van cliënte is in de onderstaande figuur verduidelijkt:



5. Cliënte wil voorkomen dat zij door de onderhavige ontwikkeling op enigerlei wijze in haar geluidsniveau wordt beperkt c.q. extra voorschriften krijgt opgelegd wat betreft geluidsnormen vanwege de komst van nog meer nieuwe woningen (lees: meetpunten) in het gebied, waardoor het nog meer zou worden benadeeld in haar exploitatie. Cliënte wordt al beperkt c.q. moet aan voorwaarden voldoen door eerder opgelegde (ontwerp)maatwerkvoorschriften.

Belemmering exploitatie

6. Cliënte wijst er ten eerste op dat het gaat om **nieuwe** woningen. Het horecabedrijf van cliënte is een bestaande exploitatie waarmee in toekomstige ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Bestaande horeca dient beschermd te worden qua geluidsniveau en niet plotsklaps te worden geconfronteerd met een nog verdergaande benadeling van haar positie.
7. De situatie is vergelijkbaar met die van het Lucia-gebouw, waarbij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel heeft vernietigd, omdat – kortgezegd – onvoldoende rekening was gehouden met de reeds aanwezige horeca ter plaatse.¹
8. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het een en ander gezegd over geluid, maar naar mening van cliënte komt onvoldoende terug hoe het geluidsniveau van cliënte geëerbiedigd wordt. Cliënte ziet het in ieder geval niet, dan wel onvoldoende, terug in de voorschriften.
9. Uit artikel 3.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat het geluidsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfruimten van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, bij gesloten ramen, niet hoger dient te zijn dan een etmaalwaarde van 35 dB(A). Voornoemde etmaalwaarde is volgens het bestemmingsplan van toepassing op nieuwe beoogde horeca, maar ook op reeds bestaande horeca buiten het plangebied. Cliënte is buiten het plangebied gevestigd.
10. De geluidsuitstraling van de verschillende horecabedrijven op het Stadhuisplein dient cumulatief beoordeeld te worden, net zoals ten aanzien van het Lucia-gebouw gebeurt. Bovendien is cliënte al onderworpen aan (ontwerp)maatwerkvoorschriften en is het in strijd met de rechtszekerheid en zorgvuldigheid als client steeds wordt geconfronteerd met nieuwe ontwikkelingen.
11. De situatie is vergelijkbaar met die van het Lucia-gebouw, waarbij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel heeft vernietigd.²
12. De geluidsuitstraling van de verschillende horecabedrijven (op het Stadhuisplein) dient in ieder geval cumulatief beoordeeld te worden, net zoals ten aanzien van het Lucia-gebouw gebeurt.

¹ ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1953.

² ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1953.

13. Allerminst valt uit te sluiten dat in de toekomst wordt vastgesteld door de dienstdoende ambtenaren dat ter plaatse van Lumière muziekgeluid als herkenbaar wordt beschouwd. In dat geval is sprake van een 10 dB hogere overschrijding. Dat in het rapport van het bestemmingsplan hiermee geen rekening wordt gehouden is overigens niet relevant. Uit jurisprudentie blijkt dat deze vooraf moet zijn geregeld bij het stellen van (maatwerk)voorschriften.³
14. Cliënte is al onderworpen aan (ontwerp)maatwerkvoorschriften, het is in strijd met de rechtszekerheid en zorgvuldigheid als cliënte steeds met nieuwe wooninitiatieven en nieuwe beperkingen geconfronteerd wordt.
15. Cliënte is daarnaast op grond van de (ontwerp)maatwerkvoorschriften onderworpen aan de (concept) handhavingsstrategie die aan de maatwerkvoorschriften voor het Stadhuisplein gekoppeld zijn, waaruit al snel een overtreding volgt als bijvoorbeeld de deuren van de inrichting even open staan. Cliënte dient aangesloten te zijn aan het Geluidmonitoringssysteem Stadhuisplein Rotterdam en omgeving. Als de muziek te hard staat, zal de monitor een rood scherm tonen dat binnen 5 minuten verdwenen moet zijn door het geluidsniveau aan te passen.
16. Cliënte wenst te voorkomen dat bij een komende melding Activiteitenbesluit, althans ingevolge de "informatieplicht", zal blijken dat cliënte niet voldoet aan de regels van het Activiteitenbesluit ten aanzien van de ontwikkeling Lumière. Dit dient te worden aangepast in de geluidsrapportage bij het bestemmingsplan.
17. Cliënte meent dat het treffen van (isolerende) maatregelen op de weg van de ontwikkelaar van het plan ligt. Het is op dit moment echter onvoldoende duidelijk welke isolerende werkzaamheden aan de woningen zullen worden verricht teneinde het geluidsniveau van cliënte te waarborgen. Laat staan dat er voldoende waarborgen worden verkregen dat de ontwikkelaar deze geluidsisolerende werkzaamheden (en met goed resultaat) uitvoert.
18. Cliënte is bovendien onderworpen aan de handhavingsstrategie die aan de (ontwerp)maatwerkvoorschriften voor het Stadhuisplein gekoppeld zijn, waaruit al snel een overtreding volgt als bijvoorbeeld de deuren van de inrichting open staan. Cliënte dient aangesloten te zijn aan het Geluidmonitoringssysteem Stadhuisplein Rotterdam en omgeving. Als

3 ECLI:RVS:2009:BH4638 r.o. 2.26: "De omstandigheid dat eerst naar aanleiding van een verzoek om handhaving duidelijk wordt dat hanengekraai een tonaal karakter heeft, levert gelet op de door handhaving te dienen belangen niet een bijzondere omstandigheid op die rechtvaardigt van handhaving af te zien. Bij zorgvuldig onderzoek door de vergunninghoudster bij de voorbereiding van de aanvraag om vergunning of door het college bij de voorbereiding van het besluit op die aanvraag had dit reeds duidelijk kunnen worden"

de muziek te hard staat, zal de monitor een rood scherm tonen dat binnen 5 minuten verdwenen moet zijn door het geluidsniveau aan te passen.

19. Cliënte wens voldoende gewaarborgd te zien dat het geluidsniveau van cliënte door de bouw van de woningen niet zal verslechteren. Er dient in volle omvang rekening te worden gehouden met haar exploitatie. Cliënte is er niet van overtuigd dat dit het geval is. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan maakt cliënte niet op dat er rekening is gehouden met haar exploitatie. Het is onvoldoende duidelijk welke isolerende werkzaamheden aan de woningen zullen worden verricht. Er is derhalve geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
20. Voor cliënte is het voeren van procedures geen doel op zich. Graag wenst cliënte te voorkomen dat zij in nog verdere langdurige en kostbare procedures wordt betrokken. Cliënte spreekt daarop uit dat voldoende wordt gerealiseerd dat niemand gebaat is bij dergelijke langlopende procedures, ook uw gemeente niet. Het geluidsniveau van cliënte is echter dermate cruciaal voor de bedrijfsvoering dat bij ongewenste plannen cliënte genoodzaakt zal zijn om door te procederen. Graag ziet cliënte echter één en ander op korte termijn en pragmatische wijze opgelost.

Afsluitend

De exploitatie van cliënte dient op geen enkele wijze te worden belemmerd wat betreft de toegestane geluidsniveaus. Cliënte verzoekt de gemeente dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat er in de regels gewaarborgd wordt dat de exploitatie van cliënt in de volle omvang op geen enkele manier belemmerd zal worden door een bouwplan dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.



Bijlage 1

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m² bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m² toe);
3. 2.690 m² bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m² toe);
4. 244 m² bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m² toe);
5. 1.426 m² bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600 m² toe);
6. 1.460 m² bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m² toe);
7. 4.549 m² bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m² toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m² bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimtelijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridische zaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, 22 december 2023

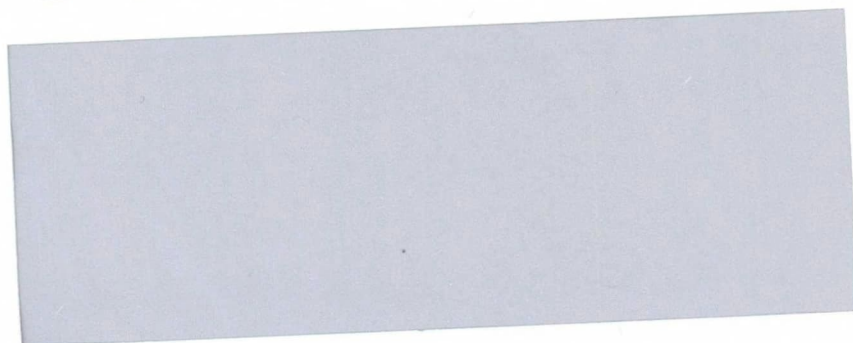
Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

cees



240050

Cees Advocaten
aan v Nieuw-Oost-Indië 25 a 2593BJ 'S-GRAVENHAGE The Net

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

Gemeenteraad van Rotterdam
de directeur Stadsontwikkeling BWT/ Bester
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

3SPGGB6305469

commande

L



3SPGGB6305469

Procesmanagement Samen Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Afzender:
Cees Advocaten N.V.
Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ DEN HAAG

Cees advocaten

Laan van Nieuw Oost-Indië 25a

2593 BJ Den Haag

Aantekenen

Gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. de directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Cees Advocaten N.V.

mr. [REDACTED]
Advocaat

✉ [REDACTED]@cees.nl
☎ 088 336 88 07

Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ Den Haag
Postbus 80504
2508 GM Den Haag

Pro forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan Lumière

Kantoor : Den Haag, 30 januari 2024
Dossier : 20240050
Betreft : Skihut Exploitatie 1 B.V. e.a. / Raad van Rotterdam (Lumière)
Uw kenmerk : NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01

Geachte heer, mevrouw,

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben in het Gemeenteblad van 22 december 2023 (nummers 554475 en 556552) bekend gemaakt dat het **ontwerpbestemmingsplan Lumière** (hierna: het **ontwerpbestemmingsplan**), inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière gedurende een periode van zes weken ter inzage is gelegd. Een afschrift van deze publicaties worden als **bijlage 1** overgelegd.

Uit voornoemde bekendmaking volgt dat eenieder tot en met uiterlijk 1 februari 2024 een zienswijze kan indienen tegen voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

Namens de **besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Skihut Exploitatie 1 B.V. (De Après Skihut)**, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende op het adres Stadhuisplein 29 te (3012 AR) Rotterdam, de **besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Skihut Exploitatie 2 B.V. (Get Back)**, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende op het adres Stadhuisplein 27 te (3012 AR) Rotterdam, de **besloten vennootschap Stadhuisplein 29 Vastgoed B.V.**, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende op het adres Stadhuisplein 29 te (3012 AR) Rotterdam en **de besloten vennootschap Skihut Holding B.V.**, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende op het adres Stadhuisplein 29 te (3012 AR) Rotterdam (hierna gezamenlijk aan te duiden als **reclamanten**), wordt door middel van deze brief door [REDACTED], advocaat te Den Haag (Cees Advocaten N.V., Postbus 80504, 2593 BJ Den Haag) een zienswijze op nader aan te voeren gronden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Namens reclamanten verzoek ik u hen een termijn te stellen om hun zienswijzen inhoudelijk te motiveren.

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Op alle door ons verrichte werkzaamheden en opdrachten die Cees Advocaten N.V. aanvaardt, zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Den Haag. Deze zijn tevens digitaal beschikbaar op www.cees.nl/nl/algemene-voorwaarden-cees. In onze algemene voorwaarden is onder meer een forumclausule opgenomen en wordt onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag tot uitkering waarvan onze aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico.

Bijlage 1.

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m² bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m² toe);
3. 2.690 m² bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m² toe);
4. 244 m² bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m² toe);
5. 1.426 m² bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600 m² toe);
6. 1.460 m² bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m² toe);
7. 4.549 m² bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m² toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m² bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimtelijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, **22 december 2023**

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m2 bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m2 toe);
3. 2.690 m2 bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m2 toe);
4. 244 m2 bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m2 toe);
5. 1.426 m2 bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600 m2 toe);
6. 1.460 m2 bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m2 toe);
7. 4.549 m2 bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m2 toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m2 bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimtelijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, **22 december 2023**

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Aantekenen

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Rotterdam
Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Per e-mail vooruit:

nfo@dcmr.nl

Cees Advocaten N.V.

[REDACTED]
Advocaat

✉ **[REDACTED]**@cees.nl
☎ **[REDACTED]**

Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ Den Haag
Postbus 80504
2508 GM Den Haag

Motivering zienswijzen Lumière en RISE

Kantoor : Den Haag, 14 februari 2024
Dossier : 20240050
Betreft : Skihut Exploitatie 1 B.V. e.a. / Raad van Rotterdam (Lumière)
Uw kenmerk : NL.IMRO.0599.BP21148Lumièreon01/ NL.IMRO.0599.BP2200RISEon01/
Omgevingsvergunningen / OMV.23.09.00177

Geachte heer, mevrouw,

Bij separate brieven van 30 januari 2024 heb ik namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Skihut Exploitatie 1 B.V. (De Après Skihut), de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Skihut Exploitatie 2 B.V. (Get Back), de besloten vennootschap Stadhuisplein 29 Vastgoed B.V. en de besloten vennootschap Skihut Holding B.V. (hierna gezamenlijk aan te duiden als reclamanten), bij de raad en het college van Rotterdam zienswijzen op nader aan te voeren gronden ingediend tegen:

- het ontwerpbestemmingsplan Lumière,
- de ontwerpomgevingsvergunning Lumière,
- het ontwerpbestemmingsplan RISE,
- de ontwerpomgevingsvergunning RISE en
d.t.v. DCMR:
- het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder RISE.

Bij brief van 1 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam de ontvangst van de zienswijzen tegen de gecoördineerde besluiten voor het project Lumière en RISE bevestigd. In dezelfde brief zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen uiterlijk op 15 februari 2024 te motiveren. In deze brief zullen reclamanten hun zienswijzen nader toelichten. In deze brief zal tevens de zienswijze worden gemotiveerd, gericht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Op alle door ons verrichte werkzaamheden en opdrachten die Cees Advocaten N.V. aanvaardt, zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Den Haag. Deze zijn tevens digitaal beschikbaar op www.cees.nl/nl/algemene-voorwaarden-cees. In onze algemene voorwaarden is onder meer een forumclausule opgenomen en wordt onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag tot uitkering waarvan onze aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico.

1 Milieueffectrapport

- 1.1 Vooropgesteld moet worden dat het MER, dat is opgesteld door Antea Group, ten tijde van de indiening van deze motivering nog door de Commissie mer moet worden beoordeeld. Uit informatie van de website van de Commissie mer volgt dat de beoordeling van het MER eerst op 3 april 2024 verwacht wordt.¹ Reclamanten achten het niet zorgvuldig dat vooruitlopend op de beoordeling door de Commissie mer ontwerpbestemmingsplannen en ontwerpomgevingsvergunningen ter inzage zijn gelegd, nu immers niet kan worden uitgesloten dat het MER dat door Antea Group is uitgevoerd – indien dat positief door de Commissie wordt beoordeeld – zal leiden tot aanpassingen van de ontwerpbestemmingsplannen en de ontwerpomgevingsvergunningen.

2 Ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning Lumière

- 2.1 Allereerst wordt door reclamanten verwezen naar het rapport van [REDACTED] van 14 februari 2024 met kenmerk: R0501540aaAA.jk, dat als **biilage 1** wordt overgelegd. De inhoud daarvan wordt geacht hier te zijn herhaald en ingelast.
- 2.2 Aan het ontwerpbestemmingsplan Lumière ligt een MER ten grondslag, dat is opgesteld door Antea Group. In paragraaf 6.1.3 van het MER wordt vermeld dat er in de referentiesituatie vanuit is gegaan dat alle horeca-inrichtingen voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit (als gevolg van handhaving). Dat is niet correct; ten onrechte is er immers geen rekening mee gehouden dat de horeca zonder maatregelen niet kan voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit en dat het hierom noodzakelijk is dat als gevolg van de keuze van het college om studentenwoningen aan de overzijde van het Stadhuisplein (Luciagebouw) mogelijk te maken, maatwerkvoorschriften moeten worden gesteld. Het is op dit moment nog niet duidelijk hoe deze maatwerkvoorschriften gaan luiden. Deze zijn weliswaar in ontwerp ter inzage gelegd, doch de daarin voorgestelde maatregelen zijn niet acceptabel voor reclamanten, omdat hun bedrijfsvoering hierdoor onevenredig wordt geschaad.
- 2.3 Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de redactie van artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière in strijd is met de rechtszekerheid. Artikel 3.4.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

Nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn alleen toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, bij gesloten ramen, niet hoger is dan een etmaalwaarde van 35 dB(A). Deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en het geluid van de bestaande horeca-

¹ <https://www.commissiemer.nl/adviezen/3805>.

inrichtingen buiten het plangebied. Het betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) veroorzaakt door de in deze inrichtingen aanwezige installaties en toestellen, alsmede de door deze inrichtingen verrichte werkzaamheden en activiteiten, het stemgeluid afkomstig van bezoekers op de horeca-terrassen en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

- 2.4 Voornoemde schending van de rechtszekerheid houdt verband met de formulering van artikel 23 van het vastgestelde bestemmingsplan "Lijnbaankwartier – Coolsingel", dat als volgt luidt:

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - aandachtsgebied geluid" zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen toegestaan, indien:

- a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, die op de kaart zijn aangegeven die als Bijlage 5 bij deze planregels is gevoegd, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.*

- 2.5 Ter plaatse van de beoogde Lumière-toren vigeert ook het – overigens niet onherroepelijke en nog niet in werking getreden – bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel". Niet valt in te zien waarom artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière minder strenge eisen stelt aan de geluidisolatie van gevoelige objecten vanwege de horeca, dan in het vastgestelde bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel het geval is. In laatstgenoemd bestemmingsplan geldt immers de eis dat de etmaalwaarde binnen geluidgevoelige objecten *cumulatief* niet meer mag bedragen van 35 dB(A). Door een lagere geluidseis te stellen ontstaat het risico dat toekomstige bewoners van de Lumière-toren eerder geluidoverlast kunnen ervaren en zullen gaan klagen over horecageluid. Dat brengt handavingsrisico's met zich mee, hetgeen een onevenredige aantasting betekent van de bestaande horeca-inrichtingen en het gevaar van een verdere inperking daarvan.
- 2.6 Bij het bovenstaande komt bovendien nog dat in de akoestische onderzoeken, die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggen, ten onrechte geen rekening is gehouden met bestaande, buiten het plangebied, gelegen horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, waaronder De Après Skihut, de Bierkeller en Get Back. Het gevolg daarvan is dat de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen in de Lumière-toren onjuist, dat wil zeggen te laag, is berekend.
- 2.7 Reclamanten wijzen erop dat relevante inrichtingen aan het Stadhuisplein, De Korte Lijnbaan en de Kruiskade niet zijn meegenomen in de akoestische onderzoeken, die als bijlagen aan het MER

zijn gehecht. Reclamanten wijzen erop dat als deze inrichtingen wél zouden zijn meegenomen, niet meer kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan Lumière in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

- 2.8 Voorts wordt ten onrechte geen rekening gehouden met het bouwplan voor het pand aan het Stadhuisplein 29 en 27, waarin de horeca-inrichtingen De Après Skihut en Get Back zijn gevestigd.
- 2.9 In opdracht van Skihut Exploitatie 1 B.V. heeft Buro Bouwfysica B.V. op 8 november 2023 een akoestische beoordeling uitgevoerd met betrekking tot de (muziek) geluiduitstraling van het project Herontwikkeling Stadhuisplein 27-37 te Rotterdam. Dit project heeft betrekking op een ingrijpende renovatie van een bestaand pand aan het Stadhuisplein te Rotterdam, waarin de horeca-inrichtingen van reclamanten worden geëxploiteerd. In de beoogde herontwikkeling wordt op de begane grond en op de eerste verdieping een uitbreiding gerealiseerd. Evenals in de huidige situatie worden op de begane grond en mogelijk aanvullend op de eerste verdieping horeca-inrichtingen ondergebracht.
- 2.10 Uit voornoemd onderzoek met betrekking tot de geluidbelasting als gevolg van de installaties zal, indien geen gesloten scherm wordt gerealiseerd, niet voldaan worden aan de gehanteerde toetswaarden. Gelet hierop is ter plaatse van de beoogde Lumière-toren geen sprake van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daardoor voldoen het ontwerpbestemmingsplan en de daarop gebaseerde ontwerpomgevingsvergunning niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan behoort hierom niet te worden vastgesteld en de omgevingsvergunning behoort niet te worden verleend.
- 2.11 Omdat de geluidbelasting van het horecageluid op Lumière hoger ligt dan de normen van het Activiteitenbesluit, is maatwerk vereist. Het stellen van maatwerkvoorschriften veronderstelt dat de gevelwering van de gevoelige functie, ten aanzien waarvan maatwerkregels worden gesteld, zwaarder moet worden geïsoleerd. Daarmee is in het ontwerpbestemmingsplan noch in de ontwerpomgevingsvergunning rekening gehouden. Dat bemoeilijkt bovendien het achteraf alsnog stellen van maatwerkvoorschriften, omdat het extra isoleren dan praktisch moeilijk uitvoer en/of kostbaar is. Als reclamanten gehouden zijn zich aan de normen van het Activiteitenbesluit te houden heeft dat tot gevolg dat bij hoorbaar muziekgeluid een straffkorting wordt toegepast van 10 dB(A), waardoor het horecageluid – ondanks de nog vast te stellen maatwerkvoorschriften ter zake van de studentenwoningen in het Luciagebouw – ter aanzien van Lumière met 10 dB(A) moet worden gereduceerd. Hierdoor worden reclamanten onevenredig in hun belangen geschaad.
- 2.12 Ten slotte wijzen reclamanten er nog op dat vaker dan 12 keer per jaar sprake is van voetbal evenementen op het Stadhuisplein, met veel publiek en hoge geluidsniveaus. De hoge geluidsniveaus, die daarbij gepaard gaan, hebben gevolgen voor de toekomstige bewoners van

Lumière, omdat zij met het geluid van deze evenementen worden geconfronteerd. Niet gebleken is dat hiermee in het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit rekening is gehouden.

3 Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning RISE

3.1 Allereerst wordt door reclamanten verwezen naar het rapport van [REDACTED] van 28 januari 2024 met kenmerk: R0501540aaA6.jk, dat als **bijlage 2** wordt overgelegd. De inhoud daarvan wordt geacht hier te zijn herhaald en ingelast.

3.2 In het vastgestelde, maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel", is in artikel 23 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die geldt voor gronden waaraan de aanduiding "Overige zone – aandachtsgebied geluid" is toegekend. Het plangebied van ontwerpbestemmingsplan "RISE" bevindt zich binnen het gebied waar de aanduiding "overige zone – aandachtsgebied geluid." De voorwaardelijke verplichting van artikel 23 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - aandachtsgebied geluid" zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen toegestaan, indien:

*b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, die op de kaart zijn aangegeven die als **Bijlage 5** bij deze planregels is gevoegd, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.*

3.3 Reclamanten wijzen erop dat deze voorwaardelijke verplichting, in tegenstelling tot in ontwerpbestemmingsplan "Lumière", niet in ontwerpbestemmingsplan "RISE" is opgenomen. Reclamanten stellen hierom voor dat omwille van de rechtszekerheid artikel 23 van bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel in de planregels van ontwerpbestemmingsplan "Rise" wordt opgenomen.

3.4 Voorts wijzen reclamanten erop dat in de akoestische onderzoeken wordt uitgegaan van de horeca, die op de overzichtskaart in bijlage 5 van de planregels van bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel is opgenomen. Er bevinden zich echter neer horeca inrichtingen in de omgeving van het plangebied. De geluidbijdrage van de overige horeca buiten het plangebied ontbreekt echter, waardoor de cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de woningen in RISE onjuist, dat wil zeggen te laag, is berekend.

3.5 Het gevolg daarvan is dat de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Onvoldoende inzichtelijk is gemaakt welke horeca-inrichtingen een bijdrage

leveren boven deze grenswaarden en wat dat voor gevolgen heeft voor reclamanten, bijvoorbeeld in het kader van nieuw op te leggen maatwerkvoorschriften of – bij het ontbreken daarvan- in het kader van het treffen van aanvullende maatregelen.

- 3.6 Omdat de geluidbelasting van het horecageluid op RISE hoger ligt dan de normen van het Activiteitenbesluit, is maatwerk vereist. Het stellen van maatwerkvoorschriften veronderstelt dat de gevelwering van de gevoelige functie, ten aanzien waarvan maatwerkregels worden gesteld, zwaarder moet worden geïsoleerd. Daarmee is in het ontwerpbestemmingsplan noch in de ontwerpomgevingsvergunning rekening gehouden. Dat bemoeilijkt bovendien het achteraf alsnog stellen van maatwerkvoorschriften, omdat het extra isoleren dan praktisch moeilijk uitvoer en/of kostbaar is. Als reclamanten gehouden zijn zich aan de normen van het Activiteitenbesluit te houden heeft dat tot gevolg dat bij hoorbaar muziekgeluid een straffkorting wordt toegepast van 10 dB(A), waardoor het horecageluid – ondanks de nog vast te stellen maatwerkvoorschriften ter zake van de studentenwoningen in het Luciagebouw – ter aanzien van RISE met 10 dB(A) moet worden gereduceerd. Hierdoor worden reclamanten onevenredig in hun belangen geschaad.
- 3.7 Ten slotte wijzen reclamanten er nog op dat vaker dan 12 keer per jaar sprake is van voetbal evenementen op het Stadhuisplein, met veel publiek en hoge geluidsniveaus. De hoge geluidsniveaus, die daarbij gepaard gaan, hebben gevolgen voor de toekomstige bewoners van RISE, omdat zij met het geluid van deze evenementen worden geconfronteerd. Niet gebleken is dat hiermee in het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit rekening is gehouden.

4 Ontwerpbesluit hogere waarden RISE

- 4.1 Reclamanten wijzen er, ten slotte, op dat de geluidbelasting van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein en de Kruiskade (in totaal gaat het om 12 horeca-inrichtingen) met een etmaalwaarde van 68 dB(A) ruim boven de standaardgeluidnorm van 50 dB(A) van het Activiteitenbesluit ligt. Het is hierom de vraag of de voorgestelde hogere waarden afdoende zijn om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, nu het horecageluid in de aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken is onderschat. Het gevolg daarvan is dat de toekomstige bewoners worden geconfronteerd met een hoger geluidniveau, dan waar het college in het ontwerpbesluit hogere waarden vanuit gaat. Hierom kan niet worden uitgesloten dat de toekomstige bewoners van woningen in het project RISE zullen gaan klagen over het horecageluid. Op grond daarvan is in het plangebied vanwege de milieugevolgen van de bedrijfsactiviteiten van reclamanten geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Hoogachtend

Bijlage 1.



Après skihut, Get back, Bierkeller Stadhuisplein te Rotterdam



Après skihut, Get back, Bierkeller Stadhuisplein te Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN LUMIERE: OPMERKINGEN T.A.V. AKOESTISCHE
ONDERZOEKEN, PLANREGELS, TOELICHTING OP PLANREGELS EN
OMGEVINGSVERGUNNING

In opdracht van:
Skihut exploitatie bv
Postbus 81107
3009 GC ROTTERDAM

Datum: 14 februari 2024
Rapportnummer: R0501540aaAA.jk

© Kupers & Niggebrugge BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden
dan overeengekomen tussen opdrachtgever en Kupers & Niggebrugge BV (DNR 2011 Artikel 46)



landelijk
register van
gerechtelijke
deskundigen

Cimbaalsingel 12
3438 DB Nieuwegein
Tel: 030 2410218
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kupnigbv.nl
website: www.kupnigbv.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Inleiding.....	1
1.2 Korte samenvatting.....	1
2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.	5
2.1 Akoestisch onderzoek Lumière Rotterdam B.2019.0727.17.R001 d.d. 2 augustus 2023 van dgmr.....	5
2.2 Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr	5
2.3 Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr.....	8
3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Lumière (pagina's ongenummerd)	14
4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)	16
5. Opmerkingen ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning	20
Bijlage I: figuren.....	21

Figuren

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise.....	22
Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière	23
Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise	24
Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwya en horeca-inrichtingen Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis)	25
Figuur I.5: luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group (bron rapport dgmr)	26
Figuur I.6: 3-D weergave plan Lumière	27
Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Lumière	28



Tabellen

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode in rapportage dgmr.....	6
Tabel 2.2: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode in rapportage dgmr.....	7
Tabel 2.3: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode in rapportage dgmr	7
Tabel 2.4: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven in rapportage dgmr.....	8
Tabel 2.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (incl. Straffactor muziekgeluid in rapportage dgmr	8
Tabel 2.6: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A)) rapport dgmr	10
Tabel 2.7 en 2.8: tabel 4 en tabel 5 met geluidniveaus in de omgeving en binnen van Lumière van stemgeluid in- en exclusief toeslag voor muziekgeluid in rapport dgmr.....	11
Tabel 2.9: geluidniveaus in de omgeving van Lumière van terrassen voor muziekgeluid in rapport dgmr.....	12
Tabel 2.10: resultaten cumulatie terrassen, dak paviljoen en horeca in rapport dgmr	12



1. Inleiding

1.1 Inleiding

In opdracht van Skihut exploitatie is het Bestemmingsplan Lumière gecontroleerd t.a.v. de akoestische onderzoeken en het aspect geluid in de planregels, de plantoelichting en de ontwerp Omgevingsvergunning

Voor het bestemmingsplan Lumière en Rise is het Milieueffectrapport projectnummer 0476764.100 van Anthegroup d.d. 1 december 2023 Centrumontwikkelingen Lumiere en Rise.

De opmerkingen daarop zijn verwerkt in het voorlopige rapport R0301579aa5 d.d. 20 januari 2024. Deze opmerkingen worden in deze rapportage herhaald en ingelast d.w.z. dienen als onderdeel van de opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan gelezen te worden.

Figuur I.1 geeft de situering van het plangebied van en rondom Lumière en Rise.

Figuur I.2 geeft een impressie toekomstige situatie van Lumière.

Figuur I.3 geeft een impressie van de bestaande en toekomstige situatie van Rise.

Figuur I.4 geeft de situatie van Lumière en Rise met de naburige horecainrichtingen aan het Stadhuisplein van Skihut exploitatie (Après skihut, Get back, de Bierkeller), Struisenburg beheer (Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis) en de Kruiskade (café de Beurs, Villa Thalia, George, Tiwya).

Figuur I.5 geeft luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group.

Figuur I.6 geeft een 3-D weergave van het plan Lumière.

Hoofdstuk 1.2 geeft een korte samenvatting van de bevindingen.

In hoofdstuk 2 zijn de bevindingen ten aanzien van de diverse akoestische onderdelen opgenomen.

1.2 Korte samenvatting

In het MER-rapport wordt de situatie met Rise (2 woontorens 150 m, 1 woontoren 275 m) en Lumière (woontoren 200 m) vergeleken met de referentiesituatie. Dit is de situatie 2033 bij autonome ontwikkeling.

In het rapport wordt de geluidsbelasting van de horeca aan de Kruiskade en het Stadhuisplein op Lumière en Rise in kaart gebracht in de situatie dat de maatregelen in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 zijn uitgevoerd aan de horecainrichtingen op het Stadhuisplein en in de situatie dat door



de hiervoor genoemde inrichtingen op de Kruiskade voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.

In de akoestisch onderzoeken bij het bestemmingsplan is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht.

Daarbij wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid¹.

De geluidsbijdrage van de horecabedrijven van het Stadhuisplein is niet in detail aangegeven. In een berekening van Peutz voor de woningen in Rise wordt uitgegaan van de voorzieningen die in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel zijn opgenomen. De bestaande situatie (die aan de orde is als het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel vernietigd wordt) is niet in kaart gebracht voor de inrichtingen op het Stadhuisplein.

In het MER (zie tabel 0-1) is sprake van 2 alternatieven (varianten) voor zowel Lumière als Rise: focus op werken en focus op wonen. In de laatste situatie is sprake van 100 extra woningen (520 ipv 420) in Lumière en 320 (1.820 ipv 1.500) woningen extra woningen in Lumière en Rise.

Voor Lumière houdt de eerste variant in dat er pas vanaf 65 m hoogte woningen in Lumière (hoogte 200 m) gebouwd worden. In de tweede variant is dat mogelijk vanaf de plint. In de akoestische onderzoeken is voor zover na te gaan alleen de eerste variant onderzocht in relatie tot de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein².

¹ Onduidelijk is of voor Café de Beurs en Villa Thalia de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken. In het café is aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluisen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade. Aan Thalia is de entree extra geïsoleerd (overkapping buiten). De gevelpui aan de Korte Lijnbaan kan bij een hoog muziekgeluidniveau in het café ter hoogte van de bar dichtgezet worden met deur in wand. Daarnaast is achter deze gevelpui een keuken aangebracht. George en Villa Thalia is buiten beschouwing gelaten omdat deze "geen relevant" muziekgeluid zouden produceren. Voor Café de Beurs en Villa Thalia is ervan uitgegaan dat in het geval voldaan wordt aan de geluidnormen ter hoogte van de Manhave flat ook voldaan wordt aan de geluidnormen ter hoogte van de woningen van Lumière. Deze aanname is niet juist, daar de oriëntering van de geluidbronnen van deze inrichtingen ten opzichte van Lumière anders is dan ten opzichte van de Manhave flat. Voor de bedrijven aan de Kruiskade, waaronder George, gelden momenteel geen maatwerkvoorschriften, d.w.z. beperkingen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de inrichting. De insteek is dat het muziekgeluid van de bedrijven aan de Kruiskade ter hoogte van de Manhaveflat aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Er is geen rekening gehouden met het evt. van toepassing zijnde van het overgangrecht van deze horecabedrijven en de horecabedrijven aan het Stadhuisplein. Doordat aan het terrasgeluid van de horecabedrijven aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade (evenals het Stadhuisplein) geen voorzieningen mogelijk zijn, treedt alsnog een overschrijding van de standaard geluidnormen op ter plaatse van Lumière.

² Alhoewel in de rapporten aangegeven zijn geen geluidbelastingen van de horecabedrijven van het Stadhuisplein in kaart gebracht.



De beoordeling voor geluid vindt vooral plaats in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie de VNG-brochure bedrijven en horecabedrijven editie 2009).

Lumière en Rise liggen binnen het bestaande bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Daarin is aangegeven dat de cumulatieve geluidbelasting van de bedrijven op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan zodanig gereduceerd moet worden dat binnen woningen aan een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan moet worden.

Overigens wordt in het akoestisch onderzoek voor het bp Stadhuisplein ook verkeerslawaaï meegerekend. Dat is in de onderzoeken in het MER niet gebeurd(?).

In een aantal geluidberekeningen is de toeslag van muziekgeluid niet verwerkt, terwijl dat op grond van het door het akoestisch adviesbureau (dgm) op grond van het eigen criterium wel dient plaats te vinden. Daarnaast zijn de geluidbelastingen in etmaalwaarde her en der verkeerd berekend. Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt niet vermeld (is zo te zien niet meegenomen).

Opgemerkt wordt dat geen rekening gehouden is met het overgangsrecht van artikel 2.17a (5 dB(A) hogere dan de standaard geluidnormen) van het Activiteitenbesluit. De horeca inrichtingen bestonden reeds voor de invoering van het Besluit horecabedrijven hinderwet en vallen onder het overgangsrecht van artikel 2.2 van dit besluit. Voor het merendeel van deze inrichtingen is het overgangsrecht van artikel 2.17a van toepassing.

Afgezien van het voorgaande bevinden zich buiten de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 diverse (horeca) inrichtingen op de Kruiskade met muziek, installaties en terrassen, die niet meegenomen zijn in de akoestische onderzoeken voor het bestemmingsplan.

Uit het voorgaande blijkt dat de akoestische onderzoeken bij het bestemmingsplan Lumière voor wat betreft de bestaande horeca-inrichtingen gebrekkig onderzocht is en de situatie voor wat betreft geluid onjuist is ingeschat (d.w.z. te lage geluidniveaus berekend zijn).

Ten aanzien van de planregels zijn diverse opmerkingen te maken. De voorname is:

Planregel 3.4.1: deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt wordt dat in de akoestische



onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend. Artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière is in strijd met van artikel 23 van het vastgestelde bestemmingsplan “Lijnbaankwartier – Coolsingel”. Ter plaatse van de beoogde Lumière-toren vigeert ook het – overigens niet onherroepelijke en nog niet in werking getreden – bestemmingsplan “Lijnbaankwartier-Coolsingel”. Niet valt in te zien waarom artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière andere eisen stelt aan de geluidisolatie van gevoelige objecten vanwege de horeca, dan in het vastgestelde bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel het geval is. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.

Inmiddels blijkt uit de aanvraag van de Omgevingsvergunning van Après skihut en Get back dat de geluidbelasting ter plaatse van Lumière boven de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit ligt.

Uit het voorgaande komt naar voren dat de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Onduidelijk is welke individuele inrichtingen een bijdrage leveren boven deze grenswaarde. Indien dat het geval is, is een maatwerkvoorschrift vereist.

Zonder maatwerkvoorschrift zullen deze inrichtingen, Après skihut en Get back alsnog aanvullende maatregelen moeten treffen, mogelijk op de maatregelen die in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 c.q. 8 december 2023 aangegeven zijn.



2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.

2.1 Akoestisch onderzoek Lumière Rotterdam B.2019.0727.17.R001 d.d. 2 augustus 2023 van dgmr

Opgemerkt wordt dat het rapport niet op alle details te controleren is. Daarvoor is het rekenmodel vereist. Dit is (momenteel) niet beschikbaar bij het MER.

Pagina 10 bodem en gebouwen: aangegeven is “de gebouwen in de omgeving zijn verkregen uit 3Ddatalab. Onduidelijk is dit voor relevante gebouwen niet handmatig aangepast als het afwijkt met de werkelijke situatie.

Pagina 12 tabel 4 (zie hieronder): het afgeronde verschil is 1 dB en niet <1 dB of wordt bedoeld het onafgeronde verschil is afgerond < 1 dB?

Tabel 4: cumulatieve geluidsbelasting (excl. aftrek) wegverkeer met en zonder plan bij woningen in de omgeving

Toetspunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Zonder plan (dB)	Met plan (dB)	Verskil (afgerond dB)
001	Karel Doormanstraat 1	5,0	67	67	< 1
002	Karel Doormanstraat 2	5,0	66	66	< 1
003	Karel Doormanstraat 3	5,0	68	68	< 1
004	Karel Doormanstraat 4	5,0	66	67	< 1

2.2 Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr

Pagina 4 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10^e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 4 3^e alinea: uitgegaan is van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit is aangepast in februari 2023 waardoor de geluidbelastingen verhoogd zijn. Daarna is op 8 december 2023 een geactualiseerde versie opgesteld met wederom verhoogde geluidbelastingen. Dit houdt in dat de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van de geluidbelasting onjuist c.q. te laag zijn. Er is daarnaast geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.



Pagina 9 laatste alinea: er is geen sprake van een horeca-concentratiegebied zodat artikel 2.19a niet van toepassing is.

Pagina 10: tweede bullet: Er is geen rekening gehouden met het gegeven dat het merendeel van de horecabedrijven valt onder het overgangsrecht d.w.z. 5 dB(A) hogere geluidnormen.

Pagina 10 derde bullet: voor Lumière zijn twee alternatieven mogelijk. In het alternatief werken worden vanaf de 10^e verdieping woningen voorzien. In het alternatief wonen is dat voor de hele toren voorzien (d.w.z. ook op de onderste verdiepingen). In het onderzoek van Lumière is alleen het alternatief werken onderzocht en niet het alternatief wonen. Geconcludeerd wordt dat het onderzoek van dgmr niet voldoet aan het MER, waarin beide varianten aan de orde zijn.

Pagina 12 4^e alinea: het muziek- en installatiegeluid, alsmede het laden en lossen en komen en gaan van bezoekers naar het terras van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, de Korte Lijnbaan en zo te zien het Stadhuisplein is ten onrechte niet meegenomen. Binnen de bestaande inrichting mogen muziekgeluid ten gehore gebracht. Er is geen maatwerkvoorschrift van toepassing, zodat (hoge) relevante muziekgeluidniveaus kunnen worden geproduceerd.

Pagina 14 3^e alinea: het bronvermogen van 65 dB(A) voor een sprekend persoon op een horecaterras is laag. In het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 wordt 70 en 75 dB(A) gehanteerd.

Pagina 15 2^e alinea: er is alleen onderzoek uitgevoerd aan woningen vanaf 63 m hoogte, d.w.z. het alternatief werken. Het alternatief wonen (met woningen op de lagere verdiepingen is niet onderzocht).

Pagina 16 tabel 4 (zie hieronder): er is geen rekening gehouden met de bijdrage van muziekgeluid van de inrichtingen aan het Stadhuisplein (waaronder Après skihut, Get back en George. Daarnaast is ook geen rekening gehouden met de bijdrage van het muziekgeluid van de overige horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Als gevolg daarvan zijn de resultaten in de tabel onjuist d.w.z. te laag.

tabel 4: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Onschrijving	Hoogte (m)	De Beurs*	Villa Thalia	TIWYA*
MH1_A	Manhaveflat	15	55	35	52
MH1_D	Manhaveflat	24	56	36	54
MH1_F	Manhaveflat	27	56	36	54

* Inclusief 10 dB correctie muziekgeluid.

Tabel 2.1: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau nachtperiode in rapportage dgmr

Pagina 17 1^e alinea: op grond van tabel 4 is voor De Beurs een geluidreductie van 16 en voor Tiwya een geluidreductie van 14 dB(A) vereist. Zonder straf-



toeslag is dat 6 en 4 dB(A) zijn. De aangegeven waarden van 18 dB voor Tiwya en 3 dB voor De Beurs zijn op grond van het voorgaande onjuist. Bij de aangehouden geluidswaarde (geluidsnorm) is geen rekening gehouden met het overgangsrecht van artikel 2.17a waaronder het merendeel van de horecabedrijven valt.

Pagina 17 2^e alinea: er is aangegeven dat geen muziektoeslag wordt toegepast als het geluidniveau in de nachtperiode 40 dB(A) bedraagt. Als sprake is van achtergrondgeluidsniveau van 45-52 dB(A) in de nachtperiode is bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 40 dB(A) sprake van hoorbaar muziekgeluid en dient de toeslag van 10 dB(A) (straffactor) toegepast te worden. Pas bij een equivalent ("gemiddeld") geluidniveau van 35 dB(A) kan deze in de regel vervallen.

Pagina 17 tabel 5 (zie hieronder): verwezen wordt naar de beide opmerkingen hiervoor t.a.v. het overgangsrecht en de toeslag voor muziekgeluid. Onduidelijk is of installatiegeluid meegenomen is. Alleen alternatief 1 is onderzocht.

tabel 5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs	Villa Thalia	TIWYA
Reductie			15,5	-	13,9
MH1_A	Manhaveflat	15	40	35	38
MH1_D	Manhaveflat	24	40	36	40
MH1_F	Manhaveflat	27	40	36	40
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	39	31	31
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	39	37	36
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	39	37	35

Tabel 2.2: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedrijven Kruiskade nachtperiode in rapportage dgmr

Pagina 18 tabel 6 (zie hieronder): in tabel 6 ontbreekt de geluidbelasting van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein, waaronder Après skihut en Get back. Deze is van belang omdat voor de gecumuleerde geluidbelasting³ van de bedrijven op de Kruiskade en het Stadhuisplein binnen de woningen als eis 35 dB(A) etmaalwaarde opgenomen is in het bestemmingsplan.

tabel 6: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	De Beurs	TIWYA	George
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	45	35	31
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	45	40	44
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	44	34	45

Tabel 2.3: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau stemgeluid nachtperiode in rapportage dgmr

Voor De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en George is ten onrechte geen correctie (toeslag) van 10 dB(A) voor hoorbaar muziekgeluid verwerkt. DCMR gaat bij de handhaving uit van deze correctie. Op grond van pagina 12 3^e alinea is dat

³ Bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting ter hoogte van de studentenwoningen is ook het geluid van wegverkeer meegenomen, mede naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Rotterdam.



wel vereist. Alleen alternatief 1 (woningen op 28,9, 32,1 en 64,5 m hoogte) is onderzocht.

Alternatief 2 met woningen op de lagere verdieping van Lumière is niet onderzocht.

Pagina 18 tabel 7 (zie hieronder): alleen alternatief 1 (woningen vanaf 63 m hoogte) is onderzocht. Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen op het stadhuisplein.

tabel 7: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven nachtperiode dB(A)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Grenswaarde stap 2 VNG	Langtijdgemiddeld beoordelings-niveau nachtperiode dB(A)	
				Cumulatief	Overschrijding
003	Woningen zuidgevel Lumière	64,5	40	49	9/-
004	Woningen oostgevel Lumière	64,5	40	51	11/-
005	Woningen oostgevel Lumière	64,5	40	50	10/-

Tabel 2.4: resultaten cumulatieve geluidsniveau alle horecabedrijven in rapportage dgm

Pagina 20: tabel 8 (zie hieronder): als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen in het akoestisch onderzoek d.d. 3 december 2021.

tabel 8: resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (incl. straffactor muziekgeluid)

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau dag- / avond- / nachtperiode dB(A)		
			Grenswaarde	Resultaat*	Overschrijding
001	Woningen zuidgevel	64,5	50/45/40	53/53/38	3/8/-
003	Woningen zuidgevel	64,5	50/45/40	49/50/35	-/5/-
010	Woningen westgevel	64,5	50/45/40	51/51/37	1/6/-
012	Woningen westgevel	64,5	50/45/40	53/53/38	3/8/-

*Inclusief straffactor 10 dB muziekgeluid dag- en avondperiode

Tabel 2.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (incl. Straffactor muziekgeluid in rapportage dgm

Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5-10 dB(A) te laag.

Er is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en op het Stadhuisplein (cumulatie i.v.m. de binneneis van 35 dB(A) cumulatief in het bestemmingsplan).

2.3 Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgm

Figuur I.7 geeft de ligging van de terrassen in de plangrens van Lumière.



Pagina 1 algemeen: in het MER is sprake van 2 alternatieven: alternatief 1 werken en alternatief 2 wonen. In het onderzoek is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht, waarbij tot en met de 10^e verdiepingen geen woningen in Lumière aanwezig zijn. In alternatief 2 (wonen) is dat wel het geval. In het onderzoek ontbreken de effecten op de woningen van Lumière bij alternatief 2. In het akoestisch onderzoek is alleen alternatief 1 werken onderzocht.

Pagina 1 inleiding: het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen.

Pagina 3 2^e en 3^e alinea. Het geluid van horeca-inrichtingen buiten de plangrens is niet meegenomen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij het onderzoek.

Pagina 5 rekenmodel: meervoudige reflecties treden in de praktijk op en kunnen, zoals aangegeven leiden tot ca. 1-3 dB(A) geluidniveaus dan berekend met Geomilieu 2023.1. Deze verhoging is ten onrechte niet verwerkt in de rekenresultaten, zodat de berekende geluidbelastingen onjuist d.w.z. te laag zijn.

Pagina 5 laatste, 6 1^e en 2^e alinea: de rekenpunten liggen op de woningen aan de Manhaveflat, het Weenagebouw en de woningen vanaf 63 m hoogte van de Lumiëretoren. De Manhaveflat en het Weenagebouw liggen op korte afstand van het bestemmingsplan Lumière, maar erbuiten. Onduidelijk is waarom de woningen in de 2 torens van ASR niet meegenomen zijn.

Pagina 6, 3^e bullet: voor de geluidsbronnen van nieuw te realiseren is als bronvermogen voor stemgeluid is 65 dB(A) aangehouden in de geluidberekening. Dit is te laag aangezien Peutz 70 en 75 dB(A) hanteert voor stemgeluid op de terrassen. Als gevolg daarvan zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 5 - 10 dB(A) te laag. Voor het maximaal bronvermogen is 90 dB(A) aangehouden. Op grond van de VDI3770 is 95-115 dB(A) gebruikelijk voor roepende en schreeuwende personen. De horeca binnen de plangrens staat niet op de kaart in bijlage 5 van het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel. Anderzijds geldt op basis van dit plan wel een binneneis in de woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve geluid van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein. De bijdrage van deze inrichtingen is niet betrokken bij de geluidbronnen.

Pagina 7 1^e bullet: er is uitgegaan van popmuziek bij de bar (verdieping 2). Op grond van de NSG-richtlijn muziekspectra in horecabedrijven d.d. maart 2005 is dancemuziek (meer bassen) gebruikelijk in een bar.



Pagina 8, laatste en één na laatste alinea: in het kader van de beoordeling van een bestemmingsplan (goede ruimtelijk ordening) moet het stemgeluid van een onverwarmd of onoverdekt terras bij de beoordeling betrokken te worden. Als deze niet meegenomen worden zijn de berekende geluidniveaus niet correct, d.w.z. te laag.

Pagina 9, tabel 3 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

Daarnaast is geen rekening gehouden met stem- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, zoals Après skihut en Get Back (cumulatie i.v.m. de binneneis van 35 dB(A) cumulatief in het bestemmingsplan).

tabel 3: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A))

Omschrijving	Hoogte [m]	Bar/restaurant (stemgeluid)	Bar (noordzijde) Muziek (exclusief toeslag)	Restaurant (zuidzijde) Muziekbijdrage (exclusief toeslag)	Bar+restaurant enkel muziek (inclusief toeslag)	Bar+restaurant Stem- en muziekgeluid inclusief toeslag muziek
Manhaveflat	7.5-38.5	46/46/-	32/32/-	48/48/-	58/58/-	60/60/-
Gebouw Weena	7.5-31.5	43/43/-	45/45/-	38/38/-	56/56/-	57/57/-
Hotel noordgevel	28.9-58.4	33/33/-	34/34/-	32/32/-	45/45/-	47/47/-
Hotel oostgevel	28.9-58.4	41/41/-	38/38/-	44/44/-	54/54/-	56/56/-
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	42/42/-	34/34/-	45/45/-	55/55/-	57/57/-
Hotel westgevel	28.9-58.4	23/23/-	16/16/-	27/27/-	37/37/-	39/39/-
Woningen noordgevel	64.5-149.2	19/19/-	21/21/-	20/20/-	34/34/-	35/35/-
Woningen oostgevel	64.5-149.2	38/38/-	36/36/-	39/39/-	50/50/-	52/52/-
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	38/38/-	22/22/-	41/41/-	51/51/-	53/53/-
Woningen westgevel	64.5-149.2	19/19/-	12/12/-	23/23/-	33/33/-	34/34/-

Tabel 2.6: resultaten bar/restaurant – toetsing Activiteitenbesluit (in dB(A)) rapport dgmr

Pagina 10 tabel 4, 5 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen is, geen rekening gehouden is met de terrassen op het Stadhuisplein en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag.



**tabel 4: maatgevende resultaten terrassen op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving.
in dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode**

Omschrijving	Hoogte [m]	Terrassen voor kantoor	Terras begane grond zuid	Terras begane grond noord	Bar/restaurant (enkel stemgeluid)	Bar/rest inclusief muziek inclusief toeslag(*)	Totaal (exclusief toeslag muziek)	Totaal (inclusief toeslag muziek) (*)
Normstelling (stap2)		50/45/40	50/45/40	50/45/40	50/45/40	50/45/40	55/50/45	
Normstelling (stap3)		55/50/45	55/50/45	55/50/45	55/50/45	55/50/45		
Manhaveflat	7.5-38.5	52/-/-	52/49/-	22/22/-	46/46/-	53/46/-	54/49/-	54/49/-
Weenagebouw	7.5-31.5	50/-/-	30/27/-	53/53/-	43/43/-	53/53/-	53/53/-	61/58/-
Hotel								
Lumière noord	28.9-58.4	41/-/-	22/19/-	43/43/-	33/33/-	43/43/-	45/44/-	55/44/-
Lumière oost	28.9-58.4	51/-/-	15/12/-	41/41/-	41/41/-	51/51/-	51/42/-	59/52/-
Lumière zuid	28.9-58.4	53/-/-	42/39/-	18/18/-	42/42/-	52/49/-	53/42/-	53/47/-
Lumière west	28.9-58.4	50/-/-	45/42/-	19/19/-	23/23/-	33/31/-	51/42/-	51/42/-
Woningen								
Lumière noord	64.5-149.2	31/-/-	16/13/-	36/36/-	19/19/-	29/29/-	37/36/-	37/36/-
Lumière oost	64.5-149.2	36/-/-	11/8/-	36/36/-	38/38/-	48/48/-	42/39/-	52/49/-
Lumière zuid	64.5-149.2	39/-/-	33/30/-	14/14/-	38/38/-	38/38/-	41/38/-	41/38/-
Lumière west	64.5-149.2	43/-/-	37/34/-	15/15/-	19/19/-	29/29/-	44/34/-	44/34/-

(*) op de gevels waar de bijdrage van de bar/het restaurant in de betreffende periode meer dan 12 dB onder het totale geluidsniveau is het muziekgeluid niet als dusdanig herkenbaar. De toeslag van 10 dB is op deze punten niet toegepast.

**tabel 5: resultaten retailunits T11 en T12 en totaal inclusief de andere terrassen bij Lumière.
Resultaat in dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode.**

Omschrijving	Hoogte [m]	T11 (retailunit 5)	T12 (retailunit 4)	Totaal (incl totaal Lumière uit tabel 4)
Grenswaarde stap 2		50/45/40	50/45/40	
Grenswaarde stap 3		55/50/45	55/50/45	
Manhaveflat	7.5-38.5	25/25/22	26/26/23	54/50/26
Gebouw Weena	7.5-31.5	51/51/48	45/45/42	61/59/49
Hotel				
Hotel noordgevel	28.9-58.4	45/45/42	41/41/38	55/48/43
Hotel oostgevel	28.9-58.4	47/47/44	46/46/43	59/53/47
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	27/27/24	30/30/27	53/47/29
Hotel westgevel	28.9-58.4	26/26/23	26/26/22	52/42/26
Woningen				
Woningen noordgevel	64.5-149.2	36/36/33	31/31/28	40/40/34
Woningen oostgevel	64.5-149.2	42/42/39	42/42/39	53/51/42
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	22/22/19	25/25/22	42/39/24
Woningen westgevel	64.5-149.2	21/21/18	19/19/16	44/34/20

Tabel 2.7 en 2.8: tabel 4 en tabel 5 met geluidsniveaus in de omgeving en binnen van Lumière van stemgeluid in- en exclusief toeslag voor muziekgeluid in rapport dgm.



Pagina 12 tabel 6 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen is, geen rekening gehouden is met de terrassen op het Stadhuisplein en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijd-gemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

tabel 6: resultaten van terrassen op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving in dB(A) in dag-/avond-/nachtperiode

Omschrijving	Hoogte [m]	Terrassen voor kantoor	Terras begane grond zuid	Terras begane grond noord	Bar/restaurant (enkel mensen)	T11 / Retailunit 5	T12 / Retailunit 4
Normstelling (stap2)		70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60	70/65/60
Manhaveflat	7.5-38.5	64/-/-	65/65/-	37/37/-	57/57/-	54/54/54	54/54/54
Gebouw Weena	7.5-31.5	61/-/-	39/39/-	64/64/-	61/61/-	83/83/83	79/79/79
Hotel							
Hotel noordgevel	28.9-58.4	54/-/-	34/34/-	54/54/-	53/53/-	77/77/77	72/72/72
Hotel oostgevel	28.9-58.4	68/-/-	31/31/-	53/53/-	54/54/-	76/76/76	76/76/76
Hotel zuidgevel	28.9-58.4	67/-/-	56/56/-	30/30/-	52/52/-	56/56/56	61/61/61
Hotel westgevel	28.9-58.4	60/-/-	55/55/-	32/32/-	35/35/-	55/55/55	55/55/55
Woningen							
Woningen noordgevel	64.5-149.2	38/-/-	28/28/-	47/47/-	39/39/-	72/72/72	62/62/62
Woningen oostgevel	64.5-149.2	49/-/-	26/26/-	47/47/-	47/47/-	72/72/72	71/71/71
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	50/-/-	48/48/-	26/26/-	47/47/-	51/51/51	55/55/55
Woningen westgevel	64.5-149.2	50/-/-	48/48/-	28/28/-	29/29/-	50/50/50	48/48/48

Tabel 2.9: geluidniveaus in de omgeving van Lumière van terrassen voor muziekgeluid in rapport dgmr

Pagina 13 tabel 7 (zie hieronder): omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen is, geen rekening gehouden is met de terrassen op het Stadhuisplein en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijd-gemiddelde beoordelingsniveaus te laag.

tabel 7: resultaten cumulatieve terrassen, dakpaviljoen en horeca Kruiskade in dB(A)

omschrijving	hoogte [m]	terrassen Lumiere incl. toeslag waar van toepassing	Terrassen T11 en T12	dakpaviljoen Manhave	horeca Kruiskade	cumulatief
Manhaveflat	7.5-38.5	54/49/-	29/29/26	38/39/36	45/54/50	54/55/50
Gebouw Weena	7.5-31.5	61/58/-	52/52/49	36/36/32	48/58/54	61/61/55
Hotel/woningen noordgevel	28.9-58.4	55/44/-	46/46/43	32/33/29	44/54/50	56/55/51
Hotel/woningen oostgevel	28.9-58.4	59/52/-	50/50/47	22/23/20	50/58/54	59/59/55
Hotel/woningen zuidgevel	28.9-58.4	53/47/-	32/32/29	44/44/38	49/56/52	55/56/52
Hotel/woningen westgevel	28.9-58.4	51/42/-	29/29/26	44/44/38	29/40/36	52/46/40
Woningen noordgevel	64.5-149.2	37/36/-	37/37/34	29/29/28	34/46/42	41/47/43
Woningen oostgevel	64.5-149.2	52/49/-	45/45/42	22/22/20	46/55/51	53/56/51
Woningen zuidgevel	64.5-149.2	41/38/-	27/27/24	43/43/38	45/54/49	47/54/49
Woningen westgevel	64.5-149.2	44/34/-	23/23/20	43/43/38	24/38/34	46/45/39

Tabel 2.10: resultaten cumulatieve terrassen, dak paviljoen en horeca in rapport dgmr

Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan het Stadhuisplein en de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor).



Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan⁴.

⁴ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Lumière (pagina's ongenummerd)

Planregel 1.37: voor achtergrondmuziek is een maximaal geluidniveau van 70 dB(A) bij direct aanpandige woningen en 80 dB(A) bij woningen die niet direct aanpandige liggen aan horecabedrijven opgenomen. Dit komt neer op equivalent ("gemiddelde") geluidniveaus die ca. 10 dB(A) lager liggen. In artikel 1.11 lid 2 van het Activiteitenbesluit hebben de 80 en 70 dB(A) die als criterium voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek worden gehanteerd betrekking op equivalent ("gemiddelde") geluidniveaus.

Planregel 1.38: de invulling van Daghoreca sluit niet aan op de criteria van het huidige beleid in Rotterdam.

Planregel 1.39: de invulling van Nachthoreca met niet meer van achtergrondmuziek sluit niet aan op de criteria van het huidige beleid in Rotterdam.

Planregel 3.1: conform de bestemmingsomschrijving zijn horeca en woningen in het gehele bestemmingsplan toegestaan.

Planregel 3.3.2: op grond van deze regel zijn binnen de Lumière toren geen hogere maximale muziekgeluidniveaus dan 80 dB(A) en 70 dB(A) (equivalent geluidniveau van 70 en 60 dB(A)) in voorkomende situaties toegestaan. Het geluidniveau in het akoestisch onderzoek voor de bar voldoet daar niet aan.

Planregel 3.3.3: woningen zijn uitsluitend vanaf 63 m hoogte toegestaan in het bestemmingsplan Lumière (gekozen is voor alternatief werk in het MER).

Planregel 3.4.1: deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend. Artikel 3.4.1 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière is in strijd met van artikel 23 van het vastgestelde bestemmingsplan "Lijnbaankwartier – Coolsingel". Ter plaatse van de beoogde Lumière toren vigeert ook het – overigens niet onherroepelijke en nog niet in werking getreden – bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel". Niet valt in te zien waarom artikel 3.4.1



van de planregels van ontwerpbestemmingsplan Lumière andere eisen stelt aan de geluidisolatie van gevoelige objecten vanwege de horeca, dan in het vastgestelde bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel het geval is. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.



4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)

Opmerking t.a.v. 1.4 vigerende bestemmingsplannen: tegen het Bestemmingsplan “Parapluherziening evenementen” (2022) loop een beroepsprocedure. Het plan is nog niet van kracht.

Opmerking t.a.v. 2.3.1 nota van uitgangspunten Lumière onderdeel horeca: er is sprake van een tweetal horecabedrijven (categorie 4) in het plangebied van Lumière. Onduidelijk is welke inrichtingen bedoeld zijn.

Opmerking t.a.v. 2.3.12 Horecagelegenheden centrum 2022 -2024: diverse bedrijven (waaronder Après skihut, Get Back, De Beurs en Villa Thalia) aan het Stadhuisplein en de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur in werking kunnen zijn. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving van categorie 1 t/m 4. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven daar wel inpassen.

Opmerking t.a.v. 2.3.12 onderdeel relatie tot plangebied: diverse bedrijven (waaronder Après skihut, Get Back, De Beurs en Villa Thalia) aan het Stadhuisplein en de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur in werking kunnen zijn. George is een categorie 3 bedrijf. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving voor avond- en nachthoreca. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven (welke bedoeld zijn is niet duidelijk) daar wel inpassen.

Opmerking t.a.v. 4.3.1 MER onderdeel geluid: de onderzoeksrapporten bij het MER zijn op onderdelen gebrekkig en onjuist. De bestaande horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (waaronder Après skihut, Get back) en de Kruiskade worden onevenredig beperkt en belemmerd in hun bedrijfsvoering. De geluidbelastingen van deze inrichtingen zijn onjuist, d.w.z. te laag berekend. Daarnaast is geen rekening gehouden met de strafcorrectie voor muziekgeluid, die DCMR nu in rekening brengt. Relevante inrichtingen aan de Kruiskade, de Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein zijn niet meegenomen. Als deze wel meegenomen worden is geen sprake van goede ruimtelijke ordening volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (2009).

Opmerking t.a.v. planregel 4.3.1 Centrum – 1:

Deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Opgemerkt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaan-



kwartier – Coolsingel is meegenomen. De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.

Opmerking t.a.v. 6.2.1 Relatie tot plangebied 5° tm 7° alinea: Après skihut, Get back alsmede De Beurs en Villa Thalia aan de Kruiskade zijn momenteel categorie 4 bedrijven die 24 uur met meer dan achtergrondmuziek in werking kunnen zijn. Deze bedrijven passen niet in de beschrijving voor avond- en nachthoreca. Onduidelijk is of de hiervoor genoemde bedrijven (welke bedoeld zijn is niet duidelijk) daar wel inpassen. Een en ander blijkt ook niet uit het akoestisch onderzoek van dgmr in bijlage 5. Omdat een deel van de terrassen (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Omdat een deel van de terrassen van Lumière (zie hiervoor) ten onrechte niet meegenomen zijn en (deels) uitgegaan is van te lage bronvermogens, zijn de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te laag. Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid (zie de opmerkingen t.a.v. Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven

B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor. Daarnaast is geen rekening gehouden met terras- en muziekgeluid van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan⁵ en mogelijk maatwerkvoorschriften voor deze inrichtingen vereist zijn.

Opmerkingen t.a.v. 6.2.2 conclusie Als gevolg van een te lage inschatting van de cumulatieve geluidbelasting (zie hiervoor) en het niet meenemen van de bestaande (d.w.z. alle) horeca-inrichtingen buiten het plan wordt aan de binneneis van 35 dB(A) voor het cumulatieve geluidniveau in de woningen niet voldaan.

Opmerking t.a.v. 6.3.1.2 horecageluid van buiten het plangebied: voor de horecabedrijven aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met het overgangsrecht. Voor deze bedrijven is in de geluidberekeningen van dgmr ten onrechte uitgegaan van de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit. Daarnaast is er in de geluidberekeningen van dgmr uitgegaan dat bij de aangehouden waar van 40 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van deze bedrijven geen hoorbare muziek optreedt. Dit voldoet niet aan het criterium van dgmr dat stel het muziekgeluidniveau tenminste 15 dB(A) onder het omge-

⁵ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



vingsgeluid (achtergrondgeluid) van 45 – 52 dB(A) dient te liggen voor onhoorbaarheid. Als gevolg daarvan zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus onjuist bepaald.

Daarbij komt dat wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid.

Onduidelijk is of voor de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (Après skihut, Get back⁶) en de Kruiskade (onder andere Café de Beurs⁷) de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken⁸. In dit café blijkt aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluisen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.3 Horecabedrijven binnen het plangebied: voor de opmerkingen wordt verwezen naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 Beoordeling geluid horecabedrijven van binnen en buiten het plangebied: verwezen wordt naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr en Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor. Daaruit komt naar voren dat uitgegaan is van onjuiste uitgangspunten en geluidberekeningen waardoor de geluidbelasting van de woningen van Lumière (veel) te laag is ingeschat.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 onderbouwing aanvaardbaar woon- en leefklimaat: Verwezen wordt naar het voorgaande. Daarnaast zijn niet alle horeca-inrichtingen (zoals voorgeschreven) buiten het plangebied meegenomen. Als

⁶ De geluidbronnen van en maatregelen aan deze inrichtingen wijken af van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 en 8 december 2023.

⁷ De gevelpui aan de Korte Lijnbaan kan bij een hoog muziekgeluidniveau in het café ter hoogte de bar dichtgezet worden met deur in wand. Daarnaast is een achter deze gevelpui een keuken aangebracht.

⁸ George is buiten beschouwing gelaten omdat dit “geen relevant” muziekgeluid zou produceren. George mag “achtergrondmuziek” produceren. Hoeveel dat is, is niet duidelijk aangegeven door het bevoegd gezag. Terrasgeluid van George is wel meegenomen. Voor de bedrijven aan de Kruiskade, waaronder George, gelden momenteel geen maatwerkvoorschriften, d.w.z. beperkingen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de inrichting.



een en ander correct meegenomen wordt is niet voldaan aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzo-
nering (2009). Afgezien daarvan wordt niet voldaan aan de planregel, waarin
een eis van 35 dB(A) voor het binnenniveau gesteld wordt.

Opmerkingen t.a.v. 6.8 Bezinning: de Lumière toren heeft invloed op de be-
zinning van de terrassen aan de Korte Lijnbaan. Dit wordt niet besproken in de
toelichting. Onduidelijk is of het effect van de bezinning van deze terrassen
onderzocht is c.q. hoe die negatief beïnvloed wordt (planschade).

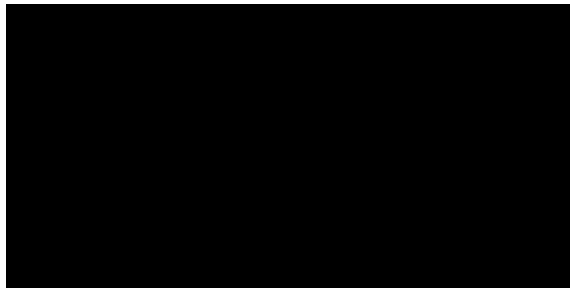


5. Opmerkingen ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning

Op de Omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing, zodat in het beroepsschrift door een belanghebbende (alle) beroepsgronden moeten worden aangevoerd (na de termijn van 6 weken voor het beroepsschrift) is dat niet meer mogelijk.

Nieuwegein, 14 februari 2024,

Kusters & Niggebrugge



Gerechtigd Deskundige LRGD



Bijlage I: figuren



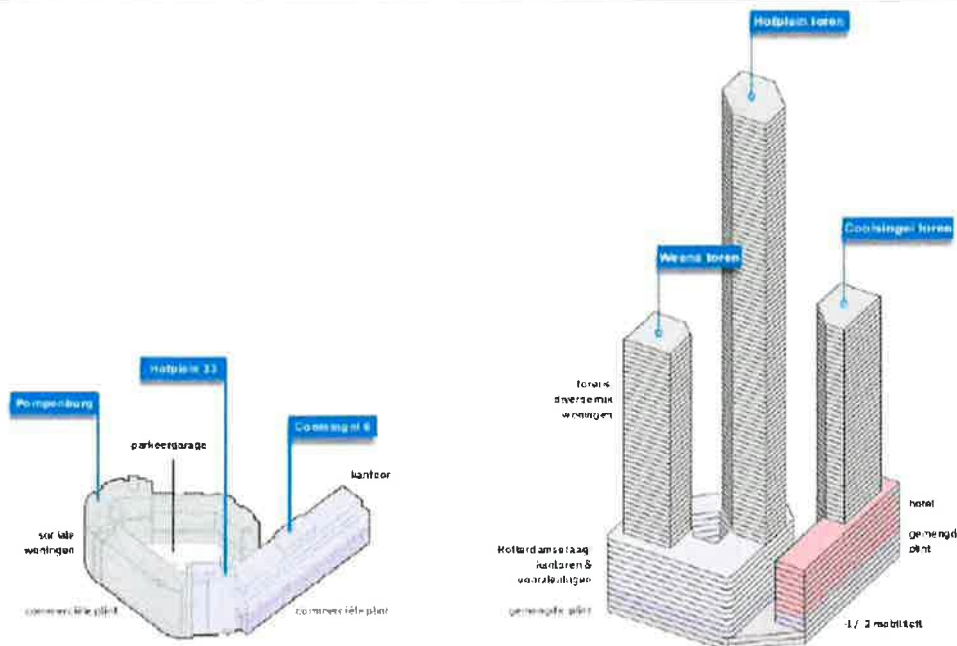
Figuur 0-1: Ligging van het plangebied RISE en Lumière in het centrum van Rotterdam

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise



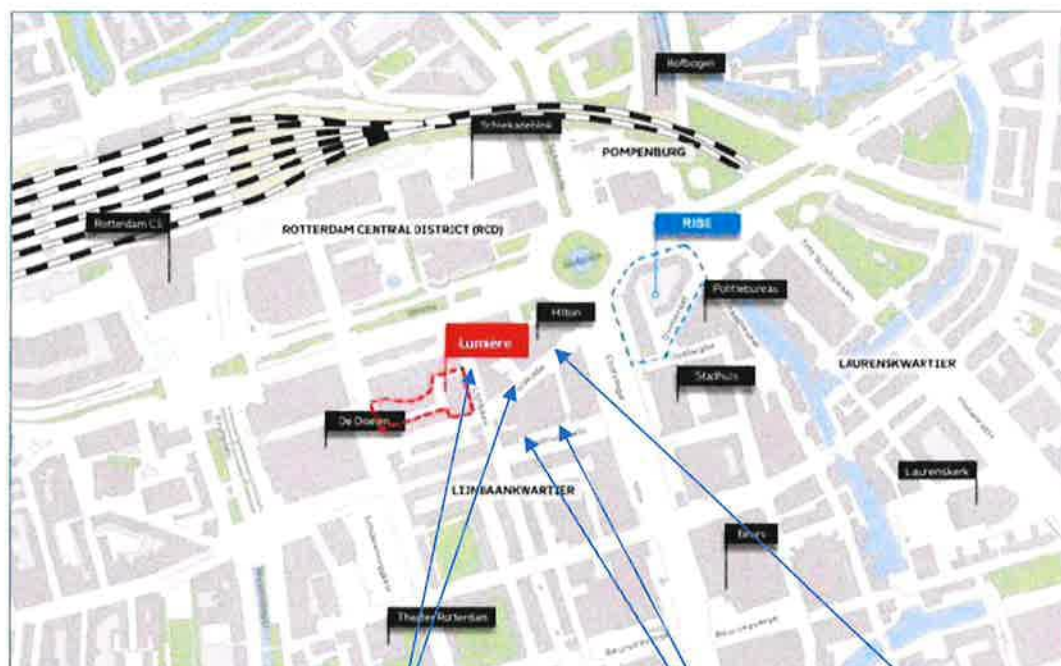
Figuur 0-3: Impressie Lumière

Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Lumière



Figuur 0-2: Impressie van de bestaande situatie (links) en de toekomstige situatie (rechts) van RISE

Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise



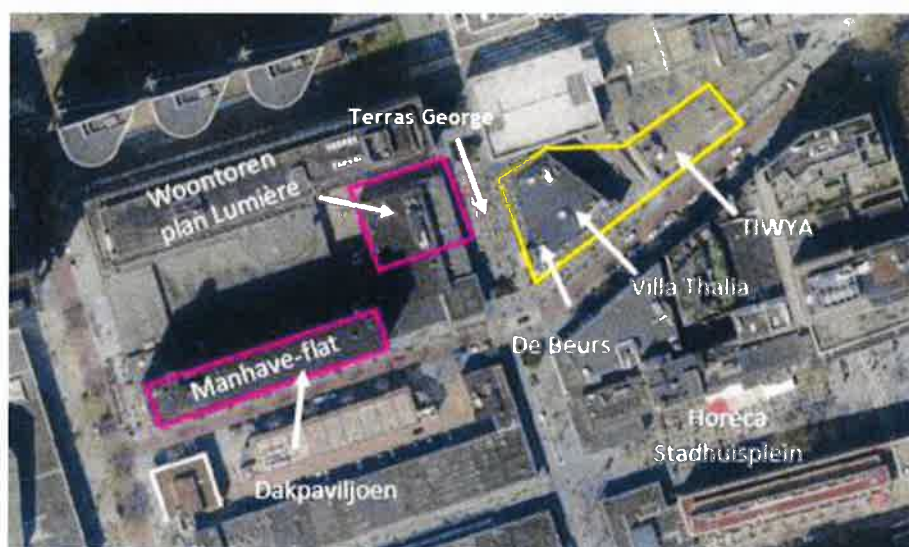
Figuur 2-1 De omgeving van het plangebied (bron: N+U RISE)

Café de Beurs, Villa
Thalia, George

Tiwyra

Après skihut, Get back, de Bierkel-
ler, Plein, 't Fust, Coconuts, Ami-
go's en Cornelis

Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met horeca-inrichtingen van The Party Group (café de Beurs, Villa Thalia, George), Tiwyra en horeca-inrichtingen Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's en Cornelis)



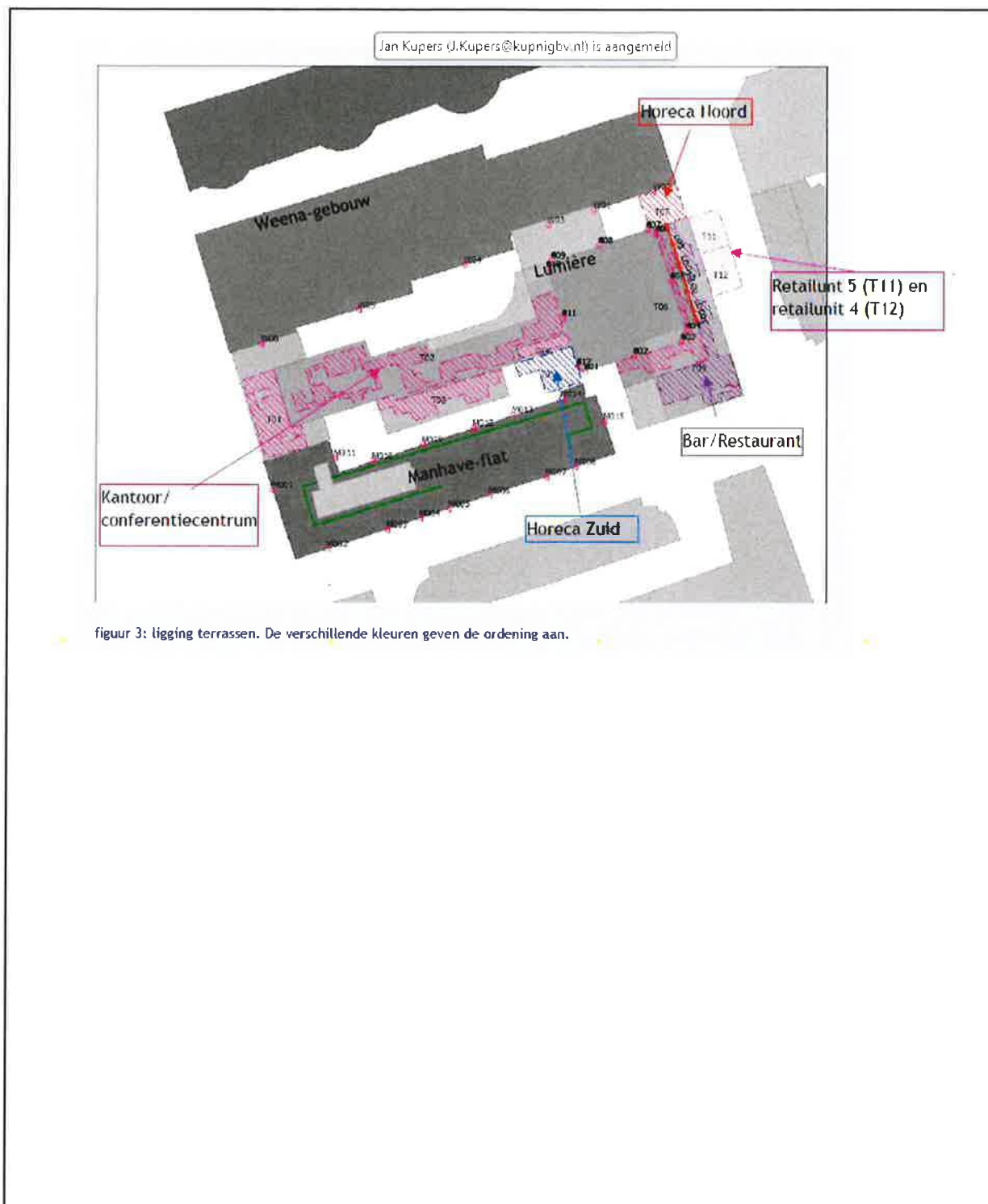
figuur 1; luchtfoto omgeving

Figuur I.5: luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group (bron rapport dgm)



figuur 2: 3D-weergave plan Lumière

Figuur I.6: 3-D weergave plan Lumière



Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Lumière



Bijlage 2.



Après skihut, Get back, Bierkeller Stadhuisplein Rotterdam



Après skihut, Get back, Bierkeller Stadhuisplein Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN RISE: VOORLOPIGE OPMERKINGEN T.A.V. AKOESTISCHE
ONDERZOEKEN, PLANREGELS, TOELICHTING OP PLANREGELS EN
OMGEVINGSVERGUNNING

In opdracht van:
Skihut exploitatie bv
Postbus 81107
3009 GC ROTTERDAM

Datum: 28 januari 2024
Rapportnummer: R0501540aaA6.jk

© Kupers & Niggebrugge BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden
dan overeengekomen tussen opdrachtgever en Kupers & Niggebrugge BV (DNR 2011 Artikel 46)



landelijk
register van
gerechtelijke
deskundigen

Cimbaalsinge
3438 DB Nieuweg
Tel: 030 2410
ING: NL47 INGB 0007 5431
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775
K.v.K. Utrecht 301371
Email: info@kupnigb
website: www.kupnigb



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Inleiding.....	1
1.2 Samenvatting.....	1
2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.	5
2.1 Akoestisch onderzoek Project Rise Rotterdam akoestisch onderzoek geluidemissie horeca kenmerk R035056.aa/22AZ7OW.eg d.d. 4 november 2022 van LBP Sight	5
2.2 Notitie Peutz d.d. 19 oktober 2022 referentie MN/MO/TvdE/H 6985-13-NO-001	6
3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Rise (pagina's ongenummerd) ...	8
4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)	9
5. Opmerkingen ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning	13

Figuren

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise.....	15
Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Rise.....	16
Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise	17
Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met de horeca-inrichtingen horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's, Cornelis, Grace, The Grit) en horeca-inrichting aan de Kruiskade (café de Beurs, Villa Thalia, George, Tiwya)	18
Figuur I.5: luchtfoto met o.a. horecabedrijven aan het Stadhuisplein (bron rapport dgmr)	19
Figuur I.6: 3-D weergave plan Rise in de omgeving	20
Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Rise.....	21



Tabellen

Tabel 2.1: berekende geluidbijdragen $L_{A,T}$ in de nachtperiode van terrassen en horeca Rise exclusief straffactoren (geen toeslag voor herkenbaarheid muziekgeluid	5
Tabel 2.2: invallend geluidniveau per positie in rapport Peutz	6



1. Inleiding

1.1 Inleiding

In opdracht van Skihut exploitatie, contactpersoon dhr. M. Jongejan is het Bestemmingsplan Rise gecontroleerd t.a.v. de akoestische onderzoeken en het aspect geluid in de planregels, de plantoelichting en de ontwerp Omgevingsvergunning.

Figuur I.1 geeft de situering van het plangebied van en rondom Lumière en Rise.

Figuur I.2 geeft een impressie toekomstige situatie van Lumière.

Figuur I.3 geeft een impressie van de bestaande en toekomstige situatie van Rise.

Figuur I.4 geeft de situatie van Lumière en Rise met de horeca-inrichtingen aan de van Skihut d.w.z. de Après skihut, de Get back¹.

Figuur I.5 geeft luchtfoto met o.a. horecabedrijven The Party Group.

Figuur I.6 geeft een 3-D weergave van het plan Rise.

Hoofdstuk 1.2 geeft een korte samenvatting van de bevindingen.

In hoofdstuk 2 zijn de bevindingen ten aanzien van de diverse akoestische onderdelen opgenomen.

1.2 Samenvatting

In het MER-rapport wordt de situatie met Rise (2 woontorens 150 m, 1 woontoren 275 m) en Lumière (woontoren 200 m) vergeleken met de referentiesituatie. Dit is de situatie 2033 bij autonome ontwikkeling.

In het rapport wordt de geluidsbelasting van de horeca van het Stadhuisplein en de Kruiskade op Lumière en Rise in kaart gebracht in de bestaande situatie en in de situatie dat voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.

In de akoestisch onderzoeken bij het bestemmingsplan is alleen alternatief 1 (werken) onderzocht.

Daarbij wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

¹ Andere relevante horeca-inrichting voor de cumulatieve geluidbelasting zijn Café de Beurs, Villa Thalia, Tiwya aan de Kruiskade, George een de Korte Lijnbaan en Plein, 't Fust, Coconuts, Comelis, Grace, The Grit aan het Stadhuisplein.



De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein en de Kruiskade geleid².

De geluidsbijdrage van de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein is niet in detail (separaat) aangegeven. In een berekening van Peutz voor de woningen in Rise wordt uitgegaan van de voorzieningen die in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel zijn opgenomen. De bestaande situatie (die aan de orde is als het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel vernietigd wordt) is niet in kaart gebracht voor de inrichtingen op het Stadhuisplein.

Er is geen rekening gehouden met het evt. van toepassing zijnde overgangsrecht van deze horecabedrijven en de horecabedrijven aan het Stadhuisplein.

In het MER (zie tabel 0-1) is sprake van 2 alternatieven (varianten) voor zowel Lumière als Rise: focus op werken en focus op wonen. In de laatste situatie is sprake van 100 extra woningen (520 ipv 420) in Lumière en 320 (1.820 i.p.v. 1.500) woningen extra woningen in Lumière en Rise.

Voor Rise houdt de eerste variant in dat er pas vanaf de 8^e verdiepingen woningen gebouwd worden. In de tweede variant is dat mogelijk vanaf de plint. In de akoestische onderzoeken is voor zover na te gaan alleen de eerste variant onderzocht in relatie tot de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein³.

De beoordeling voor geluid vindt vooral plaats in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie de VNG-brochure bedrijven en horecabedrijven).

Lumière en Rise liggen binnen het bestaande bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.

Daarin is aangegeven dat de cumulatieve geluidbelasting van de bedrijven op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan zodanig gereduceerd moet worden dat binnen woningen aan een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan wordt.

² Onduidelijk is of voor Café de Beurs de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken. In dit café blijkt aan de binnen zijde een voorzetgevel met sluisen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade en de Korte Lijnbaan.

³ Alhoewel in de rapporten aangegeven zijn geen geluidbelastingen van de horecabedrijven van het Stadhuisplein in kaart gebracht. George is buiten beschouwing gelaten omdat dit “geen relevant” muziekgeluid zou produceren. George mag “achtergrondmuziek” produceren. Hoeveel dat is, is niet duidelijk aangegeven door het bevoegd gezag. Terrasgeluid van George is wel meegenomen.



Het voorgaande is expliciet verwerkt in de planregels van Lumière, maar niet in die van Rise. De vraag is of deze verplichting voor Rise van toepassing is of vervallen is⁴.

Overigens wordt in het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Stadhuisplein ook verkeerslawaaï meegerekend. Dat is in de onderzoeken in het MER niet gebeurd (zie bijlage 16 bij toelichting bestemmingsplan, rapport Peutz).

In een aantal geluidberekeningen is de toeslag van muziekgeluid niet verwerkt, terwijl dat op grond van het door het akoestisch adviesbureau eigen gehanteerd criterium wel dient plaats te vinden⁵.

Dit geldt voor de berekende de geluidbelastingen in etmaalwaarde van Rise voor de horecabedrijven aan het Stadhuisplein en de Kruiskade.

Ter plaatse- van Rise vindt de beoordeling plaats op grond van de geluidbijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein en de Kruiskade. Voor de eerste is er daarbij van uitgegaan dat de maatregelen in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 getroffen zijn.

De afzonderlijke bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein en de Kruiskade wordt niet vermeld.

In de autonome ontwikkelingen van het MER komt naar voren dat er aan de Korte Lijnbaan twee woon-werk torens van ASR (twee torens van 100 en 150 m hoogte met mix van kantoren, woningen en een commercieel programma in de plint) gepland is. Deze torens met woningen zijn bij het bestemmingsplan Rise ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

Opgemerkt wordt dat geen rekening gehouden is met het overgangsrecht van artikel 2.17a (5 dB(A) hogere dan de standaard geluidnormen) van het Activiteitenbesluit. De horeca inrichtingen bestonden reeds voor de invoering van het Besluit horecabedrijven hinderwet en vallen onder het overgangsrecht van artikel 2.2 van dit besluit. Voor het merendeel van deze inrichtingen is het overgangsrecht van artikel 2.17a van toepassing.

Afgezien van het voorgaande bevinden zich buiten de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 diverse andere (horeca) inrichtingen op de Kruiskade met

⁴ In het overleg van 26 januari 2024 met de gemeente en DCRM is aangegeven dat de verplichting ook voor Rise geldt.

⁵ Dgmr stelt in zijn akoestisch onderzoek voor het MER (op grond van overleg met DCRM) dat het muziekgeluidniveau tenminste 15 dB(A) onder het omgevingsgeluid (achtergrondgeluid) van 45 – 52 dB(A) dient te liggen voor onhoorbaarheid. Daarmee is geen rekening gehouden, met als gevolg dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus onjuist, d.w.z. te laag zijn bepaald.



muziek, installaties en terrassen, die niet meegenomen zijn in de akoestische onderzoeken voor het bestemmingsplan.

Uit het voorgaande blijkt dat de akoestische onderzoeken bij het bestemmingsplan Rise voor wat betreft de bestaande horeca-inrichtingen gebrekkig zijn en de situatie voor wat betreft geluid onjuist is ingeschat (d.w.z. te lage geluidniveaus berekend zijn).

Ten aanzien van de planregels zijn diverse opmerkingen te maken. De voornaamste is:

Planregel 3.4.1 Rise: in deze planregel is in tegenstelling tot deze planregel in Lumière de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied niet opgenomen. Het bestemmingsplan van Rise sluit daarmee op dit aspect, vergeleken met het bestemmingsplan Lumière niet aan op het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel⁶.

Opgemerkt wordt ook dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel zijn meegenomen (Après Skihut, Get Back, etc.)⁷.

De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Rise onjuist, d.w.z. feitelijk te laag berekend.

Uit het voorgaande komt naar voren dat de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Onduidelijk is welke individuele inrichtingen een bijdrage leveren boven deze grenswaarde. Indien dat het geval is, is een maatwerkvoorschrift vereist.

Zonder maatwerkvoorschrift zullen deze inrichtingen alsnog aanvullende maatregelen moeten treffen, mogelijk op de maatregelen die in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 c.q. 8 december 2023 aangegeven zijn.

⁶ In het overleg van 26 januari 2024 met de gemeente en DCMR is aangegeven dat de verplichting ook voor Rise geldt.

⁷ Zie bijlage 16 bij toelichting bij bestemmingsplan Rise, rapport Peutz.



2. Opmerkingen ten aanzien van de akoestische onderzoeken, planregels, plantoelichting en ontwerp Omgevingsvergunning.

2.1 Akoestisch onderzoek Project Rise Rotterdam akoestisch onderzoek geluidemissie horeca kenmerk R035056.aa/22AZ7OW.eg d.d. 4 november 2022 van LBP Sight

Pagina 14: als maximale geluidbelasting (bronvermogen) voor bezoekers van een terras is 100 dB(A) aangehouden. Volgens VDI3770 zijn voor roepende en schreeuwende bezoekers bronvermogens tot 115 dB(A) mogelijk.

Pagina 25 tabel 6.2 (zie hieronder): uit de laatste regel van de tabel komt naar voren dat het cumulatieve langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van de terrassen en horeca ter plaatse van de overzijde straat westkant 46 dB(A) bedraagt exclusief de toeslag voor muziekgeluid.

Tabel 6.2

Berekende geluidbijdragen in de nachtperiode ($L_{A,T}$) in dB(A) exclusief straffactoren (geen toeslag voor de herkenbaarheid van muziek)

Omschrijving	Hoogst berekende $L_{A,T}$ in dB(A)
Horeca 1	23
Terras 1	37
Horeca 2	18
Terras 2	36
Horeca 3	30
Terras 3	39
Horeca 4	36 ter plaatse van politiebureau 12 ter plaatse van woontoren oostkant
Terras 4	53 ter plaatse van politiebureau 28 ter plaatse van woontoren oost
Horeca 5	26
Terras 5a	44
Terras 5b	36
Horeca 6	32 ter plaatse van politiebureau 26 overzijde straat westkant
Terras 6	43 overzijde straat westkant
Terras 7	48 ter plaatse van politiebureau 37 ter plaatse van kerk
Horeca Rooftopbar	16
Terras Rooftopbar*	33
Maatgevende cumulatie	53 ter plaatse van politiebureau 46 overzijde straat westkant

*avondperiode

Tabel 2.1: berekende geluidbijdragen $L_{A,T}$ in de nachtperiode van terrassen en horeca Rise exclusief straffactoren (geen toeslag voor herkenbaarheid muziekgeluid)

Op deze locatie bevinden zich de woningen op de hoek van de Kruiskade en de Coolsingel. De geluidbelasting bedraagt 56 dB(A) etmaalwaarde exclusief



toeslag voor muziekgeluid en 66 dB(A) etmaalwaarde inclusief de toeslag voor muziekgeluid.

Dit voldoet niet aan de richtwaarde van VNG-brochure bedrijven en milieuzo-
nering 2009, daarnaast wordt niet voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel geldt een
binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde. In het bestemmingsplan en is niet voor-
zien geluidwerende maatregelen c.q. maatwerkvoorschriften dienaangaande
(artikel 2.20 Activiteitenbesluit).

Pagina 29 6.4: Geluid gecumuleerd van de horeca op de woontorens: geen re-
kening is gehouden met de bijdrage van 68 dB(A) etmaalwaarde van de hore-
ca-inrichting aan het Stadhuisplein (waaronder Après skihut, Get Back, etc.) en
de Kruiskade (de Beurs, Villa Thalia, Tiwya, zie notitie Peutz d.d. 19 oktober
2022 referentie MN/MO/TvdE/H 6985-13-NO-001).

Als gevolg daarvan is de geluidwering van de gevels van de woningen van
woontorens (mogelijk) te laag bepaald (zie ook voornoemde notitie van Peutz).

Uit het voorgaande komt naar voren dat de cumulatieve geluidbelasting hoger
is dan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Onduidelijk is welke indivi-
duële inrichtingen een bijdrage leveren boven deze grenswaarde. Indien dat het
geval is, is een maatwerkvoorschrift vereist.

Zonder maatwerkvoorschrift zullen deze inrichtingen alsnog aanvullende maat-
regelen moeten treffen, mogelijk op de maatregelen die in het akoestisch on-
derzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 c.q. 8 december 2023 aangegeven
zijn.

2.2 Notitie Peutz d.d. 19 oktober 2022 referentie MN/MO/TvdE/H 6985-13-NO-001

Uit tabel t3.1 (zie hieronder) komt een invallend geluidniveau van 48 dB(A) op
de woningen van Rise.

t3.1 Spectraal invallend geluidniveau in de nachtperiode (exclusief muziektoeslag) zoals berekend ter hoogte van Rise

Betreft	Geluidniveau in dB(A) in octaafband met middenfrequentie in Hz									
positie	31	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	Totaal
C11b_E	19	35	32	33	39	46	38	26	1	48
H07_F	20	34	34	32	38	45	37	26	6	47

Tabel 2.2: invallend geluidniveau per positie in rapport Peutz

Het geluidniveau is berekend *voor de bedrijven in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021 op het Stadhuisplein* op de kaart in bijlage 5



van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel d.d. februari 2022, ***waarbij in het akoestisch onderzoek aangegeven maatregelen aan deze bedrijven zijn toegepast.***

Daarnaast is ervan uitgegaan dat voor de horecabedrijven op de Kruiskade geen overgangsrecht van toepassing is en deze bij de bestaande woningen voldoen aan de standaard geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

In de berekening is geen rekening gehouden met de toeslag voor muziekgeluid.

Gezien het achtergrondgeluid van ca. 45-52 dB(A)⁸ zal sprake zijn van hoorbaar muziekgeluid.

Als daarmee rekening wordt gehouden bedraagt het invallend cumulatieve geluidniveau 68 dB(A) etmaalwaarde en is een geluidwering van 33 dB(A) vereist om aan de wettelijke binnennorm van 35 dB(A) etmaalwaarde te voldoen.

De door LBP Sight berekende geluidwering van 26 dB(A) voor muziekgeluid voldoet daar niet aan. Als gevolg daarvan wordt de binnennorm van 35 dB(A) niet gerealiseerd.

⁸ Zie rapport dgmr bijlage 6 bij bestemmingsplan Lumière d.d. 1 december 2023 pagina 13 muziekgeluid.



3. Opmerkingen ten aanzien van planregels Rise (pagina's ongenummerd)

Algemeen: er is geen planregel opgenomen zoals planregel 3.4.1 van Lumière: deze planregel geeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied⁹.

Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen.

De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten de kaart in bijlage 5 en het plangebied ontbreekt.

Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Rise onjuist, d.w.z. te laag berekend. Het bestemmingsplan van Rise sluit daarmee op dit aspect, vergeleken met het bestemmingsplan Lumière niet aan op het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.

⁹ In het overleg van 26 januari 2024 met de gemeente en DCRM is aangegeven dat de verplichting ook voor Rise geldt.



4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting op planregels (pagina's ongenummerd)

Opmerking t.a.v. 1.4 vigerende bestemmingsplannen: ter plaatse is het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel d.d. 3 februari 2022 van kracht. In dit plan is aangegeven dat binnen nieuwe woningen een gecumuleerde geluidbelasting geldt van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde voor geluid van de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan.

Dit voorschrift is in de planregels en de toelichting van bestemmingsplan Lumière opgenomen, maar ontbreekt in de planregels en toelichting van bestemmingsplan Rise.

Tegen het bestemmingsplan “Parapluherziening evenementen” (2022) loopt een beroepsprocedure. Het bestemmingsplan is wel in werking, maar niet onherroepelijk.

Opmerking t.a.v. 2.3.12: de Horecanota Rotterdam 2017 – 2021 is inmiddels vervangen door de Horecanota Rotterdam 2022 – 2024.

Opmerking t.a.v. 4.3 ontwikkelingen: In de autonome ontwikkelingen van het MER komt naar voren dat er aan de Korte Lijnbaan twee woon-werk torens van ASR (twee torens van 100 en 150 m hoogte met mix van kantoren, woningen en een commercieel programma in de plint) gepland is. Deze torens met woningen zijn bij het bestemmingsplan Rise ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

Opmerking t.a.v. 6.3 Milieueffectrapportage onderdeel geluid: de onderzoeksrapporten bij het MER zijn op onderdelen gebrekkig en onjuist. De bestaande horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade worden onevenredig beperkt en belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De geluidbelastingen van deze inrichtingen zijn onjuist, d.w.z. te laag berekend. Daarnaast is geen rekening gehouden met de strafcorrectie voor muziekgeluid. Relevante inrichtingen aan de Kruiskade, de Korte Lijnbaan en het Stadhuisplein zijn niet meegenomen. Als deze wel meegenomen worden is geen sprake van goede ruimtelijke ordening volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (2009).

Opmerking t.a.v. 6.8 milieuzonering Geluid van horeca-activiteiten: de opgave van een geluidbelasting van 47 dB(A) etmaalwaarde door de bestaande horeca is niet correct.

Deze opgave is (zie de notitie van Peutz) is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is in februari 2023 aange-



past (verhoogde geluidbelastingen) en op 8 december 2023 geactualiseerd (nogmaals verhoogde geluidbelastingen).

De opgave van 47 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de nachtperiode dient volgens de notitie van Peutz (zie hiervoor) 48 dB(A) te zijn.

Daarnaast is gezien het omgevingsgeluid van 45 – 52 dB(A) sprake van hoorbaar muziekgeluid, waardoor inclusief de strafcorrectie voor muziekgeluid de geluidbelasting niet 57 dB(A) etmaalwaarde maar 68 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

In deze geluidbelasting is enkel het geluid van de horecabedrijven op de plankaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Korte Lijnbaan – Coolsingel verwerkt (d.w.z. Après skihut, Get Back, etc.) aan het Stadhuisplein en een aantal horecabedrijven aan de Kruiskade.

Op basis van de hiervoor aangegeven geluidbelasting dient het geluid van de horecabedrijven buiten het bestemmingsplan niet met 22 dB(A) maar met 33 dB(A) (68 dB(A) minus 35 dB(A)) gereduceerd te worden.

Hierbij is het geluid van de andere horeca-inrichtingen in het gebied buiten Rise en het geluid afkomstig van de horeca binnen Rise nog niet meegenomen.

Op grond van het voorgaande en de VNG-brochure bedrijven en milieuzoneering is de conclusie die getrokken wordt in de toelichting op de planregels dat sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat onjuist.

Deze planregel heeft de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied.

Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied alleen het geluid van de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen.

De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied en de kaart in bijlage 5 ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière onjuist, d.w.z. te laag berekend.

Bij de geluidsbijdrage van de horeca aan het Stadhuisplein en de Kruiskade is geen rekening gehouden met de strafcorrectie van 10 dB voor muziekgeluid, die door DCMR wordt toegepast.



De bepaling van de juiste cumulatieve geluidbelasting is van belang omdat op grond van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen woningen moet worden voldaan¹⁰.

Opmerkingen t.a.v. 6.2.2 conclusie Als gevolg van een te lage inschatting van de cumulatieve geluidbelasting (zie hiervoor) en het niet meenemen van de bestaande (d.w.z. alle) horeca-inrichtingen buiten het plan wordt aan de binneneis van 35 dB(A) voor het cumulatieve geluidniveau in de woningen niet voldaan.

Opmerking t.a.v. 6.3.1.2 horecageluid van buiten het plangebied: voor de horecabedrijven aan de Kruiskade is geen rekening gehouden met het overgangsrecht. Voor deze bedrijven is in de geluidberekeningen van dgmr ten onrechte uitgegaan van de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit. Daarnaast is er in de geluidberekeningen van dgmr uitgegaan dat bij de aangehouden waarde van 40 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van deze bedrijven geen hoorbare muziek optreedt. Dit voldoet niet aan het criterium van dgmr dat stelt het muziekgeluidniveau tenminste 15 dB(A) onder het omgevingsgeluid (achtergrondgeluid) van 45 – 52 dB(A) dient te liggen voor onhoorbaarheid. Als gevolg daarvan zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus onjuist bepaald.

Daarbij komt dat wordt uitgegaan van het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. Dit onderzoek is echter in februari 2023 geupdated (i.v.m. de brief van de landsadvocaat) en op 8 december 2023 nogmaals geactualiseerd.

De update heeft tot hogere geluidniveaus geleid van de horeca-inrichtingen. De actualisatie (na het onderzoek van StAB waarin diverse gebreken zijn geconstateerd) heeft ten opzichte van de update nogmaals tot een verhoging van de geluidniveaus van de horeca-inrichtingen van het Stadhuisplein geleid.

Onduidelijk is of voor de Après skihut, Get back en café de Beurs de meest actuele bestaande situatie verwerkt is in deze onderzoeken. De gevels van de 2 eerste cafés zijn gewijzigd ten opzichte van de maatregelen in het akoestisch onderzoek van Peutz d.d. 3 december 2021. In laatstgenoemd café is aan de binnenzijde een voorzetgevel met sluisen geplaatst voor de gevelpui aan de Kruiskade en is de binnensituatie naar de Korte Lijnbaan gewijzigd. Dit is (mogelijk) niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.3 Horecabedrijven binnen het plangebied: voor de opmerkingen wordt verwezen naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor.

¹⁰ Dit geldt in ieder geval voor de bedrijven op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.



Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 Beoordeling geluid horecabedrijven van binnen en buiten het plangebied: verwezen wordt naar de opmerkingen ten aanzien van Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 geluid horecabedrijven B.2019.0727.17b.R001 d.d. 1 december 2023 van dgmr en Akoestisch onderzoek Lumière horeca binnen plangrens Lumière B.2019.0727.17b.N001 d.d. 1 december 2023 van dgmr hiervoor. Daaruit komt naar voren dat uitgegaan is van onjuiste uitgangspunten en geluidberekeningen waardoor de geluidbelasting van de woningen van Lumière (veel) te laag is ingeschat.

Opmerkingen t.a.v. 6.3.1.4 onderbouwing aanvaardbaar woon- en leefklimaat: Verwezen wordt naar het voorgaande. Daarnaast zijn niet alle horecainrichtingen (zoals voorgeschreven) buiten het plangebied meegenomen. Als een en ander correct meegenomen wordt is niet voldaan aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzoening (2009). Afgezien daarvan wordt niet voldaan aan de planregel, waarin een eis van 35 dB(A) voor het binnenniveau gesteld wordt.



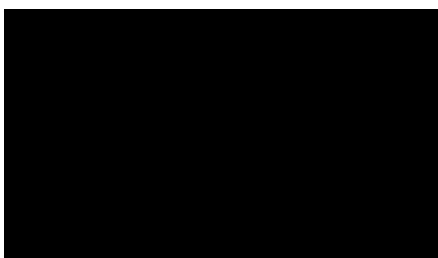
5. Opmerkingen ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning

Op pagina 18 wordt melding gemaakt van een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Uit het voorgaande blijkt dat de geluidbelasting van de horecabedrijven (3 bedrijven Kruiskade, 9 bedrijven Stadhuisplein) met 68 dB(A) etmaalwaarde ver boven de standaard geluidnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde van het Activiteitenbesluit ligt.

Op grond van het voorgaande voldoet het bestemmingsplan niet aan de uitgangspunten die gelden op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009.

Nieuwegein, 28 januari 2024,

Kusters & Niggebrugge



Gerechtigd Deskundige LRGD



Bijlage I: figuren





Figuur 0-1: Ligging van het plangebied RISE en Lumière in het centrum van Rotterdam

Figuur I.1: situering plangebied Lumière en Rise

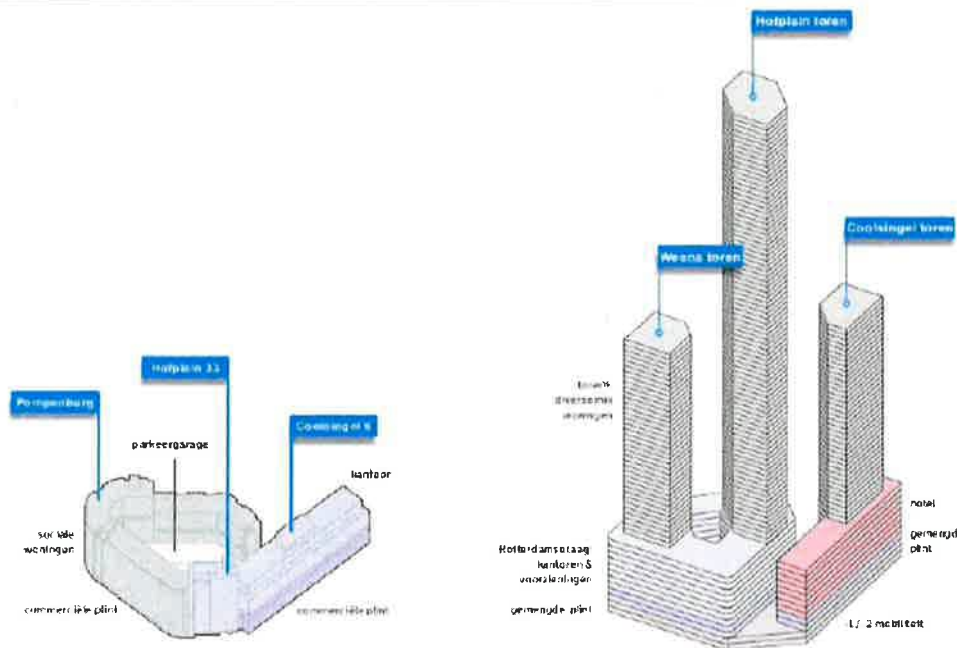


Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1



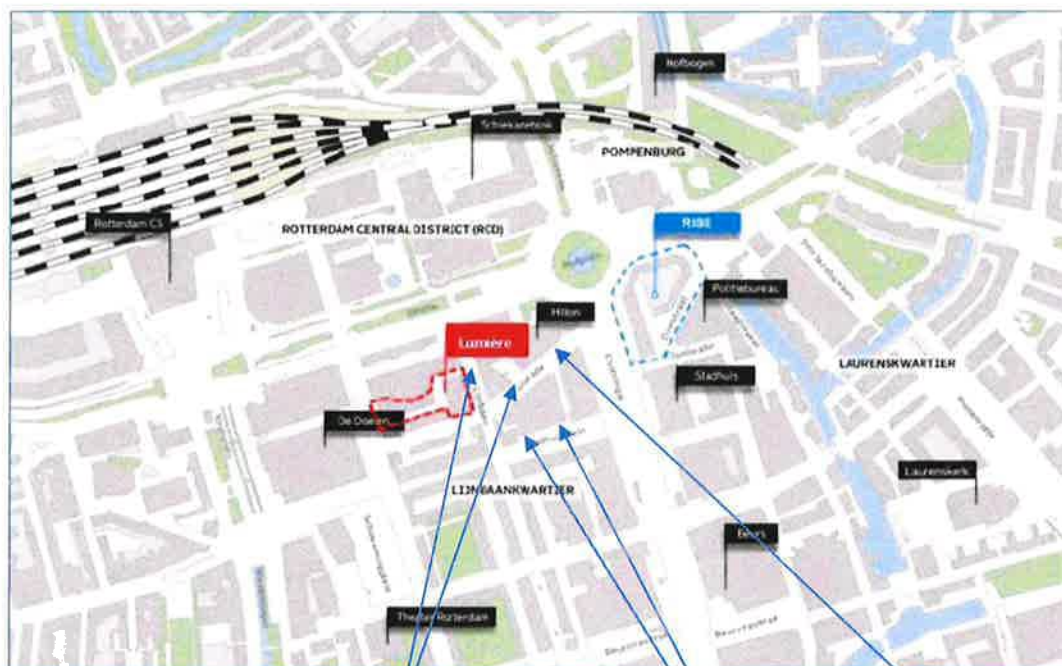
figuur 2: 3D-weergave plan Lumière

Figuur I.2: impressie toekomstige situatie Rise



Figuur 0-2: Impressie van de bestaande situatie (links) en de toekomstige situatie (rechts) van RISE

Figuur I.3: impressie bestaande en toekomstige situatie Rise



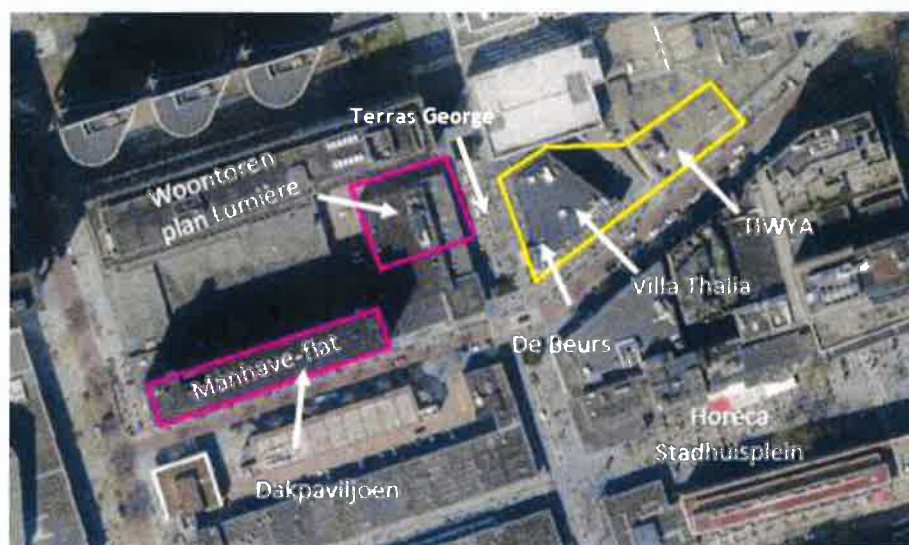
Figuur 2-1 De omgeving van het plangebied (bron: N+U RISE)

Café de Beurs, Villa
Thalia, George

Tiwyia

Après skihut, Get back, de Bierkel-
ler, Plein, 't Fust, Coconuts, Ami-
go's, Cornelis, Grace, The Grit

Figuur I.4: situatie Lumière en Rise met de horeca-inrichtingen horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (Après skihut, Get back, de Bierkeller, Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo's, Cornelis, Grace, The Grit) en horeca-inrichting aan de Kruiskade (café de Beurs, Villa Thalia, George, Tiwyia)



figuur 1: luchtfoto omgeving

Figuur I.5: luchtfoto met o.a. horecabedrijven aan het Stadhuisplein (bron rapport dgmr)



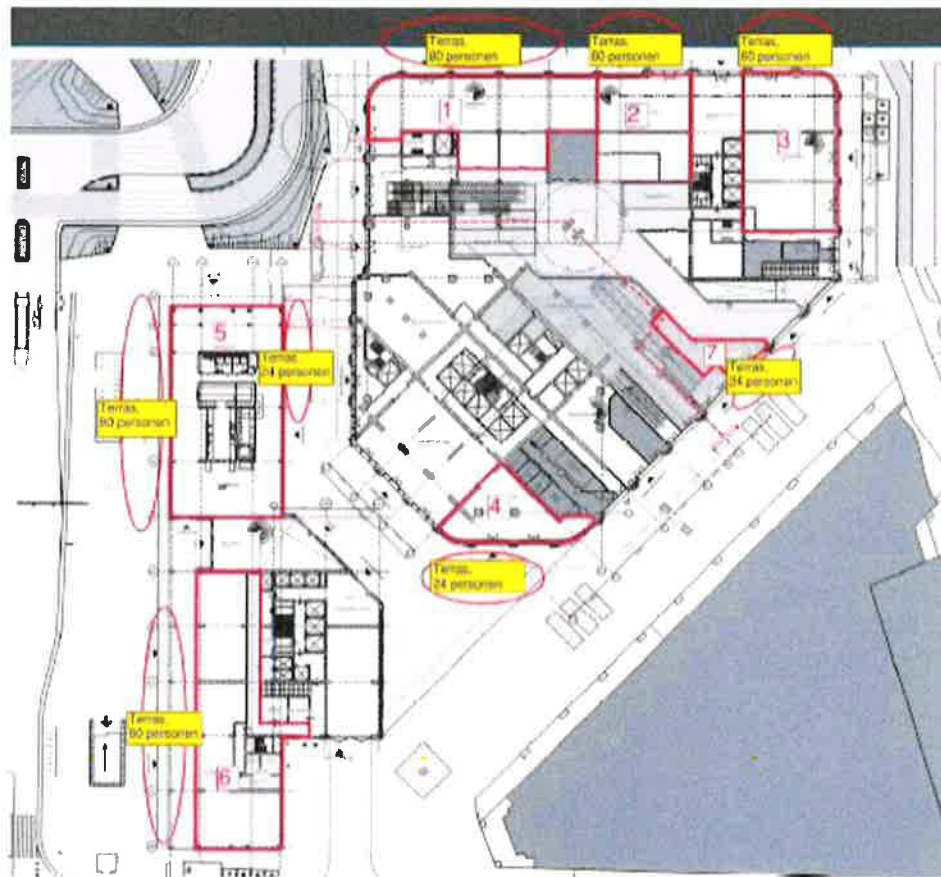
In figuur 2.2 is een schets van de woontoren binnen de omgeving weergegeven.



Figuur 2.2

Schets van de torens binnen de omgeving

Figuur I.6: 3-D weergave plan Rise in de omgeving



Figuur 5.1

Overzicht terrassen met ook het aantal personen per terras waarvan is uitgegaan

Figuur I.7: ligging terrassen binnen plangrens Rise



Procesmanagement Samenwerkende gemeenten - PBI
REG.NR:
- 1 FEB. 2024

1507 / Lumiere

BLenD advocaten B.V.
Zutphenseweg 29 E 7418AH Deventer The Netherlands ,



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



3SFVLM145587742

Recommandé

NL

Gemeenteraad Rotterdam
T.a.v. directeur Stadsontwikkeling
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM



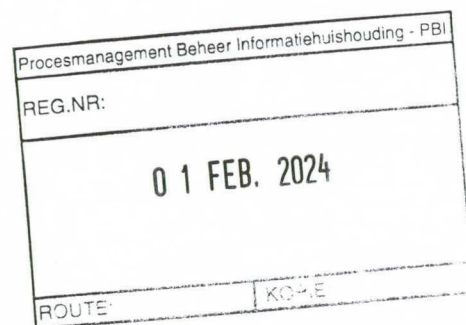
3SFVLM145587742

P2202

AANTEKENEN

Gemeenteraad Rotterdam
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl



Datum
31.01.2024
Ons kenmerk
15077
Uw kenmerk

Pagina's
1
Bijlagen
0

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met ingang van 22 december jl. ligt het ontwerp-bestemmingsplan 'Lumiere' ter inzage, inclusief MER RISE en Lumiere. Tot en met 1 februari a.s. kunnen zienswijzen tegen dit ontwerp worden ingediend.

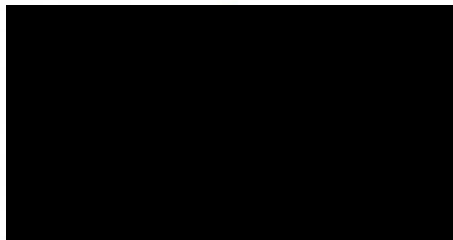
Hierbij dien ik een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan (inclusief MER) in. Deze zienswijze dien ik in namens:

1. Ale Property B.V., gevestigd te Geffen aan de Bredeweg 13, 5386 KM te Geffen
2. Grolsche Bierbrouwerij B.V., gevestigd te Enschede aan de Brouwerslaan 1, 7548 XA te Enschede.

Deze zienswijze wordt pro forma ingediend. Reeds nu merk ik op dat de inhoud van de zienswijze betrekking heeft op de gevolgen die het project zal hebben voor de panden van cliënten aan de Kruiskade/Lijnbaan, inclusief de exploitatiemogelijkheden (horeca) in deze panden.

Ik verzoek u mij te berichten binnen welke termijn u de gronden van de zienswijze tegemoet wenst te zien.

Met vriendelijke groet,
BLenD Advocaten



AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van Rotterdam
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per e-mail: bestemmingsplannenro@rotterdam.nl

Datum
14.02.2024
Ons kenmerk
15077
Uw kenmerk
Lumiere en Rise
Pagina's
3
Bijlagen
0

Geachte heer, mevrouw,

Op 31 januari jl. diende ik namens Ale Property B.V. en Grolsche Bierbrouwerij B.V. (in afzonderlijke brieven) zienswijzen in tegen de gecoördineerde besluiten voor het project Lumiere en RISE.

In uw brief d.d. 1 februari jl. stelde u mij tot en met 15 februari a.s. in de gelegenheid om deze zienswijze te onderbouwen. Daartoe ga ik hierbij over.

Ik verzoek u de inhoud van deze brief te beschouwen als de onderbouwing van de zienswijze, gericht tegen alle gecoördineerde besluiten met betrekking tot de projecten Lumiere en Rise, en derhalve tegen:

- Ontwerp-bestemmingsplan 'Lumiere'
- Ontwerp-omgevingsvergunning 'Lumiere'
- Ontwerp-bestemmingsplan 'Rise'
- Ontwerp-omgevingsvergunning 'Rise'
- Ontwerp-besluit hogere grenswaarden geluid 'Rise'

Het belang van cliënten bij de ontwerp-besluiten veronderstel ik inmiddels bij de gemeente bekend. Dit belang hangt samen met het volgende.

Ale Property B.V. heeft een recht van erfpacht op de locatie hoek Kruiskade-Lijnbaan in Rotterdam. Dit recht ziet tevens op de op deze locatie aanwezige gebouwen. Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V. huurt deze gebouwen al sinds jaar en dag van Ale Property B.V. In de gebouwen is horeca gevestigd.

Cliënten hebben er belang bij dat de ontwikkelingen in de omgeving van de hiervoor beschreven locatie op geen enkele wijze een bedreiging of beperking (kunnen) betekenen voor de exploitatiemogelijkheden van de objecten op de locatie. Zij hebben om deze reden ook andere plannen bestreden, waaronder het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'. Tegen dit besluit is op dit moment nog beroep aanhangig bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Niet alleen cliënten, maar ook diverse andere gebouweigenaren c.q. horeca-exploitanten keren zich in die procedure tegen het faciliteren van ontwikkelingen die gevoelig zijn voor geluid en die de exploitatiemogelijkheden (kunnen) beperken. Daarbij stellen diverse partijen ook uitvoerig ter

discussie de wijze waarop door de gemeente het geluid afkomstig van (onder meer) horeca wordt berekend en de uitgangspunten die bij die berekeningen worden gehanteerd. In deze zaak heeft de Raad van State advies gevraagd aan de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (StAB). De StAB heeft een uitvoerig verslag uitgebracht, waarop partijen hebben gereageerd. Het wachten is nu op een zitting ten overstaan van de Raad van State.

Het oordeel van de Raad van State is ook voor de beoordeling van de ontwerp-besluiten voor Lumiere en RISE van essentieel belang. Om die reden menen cliënten dat in ieder geval de uitspraak van de Raad van State moet worden afgewacht, alvorens tot definitieve besluitvorming voor Lumiere en RISE kan worden overgegaan. Een andere volgorde zou betekenen dat het oordeel van de Raad van State wordt miskend, hetgeen in de ogen van cliënten onacceptabel zou zijn, temeer nu de Raad van State al eerder een streep zette door het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'.

Meer specifiek over de ontwerp-besluiten merken cliënten in aanvulling op het voorgaande nog het volgende op.

In het ontwerp-bestemmingsplan Lumiere wordt in par. 6.3.2.1 van de toelichting en in het bij de toelichting behorende akoestische onderzoek ingegaan op horecageluid van buiten het plangebied. Conclusie is dat de horeca-inrichtingen, waaronder die in de panden van Ale Property en Grolsch, kunnen blijven voldoen aan de normen die voor hen uit de milieuregelgeving voortvloeien. Ook cumulatie van horecageluid van binnen en buiten het plangebied zou niet leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

Dit alles is gebaseerd, voor zover cliënten hebben kunnen nagaan, op dezelfde berekeningssystematiek en op dezelfde uitgangspunten als in de procedure over het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'. Als gezegd, worden die systematiek en uitgangspunten in de procedure bij de Raad van State ter discussie gesteld. Ook ten aanzien van het project Lumiere kunnen deze dan ook niet worden gehanteerd.

In het onderzoek is er verder rekening mee gehouden dat enkele horeca-inrichtingen op dit moment niet zouden voldoen aan de geluidsnormen en derhalve maatregelen dienen te treffen teneinde daar wel aan te voldoen. Nog onzeker is op dit moment of dit rehtens van de betreffende inrichtingen kan worden verlangd. Het is dan ook voorbarig om hier bij het bestemmingsplan al wel van uit te gaan.

Bovendien geldt dat uit de wijze waarop de gemeente handelt ten aanzien van de horecabedrijven op het Stadhuisplein ten behoeve van geluidgevoelige ontwikkelingen in die omgeving, duidelijk is dat het risico bestaat dat (ook) cliënten, indien het project Lumiere zou worden gerealiseerd, aan (veel) strengere eisen blootgesteld zullen worden dan tot nu toe het geval was. Niet is uitgesloten dat de gemeente zal uitgaan van maatregelen in en aan de horecapanden en aan een wijze waarop horeca moet worden geëxploiteerd, die maken dat de exploitatie niet meer haalbaar is.

Uit het ontwerp-bestemmingsplan wordt duidelijk dat in ieder geval gebouwgebonden maatregelen (in pandig balkon, gesloten borstwering en geluidsabsorberend plafond) noodzakelijk zijn om te voorkomen dat in de woningen te veel geluidbelasting zal optreden. Het feit dat deze maatregelen nodig zijn, voedt de zorgen van cliënten. Hen valt bovendien op dat deze maatregelen onvoldoende in de planregels zijn geborgd.

Al het voorgaande heeft evenzeer te gelden voor de ontwerp-besluiten voor het project RISE (zie hierin onder meer in par. 6.8 van de toelichting en bijlage 18).

Voor dit project keren cliënten zich ook nadrukkelijk tegen planregel 3.4.1:

‘Nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn alleen toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, bij gesloten ramen, niet hoger is dan een etmaalwaarde van 35 dB(A). Deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en het geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Het betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) veroorzaakt door de in deze inrichtingen aanwezige installaties en toestellen, alsmede de door deze inrichtingen verrichte werkzaamheden en activiteiten, het stemgeluid afkomstig van bezoekers op de horeca-terrassen en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.’

Deze planregel leidt tot zeer veel onzekerheid, zulks mede gelet op de complexiteit van de te maken geluidberekeningen en het feit dat zeer wel discussie mogelijk is over de daarbij te hanteren uitgangspunten.

Niet ondenkbaar is dat bij het toetsen van de plannen wordt gesteld dat het gecumuleerde binnenniveau wordt gehaald, terwijl later blijkt dat de betreffende horeca-inrichtingen niet kunnen voldoen aan de voor hen geldende normen voor het geluid op de gevel van de geluidsgevoelige objecten. In een dergelijke situatie liggen klachten van de bewoners op de loer, waarna de horeca-inrichtingen mogelijk (extra) maatregelen zouden moeten nemen teneinde aan de geluidnormen te voldoen.

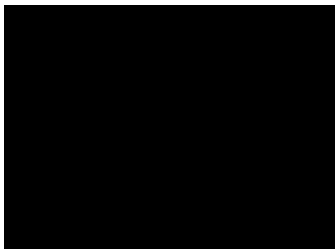
Conclusie

Gelet op al het voorgaande:

- menen cliënten dat de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan ‘Lijnbaankwartier-Coolsingel’ dient te worden afgewacht,
- vrezen cliënten voor een onaanvaardbare aantasting en beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen die zij al sinds jaar en dag voor horecadoeleinden in gebruik hebben (en geven), en
- menen cliënten dat de ontwerp-besluiten voor hen tot een onaanvaardbare rechtsonzekere situatie leiden.

Cliënten verzoeken u (de raad en het college van B&W) dan ook om af te zien van definitieve besluitvorming over de projecten Lumiere en RISE.

Met vriendelijke groet,
BLenD Advocaten



B&W en de Raad van Rotterdam
Stadsontwikkeling/BWT/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Postmanagement, bestel- en informatiehuishouding - PE	
AFD NR:	
02 FEB. 2024	
ROUTE:	KOP

R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €9.8

17 gr.

D

PostNL

213014

01-02-2024 15:34

NL



3SRPKS021639803

3002AN 6575

Procosm Management Buiten Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
- 2 FEB. 2024	
ROUTE:	WEG:

PER E-MAIL: BWT-JURIDISCHEZAKEN@ROTTERDAM.NL
EN PER AANGETEKENDE POST

B&W en de Raad van Rotterdam
Stadsontwikkeling/BWT/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 31 januari 2024

**Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplannen Lumière en RISE en
ontwerp-omgevingsvergunningen (OMV.23.09.00188 en
OMV.23.09.00177) en ontwerpbesluit hogere waarden Wet
geluidhinder**

Geacht College, geachte leden van de Raad,

Wij, RE Hilton Rotterdam B.V. en FSNL Hilton Rotterdam Opco 19 B.V., zijn eigenaar
en exploitant van het Hilton Rotterdam.

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan Lumière, het
ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapporten Lumière en RISE,
alsmede van de ontwerp-omgevingsvergunning Lumière, de ontwerp-
omgevingsvergunning RISE en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
(hierna tezamen te noemen: de **Ontwerpen**). Wij hebben begrepen dat wij over de
Ontwerpen tot en met 1 februari 2024 onze zienswijze naar voren kunnen brengen
en doen dat hierbij graag.

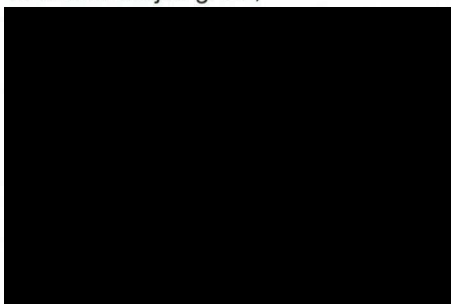
De Ontwerpen maken twee grootschalige ontwikkelingen (Lumière en RISE) mogelijk
bestaande uit hoogbouw met o.a. woningen, detailhandel, horeca, parkeren en
verkeersvoorzieningen. Uiteraard juichen wij het in zijn algemeenheid toe dat uw
gemeente in het belang van Rotterdam meewerkt aan kwalitatief hoogstaande
ontwikkelingen. Zoals u wellicht zal begrijpen, maken wij ons wel zorgen over de
impact van de Ontwerpen op het Hilton Rotterdam. De uitstraling naar de omgeving
daarvan (afzonderlijk maar nog meer in samenhang) is immers aanzienlijk.

Wij hebben de indruk dat de Ontwerpen nadelig kunnen zijn voor onder meer de
verkeersafwikkeling (met name op de Kruiskade), bereikbaarheid, bouwstromen,
leefbaarheid, parkeren, geluid- en stofhinder, andere emissies, daglichttoetreding,

enzovoorts, en vragen ons af of bij de totstandkoming van de Ontwerpen voldoende rekening is gehouden met de belangen van het Hilton Rotterdam en de omgeving.

Graag zouden wij dan ook met uw gemeente in overleg treden om te bezien of onze zorgen over de Ontwerpen al dan niet terecht zijn. Wij verzoeken u ons te laten weten wanneer een dergelijk overleg mogelijk zou zijn. Bij voorbaat dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,



OMA

OMA

OMA
Weena-Zuid 158 3012NC ROTTERDAM The Netherlands

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

3SAYSD7611675

Recommandé

NL

Aan de Gemeenteraad van Rotterdam
T.a.v. de Directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM



P2202

3SAYSD7611675	
Procesmanagement, de - Informatiehuishouding - P&I	
REG.NR.	24/0002218
02 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Weena-Zuid 158
3012 NC Rotterdam
The Netherlands

(opnieuw verzenden 310124)

AANGETEKEND

Aan de gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. de directeur stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

tevens aan het college van B&W van Rotterdam
t.a.v. afdeling Stadsontwikkeling/Bouw- en
woningtoezicht /Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Kenmerk: OMV.23.09.00188

Betreft: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (Gmb. 2023, 556552 en Gmb. 2023, 554475)

Rotterdam, 30 januari 2024

Geachte raad, geacht college,

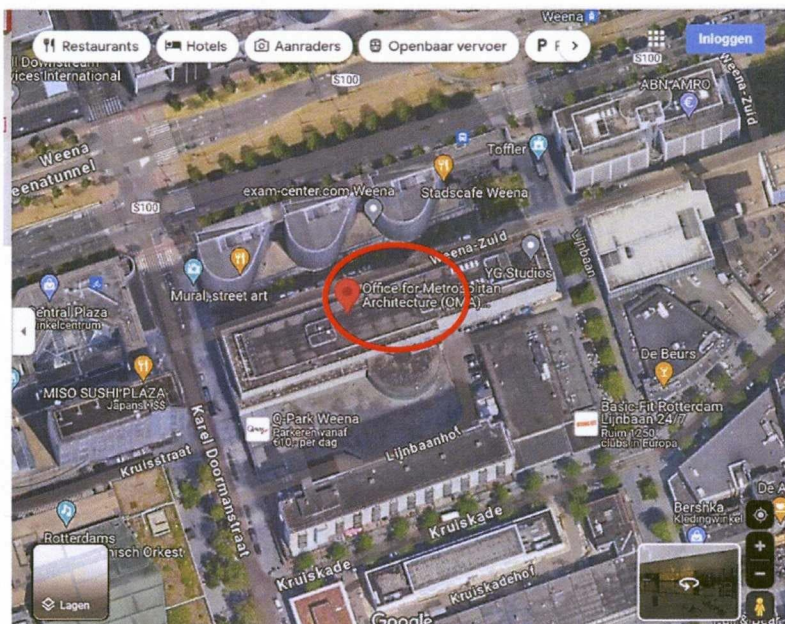
Namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Office for Metropolitan Architecture (O.M.A.) Stedebouw B.V. (hierna "**OMA**") maak ik, [REDACTED] – Managing Partner OMA, hierbij tijdig een zienswijze kenbaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Lumière' (hierna: het "**Bestemmingsplan**"), waarvan uw college kennis heeft gegeven in het Gemeentebblad van 22 december 2023, met nr. 556552 (zie bijlage 1) en de ontwerp-omgevingsvergunning 'Lumière' (hierna: de "**Omgevingsvergunning**"), waarvan uw college kennis heeft gegeven in het Gemeentebblad van 22 december 2023, met nr. 554475¹.

1 Achtergrond

- 1.1 OMA werd in 1975 opgericht door onder meer architect [REDACTED] en is uitgegroeid tot een gerenommeerd internationaal bureau gericht op architectuur en stedenbouw. OMA is betrokken bij een groot aantal projecten in Europa, Azië, Midden-Oosten, Noord-Amerika en Afrika. Sinds 1 augustus 2019 is het Nederlandse hoofdkantoor van OMA gevestigd op de vijfde en zesde verdieping van het pand aan de Weena-Zuid 158 (3012 NC) te Rotterdam (hierna: "**het Pand**"). De kantoorruimtes van OMA nemen ongeveer 4.000 m² van het Pand in beslag. Op onderstaande afbeelding, ontleend aan Google Maps, is de locatie van het Pand weergegeven met een rode cirkel. Het Pand grenst aan de zuidzijde direct aan het plangebied van Lumière.

¹ Vanwege gelijklopende inhoud van deze kennisgeving is deze niet (ook) toegevoegd als bijlage bij deze brief.

Procesmap: Gemeenteb Beroep Informatiebehouwing - 1931	
REG. NR: 24/0002218	
- 2 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIL:

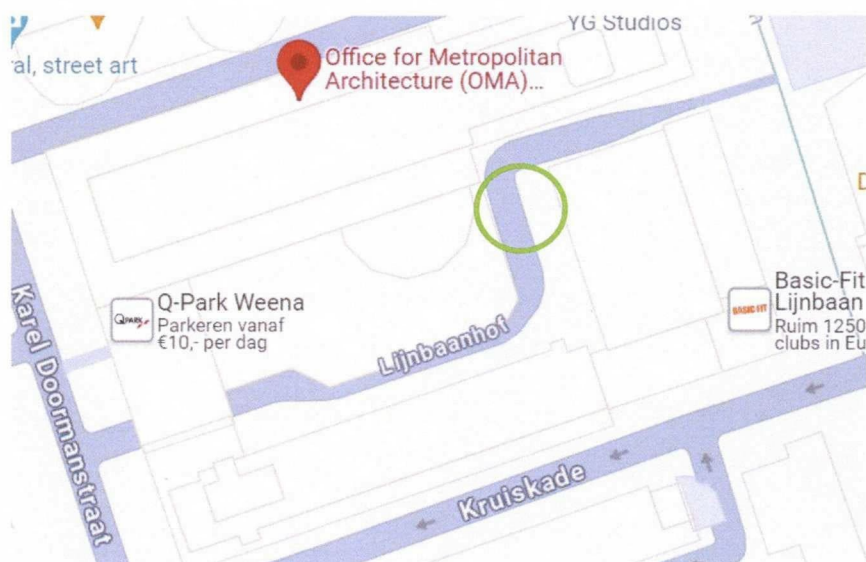


- 1.2 De keuze voor vestiging in het Pand werd mede ingegeven door de lichtinval in de kantoorruimtes – die in het bijzonder voor de ontwerpwerkzaamheden van het bureau relevant is – en het feit dat vanwege het aanwezige 'binnenhof' de dichtstbijzijnde bebouwing op enige afstand is gelegen, wat de vertrouwelijkheid van de plannen die door OMA worden uitgewerkt ten goede komt.
- 1.3 Het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning voorzien in de herontwikkeling van het gebied waar de voormalige bioscoop Lumière was gevestigd op de hoek van de Kruiskade en Lijnbaan. De herontwikkeling bestaat uit een gemengd programma van woningen en diverse niet-woonfuncties. Het Bestemmingsplan geeft ruimte voor een hoogbouwtoren van maximaal 154 meter en het realiseren van maximaal 333 woningen. Verder zijn de volgende niet-woonfuncties toegestaan:
- Bedrijfsruimten: 1.500 m2 bvo;
 - Hotel/ restaurant, bar: 11.600 m2 bvo;
 - Horeca: 1.800 m2 bvo
 - Kantoren: 7.700 m2 bvo;
 - Maatschappelijk: 1.600 m2 bvo;
 - Detailhandel: 2.800 m2 bvo.
- 1.4 OMA wenst voorop te stellen dat zij in beginsel positief tegenover herontwikkeling van het gebied staat en zij heeft dan ook geen principieel bezwaar tegen de ontwikkeling van Lumière of tegen de hoogbouwtoren. Na bestudering van de stukken behorend bij het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning, en gelet op de ligging van Lumière pal naast het pand waar OMA gevestigd is, constateert OMA echter dat haar belangen onvoldoende in de besluitvorming zijn meegenomen en daarin worden geborgd. Zij heeft een aantal aandachtspunten gesignaleerd die voor de vaststelling van het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning nader moeten worden gezien. Wij lichten deze punten in de volgende paragrafen nader toe. Daarbij zullen wij in paragraaf 2 eerst ingaan op het Bestemmingsplan en vervolgens in paragraaf 3 op de Omgevingsvergunning.

2 Zienswijze Bestemmingsplan

Toegankelijkheid Lijnbaanhof

- 2.1 Tussen het Pand en de herontwikkeling van Lumière ligt, op het 'binnenhof', de straat Lijnbaanhof. Zie de uitsnede hieronder, afkomstig van Google Maps.



- 2.2 De Lijnbaanhof wordt ontsloten via de Karel Doormanstraat en wordt nu met name gebruikt voor expeditie doeleinden en logistieke ontsluiting², zo ook regelmatig door OMA. Via de Lijnbaanhof takelt OMA bijvoorbeeld (ter hoogte van de groene cirkel) machines het Pand in die benodigd zijn voor het maken van maquettes en modellen, alsmede worden via deze route de (grote) maquettes zelf het Pand in- en uitgebracht. Het is vanwege de omvang niet mogelijk om deze machines en maquettes via de reguliere kantooringang in het Pand te brengen aangezien deze niet passen in de liften van het Pand. Voor OMA is het derhalve van groot belang dat deze mogelijkheid via de Lijnbaanhof behouden blijft. Ook komt de nooduitgang van het Pand uit op de Lijnbaanhof, dit vormt een extra reden waarom het voor OMA van belang is dat deze straat te allen tijde goed bereikbaar is en blijft.
- 2.3 In het Bestemmingsplan krijgt een deel van de Lijnbaanhof (het deel gelegen aan de oost- of Lijnbaanzijde) de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied". Uit de planregels (artikel 4.1) en de plantoelichting (paragraaf 4.3.2) leidt OMA af dat de gronden met deze bestemming, onder meer, bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen, en voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen zoals rijstroken, fietspaden en parkeerplaatsen. OMA begrijpt dit zo dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn voor voetgangers en fietsers, en niet meer voor expeditie/logistieke doeleinden. Uit de Omgevingsvergunning begrijpt OMA tevens dat het de bedoeling is om deze voetgangerspassage af te sluiten door middel van hekken.³ OMA kan zich hier niet in vinden, omdat de nooduitgang van haar

² Zie paragraaf 3.1 van de plantoelichting.

³ Zie pagina 5 van de Omgevingsvergunning.

Pand te allen tijde als vluchtweg moet kunnen worden gebruikt. Wij gaan hier in paragraaf 3 in de zienswijze tegen de Omgevingsvergunning nader op in. Voor OMA is na lezing van het Bestemmingsplan niet duidelijk hoe publiekrechtelijk is gewaarborgd dat zij als gebruiker van het naburige pand toegang houdt tot de Lijnbaanhof. Hierdoor zijn haar belangen onvoldoende gewaarborgd.

- 2.4 Het westelijk deel van de Lijnbaanhof (gelegen aan de Karel Doormanstraat-zijde) krijgt in het Bestemmingsplan de bestemming "Centrum-1" en de bouwaanduiding "onderdoorgang". De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor laad- en losvoorzieningen.⁴ Ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" dient een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 4,2 meter in acht te worden genomen.⁵ Uit de plantoelichting volgt: *"Voor de logistieke functies zal de Lijnbaanhofzijde van het gebied gebruikt worden. De uitwerking dient op dusdanige wijze te zijn dat logistiek minimale overlast veroorzaakt in de openbare ruimte en geen verkeersonveilige situaties oplevert. Het plan moet daarnaast een goede oplossing bieden voor bewoners die moeten laden en lossen (bij verhuizing of zware boodschappen) en elders parkeren. Bij de verdere planuitwerking zal hier dan ook rekening mee gehouden worden."*⁶
- 2.5 OMA begrijpt de regels en de plantoelichting bij het Bestemmingsplan zo dat het huidige 'binnenhof' aan de westzijde wordt versmald en dat hier een gebouw overheen wordt gebouwd. Op de plek waar zij nu haar machines en maquettes naar boven takelt, te weten midden op het 'binnenhof', is laagbouw toegestaan met een hoogte variërend tussen de 9 en 17 meter. Als hier wordt gebouwd, betekent dit dat OMA de 'luchtroute' niet meer kan gebruiken om machines en maquettes in en uit het Pand te brengen. OMA kan dit ook niet op een andere locatie op het 'binnenhof' doen omdat de Lijnbaanhof aan de westelijke zijde volledig wordt 'overkapt' en het oostelijke gedeelte van de Lijnbaanhof niet meer toegankelijk is voor laden en lossen. Uit de plantoelichting blijkt niet dat bij de keuze voor de inrichting van het 'binnenhof'-gebied rekening is gehouden met de belangen van OMA. Hierin wordt enkel verwezen naar de toekomstige gebruikers en bewoners van Lumière. Het feit dat OMA wordt beperkt in haar gebruiksmogelijkheden van het Pand getuigt volgens haar niet van een goede ruimtelijke ordening en een deugdelijke belangenafweging. OMA zou dan ook graag zien dat haar belangen alsnog worden betrokken en dat het Bestemmingsplan op dit punt wordt aangepast. Zij gaat daarover graag met de initiatiefnemers en uw raad in gesprek.

Inkijk / Privacy

- 2.6 Zoals toegelicht onder randnummer 1.1 is OMA gevestigd op de vijfde en zesde verdieping van het Pand. Binnen het bedrijf wordt gewerkt aan vele projecten. Bij het ontwerpproces worden veel maquettes gebruikt om ideeën uit te werken. Deze ideeën zijn uiteraard vertrouwelijk, het is niet de bedoeling dat de buitenwereld hiervan in een vroeg stadium kennis neemt. Voor OMA is het daarom van groot belang dat de privacy binnen haar kantoorruimtes in het Pand is gewaarborgd. In de huidige situatie heeft zij geen last van inkijk van derden. De achterzijde van de voormalige bioscoop Lumière bestaat uit een grotendeels blinde muur en op het perceel is volgens van het vigerende

⁴ Aldus artikel 3.1, onder o, van de planregels.

⁵ Artikel 3.2.2, onder c, van de planregels.

⁶ Zie paragraaf 6.11.1 van de plantoelichting.

bestemmingsplan slechts een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Hier komt echter een hoogbouwtoeren met daarnaast een deel laagbouw met veel raampartijen voor in de plaats. Zie onderstaande afbeelding voor een impressie van de toekomstige situatie.⁷ Het Pand van OMA is hierop aan de linkerzijde afgebeeld.



- 2.7 OMA vreest dat door de komst van nieuwe bebouwing op zeer korte afstand van het Pand een onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de privacy van haar medewerkers/klanten en dat daarmee haar bedrijfsbelangen onevenredig worden geschaad. Vertrouwelijke ontwerpen voor prestigieuze projecten kunnen op straat komen te liggen. Ten onrechte zijn deze belangen van OMA niet betrokken bij de belangenafweging die is gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de notitie Bedrijven en Milieuzonering⁸ die aan de toelichting ten grondslag is gelegd komt OMA in het geheel niet voor. Zij kan zich hierdoor niet aan de indruk onttrekken dat haar belangen niet zijn onderkend. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Daktuin

- 2.8 In artikel 3.3.1 onder a van de planregels staat dat het dak op de tweede, derde, vierde en zesde verdieping gebruikt mag worden voor dakterras en daktuin. Dat betekent dat OMA een daktuin naast haar kantoorruimten krijgt. In de plantoelichting staat hierover het volgende: *"De daken zijn toegankelijk voor kantoorgebruikers en de gebruikers van de maatschappelijke voorziening (gezondheidscentrum). Toekomstige bewoners, hotelgasten en kantoorgebruikers hebben vanaf de west- en zuidzijde zicht op deze daken, alsmede de gebruikers van The Core en City House, hetgeen ten gunste komt van de kwaliteit en beleving van deze gebruikers."*⁹ In de plantoelichting wordt echter geen aandacht besteed aan het effect van de aanwezige dakterrassen en de daktuinen op de gebruikers van de aan het plangebied grenzende bebouwing, zoals het Pand. Gezien de vrijwel gelijke hoogte van de daktuin en de 5^e verdieping van het Pand vreest OMA voor directe inkijk in haar bedrijfsvoering. Daarnaast vreest

⁷ Ontleend aan paragraaf 4.2 van de plantoelichting.

⁸ Zie bijlage 5 bij de plantoelichting.

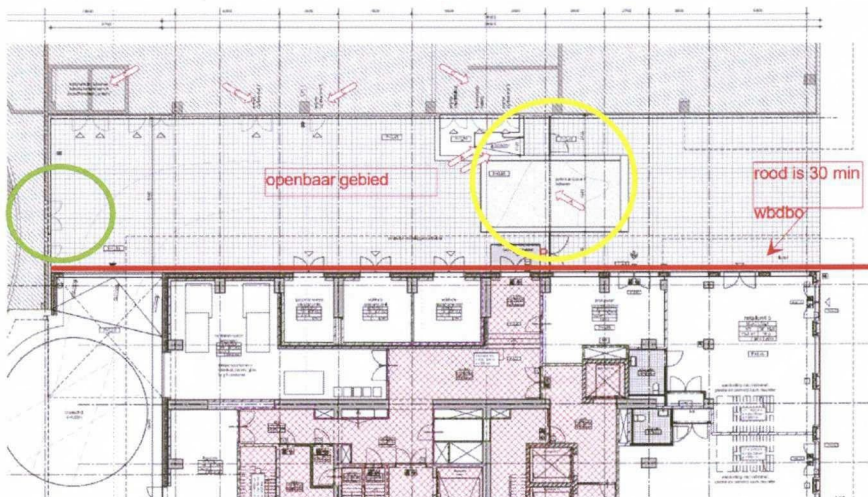
⁹ Zie paragraaf 6.1.2. van de plantoelichting.

OMA (geluids) overlast te ondervinden van de gebruikers van de daktuin en dakterrassen, hetgeen haar bedrijfsactiviteiten onevenredig nadelig zou kunnen beïnvloeden. Dit vanwege de mogelijkheid om (max.) 123 gasten toe te laten op de daktuin. Het is niet duidelijk op welke wijze uw raad rekening heeft gehouden met de verwachte nadelige gevolgen voor OMA in de gemaakte belangenafweging. Er is daarom ook op dit punt vooralsnog geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3 Zienswijze Omgevingsvergunning

Hekwerk

- 3.1 In de ter inzage gelegde Omgevingsvergunning staat op pagina 5 dat de nu openbare expeditiestraat wordt gewijzigd in een afgesloten semi-openbaar/semi-publieke ruimte, in die zin dat deze geprivatiseerd wordt maar overdag opengesteld zal zijn voor publiek. Uit de bij de Omgevingsvergunning behorende tekeningen¹⁰ leidt OMA af dat het de bedoeling van initiatiefnemer is om een semi-transparant hekwerk te plaatsen in het oostelijk deel van de Lijnbaanhof (zie een uitsnede van de tekening hieronder, waarop het hekwerk is aangegeven met een gele cirkel).
- 3.2 Het is voor OMA niet duidelijk waarom dit hekwerk noodzakelijk is, op welke momenten dit hekwerk precies geopend en gesloten zal zijn en wie over de bediening daarvan gaat. Zoals wij hiervoor reeds naar voren hebben gebracht onder 2.3 kan OMA zich in de plaatsing van dit hekwerk niet vinden, omdat hiermee de enige vluchtroute vanaf de nooduitgang van het Pand (aangeduid met een groene cirkel op onderstaande uitsnede) wordt geblokkeerd als het hekwerk gesloten is. De gebruikers van het Pand kunnen niet in zuidelijke richting vluchten omdat, zo begrijpt OMA de tekening, hier een muur met daarachter een draaiplateau wordt geplaatst ten behoeve van het inpandige expeditiehof. Met de vluchtroute van de gebruikers van het Pand is in het bouwplan ten onrechte geen rekening gehouden. Het bouwplan zal op dit punt moeten worden aangepast.



¹⁰ Zie bijlage 1 bij de Omgevingsvergunning.

- 3.3 Overigens is het OMA ook niet duidelijk of, zoals aangekondigd is in de Nota van Uitgangspunten die voorafgaand aan het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning is vastgesteld, een procedure is gevolgd op grond waarvan de Lijnbaanhof is onttrokken aan het openbaar gebied. OMA heeft een dergelijk besluit niet kunnen terugvinden. Als dit besluit niet is genomen, dan kan de Lijnbaanhof niet worden geprivatiseerd en ook hierom geen vergunning voor de plaatsing van het hekwerk worden verleend.

Parkeren

- 3.4 In de regels van het Bestemmingsplan is in artikel 9.1 de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of strijdig gebruik uitsluitend kan worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In de Omgevingsvergunning staat op pagina 19 dat de bruto parkeereis voor het project 193 autoparkeerplaatsen is op eigen terrein. Op pagina 21 staat dat de autoparkeereis na het toepassen van bijzondere kortingen is teruggebracht tot (slechts) 28 parkeerplaatsen, waarvan 7 deelautoparkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn beschikbaar in een alternatieve parkeervoorziening op loopafstand. Uw college concludeert dan ook dat wordt voldaan aan het parkeerbeleid met betrekking tot de autoparkeereis. Uit de Mobiliteitsstudie van Witteveen en Bos, die deel uitmaakt van de bijlagen bij de Omgevingsvergunning¹¹, leidt OMA af dat de parkeerplaatsen worden afgenomen in de parkeergarage die onderdeel uitmaakt van het Pand waarin OMA is gevestigd (ook wel de Weena-parkeergarage genoemd). Overigens staat in het Mobiliteitsonderzoek dat is uitgevoerd door Goudappel, en dat als bijlage bij de toelichting op het Bestemmingsplan is gevoegd, dat de parkeerbehoefte op het maatgevende moment 40 parkeerplaatsen is, waarvan 8 deelauto's.¹² De genoemde parkeerbehoeftes in de verschillende onderzoeken zijn niet met elkaar in overeenstemming. In de definitieve Omgevingsvergunning zal verduidelijkt moeten worden welke parkeereis nu de juiste is en of hieraan wordt voldaan.
- 3.5 De medewerkers en bezoekers van OMA maken dagelijks gebruik van de Weena parkeergarage. OMA heeft hiervoor een huurovereenkomst afgesloten met de exploitant van de garage, Q-park. Uit de Omgevingsvergunning en de bijbehorende bijlagen wordt het OMA niet duidelijk hoe het college heeft vastgesteld of de voor het project benodigde autoparkeerplaatsen, of dit er nu 28 of 40 zijn, inderdaad voortdurend beschikbaar zijn in de Weena-parkeergarage. Voorkomen moet worden dat de bewoners/gebruikers van Lumière de parkeerplaatsen die bedoeld zijn voor OMA bezet zullen houden. OMA vraagt zich af welke waarborgen daarvoor zullen worden getroffen.
- 3.6 Op pagina 5 van de Omgevingsvergunning staat verder dat een deel van de Weena-garage wordt gesloopt en opnieuw wordt teruggebouwd als onderdeel van het project. Het nieuw terug te bouwen deel van de kelder wordt groter en dieper dan de oude kelder om ruimte te maken voor voldoende fietsparkeerplekken. De twee delen van de parkeerkelder (bestaand en nieuw) worden gescheiden. Het is voor OMA onduidelijk wat de gevolgen zijn van de verbouwing van de Weena-parkeergarage voor het gebruik van de door haar gehuurde parkeerplaatsen. Ook is onduidelijk wat de scheiding van de

¹¹ Zie bijlage 33 bij de Omgevingsvergunning.

¹² Zie bijlage 18 bij de toelichting op het Bestemmingsplan.

parkeerkelder precies behelst. Uit het bouwveiligheidsplan kan OMA niet afleiden of de parkeergarage tijdens de verbouwing toegankelijk blijft. Hierin staat namelijk dat de bestaande verdieping die de inrit van de Weena-garage overkluist gesloopt moet worden en dat daartoe een tijdelijke steiger/overkluizing van de inrit gebouwd zal worden. Er staat echter ook dat dit specifieke onderdeel nog nader moet worden uitgezocht als onderdeel van het sloopplan.¹³ OMA ontvangt hier graag meer informatie over. Zij acht het van groot belang dat het Pand voor haar medewerkers/bezoekers per auto goed bereikbaar blijft gedurende de bouwfase. Verder acht zij het noodzakelijk dat de door haar gehuurde parkeerplaatsen in de Weena-garage ook na de verbouwing en de aangebrachte scheiding voor haar medewerkers/bezoekers goed bereikbaar zijn en blijven.

Uitvoeringsaspecten

- 3.7 Ten slotte wenst OMA via deze weg enkele vragen/zorgen over uitvoering van het bouwplan onder uw aandacht te brengen. In het bouwveiligheidsplan, behorende bij de Omgevingsvergunning, staat dat op de bouwplaats geen ruimte is voor een bouwkeet/schaft- en kleedruimte voor CAO danwel UTA personeel. In de nabije omgeving (bijvoorbeeld The Core¹⁴) zal een ruimte gehuurd gaan worden om deze functies onder te brengen.¹⁵ Uit de stukken volgt niet om welke ruimte het precies gaat. Uit het bouwveiligheidsplan volgt wel dat de totale bouwtijd wordt geschat op 56 maanden, dat is ruim 4,5 jaar.¹⁶ OMA vreest dat wanneer er gedurende deze gehele periode een bouwkeet in haar Pand gevestigd zal zijn, waar bouwvakkers in en uit lopen, dit nadelige gevolgen zal hebben voor haar bedrijfsactiviteiten. De impact van de bouwkeet op haar werkzaamheden wordt uit de stukken onvoldoende duidelijk. Zij wenst hier nader over te worden geïnformeerd.
- 3.8 Verder leest OMA in het bouwveiligheidsplan dat aan de westzijde van de te bouwen hoogbouwtoren (zijde Karel Doormanstraat) een hijszone wordt ingericht. Materialen worden hier rechtstandig omhoog gehesen en vervolgens boven de toren, binnen het bouwveiligheidsscherm gedraaid en daarbinnen afgehaakt. Er is daarom een bouwveiligheidszone over het dak van de Weena-parkeergarage voorzien. Volgens het bouwveiligheidsplan zal hier een crashdek nodig zijn. Dit wordt in een volgende fase nader onderzocht en uitgewerkt.¹⁷ Het is voor OMA volstrekt onduidelijk wat de gevolgen zijn van het aan te brengen crashdek. OMA vraagt zich af of hierdoor de lichtinval in het Pand wordt belemmerd. Verder vraagt zij zich af of zij nog gebruik kan maken van haar takelruimte dat binnen de aangegeven veiligheidszone valt. Dat is noodzakelijk voor het naar binnen takelen van machines en maquettes (zoals ook hiervoor is toegelicht). OMA ontvangt hierover graag meer informatie en verzoekt uw college de initiatiefnemer op te dragen de bovengenoemde aspecten te betrekken bij het bouwveiligheidsplan.

¹³ Zie pagina 16 van het bouwveiligheidsplan.

¹⁴ Dit is het Pand waarin OMA gevestigd is.

¹⁵ Zie pagina 25 van het bouwveiligheidsplan.

¹⁶ Zie pagina 8 van het bouwveiligheidsplan.

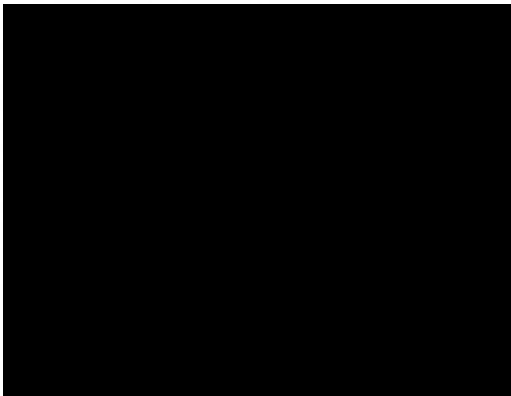
¹⁷ Zie pagina 34 en 35 van het bouwveiligheidsplan.

4 Conclusie

OMA verzoekt uw raad om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen en uw college om de definitieve omgevingsvergunning te verlenen met inachtneming van hetgeen in deze zienswijze naar voren is gebracht. Verder verzoekt zij u te borgen dat de Lijnbaanhof toegankelijk blijft, de privacy van haar werknemers/bezoekers niet onevenredig wordt aangetast, de daktuin niet voor onaanvaardbare overlast zal zorgen en dat zij de door haar gehuurde parkeerplaatsen in de Weena-parkeergarage ongehinderd kan blijven gebruiken. Zij wenst actief te worden betrokken bij de nadere uitwerking van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

OMA is graag bereid om op deze zienswijze een nadere toelichting te geven en ziet de verdere besluitvorming met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 1

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhava B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m2 bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m2 toe);
3. 2.690 m2 bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m2 toe);
4. 244 m2 bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m2 toe);
5. 1.426 m2 bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600m2 toe);
6. 1.460 m2 bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m2 toe);
7. 4.549 m2 bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m2 toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m2 bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimte-lijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, **22 december 2023**

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

a.s.r. real estate, Postbus 2008, 3500 GA Utrecht, Nederland

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - FBI	
REG NR:	
05 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

H1924

ASR

Postbus 2072 3500HB UTRECHT The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



Statsontwikkeling

Postbus 6575

3002AN ROTTERDAM

3SGQAN6122965

Recommandé

NL



3SGQAN6122965

P2202

Is deze post niet voor u?

Wilt u dan zo vriendelijk zijn om hieronder de juiste gegevens in te vullen en deze envelop compleet met inhoud aan ons terug te sturen? Op de voorkant van de envelop kunt u eenvoudig 'retour afzender' vermelden. Een postzegel is niet nodig.

Ik stuur deze post terug (kruis aan wat van toepassing is):

- ☐ omdat geadresseerde niet bekend is op dit adres
- ☐ omdat geadresseerde is verhuisd

Het juiste adres is (indien bekend):

Straat en huisnummer _____

Postcode en plaatsnaam _____

Hartelijk dank voor uw medewerking!



a.s.r. verzendt haar
poststukken CO2 - neutraal

Procesmanagement Bureaurechtspraak - PBI	
REG.NR:	
05 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

AANTEKENEN

College van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling
Stadsonwikkeling/afdeling Bouw en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM
Kenmerk OMV.23.09.00188.

a.s.r. real estate

Commercieel Vastgoed

Namens

ASR Levensverzekering N.V.

Archimedeslaan 10

3584 BA Utrecht

Postbus 2262

3500 GG Utrecht

Nederland

www.asrrealestate.nl

Tevens per e-mail verstuurd naar: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Utrecht, 31 januari 2024

Geacht college,

Namens ASR Levensverzekering N.V. (ASR) bericht ik u als volgt.

ASR is eigenaar van de panden Weena 70 en de naastgelegen Kruiskade garage (de ASR-Locatie). De ASR-locatie wordt op dit moment in goed overleg met de gemeente Rotterdam herontwikkeld. Op de ASR-locatie zijn twee woon- en werktorens gepland met diverse commerciële functies. ASR wordt bij deze herontwikkeling bijgestaan door Miss Clark als ontwikkelaar.

Bij publicatie van 22 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam bekend gemaakt dat met ingang van die dag gedurende een periode van zes weken het ontwerpbestemmingsplan Lumière en een ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwplan Lumière (de Ontwerpbesluiten) ter inzage liggen. ASR heeft kennisgenomen van de Ontwerpbesluiten en kan zich met een aantal belangrijke onderdelen niet verenigen. Om die reden dient ASR met deze brief een zienswijze in tegen beide Ontwerpbesluiten.

Deze brief bestaat uit twee delen. In onderdeel A worden de achtergrond en feiten beschreven. In onderdeel B worden vervolgens de gronden ten aanzien van de zienswijze tegen de Ontwerpbesluiten uiteengezet. In onderdeel C wordt afgesloten met een conclusie.

A. Achtergrond en feiten

1. ASR is eigenaar van het kantoorgebouw Weena 70 en de naastgelegen parkeergarage aan de Kruiskade 21 te Rotterdam (de ASR-Locatie). ASR heeft concrete plannen om de bestaande bebouwing op de ASR-Locatie te slopen en ter plaatse twee woon- en werktorens met diverse commerciële functies te (laten) bouwen (ontwikkeling Weena/Kruiskade).

2. De beide ASR-torens zullen elk op een eigen perceel worden gerealiseerd, maar wel onderling worden verbonden door middel van een overbouwing van de Weena-Zuid. De beoogde bouwhoogte op de locatie Weena bedraagt maximaal 200 meter. De beoogde bouwhoogte op de locatie Kruiskade bedraagt circa 150 meter, een en ander afhankelijk van het ontwerp en de verdere planuitwerking.
3. Het door de gemeenteraad van Rotterdam bij besluit van 3 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier- Coolsingel' (het Lijnbaanbestemmingsplan) laat de bouw van de ASR-torens (c.q. de bouw van twee woon- en kantoor-torens) van 150 meter op de ASR-Locatie toe. Daarnaast kunnen beide ASR-torens met gebruikmaking van de in het Lijnbaanbestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkmogelijkheid tot 200 meter worden verhoogd. Deze ontwikkelmogelijkheden liggen in de lijn van de in voorheen geldende bestemmingsplannen opgenomen bouw mogelijkheden.
4. Op zeer korte afstand van de ASR-locatie ligt op de hoek van de Kruiskade/Lijnbaan het terrein van de voormalige bioscoop Lumière (het Plangebied). De combinatie Manhave/VORM heeft het initiatief genomen om het Plangebied te (her)ontwikkelen met onder meer een woontoren (Bouwplan Lumière). Het Lijnbaanbestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. De Ontwerpbesluiten hebben tot doel om deze herontwikkeling toch (planologisch) mogelijk te maken.
5. Het Plangebied bestaat uit een aaneengesloten gebied ten noorden en oosten van de Cityhouse flat. De afstand tussen de ASR-Locatie en het deel van Plangebied waar een hoge woontoren is gepland, bedraagt slechts 18 meter. Deze korte afstand maakt dat bij ASR grote zorgen leven ten aanzien van de gevolgen van de realisatie van Bouwplan Lumière voor de herontwikkeling van de ASR-Locatie en de omliggende openbare ruimte.

B. Gronden

Uitgangspunten van twee windonderzoeken verschillen en de aanvaarbaarheid van windhinder rondom de ASR-locatie is onjuist onderbouwd

6. In het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de Ontwerpbesluiten zijn in twee onderzoeken ten onrechte niet dezelfde uitgangspunten gehanteerd. Daarnaast wordt uit de onderzoeken niet duidelijk wat de planologisch meest ongunstige situatie is op basis waarvan conclusies kunnen worden getrokken.
7. Op verzoek van de gemeente Rotterdam heeft ASR in juli 2022 samen met Manhave/VORM een windtunnelonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat de bouw van drie torens zal leiden tot een niet acceptabel windhinderklimaat ter plaatse van onder meer de Lijnbaan ter hoogte van de ASR-Locatie.
8. Daarna is meermaals door ASR aangegeven en met Manhave/VORM besproken dat de uitgangspositie omtrent de ASR-locatie moet zijn de meest ongunstige planologische ruimte (zijnde de bestemmingsplanruimte met twee torens van 150 meter (of wellicht maximaal 200m)). Daarnaast is aangegeven dat ook in een situatie met behoud van de bestaande bebouwing op de

ASR-locatie, maar met de realisatie van Bouwplan Lumière, niet mag leiden tot een onacceptabel windklimaat. Dit is aangegeven in de volgende correspondentie:

- a. Brief vanuit ASR namens Miss Clark van 13 september 2022, gericht aan de combinatie Manhave/VORM.
 - b. Notitie opgesteld door de advocaat van ASR (BarentsKrans) van 28 december 2022 en verstuurd door Miss Clark en ASR aan de gemeente Rotterdam.
 - c. E-mailwisselingen tussen Miss Clark en VORM in april 2023 en november 2023.
9. Op 7 september 2023 is door Manhave/VORM een update van het windonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek eveneens dat niet was uitgegaan van de planologisch meest ongunstige situatie.
 10. Op 18 oktober 2023 is door Manhave/VORM een aanvullend windonderzoek met ASR/Miss Clark gedeeld waarin de meest ongunstige planologische situatie zou zijn weergegeven. Het windonderzoek is echter (te) beknopt en achterliggende gegevens ontbreken. Het onderzoek laat echter wel zien dat, op basis van een situatie met de Lumière ontwikkeling en een situatie van twee torens van 150 meter op de ASR locatie, een onacceptabel windklimaat ontstaat op de hoek Lijnbaan/Weena en ter hoogte van Weena-Zuid/Hofplein.
 11. Onderzoek naar het windklimaat ter plaatse van toekomstige buitenruimte deel uitmakend van de ASR-torens heeft, voor zover ASR heeft kunnen beoordelen, tot op heden helemaal nog niet plaatsgevonden.
 12. Met betrekking tot windhinder zijn in de Ontwerpbesluiten twee documenten van belang. Dit betreft enerzijds het *Milieueffectrapport Centrumontwikkelingen RISE en Lumière te Rotterdam* (Antea Group, 1 december 2023, kenmerk b_NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01_tb4) en anderzijds *Lumière, Rotterdam, windhinderonderzoek* (DGMR, 31 augustus 2023, kenmerk b_NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01_tb17). Hierbij valt allereerst op dat in het milieueffectrapport (de MER) wel de meest ongunstige planologische situatie is meegenomen en in het onderzoek van DGMR niet.
 13. Andersom wordt in de MER niet de huidige situatie met het Bouwplan Lumière gehanteerd maar wel in het onderzoek van DGMR. Hierdoor verschillen de conclusies van elkaar en ontstaat onduidelijkheid over de noodzakelijke oplossingen om onaanvaardbare windhinder te voorkomen.
 14. Het toetsingskader voor windhinder wordt onderbouwd in de notitie van onze advocaat van 28 december 2022 (pagina 3): *“de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat - vanwege de voorziene hoge bebouwing - gevolgen kan hebben voor het windklimaat in de omgeving, deze gevolgen moet onderzoeken en de aanvaardbaarheid daarvan moet onderbouwen”*. Naar ons oordeel is in de genoemde documenten ten onrechte niet van dit toetsingskader uitgegaan.
 15. In het onderzoek van DGMR wordt de situatie met het Bouwplan Lumière en de huidige situatie besproken. Uit de kaart op pagina 20 blijkt rondom de ASR-Locatie onaanvaardbare windhinder op te treden ter hoogte van de Weena-Zuid en het Hilton-hotel. Er is blijkens dit onderzoek echter geen sprake van windgevaar.

16. In het Milieueffectrapport worden de effecten van windhinder op de planologisch meest ongunstige situatie besproken. De conclusies is

Pagina 150: "De plannen van RISE en Lumière leiden tot een verbetering van het windklimaat als alle onbenutte planologische ruimte ingevuld is. Door de invulling van de onbenutte planologische ruimte blijft echter sprake van een ongunstige windsituatie."

17. Uit de tekeningen blijkt dat rondom de ASR-Locatie de windhinder een beperkt risico/gevaarlijk risico rondom de hoek Lijnbaan/Weena oplevert en een beperkt risico ten zuidoosten van Weena 70 op Weena Zuid.
18. Afrondend blijkt dan ook dat uit de onderzoeken dat het Bouwplan Lumière zeer negatieve gevolgen heeft voor het windklimaat rondom de ASR-locatie in de huidige en de meest ongunstige planologische ruimte niet is meegewogen. ASR verzoekt u deze gegevens beter te betrekken bij het verdere besluitvormingsproces en de verrichte onderzoeken op deze onderdelen aan te laten passen.

Uitgangspunten in bezonningsonderzoek zijn onjuist

19. In de onderzoeken is naar het oordeel van ASR/Miss Clark een onjuiste interpretatie geformuleerd omtrent de afname van bezonning op de planologische ruimte op de ASR-Locatie. Het onderzoek voldoet hiermee niet.
20. Om te bepalen wat de minimale bezonning op woningen in de omgeving van nieuwbouw van hoge(re) bebouwing die niet past in het bestemmingsplan dient te zijn, is het Afwegingskader Bezonning op 27 september 2021 door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld.
21. Omdat het Bouwplan Lumière dergelijke hogere bebouwing (hoogbouw) is en niet past binnen het bestemmingsplan, is dit afwegingskader getoetst in het onderzoek *Manhave/Lumiere Rotterdam bezonning* (DGMR, 11 september 2023, kenmerk b_NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01_tb16). De volgende uitgangspunten zijn geldend om tot een redelijke afweging te komen:
- a. De effecten op bezonning worden alleen getoetst als de geplande nieuwbouw hoger is dan 1,5 keer de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende bebouwing (bestaand, niet wat planologisch maximaal mogelijk is) in een straal van 1 keer de bouwhoogte van de nieuwbouw. Gebouwen met dezelfde hoogte of hoger mogen hierbij niet meegenomen worden.
 - b. Alleen woningen die vallen binnen een afstand van 3 keer de nieuwbouwhoogte (tot een maximale afstand van 500 meter) worden in beeld gebracht.
 - c. De bezonning van alle gevels met ramen van een woning wordt opgeteld. Er wordt alleen gekeken naar de eerste woonlaag van een gebouw. De bezonning moet minimaal 2 uur zijn.
 - d. Er wordt op 21 september gemeten van zonsopgang tot zonsondergang.
22. Voor het Bouwplan Lumière geldt dat in een cirkel van 500 meter moet worden berekend wat de afname van de bezonning is. De ASR-Locatie valt binnen deze cirkel. In de huidige situatie (zonder dat Bouwplan Lumière is gerealiseerd) is sprake van minimaal 2 uur zon op 21 september.

23. In het onderzoek *Manhave/Lumiere Rotterdam bezonning*, in figuur 26 op pagina 11 wordt duidelijk dat op de planologische ruimte van de ASR-locatie minder dan 2 uur zon aanwezig zal zijn als gevolg van de realisatie van Bouwplan Lumière. De volgende conclusie wordt getrokken: *“De groen-gemarkeerde gevel A ervaart een vermindering in het aantal zonuren naar minder dan 2 uur zon maar hier zijn geen woonfuncties gevestigd. Met betrekking tot het bezonningseffect op de bestaande situatie en planologische ruimten voldoet het project aan de afwegingskader eis.”* De gemarkeerde gevel A beslaat de gevels van de locatie Weena en de locatie Kruiskade op de ASR-locatie aan de zijde van de Lijnbaan.

24. Op pagina 13 van voormeld onderzoek wordt de volgende eindconclusie getrokken:

“Eén gebied ervaart een vermindering in het aantal zonuren naar minder dan 2 uur zon maar hier zijn geen woonfuncties gevestigd. Met betrekking tot het bezonningseffect op de bestaande bebouwing en planologische ruimten wordt aan de afwegingskader eis voldaan.”

25. Het Lijnbaanbestemmingsplan biedt op de ASR-Locatie op basis van de bestemming ‘Centrum-1’ de mogelijkheid tot ‘wonen, uitsluitend op de verdiepingen’. Op grond van het bezonnings-kader had derhalve moeten worden uitgegaan van de mogelijkheid dat op de ASR-Locatie woningen worden gerealiseerd. De stelling dat er geen woonfuncties zouden mogen of kunnen worden gerealiseerd, is dan ook niet juist.
26. Op basis van het bovenstaande is de afweging naar het oordeel van ASR onjuist gemaakt en kunnen de Ontwerpbesluiten ten behoeve van het Bouwplan Lumière in deze vorm niet worden vastgesteld.

Vermindering van een goed leef- en woonklimaat door een afname van uitzicht, privacy en toename schaduw

27. De positionering en hoogte van het Bouwplan Lumière leidt tot een vermindering van een goed leef- en woonklimaat op de ASR-Locatie.
28. Het torenvolume met een bouwhoogte van circa. 150 meter als onderdeel van het Bouwplan Lumière is binnen in de noordoosthoek van het Plangebied gepositioneerd. Dit leidt ertoe dat de torenontwikkeling tot het te bebouwen gedeelte op de ASR-locatie slechts circa 27 meter is. Zoals in hoofdstuk A van deze zienswijze is omschreven, heeft ASR concrete plannen om in het zuidelijke deel van de ASR-Locatie (de locatie Kruiskade) een woon- en kantoortoren met een bouwhoogte van circa 150 meter te realiseren.
29. De Lumière toren voorziet in een hotel op de 7^e t/m de 15^e verdieping en woningen op de 17^e t/m 42^e verdieping. De door ASR beoogde toren op de locatie Kruiskade voorziet in de huidige planvorming in wonen op de 3^e t/m 9^e verdieping, kantoren op de 10^e t/m 18^e verdieping en wonen op de 19^e t/m 57^e verdieping. Bij de woningen zijn ook (deels) buitenruimtes gepland.
30. Op basis van het bovenstaande kan op basis van de afstand, hoogte en positie van het Bouwplan Lumière het volgende worden geconstateerd:

- a. Uitzicht: het Bouwplan Lumière blokkeert het uitzicht vanaf de beoogde toren op de locatie Kruiskade naar de (zuid)westelijke zijde van Rotterdam en de havens van Rotterdam.
 - b. Privacy: de afstand van circa 27 m tussen twee geplande torens van circa 150 meter hoog is zeer gering en gaat ten koste van een aanvaardbaar privacy niveau in de woningen.
 - c. Schaduw: het Bouwplan Lumière werpt op 21 september een schaduw van een aantal uur over de woon- en kantoorstoren op de locatie Kruiskade over bijna de gehele hoogte van de deze toren.
31. Het bovenstaande leidt naar het oordeel van ASR tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat in de te realiseren woon- en kantoorstorens op de ASR-Locatie. De kwaliteit van de met name de toren op de locatie Kruiskade neemt hierbij aanzienlijk af en heeft significante gevolgen voor de investeringswaarde van het woon- en werkprogramma. De Ontwerpbesluiten kunnen om deze reden niet in ongewijzigde vorm worden vastgesteld.

Onduidelijke uitgangspunten reikwijdte MER

32. Het noordelijke deel van het centrum van Rotterdam, rondom het Hofplein, wordt de komende jaren intensief getransformeerd. In dit gebied zijn meerdere grote ontwikkelingen geprojecteerd, zoals het Bouwplan Lumière, RISE, Pompenburg, Schiekadeblok en de herontwikkeling van de ASR-Locatie. Gelet op de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen die zien op de herontwikkeling van het Hofpleingebied en de wederzijdse effecten die de plannen op elkaar zullen hebben, is ASR van oordeel dat in de Ontwerpbesluiten onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of geen sprake is van één groot stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 van bijlage I bij het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit MER) en of derhalve een integrale beoordeling van de milieueffecten had moeten plaatsvinden. Op basis daarvan is de vraag gerechtvaardigd of de MER niet ten onrechte slechts ziet op het Bouwplan Lumière en RISE.
33. Door het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam (het College) is eerder terecht onderkend dat sprake is van een noodzaak om projecten integraal te beoordelen. ASR verwijst in dit verband naar de Notitie Reikwijdte & Detailniveau van 22 april 2022 (de Notitie), die is opgesteld ten behoeve van de ontwikkelingen van Bouwplan Lumière en RISE en die bij besluit van het College op 7 juni 2022 is vastgesteld.
34. De MER die uiteindelijk is opgesteld ziet enkel op de ontwikkeling van RISE en het Bouwplan Lumière. De term 'referentiesituatie' wordt in de MER gedefinieerd als *"De huidige situatie, inclusief de autonome ontwikkelingen in de omgeving van RISE en Bouwplan Lumière. Voor deze projecten is de referentiesituatie in 2033 gehanteerd. Dit betekent dat al rekening is gehouden met de groei van het verkeer onder andere door de sterke toename van de bevolking in en rond Rotterdam. Maar ook met plannen van de gemeente om de verkeersdruk terug te dringen."* Een 'autonome ontwikkeling' wordt in de MER gedefinieerd als: *"Ontwikkelingen die onafhankelijk van de ontwikkeling van RISE en Lumière plaats vinden. Dit zijn vastgestelde ontwikkelingen of ontwikkelingen waarvan de planologische procedure reeds is opgestart en waarvoor minimaal een voorovereenkomst is gesloten met de gemeente Rotterdam."*
35. In paragraaf 4.2 van de MER wordt ingegaan op de autonome ontwikkelingen (tot 2033) waarmee rekening zou zijn gehouden in het kader van de MER. Het gaat daarbij om de volgende ontwikkelingen: (i) Schiekadeblok, (ii) Tree House, (iii), Pompenburg, (iv) ASR-Locatie, (v) Hotel

Centraal (Kruiskade), (vi) Hart010, (vii) herinrichting Hofplein en (viii) The Modernist. Met deze autonome ontwikkelingen zou zijn rekening gehouden bij het opstellen van de MER en het uitvoeren van het onderliggende onderzoek, maar de MER heeft niet tevens betrekking op deze ontwikkelingen.

36. Bij de vraag of ontwikkelingen al dan niet gezamenlijk als één activiteit in de zin van het Besluit MER hebben te gelden, gaat het volgens vaste jurisprudentie om de toepassing van het samenhang- en voorzienbaarheids criterium. Verschillende criteria zijn daarbij van belang, zoals planologische, financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen. Een ander aanknopingspunt kan zijn dat de realisatie van de ene ontwikkeling afhankelijk is van de realisatie van de andere ontwikkeling. (Soortgelijke) ontwikkelingen die in elkaars onmiddellijke nabijheid worden uitgevoerd, hoeven overigens niet zonder meer te worden aangemerkt als één stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectenrapportage, zolang dat maar kenbaar en navolgbaar wordt onderbouwd (Vgl. o.a. AbRvS 30 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3519, r.o. 8.1).
37. ASR is van oordeel dat gelet op de hiervoor bedoelde jurisprudentie in de ontwerpbesluiten en de MER onvoldoende inzichtelijk is gemaakt waarom de diverse verschillende projecten rondom het Hofplein geen onderdeel zijn van eenzelfde overkoepelend project dat kwalificeert als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit MER. In de Ontwerpbesluiten lijkt veeleer sprake te zijn van een toevallige keuze om het Bouwplan Lumière en RISE wel in de MER gezamenlijk te onderzoeken en andere relevante projecten niet.

Verkeersgegevens

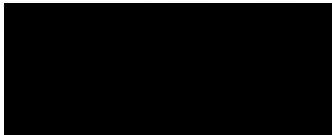
38. In het voorgaande is reeds opgemerkt dat in de MER is uitgegaan van een 'referentiesituatie' zonder RISE en Bouwplan Lumière en dat de referentiesituatie in de MER is gedefinieerd als *"De huidige situatie, inclusief de autonome ontwikkelingen in de omgeving van RISE en Bouwplan Lumière. Voor deze projecten is de referentiesituatie in 2033 gehanteerd. Dit betekent dat al rekening is gehouden met de groei van het verkeer onder andere door de sterke toename van de bevolking in en rond Rotterdam. Maar ook met plannen van de gemeente om de verkeersdruk terug te dringen."* Een 'autonome ontwikkeling' wordt in de MER gedefinieerd als: *"Ontwikkelingen die onafhankelijk van de ontwikkeling van RISE en Lumière plaats vinden. Dit zijn vastgestelde ontwikkelingen of ontwikkelingen waarvan de planologische procedure reeds is opgestart en waarvoor minimaal een voorovereenkomst is gesloten met de gemeente Rotterdam."*
39. Uit de MER en de andere verrichte onderzoeken blijkt echter onvoldoende op welke wijze de verkeersgegevens tot stand zijn gekomen die ten grondslag liggen aan de onderzoeken naar de (milieu)gevolgen van de realisatie van Bouwplan Lumière en RISE. Gelet op de bestaande ruime bouw mogelijkheden op grond van onder meer het Lijnbaanbestemmingsplan, waarin onder meer de herontwikkeling van de ASR-Locatie en andere ontwikkellocaties in het centrumgebied reeds onherroepelijk zijn bestemd, is onvoldoende inzichtelijk gemaakt op welke wijze in de referentiesituatie en/of de plansituatie de juiste verkeersgegevens zijn gehanteerd.
40. Op basis van de Ontwerpbesluiten en de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeken heeft ASR niet het vertrouwen dat de juiste verkeersgegevens zijn gehanteerd en dat derhalve sprake is van een ernstige onderschatting van de verkeerssituatie in de referentiesituatie en/of de plansituatie.

De Ontwerpbesluiten kunnen om deze reden niet zonder nader inzicht in en onderbouwing van de (juiste) verkeersgegevens worden vastgesteld.

C. Conclusie

41. Gelet op het voorgaande is ASR van oordeel dat Ontwerpbesluiten en de voorgenomen realisatie van Bouwplan Lumière onaanvaardbare grote gevolgen heeft voor onder meer de bewoonbaarheid en daarmee de waarde van de door ons voorgenomen ontwikkeling op de ASR-Locatie. Gelet hierop verzoekt ASR de gemeenteraad om de hiervoor genoemde punten te betrekken bij het vaststellen van de Ontwerpbesluiten en de Ontwerpbesluiten niet in de huidige vorm vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
ASR Levensverzekering N.V.
Voor deze:
ASR Real Estate B.V.



Aan: Gemeenteraadsleden van Rotterdam
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Datum: 1 februari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'RISE' en Lumière

1. Het ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177)
4. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
5. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188)

<https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Document/1044cbc1-4fdf-4a7b-932f-c4a0d97b9bbd?documentId=ff0f5366-2999-452e-a57c-8ba68bf6fb2c>

en

<https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Item/3325dfff-6c6c-43a0-a33f-1f1e0b23979c>

Geachte gemeenteraadsleden,

Stichting Rotterdam Natuurlijk! is een algemeen nut beogende instelling (ANBI). Wij zetten ons vanuit dit perspectief in voor een gezonde, veilige, duurzame en rechtvaardige Rotterdamse samenleving. Wij hebben de afgelopen jaren met toenemende belangstelling gevolgd hoe u besluiten neemt met betrekking tot de inrichting van de fysieke ruimte. Besluiten waarvan de gevolgen door talloze generaties Rotterdammers gedragen zal moeten worden. Door uw vasthouden aan uw beperkte blik, geeft u het college de ruimte om u onvolledig, onjuist en onzorgvuldig te informeren.

Kunt u op basis van het huidige beleid instaan voor:

1. De gezondheid en vitaliteit van de leefomgeving?
2. De gezondheid van de Rotterdammers die hiermee samenhangt?
3. De veiligheid en volhoudbaarheid van de leefomgeving door opwarming?
4. Het minimaliseren van de klimaatschade-kosten die dit op volgende generaties heeft?
5. Een goede en vruchtbare samenwerking tussen burger en overheid?
6. Een goed onderling vertrouwen dat hiervoor nodig is?
7. Een ambtenarenapparaat dat zorgvuldig en in het algemeen belang handelt?
8. Dat u en de Rotterdammers transparant en toetsbaar informeert en plannen uitvoert?
9. En tegenspraak geeft als politieke besluitvorming het algemeen belang schaadt?

We begrijpen dat u mogelijk twijfels heeft over de antwoorden. U bent zich bewust van de aanzienlijke inspanningen die ambtenaren hebben geleverd bij het ontwikkelen van de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière. Tegelijkertijd realiseert u zich hopelijk ook dat dit een onproductieve investering van hun tijd lijkt te zijn geweest. Het is belangrijk daarbij op te merken dat Rise en Lumière niet bijdragen aan de bovenstaande bestaanscriteria welke voortvloeien uit het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM).

U noemt zichzelf een lekenbestuur, en om die reden hebben wij u herhaaldelijk geïnformeerd en bevestigd over de genoemde punten. Niettemin bestaat er nog steeds onzekerheid of u zich onze verzonden informatie en gestelde vragen kunt herinneren. Daarom herhalen we de punten opnieuw, specifiek gericht op het plan Rise. Wij adviseren u om de in deze zienswijze aangevoerde argumenten ook mee te nemen in uw beoordeling van

het ontwerpbestemmingsplan, besluit hogere waarden geluidhinder en de ontwerpomgevingsvergunning voor Lumière.

Klimaatdoelstellingen

Het slopen van gebouwen en de bouw van zeer hoge gebouwen (super hoogbouw) zijn niet in lijn met de doelstellingen van de klimaatwet. Om de doelstellingen te halen, of op het spoor te zitten, is het essentieel dat de bestaande bebouwde omgeving emissievrij wordt en nieuwbouw direct emissie vrij is. Emissievrije nieuwbouw is al mogelijk en er moeten dus zwaarwegende argumenten worden aangevoerd dit niet overal toe te passen. Slopen van gebouwen is vrijwel nooit duurzamer dan het energieneutraal maken en hergebruiken van gebouwen. In het geval van het recent energetisch gerenoveerde Pompenburg is dat een understatement. Wij adviseren u om uw ambtenaren te richten op deze taak: uitsluitend investeren hergebruiken van bestaande gebouwen en in emissievrije nieuwbouw. Alleen dat zal met zekerheid het oordeel van de rechter doorstaan.

In het Urgenda-arrest is bepaald dat het behalen van de klimaatdoelstellingen geen politieke keuze is, maar [getoetst zal worden aan het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens](#). Dit betreft met name artikel 2: het Recht op Leven.

Alsof het de gewoonste zaak van de wereld is staan uw ambtenaren op het punt een beeldbepalend en inmiddels zeer energiezuinig gebouw, de Pompenburgflat, voor altijd uit het straatbeeld te verwijderen. Het lijkt wel alsof uw ambtenaren door niemand zijn gewezen op het oordeel van de Hoge Raad die heeft bevestigd dat de Nederlandse Staat, waar Rotterdam onder valt, zich maximaal moet inspannen om realistische stappen te zetten in de richting van het behalen van de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050.

U bent zich er terdege bewust van dat slopen gelijk staat aan kapitaal- en grondstoffenverspilling en dat super hoogbouw veruit de meeste uitstoot heeft van alle bouwtypen, gedurende hun hele levensduur.

Woonvisie

Een plan ook waarvoor de bewoners van 226 geweldige en (energiezuinige) betaalbare huizen abrupt te horen kregen dat ze moesten vertrekken. Een VN gezant, expert op het gebied van mensenrechten, heeft zich zelfs naar Rotterdam begeven. Nooit meer een Tweebosbuurt, was het niet? Er wordt daarnaast nergens een garantie gegeven dat er door deze ontwikkeling een significant aantal sociale en betaalbare woningen netto bij komen.

Beeldbepalende gebouwen bewaren

Een plan dat ook een Beeldbepalend gebouw ([cultuurhistorische verkenning van het Weena-Hofplein](#) Voorman en Van Doorn in 2021) permanent uit het straatbeeld verwijderd. Dit terwijl u op [22 oktober 2022 nog een motie aannam](#) om geen beeldbepalende gebouwen te slopen.

Milieueffecten

Een plan waarvoor ook geen MER is uitgevoerd met de nuloptie: geen verdere verdichting, en een verdunning scenario (meer ruimte voor groen en water). Verdichting, vooral door hoogbouw, heeft aanzienlijke gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving. Wij raden u aan om nog eens de factsheets van [IPCC](#) en de [Universiteit van Wageningen](#) te raadplegen. Het "autonome groei" scenario is ook sterke verdichting, dus de verschillen zullen klein zijn.

Het ontwerp bestemmingsplan houdt geen rekening met toenemende emissies nadat de coronamaatregelen weer zijn losgelaten. Het verkeer in Rotterdam staat dagelijks op verschillende plekken vast, en de elektrificatie van het wagenpark loopt aanzienlijk achter. Er bestaat een aanzienlijk verhoogd risico dat de EU-normen op en rond het Hofplein en omliggende wegennet momenteel en in de toekomst worden overschreden. Gegevens uit 2020 en 2021 kunt u door de Coronamaatregelen niet als referentie gebruiken. Bovendien geeft het aantal parkeerplaatsen een vertekend beeld. Er worden extra parkeerplaatsen gehuurd bij andere partijen in de omgeving.

In het milieuonderzoek is gekozen om de autonome ontwikkeling als referentie te kiezen. Voor de ontwikkelingen die hierbij worden meegenomen is geen MER procedure doorlopen vanwege een negatieve vormvrije MER

beoordeling per ontwikkeling. Door deze proceskeuze is de milieu-impact van alle ontwikkelingen in het RCD gebied samen niet onderzocht en niet beoordeeld. Dit is in strijd met de Europese Richtlijn. De vertaling van deze richtlijn naar de Nederlandse wetgeving is summier en zou kunnen suggereren dat de salamitactiek is toegestaan. Bij een gebrekkige implementatie van een richtlijn in wetgeving volgt de rechter de Europese richtlijn.

Hofplein

De enorme investering vanuit de publieke middelen die de gemeente nodig acht voor het vergroenen en herindelen van het Hofplein loopt grote risico's. Door effecten van Rise (maar ook Lumière en andere RCD-ontwikkelingen) op de bodem, grondwater, bezonning, hitte en luchtkwaliteit is het maar de vraag of de bomen en planten tot volwassenheid kunnen groeien, ook de ontwerper van het Hofplein heeft deze zorg geuit. De effecten zijn niet onderzocht. Het huidige ontwerp gaat uit van de huidige situatie en houdt geen rekening met de toekomstige situatie zoals u die voor u ziet. De investering in groen kapitaal lijkt zoals de feiten nu duiden een verspilling van publieke middelen te zijn. Hierbij lijkt u meer nadruk te leggen op uiterlijk vertoon dan op realistische en haalbare vergroeningsdoelstellingen.

Geluidgehinderden

U heeft als doelstelling het aantal geluidgehinderden in Rotterdam te verlagen omdat geluidhinder een direct verband houdt met gezondheid. Dat betekent dat u elk besluit tot hogere waarden geluidhinder expliciet zult moeten beargumenteren en afwegen tegen de verwachte gezondheidseffecten. Het aantal geluidgehinderden gaat door de ontwikkeling van Rise verder omhoog terwijl een daling is genoemd als doelstelling in het [Actieplan Geluid 2019-2023](#).

Participatie

Vanwege de aanzienlijke impact op het milieu en de leefomgeving treedt het Verdrag van Aarhus in werking. Deze overeenkomst verplicht participatie vanaf de start van initiatie met alle mogelijkheden open, dus ook de nulloptie. Het door de Raad vastgestelde participatiebeleid is dermate complex dat niet is te controleren of het Verdrag van Aarhus is meegenomen. Het is niet te volgen voor burgers en mogelijk ook niet voor u als Raadsleden. Hier desondanks aan refereren is potentieel een grove nalatigheid in zorgvuldigheid van bestuur.

Subsidies

Uit onderzoek en opgevraagde WOO-informatie blijkt dat er innige samenwerking was en is tussen het College van B&W, afdeling stadsontwikkeling en de commerciële projectontwikkelaars. Het periodieke bouwruimte van de Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen met aannemers en projectontwikkelaars en het POR-overleg zijn hier voorbeelden van. Dit vergroot het risico tot zorgelijk niveau dat subsidies niet volgens afspraken worden benut en uiteindelijk alleen ten goede komen aan ontwikkelaars en investeerders.

Beeldvorming

Stadsontwikkeling beschikt over een goed ontwikkeld marketingteam dat zich steeds verder heeft gespecialiseerd in beeldvorming. Het lijkt erop dat het team niet primair gericht is op objectieve en goed onderbouwde informatievoorziening, maar eerder op het rechtvaardigen van zaken die mogelijk discutabel zijn. Denk hierbij aan de onvolledige communicatie over [de hectares vergroening](#) (vernietiging van volwassen biotopen wordt niet afgetrokken), [het labelen van de Baantoren als duurzaam gebouw](#) (en ook voor deze toren worden herbruikbare gebouwen gesloopt) en het benadrukken van de [bouwproductie zonder iets te zeggen over de gevolgen daarvan voor de leefomgeving en de klimaatdoelen](#). Het is raadzaam om te luisteren naar de Rekenkamer, Burgers en onafhankelijke en ANBI-belangenorganisaties in plaats van de marketeers van Stadsontwikkeling.

Samenvattend

U bent volksvertegenwoordiger en wij, de Rotterdammers, mogen van u verwachten dat u openstaat voor goed onderbouwde argumenten en zich conformeert aan nationale en internationale afspraken en verdragen.

Het geen gehoor geven aan burgers en het doorschuiven van problemen naar toekomstige generaties valt daarbij niet binnen het Algemeen Belang dat u dient.

Alleen door samenwerking tussen het bestuur en burgers kan de snelheid en effectiviteit significant toenemen en kunnen de grote opgaven waarvoor de (Rotterdamse) samenleving staat oplossen. Voortzetting van het huidige pad zal alleen maar leiden tot toenemende juridische geschillen en beschadigde relaties met een verder afnemend vertrouwen van burgers in de lokale politiek. U heeft meermaals de kans gehad kaders in de omgevingsvisie op te nemen. Dit heeft u niet gedaan. Om deze reden moet u per bestemmingsplan de volgende kaders steeds opnieuw scherp op het netvlies houden. Vraag de ambtenaren het volgende te doen:

1. Het opstellen van toetsbare doelen voor de kwaliteit van de leefomgeving en hoe dit bestemmingsplan zich hiertoe verhoudt;
2. Het zichtbaar maken van het CO₂ budget dat de Rotterdamse bebouwde omgeving nog heeft en welk deel dit bestemmingsplan heeft;
3. Het borgen van participatie zoals afgesproken in Verdrag van Aarhus en hoe deze participatie in dit bestemmingsplan is geborgd;
4. Het op transparante wijze op in lijn brengen van punten 1, 2 en 3 in plannen voor alle volgende ontwikkelingen in de fysieke ruimte.

U kunt erop rekenen dat uw ambtenaren zich zullen inspannen om zienswijzen te voorzien van het advies "ongegrond". Zij zullen menen, aangespoord door het college, dat de belangen van de ontwikkelaars boven het algemeen belang en de belangen van omwonenden gaan. De gebruikte argumentatie strooit zand in uw ogen. Wij zien dit patroon bij alle bestemmingsplanwijzigingen waar we zienswijzen voor indienen en/of nauwlettend volgen. Houdt u de ogen op de bal? En houdt u er rekening mee dat ambtenaren het risico lopen op het bijdragen aan het onrechtmatig handelen van de gemeente?

Zoals in de inleiding aangegeven richt deze zienswijze zich primair op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning voor "RISE". De aangevoerde argumenten, inclusief het onnodig slopen van een in goede conditie verkerend gebouw, gelden echter ook voor de plannen voor de bouw van een woontoren op de plek waar ooit bioscoop Lumière stond. Neemt u ook bij het stemmen over ontwerp-bestemmingsplan Lumière de door ons aangedragen argumentatie mee?

Bij voorbaat dank voor uw aandacht en medewerking.

Hoogachtend,


Voorzitter Stichting Rotterdam Natuurlijk!
www.rotterdamnatuurlijk.nl
Rotterdam



Duurzaam
bezorgd



DE GEMEENTERAAD,
T.A.V. DE DIRECTEUR VAN STADSONTWIKKELING
BTW / BESTEMMINGSPANNEN
POSTBUS 6575
3002 AN ROTTERDAM

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE:	K E

RS3CC - #XB4DXDX#00#0000#



AFZ. BEWONERSCOMMISSIE
BEHOUD POMPENBURG

16g
3011 Ay

De gemeenteraad,
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG NR:	
30 JAN. 2024	
ALTE:	KOPIE:

Rotterdam, 29 januari 2024

Betreft: Pro-forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER)

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u, namens Bewonerscommissie Behoud Pompenburg, een pro forma zienswijze t.a.v. de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière en het milieueffectrapport MER. Deze zijn aangekondigd in het bericht van het Gemeenteblad met datum van 22 december 2023.

Wij kunnen volgens artikel 1:2 Awb als belanghebbenden worden aangemerkt. Ons belang is rechtstreeks bij dit plan en besluit betrokken.

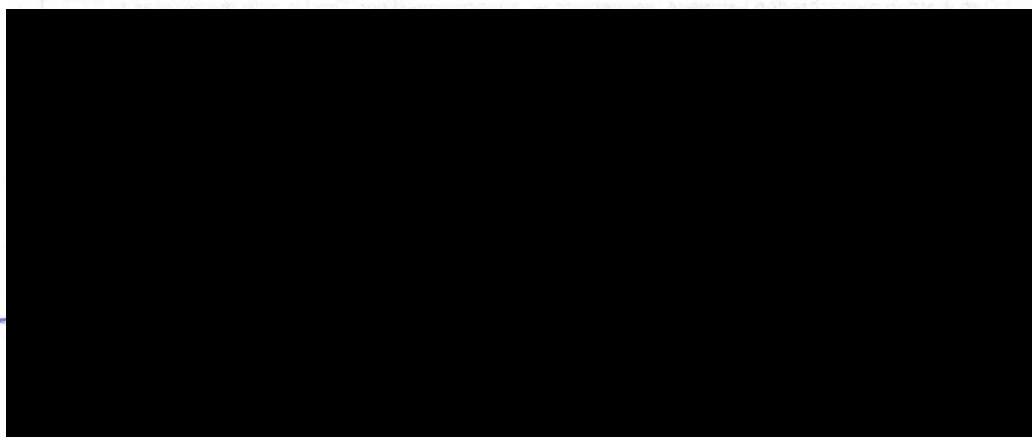
Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om ons uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden.

Wij vragen u om ons zo spoedig mogelijk een nieuw termijn te doen toekomen.

We geven hierbij ook aan om t.z.t. gehoord te willen worden worden en gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Bewonerscommissie Behoud Pompenburg



Bijlage: de kennisgevingen van de ontwerpbestemmingsplannen van Rise en Lumière

 Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 554788
22 december
2023

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning RISE

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

RISE ligt aan het Hofplein en bestaat uit de adressen Hofplein 33, Coolsingel 6 (Bodongebouw) en het wooncomplex Pompenburg, met entrees aan de Doelstraat en de Pompenburg. RISE is een ontwikkeling van initiatiefnemer en projectontwikkelaar RED Company, woningbouwcorporatie Havensteder (als grondeigenaar en toekomstig verhuurder van het contingent sociale woningen) en gemeente Rotterdam.

Het programma van RISE bestaat uit:

1. 1477 woningen (1.500 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan), waarvan 50% in het betaalbare segment (waarvan 299 sociale huurwoningen, 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur) en 50% vrije sector huur en koop;
2. Ruim 26.300 m2 bvo kantoren (in het bestemmingsplan is 26.500 m2 toegestaan);
3. 11.850 m2 bvo hotel (183 kamers), waarvan 700 m2 vergader- en congresruimte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hotel van maximaal 13.500 m2 bvo met 1.300 m2 vergader- en congresfuncties en 240 kamers;
4. 1.600 m2 maatschappelijke voorzieningen (3.000 m2 toegestaan in het bestemmingsplan);
5. 1.260m2 betaalbare bedrijfsruimte, 440 m2 dienstverlening en bijna 2.250 m2 horeca (totaal is onder de noemer van commerciële functies 5.000 m2 toegestaan in het bestemmingsplan, waarvan max. 3000 m2 voor horeca);
6. Fiets parkeren: 1.700 m2 bovengronds en 5.500 m2 ondergronds; en,
7. Autoparkeren: 68 ondergrondse parkeerplekken.

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in drie torens van respectievelijk 157, 274 en 143 meter hoog (exclusief technische ruimte).

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van onder meer 1.500 woningen. Dit zijn geluidgevoelige objecten. De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen worden overschreden vanwege wegverkeer en spoorwegverkeer. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project RISE. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1

Gemeenteblad 2023 nr. 554788 22 december 2023

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimteplannen.nl.
1. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder via www.overheid.nl. Dit ontwerpbesluit is tevens bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3011 AJ, nummer 33. NB. Een aantal in de bijlage genoemde documenten van bouwtechnische aard ligt niet digitaal ter inzage vanwege de bestandsgrootte. Deze documenten zijn opvraagbaar via het algemene e-mailadres van afdeling Bouw- en Woningtoezicht, team vergunningen: bwt-vergunningen@rotterdam.nl.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMT.23.09.00177.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Zienswijzen ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Belanghebbenden kunnen gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder richten aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, per adres DCMR Milieudienst Rijnmond, ter attentie van bureau Ruimte en Leefomgeving, Postbus 843, 3100 AV Schiedam. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunnen belanghebbenden binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Adviesloket bureau Ruimte en Leefomgeving van de DCMR (010-246 8300).

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Informatiebijeenkomst

Donderdag 18 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaar RED Company een informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan in Het Timmerhuis, Halvemaanpassage 1. U bent vanaf 19.15 uur welkom. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor RISE en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie kunt u het ontwerpbestemmingsplan bekijken en individueel uw vragen stellen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

 Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 556552
22 december
2023

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumière-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingsstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAO Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m2 bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m2 toe);
3. 2.690 m2 bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m2 toe);
4. 244 m2 bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m2 toe);
5. 1.426 m2 bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600 m2 toe);
6. 1.460 m2 bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m2 toe);
7. 4.549 m2 bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m2 toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m2 bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimte-lijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Gemeenteblad 2023 nr. 556552 22 december 2023

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, 22 december 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen.
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

bestemmingsplannen@rotterdam.nl
bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Rotterdam, 14 februari 2024

Betreft: Inhoudelijke gronden pro forma zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunningen RISE (OMV.23.09.00177) en Lumière (OMV.23.09.00188), ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief Milieueffectrapportage (MER) en Lumière. (NL.IMRO.0599.BP2200RISEon01, NL.IMRO.0599.BP21148Lumièreon01) ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Geachte mevrouw van Bockxmeer,

Op 22 december 2023 heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en de MER (Milieueffectrapportage) voor plan RISE en Lumière ter visie gelegd. Op 29 januari 2024 hebben wij pro forma zienswijzen ingediend voor deze hoogbouwontwikkelingen. Wij, als bewoners van de Pompenburgflat, dienen hierbij tijdig de gronden van onze zienswijze in en tekenen daarbij bezwaar aan tegen het plan om de woontorens Rise en Lumière te bouwen/vergunning te geven voor het bouwen van Rise en Lumière via het wijzigen van de bestemmingsplannen, de MER en de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Gronden van bezwaar (onze zienswijzen):

Al vele jaren is er in Rotterdam een grote vraag naar goede betaalbare woningen. De Pompenburgflat komt aan deze vraag tegemoet met 226 sociale huurwoningen die in 2020 voor 3,2 miljoen euro gerenoveerd en verduurzaamd zijn, energielabel A heeft en volledig gas-loos is. De flat heeft een dubbeldeks parkeergarage voor 155 auto's, een grote fietsenstalling voor algemeen gebruik, winkels en horecagelegenheden in de plint en een grote groene binnentuin van 2.055 m2 met een 40-jaar oude boom. Er is, ook gelijkvloers, een mix aan woningen. De meeste bewoners wonen hier naar volle tevredenheid.

In de omgevingsvergunning én het bestemmingsplan wordt uitgegaan van verouderde gebouwen. Dit is onjuist. Zowel het Ennia-Bodon-gebouw, de Aegontoren en de Pompenburgflat zijn resp. in 2017 en 2020 volledig opgeknapt en gerenoveerd.

Het is ons dan ook een raadsel waarom de gemeente zou instemmen met de sloop van dit goed onderhouden pand ter waarde van 60-70 miljoen euro dat voldoet aan de gewenste energietransitie. De bewoners zien dit, midden in een klimaatcrisis, als een grote kapitaalvernietiging en een enorme, onnodige, verspilling van energie. De kosten van dit enorme verlies moeten opgebracht worden door de toekomstige huurders en kopers van de nieuwe woningen. Het algemeen belang wordt hier niet mee gediend en daarbij is het op verschillende vlakken in strijd met de gemeentelijke, provinciale, Rijksoverheid- en EU-doelen en -regels. Ook de Verenigde Naties bekritiseert dit plan waarbij goede, betaalbare woningen worden vernietigd en er op deze manier met de bewoners wordt omgegaan. Niet alleen hoe onjuist de participatie is verlopen maar ook alle stress, onzekerheid, hinder en overlast die bewoners al jaren ervaren en nog voor vele jaren tegemoet moeten zien. Dit heeft een ernstig negatief effect op de gezondheid en woongenot van alle bewoners.

Daarnaast komen de bewoners, zodra Rise klaar is, terug in een nieuwe woon- en leefomgeving waarin de milieueffecten qua schaduw, geluidsoverlast, verkeer, luchtkwaliteit, groene omgeving, etc. veel

slechter is dan de huidige woonsituatie en een ernstig nadelig effect heeft op onze gezondheid. De invulling van de geplande torens verslechtert ons woongenot en woonklimaat. In onderstaande punten leggen wij dit verder uit.

NB: Ook de toevoeging van de Lumière-toren heeft negatieve impact op onze gezonde leefomgeving. Nog meer verkeer en daarmee meer geluidsoverlast en slechtere lucht en schaduw op onze woningen en aantasting van het woongenot. Dit geldt niet alleen in de situatie als Rise gebouwd zou zijn, maar ook in onze huidige situatie in de Pompenburgflat. De ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière lijken qua tekst en milieuonderzoeken op elkaar waardoor al onze bezwaren omtrent Rise ook gelden voor Lumière. Dit geldt ook voor de ontwerp-omgevingsvergunningen en de gezamenlijke MER.

Pompenburgflat als ‘beeldbepalend’ aangemerkt – niet opgenomen in het bestemmingsplan

De Pompenburgflat en het hoofdbureau van politiebureau aan het Haagseveer zijn gelijktijdig ontworpen en vormen een ensemble. Pompenburg, Haagseveer en Doelstraat vormen een samenhangend stedenbouwkundig geheel. De Pompenburgflat is als beeldbepalend aangemerkt in zowel de Cultuurhistorische Verkenning Weena – Hofplein (2021), door [REDACTED] in opdracht van de gemeente, als in de Cultuurhistorische verkenning door Hylkema Erfgoed (2023) in opdracht van de Hofplein Ontwikkel BV (Red Company). Ook het Bodon/Ennia gebouw, Coolsingel 6 is als beeldbepalend aangemerkt. De Rijksdienst van Cultureel Erfgoed heeft de Pompenburgflat op de ‘longlist’ voor inventarisatie van Post’65 Erfgoed geplaatst. Volgens beide cultuurhistorische verkenningen heeft de Pompenburgflat ook een sociaalhistorische betekenis. Echter, een serieuze afweging over het behoud van dit wooncomplex heeft niet plaatsgevonden. Sterker nog, in het ontwerpbestemmingsplan RISE wordt de Pompenburg niet als beeldbepalend opgenomen. Wat is dan nog de waarde van cultuurhistorische verkenningen?

Aangenomen motie ‘tegen sloop beschermd’ - Op de website van de gemeente staat dat gebouwen met beeldbepalende kenmerken niet gesloopt mogen worden. In oktober 2022 is zelfs een motie aangenomen waarmee beeldbepalende objecten in bestemmingsplannen tegen sloop zijn beschermd.

Een megalomaan ensemble i.p.v. het originele plan – gemeente is onderdeel van de initiatiefnemers en geen transparantie

De directeur van Red Company, [REDACTED], had een plan voor 1 toren voor dit gebied waarbij de Pompenburgflat gespaard bleef. De gemeente heeft een voorstel gedaan om het hele gebied te transformeren en nog meer en hogere torens te bouwen. Bij herhaalde navraag krijgen wij geen inzicht in de stukken. [REDACTED] wijst naar de gemeente. De gemeente zegt wel van zijn plan te hebben gehoord maar heeft het plan nooit gezien. Deze gang van zaken is dubieus en betreft geen transparantie.

Het project overschreeuwt de locatie; de drie torens staan veel te dicht op elkaar, wat niet resulteert in een toekomstbestendige situatie. Het uitzicht van de bewoners van een groot deel van de torens wordt bepaald door de direct aanliggende torens. Hoogbouwbezoekers in de stad maken al bezwaar tegen nieuwe hoogbouwtorens die hun het uitzicht belemmeren. Hier worden 3 torens dicht op elkaar gebouwd. Hoe realistisch is wat ons getoond wordt?

Voor wie wordt er gebouwd?

Er is voldoende plek elders in de stad zoals in de lege havens om de torens neer te zetten zonder jarenlange bouwoverlast. Met de huidige woningen is niets mis. Goed onderhouden, veel bergruimte, licht aan beide zijden van de woningen, een prachtig en geherstructureerde groene binnentuin met veel biodiversiteit en sociale samenhang tussen bewoners. Hier is sprake van significante gevolgen voor mens en milieu. De afbraak van het huidige gebouw en de constructie van een nieuw gebouw vraagt zoveel energie dat het vele decennia zal duren eer de nieuwe woningen milieuvordelen zullen opleveren. Een milieuvriendelijk en duurzaam gebouw is een gebouw dat er al staat.

Voor wie wordt er eigenlijk gebouwd? Voor bewoners die hard op zoek zijn naar een betaalbare en liefst sociale huurwoning of voor nieuwe investeringen, het ondernemersklimaat, c.q. de projectontwikkelaars?

Woonvisie gebaseerd op drijfzand en is geen juiste basis voor de plannen

De woonvisie presenteert verouderde cijfers betreffende sociale woningbouw in Rotterdam. Deze cijfers komen niet overeen met de werkelijkheid. De RISE en Lumière plannen zijn gebaseerd op ondeugdelijke informatie en voldoen niet aan de provinciale en Rijksoverheid-woonbouwopgave; in RISE wordt slechts 6% aan sociale woningbouw toegevoegd en in Lumière is dit 0%. Nogmaals de vraag: voor wie wordt er nu gebouwd, voor een doelgroep die dringend woningen nodig heeft of voor expats en de happy few?

VN-rapporteur

VN Rapporteur Balakrishnan Rajagopal bracht in december 2023 een bezoek aan Rotterdam en bezocht ook de Pompenburgflat. Hij maakt zich zorgen over de veelvuldige sloop van sociale huurwoningen. Dit zal de druk op de sociale huisvesting alleen maar vergroten en afbreuk doen aan de inspanningen om de woningvoorraad te vergroten. De rapporteur vindt dat de sloop van structureel gezonde, sociale huisvesting moet worden gestopt. Zijn advies: kijk naar het oorspronkelijke plan waarbij de Pompenburgflat behouden blijft.

Participatie en onzorgvuldige procedures

In oktober 2019 lasen wij in de krant dat onze woningen gesloopt moeten worden omdat de eerste de beste projectontwikkelaar er drie torens wil neerzetten. Een donderslag bij heldere hemel. Bewoners schrokken zich rot en deden direct navraag bij Havensteder. Er werd een bijeenkomst georganiseerd waarin Havensteder vertelde de bewoners niet ongerust te willen maken.

Vervolgens hebben de bewoners in 2021 massaal aangegeven (73%) niet te willen verhuizen en tegen sloop te zijn. Alhoewel Havensteder heeft de Bewonerscommissie Behoud Pompenburg wel erkend heeft.

Deze onzekere situatie duurt nu al bijna vijf jaar en ondertussen hebben we als bewoners al veel personeelsswisselingen van Havensteder meegemaakt. Dit heeft niet bijgedragen aan het opbouwen van vertrouwen in het overleg. Tot op heden vinden wij het overleg eenzijdig gericht op het voorbereiden van de bewoners op de sloop en op het soepel laten verlopen van het verhuizingsproces voor de bewoners. Er is niet of nauwelijks aandacht geweest voor onze standpunten en zorgen over het behoud van de flat en het onderzoeken van alternatieve, minder ingrijpende maatregelen.

Wij wonen hier goed, het is onze veilige plek waar we tot rust komen. Wij willen niet verhuizen. Maar het besluit van Havensteder en gemeente leidt ertoe dat bewoners misschien wel zo'n 13 jaar inclusief het voortraject in stress en onzekerheid moeten leven. Een tweede Tweebosbuurt, dat gaan we niet meer doen", zei de wethouder Bouwen, Wonen en Klimaat. Maar wat zijn die woorden waard als Rotterdammers nog steeds tegen hun wil uit hun woningen worden gewipt om ruimte te maken voor economisch gewin?

Vier jaar geleden stond het plan al vast

Samen met het bewonersinitiatief 'Recht op de Stad' hebben wij op 30 maart 2022 voorgesteld een variant te ontwikkelen waarbij de sinds 2018 nagenoeg leegstaande kantoren zouden worden getransformeerd tot woningen en het woongebouw met 1 of 2 lagen zou worden opgetopt. Dit onder het motto "slopen, bouwen en hoe we CO2-emissies kunnen voorkomen". Van Havensteder en de wethouder kregen we het antwoord dat de planvorming al ver gevorderd was. Van de ontwikkelaar Red Company kwam er geen reactie.

Leegstandsvergunningen niet gepubliceerd

Over de eerste leegstandsvergunning die in april 2022 is afgegeven, kon bezwaar worden ingediend maar er is geen openbare publicatie geweest, noch is er op dit moment een vergunning of bestemmingsplanwijziging aangekondigd. Het besluit voor de verlenging van de leegstandsvergunning is op 13 november 2023 genomen en ook deze is niet gepubliceerd. Hoe kan men bezwaar indienen als de publicatie niet in het Gemeenteblad staat? En de bewoners ook niet op de hoogte zijn gebracht. Hoe kan een leegstandsvergunning worden afgegeven als bouwen juridisch nog niet mogelijk is?

Notitie Reikwijdte en Detailniveau – belanghebbenden c.q. bewoners niet geïnformeerd

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) waarin de coördinatieregeling, de start van het bestemmingsplan en een voorstel voor de onderzoeksopzet van het MER werd aangekondigd is in juni 2022 gepubliceerd. De gemeente en Havensteder hebben verzuimd om belanghebbenden actief te informeren over deze bekendmaking en/of te betrekken bij dit proces dat draait om onze nieuwe woon- en leefomgeving.

Periode ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit Wet geluidhinder en de MER benadeelt bewoners

Deze documenten zijn op vrijdag 22 december 2023 ter visie gelegd. Vlak voor de kerstperiode. En ook hierin zijn wij als bewoners c.q. belanghebbenden niet vooraf op de hoogte gebracht. De kerstperiode van twee weken is voor veel mensen een periode van bezinning, rust en vakantie. Deze datum van publicatie gaat ten koste van de duur voor een zienswijze indiening. Waarom niet gewacht met publicatie tot 1 januari?

Sloopbesluit – niet voldoen aan beloftes

Havensteder heeft mondeling toegezegd het draagvlak onder bewoners te toetsen voorafgaand aan het nemen van een sloopbesluit. Dit is niet gebeurd. Havensteder heeft het sloopbesluit zonder ons daarvan primair in kennis te stellen, gecommuniceerd aan de buitenwereld. Ook wil Havensteder de onderliggende stukken die hebben geleid tot dit besluit tot op heden niet met ons delen.

Nu al impact op gezondheid en ons woongenot 1 – Beloftes en zorgplicht worden genegeerd

Sinds bekendmaking van de plannen in 2019 is sprake van gebrekkig onderhoud in de Pompenburg-flat en huurverhogingen. Tijdens het hele traject voert Havensteder jaarlijks een huurverhoging door terwijl er nadrukkelijk om een huurbevrozing is gevraagd. Aangaande het gebrekkige onderhoud, blijven na herhaaldelijke meldingen, liften en mechanische deuren continu gebreken vertonen; liften stoppen niet op de juiste verdieping of blijven hangen, toegangsdeuren van liften en de flat haperen bij het opengaan of gaan helemaal niet open. Dit kan tot ernstige situaties leiden, zeker wanneer bij levensbedreigende omstandigheden de hulpdienst met spoed wordt opgeroepen en iedere minuut voor een bewoner telt.

Hoe dan ook behoren huurders fatsoenlijk toegang te hebben tot hun woningen, ook tijdens een voorgenomen slooptraject en zeker wanneer de woningcorporatie proclameert dat ze ons oppakken en pas loslaten wanneer we veilig zijn geland. We zijn nauwelijks begonnen en ze hebben ons al laten vallen. De acties van Havensteder spreken boekdelen.

Impact op gezondheid en woongenot 2 - 13 jaar onrust en leven in een bouwput

Voordat het project volledig is afgerond, zal het jaar 2032 gepasseerd zijn. Bewoners moeten voor “het grotere belang van de stad”, 13 jaar in onrust verkeren en leven in een bouwput. Maar ook de omwonenden en bezoekers van het centrum kijken jarenlang tegen de zoveelste bouwput aan.

Het is bekend dat dergelijke trajecten traumatische effecten hebben op bewoners; chronische stress, onzekerheid, diverse gezondheidsproblemen die onvoldoende worden erkend. Sloop raakt mensen aan de basis van hun bestaan. Het is de meest ingrijpende maatregel in de levenssfeer van mensen. Slopen is verspilling van energie, materiaal en geschiedenis en heeft negatieve sociale impact. In de

projectplannen is niets terug te vinden over een onderzoek van de gemeente naar de gezondheidseffecten van dit langdurige sloopproject.

Risicoanalyse en technische uitvoerbaarheid

Sloop en nieuwbouw gaat in twee fasen. Stel dat door onvoorziene omstandigheden fase 1 na sloop niet kan starten of dat de flat half is gesloopt en fase 2 niet kan starten. Wat zijn dan de gevolgen? Moeten de bewoners van fase 1 langdurig in de kleinere tijdelijke woning verblijven? Kunnen zij totdat de Coolsingeltoren gebouwd is daar ook blijven? Wie garandeert ons dat na de sloop alles ook echt gebouwd gaat worden? Krijgen wij ook van Red Company garanties zwart op wit? Wie kunnen wij er straks op aanspreken als bepaalde afspraken door overmacht niet nagekomen kunnen worden, bv. dat woningen (nog) kleiner uitvallen door onvoorziene problemen? Dat servicekosten onbetaalbaar worden voor bewoners? Tot op heden hebben wij op dit soort vragen geen informatie of afdoende antwoord gekregen van Havensteder of Red Company.

Voor de Coolsingeltoren is Havensteder de afnemer. Is er voor de andere twee torens met dure woningen wel belangstelling, gezien de economische ontwikkelingen? Er is geen berekening gedaan over de financiële haalbaarheid van deze torens.

Hoe zit het met de 70%-bezettingsregel? Is hieraan voldaan? Indien hier geen sprake van is, lijkt ons dit een duidelijk signaal dat er geen behoefte is aan het soort appartementen waar RISE in beoogt te voorzien. Zie ook andere torens waar leegstand van soortgelijke appartementen speelt in Rotterdam en verscheidene bouwprojecten om deze reden zijn afgeblazen.

Deze extreme hoogbouw vereist speciale funderingen en aandacht voor veiligheid en stabiliteit. Het Stadhuis heeft al schade ondervonden door de bouw van een 150 meter hoge toren op het naastgelegen monumentale Postkantoor. Wat zijn de gevolgen door de bouw van drie torens? Is voldoende onderzoek gedaan om de mogelijke risico's tijdens sloop en nieuwbouw in kaart te brengen?

Huidige locatie vs. beoogde woonlocatie

De huidige locatie bestaat nu uit: het Bodon gebouw, de Aegontoren en de Pompenburgflat. Deze zijn resp. in 2017 en 2020 volledig gerenoveerd en verduurzaamd.

De huidige invulling bestaat uit 226 sociale huurwoningen, ongeveer 22.000 m² Bruto-vloeroppervlakte (BVO) kantoren, 155 parkeerplaatsen voor (elektrische) auto's, een commerciële plint van ongeveer 2.000 m² BVO, een collectieve binnentuin, een fietsenstalling.

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt 1477 woningen, 30.000 m² BVO-kantoorruimte, 13.500 m² BVO 4/5 sterren hotel met 183 kamers, 500m² detailhandel, minimaal 1300 m² BVO vergaderen/congresruimte, 3000 m² horeca, 1600 m² maatschappelijke functies zoals een kinderdagverblijf, beschermd wonen en een gezondheidscentrum. De groene binnentuin wordt vervangen, verhard, door een daktuin bestemd voor de hotelgasten. Er komen slechts 68 parkeerplaatsen.

Geen vergelijkbare woningen – geen transparantie

Het nieuwbouwprogramma voor de appartementen van Havensteder bestaat voornamelijk uit woningen van 57-80 m² gebruiksoppervlakte (GO) met een verblijfsgebied (VG) van 34 m² - 59 m² (2-3 kamerwoningen). Deze woningen hebben gemiddeld een kleiner oppervlak dan de huidige woningen: 72-96 (GO) met circa 52-75 m² (VG) (3-4 kamerwoningen). Ook komen de kelderboxen niet terug. De invulling van het woonprogramma is dus niet gelijk. Dezelfde soort ruimten met bijbehorende oppervlakten en dezelfde minimale verblijfsruimte zijn een vereiste.

De tijdelijk woning voor 56 huishoudens is ook veel kleiner, 70 m² zonder berging t.o.v. het huidige 82 + 5 (kelderbox) m². Dat is 17 m² minder vloeroppervlak.

Hieruit blijkt dat de woningen veel kleiner worden dan de woningen die wij nu hebben, al hebben wij hierover tot nu toe nooit duidelijkheid gekregen, ondanks de vele verzoeken aan de gemeente,

Havensteder en projectontwikkelaar. Terwijl Havensteder de bewoners voorhoudt dat o.a. een vergelijkbaar vloeroppervlak tot de harde eisen behoort.

Milieueffecten, klimaat en salamitactiek

Lumière en Rise doen samen een MER. Nochtans dragen niet alleen Rise en Lumière maar ook de volgende projecten bij aan nadelige milieueffecten: het Schiekadeblok, de 2 ASR-torens (150 en 200m), gebied Pompenburg met 4 torens en de overige geplande >10 torens. Dit hoort in samenhang beoordeeld te worden, waarbij het uitgangspunt – de referentiesituatie - de feitelijke situatie hoort te zijn. M.a.w. de huidige situatie, betreffende geen aanwezige torens, vergeleken met alle geplande en beoogde hoogbouwontwikkelingen. Hierdoor wordt pas werkelijk inzichtelijk wat de toevoeging van alle torens met onze woonomgeving en de gehele ruime omgeving doet. En daarmee ook wat het doet met onze gezonde leefomgeving in huidige én toekomstige woonsituatie.

In milieuonderzoeken alleen het milieueffect per toren beoordelen (salamitactiek) en torens als vaststaand (autonoom) meenemen terwijl deze nog gebouwd moeten worden, is negeren wat alle torens samen aan een werkelijk negatief impact hebben op mens, flora en fauna. Deze gebruikte methode in de MER en in de milieuonderzoeken maakt dat de milieugevolgen geen volwaardig plek krijgen en niet worden meegewogen in de plannen. Dit verbloemt de ernst van de cumulatieve milieueffecten die de bewoners én bezoekers in Rotterdam Centrum, RCD en de wijken erom heen werkelijk gaan ervaren.

De cumulatieve, negatieve effecten van alle – minimaal 18 torens inclusief Rise en Lumière - zijn evident voor veel grotere toename van verkeer, (gecumuleerde) geluidbelasting, de luchtkwaliteit, de externe veiligheid, de gezondheid, de wateropvang, de ecologie, het stadsklimaat (bezonning, windhinder, hittestress), circulariteit bouw materiaal en hinder tijdens de bouw. Deze plannen zijn in de milieueffectrapportage (MER) niet meegenomen. Er is geen berekening te vinden van het CO2-budget sloop voor nieuwbouw versus behoud van het gebouw.

Cumulatieve, negatieve effecten:

1. Schaduw en bezonning

- Door de Lumière-toren en de ASR-torens komen de RISE-torens in de middag langdurig in de schaduw te staan.
- Ook het effect van Post-toren op de Coolsingel en de andere torens wordt niet in de cumulatie meegenomen omdat deze ontwikkelingen als 'al bestaand' worden beschouwd terwijl de feitelijke situatie is dat deze torens er niet zijn.
- Daarbij wordt een methode gebruikt:
 - o Die de hoeveelheid zon en/of toename schaduw middelt en de zon op de noordzijde van de gevel optelt met de hoeveelheid zon aan de zuidzijde gevel.
 - o Bouwenveloppen als referentie gebruikt worden en alleen de onderste verdieping wordt beoordeeld.
- Dit maakt dat de cijfers onnavolgbaar zijn zoals dat op sommige plekken meer zon ontstaat door de toegevoegde torens.
- Dit verbloemt ook het feit dat de afname van de zonuren ernstig groot is en onze leefomgeving (de straat) en bezonning van de beoogde dakterrassen en onze woningen vooral in de schaduw komen te liggen. Dit is niet in overeenstemming met de Hoogbouwvisie en het Afwegingskader.
- Veel meer woningen – inclusief die in Rise – ervaren minder dan 2 uur bezonning. Zeker als het Hofplein volledig ommuurd wordt door de ASR-torens (150 en 200m met horizontale verbinding), Lumière-toren, Schiebloktoren (200m) en de Pompenburggebied-torens (125 en 145 meter).

- De conclusie van Peutz, dat het aantal van 14 woningen onder het niveau van 2 uur zon op 21 september komen, is door de ondeugdelijke rekenmethode te laag en niet realistisch; een papieren werkelijkheid.
- De RISE-torens zetten ook elkaar en de dakterrassen in de schaduw hetgeen niet is onderzocht.

2. Windhinder

Het windhinderonderzoek toont aan dat de situatie op de locatie met de bouw van de torens zal verslechteren. In de Doelstraat, het Doelwater, langs Pompenburg en op de aansluiting van Coolsingel op het Hofplein is met dit project sprake van een matige situatie voor doorlopen en een slechte situatie om te slenteren. Het is een sprookje dat een 275 meter hoge toren bijdraagt aan een aangenaam verblijfsgebied.

De buitenruimte wordt transparant overkapt 'voor het beperken van de windbelasting door de hoogbouw', daarmee wordt dus gezegd dat de windbelasting buiten de overkapping onbeperkt onaangenaam is. Met een aantal maatregelen blijf je net binnen de norm maar de Doelstraat wordt een tochtgat door de capillaire werking.

Op dit moment is het op de hoogste 13e verdieping van de Pompenburgflat aangenaam vertoeven en kan groen nog goed overleven op deze hoogte. Harde wind is hier echter al duidelijk merkbaar. Hoe zal dit zijn als bewoners pas in woningen vanaf de 17e verdieping terug mogen komen? Dit zal ook een grote nadelige impact op onze leefomgeving hebben, wat tot dusver niet aan ons duidelijk is gemaakt of in de MER en omgevingsplannen naar voren komt. Kunnen bijvoorbeeld ramen op die hoogte, of nog hoger, normaal open? Zal er geen hinder zijn van continu fluctuerend en suizend windgeluid rondom de torens?

Hoe dan ook hebben wij erg laat in het proces doorgekregen van Havensteder dat we pas vanaf de 17e verdieping mogen terugkeren en is dit in het sociaal plan totaal niet aan de orde geweest of bevestigd.

3. Geluid

- De huidige woningen van de Pompenburgflat liggen voor het grootste deel achter de twee kantoorgebouwen die werken als een geluidswal. De nieuw-te-bouwen toren met onze beoogde woningen komt rechtstreeks aan de Coolsingel te staan en vangt zonder buffer alle geluid van weg- en railverkeer van de Coolsingel en Hofplein op, en ook alle rechtstreekse Horeca geluid van o.a. het Stadhuisplein. Terwijl we daar nu nauwelijks overlast van ondervinden.
- Zonder maatregelen beschikt niet iedere woning over een geluidluwe gevel. Verdere maatregelen aan de woningen worden echter niet wenselijk dan wel haalbaar geacht. Om het wooncomfort te vergroten, kunnen de bewoners die niet beschikken over een appartement met een geluidluwe gevel gebruik maken van de gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimtes(!). Moeten de bewoners naar buiten om geen geluidsoverlast te ervaren?
- In de geluidluwe gebieden kunnen bewoners van de Hofpleintoren en Weenatoren verblijven. Waar moeten de bewoners van de Coolsingeltoren naar toe om in een geluidluw gebied te verblijven? Betekent dit dat bewoners altijd de ramen en deuren dicht moeten houden? Zitten op het balkon kan niet door te veel geluidsoverlast?
- AO-wegverkeer van Lumière neemt het verkeer op het Hofplein/Weena-Zuid niet mee in het onderzoek omdat het in de toekomst 30km/u wordt. Zijn de werkelijke waarden onderzocht?
- De 170 huishoudens van fase 2 zitten jarenlang in een bouwput op 24 meter afstand van de in aanbouw zijnde torens. Slopen en bouwen kan niet zonder geluids- en stofoverlast. De projectontwikkelaar geeft aan dat met de huidige technologie de overlast minimaal zal zijn, maar een bouwproject zoals de Post Rotterdam bewijst het tegendeel; er is dag in dag uit geluidsoverlast en de werkzaamheden gaan ook door in de weekeinden.

4. Veiligheid

a. Verkeersveiligheid en evenementen

Het plein Doelwater/Doelstraat is een belangrijke locatie voor evenementen en veiligheidsdiensten. Bij grote en kleinere evenementen moet er voldoende ruimte zijn voor politie, ambulance, brandweer, ME, Rode Kruis. Het plein Doelwater/Doelstraat kan nooit meer worden gebruikt. In het plan is niets te vinden over onderzoek naar de verkeersveiligheid bij evenementen. Hoe wordt de veiligheid bij calamiteiten in het centrum gewaarborgd?

b. Veiligheidsregio Rotterdam

- De VRR spreekt in het document over “verouderde” panden. Dit is onjuist. Het wooncomplex Pompenburg is in 2020 nog voor 3,2 miljoen euro opgeknapt. De gebouwen Coolsingel 6 en Hofplein 33 zijn in 2016-17 compleet gestript en gerenoveerd.
- De VVR verschuilt zich achter de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand.” Hoe kun je met zoveel mensen vluchten bij een calamiteit zoals een uitslaande brand? Met 1500 woningen, 26.300 m2 kantoor, 183 hotelkamers, een kinderdagverblijf, gezondheidscentrum, bedrijfsruimte en maatschappelijke functies. Hoe wordt bij een calamiteit, brand een goede vluchtroute gegarandeerd naast de metrotunnel? Vluchtroutes en vluchttijd bij een calamiteit zoals beschreven, zijn onvoldoende. De rampzalige beelden van de brand in de Grenfelltoren in Londen kent iedereen.
- Hoe garandeert de veiligheidsregio dat ook de minder-validen onder ons bij een grote brand alle 3 superhoogbouw-torens met wel 1500 bewoners en zoveel bezoekers goed geholpen kunnen worden? Wat als er een grote brand in de parkeergarages onder de torens ontstaan van alle elektrische auto's? Wat tegenwoordig meer feit dan fabel is, zoals uit nieuwsberichten blijkt.
- Qua groepsrisico zien wij dat bij grote calamiteiten op het spoor, met o.a. toxische gassen, als maatregel ventilatieroosters dicht moeten kunnen. Maar hoe kun je een ventilatierooster dicht doen als de bewoners en bezoekers allemaal op de groene dakterrassen vertoeven zoals de gemeente en ontwikkelaar voor ogen heeft?

5. Parkeren en verkeersbewegingen

- In het plan worden slechts 68 parkeerplekken gerealiseerd op 1477 woningen, 26.300 m2 kantoor, een hotel met 183 kamers (11.850m2), en 3.950 m2 bedrijfsruimte en 1600 m2 maatschappelijke functies. De norm is 1002. Dit is niet realistisch. Parkeren wordt ook elders geregeld; waarom is dit niet meegenomen in de berekening van verkeersbewegingen en daarmee de luchtkwaliteit?
- Ook komt er een grote fietsenstalling met ruimte voor 4.500 fietsen die onderverdeeld is per woontoren. De toewijzing en het aantal parkeerplaatsen voor auto of fiets is gerelateerd aan de grootte en prijs van de woning. Je bent verplicht om je fietsen in de algemene ruimte te plaatsen. Wie garandeert dat er geen vandalisme is? Kleinere woningen krijgen 0.6 plek per woning. Waar moet je stallen als je twee fietsen hebt? Een eigen kelderbox is er niet meer.
- De kleinste en goedkoopste (huur)woningen krijgen een fietsenrek hoog gestald. Dure woningen krijgen een fietsenplaats op de vloer. Dit onderscheid lijkt op discriminatie van mensen met een lager inkomen. Zij moeten vooral sterk zijn en hun fiets kunnen tillen. Dit onderscheid gaat tegen het Rotterdamse beleid in.
- Er zal een verviervoudiging van het aantal mensen in dit gebied gaan bewegen: Meer last van geluid, meer verkeer. Is de stadslogistiek hier wel op berekend?

6. Gezondheid, klimaat en vergroening: greenwashing?

- In alle externe berichtgeving wordt aangegeven dat RISE aansluit bij de ambitie van de gemeente om een groen verblijfsgebied te worden. Hierbij wordt vaak verwezen naar de collectieve daktuin, die aangevuld wordt met dakterrassen. De vraag is voor wie die groene verblijfsgebieden dan bestemd zullen zijn. Het kleine dakterras aan de Coolsingel (stadhuuszijde), is niet toegankelijk voor het publiek en het grotere dakterras aan de Coolsingel wordt gereserveerd voor gebruikers en

bezoekers van het hotel. De overige daken zijn toegankelijk voor de bewoners van de Weena- en de Hofpleintoren.

- De groene binnentuin van 2055 m² groot – met een grote 40-jarige plataan (zie volgend punt) - uit de Pompenburgflat verdwijnt en wordt volledig verhard. Dit wordt niet onderzocht en volgens het bestemmingsplan RISE komt er 'op papier' groen op het dak dat het verloren groen in de binnentuin moet compenseren. In werkelijkheid komt er niets gelijkwaardigs voor terug. Planten en bomen vinden wind, te veel zon of te veel schaduw en leven-in-bakken niet fijn en zullen het moeilijk hebben. Dit is niet te vergelijken met onze mooie grote binnentuin met een volwassen boom.
- **Kapvergunning** - Studies tonen aan dat een jonge boom van één jaar oud ongeveer 6-8 kilogram CO₂ per jaar kan opnemen. Naarmate de boom ouder wordt en zijn bladeren en stam groter worden, neemt de hoeveelheid CO₂ die hij kan opnemen toe tot wel 40 kg CO₂ per jaar. De boom in onze binnentuin is 40 jaar oud en levert een flinke bijdrage aan het wegvangen van te veel CO₂. Oude bomen moet je niet verplaatsen en kappen al helemaal niet.
- Voor vergroening van het Hofpleinpark draagt Rise als project dus niets bij. Die renovatie-vergroening kan ook zonder Rise helemaal doorgaan. Zie ook het volgende punt.

7. Stadsproject Hofplein – flora en fauna in de schaduw en minder CO₂-opname

- Het Hofplein is in het bestemmingsplan Lumière als Sunspot aangemerkt. Het idee is dat hier een gebied/parkje met hoge verblijfskwaliteit zal ontstaan. Van bezonning zal op het Hofplein echter maar weinig sprake zijn omdat het Hofplein door alle torenplannen, nagenoeg de hele dag in de schaduw komt.
- De hoeveelheid CO₂ die een boom kan opnemen, is afhankelijk van de hoeveelheid licht die hij ontvangt. Bomen die in de schaduw staan, nemen minder CO₂ op dan bomen die voldoende zonlicht ontvangen. Dit zal dus voor het Hofpleinpark grote gevolgen hebben omdat het Hofplein door alle 18-toren-plannen, nagenoeg de hele dag voor maanden – ook op 21 september - in de schaduw komt liggen. Dit is niet in overeenstemming met de Hoogbouwvisie en dus niet in overeenstemming met de ambitie voor de stad.
- Dat de bomen op Hofplein bijna volledig in schaduw liggen en geen CO₂ omzetten heeft ook effect op hun groei en zorgt ook voor een slechtere luchtkwaliteit bij onze woningen. M.a.w. dit betekent dat wij niet alleen een slechter luchtkwaliteit krijgen door de toename aan meer verkeer door Rise en Lumiere (en andere torens) maar dat dit ook minder goed gezuiverd (CO₂ en fijnstof) kan worden door de geplande bomen op Hofplein. Dus dubbelop een negatief impact op onze gezondheid en gezonde leefomgeving.
- Het Hofpleinpark is niet in samenhang met de omgeving ontwikkeld zoals in de plannen staat geschreven. De architect van het park, Bureau Juurlink en Geluk, heeft al in 2021 aangegeven dat er te veel wind en schaduw komt door o.a. het project Rise en zij maakt zich grote zorgen over de milieueffecten van de hoogbouw. Dit bevestigt ook onze bovengenoemde argumenten. Een groene voorziening voor een prettig verblijf op deze plek is waarschijnlijk kansloos met de vele hoogbouw er zo dicht op elkaar. Waarom blijft de gemeente dit als argument aandragen voor de bouw van RISE?
- Waarom de gemeente een prettig verblijf dan nog steeds als argument blijft aandragen voor de bouw van RISE is ons een vraag. De kosten voor het Hofpleinpark lopen al flink op. De eerste raming was nog dat het project 32 miljoen euro zou gaan kosten. Begin 2023 ging het al om 38,6 miljoen, inmiddels is de raming 44,8 miljoen euro. Welk effect zullen megalomane torens als Rise hebben op deze "investering"?

Hoewel de lijst met bezwaren hiervoor genoemd, lange na van compleet is, verzoek ik u het concept-bestemmingsplannen inclusief plan MER en de concept-omgevingsvergunningen af te wijzen. Ook die van Lumiere. Dit omdat de plannen, de MER en de omgevingsvergunningen gebaseerd zijn op aannamen, ondeugdelijke onderzoeken en onzorgvuldige participatieprocessen en procedures. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur en zichtbare belangenverstrengeling waarbij de belangen van de

huidige bewoners, het milieu en de gezonde leefomgeving niet zijn meegenomen. Dit alles betreft geen goede ruimtelijke ordening.

“Het is penny wise, pound foolish om te snijden op duurzaamheid. Dat moeten we écht niet doen” aldus de wethouder Bouwen, Wonen én Klimaat.

Sloop gevolgd door nieuwbouw is niet duurzaam. Op deze manier draagt zij juist bij aan de klimaatcrisis en als de wethouder de klimaatcrisis serieus neemt dan moet zij de slooppjecten ook serieus nemen. De wethouder vervult een voorbeeldfunctie voor mensen die zich niets aantrekken van de klimaatcrisis. Zij houdt zich niet aan de klimaatwet en doet op deze wijze afbreuk aan het vertrouwen van bewoners van Rotterdam.

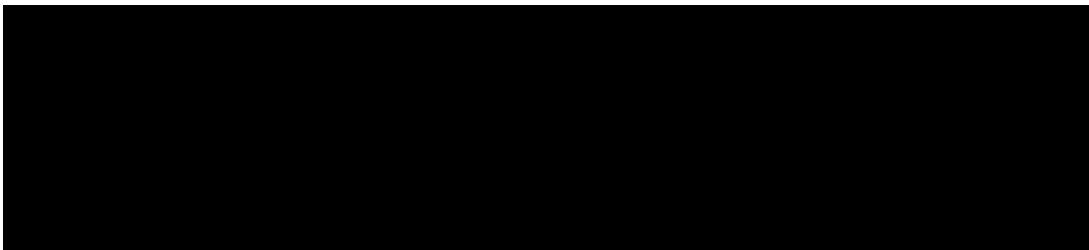
Stop met slopen. Volledig. In dit tijdgewricht is het de slechtst denkbare oplossing. Sloop is geen oplossing, niet voor de woningnood, niet voor duurzaamheid, niet voor een groene en gezonde en prettige leefomgeving, zelfs niet voor de projectontwikkelaar, niet voor wie een betaalbare woning zoekt en al helemaal niet voor de huidige bewoners.

Draag burgemeester en wethouders op dat het bestaande, vigerende bestemmingsplan leidend is, met behoud van de beeldbepalende Pompenburgflat. En behoud van het beeldbepalende Ennia-gebouw.

Hierbij geven wij ook aan om gehoord te worden.

Hoogachtend,

Namens Bewonerscommissie Behoud Pompenburg
Behoudpompenburg@gmail.com





Duurzaam
bezorgd



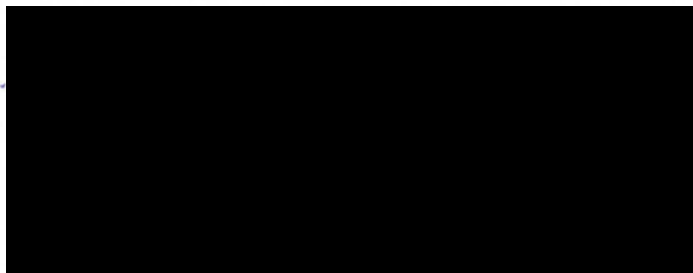
DE GEMEENTERAAD
T.A.V. DE DIRECTEUR VAN STADSONTWIKKELING
~~BWT~~ / BESTEMMINGSPANNEN
POSTBUS 6575
3002 AN ROTTERDAM

Procesmanagement: Eeneer informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

RS3CC - #X84DXDX#00#0000#



A#Z.



De gemeenteraad,
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 29 januari 2024

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE	KOPPE

Betreft: Pro-forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER)

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u een pro forma zienswijze t.a.v. de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière en het milieueffectrapport MER. Deze zijn aangekondigd in het bericht van het Gemeenteblad met datum van 22 december 2023.

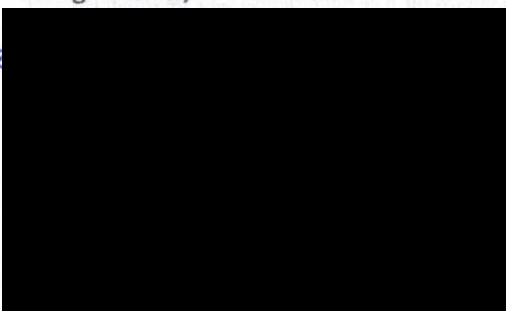
Ik kan volgens artikel 1:2 Awb als belanghebbende worden aangemerkt. Mijn belang is rechtstreeks bij dit plan en besluit betrokken.

Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om mij uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden.

Ik vraag u om mij zo spoedig mogelijk een nieuwe termijn te doen toekomen.

Ik geef hierbij ook aan om t.z.t. gehoord te willen worden en ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Bijlage: de kennisgevingen van de ontwerpbestemmingsplannen van Rise en Lumière

 Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 554788
22 december
2023

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning RISE

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

RISE ligt aan het Hofplein en bestaat uit de adressen Hofplein 33, Coolsingel 6 (Bodongebouw) en het wooncomplex Pompenburg, met entrees aan de Doelstraat en de Pompenburg. RISE is een ontwikkeling van initiatiefnemer en projectontwikkelaar RED Company, woningbouwcorporatie Havensteder (als grondeigenaar en toekomstig verhuurder van het contingent sociale woningen) en gemeente Rotterdam.

Het programma van RISE bestaat uit:

1. 1477 woningen (1.500 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan), waarvan 50% in het betaalbare segment (waarvan 299 sociale huurwoningen; 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur) en 50% vrije sector huur en koop;
2. Ruim 26.300 m² bvo kantoren (in het bestemmingsplan is 26.500 m² toegestaan);
3. 11.850 m² bvo hotel (183 kamers), waarvan 700 m² vergader- en congresruimte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hotel van maximaal 13.500 m² bvo met 1.300 m² vergader- en congresfuncties en 240 kamers;
4. 1.600 m² maatschappelijke voorzieningen (3.000 m² toegestaan in het bestemmingsplan);
5. 1.260 m² betaalbare bedrijfsruimte, 440 m² dienstverlening en bijna 2.250 m² horeca (totaal is onder de noemer van commerciële functies 5.000 m² toegestaan in het bestemmingsplan, waarvan max. 3000 m² voor horeca);
6. Fiets parkeren: 1.700 m² bovengronds en 5.500 m² ondergronds; en,
7. Autoparkeren: 68 ondergrondse parkeerplekken.

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in drie torens van respectievelijk 157, 274 en 143 meter hoog (exclusief technische ruimte).

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van onder meer 1.500 woningen. Dit zijn geluidgevoelige objecten. De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen worden overschreden vanwege wegverkeer en spoorwegverkeer. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project RISE. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

Gemeentebblad 2023 nr. 554788 22 december 2023

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimteplannen.nl.
1. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder via www.overheid.nl. Dit ontwerpbesluit is tevens bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3011 AJ, nummer 33. NB. Een aantal in de bijlage genoemde documenten van bouwtechnische aard ligt niet digitaal ter inzage vanwege de bestandsgrootte. Deze documenten zijn opvraagbaar via het algemene e-mailadres van afdeling Bouw- en Woningtoezicht, team vergunningen: bwt-vergunningen@rotterdam.nl.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00177.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Zienswijzen ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Belanghebbenden kunnen gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder richten aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, per adres DCMR Milieudienst Rijnmond, ter attentie van bureau Ruimte en Leefomgeving, Postbus 843, 3100 AV Schiedam. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunnen belanghebbenden binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Adviesloket bureau Ruimte en Leefomgeving van de DCMR (010-246 8300).

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Informatiebijeenkomst

Donderdag 18 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaar RED Company een informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan in Het Timmerhuis, Halvemaanpassage 1. U bent vanaf 19.15 uur welkom. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor RISE en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie kunt u het ontwerpbestemmingsplan bekijken en individueel uw vragen stellen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen.
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

bestemmingsplannen@rotterdam.nl
bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Rotterdam, 14 februari 2024

Uw kenmerk: 24/0002040

Betreft: Inhoudelijke gronden pro forma zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunningen RISE (OMV.23.09.00177) en Lumière (OMV.23.09.00188), ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief Milieueffectrapportage (MER) en Lumière. (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01, NL.IMRO.0599.BP21148Lumière-on01) ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Geachte mevrouw van Bockxmeer,

Op 22 december 2023 heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpomgevingsvergunning en de MER (Milieueffectrapportage) voor plan RISE en Lumière ter visie gelegd. Op 29 januari 2024 heb ik pro forma zienswijzen ingediend voor deze hoogbouwontwikkelingen.

Als bewoner van de Pompenburgflat dien ik hierbij tijdig de gronden van mijn zienswijze in en teken daarbij bezwaar aan tegen het plan om de woontorens Rise en Lumière te bouwen/vergunning te geven voor het bouwen van Rise en Lumière via het wijzigen van de bestemmingsplannen, de MER en de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Gronden van bezwaar (mijn zienswijze):

Al vele jaren is er in Rotterdam een grote vraag naar goede betaalbare woningen. De Pompenburgflat komt aan deze vraag tegemoet met 226 sociale huurwoningen die in 2020 voor 3,2 miljoen euro gerenoveerd en verduurzaamd zijn, energielabel A heeft en volledig gasloos is. De flat heeft een dubbeldeks parkeergarage voor 155 auto's, een grote fietsenstalling voor algemeen gebruik, winkels en horecalegelegenheden in de plint en een grote groene binnentuin van 2.055 m2 met een 40-jaar oude boom. Er is, ook gelijkvloers, een mix aan woningen. De meeste bewoners wonen hier naar volle tevredenheid.

In de omgevingsvergunning én het bestemmingsplan wordt uitgegaan van verouderde gebouwen. Dit is onjuist. Zowel het Ennia-Bodon-gebouw, de Aegontoren en de Pompenburgflat zijn resp. in 2017 en 2020 volledig opgeknapt en gerenoveerd.

Waarom zou de gemeente instemmen met de sloop van dit goed onderhouden pand ter waarde van 60-70 miljoen euro dat voldoet aan de gewenste energietransitie?

Ik zie dit, midden in een klimaatcrisis, als een grote kapitaalvernietiging en een enorme, onnodige, verspilling van energie. De kosten van dit enorme verlies moeten opgebracht worden door ons als toekomstige huurders en kopers van de nieuwe woningen. Het algemeen belang wordt hier niet mee gediend en daarbij is het op verschillende vlakken in strijd met de gemeentelijke, provinciale, Rijksoverheid- en EU-doelen en -regels. Ook de Verenigde Naties bekritiseert dit plan waarbij goede,

betaalbare woningen worden vernietigd en er op deze manier met de bewoners wordt omgegaan. Niet alleen hoe onjuist de participatie is verlopen maar ook alle stress, onzekerheid, hinder en overlast die ik en vele andere bewoners al jaren ervaren en nog voor vele jaren tegemoet moeten zien. Dit heeft een ernstig negatief effect op de gezondheid en woongenot van alle bewoners.

Daarnaast komen wij, zodra Rise klaar is, terug in een nieuwe woon- en leefomgeving waarin de milieueffecten qua schaduw, geluidsoverlast, verkeer, luchtkwaliteit, groene omgeving, etc. veel slechter is dan de huidige woonsituatie en een ernstig nadelig effect heeft op onze gezondheid. De invulling van de geplande torens verslechtert ons woongenot en woonklimaat. In onderstaande punten zal ik dit verder toelichten.

NB: Ook de toevoeging van de Lumière-toren heeft negatieve impact op onze gezonde leefomgeving. Nog meer verkeer en daarmee meer geluidsoverlast en slechtere lucht en schaduw op onze woningen en aantasting van het woongenot. Dit geldt niet alleen in de situatie als Rise gebouwd zou zijn, maar ook in onze huidige situatie in de Pompenburgflat. De ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière lijken qua tekst en milieuonderzoeken op elkaar waardoor al onze bezwaren omtrent Rise ook gelden voor Lumière. Dit geldt ook voor de ontwerp-omgevingsvergunningen en de gezamenlijke MER.

Een megalomaan ensemble i.p.v. het originele plan – gemeente is onderdeel van de initiatiefnemers en geen transparantie

De directeur van Red Company, [REDACTED], had een plan voor één toren voor dit gebied waarbij de Pompenburgflat gespaard bleef. De gemeente heeft een voorstel gedaan om het hele gebied te transformeren en nog meer en hogere torens te bouwen. Bij herhaalde navraag krijgen wij geen inzicht in de stukken. [REDACTED] wijst naar de gemeente. De gemeente zegt wel van zijn plan te hebben gehoord maar heeft het plan nooit gezien. Deze gang van zaken is dubieus en betreft geen transparantie.

Waarom is ons geen inzicht gegeven in het oorspronkelijke plan van Red Company ter onderbouwing van het besluit tot sloop in plaats van behoud van de Pompenburg-flat?

Voor wie wordt er gebouwd?

Er is voldoende plek elders in de stad zoals in de lege havens om de torens neer te zetten zonder jarenlange bouwoverlast. Met de huidige woningen is niets mis. Goed onderhouden, veel bergruimte, licht aan beide zijden van de woningen, een prachtig en geherstructureerde groene binnentuin met veel biodiversiteit en sociale samenhang tussen bewoners. Bovendien voldoet project RISE niet aan de woonopgaaf: namelijk het bouwen van woningen voor bewoners die hard op zoek zijn naar een betaalbare en liefst sociale huurwoning.

Hier is sprake van significante gevolgen voor mens en milieu. De afbraak van het huidige gebouw en de constructie van een nieuw gebouw vraagt zoveel energie dat het vele decennia zal duren eer de nieuwe woningen milieuvoordelen zullen opleveren. Een milieuvriendelijk en duurzaam gebouw is een gebouw dat er al staat.

Woonvisie gebaseerd op drijfzand en is geen juiste basis voor de plannen

De woonvisie presenteert verouderde cijfers betreffende sociale woningbouw in Rotterdam. Deze cijfers komen niet overeen met de werkelijkheid. De RISE en Lumière plannen zijn gebaseerd op ondeugdelijke informatie en voldoen niet aan de provinciale en Rijksoverheid-woonbouwopgave; in RISE wordt slechts 6% aan sociale woningbouw toegevoegd en in Lumière is dit 0%.

Voor wie wordt er in dit project concreet gebouwd? Wat zijn de correcte, huidige cijfers en percentages om de realisatie van RISE te rechtvaardigen?

VN-rapporteur

VN Rapporteur [REDACTED] bracht in december 2023 een bezoek aan Rotterdam en bezocht ook de Pompenburgflat. Hij maakt zich zorgen over de veelvuldige sloop van sociale huurwoningen. Dit zal de druk op de sociale huisvesting alleen maar vergroten en afbreuk doen aan de inspanningen om de woningvoorraad te vergroten. De rapporteur vindt dat de sloop van structureel gezonde, sociale huisvesting moet worden gestopt. Zijn advies: kijk naar het oorspronkelijke plan waarbij de Pompenburgflat behouden blijft.

Waarom is er geen onderzoek gedaan naar het oorspronkelijke plan waarbij de Pompenburgflat behouden blijft?

Participatie en onzorgvuldige procedures

In oktober 2019 las ik in de krant dat onze woningen gesloopt moeten worden omdat een projectontwikkelaar er drie torens wil neerzetten. Een donderslag bij heldere hemel. Wij schrokken ons rot en deden direct navraag bij Havensteder. Er werd een bijeenkomst georganiseerd waarin Havensteder vertelde de ons niet ongerust te willen maken.

Vervolgens heb ik met andere bewoners in 2021 massaal aangegeven (73%) niet te willen verhuizen en tegen sloop te zijn. Alhoewel Havensteder de Bewonerscommissie Behoud Pompenburg wel erkend heeft.

Deze onzekere situatie duurt nu al bijna vijf jaar en ondertussen hebben we als bewoners al veel personeelwisselingen van Havensteder meegemaakt. Dit heeft niet bijgedragen aan het opbouwen van vertrouwen in het overleg. Tot op heden vind ik het overleg eenzijdig gericht op het voorbereiden van de bewoners op de sloop en op het soepel laten verlopen van het verhuizingsproces voor de bewoners. Er is niet of nauwelijks aandacht geweest voor onze standpunten en zorgen over het behoud van de flat en het onderzoeken van alternatieve, minder ingrijpende maatregelen.

Ik woon hier goed, het is mijn veilige plek waar ik tot rust kan komen. Ik wil niet verhuizen. Project Rise heeft tot dusver dermate impact gehad op mijn gezondheid dat ik er al flinke (im)materiele schade aan heb ondervonden – waaronder ziekenhuisopnames en noodzakelijke therapie - en deze schade zal alleen maar groter worden, gezien het verloop van het traject en hoe er met (kwetsbare) huurders wordt omgesprongen.

Het besluit van Havensteder en gemeente leidt ertoe dat bewoners misschien wel zo'n 13 jaar inclusief het voortraject in stress en onzekerheid moeten leven. Een tweede Tweebosbuurt, dat gaan we niet meer doen", zei de wethouder Bouwen, Wonen en Klimaat.

Wat bieden Havensteder en gemeente aan garanties en compensatie voor bewoners m.b.t. de schade die zij hebben ondervonden en nog zullen ondervinden (terzijde van de standaard verhuisvergoeding per verhuizing)?

Vier jaar geleden stond het plan al vast

Samen met het bewonersinitiatief 'Recht op de Stad' hebben wij op 30 maart 2022 voorgesteld een variant te ontwikkelen waarbij de sinds 2018 nagenoeg leegstaande kantoren zouden worden getransformeerd tot woningen en het woongebouw met 1 of 2 lagen zou worden opgetoet. Dit onder het motto "slopen, bouwen en hoe we CO2-emissies kunnen voorkomen". Van Havensteder en de wethouder kregen we het antwoord dat de planvorming al ver gevorderd was. Van de ontwikkelaar Red Company kwam er geen reactie. Motivatie van Havensteder en wethouder is ontoereikend.

Waarom is er in het kader van participatie en zorgvuldig onderzoek niet meer gedaan met deze input van bewoners?

Leegstandsvergunningen niet gepubliceerd

Over de eerste leegstandsvergunning die in april 2022 is afgegeven, kon bezwaar worden ingediend maar er is geen openbare publicatie geweest, noch is er op dit moment een vergunning of bestemmingsplanwijziging aangekondigd. Het besluit voor de verlenging van de leegstandsvergunning is op 13 november 2023 genomen en ook deze is niet gepubliceerd.

Hoe kan men bezwaar indienen als de publicatie niet in het Gemeenteblad staat en de bewoners ook niet op de hoogte zijn gebracht?

Hoe kan een leegstandsvergunning worden afgegeven als bouwen juridisch nog niet mogelijk is?

Notitie Reikwijdte en Detailniveau – belanghebbenden c.q. bewoners niet geïnformeerd

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) waarin de coördinatieregeling, de start van het bestemmingsplan en een voorstel voor de onderzoeksopzet van het MER werd aangekondigd is in juni 2022 gepubliceerd. De gemeente en Havensteder hebben verzuimd om belanghebbenden actief te informeren over deze bekendmaking en/of te betrekken bij dit proces dat draait om onze nieuwe woon- en leefomgeving.

Sloopbesluit – niet voldoen aan beloftes

Havensteder heeft mondeling toegezegd het draagvlak onder bewoners te toetsen voorafgaand aan het nemen van een sloopbesluit. Dit is niet gebeurd. Havensteder heeft het sloopbesluit zonder ons daarvan primair in kennis te stellen of inzicht hierin te geven, gecommuniceerd aan de buitenwereld. Een dergelijk ingrijpend proces vraagt om zorgvuldige onderbouwing voor de bewoners.

Waarom wil Havensteder deze stukken niet met ons delen ofwel waarom weigeren zij voor ons begrijpelijk te maken hoe zij tot het sloopbesluit zijn gekomen?

Nu al impact op gezondheid en ons woongenot 1 – Beloftes en zorgplicht worden genegeerd

Sinds bekendmaking van de plannen in 2019 is sprake van gebrekkig onderhoud in de Pompenburgflat en huurverhogingen. Tijdens het hele traject voert Havensteder jaarlijks een huurverhoging door terwijl er nadrukkelijk om een huurbevriezing is gevraagd. Aangaande het gebrekkige onderhoud, blijven na herhaaldelijke meldingen, liften en mechanische deuren continu gebreken vertonen; liften stoppen niet op de juiste verdieping of blijven hangen, toegangsdeuren van liften en de flat haperen bij het opengaan of gaan helemaal niet open. Dit kan tot ernstige situaties leiden, zeker wanneer bij levensbedreigende omstandigheden de hulpdienst met spoed wordt opgeroepen en iedere minuut voor een bewoner telt. Hoe dan ook behoren huurders fatsoenlijk toegang te hebben tot hun woningen, ook tijdens een voorgenomen slooptraject en zeker wanneer de woningcorporatie proclameert dat ze ons oppakken en pas loslaten wanneer we veilig zijn geland. We zijn nauwelijks begonnen en ze hebben ons al laten vallen. De acties van Havensteder spreken boekdelen.

Hoe kunnen bewoners nog vertrouwen op de goede zorgen en intenties van Havensteder binnen dit traject als zij deze bij voorbaat al verzaken?

Impact op gezondheid en woongenot 2 - 13 jaar onrust en leven in een bouwput

Voordat het project volledig is afgerond, zal het jaar 2032 gepasseerd zijn. Wij moeten voor “het grotere belang van de stad”, 13 jaar in onrust verkeren en leven in een bouwput. Maar ook de omwonenden en bezoekers van het centrum kijken jarenlang tegen de zoveelste bouwput aan.

Het is bekend dat dergelijke trajecten traumatische effecten hebben op bewoners; chronische stress, onzekerheid, diverse gezondheidsproblemen die onvoldoende worden erkend. Sloop raakt mensen aan de basis van hun bestaan. Het is de meest ingrijpende maatregel in de levenssfeer van mensen. Slopen is verspilling van energie, materiaal en geschiedenis en heeft negatieve sociale impact.

In hoeverre zijn de gezondheidsaspecten in dit project meegewogen?

Welk onderzoek is hiernaar gedaan met het oog op de ernstige impact op bewoners van de Pompenburg-flat en omwonenden vanaf het begin van dit traject en de daaruit voortvloeiende psychische en fysieke gevolgen voor de bewoners?

Risicoanalyse en technische uitvoerbaarheid

Sloop en nieuwbouw gaat in twee fasen. Stel dat door onvoorziene omstandigheden fase 1 na sloop niet kan starten of dat de flat half is gesloopt en fase 2 niet kan starten. Gevolgen en mogelijke risico's zijn door Havensteder of Red Company niet afdoende gecommuniceerd met ons.

-Wat zijn de mogelijke gevolgen en garanties bij vertraging voor bewoners?

-Moeten de bewoners van fase 1 langdurig in de kleinere tijdelijke woning verblijven?

-Kunnen zij totdat de Coolsingeltoren gebouwd is daar ook blijven?

-Wie garandeert ons dat na de sloop alles ook echt gebouwd gaat worden?

-Krijgen wij ook van Red Company garanties zwart op wit?

-Wie kunnen wij er straks op aanspreken als bepaalde afspraken door overmacht niet nagekomen kunnen worden, bv. dat woningen (nog) kleiner uitvallen door onvoorziene problemen? Dat servicekosten onbetaalbaar worden voor bewoners?

Voor de Coolsingeltoren is Havensteder de afnemer. De vraag is of er genoeg belangstelling is voor de andere torens gezien de huidige ontwikkelingen. Er is geen berekening gedaan over de financiële haalbaarheid van deze torens.

Wij zien in de stad een duidelijk signaal dat er geen behoefte is aan het soort appartementen waar RISE in beoogt te voorzien. Kijk naar andere torens waar leegstand van soortgelijke appartementen speelt in Rotterdam en verscheidene bouwprojecten om deze reden zijn afgeblazen.

Deze extreme hoogbouw vereist speciale funderingen en aandacht voor veiligheid en stabiliteit. Het Stadhuis heeft al schade ondervonden door de bouw van een 150 meter hoge toren op het naastgelegen monumentale Postkantoor.

Is er voor de andere twee torens met dure woningen wel belangstelling, gezien de economische ontwikkelingen?

Hoe zit het met de 70%-bezettingsregel? Is hieraan voldaan?

Wat zijn de gevolgen door de bouw van drie torens?

Is voldoende onderzoek gedaan om de mogelijke risico's tijdens sloop en nieuwbouw in kaart te brengen?

Geen vergelijkbare woningen – geen transparantie

Het nieuwbouwprogramma voor de appartementen van Havensteder bestaat voornamelijk uit woningen van 57-80 m² gebruiksoppervlakte (GO) met een verblijfsgebied (VG) van 34 m² - 59 m² (2-3 kamerwoningen). Deze woningen hebben gemiddeld een kleiner oppervlak dan de huidige woningen: 72-96 (GO) met circa 52-75 m² (VG) (3-4 kamerwoningen). Ook komen de kelderboxen niet terug. De invulling van het woonprogramma is dus niet gelijk. Dezelfde soort ruimten met bijbehorende oppervlakten en dezelfde minimale verblijfsruimte zijn een vereiste.

De tijdelijk woning voor 56 huishoudens is gemiddeld ook veel kleiner, bijvoorbeeld 70 m² zonder berging t.o.v. het huidige 82 + 5 (kelderbox) m². Dat is 17 m² minder vloeroppervlak.

Hieruit blijkt dat de woningen veel kleiner worden dan de woningen die wij nu hebben, al hebben wij hierover tot nu toe nooit duidelijkheid gekregen, ondanks de vele verzoeken aan de gemeente, Havensteder en projectontwikkelaar. Terwijl Havensteder de bewoners voorhoudt dat o.a. een vergelijkbaar vloeroppervlak tot de harde eisen behoort.

Milieueffecten, klimaat en salanitactiek

Lumière en Rise doen samen een MER. Nochtans dragen niet alleen Rise en Lumière maar ook de volgende projecten bij aan nadelige milieueffecten: het Schiekadeblok, de 2 ASR-torens (150 en 200m), gebied Pompenburg met 4 torens en de overige geplande >10 torens. Dit hoort in samenhang beoordeeld te worden, waarbij het uitgangspunt – de referentiesituatie - de feitelijke situatie hoort te zijn. M.a.w. de huidige situatie, betreffende geen aanwezige torens, vergeleken met alle geplande en beoogde hoogbouwontwikkelingen. Hierdoor wordt pas werkelijk inzichtelijk wat de toevoeging van alle torens met onze woonomgeving en de gehele ruime omgeving doet. En daarmee ook wat het doet met onze gezonde leefomgeving in huidige én toekomstige woonsituatie.

Waarom worden al deze torens niet in samenhang beoordeeld?

Hoe kan de gemeente op deze wijze een degelijk besluit nemen, t.a.v. de ter inzage gelegde plannen, zonder het nodige overzicht te hebben op de totale impact van alle geplande torens in dit gebied?

In milieuonderzoeken alleen het milieueffect per toren beoordelen (salanitactiek) en torens als vaststaand (autonoom) meenemen terwijl deze nog gebouwd moeten worden, is negeren wat alle torens samen aan een werkelijk negatief impact hebben op mens, flora en fauna. Deze gebruikte methode in de MER en in de milieuonderzoeken maakt dat de milieugevolgen geen volwaardig plek krijgen en niet worden meegewogen in de plannen. Dit verbloemt de ernst van de cumulatieve milieueffecten die de bewoners én bezoekers in Rotterdam Centrum, RCD en de wijken erom heen werkelijk gaan ervaren.

De cumulatieve, negatieve effecten van alle – minimaal 18 torens inclusief Rise en Lumière – zijn evident voor veel grotere toename van verkeer, (gecumuleerde) geluidbelasting, de luchtkwaliteit, de externe veiligheid, de gezondheid, de wateropvang, de ecologie, het stadsklimaat (bezonning, windhinder, hittestress), circulariteit bouw materiaal en hinder tijdens de bouw. Deze plannen zijn in de milieueffectrapportage (MER) niet meegenomen. Er is geen berekening te vinden van het CO₂- budget sloop voor nieuwbouw versus behoud van het gebouw.

Hoe draagt deze ontwikkeling (sloop inclusief) bij aan het reduceren van de CO₂ emissies van de bebouwde omgeving?

Hoeveel NO₂ produceert de ontwikkeling tijdens de hele leefcyclus en wat betekent dit voor de luchtkwaliteit en hoeveel NO₂ slaat waar neer?

Cumulatieve, negatieve effecten:

1. Schaduw en bezonning

- Door de Lumière-toren en de ASR-torens komen de RISE-torens in de middag langdurig in de schaduw te staan.
- Ook het effect van Post-toren op de Coolsingel en de andere torens wordt niet in de cumulatieve meegenomen omdat deze ontwikkelingen als 'al bestaand' worden beschouwd terwijl de feitelijke situatie is dat deze torens er niet zijn.
- Daarbij wordt een methode gebruikt:
 - o Die de hoeveelheid zon en/of toename schaduw middelt en de zon op de noordzijde van de gevel optelt met de hoeveelheid zon aan de zuidzijde gevel.
 - o Bouwenveloppen als referentie gebruikt worden en alleen de onderste verdieping wordt beoordeeld.
- Dit maakt dat de cijfers onnavolgbaar zijn zoals dat op sommige plekken meer zon ontstaat door de toegevoegde torens.
- Dit verbloemt ook het feit dat de afname van de zonuren ernstig groot is en onze leefomgeving (de straat) en bezonning van de beoogde dakterrassen en onze woningen vooral in de schaduw komen te liggen. Dit is niet in overeenstemming met de Hoogbouwvisie en het Afwegingskader.
- Veel meer woningen – inclusief die in Rise – ervaren minder dan 2 uur bezonning. Zeker als het Hofplein volledig ommuurd wordt door de ASR-torens (150 en 200m met horizontale verbinding), Lumière-toren, Schiebloktoren (200m) en de Pompenburggebied-torens (125 en 145 meter).
- De conclusie van Peutz, dat het aantal van 14 woningen onder het niveau van 2 uur zon op 21 september komen, is door de ondeugdelijke rekenmethode te laag en niet realistisch; een papieren werkelijkheid.
- De RISE-torens zetten ook elkaar en de dakterrassen in de schaduw hetgeen niet is onderzocht.

2. Windhinder

Het windhinderonderzoek toont aan dat de situatie op de locatie met de bouw van de torens zal verslechteren. In de Doelstraat, het Doelwater, langs Pompenburg en op de aansluiting van Coolsingel op het Hofplein is met dit project sprake van een matige situatie voor doorlopen en een slechte situatie om te slenteren. Het is een sprookje dat een 275 meter hoge toren bijdraagt aan een aangenaam verblijfsgebied.

De buitenruimte wordt transparant overkapt 'voor het beperken van de windbelasting door de hoogbouw', daarmee wordt dus gezegd dat de windbelasting buiten de overkapping onbeperkt onaangenaam is. Met een aantal maatregelen blijf je net binnen de norm maar de Doelstraat wordt een tochtgat door de capillaire werking.

Op dit moment is het op de hoogste 13e verdieping van de Pompenburgflat aangenaam vertoeven en kan groen nog goed overleven op deze hoogte. Harde wind is hier echter al duidelijk merkbaar. We hebben erg laat in het proces doorgekregen van Havensteder dat we pas kunnen terugkeren naar woningen vanaf de 17^e verdieping. Dit in het sociaal plan totaal niet aan de orde geweest of bevestigd en het zal een grote nadelige impact op onze leefomgeving hebben, wat tot dusver niet aan ons duidelijk is gemaakt of in de MER en omgevingsplannen naar voren komt.

Hoe ernstig zal de mate van windhinder en impact zijn voor bewoners in woningen vanaf de 17e verdieping?

Kunnen ramen op die hoogte, of nog hoger, normaal open?

Zal er geen hinder zijn van continu fluctuerend en suizend windgeluid rondom de torens?

3. Geluid

- De huidige woningen van de Pompenburgflat liggen voor het grootste deel achter de twee kantoor-gebouwen die werken als een geluidswal. De nieuw-te-bouwen toren met onze beoogde woningen komt rechtstreeks aan de Coolsingel te staan en vangt zonder buffer alle geluid van wegen railverkeer van de Coolsingel en Hofplein op, en ook alle rechtstreekse Horeca geluid van o.a. het Stadhuisplein. Terwijl we daar nu nauwelijks overlast van ondervinden.
- Zonder maatregelen beschikt niet iedere woning over een geluidluwe gevel. Verdere maatregelen aan de woningen worden echter niet wenselijk dan wel haalbaar geacht. Om het wooncomfort te vergroten, kunnen de bewoners die niet beschikken over een appartement met een geluidluwe gevel gebruik maken van de gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimtes(!).
- In de geluidluwe gebieden kunnen bewoners van de Hofpleintoren en Weenatoren verblijven.

Moeten de bewoners van de Coolsingeltoren naar buiten om geen geluidsoverlast te ervaren?

Waar moeten de bewoners van de Coolsingeltoren naar toe om in een geluidluw gebied te verblijven? Betekent dit dat bewoners altijd de ramen en deuren dicht moeten houden? Zitten op het balkon kan niet door te veel geluidsoverlast?

- AO-wegverkeer van Lumière neemt het verkeer op het Hofplein/Weena-Zuid niet mee in het onderzoek omdat het in de toekomst 30km/u wordt.
- De 170 huishoudens van fase 2 zitten jarenlang in een bouwput op 24 meter afstand van de in aanbouw zijnde torens. Slopen en bouwen kan niet zonder geluids- en stofoverlast. De projectontwikkelaar geeft aan dat met de huidige technologie de overlast minimaal zal zijn, maar een bouwproject zoals de Post Rotterdam bewijst het tegendeel; er is dag in dag uit geluidsoverlast en de werkzaamheden gaan ook door in de weekeinden. Het betreft hier sociale woningbouw waar veel kwetsbare huurders wonen.

Zijn de werkelijke waarden hier onderzocht betreffende het wegverkeer van Lumière en Hofplein/Weena-Zuid?

Wat is minimale bouwoverlast en wanneer overschrijdt deze overlast de toegestane waarden? Zijn kwetsbare huurders met beperkte belastingscapaciteit hierbij in acht genomen?

4. Veiligheid

a. Verkeersveiligheid en evenementen

Het plein Doelwater/Doelstraat is een belangrijke locatie voor evenementen en veiligheidsdiensten. Bij grote en kleinere evenementen moet er voldoende ruimte zijn voor politie, ambulance, brandweer, ME, Rode Kruis. Het plein Doelwater/Doelstraat kan nooit meer worden gebruikt. In het plan is niets te vinden over onderzoek naar de verkeersveiligheid bij evenementen.

Hoe wordt de veiligheid bij calamiteiten in het centrum gewaarborgd?

b. Veiligheidsregio Rotterdam

- De VRR spreekt in het document over “verouderde” panden. Dit is onjuist. Het wooncomplex Pompenburg is in 2020 nog voor 3,2 miljoen euro opgeknapt. De gebouwen Coolsingel 6 en Hofplein 33 zijn in 2016-17 compleet gestript en gerenoveerd.
- De VVR verschuilt zich achter de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand.”

Met 1500 woningen, 26.300 m2 kantoor, 183 hotelkamers, een kinderdagverblijf, gezondheidscentrum, bedrijfsruimte en maatschappelijke functies zijn vluchtroutes en vluchttijd bij een calamiteit, zoals beschreven, onvoldoende. De rampzalige beelden van de brand in de Grenfelltoren in Londen kent iedereen.

- Qua groepsrisico zien wij, dat bij grote calamiteiten op het spoor met o.a. toxische gassen, als maatregel, ventilatieroosters dicht moeten kunnen.

Hoe kun je met zoveel mensen vluchten bij een calamiteit zoals een uitslaande brand?

Hoe wordt bij een calamiteit, brand een goede vluchtroute gegarandeerd naast de metrotunnel?

Hoe garandeert de veiligheidsregio dat ook de minder-validen onder ons bij een grote brand alle 3 superhoogbouw-torens met wel 1500 bewoners en zoveel bezoekers goed geholpen kunnen worden? Wat als er een grote brand in de parkeergarages onder de torens ontstaan van alle elektrische auto's?

5. Parkeren en verkeersbewegingen

- In het plan worden slechts 68 parkeerplekken gerealiseerd op 1477 woningen, 26.300 m2 kantoor, een hotel met 183 kamers (11.850m2), en 3.950 m2 bedrijfsruimte en 1600 m2 maatschappelijke functies. De norm is 1002. Dit is niet realistisch.

- Ook komt er een grote fietsenstalling met ruimte voor 4.500 fietsen die onderverdeeld is per woontoren. De toewijzing en het aantal parkeerplaatsen voor auto of fiets is gerelateerd aan de grootte en prijs van de woning. Je bent verplicht om je fietsen in de algemene ruimte te plaatsen.

Kleinere woningen krijgen 0.6 plek per woning, wat problematisch wordt indien bewoners meer dan één fiets bezitten en geen beschikking meer hebben over een eigen kelderbox.

- De kleinste en goedkoopste (huur)woningen krijgen een fietsenrek hoog gestald. Dure woningen krijgen een fietsenplaats op de vloer. Dit onderscheid lijkt op discriminatie van mensen met een lager inkomen. Zij moeten vooral sterk zijn en hun fiets kunnen tillen. Dit onderscheid gaat tegen het Rotterdamse beleid in.

- Er zal een verviervoudiging van het aantal mensen in dit gebied gaan bewegen: Meer last van geluid, meer verkeer.

Parkeren wordt ook elders geregeld; waarom is dit niet meegenomen in de berekening van verkeersbewegingen en daarmee de luchtkwaliteit?

Is de stadslogistiek berekend op de verviervoudiging van het aantal mensen dat in dit gebied gaat bewegen?

6. Gezondheid, klimaat en vergroening: greenwashing?

- In alle externe berichtgeving wordt aangegeven dat RISE aansluit bij de ambitie van de gemeente om een groen verblijfsgebied te worden. Hierbij wordt vaak verwezen naar de collectieve daktuin, die aangevuld wordt met dakterrassen. De vraag is voor wie die groene verblijfsgebieden dan bestemd zullen zijn. Het kleine dakterras aan de Coolsingel (stadhuiszijde), is niet toegankelijk voor het publiek en het grotere dakterras aan de Coolsingel wordt gereserveerd voor gebruikers en bezoekers van het hotel. De overige daken zijn toegankelijk voor de bewoners van de Weena- en de Hofpleintoren.

- De groene binnentuin van 2055 m2 groot – met een grote 40-jarige plataan (zie volgend punt) – uit de Pompenburgflat verdwijnt en wordt volledig verhard. Dit wordt niet onderzocht en volgens het bestemmingsplan RISE komt er 'op papier' groen op het dak dat het verloren groen in de binnentuin moet compenseren. In werkelijkheid komt er niets gelijkwaardigs voor terug. Planten en bomen vinden

wind, te veel zon of te veel schaduw en leven-in-bakken niet fijn en zullen het moeilijk hebben. Dit is niet te vergelijken met onze mooie grote binnentuin met een volwassen boom.

- **Kapvergunning** - Studies tonen aan dat een jonge boom van één jaar oud ongeveer 6-8 kilogram CO₂ per jaar kan opnemen. Naarmate de boom ouder wordt en zijn bladeren en stam groter worden, neemt de hoeveelheid CO₂ die hij kan opnemen toe tot wel 40 kg CO₂ per jaar. De boom in onze binnentuin is 40 jaar oud en levert een flinke bijdrage aan het wegvangen van te veel CO₂. Oude bomen moet je niet verplaatsen en kappen al helemaal niet.

- Voor vergroening van het Hofpleinpark draagt Rise als project dus niets bij. Die renovatievergroening kan ook zonder Rise helemaal doorgaan. Zie ook het volgende punt 'flora en fauna in de schaduw..'

Hoe draagt deze ontwikkeling bij aan:

-de richtlijn van de overheid: verhouding 75m² groen per woning binnen 500 meter? (Nota Ruimte 2004)

-de richtlijn van RIVM (reactie op Nota Ruimte 2004): 400m² groen per woning binnen straal van 5 kilometer?

-de gezondheid van de inwoners van het gebied en Rotterdam?

7. Stadsproject Hofplein – flora en fauna in de schaduw en minder CO₂-opname

- Het Hofplein is in het bestemmingsplan Lumière als Sunspot aangemerkt. Het idee is dat hier een gebied/parkje met hoge verblijfskwaliteit zal ontstaan. Van bezonning zal op het Hofplein echter maar weinig sprake zijn omdat het Hofplein door alle torenplannen, nagenoeg de hele dag in de schaduw komt.

- De hoeveelheid CO₂ die een boom kan opnemen, is afhankelijk van de hoeveelheid licht die hij ontvangt. Bomen die in de schaduw staan, nemen minder CO₂ op dan bomen die voldoende zonlicht ontvangen. Dit zal dus voor het Hofpleinpark grote gevolgen hebben omdat het Hofplein door alle 18-toren-plannen, nagenoeg de hele dag voor maanden – ook op 21 september - in de schaduw komt liggen. Dit is niet in overeenstemming met de Hoogbouwvisie en dus niet in overeenstemming met de ambitie voor de stad.

- Dat de bomen op Hofplein bijna volledig in schaduw liggen en geen CO₂ omzetten heeft ook effect op hun groei en zorgt ook voor een slechtere luchtkwaliteit bij onze woningen. M.a.w. dit betekent dat wij niet alleen een slechter luchtkwaliteit krijgen door de toename aan meer verkeer door Rise en Lumiere (en andere torens) maar dat dit ook minder goed gezuiverd (CO₂ en fijnstof) kan worden door de geplande bomen op Hofplein. Dus dubbelop een negatief impact op onze gezondheid en gezonde leefomgeving.

- Het Hofpleinpark is niet in samenhang met de omgeving ontwikkeld zoals in de plannen staat geschreven. De architect van het park, Bureau Juurlink en Geluk, heeft al in 2021 aangegeven dat er te veel wind en schaduw komt door o.a. het project Rise en zij maakt zich grote zorgen over de milieueffecten van de hoogbouw. Dit bevestigt ook onze bovengenoemde argumenten. Een groene voorziening voor een prettig verblijf op deze plek is waarschijnlijk kansloos met de vele hoogbouw er zo dicht op elkaar.

- Waarom de gemeente een prettig verblijf dan nog steeds als argument blijft aandragen voor de bouw van RISE is ons een vraag. De kosten voor het Hofpleinpark lopen al flink op. De eerste raming was nog dat het project 32 miljoen euro zou gaan kosten. Begin 2023 ging het al om 38,6 miljoen, inmiddels is de raming 44,8 miljoen euro.

Welk effect zullen torens als Rise hebben op deze "investering"?

Wat verstaat de gemeente onder een 'prettig verblijf' in dit kader?

Hoewel de lijst met bezwaren hiervoor genoemd, lange na van compleet is, verzoek ik u concept-bestemmingsplannen inclusief plan MER en de concept-omgevingsvergunningen af te wijzen. Ook die van Lumiere. Dit omdat de plannen, de MER en de omgevingsvergunningen gebaseerd zijn op aannamen, ondeugdelijke onderzoeken en onzorgvuldige participatieprocessen en procedures. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur en zichtbare belangenverstrengeling waarbij de belangen van de huidige bewoners, het milieu en de gezonde leefomgeving niet zijn meegenomen. Dit alles betreft geen goede ruimtelijke ordening.

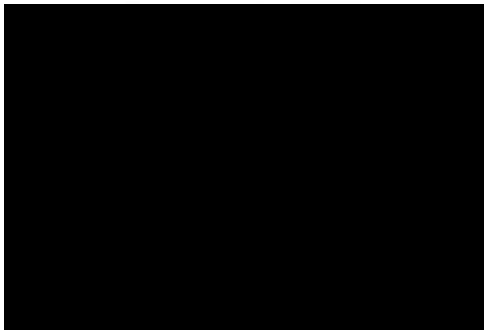
Sloop gevolgd door nieuwbouw is niet duurzaam. Op deze manier draagt zij juist bij aan de klimaatcrisis en als de wethouder de klimaatcrisis serieus neemt dan moet zij de sloopp projecten ook serieus nemen. De wethouder vervult een voorbeeldfunctie voor mensen die zich niets aantrekken van de klimaatcrisis. Zij houdt zich niet aan de klimaatwet en doet op deze wijze afbreuk aan het vertrouwen van bewoners van Rotterdam.

Ik verzoek u te stoppen met het slopen van duurzame en in goede staat verkerende (sociale) woningbouw. Volledig. In dit tijdgewricht is het de slechtst denkbare oplossing. Sloop is geen oplossing, niet voor de woningnood, niet voor duurzaamheid, niet voor een groene en gezonde en prettige leefomgeving, zelfs niet voor de projectontwikkelaar, niet voor wie een betaalbare woning zoekt en al helemaal niet voor de huidige bewoners.

Draag burgemeester en wethouders op dat het bestaande, vigerende bestemmingsplan leidend is, met behoud van de beeldbepalende Pompenburgflat. En behoud van het beeldbepalende Ennia-gebouw.

Hierbij geef ik ook aan om gehoord te worden.

Hoogachtend,



Gemeenteraad Gemeente Rotterdam
T.a.v. directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
06 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Rotterdam T.a.v. de directie
BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
06 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 31 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER) NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01

Beste Gemeenteraad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze schriftelijk kenbaar over het ontwerp bestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER) NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01

Middels de officiële bekendmaking door de gemeente Rotterdam op 22 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan aan mij bekendgemaakt. Ik dien de zienswijze in namens mijzelf als eigenaar en bewoner van het appartement gelegen aan de [REDACTED] te Rotterdam. Mijn naam is [REDACTED] en ik woon sinds 1997 in dit appartement.

Op basis van de beschikbare informatie ben ik het oneens met het bestemmingsplan en heb bezwaren op de volgende punten:

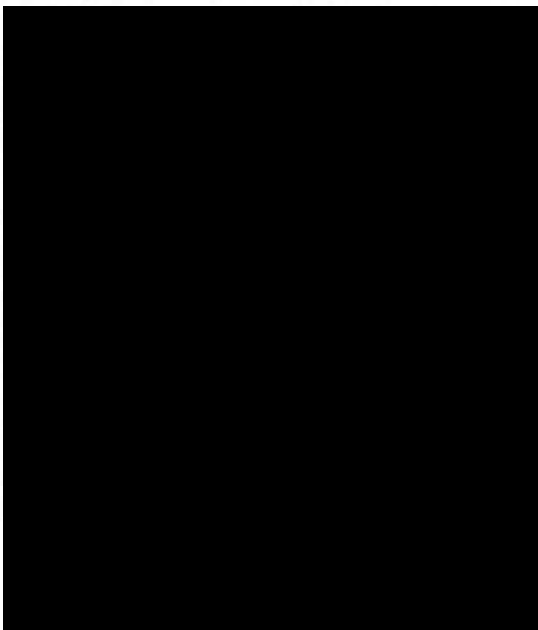
- **Bezonning en daglichttoetreding:** in het bestemmingsplan zijn woongebouwen Hofplein toren (286 meter), Weena toren, Coolsingeltoren (156 en 143) opgenomen. Deze gebouwen zijn recht tegenover het Heliport complex waar mijn woning onderdeel van uitmaakt. Mijn woning is op de [REDACTED] gesitueerd en krijgt door de komst van de 3 nieuwe torens het hele jaar vele uren zon minder dan nu het geval is. In het bezonningsonderzoek zijn slechts twee specifieke meetmomenten opgenomen, te weten 21 juni en 21 september. Echter wat niet meegenomen is de periode 21 september – 21 juni. Gezien de schaduwwerking die reeds op 21 september te zien is, zal ik in de herfst, winter en lente volledig of grotendeels in de schaduw komen te zitten. In de huidige situatie krijg ik in deze periode overdag bij zonneschijn bijna de hele tijd zon tot ver in mijn huis (daglichttoetreding). In het bezonningsonderzoek is rekening gehouden met de bezonning op basis van één van de lagere torens en niet vanaf de hoogste toren, het Hofplein toren. Kan dit onderzoek nader bekeken worden om een realistischer beeld te krijgen van de afname van bezonning en daglichttoetreding van mijn woning en de Heliport complex als geheel.
- **Schaduwwerking:** de gevolgen voor de bezonning en daglichttoetreding voor mijn woning en balkon ten gevolge van andere bouwplannen in de omgeving, met name het project Pompenburg – gebouwen Stroveer en Pompenburg, zijn mijns inziens niet meegenomen in het bezonningsonderzoek. Van deze 3 projecten tezamen zal er een zeer nadelig effect op de bezonning en daglichttoetreding van mijn woning en het Heliport complex in zijn geheel optreden.
- **Toename van stookkosten:** door de verwachte schaduwwerking van de 3 projecten tezamen verwacht ik dat gedurende de winterperiode weinig tot geen zonlicht mijn

- woning zal bereiken. Hierdoor wordt mijn woning kouder en verwacht ik hogere stookkosten te moeten maken voor het acceptabel verwarmen van mijn woning.
- Waardevermindering van mijn woning:* Minder lichtinval en hogere stookkosten zijn directe factoren die in negatieve zin effect hebben op de waardebepaling van mijn woning, waardoor deze permanent relatief gezien minder waard wordt.
- *Parkeren:* In het plan wordt heel erg gestuurd op autoluw en andere vervoerswijzen. Dit blijkt uit de zeer beperkt aantal parkeerplaatsen die in RISE worden opgenomen (68). Dat lijkt me niet realistisch, autobezit blijft bij woningen bestaan. Mijns inziens is er dus onvoldoende rekening gehouden met auto's die geparkeerd moeten worden. Dit kan betekenen dat bewoners en bezoekers van RISE in omliggend gebied zoals bij Heliport (Katshoek, Hofdijk) gaan parkeren en daarmee de verkeers- en parkeerlast toe gaat nemen. Op dit moment zijn er voor de huidige bewoners van het Heliport complex onvoldoende parkeerplaatsen en onvoldoende parkeervergunningen, waardoor het probleem verergerd.
 - *Planschade:* Door alle ontwikkelingen van de verschillende projecten voorzie ik een (sterke) waardedaling van mijn woning. Hoe zullen de bewoners van het Heliport complex hiervoor gecompenseerd worden.
 - *Herinrichting Hofplein:* Tijdens de bijeenkomst op 22 december jl. is aangegeven dat de herinrichting van het Hofplein niet meegenomen is in het bestemmingsplan van Rise. Zal de herinrichting gelijktijdig plaatsvinden met de nieuwbouw of zal dit volgtijdig plaatsvinden? Hoe lang zullen de bewoners van het Heliport complex geconfronteerd worden met bouwoverlast (trillingen, geluidsoverlast en bouwstof)? Ook rekening houdend met de projecten Pompenburg en Stroveer.

Ik hoop dat bovenstaande punten voldoende argumenten bevatten om de bouwhoogte van het Rise bestemmingsplan nader te herzien. Mijns inziens heeft de hoogte ook impact op de bezonning van het nieuwe Hofplein.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet.



Procesmaatschappij Gemeentelijk Bureau van Bestuur en Planning - PBO	
REG.NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	



**Duurzaam
bezorgd**



Aan de gemeente Raad Rotterdam
 en directeur Stadsontwikkeling
 BWT / Bestemmingsplannen
 Postbus 6575
 3002 AN Rotterdam

RS4CC - #X84DXDX#DD#DDDD#



31 JAN. 2024

Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan en MER RISE

Aan de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam

T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 29 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER)
NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze schriftelijk kenbaar over ontwerp bestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER) NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01

Middels de officiële bekendmaking door de gemeente Rotterdam op 22 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan aan mij bekendgemaakt.

Ik doe dit namens mijzelf als bewoner van het appartement gelegen aan [REDACTED] te Rotterdam, mijn naam is [REDACTED] en ik woon sinds 1991 in dit appartement. En sinds 1984 in de wijk Heliport (straten: Stroveer, Gravin Adelastraat, Graaf Balderikstraat en Vriendenlaan).

Tevens ben ik een actieve bewoner in de rol van [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Inleiding - Die im Dunkeln sieht man nicht.

Heliport wordt in korte tijd geconfronteerd met een nieuw bestemmingsplan dat enorme impact gaat hebben op onze wijk en omliggende openbare en groene ruimten. We verkeren in grote onzekerheid betreffende alle bouwactiviteiten rondom Heliport. We hebben nu twee procedures lopen. Zo hebben we op de ingestuurde zienswijze die we voor Plan Pompenburg hebben ingediend op 24 april 2023 nog geen enkele reactie ontvangen en weten we dus niet hoe de gemeente op onze zienswijze reageert. Echter beide projecten staan voor Heliport niet los van elkaar maar zorgen voor een wandwerking door de geplande gebouwen waardoor onze wijk grotendeels in de schaduw komt te liggen voor een groot deel van de dag, voor een groot deel van het jaar. Dan hebben we het nog niet eens over alle andere hoogbouwplannen die ten westen en ten noorden van ons gepland staan (Schieblock, ZoHo, enz) die ook van invloed gaan zijn.

Heliport bestaat uit 584 appartementen en er wonen zeker 1200 mensen. Dus een niet gering aantal Rotterdammers wordt door de diverse plannen geconfronteerd met een sterke achteruitgang in hun woon- en leefkwaliteit. Mij bekruipt het gevoel dat Heliport volledig wordt vergeten en blijkt ons bijnaam Kabouterdorp over het hoofd wordt gezien, en wij nu al in het donker staan.

Zienswijze

Op basis van de beschikbare documentatie die ik heb ingezien via de website ruimtelijkeplannen.nl, ben ik het oneens met het beoogde bestemmingsplan en heb ik bezwaren op de volgende onderdelen:

Ik ben het niet eens met de bouw van de woongebouwen van Hofplein toren (286 meter), Weena toren, Coolsingeltoren (156 en 143 meter) zoals opgenomen in het bestemmingsplan RISE.

Redenen hiervoor is de bezonning en daglichttoetreding van mijn woning, toename van stookkosten, schending van privacy, bouwoverlast in de vorm van geluidsoverlast, trillingen en stof, en na de bouw minder mogelijkheden tot verduurzamen, geluidshinder, parkeerhinder. De kans op waardevermindering (planschade) is hierdoor aanwezig.

1. **Bezonning en daglichttoetreding:** in het bestemmingsplan zijn woongebouwen Hofplein toren (286 meter), Weena toren, Coolsingeltoren (156 en 143) opgenomen. Deze gebouwen zijn recht tegenover mijn woning gepland. Mijn woning op de 3^e etage krijgt hierdoor het hele jaar vele uren minder zon, en ook op mijn balkon dan nu het geval is. In het bezonningsonderzoek zijn slechts twee specifieke meetmomenten opgenomen, *te weten 21 juni en 21 september*. Echter wat niet meegenomen is de periode 21 september – 21 juni. Gezien de schaduwwerking die reeds op 21 september te zien is, zal ik in de herfst, winter en lente volledig of grotendeels in de schaduw komen te zitten. In de huidige situatie krijg ik in deze periode overdag bij zonneschijn bijna de hele tijd zon tot ver in mijn huis (daglichttoetreding).

Verzoek: Om een goed beeld te krijgen van de gevolgen voor de zon op mijn balkon en in mijn huis in de periode 21 september – 21 maart wil ik een bezonningsonderzoek zien over deze periode, dit om een realistischer beeld te krijgen van de afname van bezonning en daglichttoetreding van mijn balkon en woning, maar ook van mijn wijk Heliport als geheel.

2. **Gezondheid:** het verdwijnen van de zon uit mijn huis en van het balkon heeft nadelige gevolgen voor mijn gezondheid en gemoedstoestand.
3. **Schaduwwerking:** de gevolgen voor de bezonning en daglichttoetreding voor mijn woning en balkon ten gevolge van andere bouwplannen in de omgeving, met name het project Pompenburg – gebouwen Stroveer en Pompenburg, zijn mijns inziens niet uit het onderliggende bezonningsonderzoek te halen. Ik verwacht daarvan een extra nadelig effect op de bezonning en daglichttoetreding van mijn huis.

Verzoek: Ik wil meer inzicht wat de gevolgen zijn voor de bezonning en daglichtintreding van zowel plan Pompenburg als plan RISE en Lumiere (en het Schieblock project) **gedurende het hele jaar**. Zie ook bij punt 1

4. **Toename van stookkosten:** door de schaduwwerking van de gebouwen van plan RISE gekoppeld aan plan Pompenburg verwacht ik dat gedurende de herfst/winterperiode weinig tot geen zon in mijn woning zal schijnen. Hierdoor wordt mijn woning kouder en verwacht ik substantieel hogere stookkosten te moeten maken voor het acceptabel verwarmen van mijn woning. Dit zorgt tevens voor sterke afname van wooncomfort en -plezier.
5. **Minder mogelijkheid verduurzamen.** Door de grote schaduwwerking op Heliport van de gebouwen uit plan RISE in combinatie met Plan Pompenburg maakt dat het plaatsen van zonnepanelen waarschijnlijk een stuk minder zinvoller wordt. Dit zorgt dat mijn wijk Heliport minder goed kan verduurzamen. Dit heeft afgezien van negatieve klimaateffecten ook een negatief effect op de energierekening van de gezamenlijke VVE's van de wijk Heliport. Er loopt nu een adviestraject verduurzaming dat in opdracht de Hoofdvereniging Heliport door VVE-010 is uitgevoerd waarin zonnepanelen een belangrijke rol spelen.
6. **Privacy:** de bouw van de gebouwen RISE heeft als gevolg dat ik in mijn woning en op mijn balkon veel minder privacy zal ervaren.

5. **Bouwoverlast:** door de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van plan RISE, maar ook door de verdere bouwplannen in de omgeving (o.a. Plan Pompenburg), verwacht ik langjarig, ernstige hinder in de vorm van verkeersoverlast door bouwverkeer, trillingen, geluidsoverlast door de bouw en bouwstof. Ik vrees dat dit impact heeft op mijn gemoedstoestand en gezondheid, met stress als gevolg.
6. **Parkeren:** In het plan wordt heel erg gestuurd op autoluw en andere vervoerswijzen. Dit blijkt uit de zeer beperkt aantal parkeerplaatsen die in plan RISE zijn opgenomen (68). Dat lijkt me niet realistisch, autobezit blijft bij woningen bestaan. Mijns inziens is er dus onvoldoende rekening gehouden met auto's die geparkeerd moeten worden. Dit kan betekenen dat bewoners en bezoekers van RISE in omliggend gebied zoals bij Heliport (Katshoek, Hofdijk) gaan parkeren en daarmee de verkeers- en parkeerlast toe gaat nemen.
7. **Planschade:** Door alle ontwikkelingen rondom bij woning die grote impact gaan hebben op mij woonkwaliteit voorzie ik een (sterke) waardedaling van mijn woning.

Tot slot – Und man siehet die im Lichte

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik grote bedenkingen tegen het ontwerp bestemmingsplan RISE. Waarbij ik wil aangeven dat ik op zich niet tegen nieuwbouw ben in de omgeving van mijn woning en Heliport. Er wordt echter in RISE niet tot nauwelijks gebouwd ter bestrijding van de woningnood van de groepen die nu geen woning kunnen vinden, de lagere en middeninkomens, eenverdieners, starters (de sociale sector woningen die zijn gepland zijn bijna allemaal ter vervanging van de woningen die afgebroken worden).

Daarnaast draait het om de schaal en de hoogte, het gaat om de woon- en verblijfsklimaat in het centrum van Rotterdam.

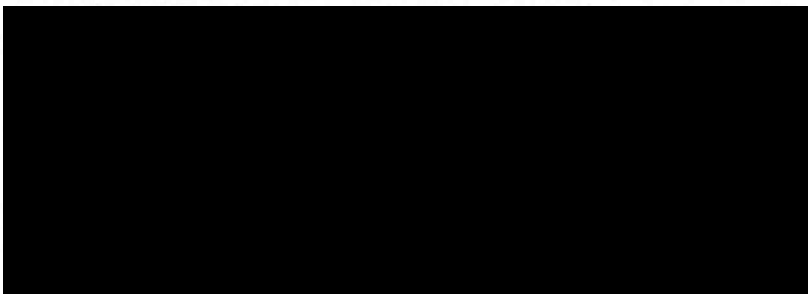
Door de keuze te maken voor het *niet* laten bouwen van de Hofpleintoren of het substantieel verlagen van de toren zal dit een positieve impact gaan hebben op o.a. de bezonning en licht.

Dit positieve effect geldt niet alleen voor Heliport maar ook voor andere gebieden die in de buurt liggen – zoals de nieuwe openbare, groene buitenruimte ingepland bij Plan Pompenburg, het Hofpleinpark waarbij veel groene ruimten worden aangebracht, de groene, open ruimte bij de Jacobsplaats en de Provenierswijk. Een licht en zonnig centrum op menselijke maat.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en mij van informatie te voorzien met betrekking tot met name de bezonning van mijn woning gekoppeld.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,





Gemeente Rotterdam

Bestuursdienst

Interne Zaken Bestuursdienst

Bevestiging

Ontvangst poststuk

■ **Bevestiging**

Datum ontvangst poststuk

31/01/2024

Afzender

naam

Bijzonderheden

■ **Ondertekening namens Hoofd Bodekamer**

Ik verklaar bovenstaand poststuk te hebben ontvangen.

■ **Rubriek voor Bodekamer**

Verzonden naar

☐ bureau DIV ☐

datum

| | | | |

Processmanagement Bureau Interne Zaken - Clouding - PBI

REG.NR:

31 JAN. 2024

ROUTE: KOPIE:

Gemeenteraad
t.a.v. directeur van Stadsontwikkeling, BWI/Bestemmingsplan
Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - P&O	
REG.NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Gemeenteraad van de gemeente Rotterdam
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 29 januari 2024

Betreft: : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER)
NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01

Geachte gemeenteraad,

Middels de officiële bekendmaking door de gemeente Rotterdam heb ik het bestemmingsplan ontvangen en doorgelezen. Via deze weg maak ik mijn zienswijze schriftelijk kenbaar over ontwerp bestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER) NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01. Mijn naam is [REDACTED]

Op basis van de beschikbare documentatie die ik heb doorgenomen via de website ruimtelijkeplannen.nl ben ik het oneens met de bouw van de Hofplein-, Weena- en Coolsingeltoren. Bij deze volgt mijn onderbouwing op basis van de volgende punten.

Vanuit het plan komt naar voren dat er wordt gestuurd op een autoluwe zone. Daarnaast worden er een beperkt aantal parkeerplaatsen gebouwd in de RISE ten opzichte van de woningen die zullen worden gebouwd. Er wordt daardoor onvoldoende rekening gehouden met de hoeveelheid auto's die als gevolg van dit project geparkeerd dienen te worden door bewoners en bezoekers van RISE. Als gevolg hiervan kan dat gaan betekenen dat bewoners en bezoekers van RISE in het omliggend gebied zullen gaan parkeren, zoals bij Heliport. Hierdoor zal er zowel een verkeers- als parkeerproblemen ontstaan.

Daarnaast zal de bouw van de verschillende toren nadelig invloed hebben op hoeveelheid zon en daglicht van mijn woning en het gehele woningcomplex de Heliport. Naast mijn woning zal ook de woning van vele buurtgenoten vele uren minder zon en daglicht ontvangen. Mijn appartement bevindt zich op de [REDACTED] waar ik graag de aantal uurtjes zon wil behouden voor zowel de lichtinval in mijn huis, opwarming van het huis en momenten dat ik graag in mijn tuin doorbreng wat ten goede komt van mijn gezondheid. Dit is ook een belangrijke reden dat ik hier met veel plezier al ruim 13 jaar woonachtig ben. Door het project zal in de lente en herfst zal mijn woning grotendeels in de schaduw bevinden (op basis van het bezonningsonderzoek). Hierdoor wordt mijn woning ook minder opgewarmd door de zon en verwacht ik dat ik meer zal stoken en de stookkosten ook toe zullen nemen om mijn huis te verwarmen.

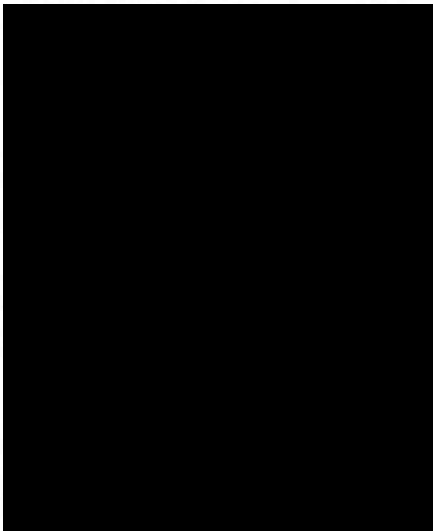
Het gevolg van minder zon en meer schaduw maakt ook een nadelig effect op het verduurzamen van de Heliport. Afgelopen week was ik aanwezig bij een presentatie vanuit een adviesproject over het verduurzamen van de Heliport. De grote schaduwwerking op Heliport als gevolg van bouw van de Torens opgenomen in het bestemmingsplan RISE in combinatie met Plan Pompenburg heeft ook een negatieve invloed op het verduurzamen van de woningen in de Heliport. Het plaatsen van zonnepanelen zal hierdoor minder zinvol worden. Dit zorgt dat mijn wijk Heliport minder goed kan verduurzamen en heeft een nadelig effect op de energierekening (van mij als bewoner en het gehele complex bestaande uit 584 woningen).

Tot slot zal ook de komende jaren gepaard gaan met overlast door de bouw van RISE. Ik verwacht hier hinder aan te ondervinden door de geluidsoverlast van de bouw, verkeersoverlast etc.

Zoals te lezen in mijn brief maak ik bezwaar tegen het bestemmingsplan RISE zoals dit op dit moment is opgesteld. De negatieve gevolgen die de RISE heeft op mijn woning en het complex Heliport zoals parkeerproblemen, minder zon en daglicht, minder kunnen verduurzaming van de woning en het gehele Heliport complex, jaren overlast i.v.m. verbouwing zal een grote impact hebben op mijn woonkwaliteit met mogelijk ook een waardedaling van de mijn woning als gevolg.

Naar aanleiding van mijn zienswijze verzoek ik u het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en mij op de hoogte te houden van de verdere procedure.

Hoogachtend,



de gemeenteraad,
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 1 februari 2024

Betreft: Pro-forma zienswijze ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere inclusief milieueffectrapport (MER)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij stuur ik u namens de bewonersvereniging Provenierswijk een pro forma zienswijze t.a.v. de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere en het milieueffectrapport (MER). Deze zijn aangekondigd in het bericht van het Gemeentebblad met datum van 22 december 2023.

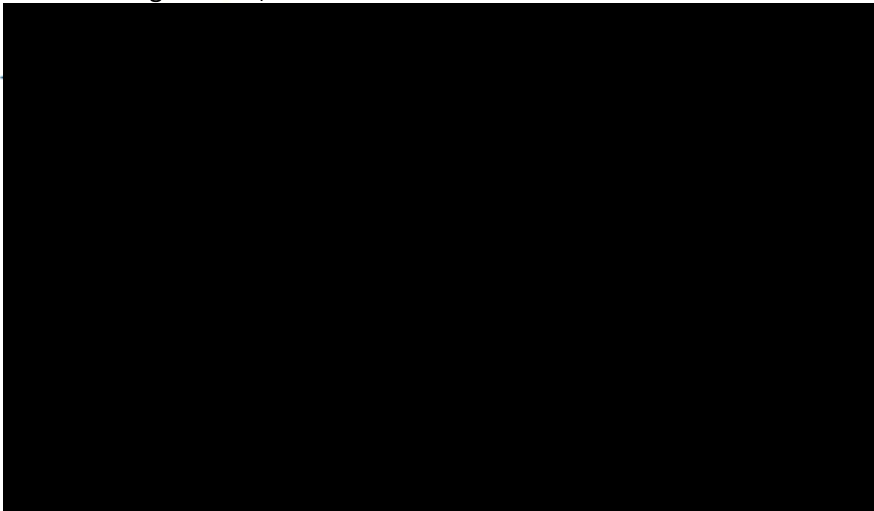
Wij kunnen volgens artikel 1:2 Awb als belanghebbenden worden aangemerkt. Ons belang is rechtstreeks bij dit plan en besluit betrokken.

Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om ons uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden.

Wij vragen u ons een nieuwe termijn te doen toekomen.

We geven hierbij ook aan om t.z.t. gehoord te willen worden.

Hoogachtend,



Bijlage: de kennisgevingen van de ontwerpbestemmingsplannen van Rise en Lumière

 Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 554788
22 december
2023

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning RISE

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

RISE ligt aan het Hofplein en bestaat uit de adressen Hofplein 33, Coolsingel 6 (Bodongebouw) en het wooncomplex Pompenburg, met entrees aan de Doelstraat en de Pompenburg. RISE is een ontwikkeling van initiatiefnemer en projectontwikkelaar RED Company, woningbouwcorporatie Havensteder (als grondeigenaar en toekomstig verhuurder van het contingent sociale woningen) en gemeente Rotterdam.

Het programma van RISE bestaat uit:

1. 1477 woningen (1.500 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan), waarvan 50% in het betaalbare segment (waarvan 299 sociale huurwoningen, 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur) en 50% vrije sector huur en koop;
2. Ruim 26.300 m2 bvo kantoren (in het bestemmingsplan is 26.500 m2 toegestaan);
3. 11.850 m2 bvo hotel (183 kamers), waarvan 700 m2 vergader- en congresruimte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hotel van maximaal 13.500 m2 bvo met 1.300 m2 vergader- en congresfuncties en 240 kamers;
4. 1.600 m2 maatschappelijke voorzieningen (3.000 m2 toegestaan in het bestemmingsplan);
5. 1.260m2 betaalbare bedrijfsruimte, 440 m2 dienstverlening en bijna 2.250 m2 horeca (totaal is onder de noemer van commerciële functies 5.000 m2 toegestaan in het bestemmingsplan, waarvan max. 3000 m2 voor horeca);
6. Fiets parkeren: 1.700 m2 bovengronds en 5.500 m2 ondergronds; en,
7. Autoparkeren: 68 ondergrondse parkeerplekken.

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in drie torens van respectievelijk 157, 274 en 143 meter hoog (exclusief technische ruimte).

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van onder meer 1.500 woningen. Dit zijn geluidgevoelige objecten. De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen worden overschreden vanwege wegverkeer en spoorwegverkeer. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project RISE. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1

Gemeentebblad 2023 nr. 554788 22 december 2023

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimte-lijkeplannen.nl.
1. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder via www.overheid.nl. Dit ontwerpbesluit is tevens bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3011 AJ, nummer 33. NB. Een aantal in de bijlage genoemde documenten van bouw-technische aard ligt niet digitaal ter inzage vanwege de bestandsgrootte. Deze documenten zijn opvraagbaar via het algemene e-mailadres van afdeling Bouw- en Woningtoezicht, team vergunningen: bwt-vergunningen@rotterdam.nl.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00177.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Zienswijzen ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Belanghebbenden kunnen gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder richten aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, per adres DCMR Milieudienst Rijnmond, ter attentie van bureau Ruimte en Leefomgeving, Postbus 843, 3100 AV Schiedam. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunnen belanghebbenden binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Adviesloket bureau Ruimte en Leefomgeving van de DCMR (010-246 8300).

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Informatiebijeenkomst

Donderdag 18 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaar RED Company een informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan in Het Timmerhuis, Halvemaanpassage 1. U bent vanaf 19.15 uur welkom. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor RISE en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie kunt u het ontwerpbestemmingsplan bekijken en individueel uw vragen stellen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

 Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 556552
22 december
2023

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m2 bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m2 toe);
3. 2.690 m2 bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m2 toe);
4. 244 m2 bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m2 toe);
5. 1.426 m2 bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600m2 toe);
6. 1.460 m2 bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m2 toe);
7. 4.549 m2 bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m2 toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m2 bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimteplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

1

Gemeentebblad 2023 nr. 556552 22 december 2023

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, 22 december 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Aan de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/bestemmingsplannen

Rotterdam, 15 februari 2024

Aan: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

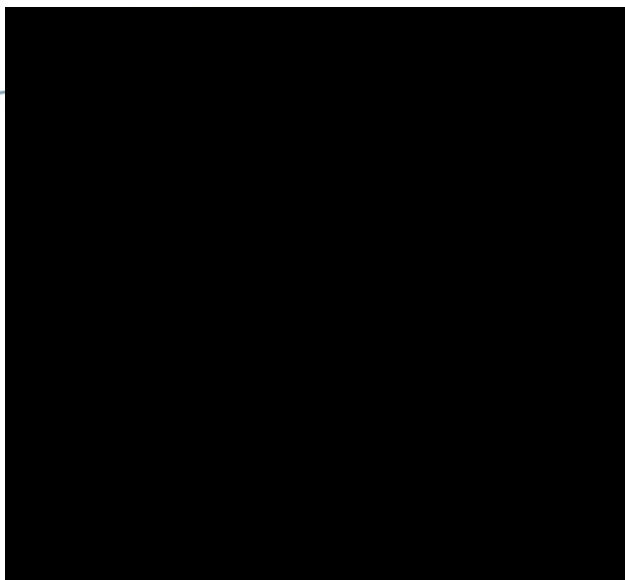
Betreft: gronden zienswijze ontwerpbestemmingsplannen, ontwerp-omgevingsvergunningen en MER RISE en LUMIERE

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u tijdig, mede namens onderstaande medeondertekenaars, de gronden van onze zienswijze t.a.v. de ontwerpbestemmingsplannen, ontwerp-omgevingsvergunningen en MER RISE en LUMIERE.

We geven hierbij nogmaals ook aan om t.z.t. gehoord te willen worden.

Hoogachtend,



Onze gronden:

Negatieve effecten op Provenierswijk en ook Agniesebuurt niet meegenomen en onderzocht.

Provenierswijk bestaat uit bijna 5000 inwoners in ca 3000 woningen, en samen met Agniesebuurt komt dit op 10.000 inwoners en ruim 6000 woningen. Deze 10.000 inwoners – waarvan veel gezinnen en een mooie mix aan opleiding en inkomen – zijn niet betrokken bij de ontwikkelingen in het RCD-XL gebied en al zeker niet bij de ontwikkelingen van RISE en LUMIERE.

RISE en LUMIERE voegen totaal aan 2340 woningen en 70.000m² niet-woonfuncties (waarvan ca 40.000m² kantoor, 6.300m² horeca én minimaal 420 hotelkamers) toe. De 4 gigantische torens van Rise/Lumiere liggen ten zuiden van de twee 19^e woonwijken waardoor beide wijken zeer ernstig schaduwoverlast gaan krijgen.

Ook liggen de snelste belangrijkste hoofdtoevoerwegen – Schiekade en Statenweg – naar deze 4 torens en naar het RCD-XL-gebied in Provenierswijk. Provenierswijk ligt dus ingeklemd tussen Schiekade, Weena en Statenweg, die bekend staan als de smerigste wegen van gemeente Rotterdam.

De milieupact van deze torens betreffen: grote toename van schaduw, slechte luchtkwaliteit (CO₂ en fijnstof), geluidsoverlast (verkeer), bodem, grondwater en waterkwaliteit.

Samen met de toevoeging aan de andere 18 hoogbouwtorens in het RCD-XL gebied, maakt dat onze woon- en leefomgeving, onze gezondheid en flora- en fauna – voor altijd – daar de torens voor meer dan 100 jaar gebouwd worden – ernstig achteruit zal gaan. Dit alles is niet en/of ondeugdelijk onderzocht.

In de volgende punten komen dit verder aan bod.

Bestaande afspraken tussen wethouder met Provenierswijk worden genegeerd; meer en hoger torens in de loop der tijd

Ondanks het vele inspreken en indienen van zienswijzen en bezwaar- en beroepschriften zien wij niets terug dat in de plannen rekening gehouden wordt met de negatieve cumulatieve milieueffecten op Provenierswijk en dat plannen hier en daar aangepast worden – al is het een beetje – om onze gezonde leef- en woonomgeving te beschermen. Nee, de plannen worden alleen maar meer en groter en hoger. Met het bijzondere effect – volgens vele geproduceerde onderzoeksrapporten – dat de milieueffecten en de effecten op Provenierswijk steeds minder en/of er niet zijn en/of het is niet eens onderzocht.

Ook zijn er al bijna 20 jaar geleden – na uitgebreid overleg met wethouders – toezeggingen gedaan dat met Provenierswijk rekening wordt gehouden en dat wij niet bang hoeven te zijn voor een wand van hoogbouwtorens aan de zuidzijde van het spoor. Aan deze toezeggingen wordt niet voldaan als ook niet dat wij betrokken worden met de hoogbouwplannen in het RCD-XL gebied waarbij wij 20 jaar geleden wel uitgebreid bij betrokken waren en bijeenkomsten georganiseerd zijn.

Zie meer over de toezeggingen onder Bezinning.

Participatie

Er heeft met Provenierswijk geen participatie plaats gevonden over de toevoeging van de 4 gigantische torens aan de zuidzijde van Provenierswijk. Ook zijn wij niet betrokken bij de Nota van uitgangspunten en Notitie van Reikwijdte of zelfs van op de hoogte waren. De gemeente heeft erg zijn best gedaan om deze plannen voor ons verborgen te houden. Het inlichten van de wijkraad is géén participatie.

Vorig jaar april 2023 heeft de gemeente een bijeenkomst voor o.a. bewoners Provenierswijk en Pompenburg-bewoners om te vertellen over de hoogbouwplannen die impact hebben op de woon- en leefomgeving én gezondheid van de bewoners. Ook daar heeft de gemeente ons niet geïnformeerd over de plannen van Rise en Lumiere, als ook niet de ASR-torens die tussen Rise en Lumiere geplaatst worden. Deze toepassing van salamitactiek – het weglaten van stukjes belangrijke informatie – betreft geen betrouwbare overheid.

Rise heeft 2 weken voor de deadline een zeer weinig informatief Rise-informatiebijeenkomst georganiseerd waaruit bleek dat de gemeente niet plenair de RISE-torens wilde bespreken. Alleen uitleg over Ruimtelijke Plannen en andere 'administratieve zaken' kwamen aan bod. De bewoners van Provenierswijk zijn hiervoor via een folder zijn uitgenodigd. Van de Lumiere-toren hebben wij niets vernomen. Wij vragen ons af waarom in deze informatiebijeenkomst niet tevens de Lumiere-toren is meegenomen.

Een dag voor de kerstvakantie werden wij verrast met de gecoördineerde kennisgevingen van Rise en Lumiere met bijna aan 100 documenten die zo ongeveer 1GB groot zijn. Dat de gemeente dit alles zonder eerdere kennisgevingen de Rotterdamse bewoners – die de grote negatieve effecten van al deze torens gaan ervaren – vlak voor belangrijke feestdagen en vakantie bij de bewoners dumpst is niet de juiste gang van zaken. Dit doet lijken dat de gemeente geen oog heeft voor zijn burgers. Het lijkt zelfs de gemeente probeert te voorkomen dat bewoners opkomen voor hun gezonde woon- en leefomgeving en voor het milieu en flora en fauna?

Wat de projectontwikkelaar en de gemeente jaren over gedaan heeft – de 1 GB informatie – mogen de bewoners 'even' in de kerstvakantie en in 6 weken tijd doornemen? Worden de belangen van de bewoners en het milieu op deze manier wel op een deugdelijke en zorgvuldige manier meegewogen? Wij vinden van niet. De belangenverstrengeling tussen de gemeente en projectontwikkelaars is overduidelijk en de besluiten staan al vast. Maar hopelijk toont u uiteindelijk het tegendeel?

Dit alles voldoet niet aan de belangrijke participatie-opgave die de gemeente heeft en geheel niet aan de Europese afspraken omtrent Verdrag van Aarhus - met later nog een update in Maastricht - die ook Nederland ondertekend heeft.

Plannen RISE/LUMIERE wijzen naar de Woonvisie Rotterdam 2016 die gebaseerd is op drijfzand.

De Woonvisie 2016 heeft als "beoogd effect":

- > "het vasthouden en aantrekken van midden- en hoge inkomens en hoger opgeleiden;
- > wat vraagt voor "vooral ruime woningen in het midden en hoge segment".

Deze Woonvisie is in strijd met de belangrijke woningbouwopgave die door de Rijksoverheid en de Provincie opgesteld zijn. Zie volgend punt.

Daarnaast heeft de Rotterdamse Rekenkamer in 2022 geconcludeerd dat deze Woonvisie Rotterdam 2016 gebaseerd is op drijfzand – onderbouwd met wankelende cijfers en daardoor het aantal sociale en betaalbare woningvoorraad in Rotterdam incorrect cq te hoog gesteld is. De gemeenteraad heeft dit rapport formeel ondersteund.

M.a.w. de 4 torens van Rise en Lumiere zijn daarom ook op drijfzand gebaseerd – op basis van verouderd, 'incorrect' beleid en cijfers - en zijn tevens niet conform de belangrijke woningbouwopgave. Het betreft ook geen betrouwbare basis met de wetenschap dat er op dit moment aan een nieuw woonbeleid wordt gewerkt.

RISE en Lumiere voldoen niet aan de belangrijke woningbouwopgave, de Ladder, Omgevingsverordening en NOVI

De bestemmingsplannen van Rise en Lumiere voldoen niet aan de NOVI – de Nationale omgevingsvisie - zoals gesteld in de toelichtingen van de bestemmingsplannen. Hierin geeft de gemeente aan dat de plangebieden aansluiten op de NOVI-opgaven:

- a. goede leefomgevingskwaliteit realiseren, en
- b. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Ad a. De 4 gigantische torens verslechteren juist de leefomgevingskwaliteit; zowel in het RCD-gebied al in de omliggende wijken als Provenierswijk. De torens leveren zeer veel schaduw, extra verkeer en luchtvervuiling, meer lawaai, etc. In deze zienswijze wordt dit verder gemotiveerd.

Ad b. Rise en Lumiere dragen niets bij aan de woonbehoefte:

- **Lumiere is 0 % sociale woningen** en middensegment rond 27% en topsegment 73% .

- **Rise zegt in het bestemmingsplan dat het 20% sociaal is** en dat het totaal voor 50% betaalbaar is. Wij deduceren dit dan dat het dus **20% sociaal en 30% betaalbaar middensegment**, als zijn deze getallen niet correct (zie hieronder).

Rijksoverheid vereist voor de belangrijke woningbouwopgave: **30% sociaal en 40% (laag)midden = dit is 70% betaalbaar**.

De Provincie Zuid-Holland* heeft recent aangegeven dat ze wil dat de bouwplannen **minimaal 2/3 betaalbaar** zijn. M.a.w. **66,6%** sociaal en middensegment.

→ ***Cijfers RISE te rooskleuring gesteld – maar 0 tot 4,86% sociaal***

Rise breekt eerst 226 goede, duurzame, net gerenoveerde sociale/betaalbare woningen af en bouwt daarna maximaal 299 sociale woningen; dit is maar 73 woningen meer. Dit kan je dus niet als 20% toevoeging aan het totaal van sociale woningen noteren, als je eerst goede woningen vernietigt. Volgens het bestemmingsplan Rise is de voorwaarde zelfs slechts “minimaal 226 woningen”, wat dus de ruimte gegeven wordt om **0 sociale woningen EXTRA** toe te voegen. M.a.w. er worden dus maar 0% tot maximaal 4,86% ($(299 - 226)/1500$ woningen) aan nieuwe sociale woningen erbij gebouwd.

Conclusie: de vier woontorens voldoen niet aan de belangrijke woningbouwopgave (betaalbare woningen voor gezinnen, de politieagent en leerkrachten) en aan het Rijks- en Provinciaal beleid (zowel niet aan de Novi als aan de Ladder). Er wordt allen maar gebouwd voor de happy few en expats en lost niet de belangrijke woningbouwopgave op.

→ NB: In het ontwerpbestemmingsplan Lumiere was de tekst in de paragraaf NOVI niét leesbaar.

Ook de andere, geplande RCD-XL torens zijn 0% sociaal cq niet-betaalbaar

Ook de rest van de in totaal 18 hoogbouwtorens in het RCD-XL gebied blijken niets te doen voor de belangrijke woningbouwopgave. De meeste torens bestaan uit 0% sociaal en amper lage middensegment omdat met servicekosten het voor de gewone man niet betaalbaar is. De RCD-XL-torens zijn:

→ 0% sociaal en weinig betaalbaar (minder dan 30% dure middensegment):

- Treehouse (135m)
- Lumiere-toren (150m)
- The Modernist-torens (70+125m)
- ASR-torens (150+200m)

→ Schieblok-toren (205m): 13% sociaal.

→ Pompenburg-torens (4 torens: 125, 145, 74 en 56): 16% sociaal en 30% middensegment

Samen met de RISE-torens van 0 tot 6% sociaal en Lumiere van 0% sociaal betekent dit er bijna niets gebouwd wordt om de woningnood op te lossen. De meeste appartementen worden voor expats gebouwd en zijn kleiner dan 40-45m². De rest is juist onbetaalbaar, voor de happy few als 2e woning en/of beleggingsobject, etc. Ondertussen zijn de cumulatieve negatieve milieueffecten – schaduw, lawaai, luchtvervuiling, en meer - voor de bestaande 19e eeuwse woonwijken met 10.000 inwoners.

M.a.w. Rise en Lumiere voldoen niet aan de woonverordeningen van de provincie en het Rijk waarop deze plannen afgewezen dienen te worden.

Als de woningnood niet opgelost wordt met deze torens dan dien je kritisch te kijken naar het bouwen ervan. Dan dienen de belangen van de woonwijken met vele gezinnen – die onder andere door deze overbodige torens volledig in schaduw gezet worden – beter en serieuzer in de belangen meegewogen te worden.

Rise en Lumiere dragen bij aan leegstand en criminaliteit

Veel hoogbouwtorens die nu al gebouwd zijn hebben last van leegstand omdat het voor velen niet betaalbaar is en/of worden bevolkt door drugscriminelen omdat het een mooie manier is om het geld wit te wassen en/of anoniem hun strafbare feiten te plegen; zoals dat blijkt uit meerdere nieuwsberichten en 1^e hand van politie. Zelfs hotels blijken grote last te hebben van criminele (drug)activiteiten zoals we dat in het nieuws vernomen hebben. Wat doet dit voor de leefbaarheid van de omgeving?

Nota van Uitgangspunten (NvU)

Voor beide plannen is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Daarover willen wij aanstippen:

1. Wij zijn hierbij niet betrokken geweest en/of op de hoogte gesteld.
2. Lumiere stelt:
 - a. dat in NvU staat dat minimaal 30% in het middensegment gerealiseerd dient te worden. We zien echter niet in het ontwerpbestemmingsplan wat het uiteindelijke plan in deze inhoudt.
 - b. Er wordt gesteld dat “door onttrekkingen van kantoren’ er schaarste in het CBD (Central Business District) dreigt waardoor nieuwe kantoortoevoegingen verantwoord zijn. *Wij vragen ons af welke onttrekkingen het zijn? Welke kantoren in het RCD-XL gebied zijn onttrokken?*
3. Rise:
 - a. De ontwerpbestemmingsplan van Rise voldoet niet aan de NvU. Er wordt flink hoger gebouwd dan 250 meter en meer kantoren.
 - b. Het bestemmingsplan maakt mogelijk 275 meter: 25 meter hoger. Echter de werkelijke hoogte wordt 286 meter; dit is 36 meter (14%) hoger dan gemaximaliseerd in de NvU! Ook één van de andere 2 torens worden hoger gebouwd dan de uitgangspunten van NvU: 160 ipv 150 meter. Dit alles heeft zondermeer een groot negatief impact op de omgeving qua bezonning.
 - c. Afwijkingen moeten gemotiveerd worden, maar we lezen alleen dat dit “vanwege de gewenste flexibiliteit”. Hoe is dat een deugdelijke motivatie om veel hoger en meer woningen te bouwen? Dit is een rare cirkelredenering en geen deugdelijke motivatie wat vereist hoort te zijn. Dit is verder ook in discrepantie met de brief van B&W aan de gemeenteraad – vlak voor de ter inzage legging van de bestemmingsplannen - dat de projectontwikkelaar juist veel hoger wil bouwen om meer appartementen van het TOPSEGMENT toe te kunnen voegen.
 - d. Verder wordt er ook geen transparante of inhoudelijke motivatie gegeven waarom er meer vierkante meters aan kantoren aan Rise moet worden toegevoegd en dat verantwoord waarom van NvU afgeweken wordt. Niet transparant is bijvoorbeeld: *“Meer vierkante meters kunnen worden toegestaan wanneer een grote afnemer zich aandient”*. Wie is die “grote afnemer”?

M.a.w. de afwijkingen t.a.v. de NvU zijn niet gemotiveerd, waardoor er geen zorgvuldige basis is en de plannen op gewezen dienen te worden.

NB: Wij vernemen continu dat er veel leegstand van kantoren is in het RCD-gebied. Ook in Engeland en Amerika schijnen er steeds meer kantoren leeg komen te staan die naar woningen omgezet worden of zelfs in Padel-banen. *Kunt u deze tegenstelde berichten t.a.v. de grote behoefte aan kantoren verklaren?*

PlanMER Lumiere en Rise dd 1 december 2023 – Opdrachtgever VORM Ontwikkeling BV en RED Company

Fouten in tekst en onleesbare tabellen - We merken dat in het MER-rapport van 170 pagina's en in diverse bijlagen heel veel typefouten zitten, diverse tabellen en afbeeldingen niet leesbaar zijn, en getoonde resultaten niet uitgelegd worden wat het betekent en/of waar het vandaan komt.

M.a.w. het MER-rapport is daarom voor ons – bewoners - niet leesbaar en begrijpelijk opgesteld. Hierdoor is het ons onmogelijk gemaakt om het MER-rapport te doorgronden. Dit is niet conform hfst 7 van WMB en gaat tevens tegen de Europese MER-richtlijnen en Verdrag van Aarhus

M.a.w. wij zijn van mening dat het gehele, onzorgvuldig en onleesbaar MER-rapport afgewezen dient te worden en opnieuw in procedure gebracht dient te worden die voor alle burgers leesbaar en begrijpelijk is opgesteld.

In wat we hebben kunnen lezen blijkt het planMER verder op diverse vlakken onzorgvuldig en niet-valide opgezet te zijn. Vanwege de veel te korte tijd om de 1750 pagina's met de 70 documenten - totaal 1GB – en door te lezen en te verwerken, stippen we hier enkele aan.

1. De MER vergelijkt alleen 2 alternatieven: 1 alternatief gebaseerd op 'werken' en 1 op volledig 'wonen'. M.a.w. de 3 megalomane torens van RISE en de Lumiere-toren worden beoordeeld als definitief.
 - Dit is vreemd als een zienswijze-procedure behoort te zijn dat een besluit nog niet vast staat. Wat voor zin heeft deze zienswijze-procedure als alles - het plan en de hoogtes – al 100% definitief is?
 - Waarom wordt in de MER niet beoordeeld wat de milieueffecten zijn indien de torens van verschillende hoogtes zijn en de plannen kleiner? Dat is wat wij als omwonenden, die alle negatieve milieueffecten gaan ervaren, willen weten.
 - De MER lijkt nu zo opgesteld te zijn – inclusief alle onderzoeken – dat men de uitkomst wil hebben wat men – de projectontwikkelaars en het College - voor ogen heeft:
 - o Een toename van totaal 2.340 woningen en 70.000m² niet-woonfuncties (waarvan ca 40.000m² kantoor, 6.300m² horeca én minimaal 420 hotelkamers) aan dezelfde straten geeft continu WEINIG TOT GEEN effecten op het milieu, het verkeer, luchtkwaliteit, geluid, etc. Elk kind kan bedenken dat dit niet kan kloppen.
 - o Ook is er WEINIG tot GEEN toename aan schaduw van de 4 immens hoge torens, gelegen ten zuiden van Provenierswijk en Agniesebuurt en op de grens van het 'RCD'-gebied. Hoe kan dit nou? Dit is niet realistisch.
 - M.a.w. de onderzoeken voor de MER – en dat geldt ook voor de specifieke onderzoeken per bestemmingsplan, zijn geschreven met een uitkomst al in gedachten. Dit toont ernstige belangenverstrengeling en maakt de onderzoeken ook niet betrouwbaar.
2. Als er soms toch nog 'stiekem' een negatief effect uit een onderzoek komt dan wordt dat weer met bijzondere cirkel- en/of drogredeneringen weggepoetst. Of met als opmerkingen als 'dat het belang van bouwen te belangrijk is'. Wat incorrect is omdat deze 4 torens met 6% en 0% sociaal niet voldoen aan de juiste woningbouwopgave.
3. We zeggen 'stiekem' omdat de rekenmethoden, de kengetallen en de referentie-gegevens – die we hebben kunnen lezen - zo zijn opgesteld, dat de uitslag bijna alleen maar positief kan uitvallen ten aanzien van de 4 gigantische torens. Zoals bij het berekenen van het aantal verkeersbewegingen alleen uit te gaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen van de torens.
4. Het valt ons op dat de enkele onderzoeken soms wel kritische noten of negatieve effecten vermelden, maar die onjuist of onvolledig in de samenvattingen en conclusie-teksten zijn meegenomen, waardoor niet de werkelijke impact zichtbaar is en de conclusies niet-valide.
5. In de planMER merken wij dat niet de Europese mer-richtlijnen volgens Besluitm.e.r en bijlage III juist zijn meegenomen. En daarbij draait het om een breder definitie van de "gevolgen voor het milieu" dat in samenhang beoordeeld dient te worden. En dat er breder gekeken dient te worden dan het plangebied. Door niet de effecten van de 4 torens op Provenierswijk (cumulatief) te onderzoeken wordt onzorgvuldig onderzocht wat de plannen aan (negatief) impact hebben op de bevolking, de menselijke gezondheid en biodiversiteit.
6. Punten die niet kloppen in de planMER:
 - **De MER gaat uit van 'verouderde' gebouwen.** Dit is incorrect; gebouwen zijn recent nog voor miljoenen gerenoveerd en verduurzaamd. Alle woningen zijn gasloos en energielabel A. Door uit te gaan van een foute bewering is deze kapitaalvernietiging van perfect duurzame woningen incorrect niet in de MER opgenomen.
 - **MER gaat uit van te lage torens.** De MER beoordeeld voor RISE van een toren van 275m en 2 torens van 150m. Ondertussen zijn twee torens veel groter geworden 286m en 161m hoog. De hoogste toren is 36 meter hoger; dit is 14% hoger! Deze ophoging is zelfs even hoog als de gehele onderbouw. Deze substantiële verhogingen zijn niet onderzocht in de MER. De MER heeft daarom geen juiste basis voor de ontwerpbestemmingsplannen en de omgevingsvergunningen.
 - **SAMENHANG MER** – De MER lijkt te brengen dat Rise en Lumiere in samenhang te zijn beoordeeld met alle toekomstige ontwikkelingen in de milieueffecten. Dit blijkt echter niet correct te zijn; alle toekomstige ontwikkelingen (wel of nog niet vaststaand) is opgenomen in de referentiesituatie als autonoom. Dus als een soort 0-punt. Dit verbloemt ernstig het totale impact van alle ontwikkelingen die bij elkaar komen te liggen en allemaal aan dezelfde hoofdtoevoerwegen liggen.
 - **MER-onderzoeken verbloemen werkelijk impact.** MER zou uitgaan van de worstcase; dit is zeker niet het geval als niet de werkelijke hoogtes en volumes van Rise is uitgegaan, alle bouwplannen

in RCD-gebied als vaststaand beoordeeld worden en zelfs de 'onbenutte planologische ruimte' – ruimte dat te nimmer en nooit gebruikt zal worden – in meegenomen worden. Als alles gedaan wordt om cijfers en resultaten te verbloemen en/of fictief laag te houden, dan kan er niet uitgegaan worden van een worstcase.

SAMENHANG alle RCD-XL torens (weer) niet onderzocht waardoor de ernst van de milieueffecten niet zichtbaar wordt.

De samenhang met alle (hoog)bouwplannen in en om het RCD-XL gebied is (weer) niet onderzocht. De 18 hoogbouwtorens in het RCD-XL gebied (Schiekade, Pompenburg, Treehouse, The Modernist, Unilever, NN-gebouw, ASR en ZoHo) liggen 'aan elkaar', aan dezelfde grens én maken gebruik van dezelfde infrastructuur (als wegen). In het gehele RCD-XL gebied wordt nu de 4 torens van Rise en Lumiere, met bijna 2500 woningen en 70.000m² 'zakelijk' toegevoegd. Dit betekent een gesloten wand aan torens met meer dan 7000 woningen die meer dan 30.000 verkeersbewegingen EXTRA per dag over bijv. Schiekade en door onze wijk beweegt.

M.a.w. er dient een planMER voor heel RCD-XL op te stellen om de cumulatieve milieueffecten te onderzoeken. De feitelijke situatie NU dient als 0-waarde genomen te worden en te meten wat alle RCD-XL toevoegingen gezamenlijk doen voor het gebied en omgeving. In plaats van dat in de referentiesituatie wordt uitgegaan dat alle hoogbouwplannen – die nog niet eens vastgesteld en/of onherroepelijk zijn – al gebouwd zijn. Of dat er gerekend wordt met planologisch onbenutte ruimte (die overigens op vele vlakken niet kloppen en zelfs lachwekkend zijn (bijv. ophoging van het gehele Stadhuis en of het gehele CS-overkapping) En daarbij hoort ook – op een deugdelijke wijze – rekening gehouden te worden wat dit betekent voor Provenierswijk

Dit alles hoort dus in samenhang beoordeeld te worden. Hierdoor wordt pas werkelijk inzichtelijk wat de toevoeging van alle torens met onze woonomgeving en de gehele ruime omgeving doet. En daarmee ook wat het doet voor onze gezonde leefomgeving in huidige én toekomstige woonsituatie. *Lijkt ons dat de gemeente dit ook graag wil weten?*

In de milieuonderzoeken het milieueffect per toren beoordelen (salamitactiek) en/of torens als vaststaand (autonoom) meenemen terwijl deze nog gebouwd moeten worden, is negeren wat alle torens samen aan een werkelijk negatief impact hebben op mens en flora en fauna. Deze gebruikte methode in de MER en in de milieuonderzoeken maakt juist dat de milieugevolgen níet een volwaardig plek krijgen en meewegen in de plannen. Dit verbloemt juist de ernst van de cumulatieve milieueffecten die de bewoners én bezoekers in Rotterdam Centrum, RCD en de wijken erom heen werkelijk gaan ervaren.

De cumulatieve, negatieve effecten van alle 18 torens zijn evident voor een veel grotere toename van verkeer, (gecumuleerde) geluidbelasting, de luchtkwaliteit, de externe veiligheid, de gezondheid, de wateropvang, de ecologie, het stadsklimaat (bezonning, windhinder, hittestress), circulariteit bouw materiaal en hinder tijdens de bouw. Deze plannen zijn in de planMER niet meegenomen.

MILIEUEFFECTEN

1. BEZONNING

De gemeente houdt zich niet aan de afspraken met Provenierswijk en Provenierswijkregel – Wand aan 4 torens haalt laatste (ochtend)zon in Provenierswijk weg

De Provenierswijk komt door de 4 gigantische torens ten zuiden van het spoor voor grotendeels – voor minimaal 6 maanden - in schaduw te liggen. Woningen in Provenierswijk zijn niet tot amper onderzocht vanwege de beperking van de straal van 500 meter in de Afwegingskader.

De bewonersvereniging en bewoners uit Provenierswijk – waaronder ondertekenaars - hebben bijna 20 jaar geleden intensief ingesproken en overlegd met de wethouder, gemeenteraadsleden en projectleiders over alle beoogde hoogbouw ten zuiden van het spoor vanwege de schaduw. Daarop is de Provenierswijkregel met betrekking tot de maximaal toelaatbare schaduw toename in het leven geroepen ten behoeve van de bescherming van het woon- en leefklimaat in de Provenierswijk. De wethouder – het

College – wilde hiermee juist om onze zorgen over bezonning van de woningen en omgeving ook tijdens de donkere wintermaanden weg nemen.

De strekking van deze Provenierswijkregel is niet begrensd tot louter ontwikkelingen in RCD maar betreft heel RCD-XL. Ten tijden van de afspraak met Provenierswijk waren immers geen plannen voor hoogbouw aan de zuidzijde van de Weena en Hofplein. Deze maximaal toelaatbare schaduwtoename dient dus eveneens toepasselijk te worden geacht cumulatief met alle RCD-torens, RCD-XI-torens (waaronder Rise en Lumiere) én waar het de ontwikkeling van hoogbouw betreft op andere locaties indien die hoogbouw invloed kan uitoefenen op het woon- en leefklimaat in de wijk.

Hoe kan anders tijdens de afspraken met de wethouder, het college en de gemeenteraad toegezegd worden:

- Dat wij niet bang hoeven te zijn dat er teveel schaduw komt.
- Dat Provenierswijk niet meer dan 1 uur schaduw extra in de ochtend krijgt
- Dat er geen wandvorming komt
- Dat de optelsom van torens van toepassing is
- Dat Provenierswijk met de Provenierswijkregel juist extra beschermd is aan teveel en te hoge hoogbouw
- Dat de Provenierswijkregel zelfs strenger is dan de toen vastgestelde Hoogbouwvisie 2009 (de basis van de Hoogbouwvisie 2019)

Door de Provenierswijkregel te negeren met de toevoeging van deze 4 torens – die volgens de bestaande bestemmingsplannen niet eens gebouwd mogen worden – houdt de gemeente zich niet aan de beloftes met Provenierswijk en haar bewoners. Het kan niet zo zijn dat bij het opstellen van de toezeggingen en de Provenierswijkregel, de gemeente toen al wist dat er aan de rand van de zogenaamde RCD-gebied nog hogere torens komen dan die in het RCD-gebied toegelaten zijn vanwege de Provenierswijkregel.

De gemeente weet af van de afspraken met de Provenierswijk, maar staat nu binnen 3 jaar tijd toch toe een muur aan megalomane hoogbouwtorens aan de grens van het RCD-gebied. De gemeente negeert daarmee bewust wat de impact op de Provenierswijk is en handelt daarmee geniepig. Is dit hoe de gemeente met haar burgers en afspraken omgaat? Door stiekem de plannen zo in te richten dat je alle toezeggingen en de grote negatieve impact kunt negeren? En zo lang mogelijk ook de plannen stil houden én 0% overleg/participatie organiseren, zodat je ‘geen blaffende honden’ in Provenierswijk wakker maakt? Want Provenierswijk is de laatste jaren overvallen door de ‘plotselinge’ grote erecties aan torens, waaronder nu ook de gepubliceerde bouwaanvraag van de 2 ASR-torens.

Deze misleiding door de gemeente behoort niet tot de beginselen van behoorlijk bestuur. De burger dient de overheid te kunnen vertrouwen en moeten er vanuit kunnen gaan dat de gemeente hen niet bewust cq geniepig op een verkeerd been zet en beloftes – die gaan om gezondheid van mens en dier – zomaar negeert.

De bezonningsonderzoeken voor de ontwerpbestemmingsplannen en MER gaan uit van ondeugdelijke uitgangspunten en zijn daarom misleidend:

a. Afwegingskader Bezonning - heeft niets van doen met bescherming van burgers en verbloemt de ernst

De **afwegingskader Bezonning** stelt een straal van 500 meter waarin onderzoek plaats vindt. Hierdoor wordt een groot gedeelte van Provenierswijk – alleen het puntje bij Molenwaterweg/Schiekade – onderzocht en wordt genegeerd dat de 4 torens ernstig veel schaduw aan veel meer woningen in Provenierswijk geeft. Diverse woningen hebben al vanaf augustus tot en met april/mei schaduw. En voor Provenierswijk-oost en -zuid krijgen de volledige cumulatie aan torens van geheel RCD-XL waardoor er wel half jaar tot 10 maanden (bij zuster Hennekeplein) nog amper een uurtje zon over is.

b. Extra kosten en geen energietransitie - Als de bewoners dadelijk nog een zon willen gaan zien in de juist koude maanden moeten zij zelfs de wijk uit. Tevens gaat de bewoners veel geld kosten qua stook- en energiekosten. Ook kunnen veel bewoners in Provenierswijk niet meer mee doen aan de energietransitie.

- c. **Meetmethodes voor zowel de woningen als openbare ruimte verbergen dat geheel centrum en de wijken erom heen voor een half jaar in de schaduw liggen** - Door ondeugdelijke meetmethoden wordt verbloemd de ernst van de impact van alle torens op de wijken en dat geldt ook voor wat het doet op straat in het RCD-XL gebied. Het geeft een rooskleurige papieren werkelijkheid terwijl de ECHTE werkelijkheid is dat er bijna geen zon meer overblijft en mens, dier en groen volledig in de schaduw en kou gezet wordt.
- *Waarom wil de gemeente dit? Dat zouden wij graag willen weten.*
- d. **Ondeugdelijk rekenmethoden betreft onder andere:**
- **dat zowel de bezonning van zuidzijde als noordzijde van geen woning opgeteld wordt.** Dit zorgt dat verdoezeld hoeveel schaduw Rise/Lumiere werkelijk geven. **Deze toepassing voor de openbare ruimte is ook niet conform de Hoogbouwvisie.**
 - **Alleen de onderste verdiepingen worden onderzocht wat weer een rooskleurige resultaat geeft.** De laagste verdiepingen krijgen al snel schaduw van omliggende gebouwen (ook in de zomerr); met toevoeging van Rise/Lumiere veranderd dat dan niet veel waardoor er geen afname van bezonning geconcludeerd kan worden. Als de meetpunten op hogere verdiepingen geplaatst worden, dan zie je de werkelijke resultaten
 - **De metingen worden niet voor alle woningen uitgevoerd; conclusies zijn niet valide.** Zie vorig punt. Dit is vreemd. Wil de gemeente niet weten hoeveel mensen/woningen werkelijk in de schaduw komen en voor hoe lang? Door alleen de begane grond te nemen, negeer je het feit dat heel veel mensen/woningen niet onderzocht zijn. M.a.w. de conclusies van de bezonningsonderzoeken zeggen niets over de hoeveelheid woningen die werkelijk veel schaduwoverlast krijgen.
 - **Verder zijn ook niet onderzocht alle woningen die de geplande hoogbouw-woningen in RCD-XL toegevoegd worden.** Deze extra duizenden woningen, die ten zuiden van Rise en Lumiere liggen – zijn niet beoordeeld in de bezonningsonderzoeken en de MER. Dit geeft een foutieve weergave.
 - **De torens leveren MEER ZON op straat en in de woningen en daarom vallen de cijfers mee.** Door de methode van referentiesituatie met ook bouwveloppen, wordt het resultaat van een onderzoek dat veel straten in RCD en woningen in de omgeving MEER zon gaan krijgen. Dit geeft al aan dat de rekenmethoden niet zijn om de WERKELIJKE situatie te tonen maar een papieren werkelijkheid. We merken op dat resultaten nu niet met cijfermatig tabellen in de bezonningsonderzoeken van Peutz getoond worden. Alleen onduidelijke en vage ‘kleuren-illustraties’ maken het indirect zichtbaar -> *Waarom toont u niet de cijfermatige tabellen? Wij verzoeken u dit voor de juiste transparantie beschikbaar te maken..*
 - **De 3 Rise-torens en ook de Lumiere-torens zetten elkaar in de schaduw. De bewoners worden in schaduw gezet door de ‘eigen’ torens.** Ook de dakterrassen worden ernstig in de schaduw gezet. En dat wordt nog ernstiger als de ASR-, Schiekadeblok- en Pompenburggebied-torens – die Hofplein omringen – meegeteld worden. Dit is niet onderzocht in de MER.
 - **Toepassing salamatactiek – dat niet naar de optelsom van alle torens gekeken wordt - negeert dat het gehele RCD-gebied – inclusief Hofplein - en grote delen van Provenierswijk en Agniesebuurt op 21 september en 21 maart bijna volledig in de schaduw liggen.** Dit betekent dat voor eeuwig de straten en huizen in de koude maanden september t/m maart geen zon zien. Dit voldoet niet aan de Hoogbouwvisie en niet aan de Afwegingskader. *Waarom worden deze werkelijke feiten genegeerd?*

2. Parkeren en Verkeersbewegingen

Parkeren, het aantal verkeersbewegingen, luchtkwaliteit en geluidsoverlast hangen van elkaar af. In dit punt wordt het parkeren en verkeersbewegingen besproken. De teksten zijn echter voor alle punten gelijk.

Voor Rise (1500 woningen en 70000m² BVO zakelijk/dienstverlening) is berekend dat er maar uiteindelijk 176 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze berekening is gebaseerd op een aftrek van 90% door allerlei compensaties als dubbelgebruik, deelauto's en meer fietsparkeerplaatsen. In Rise zelf worden maar 78 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor er een tekort komt van 98 parkeerplaatsen.

Deze tekort van 98 parkeerplaatsen wordt elders in andere parkeergarage in een 600m-straal van Rise contractueel opgelost.

- Alle aftrek en uitkomen op benodigde 176 parkeerplaatsen voor toevoeging van zoveel woningen en m2 BVO is zeer onrealistisch. Zeker als de ongewogen parkeerbehoeften op 1002 parkeerplaatsen staat en de parkeereis in de bouwvergunning geeft zelfs 1111,35 parkeerplaatsen (ruim 100 meer(!)). Dit is niet conform de onderzoeken van de MER.
- Dat daarvan zelfs 98 parkeerplaatsen elders worden gegenereerd, betekent dat er te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd wordt.
- Van deze 98 parkeerplaatsen zijn de verkeersbewegingen – die in een straal van 600m plaatsvinden - niet meegenomen in de onderzoeken. Daarmee worden de werkelijke verkeersbewegingen van Rise verbloemd. En deze zullen weer substantieel hoger zijn dan 'berekende' cijfers aangeven omdat er natuurlijk veel meer auto's en verkeersbewegingen komen die allemaal in de omgeving van Rise gaan parkeren. En dat zijn niet alleen bewoners en de werkenden maar ook de vele bezoekers die per dag komen.
- En verkeer voor Rise zal ook in Provenierswijk gaan parkeren: Molenwaterweg is lekker dichtbij Rise én bij Proveniersplein ligt de NS-parkeerterrein (Q-park) en dan kun je snel met de metro naar Rise.
- De 'berekende cijfers' voor parkeren is een papieren werkelijkheid en daaraan gelinkte verkeersbewegingen-onderzoek is ernstig nalatig in de hoeveelheid verkeer én verkeersbewegingen die Rise genereert. Dit alles is niet onderzocht.

→ Uiteindelijk worden volgens de omgevingsvergunning Rise, maar 68 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat zijn 11 plaatsen minder dan de vereiste 79. En blijkt er voor gebruik deelauto's een verplichting te zijn dat de 72 deelauto's altijd 24uur en 7 dagen in de week beschikbaar zijn. M.a.w. van de 68 aanwezige parkeerplaatsen in Rise zijn er 72 voor deelauto's gereserveerd. *Hoe kan dit? Dat betekent dat er in Rise géén parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bewoners en zakelijke en andere activiteiten in Rise?*

Voor Lumiere:

- De bijlagen van het mobiliteitsrapport zijn ook niet leesbaar cq printbaar. Dit maakt dat niemand goed kennis heeft kunnen nemen van de onderbouwing. Het zelfs niet duidelijk wat de precieze ongewogen parkeerbehoefte is, etc. Dit is niet-transparant. Op basis hiervan dient het proces afgekeurd te worden.
- In het verslag zijn dezelfde berekeningen uitgevoerd als voor Rise, dus alle eerder gemelde bezwaren omvatten ook voor Lumiere.
- Ergens lezen wij dat er een bruto-behoefte aan 181 parkeerplaatsen is, een parkeereis van 98. In de conclusie staat uiteindelijk dat er 40 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 8 deelauto's. Hoe kan dit nou?
- Lumiere heeft geen eigen parkeervoorziening, maar deze 40 'benodigde' parkeerplaatsen worden in de parkeergarage aan de Karel Doormanstraat geregeld (achter De Doelen).
- Dit alles voldoet niet aan de vereisten en tevens blijkt er veel meer verkeersbewegingen te zijn dan wordt meegeteld.

Er zijn dus veel verborgen verkeersbewegingen door het gehele RCD-XL-gebied omdat door allerlei aftrek te weinig parkeerplaatsen in de 4 torens gebouwd worden. Tevens worden er externe parkeerplaatsen in de parkeergarages georganiseerd (met contracten). Deze verkeersbewegingen worden niet meegenomen in de onderzoeken naar de hoeveelheid verkeersbewegingen en aanverwante onderzoeken.

→ **In alle onderzoeken wordt dat genegeerd dat het verkeer voor Lumiere en Rise ook over de Statenweg zal gaan rijden.** Het verkeer van de Statenweg neemt ernstig toe omdat de meeste (vracht)auto's die bij Rise moeten zijn, niet bij Rise kunnen parkeren. Deze dienen bij de externe parkeergarages te parkeren - als de Kruisplein-garage en ook de Karel Doormanstraat-garage. Dit verkeer zal niet via Schiekade-Hofplein rijden, zoals alleen onderzocht is, maar juist via de Statentunnel en Statenweg indien men naar het noorden en/of naar de snelweg A13/A12/A20 moet.

→ Uit de onderzoeken van Goudappel blijkt dat **het verkeer op Schiekade en Pompenburg gaat vastlopen** (de route richting Statenweg is verder niet onderzocht). Al dit verkeer gaat dus bij de huizen

van Schiekade in de file staan, met alle gevolgen van geluid en smerige lucht van dien. En ook van de doorstroming in onze wijk.

- Uit het onderzoek van Goudappel wordt geconcludeerd dat **Hofplein vast loopt met toevoeging van Rise. En ook zal de herinrichting van Hofplein juist voor meer file gaan zorgen.**
- Goudappel concludeert daarbij dat **veel verkeer daardoor gaat omrijden om Hofplein te vermijden, maar dat omrijdroutes niet zijn onderzocht en beoordeeld.** Deze conclusie kan niet anders betekenen dat het verkeer dat vaststaat op Schiekade/Hofplein - en bij de externe garages rondom Kruisplein moeten zijn, juist via de Proveniersstraat, Proveniersplein en Stationssingel gaan rijden om snel via de Statentunnel naar de Weena te gaan. Al dit extra verkeer door Provenierswijk – met de daaraan gelinkte milieueffecten als meer fijnstof, CO₂, geluidoverlast en trillen – is niet onderzocht.
- **MER en verkeersbewegingen** – Wij lezen een tegenstrijdige conclusies in het MER-rapport en in de milieuonderzoeken van Rise/Lumiere omtrent de verkeersbewegingen. Zo wordt gesteld dat Weena en Doelwater door alle ontwikkelingsprojecten in 2033 verkeersintensiteiten toenemen. Maar tegelijkertijd wordt ook gesteld dat in de Referentiesituatie in 2033 (14 torens (excl. Rise/Lumiere) en ruim 6500 woningen) **MINDER VERKEERSBEWEGINGEN** op Weena en Pompenburg (-23%), Schiekade (-30%) en Coolsingel (-65% en -50%) zijn, dan in de huidige situatie (GEEN TORENS). Hoe kan dit nou? Het spreekt elkaar tegen en een afname is (weer) zeer onrealistisch. Dit is een incorrecte basis van de verkeersberekeningen van wat Rise en Lumiere toevoegen.
 - Er wordt gesproken over dat er gewerkt wordt met “kengetallen”. Wat zijn deze? Dat wordt verder niet uitgelegd en/of getoond.
 - Uit de verkeersbewegingen-onderzoek van MER blijkt dat een tweetal kruispunten het verkeer ernstig vast komt te zitten; wel 2 minuten wachttijd bij een verkeerslicht. Tegelijkertijd stelt het dat er geen toename is bij Hofplein en het allemaal meevalt.
 - Tot nu toe hebben wij geen integraal verkeersonderzoek gezien van alle toevoegingen van de 18 RCD-XL torens t.a.v. van de huidige, werkelijke situatie nu. Omdat de toename van alle beoogde torens nergens in cijfers en onderzoeken terug te vinden zijn, hoe kan de referentiesituatie 2033 dan goed beoordeeld worden? Van welke cijfers wordt uitgegaan? Dit is natuurlijk ook gerealiseerd aan de onderzoeken voor de luchtkwaliteit.
- **Bovenstaande punten maken dat de milieuonderzoeken niet valide, niet betrouwbaar en onzorgvuldig zijn en dat op basis hiervan de plannen en de MER niet goedgekeurd kunnen worden.**

3. LUCHT

- Meer verkeer is meer fijnstof en CO₂. Echter doordat in de verkeersbewegingen uitgegaan wordt van verkeerde basisgegevens/kengetallen, wordt de luchtkwaliteit ook niet correct berekend. De werkelijkheid is dat het aantal verkeersbewegingen van Rise en Lumiere veel en veel groter is dan berekend – zoals in voorgaande punten aangegeven – dus zal de toename van CO₂ en fijnstof veel ernstiger zijn dan berekend. Daarmee komt het nog verder boven alle luchtkwaliteit-normen uit.
- Het grootste gedeelte van het verkeer dat over Schiekade en Statenweg zal rijden en/of door Provenierswijk zal omrijden om in het RCD-gebied te geraken, is niet onderzocht qua luchtkwaliteit. Dus ook niet wat het doet voor de bewoners van Provenierswijk. Zie ook voorgaande en de volgende punten.
- **Luchtkwaliteit van het spoor is niet onderzocht.** Het spoor en spooreplacement zit ingeklemd tussen het RCD-XL gebied en Provenierswijk. Het spoor genereert ook vuile lucht van de (diesel-goederen)treinen. Treinen geven ook veel fijnstof af waardoor de luchtkwaliteit in de omgeving van het oostelijke spoortalud (Provenierswijk-oost) door RIVM als ‘zeer slecht’ wordt beoordeeld (als ook het aspect ‘geluid’). De luchtkwaliteit had in cumulatie van het (vracht)verkeer en (vracht)treinverkeer meegenomen dienen te worden voor zowel de woningen in Rise/Lumiere als Provenierswijk.
- **Electrische auto’s genereren meer kankerverwekkende fijnstof.** Er wordt bij Rise en Lumiere ingezet op elektrisch rijden omdat dat minder vuile lucht geeft (CO₂). Electrische auto’s zijn echter NIET schoner; ze geven MEER fijnstof (kankerverwekkender) en ook juist meer geluidsoverlast (grote en zwaardere auto’s met grote wielen). In centrum Parijs worden daarom

ook om deze redenen SVU's van buiten de stad verboden. Het niet-beoordelen van dat meer elektrische auto's toevoegen aan slechtere, kankerverwekkende fijnstof in de lucht is onzorgvuldig.

4. GELUID

- **Meer verkeer is meer geluidsoverlast.** Echter doordat in de verkeersbewegingen uitgegaan wordt van verkeerde basisgegevens/kengetallen, wordt het geluid ook niet correct berekend. Werkelijkheid zijn het aantal verkeersbewegingen van Rise en Lumiere veel en veel groter dan berekend – zoals in voorgaande punten aangegeven – dus zal het geluidsoverlast veel ernstiger zijn dan berekend. Daarmee komt het nog verder boven alle normen uit. Hierdoor kan er ook geen Hogere waarde wet geluidhinder op afgegeven worden.
- **Grote toename aan verkeer door en langs Provenierswijk is niet (cumulatief) onderzocht** - Het grootste gedeelte van het verkeer dat over Schiekade en Statenweg zal rijden, is niet onderzocht qua geluidsoverlast voor het RCD-gebied, als ook niet voor Provenierswijk. Ook niet de voorspelde omrijdroutes omdat Hofplein en Schiekade gaan vastlopen. Zie ook bovenstaande punten. Deze toename aan geluidsoverlast van al het verkeer door en langs Provenierswijk is ook niet cumulatief berekend met o.a. het spoor- en industrielaawaai (spooremplacement).
- **Reflecties zijn niet onderzocht cq meegenomen in de geluidsonderzoeken:**
 - o Reflecties van het rail- tram- en autoverkeerslawaaï op de Rise en Lumiere en van de omliggende torens zijn niet onderzocht.
 - o Als ook niet de reflecties van de 3 Rise-torens naar elkaar toe.De gigantische torens die vooral van glas en beton zijn blokkeren al het geluid in de omgeving, maar dat reflecteert het geluid ook weer hard terug naar de omgeving. Omdat de torens dicht bij elkaar staan krijg je meervoudige reflecties. Dit niet meenemen in de onderzoeken en de MER is een belangrijk hiaat en maakt dat het geluidsoverlast ernstiger is dan nu is aangegeven.
- **Willekeur bij conclusie Lumiere/Rise** - We lezen bij Lumiere dat vanwege het geluidsoverlast de woningen pas boven 65 meter hoog gerealiseerd kunnen worden. Het geluidsoverlast voor Rise is ernstiger, maar in Rise kunnen de woningen vanaf de 8^e verdieping gerealiseerd worden. Hoe kan dit? Dit lijkt een vorm van willekeur.

5. BODEM EN (GROND)WATER

Grondwater - Er wordt in de bestemmingsplannen gesteld dat “Bij het realiseren van ondergrondse voorzieningen, zoals een parkeergarage, moet geborgd worden dat er geen negatieve effecten optreden op de grondwaterstromen.”

Bij Rise staat nog specifiek: “Er wordt rekening gehouden met de mogelijke invloed op het grondwater als gevolg van beoogde realisatie van een ondergrondse parkeergarage.”

Hoe kan men dit borgen? En wat betekent “mogelijk invloed op het grondwater” a.g.v. beoogde ondergrondse parkeergarage? Er wordt dus voorzien in negatief impact? Welk impact precies? En wat kan dit betekenen voor de woningen in de buurt en in Provenierswijk met oude 19^e eeuwse woningen met houten funderingspalen?

Wij zien nergens terug in de milieuonderzoeken en in de planMER wat dit inhoudt en wat het betekent als het niet geborgd kan zijn qua effecten. Dit is ook niet terug te lezen in de planMER.

Water

Een toevoeging van bijna 2400 woningen en meer dan 70.000m² niet-wonen functies geeft veel afvalwater. Hoe zit dit met piekbuien? Wij lezen niet terug in de milieuonderzoeken en de planMER wat de impact is op het riool dat afwatert naar onze singels.

Bodem – Wij lezen dat er kans is op het inklinken van de bodem door de bodemgesteldheid (slappe klei- en veengronden) van de bodem in het gebied. Wij hebben al gemerkt met de eerste ontwikkelingen in het RCD-gebied - het bouwen van het nieuwe CS, Randstadrail, etc. – dat het impact heeft gehad op de oude 19^e eeuwse huizen met houten palen in Provenierswijk.

- Wat doen de 2 megalomane ontwikkelingen voor onze huizen?

- Ook in combinatie met het zo ongeveer tegelijkertijd bouwen van Treehouse, Schiekadeblok, ASR en The Modernist?

Qua onderwerp Water en MER wordt in de bestemmingsplannen vermeld: “Het MER gaat in aanvulling op voornoemde situaties volledigheidshalve ook in op effecten die (kunnen) optreden als onbenutte planologische ruimte, waar nog geen concrete plannen voor zijn, gerealiseerd worden.”

- ⇒ Wat betekent het bovenstaande? Welke plannen zouden deze kunnen zijn en hoeveel m2 BVO komt er bij? Wat zijn de resultaten hiervan?

Toepassing salamitactiek niet conform de EIA-directive en bijlage III van BesluitMER

Zoals eerder beschreven doet de gemeente aan salamitactiek qua beoordeling van de milieueffecten en negeert om alle ontwikkelingen met wel 18 torens van 70 tot en met 280 meter hoog – waaronder die van Pompenburg – integraal te onderzoeken. Dit alles is niet conform de Europese wetgeving gesteld in de EIA-Directive uit 2015:

“Where several projects, taken together, may have significant effects on the environment within the meaning of Article 2(1) of the EIA Directive, their environmental impact should be assessed as a whole”.

“Furthermore, in order to avoid misuse of EU rules by splitting projects that, when taken together, are likely to have significant effects on the environment, it is necessary to take into account the cumulative effect of such projects where they have an objective and chronological link between them”.

De gemeente heeft dit zelf ook in het bestemmingsplan Weenapoint 2011 (onderdeel van het RCD-gebied) aangegeven en bevestigt: “Door deze samenhang zal ook het milieu als geheel gezien moeten worden, om te vermijden dat salamitactiek ontstaat door het opknippen van het bestemmingsplannen en effecten op het milieu.”. De gemeente hoort zich te houden aan hun eigen woord en afspraken.

CONCLUSIE

Bouwen van Rise en Lumiere voldoet niet aan de belangrijke woningbouwopgave en lost de woningbouwopgave niet op. Het geeft echter wel grote, negatieve effecten naar de omliggende wijken als Provenierswijk en tast de gezondheid aan van mens, dier en planten. Mensen hebben vitamine D van de zon nodig als ook dat planten en bomen zon nodig hebben om CO₂ om te zetten in zuurstof.

Ook de Provincie heeft geconstateerd dat het geen zin heeft om te bouwen als het niet de woningnood oplost en alleen maar de portemonnee van de ontwikkelaars spekt. Zij constateren dat het dan alleen maar ten kosten gaat van opoffering van de schaarse ruimte in Nederland omdat dan weer ergens anders gebouwd moet gaan worden. De Provincie wil dat de bouwplannen minimaal 2/3 betaalbaar zijn. Omdat Rise en Lumiere hier niet aan voldoen, kunnen deze plannen niet vastgesteld worden.

Lumiere Met Rise en Lumiere worden wéér vooral dure – onbetaalbare – woningen gebouwd voor de happy few en expats. Er is al veel leegstand in de gerealiseerde hoogbouwtorens omdat de focus continu op hoge inkomens is en de meeste Nederlanders het niet kunnen betalen. Zeker niet de leerkrachten en politieagenten wat de focus is op de belangrijke woningbouwopgave.

De plannen voldoen ook niet aan de Omgevingsvisie Rotterdam: De veranderstad die op de lange termijn doelen stelt:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie”

De plannen veroorzaken juist het tegengestelde waardoor een gezonde, groene en aantrekkelijke stad niet voor de meeste bewoners rondom het RCD en in Provenierswijk gaat gelden.

De plannen voldoen ook niet aan NOVI, waarin ook gesteld wordt dat de Bewoners tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving moeten ervaren. De stad wordt minder gezond en minder leefbaar vanwege de toevoeging van deze 4 torens die een groot negatief impact hebben op de gehele omgeving.

Uit onze zienswijzen blijkt dat de rapporten van de MER en die van de bestemmingsplannen vaak niet leesbaar zijn, niet valide en onzorgvuldig opgesteld en niet betrouwbaar. Hoewel de lijst met bezwaren hiervoor genoemd, lange na van compleet is, verzoek ik u het concept-bestemmingsplannen inclusief planMER en de concept-omgevingsvergunningen van Rise en Lumiere af te wijzen. Dit op basis van dat de plannen, de MER en de omgevingsvergunningen gebaseerd zijn op aannamen, ondeugdelijke onderzoeken en onzorgvuldige participatieprocessen en procedures. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur en zichtbare belangenverstrengeling waarbij de belangen van de huidige bewoners, het milieu en de gezonde leefomgeving niet zijn meegenomen. Dit alles betreft geen goede ruimtelijke ordening.

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
RI-G NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPPEL:



PKXL 206217
30-01-24 15:34
NEDERLAND

€ 2,18

DE GEMEENTERAAD
T.a.v. DIRECTEUR STADSONTWIKKELING
BWT / BESTEMMINGSPANNEN
POSTBUS 6575
3002 AN ROTTERDAM

RS100 - #X840MDX#00#00000#



de gemeenteraad,
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Bestemmingsplannen - BWT/Bestemmingsplannen - PBI	
REG.NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 30 januari 2024

Betreft: Pro-forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rise en Lumière inclusief milieueffectrapport (MER)

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u, een pro forma zienswijze ten aanzien van de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière en het milieueffectrapport MER. Deze zijn aangekondigd in het bericht van het Gemeenteblad met datum van 22 december 2023.

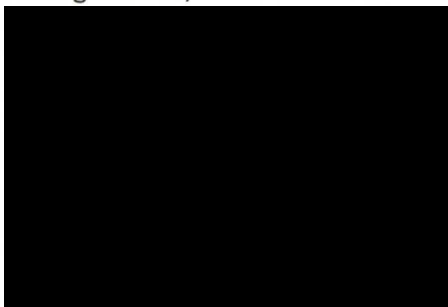
Ik kan volgens artikel 1:2 Awb als belanghebbende worden aangemerkt. Mijn belang is rechtstreeks bij dit plan en besluit betrokken.

Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om mij uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden.

Ik vraag u om mij een nieuwe termijn te doen toekomen.

Ik geef hierbij ook aan om te zijner tijd gehoord te willen worden.

Hoogachtend,



Bijlage: de kennisgevingen van de ontwerpbestemmingsplannen van Rise en Lumière

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning RISE

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

RISE ligt aan het Hofplein en bestaat uit de adressen Hofplein 33, Coolingsingel 6 (Bodongebouw) en het wooncomplex Pompenburg, met entrees aan de Doelstraat en de Pompenburg. RISE is een ontwikkeling van initiatiefnemer en projectontwikkelaar RED Company, woningbouwcorporatie Havensteder (als grondeigenaar en toekomstig verhuurder van het contingent sociale woningen) en gemeente Rotterdam.

Het programma van RISE bestaat uit:

1. 1477 woningen (1.500 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan), waarvan 50% in het betaalbare segment (waarvan 299 sociale huurwoningen, 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur) en 50% vrije sector huur en koop;
2. Ruim 26.300 m2 bvo kantoren (in het bestemmingsplan is 26.500 m2 toegestaan);
3. 11.850 m2 bvo hotel (183 kamers), waarvan 700 m2 vergader- en congresruimte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hotel van maximaal 13.500 m2 bvo met 1.300 m2 vergader- en congresfuncties en 240 kamers;
4. 1.600 m2 maatschappelijke voorzieningen (3.000 m2 toegestaan in het bestemmingsplan);
5. 1.260m2 betaalbare bedrijfsruimte, 440 m2 dienstverlening en bijna 2.250 m2 horeca (totaal is onder de noemer van commerciële functies 5.000 m2 toegestaan in het bestemmingsplan, waarvan max. 3000 m2 voor horeca);
6. Fiets parkeren: 1.700 m2 bovengronds en 5.500 m2 ondergronds; en,
7. Autoparkeren: 68 ondergrondse parkeerplekken.

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in drie torens van respectievelijk 157, 274 en 143 meter hoog (exclusief technische ruimte).

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van onder meer 1.500 woningen. Dit zijn geluidgevoelige objecten. De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen worden overschreden vanwege wegverkeer en spoorwegverkeer. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project RISE. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimte-lijkeplannen.nl.
1. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder via www.overheid.nl. Dit ontwerpbesluit is tevens bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3011 AJ, nummer 33. NB. Een aantal in de bijlage genoemde documenten van bouw-technische aard ligt niet digitaal ter inzage vanwege de bestandsgrootte. Deze documenten zijn opvraagbaar via het algemene e-mailadres van afdeling Bouw- en Woningtoezicht, team vergunningen: bwt-vergunningen@rotterdam.nl.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00177.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Zienswijzen ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Belanghebbenden kunnen gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder richten aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, per adres DCMR Milieudienst Rijnmond, ter attentie van bureau Ruimte en Leefomgeving, Postbus 843, 3100 AV Schiedam. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunnen belanghebbenden binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Adviesloket bureau Ruimte en Leefomgeving van de DCMR (010-246 8300).

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Informatiebijeenkomst

Donderdag 18 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaar RED Company een informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan in Het Timmerhuis, Halvemaanpassage 1. U bent vanaf 19.15 uur welkom. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor RISE en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie kunt u het ontwerpbestemmingsplan bekijken en individueel uw vragen stellen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAO Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m² bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m² toe);
3. 2.690 m² bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m² toe);
4. 244 m² bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m² toe);
5. 1.426 m² bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600 m² toe);
6. 1.460 m² bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m² toe);
7. 4.549 m² bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m² toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m² bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimtelijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, 22 december 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Burgemeester en wethouders van Rotterdam, namens dezen:

[REDACTED]
Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

[REDACTED]
Strategisch adviseur bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 13 februari 2024

Kenmerk: NL.IMRO.0599.BP21148Lumière- on01/NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01 en
omgevingsvergunningen

Per email: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Betreft: Inhoudelijk gronden proforma zienswijzen de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere,
de MER en de betreffende ontwerpomgevingsvergunningen

Geachte heer, mevrouw

Ik heb op 30 januari 2024 proforma zienswijzen ingediend voor de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere, de MER en de ontwerpomgevingsvergunningen van deze hoogbouwplannen. Ik, als bewoner van de Provenierswijk dien hierbij tijdig de gronden van mijn zienswijze in en teken daarbij bezwaar aan tegen het plan om de woontorens Rise en Lumiere te bouwen en dus ook bezwaar tegen het geven van een vergunning voor het bouwen ervan, middels het wijzigen van de bestemmingsplannen, de MER en de ontwerpomgevingsvergunningen.

Gronden van bezwaar:

Inleiding

Als architect /stedenbouwkundige en bewoner van de Provenierswijk volg ik de nieuwbouwplannen van de gemeente voor Rotterdam Central District. Telkens valt op dat er per hoogbouwblok gekeken wordt en niet naar het plan in zijn totaal en dat terwijl er 30 torens bijgebouwd worden op een paar honderd meter van de Provenierswijk. De nieuwbouw varieert in hoogte van 56 tot 200 meter tegenover een hoogte van 12 tot 15 meter van de panden aan de singels in onze wijk. Er wordt de indruk gewekt alsof deze 2 werelden niets met elkaar te maken hebben, maar in werkelijkheid is dat natuurlijk niet zo. Een gezonde en bruisende wijk is gedoemd om in de toekomst in de schaduw te bestaan van deze enorme wand. Er ontbreekt in de plannen mijns inziens een stedenbouwkundig concept, waarin de wijken (RCD, Provenierswijk en ander omliggende wijken) in samenhang worden bekeken. En waarin ook oplossingen worden gepresenteerd voor de negatieve effecten van toenemend verkeer, tekort aan groenvoorzieningen en klimatologische effecten.

1. Mijn huis komt in de schaduw

Deze vier enorm hoge torens, van 154m tot 286 meter, zullen onze wijk en ook mijn woning gedurende een groot deel van het jaar – de 6 koudere maanden - in de schaduw zetten. We merken dat nu al met de toren van Nationale Nederlanden.

De drie torens van Rise vormen een wand die mijn huis en omgeving in augustus en september al in de schaduw zetten. Samen met de Lumiere-toren én alle andere geplande torens (Schiekadeblok - 200m en de spoorstrookbebouwing, Pompenburg -145, 125, 79 en 56m, ASR-torens -150 + 200m, Unilever -150m, nieuwe toren Delftse Poort -150m, Treehouse -135m en ook de hogere bebouwing van ZoHo) vormen deze een gesloten wand rondom mijn woning en Provenierswijk-oost, waarachter de zon meer dan 6 maanden verdwijnt.

Dit gaat in tegen gemaakte afspraken met B&W. Twintig jaar geleden is afgesproken met de Provenierswijk, (tijdens uitgebreide gesprekken met o.a. wethouder [REDACTED] over de hoogbouwplannen aan zuidzijde van het spoor) dat er geen wandvorming mocht ontstaan. Alle torens 'zouden opgeteld worden' waardoor voorkomen zou worden dat wij meer dan 1 uur extra schaduw zouden krijgen. Deze nieuwbouwplannen gaan in tegen deze afspraken. Dit heeft een negatief effect op mijn gezondheid (vitamine D tekort) en hierdoor zal ik ook hogere stookkosten krijgen. Ook kunnen wij daarom niet meedoen met de energietransitie, want zonnepanelen hebben geen zin als ze maanden in de schaduw liggen.

2. Overbelasting van de openbare ruimte/singels in de Provenierswijk door veel extra bewoners (op circa 100m afstand)

In deze twee torens zullen heel veel mensen gaan wonen, maar er komt geen snippertje groen bij in de buurt. De nieuwe bewoners willen ook recreëren, zij zullen gaan wandelen op onze singels, die al overvol zijn; de Provenierssingel, de Spoorsingel, de Statensingel. Het is onverantwoord en ongezond om zoveel mensen op een heel klein stukje grond te laten wonen, die zo weinig groen en openbare ruimte tot hun beschikking hebben. Het effect van duizenden nieuwe bewoners op de Provenierswijk is niet onderzocht.

Er wordt aan greenwashing gedaan door te stellen dat bij de twee plannen duurzaam zijn en vergroening van de omgeving betekenen, als alleen wat daken en terrassen met sedum en paar boombakken versierd worden. Als je op de straat loopt merk je hier niets van, terwijl 'groene daken' ook niets doen aan biodiversiteit omdat insecten niet veel hoger dan 15 meter vliegen. Verder vinden planten het vaak niet fijn om in bakken en in volle wind te staan, dus ze zullen snel ziek worden of dood gaan. En in de winter zijn inheemse planten meestal kaal, dus je hebt niets aan deze 'vergroening'. De projectontwikkelaars en de gemeente zelf brengen mooie artist impressions, maar dat is een sprookje.

M.a.w. dat Rise en Lumiere 'vergroenen' en iets doen voor de ecologie is 'fake news'. De duizenden extra bewoners (in Rotterdam central district) die op een postzegelplekje komen te wonen hebben nergens werkelijk groen om zich heen. Dit past niet in het beleid van de gemeente dat nieuwe bewoners op maximaal 10 minuten afstand in een park/groene omgeving horen te zijn.

3. Hittestress centrum Rotterdam neemt toe

Al deze torens bij elkaar in Rotterdam Central District zullen samen zorgen voor enorm veel warmte in de zomer. Het centrum van Rotterdam is al een hitte eiland (10 graden hoger dan gemiddeld op een hete dag), zoals ook Hoogheemraadschap in de ontwerpbestemmingsplannen aangeeft. Met deze torens erbij wordt dat nog erger.

De laatste volwassen bomen op Schiestraat (bij het Schiekadeblok) worden gekapt en de Platanen op het Delftseplein worden verplaatst. Zij staan allemaal tegen het spoor talud op de grens met de Provenierswijk. Als deze verdwijnen zal de hitte ook naar Provenierswijk uitstralen. Toename van hitte in de zomer is al begonnen sinds het bouwen van het nieuwe Rotterdam CS met zijn grote glazen overkapping. Onze wijk in sindsdien al heter geworden. Hoe kan de gemeente dit verantwoorden In deze tijd van opwarming van de aarde?

4. Overlast van verkeer in Provenierswijk door nieuwbouw Rise en Lumiere

Verder zullen de twee hoogbouwprojecten veel verkeer met zich meebrengen. Vele mensen komen en gaan met auto's, waaronder ook allerlei leveranciers en pakketbezorgers voor bijna 1900 appartementen en rond 70.000m² BVO aan kantoren, dienstverlening, horeca, hotels. Dat verkeer zal grotendeels door onze buurt gaan, over de Schiekade en Statenweg, waar we nu al veel hinder – geluidoverlast en slechte luchtkwaliteit - van ondervinden.

Daarnaast zal doordat ook het Hofplein heringericht wordt, al het extra verkeer andere routes zoeken – zoals Goudappel aangeeft - en dan juist via de Provenierssingel en de Proveniersstraat. Men zal de files op het Hofplein gaan vermijden. En dit geldt ook voor al het extra verkeer veroorzaakt door Lumiere (wat in het onderzoek van Rise niet meegenomen is). Wat al dat extra verkeer van Rise en Lumiere, dat door onze smalle straten met 19^e eeuwse huizen gaat betekenen is niet onderzocht. Zoals ook niet onderzocht is wat alle extra verkeer – de tienduizenden extra verkeersbewegingen per dag – van de nieuwe geplande hoogbouwtorens in RCD en omgeving gaat betekenen voor Schiekade en Statenweg en de omrij-route door Provenierswijk.

Ik woon met mijn huis aan de [REDACTED] en mijn tuin aan de [REDACTED] – vlakbij Schiekade – en zal daarvan aan 2 – eigenlijk 3 zijden een negatief effect krijgen. Zeker sinds de afslag op de Schiekade naar Walenburgerweg afgesloten is, is er een grote toename van verkeer en ik ervaar daar overlast van. Dit zal nog ernstiger worden en heeft een groot impact op mijn gezondheid en die van mijn burens.

Ik verzoek u dan ook om de ontwerpbestemmingsplannen, de MER en de omgevingsvergunningen af te wijzen.

Bij deze wil ik nogmaals aangeven om gehoord te worden.

Hoogachtend,





Duurzaam
bezorgd 1
NEDERLAND



AAN

Directeur Stadsontwikkeling
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPPI:



via de directeur Stadsontwikkeling/afdeling BWT/bestemmingsplannen
postbus 6575 3002 AN Rotterdam

Inclusief de milieueffectrapportage RISE en Lumière
NL.IMRO.0599.bp2200RISE-

Proces van Bestuur Informatiehuishouding - P&O

REG.NR:

31 JAN. 2024

ROUTE: KOPIE:

1. Waarom het woongebouw Pompenburg niet gesloopt zouden moeten worden:

- Het is kapitaalvernietiging (ca. 60 miljoen), het gaat om een groot complex met een parkeergarage, bedrijfsruimtes en 226 goede woningen in de sociale sector met energielabel A, die de stad hard nodig heeft.
- Er is geen participatie geweest in het proces, de bewoners hebben het voornemen in oktober 2019 uit de krant moeten vernemen en daarna heeft Havensteder alleen informatie verstrekt over de plannen en het herhuisvestings-proces.
- De bewonerscommissie heeft samen met Recht op de Stad op 30 maart 2022 voorgesteld een variant te ontwikkelen waarbij de leegstaande kantoren zouden worden getransformeerd tot woningen en het woongebouw met 1 of 2 lagen zou kunnen worden opgetopt. Dit onder het motto "slopen, bouwen en hoe we CO2-emissies kunnen voorkomen". (zie bijlage)
- Van Havensteder en de wethouder kwam het antwoord dat de planvorming al te ver was, van de architect/ontwikkelaar [REDACTED] kwam geen reactie.

- In de plantoelichting staat onder 3.4 een samenvatting van de cultuurhistorische verkenning waarbij woongebouw Pompenburg van architect [REDACTED] in samenhang met het aangrenzende kantoorgebouw van Bodon als een beeldbepalend complex in het stadscentrum wordt benoemd. Een serieuze afweging over het behoud van dit complex heeft echter niet plaatsgevonden.
- Er ligt bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een aanvraag als een post-65 monument.
- In de jaren 50 is er voor gekozen het stadhuis centraal te plaatsen in de stedenbouwkundige opzet van de Coolsingel en het Stadhuisplein. Door de introductie van de Coolsingeltoren zo dicht op het stadhuis ontstaat een volstrekt asymmetrisch totaalbeeld; is dat middels tekeningen ook voorgelegd aan de commissie Welstand en Monumenten?

- Er is een negatief effect op de bezonning van de buitenruimte en de woningen in een ruime omgeving.
- Het Hofplein met het nieuwe inrichtingsplan zit de hele dag in de schaduw, eerst Rise en dan de ASR-torens. Het is ten onrechte niet als een zg. Sunspot aangemerkt.
- Er is sprake van serieuze windhinder rond het Hofplein en in de Doelstraat. Met name fietsers hebben daar veel last van. En de uitstekende balkonnetjes van de Coolsingeltoren zijn onbruikbaar.
- Voor 1500 woningen + kantoren + hotel + voorzieningen + horeca worden slechts 68 parkeerplaatsen in het complex gerealiseerd. De berekende norm is 1002 maar met toepassing van allerlei reductieregels zijn er slechts 215 parkeerplaatsen vereist. De bedoeling is dat er voor het tekort van 147 plaatsen afspraken komen in de omgeving. Maar daar komt dan ook de parkeerverlast.
- Dit terwijl er een parkeergarage met 155 plaatsen wordt gesloopt waar nu ook werknemers van de politie en het stadhuis parkeren.

4. Een te beperkte milieueffectrapportage:

- Waarom zijn in de milieueffectrapportage (MER) niet alle plannen in de omgeving meegenomen, niet alleen Rise en Lumière maar ook het Schiekadeblok, de plannen tussen het spoor en de Schiestraat, de ASR-torens en gebied Pompenburg met 4 nieuwe torens.
- Negatieve effecten worden geconstateerd door de toename van verkeer, geaccumuleerde geluidbelasting, de luchtkwaliteit, de externe veiligheid, de gezondheid, de wateropvang, de ecologie, het stadsklimaat (bezonning, windhinder, hittestress), circulariteit van bouw materiaal en hinder tijdens de bouw.
- Die negatieve effecten voor een ruime omgeving nemen dus alleen maar toe als die andere plannen bij de milieueffectrapportage worden betrokken.
- Dat bewijst maar eens te meer dat het nieuwbouwplan te omvangrijk is en er voor de locatie Rise absoluut een transformatievariant had moet worden uitgezocht.

5. Woningbouwprogramma

- Rise geeft als woningbouwprogramma 50% betaalbaar (sociaal en middenhuur/ koop) en 50% vrije sector.
- De provincie spreekt nu van 2/3 betaalbaar en wil naar 30% sociaal. De nieuwe Woonvisie van Rotterdam die nu in behandeling is gaat voor nieuwbouw uit van 25% sociaal, 40% middensegment en 35% in het hogere segment.
- Er verdwijnen hier echter 226 woningen en er komen maximaal 73 woningen in de sociale huur bij.
- Dan wordt de bijdrage aan de woningvoorraad 6% sociaal, 34% middenhuur/ koop en 60% vrije sector.
- Dit voldoet in geen geval, nog aan het provinciaal beleid, nog aan de nieuwe Woonvisie.
- Is er trouwens werkelijk behoefte aan zoveel meer dure appartementen in het centrum?

6. Financiële uitvoerbaarheid

- Er is op 21 december 2023 (een dag voor de tervisielegging) een anterieure overeenkomst gesloten. Hofpleinontwikkel.BV ontwikkelt voor eigen rekening en risico, de gemeente spant zich in voor de noodzakelijke procedures.
- Zowel Havensteder als de gemeente Rotterdam waren eigenaar van grond en opstallen. Hoe is dat ingebracht bij de HofpleinOntwikkel.BV?
- Voor de eerste toren aan de Coolsingel is er een afnemer, namelijk Havensteder. Wat gebeurt er als voor de ander twee torens onvoldoende belangstelling is uit de markt? Elders in de stad worden plannen nu afgeblazen!

7. Technische uitvoerbaarheid.

- Onderzoek wijst uit dat boven de 70 meter de bouwkosten exponentieel stijgen.
- Deze extreme hoogbouw vereist speciale funderingen en aandacht voor veiligheid en stabiliteit.
- Kost veel geld en schade voor het stadhuis, de metrobuis en de spoortunnel zijn niet ondenkbaar.

De nota van uitgangspunten is begin 2022 vastgesteld door de Raad. We zijn nu 2 jaar verder en de inzichten over de behoefte aan sociale woningbouw en klimaatneutraal bouwen zijn gegroeid. Ik hoop dan ook dat de gemeenteraad onderhavig bestemmingsplan niet vaststelt en voor deze belangrijke locatie in Rotterdam een nieuwe weg inslaat.



RECHT op de STAD

Aan: Directie Havensteder: [REDACTED]
Directie Powerhouse Company en Red Company: [REDACTED]
Gemeenteraad van Rotterdam
Wethouders [REDACTED] (of hun opvolgers)

Van: Recht op de Stad Rotterdam en Bewonerscommissie Behoud Pompenburg

Betreft: Slopen, bouwen en hoe we CO2 emissies kunnen voorkomen

Datum: 30 maart 2022

Geachte [REDACTED]
[REDACTED]

BIJLAGE
by zienswijze
ontwerp best plan
RISE e.pod
punt 1.3

De vraag 'Wat is beter, renovatie of sloop/nieuwbouw?', die werd altijd al gesteld. Maar in hoeverre speelt het klimaat momenteel een rol in het beantwoorden van die vraag? In hoeverre wordt er rekening gehouden met de gevolgen voor klimaatverandering en het verlies van biodiversiteit als je kiest voor sloop-nieuwbouw dan wel renovatie?

Over de sociaal-economische en maatschappelijke ontwrichting en soms zelfs mensenrechtenschendingen die sloop met zich mee kunnen brengen, hebben we als Recht op de Stad al veel van ons laten horen. Ook waar het De Pompenburg betreft. Nu de klimaatcrisis escaleert, willen wij graag ook uw aandacht vragen voor het volgende.

Het Intergouvernementele Panel voor Klimaatverandering (IPCC) van de Verenigde Naties waarschuwde eind februari 2022 wederom dat we als kustgemeenschap vanwege de zeespiegelstijging 'existentieel' gevaar lopen¹. Als we onder de 1,5 graden Celsius temperatuurstijging willen blijven, moeten we snel stoppen met CO2 uitstoot op alle fronten en niet in de laatste plaats in de gebouwde omgeving. Het voor de bouw beschikbare 'CO2-budget' raakt binnen de komende zeven jaar op. Slopen en bouwen staan, zoals het nu gebeurt, garant voor gigantische CO2 emissies. Is renoveren en transformeren dus het betere plan?

Ja, zeggen steeds meer experts. En hun geluiden zijn steeds vaker ook in de Nederlandse media te horen. Zoals hoogleraar Duurzaam bouwen [REDACTED] van de TU Delft in het tv programma *Atlas* (NTR) van 16 maart². De CO2-uitstoot en milieuschade door sloop-nieuwbouw is vele malen hoger dan die door renovatie, legde hij uit aan de hand van een tabel. Het casco is, ook van oude woningen, meestal nog prima opnieuw te gebruiken. Dat blijkt ook uit het initiatiefvoorstel waarmee studententeam SUM van de TUDelft hoge ogen gooide, om 847.000 naoorlogse portiekflats duurzaam te transformeren³.

[REDACTED] wijdde in een opiniestuk in de *Volkskrant* van 17 maart⁴ uit over zijn alternatief voor slopen of renoveren. 'Corporaties zitten vooral aan tafel met traditionele ontwikkelaars die belang hebben bij slopen en bouwen. Ze gaan er vaak volop in mee', schreef hij. Terwijl veel huizen bouwkundig gezien nog decennia mee kunnen.

1 Het IPCC waarschuwde wederom voor steeds frequentere hittegolven, droogtes, koraal- en bomensterfte, hoosbuien, tropische cyclonen en overstromingen. <https://www.ipcc.ch/2022/02/28/pr-wgii-ar6/>

2 *Atlas* (NTR) 16 maart 2022. https://www.npostart.nl/atlas/16-03-2022/VPWON_1335379

3 SUM, Studententeam TU delft bedenkt manier om portiekflats klimaatneutraal te maken. 11 maart 2022: <https://vastgoedjournaal.nl/news/54560/vj-sprak-met-studententeam-dat-oplossing-bedacht-voor-verduurzaming-verouderde-portiekflats>

4 Marnix Norder in de *Volkskrant* van 17 maart 2022: <https://www.volkskrant.nl/columns-opinie/woningcorporaties-kennen-twee-smaken-slopen-of-renoveren-maar-er-is-een-alternatief~b2f3c9dc5/>

expert op het gebied van de energie- en materialentransitie, schreef begin maart een uitgebreid essay in *Huurpeil, vakblad voor de huursector*⁵. Zowel vanuit het perspectief van het klimaat als vanuit financieel perspectief zouden woningcorporaties – zij zijn de enige vastgoedeigenaren die veelvuldig overgaan tot sloop – niet moeten slopen maar altijd renoveren en doorexploiteren.

Zijn boodschap sluit aan op die van Lacaton en Vassal⁶, het architectenduo dat vorig jaar de hoogste onderscheiding kreeg in de architectuur, de Pritzker prijs. Zij willen het klimaatprobleem oplossen door de energie-efficiëntie van bestaande gebouwen drastisch te verbeteren en benadrukken: 'Nooit slopen, verwijderen of verplaatsen, altijd toevoegen, transformeren en hergebruiken.'

Het is geen toeval dat vorig jaar ook in Nederland een belangrijke ontwerpprijs, de Arc21 Oeuvre-prijs, is gegaan naar een bureau dat al 25 jaar pioniert in hergebruik en circulair bouwen: het Rotterdamse Superuse Studios⁷.

van Superuse nam, net als de moeite om op een van de Doordenkavonden van Recht op de stad⁸ uit te leggen hoe het zit met de ecologische voetafdruk van sloop dan wel renovatie. De schadelijke uitstoot van broeikasgassen bij de productie en het transport van bouw materiaal, bouw- en sloopafval, uitputting van grondstoffen en milieueffecten: als we dit allemaal echt serieus nemen, moeten we niet alleen razendsnel overgaan op biobased of regeneratieve bouw- en isolatiematerialen, maar beginnen met zoveel mogelijk hergebruik⁹.

Het probleem is samen te vatten als volgt. Als je kijkt naar de milieubelasting van gebouwen dan zit 30 procent in de bouwfase. Voor een flat als Pompenburg is dat dus alweer veertig jaar geleden. Uiteraard is er ook milieubelasting, zo'n 50 procent, te koppelen aan de levensduur van een woning of gebouw: het energie- en materiaalverbruik tijdens de exploitatie en de emissies bij onderhoud en renovatie. Aan het einde van de levensduur van een gebouw vindt opnieuw, als het gesloopt wordt, veel CO₂-uitstoot en andere milieubelasting plaats, namelijk zo'n 20 procent.

Vijftig procent van de milieubelasting van gebouwen zit dus in nieuwbouw en sloop. De 50 procent milieubelasting van het energie- en materiaalverbruik tijdens de exploitatie, kun je uitsmeren over de levensduur van het gebouw. Hoe langer het gebouw staat, hoe lager de milieubelasting per jaar, legt Haico van Nunen, lector Duurzame renovatie aan de Hogeschool van Rotterdam uit in zijn openbare les #Duurzaam renoveren¹⁰. Dus hoe eerder je een gebouw gaat slopen¹¹, hoe korter de periode waarover je die 50 procent milieubelasting van de exploitatie kunt uitsmeren. Per saldo genereer je dan een hogere milieubelasting per jaar.

Het nog ver voor einde levensduur slopen van een groot en in bouwkundig opzicht goed gebouw, met bovendien relatief energiezuinige woningen¹², lijkt bijzonder lastig uit leggen voor wie klimaatverandering een halt wil toeroepen. Zeker in het licht van de in december vorig jaar aangekondigde maatregelen vanuit de Europese Green deal waardoor sterker ingezet moet gaan worden op renovatie,

5 Essay in *Huurpeil* 1-2022 <https://www.woonbond.nl/huurpeil-vakblad/actuele-editie/hoe-we-co2-lockdown-voorkomen>

6 Lacaton en Vassal: <https://www.lacatonvassal.com/>

7 Dit jaar realiseert Superuse vanuit haar filosofie twee circulaire sociale woningbouwprojecten met corporaties in Rotterdam en Den Bosch. Ze toont daarbij aan welke enorme CO₂ winst er te behalen valt met deze manier van bouwen. Recent bracht Superuse ook voor Havensteder in kaart welke componenten, materialen en CO₂ waarde zij in huis heeft. Hieruit ontstaat inzicht in de circulaire potentie voor de ca 50.000 woningen in haar beheer. www.superuse-studios.com/

8 Recht op de stad Doordenkavond Slopen of renoveren: <https://rechtopdestad.nl/kijk-terug-slopen-of-renoveren-een-duurzame-afweging-doordenkavond-4-video/>

9 Grootchalig hergebruik gaat alleen maar lukken als overheden arbeid minder, en productiemiddelen en vervuiling meer gaan belasten. Onlangs verklaarden honderden Nederlandse opdrachtgevers, ontwikkelaars, architecten, bouwbedrijven, financiers en andere bij de bouw betrokken partijen, hier voorstander van te zijn: www.belastingverschuivingvoordebouw.nl

10 Openbare les Duurzame renoveren (2017) van lector Duurzame renovatie Hogeschool Rotterdam: https://www.hogeschoolrotterdam.nl/globalassets/documenten/onderzoek/projecten/kc-dhs/ol_haico-van-nunen.pdf

11 beargumenteert dat gebouwen minimaal 120 jaar mee kunnen. Andere wetenschappers gaan uit van een (noodzaak van een) nog langere levensduur.

met name van woningen met de slechtste energielabels¹³. Overigens is de Europese Commissie bezig onnodige sloop te minimaliseren door het stellen van stringenter voorwaarden aan sloop en recycling van sloopafval. Ook Nederland zal daar aan moeten gaan voldoen¹⁴.

Uit al deze ontwikkelingen blijkt dat er in veel opzichten en binnen meerdere professionele domeinen, een trend is richting renovatie om klimaatverandering te stoppen. Maar op welk spoor zit u met het plan Rise voor de locatie Pompenburg? In het project Rise slopen Havensteder, Red Company en gemeente Rotterdam met elkaar twee kantoorgebouwen, totaal 20.000 m², een parkeergarage met 200 plaatsen en groen dak en een complex van 226 sociale huurwoningen die recent zijn verduurzaamd.

Met deze brief doen wij u graag het volgende voorstel.

Maak van De Pompenburg van [REDACTED] de eerste flat die, bij nader inzien, van de slooplijst wordt gehaald. Transformeer de kantoren tot aantrekkelijke woningen bij het vernieuwde Hofplein. Kijk ook of er aan het woongebouw nog een aantal lagen kunnen worden toegevoegd¹⁵ en onderzoek of het totaal klimaatneutraal kan worden. Door transformatie en optopping kan het woningaantal in dit gebied minimaal verdubbelen.

Grijp dit aan als een pilot en ontwikkel een blauwdruk voor andere locaties om vergelijkbaar vastgoed klimaatneutraal te maken en tegelijkertijd betaalbare woningen te behouden voor zittende en toekomstige bewoners.

Een dergelijke transformatie van de plannen voor Pompenburg, zou niet alleen recht doen aan de inspanningen die nodig zijn om de klimaatcrisis en de wooncrisis een halt toe te roepen. Het zou ook een eerste kanteling kunnen zijn in de maatschappelijke crisis die Rotterdam in een greep houdt. De greep van burgerlijk wantrouwen in instanties, woningcorporaties, projectontwikkelaars en de politiek.

Vanuit Recht op de Stad en Bewonerscommissie Behoud Pompenburg gaan wij hierover graag met u in gesprek en kunnen wij faciliteren in het betrekken van experts uit ons netwerk die een zinvolle bijdrage kunnen leveren aan een alternatief plan voor Pompenburg.

Wij horen graag van u.

Namens Bewonerscommissie Behoud Pompenburg en Recht op de Stad Rotterdam,

[REDACTED]
Contact: depompenburg@gmail.com en info@rechtopdestad.nl

RECHT op de STAD

12 De woningen in de Pompenburgflat werden recent verduurzaamd voor 3,2 miljoen euro en in 2020 opgeleverd met een klimaat- en luchtfiltersysteem met warmteterugwinning. Door de hele renovatie kreeg het gebouw een energielabelverbetering. Het exacte energielabel is onbekend maar afgaande op de labels van referentiewoningen gaat het om minimaal Energielabel B: www.climarad.nl/cases/renovatie-appartementen-doelstraat-te-rotterdam/

13 European Green Deal: Commission proposes to boost renovation and decarbonisation of buildings. Brussels, 15 December 2021: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/document/print/en/ip_21_6683/IP_21_6683_EN.pdf

14 EU-protocol inzake bouw- en sloopafvalbeheer, september 2016. <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/31521/attachments/1/translations/nl/renditions/native>

15 Conform het initiatiefvoorstel van [REDACTED] 'Het betere plan voor de transformatie van de Pompenburg/Doelstraatflat', aangeboden aan Havensteder en gemeenteraad en wethouders van Rotterdam op 21 maart 2022. <https://dagblad010.nl/rotterdam%20%26%20regio/bewoners-pompenburg-willen-verdiepingen-op-hun-flat>

De Gemeenteraad
A.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3602 AN Rotterdam

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG NR:	
- 2 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

de gemeenteraad,
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
05 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 1 februari 2024

Betreft: Pro-forma zienswijze ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere inclusief milieueffectrapport (MER)

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u, mede namens onderstaande ondertekenaar, een pro forma zienswijze t.a.v. de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere en het milieueffectrapport (MER). Deze zijn aangekondigd in het bericht van het Gemeentebled met datum van 22 december 2023.

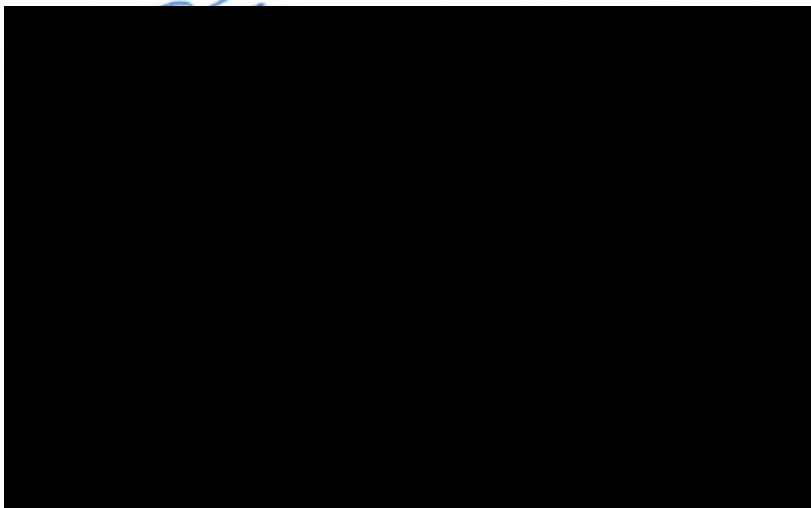
Wij kunnen volgens artikel 1:2 Awb als belanghebbenden worden aangemerkt. Ons belang is rechtstreeks bij dit plan en besluit betrokken.

Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om ons uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden.

Wij vragen u ons een nieuwe termijn te doen toekomen.

We geven hierbij ook aan om t.z.t. gehoord te willen worden.

Hoogachtend,



Bijlage: de kennisgevingen van de ontwerpbestemmingsplannen van Rise en Lumière

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning RISE

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

RISE ligt aan het Hofplein en bestaat uit de adressen Hofplein 33, Coolsingel 6 (Bodongebouw) en het wooncomplex Pompenburg, met entrees aan de Doelstraat en de Pompenburg. RISE is een ontwikkeling van initiatiefnemer en projectontwikkelaar RED Company, woningbouwcorporatie Havensteder (als grondeigenaar en toekomstig verhuurder van het contingent sociale woningen) en gemeente Rotterdam.

Het programma van RISE bestaat uit:

1. 1477 woningen (1.500 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan), waarvan 50% in het betaalbare segment (waarvan 299 sociale huurwoningen, 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur) en 50% vrije sector huur en koop;
2. Ruim 26.300 m² bvo kantoren (in het bestemmingsplan is 26.500 m² toegestaan);
3. 11.850 m² bvo hotel (183 kamers), waarvan 700 m² vergader- en congresruimte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hotel van maximaal 13.500 m² bvo met 1.300 m² vergader- en congresfuncties en 240 kamers;
4. 1.600 m² maatschappelijke voorzieningen (3.000 m² toegestaan in het bestemmingsplan);
5. 1.260 m² betaalbare bedrijfsruimte, 440 m² dienstverlening en bijna 2.250 m² horeca (totaal is onder de noemer van commerciële functies 5.000 m² toegestaan in het bestemmingsplan, waarvan max. 3.000 m² voor horeca);
6. Fiets parkeren: 1.700 m² bovengronds en 5.500 m² ondergronds; en,
7. Autoparkeren: 68 ondergrondse parkeerplekken.

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in drie torens van respectievelijk 157, 274 en 143 meter hoog (exclusief technische ruimte).

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van onder meer 1.500 woningen. Dit zijn geluidgevoelige objecten. De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen worden overschreden vanwege wegverkeer en spoorwegverkeer. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project RISE. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimtelijkeplannen.nl.
1. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder via www.overheid.nl. Dit ontwerpbesluit is tevens bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3011 AJ, nummer 33. NB. Een aantal in de bijlage genoemde documenten van bouwtechnische aard ligt niet digitaal ter inzage vanwege de bestandsgrootte. Deze documenten zijn opvraagbaar via het algemene e-mailadres van afdeling Bouw- en Woningtoezicht, team vergunningen: bwt-vergunningen@rotterdam.nl.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00177.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (e-mailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Zienswijzen ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Belanghebbenden kunnen gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder richten aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, per adres DCMR Milieudienst Rijnmond, ter attentie van bureau Ruimte en Leefomgeving, Postbus 843, 3100 AV Schiedam. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunnen belanghebbenden binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Adviesloket bureau Ruimte en Leefomgeving van de DCMR (010-246 8300).

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Informatiebijeenkomst

Donderdag 18 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaar RED Company een informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan in Het Timmerhuis, Halvemaanpassage 1. U bent vanaf 19.15 uur welkom. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor RISE en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie kunt u het ontwerpbestemmingsplan bekijken en individueel uw vragen stellen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m² bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m² toe);
3. 2.690 m² bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m² toe);
4. 244 m² bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m² toe);
5. 1.426 m² bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600 m² toe);
6. 1.460 m² bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m² toe);
7. 4.549 m² bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 3.700 m² toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m² bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimte-rijkeplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridische-zaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, 22 december 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Aan de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/bestemmingsplannen

Rotterdam, 15 februari 2024

Aan: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

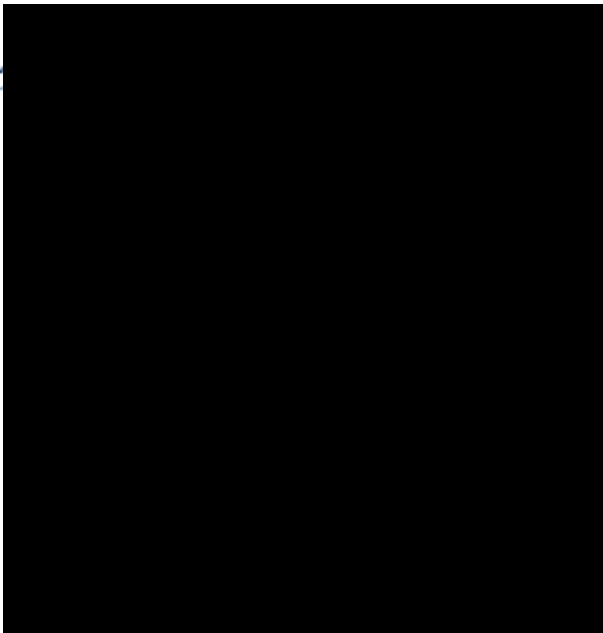
Betreft: gronden zienswijze ontwerpbestemmingsplannen, ontwerp-omgevingsvergunningen en MER RISE en LUMIERE

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u tijdig, mede namens onderstaande medeondertekenaars, de gronden van onze zienswijze t.a.v. de ontwerpbestemmingsplannen, ontwerp-omgevingsvergunningen en MER RISE en LUMIERE.

We geven hierbij nogmaals ook aan om t.z.t. gehoord te willen worden.

Hoogachtend,



Onze gronden:

Negatieve effecten op Provenierswijk en ook Agniesebuurt niet meegenomen en onderzocht.

Provenierswijk bestaat uit bijna 5000 inwoners in ca 3000 woningen, en samen met Agniesebuurt komt dit op 10.000 inwoners en ruim 6000 woningen. Deze 10.000 inwoners – waarvan veel gezinnen en een mooie mix aan opleiding en inkomen – zijn niet betrokken bij de ontwikkelingen in het RCD-XL gebied en al zeker niet bij de ontwikkelingen van RISE en LUMIERE.

RISE en LUMIERE voegen totaal aan 2340 woningen en 70.000m² niet-woonfuncties (waarvan ca 40.000m² kantoor, 6.300m² horeca én minimaal 420 hotelkamers) toe. De 4 gigantische torens van Rise/Lumiere liggen ten zuiden van de twee 19^e woonwijken waardoor beide wijken zeer ernstig schaduwoverlast gaan krijgen.

Ook liggen de snelste belangrijkste hoofdtoevoerwegen – Schiekade en Statenweg – naar deze 4 torens en naar het RCD-XL-gebied in Provenierswijk. Provenierswijk ligt dus ingeklemd tussen Schiekade, Weena en Statenweg, die bekend staan als de smerigste wegen van gemeente Rotterdam.

De milieupact van deze torens betreffen: grote toename van schaduw, slechte luchtkwaliteit (CO₂ en fijnstof), geluidsoverlast (verkeer), bodem, grondwater en waterkwaliteit.

Samen met de toevoeging aan de andere 18 hoogbouwtorens in het RCD-XL gebied, maakt dat onze woon- en leefomgeving, onze gezondheid en flora- en fauna – voor altijd – daar de torens voor meer dan 100 jaar gebouwd worden – ernstig achteruit zal gaan. Dit alles is niet en/of ondeugdelijk onderzocht.

In de volgende punten komen dit verder aan bod.

Bestaande afspraken tussen wethouder met Provenierswijk worden genegeerd; meer en hoger torens in de loop der tijd

Ondanks het vele inspreken en indienen van zienswijzen en bezwaar- en beroepschriften zien wij niets terug dat in de plannen rekening gehouden wordt met de negatieve cumulatieve milieueffecten op Provenierswijk en dat plannen hier en daar aangepast worden – al is het een beetje – om onze gezonde leef- en woonomgeving te beschermen. Nee, de plannen worden alleen maar meer en groter en hoger. Met het bijzondere effect – volgens vele geproduceerde onderzoeksrapporten – dat de milieueffecten en de effecten op Provenierswijk steeds minder en/of er niet zijn en/of het is niet eens onderzocht.

Ook zijn er al bijna 20 jaar geleden – na uitgebreid overleg met wethouders – toezeggingen gedaan dat met Provenierswijk rekening wordt gehouden en dat wij niet bang hoeven te zijn voor een wand van hoogbouwtorens aan de zuidzijde van het spoor. Aan deze toezeggingen wordt niet voldaan als ook niet dat wij betrokken worden met de hoogbouwplannen in het RCD-XL gebied waarbij wij 20 jaar geleden wel uitgebreid bij betrokken waren en bijeenkomsten georganiseerd zijn.

Zie meer over de toezeggingen onder Bezinning.

Participatie

Er heeft met Provenierswijk geen participatie plaats gevonden over de toevoeging van de 4 gigantische torens aan de zuidzijde van Provenierswijk. Ook zijn wij niet betrokken bij de Nota van uitgangspunten en Notitie van Reikwijdte of zelfs van op de hoogte waren. De gemeente heeft erg zijn best gedaan om deze plannen voor ons verborgen te houden. Het inlichten van de wijkraad is géén participatie.

Vorig jaar april 2023 heeft de gemeente een bijeenkomst voor o.a. bewoners Provenierswijk en Pompenburg-bewoners om te vertellen over de hoogbouwplannen die impact hebben op de woon- en leefomgeving én gezondheid van de bewoners. Ook daar heeft de gemeente ons niet geïnformeerd over de plannen van Rise en Lumiere, als ook niet de ASR-torens die tussen Rise en Lumiere geplaatst worden. Deze toepassing van salamitactiek – het weglaten van stukjes belangrijke informatie – betreft geen betrouwbare overheid.

Rise heeft 2 weken voor de deadline een zeer weinig informatief Rise-informatiebijeenkomst georganiseerd waaruit bleek dat de gemeente niet plenair de RISE-torens wilde bespreken. Alleen uitleg over Ruimtelijke Plannen en andere 'administratieve zaken' kwamen aan bod. De bewoners van Provenierswijk zijn hiervoor via een folder zijn uitgenodigd. Van de Lumiere-toren hebben wij niets vernomen. Wij vragen ons af waarom in deze informatiebijeenkomst niet tevens de Lumiere-toren is meegenomen.

Een dag voor de kerstvakantie werden wij verrast met de gecoördineerde kennisgevingen van Rise en Lumiere met bijna aan 100 documenten die zo ongeveer 1GB groot zijn. Dat de gemeente dit alles zonder eerdere kennisgevingen de Rotterdamse bewoners – die de grote negatieve effecten van al deze torens gaan ervaren – vlak voor belangrijke feestdagen en vakantie bij de bewoners dumpst is niet de juiste gang van zaken. Dit doet lijken dat de gemeente geen oog heeft voor zijn burgers. Het lijkt zelfs de gemeente probeert te voorkomen dat bewoners opkomen voor hun gezonde woon- en leefomgeving en voor het milieu en flora en fauna?

Wat de projectontwikkelaar en de gemeente jaren over gedaan heeft – de 1 GB informatie – mogen de bewoners 'even' in de kerstvakantie en in 6 weken tijd doornemen? Worden de belangen van de bewoners en het milieu op deze manier wel op een deugdelijke en zorgvuldige manier meegewogen? Wij vinden van niet. De belangenverstrengeling tussen de gemeente en projectontwikkelaars is overduidelijk en de besluiten staan al vast. Maar hopelijk toont u uiteindelijk het tegendeel?

Dit alles voldoet niet aan de belangrijke participatie-opgave die de gemeente heeft en geheel niet aan de Europese afspraken omtrent Verdrag van Aarhus - met later nog een update in Maastricht - die ook Nederland ondertekend heeft.

Plannen RISE/LUMIERE wijzen naar de Woonvisie Rotterdam 2016 die gebaseerd is op drijfzand.

De Woonvisie 2016 heeft als "beoogd effect":

- > "het vasthouden en aantrekken van midden- en hoge inkomens en hoger opgeleiden;
- > wat vraagt voor "vooral ruime woningen in het midden en hoge segment".

Deze Woonvisie is in strijd met de belangrijke woningbouwopgave die door de Rijksoverheid en de Provincie opgesteld zijn. Zie volgend punt.

Daarnaast heeft de Rotterdamse Rekenkamer in 2022 geconcludeerd dat deze Woonvisie Rotterdam 2016 gebaseerd is op drijfzand – onderbouwd met wankelende cijfers en daardoor het aantal sociale en betaalbare woningvoorraad in Rotterdam incorrect cq te hoog gesteld is. De gemeenteraad heeft dit rapport formeel ondersteund.

M.a.w. de 4 torens van Rise en Lumiere zijn daarom ook op drijfzand gebaseerd – op basis van verouderd, 'incorrect' beleid en cijfers - en zijn tevens niet conform de belangrijke woningbouwopgave. Het betreft ook geen betrouwbare basis met de wetenschap dat er op dit moment aan een nieuw woonbeleid wordt gewerkt.

RISE en Lumiere voldoen niet aan de belangrijke woningbouwopgave, de Ladder, Omgevingsverordening en NOVI

De bestemmingsplannen van Rise en Lumiere voldoen niet aan de NOVI – de Nationale omgevingsvisie - zoals gesteld in de toelichtingen van de bestemmingsplannen. Hierin geeft de gemeente aan dat de plangebieden aansluiten op de NOVI-opgaven:

- a. goede leefomgevingskwaliteit realiseren, en
- b. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Ad a. De 4 gigantische torens verslechteren juist de leefomgevingskwaliteit; zowel in het RCD-gebied al in de omliggende wijken als Provenierswijk. De torens leveren zeer veel schaduw, extra verkeer en luchtvervuiling, meer lawaai, etc. In deze zienswijze wordt dit verder gemotiveerd.

Ad b. Rise en Lumiere dragen niets bij aan de woonbehoefte:

- **Lumiere is 0 % sociale woningen** en middensegment rond 27% en topsegment 73% .

- **Rise zegt in het bestemmingsplan dat het 20% sociaal is** en dat het totaal voor 50% betaalbaar is. Wij deduceren dit dan dat het dus **20% sociaal en 30% betaalbaar middensegment**, als zijn deze getallen niet correct (zie hieronder).

Rijksoverheid vereist voor de belangrijke woningbouwopgave: **30% sociaal en 40% (laag)midden = dit is 70% betaalbaar**.

De Provincie Zuid-Holland* heeft recent aangegeven dat ze wil dat de bouwplannen **minimaal 2/3 betaalbaar** zijn. M.a.w. **66,6%** sociaal en middensegment.

→ ***Cijfers RISE te rooskleuring gesteld – maar 0 tot 4,86% sociaal***

Rise breekt eerst 226 goede, duurzame, net gerenoveerde sociale/betaalbare woningen af en bouwt daarna maximaal 299 sociale woningen; dit is maar 73 woningen meer. Dit kan je dus niet als 20% toevoeging aan het totaal van sociale woningen noteren, als je eerst goede woningen vernietigt. Volgens het bestemmingsplan Rise is de voorwaarde zelfs slechts “minimaal 226 woningen”, wat dus de ruimte gegeven wordt om **0 sociale woningen EXTRA** toe te voegen. M.a.w. er worden dus maar 0% tot maximaal 4,86% ($(299 - 226)/1500$ woningen) aan nieuwe sociale woningen erbij gebouwd.

Conclusie: de vier woontorens voldoen niet aan de belangrijke woningbouwopgave (betaalbare woningen voor gezinnen, de politieagent en leerkrachten) en aan het Rijks- en Provinciaal beleid (zowel niet aan de Novi als aan de Ladder). Er wordt allen maar gebouwd voor de happy few en expats en lost niet de belangrijke woningbouwopgave op.

➔ NB: In het ontwerpbestemmingsplan Lumiere was de tekst in de paragraaf NOVI niét leesbaar.

Ook de andere, geplande RCD-XL torens zijn 0% sociaal cq niet-betaalbaar

Ook de rest van de in totaal 18 hoogbouwtorens in het RCD-XL gebied blijken niets te doen voor de belangrijke woningbouwopgave. De meeste torens bestaan uit 0% sociaal en amper lage middensegment omdat met servicekosten het voor de gewone man niet betaalbaar is. De RCD-XL-torens zijn:

→ 0% sociaal en weinig betaalbaar (minder dan 30% dure middensegment):

- Treehouse (135m)
- Lumiere-toren (150m)
- The Modernist-torens (70+125m)
- ASR-torens (150+200m)

→ Schieblok-toren (205m): 13% sociaal.

→ Pompenburg-torens (4 torens: 125, 145, 74 en 56): 16% sociaal en 30% middensegment

Samen met de RISE-torens van 0 tot 6% sociaal en Lumiere van 0% sociaal betekent dit er bijna niets gebouwd wordt om de woningnood op te lossen. De meeste appartementen worden voor expats gebouwd en zijn kleiner dan 40-45m². De rest is juist onbetaalbaar, voor de happy few als 2e woning en/of beleggingsobject, etc. Ondertussen zijn de cumulatieve negatieve milieueffecten – schaduw, lawaai, luchtvervuiling, en meer - voor de bestaande 19e eeuwse woonwijken met 10.000 inwoners.

M.a.w. Rise en Lumiere voldoen niet aan de woonverordeningen van de provincie en het Rijk waarop deze plannen afgewezen dienen te worden.

Als de woningnood niet opgelost wordt met deze torens dan dien je kritisch te kijken naar het bouwen ervan. Dan dienen de belangen van de woonwijken met vele gezinnen – die onder andere door deze overbodige torens volledig in schaduw gezet worden – beter en serieuzer in de belangen meegewogen te worden.

Rise en Lumiere dragen bij aan leegstand en criminaliteit

Veel hoogbouwtorens die nu al gebouwd zijn hebben last van leegstand omdat het voor velen niet betaalbaar is en/of worden bevolkt door drugscriminelen omdat het een mooie manier is om het geld wit te wassen en/of anoniem hun strafbare feiten te plegen; zoals dat blijkt uit meerdere nieuwsberichten en 1^e hand van politie. Zelfs hotels blijken grote last te hebben van criminele (drug)activiteiten zoals we dat in het nieuws vernomen hebben. Wat doet dit voor de leefbaarheid van de omgeving?

Nota van Uitgangspunten (NvU)

Voor beide plannen is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Daarover willen wij aanstippen:

1. Wij zijn hierbij niet betrokken geweest en/of op de hoogte gesteld.
2. Lumiere stelt:
 - a. dat in NvU staat dat minimaal 30% in het middensegment gerealiseerd dient te worden. We zien echter niet in het ontwerpbestemmingsplan wat het uiteindelijke plan in deze inhoudt.
 - b. Er wordt gesteld dat “door onttrekkingen van kantoren’ er schaarste in het CBD (Central Business District) dreigt waardoor nieuwe kantoortoevoegingen verantwoord zijn. *Wij vragen ons af welke onttrekkingen het zijn? Welke kantoren in het RCD-XL gebied zijn onttrokken?*
3. Rise:
 - a. De ontwerpbestemmingsplan van Rise voldoet niet aan de NvU. Er wordt flink hoger gebouwd dan 250 meter en meer kantoren.
 - b. Het bestemmingsplan maakt mogelijk 275 meter: 25 meter hoger. Echter de werkelijke hoogte wordt 286 meter; dit is 36 meter (14%) hoger dan gemaximaliseerd in de NvU! Ook één van de andere 2 torens worden hoger gebouwd dan de uitgangspunten van NvU: 160 ipv 150 meter. Dit alles heeft zondermeer een groot negatief impact op de omgeving qua bezonning.
 - c. Afwijkingen moeten gemotiveerd worden, maar we lezen alleen dat dit “vanwege de gewenste flexibiliteit”. Hoe is dat een deugdelijke motivatie om veel hoger en meer woningen te bouwen? Dit is een rare cirkelredenering en geen deugdelijke motivatie wat vereist hoort te zijn. Dit is verder ook in discrepantie met de brief van B&W aan de gemeenteraad – vlak voor de ter inzage legging van de bestemmingsplannen - dat de projectontwikkelaar juist veel hoger wil bouwen om meer appartementen van het TOPSEGMENT toe te kunnen voegen.
 - d. Verder wordt er ook geen transparante of inhoudelijke motivatie gegeven waarom er meer vierkante meters aan kantoren aan Rise moet worden toegevoegd en dat verantwoord waarom van NvU afgeweken wordt. Niet transparant is bijvoorbeeld: *“Meer vierkante meters kunnen worden toegestaan wanneer een grote afnemer zich aandient”*. Wie is die “grote afnemer”?

M.a.w. de afwijkingen t.a.v. de NvU zijn niet gemotiveerd, waardoor er geen zorgvuldige basis is en de plannen op gewezen dienen te worden.

NB: Wij vernemen continu dat er veel leegstand van kantoren is in het RCD-gebied. Ook in Engeland en Amerika schijnen er steeds meer kantoren leeg komen te staan die naar woningen omgezet worden of zelfs in Padel-banen. *Kunt u deze tegenstelde berichten t.a.v. de grote behoefte aan kantoren verklaren?*

PlanMER Lumiere en Rise dd 1 december 2023 – Opdrachtgever VORM Ontwikkeling BV en RED Company

Fouten in tekst en onleesbare tabellen - We merken dat in het MER-rapport van 170 pagina's en in diverse bijlagen heel veel typefouten zitten, diverse tabellen en afbeeldingen niet leesbaar zijn, en getoonde resultaten niet uitgelegd worden wat het betekent en/of waar het vandaan komt.

M.a.w. het MER-rapport is daarom voor ons – bewoners - niet leesbaar en begrijpelijk opgesteld. Hierdoor is het ons onmogelijk gemaakt om het MER-rapport te doorgronden. Dit is niet conform hfst 7 van WMB en gaat tevens tegen de Europese MER-richtlijnen en Verdrag van Aarhus

M.a.w. wij zijn van mening dat het gehele, onzorgvuldig en onleesbaar MER-rapport afgewezen dient te worden en opnieuw in procedure gebracht dient te worden die voor alle burgers leesbaar en begrijpelijk is opgesteld.

In wat we hebben kunnen lezen blijkt het planMER verder op diverse vlakken onzorgvuldig en niet-valide opgezet te zijn. Vanwege de veel te korte tijd om de 1750 pagina's met de 70 documenten - totaal 1GB – en door te lezen en te verwerken, stippen we hier enkele aan.

1. De MER vergelijkt alleen 2 alternatieven: 1 alternatief gebaseerd op 'werken' en 1 op volledig 'wonen'. M.a.w. de 3 megalomane torens van RISE en de Lumiere-toren worden beoordeeld als definitief.
 - Dit is vreemd als een zienswijze-procedure behoort te zijn dat een besluit nog niet vast staat. Wat voor zin heeft deze zienswijze-procedure als alles - het plan en de hoogtes – al 100% definitief is?
 - Waarom wordt in de MER niet beoordeeld wat de milieueffecten zijn indien de torens van verschillende hoogtes zijn en de plannen kleiner? Dat is wat wij als omwonenden, die alle negatieve milieueffecten gaan ervaren, willen weten.
 - De MER lijkt nu zo opgesteld te zijn – inclusief alle onderzoeken – dat men de uitkomst wil hebben wat men – de projectontwikkelaars en het College - voor ogen heeft:
 - o Een toename van totaal 2.340 woningen en 70.000m² niet-woonfuncties (waarvan ca 40.000m² kantoor, 6.300m² horeca én minimaal 420 hotelkamers) aan dezelfde straten geeft continu WEINIG TOT GEEN effecten op het milieu, het verkeer, luchtkwaliteit, geluid, etc. Elk kind kan bedenken dat dit niet kan kloppen.
 - o Ook is er WEINIG tot GEEN toename aan schaduw van de 4 immens hoge torens, gelegen ten zuiden van Provenierswijk en Agniesebuurt en op de grens van het 'RCD'-gebied. Hoe kan dit nou? Dit is niet realistisch.
 - M.a.w. de onderzoeken voor de MER – en dat geldt ook voor de specifieke onderzoeken per bestemmingsplan, zijn geschreven met een uitkomst al in gedachten. Dit toont ernstige belangenverstrengeling en maakt de onderzoeken ook niet betrouwbaar.
2. Als er soms toch nog 'stiekem' een negatief effect uit een onderzoek komt dan wordt dat weer met bijzondere cirkel- en/of drogredeneringen weggepoetst. Of met als opmerkingen als 'dat het belang van bouwen te belangrijk is'. Wat incorrect is omdat deze 4 torens met 6% en 0% sociaal niet voldoen aan de juiste woningbouwopgave.
3. We zeggen 'stiekem' omdat de rekenmethoden, de kengetallen en de referentie-gegevens – die we hebben kunnen lezen - zo zijn opgesteld, dat de uitslag bijna alleen maar positief kan uitvallen ten aanzien van de 4 gigantische torens. Zoals bij het berekenen van het aantal verkeersbewegingen alleen uit te gaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen van de torens.
4. Het valt ons op dat de enkele onderzoeken soms wel kritische noten of negatieve effecten vermelden, maar die onjuist of onvolledig in de samenvattingen en conclusie-teksten zijn meegenomen, waardoor niet de werkelijke impact zichtbaar is en de conclusies niet-valide.
5. In de planMER merken wij dat niet de Europese mer-richtlijnen volgens Besluitm.e.r en bijlage III juist zijn meegenomen. En daarbij draait het om een breder definitie van de "gevolgen voor het milieu" dat in samenhang beoordeeld dient te worden. En dat er breder gekeken dient te worden dan het plangebied. Door niet de effecten van de 4 torens op Provenierswijk (cumulatief) te onderzoeken wordt onzorgvuldig onderzocht wat de plannen aan (negatief) impact hebben op de bevolking, de menselijke gezondheid en biodiversiteit.
6. Punten die niet kloppen in de planMER:
 - **De MER gaat uit van 'verouderde' gebouwen.** Dit is incorrect; gebouwen zijn recent nog voor miljoenen gerenoveerd en verduurzaamd. Alle woningen zijn gasloos en energielabel A. Door uit te gaan van een foute bewering is deze kapitaalvernietiging van perfect duurzame woningen incorrect niet in de MER opgenomen.
 - **MER gaat uit van te lage torens.** De MER beoordeeld voor RISE van een toren van 275m en 2 torens van 150m. Ondertussen zijn twee torens veel groter geworden 286m en 161m hoog. De hoogste toren is 36 meter hoger; dit is 14% hoger! Deze ophoging is zelfs even hoog als de gehele onderbouw. Deze substantiële verhogingen zijn niet onderzocht in de MER. De MER heeft daarom geen juiste basis voor de ontwerpbestemmingsplannen en de omgevingsvergunningen.
 - **SAMENHANG MER** – De MER lijkt te brengen dat Rise en Lumiere in samenhang te zijn beoordeeld met alle toekomstige ontwikkelingen in de milieueffecten. Dit blijkt echter niet correct te zijn; alle toekomstige ontwikkelingen (wel of nog niet vaststaand) is opgenomen in de referentiesituatie als autonoom. Dus als een soort 0-punt. Dit verbloemt ernstig het totale impact van alle ontwikkelingen die bij elkaar komen te liggen en allemaal aan dezelfde hoofdtoevoerwegen liggen.
 - **MER-onderzoeken verbloemen werkelijk impact.** MER zou uitgaan van de worstcase; dit is zeker niet het geval als niet de werkelijke hoogtes en volumes van Rise is uitgegaan, alle bouwplannen

in RCD-gebied als vaststaand beoordeeld worden en zelfs de 'onbenutte planologische ruimte' – ruimte dat te nimmer en nooit gebruikt zal worden – in meegenomen worden. Als alles gedaan wordt om cijfers en resultaten te verbloemen en/of fictief laag te houden, dan kan er niet uitgegaan worden van een worstcase.

SAMENHANG alle RCD-XL torens (weer) niet onderzocht waardoor de ernst van de milieueffecten niet zichtbaar wordt.

De samenhang met alle (hoog)bouwplannen in en om het RCD-XL gebied is (weer) niet onderzocht. De 18 hoogbouwtorens in het RCD-XL gebied (Schiekade, Pompenburg, Treehouse, The Modernist, Unilever, NN-gebouw, ASR en ZoHo) liggen 'aan elkaar', aan dezelfde grens én maken gebruik van dezelfde infrastructuur (als wegen). In het gehele RCD-XL gebied wordt nu de 4 torens van Rise en Lumiere, met bijna 2500 woningen en 70.000m² 'zakelijk' toegevoegd. Dit betekent een gesloten wand aan torens met meer dan 7000 woningen die meer dan 30.000 verkeersbewegingen EXTRA per dag over bijv. Schiekade en door onze wijk beweegt.

M.a.w. er dient een planMER voor heel RCD-XL op te stellen om de cumulatieve milieueffecten te onderzoeken. De feitelijke situatie NU dient als 0-waarde genomen te worden en te meten wat alle RCD-XL toevoegingen gezamenlijk doen voor het gebied en omgeving. In plaats van dat in de referentiesituatie wordt uitgegaan dat alle hoogbouwplannen – die nog niet eens vastgesteld en/of onherroepelijk zijn – al gebouwd zijn. Of dat er gerekend wordt met planologisch onbenutte ruimte (die overigens op vele vlakken niet kloppen en zelfs lachwekkend zijn (bijv. ophoging van het gehele Stadhuis en of het gehele CS-overkapping) En daarbij hoort ook – op een deugdelijke wijze – rekening gehouden te worden wat dit betekent voor Provenierswijk

Dit alles hoort dus in samenhang beoordeeld te worden. Hierdoor wordt pas werkelijk inzichtelijk wat de toevoeging van alle torens met onze woonomgeving en de gehele ruime omgeving doet. En daarmee ook wat het doet voor onze gezonde leefomgeving in huidige én toekomstige woonsituatie. *Lijkt ons dat de gemeente dit ook graag wil weten?*

In de milieuonderzoeken het milieueffect per toren beoordelen (salamitactiek) en/of torens als vaststaand (autonoom) meenemen terwijl deze nog gebouwd moeten worden, is negeren wat alle torens samen aan een werkelijk negatief impact hebben op mens en flora en fauna. Deze gebruikte methode in de MER en in de milieuonderzoeken maakt juist dat de milieugevolgen níet een volwaardig plek krijgen en meewegen in de plannen. Dit verbloemt juist de ernst van de cumulatieve milieueffecten die de bewoners én bezoekers in Rotterdam Centrum, RCD en de wijken erom heen werkelijk gaan ervaren.

De cumulatieve, negatieve effecten van alle 18 torens zijn evident voor een veel grotere toename van verkeer, (gecumuleerde) geluidbelasting, de luchtkwaliteit, de externe veiligheid, de gezondheid, de wateropvang, de ecologie, het stadsklimaat (bezonning, windhinder, hittestress), circulariteit bouw materiaal en hinder tijdens de bouw. Deze plannen zijn in de planMER niet meegenomen.

MILIEUEFFECTEN

1. BEZONNING

De gemeente houdt zich niet aan de afspraken met Provenierswijk en Provenierswijkregel – Wand aan 4 torens haalt laatste (ochtend)zon in Provenierswijk weg

De Provenierswijk komt door de 4 gigantische torens ten zuiden van het spoor voor grotendeels – voor minimaal 6 maanden - in schaduw te liggen. Woningen in Provenierswijk zijn niet tot amper onderzocht vanwege de beperking van de straal van 500 meter in de Afwegingskader.

De bewonersvereniging en bewoners uit Provenierswijk – waaronder ondertekenaars - hebben bijna 20 jaar geleden intensief ingesproken en overlegd met de wethouder, gemeenteraadsleden en projectleiders over alle beoogde hoogbouw ten zuiden van het spoor vanwege de schaduw. Daarop is de Provenierswijkregel met betrekking tot de maximaal toelaatbare schaduw toename in het leven geroepen ten behoeve van de bescherming van het woon- en leefklimaat in de Provenierswijk. De wethouder – het

College – wilde hiermee juist om onze zorgen over bezonning van de woningen en omgeving ook tijdens de donkere wintermaanden weg nemen.

De strekking van deze Provenierswijkregel is niet begrensd tot louter ontwikkelingen in RCD maar betreft heel RCD-XL. Ten tijden van de afspraak met Provenierswijk waren immers geen plannen voor hoogbouw aan de zuidzijde van de Weena en Hofplein. Deze maximaal toelaatbare schaduwtoename dient dus eveneens toepasselijk te worden geacht cumulatief met alle RCD-torens, RCD-XI-torens (waaronder Rise en Lumiere) én waar het de ontwikkeling van hoogbouw betreft op andere locaties indien die hoogbouw invloed kan uitoefenen op het woon- en leefklimaat in de wijk.

Hoe kan anders tijdens de afspraken met de wethouder, het college en de gemeenteraad toegezegd worden:

- Dat wij niet bang hoeven te zijn dat er teveel schaduw komt.
- Dat Provenierswijk niet meer dan 1 uur schaduw extra in de ochtend krijgt
- Dat er geen wandvorming komt
- Dat de optelsom van torens van toepassing is
- Dat Provenierswijk met de Provenierswijkregel juist extra beschermd is aan teveel en te hoge hoogbouw
- Dat de Provenierswijkregel zelfs strenger is dan de toen vastgestelde Hoogbouwvisie 2009 (de basis van de Hoogbouwvisie 2019)

Door de Provenierswijkregel te negeren met de toevoeging van deze 4 torens – die volgens de bestaande bestemmingsplannen niet eens gebouwd mogen worden – houdt de gemeente zich niet aan de beloftes met Provenierswijk en haar bewoners. Het kan niet zo zijn dat bij het opstellen van de toezeggingen en de Provenierswijkregel, de gemeente toen al wist dat er aan de rand van de zogenaamde RCD-gebied nog hogere torens komen dan die in het RCD-gebied toegelaten zijn vanwege de Provenierswijkregel.

De gemeente weet af van de afspraken met de Provenierswijk, maar staat nu binnen 3 jaar tijd toch toe een muur aan megalomane hoogbouwtorens aan de grens van het RCD-gebied. De gemeente negeert daarmee bewust wat de impact op de Provenierswijk is en handelt daarmee geniepig. Is dit hoe de gemeente met haar burgers en afspraken omgaat? Door stiekem de plannen zo in te richten dat je alle toezeggingen en de grote negatieve impact kunt negeren? En zo lang mogelijk ook de plannen stil houden én 0% overleg/participatie organiseren, zodat je 'geen blaffende honden' in Provenierswijk wakker maakt? Want Provenierswijk is de laatste jaren overvallen door de 'plotselinge' grote erecties aan torens, waaronder nu ook de gepubliceerde bouwaanvraag van de 2 ASR-torens.

Deze misleiding door de gemeente behoort niet tot de beginselen van behoorlijk bestuur. De burger dient de overheid te kunnen vertrouwen en moeten er vanuit kunnen gaan dat de gemeente hen niet bewust cq geniepig op een verkeerd been zet en beloftes – die gaan om gezondheid van mens en dier – zomaar negeert.

De bezonningsonderzoeken voor de ontwerpbestemmingsplannen en MER gaan uit van ondeugdelijke uitgangspunten en zijn daarom misleidend:

a. Afwegingskader Bezonning - heeft niets van doen met bescherming van burgers en verbloemt de ernst

De **afwegingskader Bezonning** stelt een straal van 500 meter waarin onderzoek plaats vindt. Hierdoor wordt een groot gedeelte van Provenierswijk – alleen het puntje bij Molenwaterweg/Schiekade – onderzocht en wordt genegeerd dat de 4 torens ernstig veel schaduw aan veel meer woningen in Provenierswijk geeft. Diverse woningen hebben al vanaf augustus tot en met april/mei schaduw. En voor Provenierswijk-oost en -zuid krijgen de volledige cumulatie aan torens van geheel RCD-XL waardoor er wel half jaar tot 10 maanden (bij zuster Hennekeplein) nog amper een uurtje zon over is.

b. Extra kosten en geen energietransitie - Als de bewoners dadelijk nog een zon willen gaan zien in de juist koude maanden moeten zij zelfs de wijk uit. Tevens gaat de bewoners veel geld kosten qua stook- en energiekosten. Ook kunnen veel bewoners in Provenierswijk niet meer mee doen aan de energietransitie.

- c. **Meetmethodes voor zowel de woningen als openbare ruimte verbergen dat geheel centrum en de wijken erom heen voor een half jaar in de schaduw liggen** - Door ondeugdelijke meetmethoden wordt verbloemd de ernst van de impact van alle torens op de wijken en dat geldt ook voor wat het doet op straat in het RCD-XL gebied. Het geeft een rooskleurige papieren werkelijkheid terwijl de ECHTE werkelijkheid is dat er bijna geen zon meer overblijft en mens, dier en groen volledig in de schaduw en kou gezet wordt.
- *Waarom wil de gemeente dit? Dat zouden wij graag willen weten.*
- d. **Ondeugdelijk rekenmethoden betreft onder andere:**
- **dat zowel de bezonning van zuidzijde als noordzijde van geen woning opgeteld wordt.** Dit zorgt dat verdoezeld hoeveel schaduw Rise/Lumiere werkelijk geven. **Deze toepassing voor de openbare ruimte is ook niet conform de Hoogbouwvisie.**
 - **Alleen de onderste verdiepingen worden onderzocht wat weer een rooskleurige resultaat geeft.** De laagste verdiepingen krijgen al snel schaduw van omliggende gebouwen (ook in de zomerrr); met toevoeging van Rise/Lumiere veranderd dat dan niet vee waardoor er geen afname van bezonning geconcludeerd kan worden. Als de meetpunten op hogere verdiepingen geplaatst worden, dan zie je de werkelijke resultaten
 - **De metingen worden niet voor alle woningen uitgevoerd; conclusies zijn niet valide.** Zie vorig punt. Dit is vreemd. Wil de gemeente niet weten hoeveel mensen/woningen werkelijk in de schaduw komen en voor hoe lang? Door alleen de begane grond te nemen, negeer je het feit dat heel veel mensen/woningen niet onderzocht zijn. M.a.w. de conclusies van de bezonningsonderzoeken zeggen niets over de hoeveelheid woningen die werkelijk veel schaduwoverlast krijgen.
 - **Verder zijn ook niet onderzocht alle woningen die de geplande hoogbouw-woningen in RCD-XL toegevoegd worden.** Deze extra duizenden woningen, die ten zuiden van Rise en Lumiere liggen – zijn niet beoordeeld in de bezonningsonderzoeken en de MER. Dit geeft een foutieve weergave.
 - **De torens leveren MEER ZON op straat en in de woningen en daarom vallen de cijfers mee.** Door de methode van referentiesituatie met ook bouwveloppen, wordt het resultaat van een onderzoek dat veel straten in RCD en woningen in de omgeving MEER zon gaan krijgen. Dit geeft al aan dat de rekenmethoden niet zijn om de WERKELIJKE situatie te tonen maar een papieren werkelijkheid. We merken op dat resultaten nu niet met cijfermatig tabellen in de bezonningsonderzoeken van Peutz getoond worden. Alleen onduidelijke en vage ‘kleuren-illustraties’ maken het indirect zichtbaar -> *Waarom toont u niet de cijfermatige tabellen? Wij verzoeken u dit voor de juiste transparantie beschikbaar te maken..*
 - **De 3 Rise-torens en ook de Lumiere-torens zetten elkaar in de schaduw. De bewoners worden in schaduw gezet door de ‘eigen’ torens.** Ook de dakterrassen worden ernstig in de schaduw gezet. En dat wordt nog ernstiger als de ASR-, Schiekadeblok- en Pompenburggebied-torens – die Hofplein omringen – meegeteld worden. Dit is niet onderzocht in de MER.
 - **Toepassing salamatactiek – dat niet naar de optelsom van alle torens gekeken wordt - negeert dat het gehele RCD-gebied – inclusief Hofplein - en grote delen van Provenierswijk en Agniesebuurt op 21 september en 21 maart bijna volledig in de schaduw liggen.** Dit betekent dat voor eeuwig de straten en huizen in de koude maanden september t/m maart geen zon zien. Dit voldoet niet aan de Hoogbouwvisie en niet aan de Afwegingskader. *Waarom worden deze werkelijke feiten genegeerd?*

2. Parkeren en Verkeersbewegingen

Parkeren, het aantal verkeersbewegingen, luchtkwaliteit en geluidsoverlast hangen van elkaar af. In dit punt wordt het parkeren en verkeersbewegingen besproken. De teksten zijn echter voor alle punten gelijk.

Voor Rise (1500 woningen en 70000m² BVO zakelijk/dienstverlening) is berekend dat er maar uiteindelijk 176 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze berekening is gebaseerd op een aftrek van 90% door allerlei compensaties als dubbelgebruik, deelauto's en meer fietsparkeerplaatsen. In Rise zelf worden maar 78 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor er een tekort komt van 98 parkeerplaatsen.

Deze tekort van 98 parkeerplaatsen wordt elders in andere parkeergarage in een 600m-straal van Rise contractueel opgelost.

- Alle aftrek en uitkomen op benodigde 176 parkeerplaatsen voor toevoeging van zoveel woningen en m2 BVO is zeer onrealistisch. Zeker als de ongewogen parkeerbehoeften op 1002 parkeerplaatsen staat en de parkeereis in de bouwvergunning geeft zelfs 1111,35 parkeerplaatsen (ruim 100 meer(!)). Dit is niet conform de onderzoeken van de MER.
- Dat daarvan zelfs 98 parkeerplaatsen elders worden gegenereerd, betekent dat er te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd wordt.
- Van deze 98 parkeerplaatsen zijn de verkeersbewegingen – die in een straal van 600m plaatsvinden - niet meegenomen in de onderzoeken. Daarmee worden de werkelijke verkeersbewegingen van Rise verbloemd. En deze zullen weer substantieel hoger zijn dan 'berekende' cijfers aangeven omdat er natuurlijk veel meer auto's en verkeersbewegingen komen die allemaal in de omgeving van Rise gaan parkeren. En dat zijn niet alleen bewoners en de werkenden maar ook de vele bezoekers die per dag komen.
- En verkeer voor Rise zal ook in Provenierswijk gaan parkeren: Molenwaterweg is lekker dichtbij Rise én bij Proveniersplein ligt de NS-parkeerterrein (Q-park) en dan kun je snel met de metro naar Rise.
- De 'berekende cijfers' voor parkeren is een papieren werkelijkheid en daaraan gelinkte verkeersbewegingen-onderzoek is ernstig nalatig in de hoeveelheid verkeer én verkeersbewegingen die Rise genereert. Dit alles is niet onderzocht.

→ Uiteindelijk worden volgens de omgevingsvergunning Rise, maar 68 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat zijn 11 plaatsen minder dan de vereiste 79. En blijkt er voor gebruik deelauto's een verplichting te zijn dat de 72 deelauto's altijd 24uur en 7 dagen in de week beschikbaar zijn. M.a.w. van de 68 aanwezige parkeerplaatsen in Rise zijn er 72 voor deelauto's gereserveerd. *Hoe kan dit? Dat betekent dat er in Rise géén parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bewoners en zakelijke en andere activiteiten in Rise?*

Voor Lumiere:

- De bijlagen van het mobiliteitsrapport zijn ook niet leesbaar cq printbaar. Dit maakt dat niemand goed kennis heeft kunnen nemen van de onderbouwing. Het zelfs niet duidelijk wat de precieze ongewogen parkeerbehoefte is, etc. Dit is niet-transparant. Op basis hiervan dient het proces afgekeurd te worden.
- In het verslag zijn dezelfde berekeningen uitgevoerd als voor Rise, dus alle eerder gemelde bezwaren omvatten ook voor Lumiere.
- Ergens lezen wij dat er een bruto-behoefte aan 181 parkeerplaatsen is, een parkeereis van 98. In de conclusie staat uiteindelijk dat er 40 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 8 deelauto's. Hoe kan dit nou?
- Lumiere heeft geen eigen parkeervoorziening, maar deze 40 'benodigde' parkeerplaatsen worden in de parkeergarage aan de Karel Doormanstraat geregeld (achter De Doelen).
- Dit alles voldoet niet aan de vereisten en tevens blijkt er veel meer verkeersbewegingen te zijn dan wordt meegeteld.

Er zijn dus veel verborgen verkeersbewegingen door het gehele RCD-XL-gebied omdat door allerlei aftrek te weinig parkeerplaatsen in de 4 torens gebouwd worden. Tevens worden er externe parkeerplaatsen in de parkeergarages georganiseerd (met contracten). Deze verkeersbewegingen worden niet meegenomen in de onderzoeken naar de hoeveelheid verkeersbewegingen en aanverwante onderzoeken.

→ **In alle onderzoeken wordt dat genegeerd dat het verkeer voor Lumiere en Rise ook over de Statenweg zal gaan rijden.** Het verkeer van de Statenweg neemt ernstig toe omdat de meeste (vracht)auto's die bij Rise moeten zijn, niet bij Rise kunnen parkeren. Deze dienen bij de externe parkeergarages te parkeren - als de Kruisplein-garage en ook de Karel Doormanstraat-garage. Dit verkeer zal niet via Schiekade-Hofplein rijden, zoals alleen onderzocht is, maar juist via de Statentunnel en Statenweg indien men naar het noorden en/of naar de snelweg A13/A12/A20 moet.

→ Uit de onderzoeken van Goudappel blijkt dat **het verkeer op Schiekade en Pompenburg gaat vastlopen** (de route richting Statenweg is verder niet onderzocht). Al dit verkeer gaat dus bij de huizen

van Schiekade in de file staan, met alle gevolgen van geluid en smerige lucht van dien. En ook van de doorstroming in onze wijk.

- Uit het onderzoek van Goudappel wordt geconcludeerd dat **Hofplein vast loopt met toevoeging van Rise. En ook zal de herinrichting van Hofplein juist voor meer file gaan zorgen.**
- Goudappel concludeert daarbij dat **veel verkeer daardoor gaat omrijden om Hofplein te vermijden, maar dat omrijdroutes niet zijn onderzocht en beoordeeld.** Deze conclusie kan niet anders betekenen dat het verkeer dat vaststaat op Schiekade/Hofplein - en bij de externe garages rondom Kruisplein moeten zijn, juist via de Proveniersstraat, Proveniersplein en Stationssingel gaan rijden om snel via de Statentunnel naar de Weena te gaan. Al dit extra verkeer door Provenierswijk – met de daaraan gelinkte milieueffecten als meer fijnstof, CO₂, geluidoverlast en trillen – is niet onderzocht.
- **MER en verkeersbewegingen** – Wij lezen een tegenstrijdige conclusies in het MER-rapport en in de milieuonderzoeken van Rise/Lumiere omtrent de verkeersbewegingen. Zo wordt gesteld dat Weena en Doelwater door alle ontwikkelingsprojecten in 2033 verkeersintensiteiten toenemen. Maar tegelijkertijd wordt ook gesteld dat in de Referentiesituatie in 2033 (14 torens (excl. Rise/Lumiere) en ruim 6500 woningen) **MINDER VERKEERSBEWEGINGEN** op Weena en Pompenburg (-23%), Schiekade (-30%) en Coolsingel (-65% en -50%) zijn, dan in de huidige situatie (GEEN TORENS). Hoe kan dit nou? Het spreekt elkaar tegen en een afname is (weer) zeer onrealistisch. Dit is een incorrecte basis van de verkeersberekeningen van wat Rise en Lumiere toevoegen.
 - Er wordt gesproken over dat er gewerkt wordt met “kengetallen”. Wat zijn deze? Dat wordt verder niet uitgelegd en/of getoond.
 - Uit de verkeersbewegingen-onderzoek van MER blijkt dat een tweetal kruispunten het verkeer ernstig vast komt te zitten; wel 2 minuten wachttijd bij een verkeerslicht. Tegelijkertijd stelt het dat er geen toename is bij Hofplein en het allemaal meevalt.
 - Tot nu toe hebben wij geen integraal verkeersonderzoek gezien van alle toevoegingen van de 18 RCD-XL torens t.a.v. van de huidige, werkelijke situatie nu. Omdat de toename van alle beoogde torens nergens in cijfers en onderzoeken terug te vinden zijn, hoe kan de referentiesituatie 2033 dan goed beoordeeld worden? Van welke cijfers wordt uitgegaan? Dit is natuurlijk ook gerealiseerd aan de onderzoeken voor de luchtkwaliteit.
- **Bovenstaande punten maken dat de milieuonderzoeken niet valide, niet betrouwbaar en onzorgvuldig zijn en dat op basis hiervan de plannen en de MER niet goedgekeurd kunnen worden.**

3. LUCHT

- Meer verkeer is meer fijnstof en CO₂. Echter doordat in de verkeersbewegingen uitgegaan wordt van verkeerde basisgegevens/kengetallen, wordt de luchtkwaliteit ook niet correct berekend. De werkelijkheid is dat het aantal verkeersbewegingen van Rise en Lumiere veel en veel groter is dan berekend – zoals in voorgaande punten aangegeven – dus zal de toename van CO₂ en fijnstof veel ernstiger zijn dan berekend. Daarmee komt het nog verder boven alle luchtkwaliteit-normen uit.
- Het grootste gedeelte van het verkeer dat over Schiekade en Statenweg zal rijden en/of door Provenierswijk zal omrijden om in het RCD-gebied te geraken, is niet onderzocht qua luchtkwaliteit. Dus ook niet wat het doet voor de bewoners van Provenierswijk. Zie ook voorgaande en de volgende punten.
- **Luchtkwaliteit van het spoor is niet onderzocht.** Het spoor en spooreplacement zit ingeklemd tussen het RCD-XL gebied en Provenierswijk. Het spoor genereert ook vuile lucht van de (diesel-goederen)treinen. Treinen geven ook veel fijnstof af waardoor de luchtkwaliteit in de omgeving van het oostelijke spoortalud (Provenierswijk-oost) door RIVM als ‘zeer slecht’ wordt beoordeeld (als ook het aspect ‘geluid’). De luchtkwaliteit had in cumulatie van het (vracht)verkeer en (vracht)treinverkeer meegenomen dienen te worden voor zowel de woningen in Rise/Lumiere als Provenierswijk.
- **Electrische auto’s genereren meer kankerverwekkende fijnstof.** Er wordt bij Rise en Lumiere ingezet op elektrisch rijden omdat dat minder vuile lucht geeft (CO₂). Electriscie auto’s zijn echter NIET schoner; ze geven MEER fijnstof (kankerverwekkender) en ook juist meer geluidsoverlast (grote en zwaardere auto’s met grote wielen). In centrum Parijs worden daarom

ook om deze redenen SVU's van buiten de stad verboden. Het niet-beoordelen van dat meer elektrische auto's toevoegen aan slechtere, kankerverwekkende fijnstof in de lucht is onzorgvuldig.

4. GELUID

- **Meer verkeer is meer geluidsoverlast.** Echter doordat in de verkeersbewegingen uitgegaan wordt van verkeerde basisgegevens/kengetallen, wordt het geluid ook niet correct berekend. Werkelijkheid zijn het aantal verkeersbewegingen van Rise en Lumiere veel en veel groter dan berekend – zoals in voorgaande punten aangegeven – dus zal het geluidsoverlast veel ernstiger zijn dan berekend. Daarmee komt het nog verder boven alle normen uit. Hierdoor kan er ook geen Hogere waarde wet geluidhinder op afgegeven worden.
- **Grote toename aan verkeer door en langs Provenierswijk is niet (cumulatief) onderzocht** - Het grootste gedeelte van het verkeer dat over Schiekade en Statenweg zal rijden, is niet onderzocht qua geluidsoverlast voor het RCD-gebied, als ook niet voor Provenierswijk. Ook niet de voorspelde omrijdroutes omdat Hofplein en Schiekade gaan vastlopen. Zie ook bovenstaande punten. Deze toename aan geluidsoverlast van al het verkeer door en langs Provenierswijk is ook niet cumulatief berekend met o.a. het spoor- en industrielaawaai (spooremplacement).
- **Reflecties zijn niet onderzocht cq meegenomen in de geluidsonderzoeken:**
 - o Reflecties van het rail- tram- en autoverkeerslawaaï op de Rise en Lumiere en van de omliggende torens zijn niet onderzocht.
 - o Als ook niet de reflecties van de 3 Rise-torens naar elkaar toe.De gigantische torens die vooral van glas en beton zijn blokkeren al het geluid in de omgeving, maar dat reflecteert het geluid ook weer hard terug naar de omgeving. Omdat de torens dicht bij elkaar staan krijg je meervoudige reflecties. Dit niet meenemen in de onderzoeken en de MER is een belangrijk hiaat en maakt dat het geluidsoverlast ernstiger is dan nu is aangegeven.
- **Willekeur bij conclusie Lumiere/Rise** - We lezen bij Lumiere dat vanwege het geluidsoverlast de woningen pas boven 65 meter hoog gerealiseerd kunnen worden. Het geluidsoverlast voor Rise is ernstiger, maar in Rise kunnen de woningen vanaf de 8^e verdieping gerealiseerd worden. Hoe kan dit? Dit lijkt een vorm van willekeur.

5. BODEM EN (GROND)WATER

Grondwater - Er wordt in de bestemmingsplannen gesteld dat “Bij het realiseren van ondergrondse voorzieningen, zoals een parkeergarage, moet geborgd worden dat er geen negatieve effecten optreden op de grondwaterstromen.”

Bij Rise staat nog specifiek: “Er wordt rekening gehouden met de mogelijke invloed op het grondwater als gevolg van beoogde realisatie van een ondergrondse parkeergarage.”

Hoe kan men dit borgen? En wat betekent “mogelijk invloed op het grondwater” a.g.v. beoogde ondergrondse parkeergarage? Er wordt dus voorzien in negatief impact? Welk impact precies? En wat kan dit betekenen voor de woningen in de buurt en in Provenierswijk met oude 19^e eeuwse woningen met houten funderingspalen?

Wij zien nergens terug in de milieuonderzoeken en in de planMER wat dit inhoudt en wat het betekent als het niet geborgd kan zijn qua effecten. Dit is ook niet terug te lezen in de planMER.

Water

Een toevoeging van bijna 2400 woningen en meer dan 70.000m² niet-wonen functies geeft veel afvalwater. Hoe zit dit met piekbuien? Wij lezen niet terug in de milieuonderzoeken en de planMER wat de impact is op het riool dat afwatert naar onze singels.

Bodem – Wij lezen dat er kans is op het inklinken van de bodem door de bodemgesteldheid (slappe klei- en veengronden) van de bodem in het gebied. Wij hebben al gemerkt met de eerste ontwikkelingen in het RCD-gebied - het bouwen van het nieuwe CS, Randstadrail, etc. – dat het impact heeft gehad op de oude 19^e eeuwse huizen met houten palen in Provenierswijk.

- Wat doen de 2 megalomane ontwikkelingen voor onze huizen?

- Ook in combinatie met het zo ongeveer tegelijkertijd bouwen van Treehouse, Schiekadeblok, ASR en The Modernist?

Qua onderwerp Water en MER wordt in de bestemmingsplannen vermeld: “Het MER gaat in aanvulling op voornoemde situaties volledigheidshalve ook in op effecten die (kunnen) optreden als onbenutte planologische ruimte, waar nog geen concrete plannen voor zijn, gerealiseerd worden.”

- ⇒ Wat betekent het bovenstaande? Welke plannen zouden deze kunnen zijn en hoeveel m2 BVO komt er bij? Wat zijn de resultaten hiervan?

Toepassing salamitactiek niet conform de EIA-directive en bijlage III van BesluitMER

Zoals eerder beschreven doet de gemeente aan salamitactiek qua beoordeling van de milieueffecten en negeert om alle ontwikkelingen met wel 18 torens van 70 tot en met 280 meter hoog – waaronder die van Pompenburg – integraal te onderzoeken. Dit alles is niet conform de Europese wetgeving gesteld in de EIA-Directive uit 2015:

“Where several projects, taken together, may have significant effects on the environment within the meaning of Article 2(1) of the EIA Directive, their environmental impact should be assessed as a whole”.

“Furthermore, in order to avoid misuse of EU rules by splitting projects that, when taken together, are likely to have significant effects on the environment, it is necessary to take into account the cumulative effect of such projects where they have an objective and chronological link between them”.

De gemeente heeft dit zelf ook in het bestemmingsplan Weenapoint 2011 (onderdeel van het RCD-gebied) aangegeven en bevestigt: “Door deze samenhang zal ook het milieu als geheel gezien moeten worden, om te vermijden dat salamitactiek ontstaat door het opknippen van het bestemmingsplannen en effecten op het milieu.”. De gemeente hoort zich te houden aan hun eigen woord en afspraken.

CONCLUSIE

Bouwen van Rise en Lumiere voldoet niet aan de belangrijke woningbouwopgave en lost de woningbouwopgave niet op. Het geeft echter wel grote, negatieve effecten naar de omliggende wijken als Provenierswijk en tast de gezondheid aan van mens, dier en planten. Mensen hebben vitamine D van de zon nodig als ook dat planten en bomen zon nodig hebben om CO₂ om te zetten in zuurstof.

Ook de Provincie heeft geconstateerd dat het geen zin heeft om te bouwen als het niet de woningnood oplost en alleen maar de portemonnee van de ontwikkelaars spekt. Zij constateren dat het dan alleen maar ten kosten gaat van opoffering van de schaarse ruimte in Nederland omdat dan weer ergens anders gebouwd moet gaan worden. De Provincie wil dat de bouwplannen minimaal 2/3 betaalbaar zijn. Omdat Rise en Lumiere hier niet aan voldoen, kunnen deze plannen niet vastgesteld worden.

Lumiere Met Rise en Lumiere worden wéér vooral dure – onbetaalbare – woningen gebouwd voor de happy few en expats. Er is al veel leegstand in de gerealiseerde hoogbouwtorens omdat de focus continu op hoge inkomens is en de meeste Nederlanders het niet kunnen betalen. Zeker niet de leerkrachten en politieagenten wat de focus is op de belangrijke woningbouwopgave.

De plannen voldoen ook niet aan de Omgevingsvisie Rotterdam: De veranderstad die op de lange termijn doelen stelt:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie”

De plannen veroorzaken juist het tegengestelde waardoor een gezonde, groene en aantrekkelijke stad niet voor de meeste bewoners rondom het RCD en in Provenierswijk gaat gelden.

De plannen voldoen ook niet aan NOVI, waarin ook gesteld wordt dat de Bewoners tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving moeten ervaren. De stad wordt minder gezond en minder leefbaar vanwege de toevoeging van deze 4 torens die een groot negatief impact hebben op de gehele omgeving.

Uit onze zienswijzen blijkt dat de rapporten van de MER en die van de bestemmingsplannen vaak niet leesbaar zijn, niet valide en onzorgvuldig opgesteld en niet betrouwbaar. Hoewel de lijst met bezwaren hiervoor genoemd, lange na van compleet is, verzoek ik u het concept-bestemmingsplannen inclusief planMER en de concept-omgevingsvergunningen van Rise en Lumiere af te wijzen. Dit op basis van dat de plannen, de MER en de omgevingsvergunningen gebaseerd zijn op aannamen, ondeugdelijke onderzoeken en onzorgvuldige participatieprocessen en procedures. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur en zichtbare belangenverstrengeling waarbij de belangen van de huidige bewoners, het milieu en de gezonde leefomgeving niet zijn meegenomen. Dit alles betreft geen goede ruimtelijke ordening.

College Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
t.a.v. Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 29 januari 2024

Per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Betreft: Pro-forma zienswijze ontwerp-omgevingsvergunningen RISE (OMV.23.09.00177) en Lumière (OMV.23.09.00188)

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u een pro forma zienswijze t.a.v. de concept-omgevingsvergunningen voor Rise en Lumière – respectievelijk met kenmerk OMV.23.09.00177 en OMV.23.09.00188 - als gepubliceerd in het bericht van het Gemeentebblad van 22 december 2023.

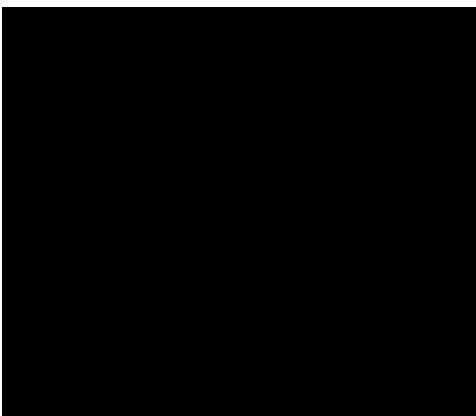
Ik kan volgens artikel 1:2 Awb als belanghebbende worden aangemerkt. Mijn belang is rechtstreeks bij deze concept-besluiten betrokken.

Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om mij uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden van de twee zienswijzen.

Ik vraag u zo spoedig mogelijk mij een nieuwe termijn te doen toekomen.

Ik geef hierbij ook aan om t.z.t. gehoord te willen worden.

Hoogachtend,



Bijlagen: de kennisgevingen van de ontwerp-omgevingsvergunningen van Rise en Lumière

 Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 554788
22 december
2023

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning RISE

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

RISE ligt aan het Hofplein en bestaat uit de adressen Hofplein 33, Coolsingel 6 (Bodongebouw) en het wooncomplex Pompenburg, met entrees aan de Doelstraat en de Pompenburg. RISE is een ontwikkeling van initiatiefnemer en projectontwikkelaar RED Company, woningbouwcorporatie Havensteder (als grondeigenaar en toekomstig verhuurder van het contingent sociale woningen) en gemeente Rotterdam.

Het programma van RISE bestaat uit:

1. 1477 woningen (1.500 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan), waarvan 50% in het betaalbare segment (waarvan 299 sociale huurwoningen, 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur) en 50% vrije sector huur en koop;
2. Ruim 26.300 m2 bvo kantoren (in het bestemmingsplan is 26.500 m2 toegestaan);
3. 11.850 m2 bvo hotel (183 kamers), waarvan 700 m2 vergader- en congresruimte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hotel van maximaal 13.500 m2 bvo met 1.300 m2 vergader- en congresfuncties en 240 kamers;
4. 1.600 m2 maatschappelijke voorzieningen (3.000 m2 toegestaan in het bestemmingsplan);
5. 1.260m2 betaalbare bedrijfsruimte, 440 m2 dienstverlening en bijna 2.250 m2 horeca (totaal is onder de noemer van commerciële functies 5.000 m2 toegestaan in het bestemmingsplan, waarvan max. 3000 m2 voor horeca);
6. Fiets parkeren: 1.700 m2 bovengronds en 5.500 m2 ondergronds; en,
7. Autoparkeren: 68 ondergrondse parkeerplekken.

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in drie torens van respectievelijk 157, 274 en 143 meter hoog (exclusief technische ruimte).

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van onder meer 1.500 woningen. Dit zijn geluidgevoelige objecten. De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen worden overschreden vanwege wegverkeer en spoorwegverkeer. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen.

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project RISE. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1

Gemeentebblad 2023 nr. 554788 22 december 2023

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimte-lijkeplannen.nl.
1. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder via www.overheid.nl. Dit ontwerpbesluit is tevens bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3011 AJ, nummer 33. NB. Een aantal in de bijlage genoemde documenten van bouw-technische aard ligt niet digitaal ter inzage vanwege de bestandsgrootte. Deze documenten zijn opvraagbaar via het algemene e-mailadres van afdeling Bouw- en Woningtoezicht, team vergunningen: bwt-vergunningen@rotterdam.nl.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00177.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Zienswijzen ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Belanghebbenden kunnen gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder richten aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, per adres DCMR Milieudienst Rijnmond, ter attentie van bureau Ruimte en Leefomgeving, Postbus 843, 3100 AV Schiedam. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunnen belanghebbenden binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Adviesloket bureau Ruimte en Leefomgeving van de DCMR (010-246 8300).

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Informatiebijeenkomst

Donderdag 18 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaar RED Company een informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan in Het Timmerhuis, Halvemaanpassage 1. U bent vanaf 19.15 uur welkom. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor RISE en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie kunt u het ontwerpbestemmingsplan bekijken en individueel uw vragen stellen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

 Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 556552
22 december
2023

Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Lumière

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken de terinzagelegging bekend van:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
2. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188).

Bovengenoemde ontwerpbesluiten liggen met ingang van vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van zes weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage.

Omschrijving locatie en project

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in de 'Structuurvisie Lumière' (oktober 2019).

Het programma van Lumière bestaat uit:

1. 263 woningen (333 woningen zijn toegestaan in het bestemmingsplan) waarvan 30% middenhuur; (185 vrijesectorwoningen en 78 middenhuur woningen);
2. 11.291 m2 bvo hotel (het bestemmingsplan staat maximaal 11.600 m2 toe);
3. 2.690 m2 bvo detailhandel (het bestemmingsplan staat maximaal 2.800 m2 toe);
4. 244 m2 bvo restaurant/horeca (het bestemmingsplan staat maximaal 1.800 m2 toe);
5. 1.426 m2 bvo maatschappelijke voorziening (het bestemmingsplan staat maximaal 1.600m2 toe);
6. 1.460 m2 bvo bedrijfsruimte (het bestemmingsplan staat onder de noemer van commerciële functies, waaronder bedrijfsruimte, maximaal 4.200 m2 toe);
7. 4.549 m2 bvo kantoorruimte (het bestemmingsplan staat maximaal 7.700 m2 toe);
8. Fietsparkeren: 1.549 m2 bvo (aantal: 1.076);
9. Autoparkeren: 28 parkeerplekken waarvan 7 voor deelauto's (niet op eigen terrein).

De (openbare) voorzieningen worden gerealiseerd in de bebouwing in de Rotterdamse laag. De woningen worden gerealiseerd in één woontoren van 154 meter (exclusief technische ruimte).

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat onder meer het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning. Dat is de reden dat deze ontwerpbesluiten nu gelijktijdig ter inzage liggen.

Terinzagelegging

De bovengenoemde stukken zijn via de volgende kanalen digitaal raadpleegbaar:

1. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken (inclusief het MER) via www.ruimteplannen.nl.
1. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken via www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op het volgende adres en postcode 3012 EE, nummer 57.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak ook inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

1

Gemeentebblad 2023 nr. 556552 22 december 2023

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen sturen naar de gemeenteraad, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Gedurende bovengenoemde termijn (vanaf 22 december 2023 t/m 1 februari 2024) kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouwen en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.09.00188.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 2 januari 2024 op maandag t/m donderdag tussen 9.00 en 12.00 uur contact opnemen met telefoonnummer 06-48458953.

Digitale informatiebijeenkomst

Woensdag 17 januari 2024 organiseert de gemeente samen met ontwikkelaars Manhave en VORM een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan. Om 19.30 uur wordt er een korte presentatie gegeven over de plannen voor Lumière en wat er met het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Na de presentatie is er mogelijkheid voor het stellen van vragen. Voor vragen over de ontwerp-omgevingsvergunning is op deze avond ook ruimte.

Aanmelden gaat per e-mail: lumiereSO@rotterdam.nl. Na aanmelding ontvangt u een link voor deelname via MS Teams. Ook wordt een handleiding om in te loggen meegestuurd.

Voor meer informatie: www.rotterdam.nl/lumiere

Datum: Woensdag 17 januari 2024

Tijd: 19.30 uur - 20.30 uur

Locatie: Digitaal via MS Teams (link wordt na aanmelding toegestuurd)

Rotterdam, 22 december 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,

Mevr. 

Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Rotterdam
t.a.v. Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team Juridische Zaken
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 12 februari 2023

Uw kenmerken: 24/0002297

Betreft:

NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01/OMV.23.09.00177 en OMV.23.09.00188/NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-on01

En de concept-omgevingsvergunningen OMV.23.09.00177 en OMV.23.09.00188

Per email:

Betreft: inhoudelijke gronden proforma zienswijzen v.w.b. de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere, de MER en de betreffende ontwerp-omgevingsvergunningen, inclusief de milieueffectrapportage Rise en Lumière

Ik heb op 29 januari 2024 proforma zienswijzen ingediend voor de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere, de MER en de ontwerp-omgevingsvergunningen van deze hoogbouwontwikkelingen. Ik, als bewoner van de Provenierswijk dien hierbij tijdig de gronden van mijn zienswijze in en teken daarbij bezwaar aan tegen het plan om de woontorens Rise en Lumiere te bouwen en vergunning te geven voor het bouwen van Rise en Lumiere middels het wijzigen van de bestemmingsplannen, de MER en de ontwerpomgevingsvergunningen.

Ik wil gehoord worden.

Gronden van bezwaar (mijn zienswijzen):

1. mijn woonsituatie en afspraken met de Provenierswijk

De vier torens, van 154 mtr t/m 286 mtr hoog, zullen de Provenierswijk en ook mijn woning gedurende een groot deel van het jaar – de 6 koudere maanden - in de schaduw zetten. Het heeft een negatief effect op mijn welzijn, geestelijk en lichamelijk (vitamine D-tekort) maar ook op alle flora en fauna in mijn woonomgeving. Hogere verwarmingskosten zijn het gevolg van de beschaduwing en meedoen aan de energietransitie wordt bemoeilijkt, want zonnepanelen hebben geen zin als ze maanden in de schaduw liggen.

De drie torens van Rise vormen een wand. Ik woon zelf aan de [REDACTED] en ben bevoorrecht omdat daar sprake is van breder uitzicht, maar de bewoners in de zijstraten van de singel (Van der Sluisstraat, Van Waerschutstraat, Nicolaas Zasstraat) en achterstraten zoals Obreenstraat en Jacob Loisstraat zullen nog zwaarder de gevolgen van de hoogbouwplannen ondervinden. Zij- en achterstraten met sowieso al minder zon en lichttoetreding in de huidige situatie.

Rise en Lumiere staan niet alleen: samen met alle andere geplande torens als Schiekadeblok (200m), Pompenburg (145, 125, 79 en 56m), ASR-torens (150 + 200m), Unilever (150m), nieuwe toren Delftse Poort (150m) en Treehouse (135m) is er sprake van een toekomstig gesloten muur ten zuiden van mijn woning en de Provenierswijk-oost, waarachter de zon een fors aantal maanden verdwijnt. Dit alles is tegen alle afspraken in die gemaakt zijn door de Provenierswijk en B&W. Bijna 20 jaar geleden zijn uitgebreide gesprekken geweest met o.a. wethouder [REDACTED] over de hoogbouwplannen aan zuidzijde van het spoor. Er zou geen wandvorming ontstaan. Alle torens zouden in bezonningsanalyses opgeteld worden waardoor voorkomen zou worden dat wij meer dan 1 uur extra schaduw in de ochtend zouden krijgen.

Ik heb de ontwerpbestemmingsplanstukken en bijlage 9, het onderzoek van bureau Peutz voor Rise erop nageslagen, en constateerde dat in bijlage 4 van het rapport Peutz (blz 29) duidelijk de gevolgen van de hoogbouwen voor onze wijk zichtbaar zijn op de datum van 21 september en het is voorstelbaar wat dat betekent voor de herfst- en winterdagen daarna. Ik trof geen enkele berekening of analyse aan die de gevolgen van Rise of Lumiere voor mijn woonsituatie en die van mijn directe burens aangaft, terwijl deze er wel is. Ik dring er daarom op aan deze onderzoeken te doen plaatsvinden en met de bewoners van de omliggende wijken van de plannen hierover in gesprek te gaan alvorens over te gaan tot vaststellen van bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning.

Kunt u uitleggen waarom in de bezonningsanalyses niets opgenomen is m.b.t. de toekomstige situatie voor mijn woning op de Provenierssingel en voor de bewoners in de noordelijk daarvan gelegen straten, ofschoon wij wel gevolgen zullen ondervinden van de hoogbouwen van Rise en Lumiere ?

Kunt u uitleggen waarom de berekeningsafspraken die met de Provenierswijk is gemaakt niet is toegepast ?

2. betaalbare woningbouw zwaar ondergewaardeerd; strijdigheid met beleid

In het voorliggend plan voor Rise is sprake van 20% sociale woningen op een totaal van maximaal 1477 (max. 1500) woningen; dus maximaal 299 à 300 woningen. 226 goede en ruime sociale woningen in gebouw Pompenburg worden echter gesloopt. De conclusie is dat op een project van maximaal 1500 woningen slechts 73 à 74 sociale woningen extra toegevoegd worden aan de Rotterdamse woningmarkt, feitelijk slechts 5% van het totale aantal daar te realiseren woningen.

Het is uiterst merkwaardig, gezien vanuit de reële Rotterdamse vraag naar betaalbare woningen. De investeerder/ontwikkelaar mag hier wel 750 woningen, te weten 50% van het bouwprogramma realiseren in de vrije sector. Bekend is ook dat het betaalbare huurdeel (20% middeldure huur volgens de anterieure overeenkomst van 21 december 2023), te weten rond de 300 woningen na 15 jaar ook op de vrije markt mogen worden afgezet. Resterende vraag: welk woningprobleem wordt met dit plan opgelost ? De wens van beleggers om in vastgoed te investeren, of de reële woningvraag in de stad Rotterdam ?

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland heeft aangekondigd strenger toe te gaan zien op betaalbare nieuwbouw. Dit jaar krijgen enkel projecten met minstens 33 procent sociale huur en 33 procent middenhuur of 'goedkope koop' (tot 355.000 euro) nog groen licht van de provincie. Noch het plan Rise noch Lumiere voldoen aan deze norm.

Kunt u deze scheve situatie verklaren in relatie tot de visie op wonen, zoals de Rotterdamse politiek deze heeft uitgezet na melding door de Rekenkamer Rotterdam in haar rapport 'thuis in cijfers' uit 2022 dat de Woonvisie agenda 2020, koers naar 2030 en het addendum gebouwd waren op wankelende cijfers?

3. gebouw Pompenburg niet slopen

Met de sloop van het gebouw Pompenburg is sprake van kapitaalvernietiging (ca. 60 miljoen). Er is daar sprake van een groot complex met een parkeergarage, bedrijfsruimtes en 226 goede en betaalbare woningen in de sociale sector met energielabel A. Woningen die Rotterdam hard nodig heeft.

Er is geen participatie met de bewoners geweest in het proces. De bewoners moesten het voornemen tot andere plannen in oktober 2019 uit de krant vernemen. Woningcorporatie Havensteder heeft daarna alleen informatie verstrekt over de plannen en het herhuisvestings-proces. Er is dus sprake geweest van 'plannen maken in achterkamers'. Havensteder doet van het begin af aan alsof de sloop een voldongen feit is en schaadt daarmee de huurbescherming.

Ook is er geen sprake geweest van initiatieven vanuit de ontwerper noch de gemeente. Dat in een tijd waarin de Omgevingswet eraan zat te komen. Deze stuurt juist aan op intensieve participatie. Toen de bewoners in 2022 voorstelden een variant te ontwikkelen waarbij de leegstaande kantoren omgevormd zouden worden tot woningen en het woongebouw Pompenburg met 1 of 2 lagen zou kunnen worden opgetopt, gaf de wethouder het antwoord dat de planvorming al te ver was. De architect/ontwikkelaar reageerde zelfs niet. Dat, terwijl het voorstel van de bewoners aanstuurde op een duurzamer oplossing dan het nu voorliggende hoogbouwplan.

Kunt u uitleggen waarom deze sociale huurwoningen gesloopt worden en waarom noch wethouder noch ontwikkelaar iets gedaan hebben met het verzoek van bewoners ?

Kunt u aangeven waarom de ontwikkelaar nooit zijn eerste plan met 1 toren heeft overlegd aan de bewoners ? Een plan waarin het gebouw Pompenburg gehandhaafd had kunnen worden.

4. Cultuurhistorische waarde: objectniveau

In de plantoelichting voor het bestemmingsplan Rise staat onder 3.4 een samenvatting van de cultuurhistorische verkenning. Het woongebouw Pompenburg van architect Carel Weeber wordt daar in samenhang met het aangrenzende kantoorgebouw van Bodon als een beeldbepalend complex in het stadscentrum benoemd. Een serieuze afweging over het behoud van dit complex heeft echter niet plaatsgevonden.

Dat de waarde van het gebouw erkend wordt is duidelijk. Er ligt bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een aanvraag als een post-65 monument. De commissie Welstand en Monumenten heeft in haar behandeling van een planvoorstel voor Rise op 6 juli 2022 het Pompenburggebouw getypeerd als 'bijzonder voorbeeld voor volkshuisvesting en sociale woningbouw'.

Kunt u uitleggen welke afwegingen m.b.t. cultuurhistorische waarde een rol hebben gespeeld bij het besluit de panden Pompenburg en Bodon te slopen ?

5. Cultuurhistorische waarde: stedenbouwkundig

Het bouwplan Rise zet de ruimtelijke opbouw aan de Coolsingel zwaar onder druk. Het is kort gezegd een megalomaan ensemble. In de jaren '50 is er voor gekozen het stadhuis centraal te plaatsen in de stedenbouwkundige opzet van de Coolsingel en het Stadhuisplein. Het stadhuis is aangewezen als Rijksmonument in het jaar 1997 vanwege haar cultuurhistorische waarde.

Door de introductie van de Coolsingeltoren dicht op het stadhuis ontstaat een volstrekt asymmetrisch totaalbeeld gezien vanaf het Stadhuisplein, dit zeker wanneer je in oenschouw neemt dat de Pompenburgtoren en Hofpleintoren zelf weer heel dicht op de Coolsingeltoren staan.

Daarnaast bestaat er als toetsingscriterium voor monumenten: 'de omgeving van het monument'. Dit om de cultuurhistorische waarde van belangwekkende gebouwen ook in ruimtelijke zin te borgen. De directe nabijheid van de Coolsingeltoren (inclusief de andere torens van Rise) tast de cultuurhistorische beleving en waarde van het stadhuis in ernstige mate aan.

Kunt u uitleggen welke cultuurhistorisch-stedenbouwkundige afwegingen gemaakt zijn v.w.b. 'de omgeving van het monument' in de overleggen van de commissie Welstand & Monumenten en/of de afdeling Monumenten van de gemeente Rotterdam ? Zijn daartoe tekeningen en/of makettes overlegd ?

6. Schaduwschade Hofplein en afwijken van vigerend planologisch toetsingsinstrumentarium

Het onderzoek dat door bureau Peutz uitgevoerd is voor het plan Rise (bijlage 9) geeft aan dat het Hofplein in de Hoogbouwvisie benoemd wordt als 'representatieve ruimte'. Voor deze ruimte gelden eisen t.a.v maximale verslechtering van bezonning. Als conclusie van het modelmatig onderzoek blijkt dat de gemiddelde bezonningsduur van het Hofplein niet voldoet op de toetsingsdata 21 juni en 21 september. Voor 21 september, het begin van de herfst staat een bezonningsduureis van slechts 3 uur, wat bar weinig is wanneer je je realiseert dat het rekenmodel ervan uitgaat dat er voltijds sprake is van zontoetreding in Nederland. Dit is niet het geval; het is regelmatig en vaak bewolkt met grijze luchten. Met andere woorden: we praten hier over **3 uur kans op zon**.

Het blijkt dat de 3 uur in het model niet wordt gehaald. Slechts 2.48 uur in de periode van 9 uur s morgens tot 6 uur s avonds (9 uur totaal) is er sprake van zon. Tijdens de herfst en winter neemt deze nog verder af. 12 minuten minder dus dan de al lage eis van 3 uur kans op zon op 21 september.

De onderzoekers stellen dat wanneer de 'onbenutte planologische bouwruimte' in het rekenmodel weggelaten zou zijn, er wél voldaan zou worden aan de minimum eis. Zij geven echter *niet* aan waar dan op uitgekomen zou zijn. In de toelichting (zie par. 6.2) wordt vervolgens aangegeven dat de overschrijding van de maximaal toelaatbare schaduwschade (concreet is sprake van totaal **72 % van de meettijd** geen **kans op zon** op 21 september) aanvaardbaar is:

- door te verwijzen naar mogelijkheid van 'weglaten van onbenutte planologische bouwruimte'.
- door te stellen dat de schaduw van Rise onvermijdelijk is, omdat het woningbouwprogramma daar afwijken van regelgeving toe zou staan
- door te stellen dat 'sunspots' in de omgeving niet voorkomen.

Ik maak u op het volgende attent:

- Het eerste punt mist iedere onderbouwing; een rekenmodel waarin dit wordt aangetoond wordt niet overlegd
- Het tweede is een cirkelredenering in de trant van: 'omdat we dit project willen realiseren is een overschrijding noodzakelijk, en de overschrijding is noodzakelijk omdat we dit project willen realiseren', etc.
- Het derde punt benoemt een pijnlijk punt, maar heeft met de berekening niet van doen

Wellicht dat degene die mijn zienswijze opvat als een NIMBY-reactie zal stellen dat je niet moet zeuren over die 12 minuten. Ik wil u er echter op wijzen dat bezonning op het Hofplein voor alle Rotterdammers van groot belang is en ook van belang is gezien de gemeentelijke wens hier een 'Groene Long' te realiseren (waarvoor overigens mijn waardering). Groen en de verblijfskwaliteit voor Rotterdammers floreren daar bij zon. Iedere horeca-ondernemer met terras en iedereen die een tuin heeft kan u dat vertellen.

Kunt u aangeven op basis van welke gemeentelijk vastgestelde regelgeving een afwijken van de minimale 3 uur kans op zon bij 'representatieve ruimte' is toegestaan ?

Kunt u aangeven wat de door u aangegeven aanvaardbaarheid van afwijken van regels kan beperken, gezien de vele hoogbouwprojecten die in de stad op stapel staan en wat daarbij dan de criteria zijn ? Als dit onduidelijk is, kan er bij elk project wel 'kantjes van afgelopen worden'. Precedentwerking ligt op de loer. Bovendien ontstaat hierdoor rechtsongelijkheid.

Kunt u aangeven waarom juist het woningbouwprogramma van Rise zo dwingend is dat van vigerende regelgeving voor zontoetreding op 'representatieve ruimte' afgeweken wordt ?

Kunt u aangeven waarom het Hofplein, in ontwikkeling als 'Groene Long' niet juist als 'sunspot' meegenomen had moeten worden ? Juist hier wordt het noodzakelijke groen gerealiseerd dat Rotterdammers in hun binnenstad behoeven. Het ontbreken van zonneschijn maakt dat groen het er slecht doet en mensen willen er niet gaan zitten.

Kunt u aangeven wat de berekening van bureau Peutz uit zou wijzen als het Hofplein als 'sunspot' in hun model getest zou worden ?

7. Schaduwschade omwonenden

Het onderzoek dat door bureau Peutz uitgevoerd is voor het plan Rise (bijlage 9) voor woningen hanteert als uitgangspunten van de meetmethode:

- een meting 21 september van zonsopgang tot zonsondergang; verschillende gevels van de woningen worden meegenomen
- men focust op begane grondwoningen of woningen op de eerste verdieping boven 1 laag met een niet-woonfunctie
- er wordt alleen onderzoek gedaan voor een gebied met een radiaal gelijk aan 3 maal de hoogte van de hoogste nieuwbouwtoren met maximumradiaal van 500 meter.
- men maakt verder gebruik van een referentiesituatie met bouwmassa's waarin bouwplannen in procedure meegenomen worden.

De eis daarbij is dat de **kans op bezonning** op het meetpunt op de gevel van de woning dan minimaal 2 uur dient te zijn op 21 september, waarbij een afname van minder dan 15% bezonning mogelijk kan zijn.

Conclusie van het onderzoek is dat 14 woningen (4 in Weenacenter en Weenatoren, 6 in Pompenburg 180-392, 4 in Heliport) **op de laagste verdieping** teveel schaduwschade ondervinden en onder de 2 uur zakken. In paragraaf 6.2 van de Toelichting op bestemmingsplan wordt gesteld dat dit acceptabel is, uitgaande van:

- een proportionele afweging die stelt dat veel nieuwe woningen worden gerealiseerd
- een typologische afweging die o.a. stelt dat Rise op meerdere niveaus de stad verbetert
- een verdichtingsafweging die stelt dat Rise zich bevindt op 'zoekgebied voornaamste verdichtingslocatie'.

Ik maak u op het volgende attent:

- Het wegstrepen van zon in bestaande woningen tegen aantallen nieuwbouwwoningen is vergelijken van ongelijke grootheden. De kernvraag is: zijn er modellen onderzocht waarin de schade minder is. Deze zijn **nooit** gepresenteerd en **vermoedelijk dus nooit** onderzocht.

- Dat Rise op meerdere niveaus de stad verbetert is nog maar de vraag. Zie mijn andere punten. Bent u dolenthousiast over het plan ? Op plintniveau zal het wel werken, maar die torens staan toch veel te dicht op elkaar ? En waarom die megalomane hoogte ? Nog afgezien van het volstrekt scheve woningbouwprogramma.
- 'Zoekgebied voornaamste verdichtingslocatie' verschaft toch niet automatisch de ruimte om zomaar omwonenden zon te benemen zonder verdere onderbouwing ?

Het bezonningsmodel 'Afwegingskader bezonning' is natuurlijk van een onwaarschijnlijk schraal niveau en heeft niets van doen met bescherming van burgers, noch vormt het een afwegingskader. Er worden immers geen verschillende gebouwmodellen onderzocht. De enige garantie die het biedt is de garantie van **maximaal 2 uur kans op zon** op 21 september. Nog los van de schandalig kleine 2 uur kans en het feit dat de wintersituatie ná 21 september in het model niet wordt meegenomen, worden er ook aannames in het model gehanteerd die niet kloppen.

1. Er wordt in het model **alleen gemeten bij woningen op de laagste verdieping**. De woningen op hoger gelegen verdiepingen worden in het model niet meegenomen. We weten nu dat 14 woningen op de laagste verdieping de norm niet halen, maar wat zegt dat voor hoger gelegen woningen, bijvoorbeeld 1 verdieping hoger in een gebouw ? Grote kans dat het aantal woningen dat buiten de boot valt substantieel hoger is.
2. De **nulreferentiemeting** is een **digitale maar niet de échte werkelijkheid**. Met andere woorden: het werkelijke verlies aan zon wordt niet duidelijk gemaakt. In de nulmeting wordt gebruik gemaakt van een model waarin enerzijds **planologische bouw mogelijkheden** opgenomen zijn + de **bouwwolumes in procedure** in het gebied. Met andere woorden: er is geen sprake van een nulmetingswaarde waarmee het **concrete verlies per meetpunt/woning** wordt weergegeven. Peutz lijkt hiermee een 'toekomstig gedachte werkelijkheid' te onderzoeken, maar verhuult met deze meetmethode de schaduwshade die omwonenden van alle plannen tezamen gaan ondervinden. Alle andere plannen dan Rise worden immers al als volledig feit in het model meegenomen. Door zo te meten gebruikt het bureau een salamitactiek en wordt omwonenden zicht op de werkelijke schaduwshade per hoogbouwplan ontnomen.
3. Het model klopt **ook feitelijk niet**. De bouwwolumes in procedure zijn op dit moment van planvorming niet vastgesteld. Meerdere hiervan zijn nog in behandeling in procedure of liggen bij de Raad van State. Dat Bureau Peutz haar eigen model niet serieus neemt wordt ook duidelijk wanneer je constateert dat de schaduwshade van plan Rise niet gemeten is voor de nieuwbouwprojecten zelf. Deze nieuwbouwwoningen ondergaan toch ook schaduw van de drie nieuw geplande torens ?

Kunt u aangeven welke planmodellen op de locatie van Rise onderzocht zijn die minder schaduwshade voor omwonenden opleveren dan het huidige plan Rise ? Naar ik begrepen heb heeft de ontwikkelaar ooit met 1 toren op de locatie gerekend/ontworpen. Wat zou de schaduwshade van dat plan zijn ?

Kunt u aangeven welke uitgangspunten gehanteerd zijn bij de keuze de 'planologische bouw mogelijkheden + bouwwolumes in procedure' als nulmetingssituatie in het beschaduwingsmodel op te nemen ?

Kunt u aangeven waarom er – gezien het grote aantal torens die in het gebied op stapel staan – niet gekozen is voor een geïntegreerde planMER-analyse waarin gebruik wordt gemaakt van een werkelijke nulwaarde op basis van de huidige situatie, en waarbij per torenplan in gebied RCD-XL gekeken wordt hoeveel schaduwshade dit gaat opleveren, zodat uw college, raad en omwonenden wérkelijk zicht krijgen op de afname van kans op zon ?

Kunt u aangeven op welke wijze de gemeente degenen die ernstige schaduwsschade gaan ondervinden op de hoogte gaat stellen van de onderzoeksresultaten ?

Kunt u aangeven welke planschaderegeling er is voor bewoners die – uitgaande van model Peutz – ernstige schaduwsschade ondervinden ?

8. Windhinder

Het windhinderschema eindmeting bij het plan Rise (bijlage 25, windhinderonderzoek Peutz) op blz 16, figuur 3.4. laat zien dat de situatie op de locatie met het torenplan sterk verslechtert. In de Doelstraat, het Doelwater, langs Pompenburg en op de aansluiting van Coolsingel op het Hofplein is met dit project straks sprake van een matige situatie voor doorlopen en een slechte situatie voor slenteren. Het worden – kortom – onaantrekkelijke locaties om te verblijven. Je ploegt je daar straks door de valwind. Vooral de Doelstraat scoort ongekend slecht waarmee deze verbinding tussen het Haagseveer/Pompenburg en Coolsingel als goede looproute komt te vervallen.

Kunt u aangeven welke maatregelen nog te nemen zijn om de situatie in de Doelstraat te verbeteren, uitgaande van de voorliggende plannen ?

9. Buitenruimte sociale woningen

Het is overigens interessant dat de windhinder op de balkons van de Coolsingeltoren met sociale huurwoningen niet onderzocht is in bijlage 25, windhinderonderzoek Peutz bij plan Rise. Hoe realistisch is immers wat wordt voorgesteld ? Het plan heeft bij de Coolsingeltoren uit de gevel stekende balkons op wel 100 a 140 meter (dat is 33 a 45 verdiepingen hoog). De windsnelheden op die hoogte maken het niet raadzaam je op zo'n uitstekend balkon te begeven. De renders suggereren dat je alleen een glazen schermhek hebt om je aan vast te houden. Stoelen, planten, parasols waaien weg en veroorzaken schade/ongelukken op de Coolsingel en (boven)op het stadhuis.

Kunt u aangeven welke onderzoeken uitgevoerd zijn om de toekomstige windsituatie op de balkons van de sociale woningbouwtoeren te beoordelen ?

Zou het niet raadzaam zijn juist ook voor deze woningen geloofwaardige buitenruimte te scheppen ?

10. Milieu, verkeer en fijnstof

Het is bekend dat in paragraaf 7.7. van de Toelichting op het bestemmingsplan Pompenburg aangegeven wordt dat met dat plan niet voldaan wordt aan de actuele WHO-advieswaarden (World Health Organization) voor gezonde lucht. Het betreft daarbij waarden die stammen uit september 2021, zo'n 2,5 jaar geleden. De advieswaarden voor NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} worden met plan Pompenburg allemaal overschreden. Dit niet alleen langs de maatgevende wegen, maar ook ter plaatse van de nieuwe gevoelige bestemmingen. Uiteindelijk werd in de toelichting van dat bestemmingsplan dat volgde op het bestemmingsplan voor RCD en Schiekadeblok aangegeven dat het bouwplan alleen als acceptabel gezien wordt, verwijzend naar de WHO-waarden per januari 2020 die golden bij ondertekenen van het Schone Luchtakkoord. Ik constateer dat voor dit plan direct in de nabijheid van Rise en Lumiere wordt benoemd dat de situatie v.w.b. NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} problematisch is.

Met het plan Rise en Lumiere worden

- 1477 woningen + 263 woningen = 1740 woningen
- 11.850 m² + 11.291 m² hotel = 23.151 m² hotel
- 2.690 m² detailhandel
- 2.250 m² horeca + 244 m² horeca = 2.494 m² horeca
- 1.600 m² + 1.426 m² maatschappelijke voorziening = 3.026 m² maatschappelijke voorziening
- 26.300 m² + 4549 m² kantoorruimte = 30.849 m² kantoorruimte
- 1.260 m² bedrijfsruimte
- 440 m² dienstverlening

Toegevoegd aan onze binnenstad. Een enorm programma van 1740 woningen + 63.910 m² overige basisfuncties. Wanneer we voor de woningen een minimaal aantal m² van 60 m² b.v.o./woning aanhouden komt dat op een slordige 170.000 m².

Dat allemaal met 68 + 28 = 96 parkeerplekken, ruim genomen 100 stuks. Globaal dus zo'n 1.700 m² bruto vloeroppervlak/ parkeerplaats (vertaald naar de 60m² woonoppervlak zo'n 28 woningen/parkeerplaats). Er worden elders nog extra parkeerplaatsen aangekocht/gehuurd, maar dit is volgens de toelichtingen beperkt. De uiterst geringe parkeerdruk die in de rapportages bij deze plannen benoemd wordt in relatie tot het torenhoge programma verbaast ieder nuchter nadenkend mens.

Zonder in te gaan op alle aftrekmogelijkheden die bureau Goudappel Coffeng geïntroduceerd heeft in de berekening om te komen tot dit geringe aantal autoparkeerplaatsen en de mede daaruit volgende beperkte autobewegingen die fijnstofproblemen oplevert, blijft verbazen dat de extra parkeerplaatsen elders, die gehuurd/aangekocht worden, nergens concreet benoemd zijn in het bestemmingsplan (vastgestelde locatie). Ook het optimisme waarmee de cijfers gepresenteerd worden verbaast.

Deze extra parkeerplaatsen lijken – voor zover ik in de korte tijd die me gegund was om hierop te studeren – ook niet meegenomen te zijn in de berekening v.w.b. milieu en fijnstof. In de rapporten voor Rise en Lumiere wordt – voor zover ik kon zien – ook nergens melding gemaakt van overschrijden van de WHO-normen van september 2021. Het bestemmingsplan van Lumiere en Rise is toch van ná de ter inzage legging van bestemmingsplan Pompenburg, bedacht ik me. De toename in autoverkeer door die slordige 170.000 m² (pakjesleveranciers, taxi's, bezoekers, bewoners, verhuizingen, kantoorbezoeken, vakantietrips, etc etc) zal toch bijdragen aan de milieubelasting. Voor een bewoner van Rotterdam Noord gaan dan alarmbellen rinkelen. Noord staat immers al jaren knalrood op de Kankeratlas Nederland. Niet verbazingwekkend met al dat autoverkeer van het Centrum naar de Ruit en omgekeerd.

Kunt u aangeven op welke waarden v.w.b. NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} we nu met de plannen Rise en Lumiere uitkomen i.r.t. de WHO-norm van september 2021 ?

Kunt u aangeven welke maatregel u inzet om het gebruik van parkeerplaatsen buiten de twee bouwprojecten te beperken tot het in de toelichtingen en rapporten aangegeven aantal ?

Kunt u aangeven welke flankerende maatregelen de gemeente Rotterdam op de toevoerwegen door Noord naar het centrum (Schiekade + Statenweg + Stadshouderslaan) gaat introduceren om de fijnstoftoename terug te dringen ?

11. Plan markttechnisch en qua exploitatie onrealistisch; het plan schept problemen in de toekomst

750 woningen voor gefortuneerde burgers in plan Rise. Het roept de vraag op of deze specifieke locatie daarvoor geschikt is. Aan de rivier en straks bij Rijnhaven wordt voor hen al flink gebouwd en daar is het uitzicht stukken beter. Bij het Hofplein is nu op maaiveld vooral sprake van auto-, tram- en treinverkeer (met herrie en fijnstof) die de ruimtelijke situatie op maaiveld dicteert. Als de plannen

gerealiseerd worden, zal het autoverkeer niet afnemen. Een realist weet dat 1500 woningen en een groot hotel veel verkeersbewegingen betekent. Noch afgezien van Lumiere en andere bouwplannen in de stad. Ook het groen op het Hofplein zal in de schaduw niet floreren.

Daarnaast overschreeuwt het programma de locatie. De 3 torens staan te dicht op elkaar. Het uitzicht voor een groot deel van de woningen in de torens bestaat uit woningen in de andere toren. Het is weinig toekomstbestendig en weinig aantrekkelijk, zeker niet voor particulieren die kunnen kiezen waar te wonen. Het is hier China niet. Waarom niet gewoon 1 toren, overeenkomstig de eerste plannen van de ontwikkelaar en nagedacht over het milieu?

Het vraagt weinig fantasie in te zien dat er internationaal investeringskapitaal is dat dit plan nu mogelijk maakt, maar dat de exploitatie en verhuurbaarheid met dit drietorenplan op termijn een issue wordt. Daarbij is het niet voldoende er geruststellend van uit te gaan dat dat risico alleen voor de – nu onbekende – investeerders is. De stad Rotterdam introduceert hiermee ook voor zichzelf, direct aan het Hofplein, problemen. Hoe staat het straks met reparatie van bouwfouten, onderhoud, criminaliteit, sociale achteruitgang? Hoe daarmee om te gaan bij dit type extreme hoogbouw zo dicht op elkaar en hoe dit te tackelen?

Kunt u aangeven welk Rotterdams woningmarktonderzoek de keuze voor dit type dure woningen juist op deze locatie onderbouwt? Is deze meegenomen bij de bestuurlijke afweging voor deze locatie een dergelijk ontwerp en nieuw bestemmingsplan op te stellen?

Kunt u aangeven of er al zicht is op verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van de voorliggende woningen, of is het plan alleen gebaseerd op onzichtbare kapitaalbronnen en wordt het risico naar de toekomst geschoven?

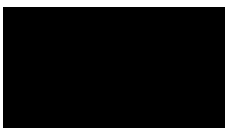
12. Anterieure overeenkomst en Bestemmingsplan: economische grondwaarde naar toegestaan gebruik

Er is op 21 december 2023 (een dag voor de tervisielegging) een anterieure overeenkomst gesloten. Hofpleinontwikkel.BV ontwikkelt voor eigen rekening en risico, de gemeente spant zich in voor de noodzakelijke procedures. De geschiedenis leert dat de gemeente Rotterdam nog wel eens financiële problemen gekregen heeft bij al te riskante deals en afspraken (zie het Schiekadeblok). Het is bekend dat met het vaststellen van een bouwplan met meer bebouwingsmogelijkheden (zoals nu het geval is) de grondwaarde substantieel stijgt. Een ontwikkelaar is niet – vanzelfsprekend – verplicht te bouwen. Bij afzien van plannen en grondeigendom in zijn portefeuille ontstaat hiermee winstkapitalisatie zonder bouwen. Hoe is dit risico in dit geval ondervangen?

Zowel Havensteder als de gemeente Rotterdam waren eigenaar van grond en opstallen. Kunt u aangeven hoe dit is ingebracht bij de Hofplein Ontwikkel BV?

Voor de eerste toren aan de Coolsingel is er een afnemer, namelijk Havensteder. Wat gebeurt er als voor de andere twee torens onvoldoende belangstelling is uit de markt? Elders in de stad worden plannen nu afgeblazen! Zijn hiervoor eisen/boetes opgenomen in de vastgestelde anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar? Zo ja, in welke vorm?

12 februari 2024, [REDACTED] Rotterdam





Duurzaam
bezorgd



Aan: Directeur Stadsontwikkeling,
BWT Bestemmingsplannen

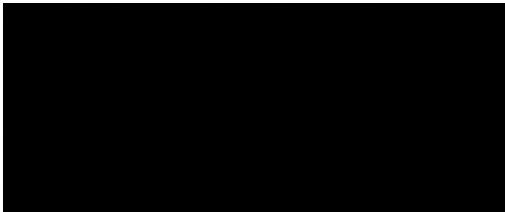
Postbus 6575,

3002 AN ROTTERDAM

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE	LOCUS

R530V - #X84DXDX#00#0000#





Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE	KOP

directeur van Stadsontwikkeling, BWT / bestemmingsplannen
postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

plaats : Rotterdam
datum : 29.01.2024
betreft : ontwerp-bestemmingsplannen
uw referentie : NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01 en NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01
referentie : BRF-U-FPIJ-BWTD-2402

Geachte mevrouw / heer,

In de Gemeentebladen 554788 en 556552, d.d. 22 december 2023 publiceerde u o.a. de ontwerpbestemmingsplannen voor de locaties:

RISE (Hofplein en Coolsingel, Pompenburg en Doelstraat) en
Lumière (westelijke hoek van Kruiskade en Lijnbaan).

Met deze brief stuur ik u een pro forma zienswijze.

Volgens artikel 1:2 Awb (algemene wet bestuursrecht) kan ik als belanghebbende worden aangemerkt. Mijn belang is rechtstreeks bij deze concept-besluiten betrokken.

- a. Om verder onderzoek te kunnen doen en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk mij uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden m.b.t. bovengenoemde bestemmingsplannen.
- b. Ik vraag u om mij zo spoedig mogelijk een nieuwe termijn te sturen.

Vriendelijke groet,



[geen bijlage]

BRF-U-FPIJ-BWTD-2402



Jules Deelder op de Nieuwe Binnenweg 125A

titel

subtitel

Zienswijze: aanvulling op pro forma zienswijze d.d. 29 januari 2024
onderwerp: RISE en LUMIERE
project: 8050261/OMV.23.09.00177 en 6967637/OMV.23.09.00188
uw kenmerk: NL.IMRO.0599.BP21148Lumière-on01 /
NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01

totaal 14 pagina's

een palet aan perspectieven

het sociaal-economisch, sociaal-cultureel en ecologisch perspectief vergeleken

Het idee om een deel van de binnenstad verder te ontwikkelen en te versterken kan alleen maar onderschreven worden. Bouwen betekent ruimte voor de mens maken in een ecosysteem¹ dat nu inmiddels onder grote druk staat. Het ecosysteem kunnen we opvatten als een natuurlijk systeem dat bestaat uit de biologische interacties tussen alle organismen die in een bepaald gebied voorkomen en de wisselwerking tussen deze organismen en hun abiotische omgeving. Het is duidelijk dat de mens in zijn leefomgeving zich zowel tot andere mensen moet verhouden als de gebouwde en natuurlijke omgeving.

Natuur zou alles zijn wat niet door de mens is gemaakt. Een scherpomlijnd natuur / cultuur-dualisme is niet langer mogelijk. Wat wel door de mens gemaakt is, is dan de samenleving. Dat is echter een beschrijving van een idee van natuur die volgens Latour (1991) als Modern gezien moet worden. Pre-moderne mensen maken zo'n onderscheid niet.

Latour (2015) houdt ons verder voor: Probeer niet alleen de natuur te definiëren, want

dan moet je ook de term cultuur definiëren [...]; probeer niet alleen cultuur te definiëren, want meteen moet je ook de term natuur definiëren (de mens is wat 'niet volledig kan ontsnappen' aan de dwang en beperkingen van de natuur). We hebben [...] niet te maken met domeinen maar eerder met eenzelfde concept, onderverdeelt in twee delen die als het ware met een elastiek zijn verbonden. Latour is heeft een een andere opvatting dan Deelder. De omgeving van de mens is een 'cultuur-natuur'. Daarom is het goed om in het oog te houden wat een ontwikkel- of bouwinitiatief voor impact heeft op de mens en stad.

woningbouw en projecten ontwikkelen

Latour daagt in het boek het traditionele begrip van de economie als een puur objectieve, kwantitatieve en waarde vrije wetenschap uit. Hij is van mening dat deze visie geen rekening houdt met de relaties tussen mensen en niet-mensen, en stelt dat traditionele economische maatstaven uitsluitend waarde hebben in termen van economische groei en productiviteit, waarbij de toenemende sociale en ecologische kosten van deze activiteiten worden genegeerd.ⁱⁱ

Dit palet aan perspectieven is niet uitputtend, maar beperkt gehouden in het kader van de zienswijze voor de twee mixed-use projecten.

omgevingsvisie

doelen

De belangrijkste doelen van de omgevingsvisie beschrijven wat voor stad Rotterdam wil zijn: gezond, inclusief, productief, duurzaam en compact.

Zonder een samenhang stelsel van indicatoren op deze aspecten kan er geen goede beoordeling van de stand van Rotterdam plaatsvinden. Dan komt het neer op een vastgestelde normering. Normen, hoe staat het ermee? Wat zijn de 'meetbare' kenmerken voor de milieu-impact (Wat is groen? Hoe meet je biodiversiteit?). En ook: proceskenmerken (hoe kan of moet norm in de praktijk worden gehanteerd). Het stellen dat Rotterdam keuzes moet maken is niet voldoende. "Keuzes die voor tientallen jaren bepalen hoe Rotterdam zich in de toekomst ontwikkelt. En die keuzes kunnen soms best ingrijpend zijn. De 5 belangrijkste keuzes zijn: Rotterdam werkt aan prettig leven in de delta; Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden; Rotterdam werkt aan vitale wijken; Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie; Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen". De intenties zijn geformuleerd, echter de weg daarnaar blijft onduidelijk en wordt niet met de stadsbewoners gedeeld. Behalve door te zeggen dat hier of daar (weer) een iconisch project zal verrijzen. Terwijl de tijd dat we ons daarop zouden voorstaan al lang achter ons ligt.

Zoals de gemeente het presenteert:

omgevingsvisie in het beleid en regels in het omgevingsplan

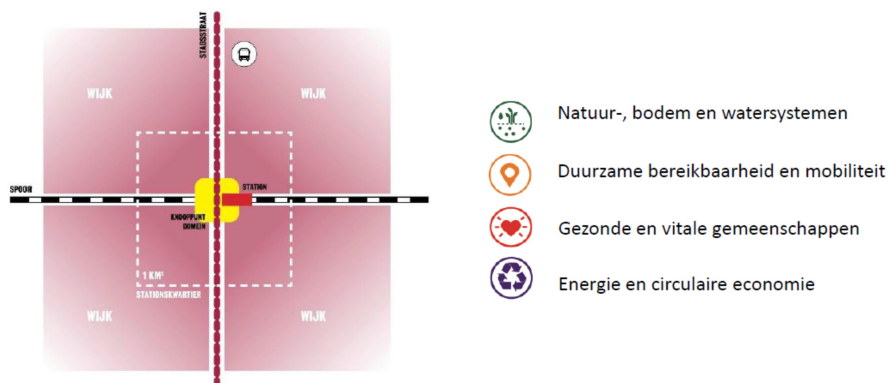
visie gaat over afgewogen ambities (klimaatadaptatie en wens tot bouwen van woningen en versterken van de lokale economie) en kunnen een bepaalde bandbreedte meekrijgen die nader ingevuld zal worden...

plannen beoordelen

waarom plannen beoordelen? toets doelen!

De beoordeling van de plannen is nodig omdat velen van mening zijn, of het gevoel hebben dat het Rotterdamse beleid en de toekomstige uitvoering ervan niet bijdraagt aan doelen die de internationaal en nationaal afgesproken zijn.

Deze zienswijze heeft als doelstelling is een aanzet te geven om te komen tot een bijsturing van huidig beleid en aanpassing aan de eisen die een duurzame, veerkrachtige en klimaatbestendige stedelijke leefomgeving kunnen opleveren.



Afbeelding 1: knooppunt oppervlak van 1 vierkante kilometer (VenhoevenCS)

Aspecten van analyse volgens Venhoeven

op welke manier beoordelen?

Op het moment van indienen van de plannen voor Lumière en Rise gold de beoordeling van de plannen volgens het Bouwbesluit 2012.

De volgende kanttekening is daarbij te maken. Een beoordeling volgens de zojuist van kracht geworden Omgevingswet geeft mogelijk andere randvoorwaarden voor de projecten die na 1 januari 2024 worden ingediend. Zou daardoor de inpassing van Lumière en Rise anders worden dan de daar opvolgende projecten?

- a. Kan de gemeente aangeven wat de impact van deze overgang van regelgeving is?
- b. Kan de gemeente aangeven hoe het voorgestelde plan bijdraagt aan de doelen die zijn vastgelegd in (internationale) afspraken, en wat is de score van de ontwerpen als ze gelegd worden langs de meetlatten BREEAM of LEED? En wat voor de meetlat ROER?

De sociaal-economische dimensie / invalshoek / ambitie

Hoe wordt deze ingevuld? In de visie van het stadsbestuur... Volgens de "verdichting, vergroening en meer levendigheid met de strategie 'Binnenstad als City Lounge' (2008). Als vervolg daarop wordt nu in het kader van de omgevingsvisie het 'Binnenstadsplan', uitgewerkt. Hierin wordt de focus 'compact' verlegd naar 'goede groei'. Met dit binnenstadsplan geeft de gemeente richting aan een toekomstig gezond en vitaal [= krachtig en energiek] hart van Rotterdam.

maatschappelijke kosten-batenanalyse

Het Planbureau voor de leefomgeving heeft de gebruikelijke manier van het beoordelen van plannen – door de Maatschappelijke Kosten Baten-Analyse – ter discussie gesteld en stelt als alternatief: **de planobjectivering** van Hamers et al. (2013), dat een kritiek [is] op het functioneren van de maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA) in het besluitvormingsproces rondom stedelijke projecten:

- dit instrument richt zich op de condities waaronder een plan effectief kan zijn;
- het brengt ruimtelijke condities in beeld, dat wil zeggen ruimtelijke (rand-)voorwaarden waaraan een project moet voldoen om effecten te kunnen sorteren en uiteindelijk beleidsdoelen te kunnen helpen realiseren.

ruimtelijke kwaliteit

Bij de ontwerpen Lumière en Rise zien we twee totaal verschillende manieren van omgaan met de stad. Voor Rise zullen bestaande gebouwen, een voor voornamelijk wonen en een voor kantoren met winkels / horeca moeten worden gesloopt. "In Rotterdam is al veel verloren gegaan aan historische bebouwingⁱⁱⁱ, ook wat betreft de vroege wederopbouw-architectuur. Juist daarom is het voor de herkenbaarheid van de verschillende tijdlagen in de binnenstad van groot belang om een goed evenwicht te vinden tussen vernieuwing en continuïteit en om een modus operandi te ontwikkelen voor een doeltreffende besturing van het veranderingsproces".

Continuïteit vinden we bij de ontwikkeling van Lumière. Bij Rise niet. Daarop zal ik later meer ingaan.

stedenbouw en architectuur

In verschillende documenten uit de laatste twee decennia wordt de ambitie uitgesproken om: de binnenstad verder te verdichten. Daartoe zijn verschillende initiatieven genomen, waaronder het (laten) zoeken van kleine oningevulde *plots* (onbebouwde kavels) om architecten een plan voor te laten maken.

architectonische waarden van gebouwen

Hoe is de inpassing en wat zijn de karakters van de het bestaande t.o.v. van het nieuwe?

verschijningsvorm van de gebouwen

Het uiterlijk en de karakteristiek van de massa van de gebouwen in de stad zijn van invloed op de mate van coherentie die het stedelijk weefsel bezit. De tot nu toe bestaande verhoudingen tussen verticale en horizontale massa's liggen niet al te ver uit elkaar. En sluit daarmee aan op de naoorlogse stedenbouw. Het toevoegen van het Rise-project met de zogenoemde Hofpleintoren past in het geheel niet.

stijl

De aanpak van de diverse delen van de gevels van het Rise-project vertoont weinig verwantschap en zal zich gaan manifesteren als een cluster van verschillende oplossingen: de 37 meter hoge plint van het gebouwdeel aan de Pompenburg zal de visuele basis moeten zijn voor zowel de toren die, gek genoeg, Weena-toren wordt genoemd als de Hofplein toren, die beiden hun eigen materialisering hebben.

stedenbouwkundige beschouwing

wonen, de stedelijke ontwikkeling en morfologie

van het wonen

Naoorlogse stedenbouw: het uitgangspunt bij de naoorlogse stedenbouw is de scheiding van de functies wonen, werken en recreëren. Door af te wijken van de gesloten bouwblokken kwam in het centrum een ontwikkeling opgang van de open stedenbouw. Op deze manier verbeteren de bezonning en lichttoetreding van woningen. Er is veel openbaar groen en een voorkeur voor collectieve groenvoorzieningen. Een goed voorbeeld hiervan zijn de woningen aan de Lijnbaanhoven van eind jaren vijftig. In welke vorm ook, het stedenbouwkundige bouwblok is niet slechts een gebouwde vorm of massa. M. Oikonomou (2014) stelt: *"a contemporary definition of the urban block is proposed; it can be defined as one interconnected system of social and spatial relationships"*. Hoewel dit niet vanzelfsprekend lijkt geldt dit voor zowel het open bouwblok, als het gesloten bouwblok.

Het wonen in een relatief hoge toren levert geen woongemeenschap op, er zijn geen galerijen waar mensen elkaar ontmoeten kunnen. Iedereen gaat vanaf de laagste niveaus direct naar zijn appartement om in zijn privé bubbel te verblijven. Vermoedelijk is het contact met buiten: alleen via internet, tv of telefoon en buiten de stad. Zo is een integratie door differentie ook nog eens temeer een illusie.

Het veel meer recente bouwblok van de Pompenburg – gerealiseerd van 1981 tot 1983 – wijkt weer af van het open bouwblok en heeft een vorm met massieve afrondingen en vormt daarmee geen morfologische eenheid met de naoorlogse bouwwerken, zo als het Hilton en later het woongebouw “De Weenaflat”, ontworpen door Dam & Partners Architecten (1981-1984, Weena 89-115), de Hofpoort (architect C.A. Abspoel 1956 – 60), de Hoftoren (Hofplein 20, voorheen de Shelltoren / het Shellgebouw van P. Zandstra) en het daar tegenoverliggende “Weenahuis” (eerst kantoor, nu een hotel) van H. Klunder, gebouwd in de jaren 1983 tot 87. De stedenbouwkundige ruimte van het Hofplein wordt gedefiniëerd door de gevels van deze gebouwen, ondanks dat de materialisatie en structuur van deze gevels sterk van elkaar verschillen. Ze hebben ook een met elkaar vergelijkbare bouwhoogte.



Afbeelding 2: foto Arnoud Verhey

groen en water in de buitenruimte

Hoewel het vergroenen van de stad een ambitie is zoals het coalitieakkoord aangeeft^{iv} uit de (bijlage van de) Nota van Uitgangspunten d.d. 21 september 2021. 21bb010349: “Aan de zijde van de Doelstraat wordt met de realisatie van RISE een prettige, groene en autovrije verblijfsruimte gecreëerd waar het aanwezige kunstwerk 'Tor und Stele' beter tot zijn recht komt dan in de huidige situatie”.

Vergelijk en zie, het blijkt in het geheel niet uit het voorliggende ontwerp. Het o.a verder in de Doelstraat schuiven van de toegang van de parkeergarage verkleint het voetgangersgebied om slechts ruimte te geven aan horeca in de plint aan de schaduwzijde van het gebouw dat daardoor niet aantrekkelijk is voor ondernemers.

programma van functies

Daarnaast voorziet het plan door een gemengd voorzieningenaanbod in de gewenste verlevendiging van dit deel van de binnenstad. Echter, de verlevendiging had ook door

andere ingrepen, zonder sloop van het Pompenburg-gebouw, gerealiseerd kunnen worden. De vraag is verder op basis van welke informatie is de gemeente tot de conclusie gekomen dat er een noodzaak is voor het voorgestelde programma. Mijn stelling is dat de stad levendig genoeg is en een uitbreiding van horeca niet nodig heeft. Het Stadhuisplein en de Coolsingel bij festiviteiten (Marathon van Rotterdam) geven de binnenstadbewoner overlast genoeg. Daarom verdienen in het bijzonder de aandacht. De binnenstad heeft de afgelopen twintig jaar een afname laten zien aan variëteit van winkels en dat komt haar karakter niet ten goede.

kwaliteit van het (woon-)programma

De woonprogramma's in de drie torens van de Rise-ontwikkeling zijn zo klein van maat en intens om de constructie gevlochten dat niet te verwachten is dat de lay-outs een flexibiliteit voor het ontwerp van alternatieve plattegronden bezitten. De constructies zijn dermate dominant dat de indeelbaarheid van de verdiepingsvloeren zeer beperkt is. En eventuele functiewijzigingen nauwelijks mogelijk. De toekomstwaarde van de torens, met name de hoogste, is daardoor zeer betrekkelijk. Kan de gemeente aannemelijk maken door het tonen van meerdere indelingsvarianten dat er wel degelijk onderzoek is gedaan voordat men tot de huidig voorgestelde lay-outs is gekomen?

Het is voor het project Rise niet duidelijk of de functies en oppervlakten van ruimten in de nieuwe woningen gelijkwaardig of beter zijn dan die in de bestaande woning. Kan de gemeente deze door een vergelijking (bestaand en nieuw) per woningtype inzichtelijk maken? De indruk bestaat namelijk dat de toekomstige woningen kleiner zijn dan die in het bestaande gebouw.

De functie 'buitenruimte' van de woningen is omgezet in serres. Echter niet alle woningen zijn uitgerust met deze basisvoorziening, nota bene: niet aan de langste zijden van de Hofpleintoren, bij de kleinste woningen. Geen fijne oplossing.

keuze van bestemmingen

draagkracht van de locatie

Kan de gemeente aannemelijk maken dat de omgeving de implementatie van alle voorgestelde functies aan kan en dat deze noodzakelijk zijn? Een prognose voor de noodzaak van vastgoed met de functies kantoor en hotel en in de openbare ruimte parkeren en wegen.

wonen en verkeer

Het lijkt me een tegenstrijdigheid tussen de ambitie de binnenstad te verdichten en een meer intensieve bewoning te laten plaatsvinden, terwijl de capaciteit van de

verkeersvoorzieningen af zal gaan nemen, o.a. door de voorgenomen wijziging (verkleining van) het Hofplein om ruimte te maken voor een (schaduw-)park – ook geen goed idee. De wederopbouwgedachte die vorm heeft gekregen in het 'open bouwblok', is bij Rise ook weer 'verlaten'.

parkeren

In eerste instantie valt te denken aan de parkeerdruk. Het uitgangspunt zou moeten zijn al het benodigde parkeren van auto's en de langzaam vervoersmiddelen op de locatie zelf op te lossen. Lukt dat niet dan zou het programma van de locatie moeten worden verkleind. Voorkomen zou moeten worden dat de druk die op het centrum ontstaat op andere plaatsen (van het centrum) wordt verspreid.

verkeers- en horecageluid

De dissipatie van het geheel van reeds bestaand (auto- en treinverkeers- en horeca-) geluid en de geluiden die veroorzaakt zullen worden door de ontwikkeling wordt niet duidelijk uit de voorgelegde stukken. De door de geluidsadviseur gehanteerde middelingen roepen bij mij vraagtekens op.

En, noodzaak om de norm te verhogen is er niet, aangezien het zeer wel mogelijk is om uitgebreide geluidswerende voorzieningen langs de spoorbaan van het traject Rotterdam Centraal – Rotterdam Blaak te (laten) realiseren. In plaats van de toekomstige bewoners (eigenaren en huurders) met het lawaai van de treinen op te zadelen.

Te meer omdat dit ook geldt voor de door de raad voorziene andere stedelijke verdichtingsprojecten in de nabijheid van dezelfde spoorbaan.

parkeerdruk

Kan de gemeente aantonen dat de de belasting van de omgeving door gebruik en parkeren van fietsen en auto's voor de verwachte economische levensduur van de nieuwe ontwikkeling goed opgevangen kan worden? En is het plan flexibel genoeg om toekomstige wijzigingen eenvoudig te realiseren? Welke scenario's zijn hiervoor onderzocht en geëvalueerd?

functies op de bestemmingslocatie

Wat betreft het toevoegen van horeca op de locatie vraag ik mij af waarom het centrum nog meer behoefte zou hebben aan steeds maar meer horeca. Kan de gemeente door middel van een economische analyse aangeven waarom dit noodzakelijk is? Een gevarieerd aanbod van maatschappelijke functies zou meer op zijn plaats zijn, onder meer vanwege de goede bereikbaarheid van de locatie. Een betere keuze van een sociaal-cultureel programma's zou ook op zijn plaats zijn, zoals een museum. Helaas zien we dat pogingen daartoe sneuvelen^v, zie het voorbeeld van het Timmerhuis.

bestuur – bewoners van de stad: participatie

Het zou goed zijn dat de gemeente een diepgaande heroverweging tot stand brengt met betrekking tot de wijze waarop participatie in Rotterdam wordt vormgegeven. Bewoners zien uit naar de voorstellen die de gemeente zal presenteren. Welke zijn dat?

de reikwijdte van bestemmingsplan en omgevingsplan

De gebiedsontwikkeling door de plannen Lumière en Rise zijn niet de enige die binnen afzienbare tijd tot stand zullen kunnen komen. De reikwijdte van deze plannen staat niet op zich zelf. Er zullen in het Rotterdamse centrum veel meer plannen worden ontwikkeld. Op een gebied van ruwweg 666 x 1000 meter zullen meer dan vijftien projecten tot stand komen.

Het gezamenlijke effect op de binnenstad van alle voorgenomen ingrepen is nu niet goed te overzien. Echter, het totaal aan voorgenomen ingrepen verdient het om integraal beoordeeld te worden op alle aspecten die van invloed zijn op de leefbaarheid van de binnenstad.

Ik zou graag zien dat het bestuur van de gemeente Rotterdam aannemelijk maakt dat het geheel aan ontwikkelingen gebaseerd is op een evenwichtige afweging van de sociaal-culturele, sociaal-economische en esthetische waarden die in het centrum hun 'goede rol' zouden moeten spelen.

bijlage 1

auteur	titel	datum
Coalitie Rotterdam	Coalitieakkoord 2022-2026 Rotterdam Een Stad	2022
Hamers, David, Like Bijlsma & Anton van Hoorn	Planobjectivering Een nieuw instrument voor de ruimtelijke analyse van stedelijke projecten in aanvulling op de maatschappelijke kosten- batenanalyse	2013
Oikonomou, M	The transformation of the urban block in the European City	2014

Inhoudsopgave

een palet aan perspectieven.....	1
woningbouw en projecten ontwikkelen.....	2
omgevingsvisie.....	2
doelen.....	2
plannen beoordelen	3
waarom plannen beoordelen? toets doelen!.....	3
op welke manier beoordelen?.....	3
maatschappelijke kosten-batenanalyse.....	4
ruimtelijke kwaliteit.....	4
stedenbouw en architectuur.....	4
architectonische waarden van gebouwen	5
verschijningsvorm van de gebouwen	5
stijl.....	5
stedenbouwkundige beschouwing.....	5
wonen, de stedelijke ontwikkeling en morfologie.....	5
van het wonen	5
groen en water in de buitenruimte.....	6
programma van functies.....	6
kwaliteit van het (woon-)programma.....	7
keuze van bestemmingen	7
draagkracht van de locatie.....	7
wonen en verkeer	7
parkeren.....	8
verkeers- en horecageluid.....	8
parkeerdruk.....	8
functies op de bestemmingslocatie.....	8
bestuur – bewoners van de stad: participatie.....	9
de reikwijdte van bestemmingsplan en omgevingsplan.....	9
bijlage 1.....	10

i 'Oog in oog met Gaia' / Bruno Latour / samenvatting Scheltema:

<https://www.scheltema.nl/boek?authortitle=bruno-latour/oog-in-oog-met-gaia--9789490334239#>

In 'Oog in oog met Gaia' stelt de Franse filosoof en wetenschapsantropoloog Bruno Latour dat de natuur niet langer de stabiele achtergrond vormt van ons doen en laten. We zijn toegetreden tot het tijdvak van het antropoceen, het tijdvak waarin de ecologische gevolgen van het menselijk handelen hardhandig op de voorgrond treden.

De ecologische mutatie die zich voltrekt, betitelt Latour als het Nieuwe Klimaatregime.

ii 'Wij zijn nooit modern geweest', is een boek uit 1991 van Bruno Latour, originele Franse publicatie: *Nous n'avons jamais été modernes: Essai d'anthropologie symétrique* (English translation: 1993).

Bron: https://en.wikipedia.org/wiki/We_Have_Never_Been_Modern

De geciteerde vertaalde pagina van de Engelstalige Wikipedia vervolgt: "zoals aantasting van het milieu, sociale ongelijkheid en cultureel verlies. Bijvoorbeeld door de uitdagingen te benoemen die de scheiding tussen natuur en samenleving, die aanwezig is in het economisch denken, met zich meebrengt. Latour gebruikt verschillende voorbeelden om de moderne economie te bekritisieren en suggereert dat economische activiteit een complexe, onderling afhankelijke relatie is tussen mensen en niet-mensen, waarbij rekening moet worden gehouden met sociale, culturele en ecologische factoren. Latour stelt in plaats daarvan dat een meer holistische en geïntegreerde aanpak noodzakelijk is voor een duurzame en diverse samenleving".

iii Cultuurhistorische waardestelling Lijnbaan-ensemble te Rotterdam, p. 4. avn de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (vanaf 2009 hernoemd tot: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed [RCE], Zeist, 5 maart 2008

iv Coalitieakkoord 2022-2026 Rotterdam, p. 14:

Buitenruimte een groenere stad

"Met het vergroenen van de stad en het verbinden van groen met elkaar, geven we ook de biodiversiteit van de stad een stevige impuls. En dat is hard nodig, Rotterdam staat op de laatste plaats van de nationale monitor duurzame gemeenten als het gaat om het ecologische kapitaal van de stad.

v Artikel Rijnmond website:

Cultuurwethouder: Museum Rotterdam moet weg uit Timmerhuis

De Rotterdamse Raad voor Kunst en Cultuur (RRKC) heeft meerdere negatieve adviezen gegeven over subsidieaanvragen van verschillende culturele instellingen voor 2021-2024. Er vallen rake klappen bij een aantal gerenommeerde instanties. [...] De grootste verliezer in het nieuwe Cultuurplan is Museum Rotterdam. De RRKC concludeert dat het beter is als het museum zijn deuren sluit. "Daarmee eindigt de presentatiefunctie van de huidige organisatie van Museum Rotterdam", valt te lezen. De RRKC adviseert aan het Rotterdamse college 'een nieuwe stadsmuseale functie te ontwikkelen'.

Bron: <https://www.rijnmond.nl/nieuws/196456/dit-zijn-de-grote-verliezers-van-het-rotterdamse-cultuurplan>

Subject: FW: pro forma zienswijze RISE en Lumière
Sent: 6-2-2024, 16:05:49
From: _SO_BWT_Juridische Zaken<bwt-juridischezaken@rotterdam.nl>
To: [redacted]

Ho [redacted]
[redacted]

Wil jij deze bevestigen?

Jij hebt die uitstelbrief voor RISE en Lumiere in WORD toch?

NB: is zonder handtekening, ik vraag ook altijd om een getekende versie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch medewerker
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
de Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 februari 2024 20:17
Aan: SO_BWT_Juridische Zaken <bwt-juridischezaken@rotterdam.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp: pro forma zienswijze RISE en Lumière

Geachte Mevr. [redacted] geachte gemeenteraadsleden,

Graag zou ik bij dezen een pro forma zienswijze willen uitbrengen op de volgende ontwerpbesluiten:

- 1 Het ontwerpbestemmingsplannen ‘RISE’, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177)
4. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
5. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188)

<https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Document/1044cbc1-4fdf-4a7b-932f-c4a0d97b9bbd?documentId=ff0f5366-2999-452e-a57c-8ba68bf6fb2c>
en
<https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Item/3325dfff-6c6c-43a0-a33f-1f1e0b23979c>

Ik verzoek u om de ontvangst van deze zienswijze te bevestigen en mij een redelijke termijn te geven om het inhoudelijk aan te vullen.

Hoogachtend,

[redacted]

Aan: Gemeenteraadsleden van Rotterdam
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Datum: 15 februari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'RISE' en Lumière

1. Het ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP2200RISE-on01);
 2. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
 3. De ontwerp-omgevingsvergunning RISE (OMV.23.09.00177)
 4. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief milieueffectrapport (MER) RISE en Lumière (NL.IMRO.0599.BP21148Lumiere-on01);
 5. De ontwerp-omgevingsvergunning Lumière (OMV.23.09.00188)
- <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Document/1044cbc1-4fdf-4a7b-932fc4a0d97b9bbd?documentId=ff0f5366-2999-452e-a57c-8ba68bf6fb2c>
en
<https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Item/3325dfff-6c6c-43a0-a33f-1f1e0b23979c>

Geachte gemeenteraadsleden,

Graag zou ik mijn zienswijze met u willen delen omtrent de ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumiere, het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en de ontwerp-omgevingsvergunningen voor de voornoemde complexen.

Om te beginnen, zou ik mijn bewondering willen uitspreken voor alle moeite en tijd die gestoken is in het voorgestelde project door het college en de ambtenaren van de gemeente. De documentatie is indrukwekkend en ademt torenhoge ambities. Zowel de ambities zijn hoog, als de torens die straks aan het Hofplein en Coolsingel verrijzen.

Het is dan ook meteen erg jammer dat zoveel moeite en tijd gestoken wordt in megalomane projecten, waarvan de stad intussen uitpuilt, maar die de daadwerkelijke problemen die deze stad kent niet helpen op te lossen, maar eerdere verergeren. In het kort komen mijn bezwaren erop neer dat dit project aan geen van de voor de stad belangrijke beleidsdoelen dient: de woningnood wordt niet opgelost, de stad wordt niet toegankelijker, leefbaarder en aantrekkelijker voor de mensen die

Rotterdam daadwerkelijk nodig heeft, de stad wordt niet groener, niet duurzamer, niet klimaatbestendiger en niet gezonder. Het project draagt bij aan de welvaart van de happy few, maar zeker niet aan de brede welvaart van Rotterdammers. Om het project mogelijk te maken zal uw raad zich schuldig maken aan het afwijken het reeds vastgestelde beleid op veel terreinen, zoals woningbouwvisie, Hoogbouwvisie, Actieplan geluid, om maar enkele te noemen. Voor een dergelijke afwijking bestaat geen noodzaak, de afwijking is niet in het belang van de stad en bewoners, en dergelijke inconsistentie en lakse houding ten aanzien van eigen beleid en belangen van Rotterdammers ondermijnen het vertrouwen in het bestuur.

De herontwikkeling van dit deel van het centrum heeft de potentie om aan de doelen van woningnoodbestrijding, verduurzaming en brede welvaart bij te dragen, maar die doelen kunnen ook bereikt met de optopping en verduurzaming van het woongebouw Pompenburg.

Specifiek heb ik de volgende opmerkingen:

Bouwprogramma:

- De onderbouwing van de behoefte aan woningen in de bestemmingsplannen en in de vergunningaanvragen is niet meer actueel, en is bovendien op de gebaseerd op de regionale en 'toegestane' en niet op de daadwerkelijk noodzakelijke woningvoorraadgroei. Het gebruik van de provinciale cijfers is misleidend en zegt weinig over de kwalitatieve vraag (kleinere meergezinswoningen) in Rotterdam als geheel en op deze locatie in het bijzonder.
- Gezien de ruimte, zowel qua voetafdruk als bouwvolume, die de woningbouw in de twee bestemmingsplannen krijgt, kan het niet anders zijn dan dat gemiddelde woning klein is – en dat is ook waarvoor de omgevingsvergunning wordt verstrekt. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan kleinere meergezinswoningen is niet onderbouwd.
- *De projecten zijn in strijd met de Woonvisie:* er worden te weinig betaalbare woningen toegevoegd, met name in de categorie 'sociale huurwoningen'. Gros van de 299 sociale huurwoningen in RISE is bedoeld ter vervanging van de bestaande 226 sociale huurwoningen (die overigens aanzienlijk groter zijn en daarmee geschikter voor diverse types huishoudens). Dit betekent dat er slechts 6% sociaal wordt toegevoegd, en dat is in strijd met de Woonvisie.
- *De kwaliteit van de sociale woningvoorraad in de stad gaat per saldo achteruit:* de bestaande sociale huurwoningen zijn groter zowel qua vloeroppervlak als aantal kamers, en zijn daarom functioneler en geschikter voor grotere en verschillende types huishoudens. Bovendien beschikken de bewoners over veel meer parkeerplaatsen dan in de nieuwe plannen zijn voorzien. Straks worden de 'goedkopere' huurders nagenoeg volledig uitgesloten van die parkeermogelijkheden. Ook de groene en geluidsluwe ruimte gaat verdwijnen. Dergelijke verschraling is een ernstige aantasting van de rechten van sociale huurders op deze locatie in het bijzonder en in de stad als geheel.

Door die vershraling qua omvang en functionaliteit van de sociale huurwoningen wordt de sociale woningvoorraad in Rotterdam aangetast: er verdwijnen betere woningen en komen slechtere woningen voor in plaats. Kwalitatief is dit dus geen toevoeging maar verlies! In combinatie met nauwelijks kwantitatieve toevoeging is dit een ongepaste en onacceptabele aanslag op de woonvoorzieningen voor Rotterdammers.

- De toevoegingen in de betaalbare segmenten kunnen ook worden bewerkstelligd met het optoppen en verduurzamen van het bestaande gebouw. Het bijkomende voordeel daarbij dat de sociale woningbouw – en de geschiedenis daarvan - ook zichtbaar een plek blijft houden in het stadscentrum.
- Het bouwprogramma in het middel-dure en dure segment is niet nodig voor deze stad. Er zijn genoeg woningen in deze prijsklasse en de nieuwe toevoeging lost de woningnood niet op. Daarmee is de maatschappelijke waarde en bijdrage aan algemeen belang nagenoeg nihil.

De vraag naar die extra woningen in de hogere segmenten is in ieder geval niet bewezen, een motivering van de noodzaak ontbreekt. De lange verkooptijden, leegstand en de vele projecten die afgelopen jaren noodgedwongen stilgelegd moesten worden wegens uitblijvende vraag wijzen erop dat de vraag in die segmenten al verzadigd is. Verder bouwen tegen de vraag in betekent ruimte ineffectief gebruiken, en dat is in strijd met goede ruimtelijke ordening.

- Graag verwijs ik jullie in dit verband naar het onderzoek van de Rekenkamer “Thuis in cijfers – onderzoek naar woonbeleid gemeente Rotterdam” van september 2022. Het is opvallend dat de gemeente de weg blijft bewandelen die ons nog verder brengt van de daadwerkelijke oplossing van de woningnood in de stad.
- De verzadiging van de vraag naar dure woningen is door het college overigens al bij meerdere aangelegenheden onderkend. Onder meer, gevraagd door de Raad van State naar de hierboven genoemde stilgelegde bouwprojecten in relatie tot de haalbaarheid van het woningbouwprogramma op de Kop van Zuid-Wilhelminapier, stelde het college dat de problemen met name de koopwoningen betroffen, en door de wijzigingen van het programma in De Sax van (dure) koop naar middelhuurwoningen het project vraagtechnisch veiligstelde. Hoe inconsistent is het dan dat het college nu aan de gemeenteraad alsnog een zoveelste topsegmentproject voorschotelt waarvoor de vraag zo onzeker is!
- Gezien het bouwprogramma dat op deze postzegel van een terrein in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is voorzien, kan het haast niet anders dan dat de woningen klein en niet geschikt zijn voor andere huishoudens dan eenpersoons- of koppels zonder kinderen. De vraag naar dit soort woningen is onvoldoende onderbouwd. De trend om steeds meer kleine woningen te bouwen staat haaks op de duurzaamheid van de wijk; dat er nu mogelijk vraag naar dit soort woningen is, wil niet zeggen dat die woningvoorraad op langer termijn zal blijven bestaan. Op den duur zullen én bewoners klem komen te zitten doordat de functionaliteit van dergelijke woningen beperkt is en het aanbod van woningen

geschikt voor gezinnen uitblijft, én de wijk zal kampen met een te hoge doorstroom van één- of tweepersoonsshuishoudens, waardoor de binding met en zorg voor de wijk uitblijft. Beide ontwikkelingen wijzen op een niet duurzaam en niet doordacht gebruik van de ruimte.

- Ook de vraag naar de overige functies – kantoren, hotels, congresruimtes en horeca - is niet onderbouwd. Gezien de ruimtelijke- en milieueffecten daarvan moet de noodzaak wel bewezen worden wil er sprake zijn van goede ruimtelijke ordening.
- Voor de onderbouwing van de behoefte aan hotelkamers worden de rapporten uit 2019 en 2020 gebruikt, waardoor het beeld vertekend wordt. De feitelijke bezettingsgraad liep een norme knik in de corona-jaren en is nog steeds lager dan 70%, waardoor het nog maar een vraag is of er nog meer hotels moeten bijkomen. De groeiprognoses in de basis- en hoogscenario's zijn niet onderbouwd en zijn gebaseerd op het Hotelbeleid Rotterdam 2021 ('wishful thinking', geen feitelijke basis) en op het rapport HorecaDNA uit 2019, d.w.z. de voor-coronaprognoses die veel te rooskleurig zijn.
- De conclusie in de Ladderonderbouwing RISE van augustus 2022 dat 'de effecten ... niet van dien aard dat sterk oplopende leegstand ontstaat' is achterhaald en vormt een cirkelredenering: de ontwikkeling (van meer hotels) lijkt vooral wenselijk te zijn vooral voor het project RISE zelf (waardoor die aantrekkelijker wordt voor investeerders) dan dat de toedeling van functies en de ruimtelijke effecten positief zijn.
- Zeker in de hogere prijsklasse, zoals in de omgevingsvergunningsdocumentatie wordt voorzien, is er al sprake van overaanbod: 58% van het kameraanbod. In samenhang met de reeds verstrekte vergunningen en de harde planvoorraad in het centrum van de stad is de noodzaak voor nog meer hotelkamers niet bewezen. Die hotelkamers kunnen beter in andere delen van de stad en in andere prijssegmenten komen, anders is het risico van leegstand in het centrum - bij RISE zelf of bij andere hotels – te groot.
- Dit wordt ondersteund door de ladderonderbouwing voor hotel Lumière: daarin wordt onder meer gesteld dat door het nieuwe aanbod in de vorm van het MGallery en Krimpton hotels de gemiddelde bezettingsgraad in het dure segment ('upper upscale') op 68% uitkomt. Op basis van de marktanalyse concludeert Colliers dat er in 2029 ruimte is voor een nieuw Upper Upscale hotel met (circa) 120 tot 180 hotelkamers in het centrum van Rotterdam. In dat onderzoek is RISE niet eens meegenomen. RISE en Lumière bij elkaar leiden wel degelijk tot een overaanbod in de hogere prijssegmenten.
-
- Een daling van de bezettingsgraad naar onder de 70% in het hogere prijssegment wijst erop dat er wel degelijk leegstand te verwachten staat.
- De ladderonderbouwing voor kantoren houdt onvoldoende rekening met het 'nieuwe werken' dat sinds coronacrisis steeds meer de norm is geworden. De onderbouwing gaat nog altijd van dezelfde groeipercenages als vóór de corona, en dat is niet realistisch.

- In de onderbouwing wordt gesteld dat de ontwikkeling aansluit bij de criteria van moderne kantoorgebruikers: multifunctionele locatie die multimodaal ontsloten is. Gezien de beperkte en steeds verslechterende bereikbaarheid van deze locatie voor auto's, is deze locatie niet als 'multimodaal ontsloten' te bestempelen. Dergelijke beperkte ontsluiting is niet geschikt voor veel bedrijven. De onderbouwing van de vraag op dit punt ontbreekt.

Bouwhoogte

- Het project is in strijd met de Hoogbouwvisie Rotterdam 2019, waarin het volgende staat: "Voor de binnenstad wordt er in deze hoogbouwvisie een maximumhoogte van circa 250 meter gesteld langs de stadsas. Voor de andere gebieden waar hoogbouw mogelijk wordt gemaakt is de maximale hoogte 150 meter". Het bestemmingsplan voorziet de maximale bouwhoogte van 275 meter met een afwijkingsmogelijkheid van 12 meter. Dit wil zeggen dat het hoogste gebouw maar liefst 287 meter mag worden, en dat is een overschrijding van 15% (!) ten opzichte van het Hoogvisiemaximum. Voor een dergelijke afwijking van het beleid bestaat geen noodzaak, noch voor de stad als geheel, noch op deze locatie specifiek.
- De omgevingsvergunning voor de Weenatoren met een bouwhoogte van 157,2 meter, waarbij de bovenkant van de dakopbouw is gesitueerd op 160,4 meter ten behoeve van de technische voorzieningen op het dak en de Hofpleintoren met een bouwhoogte van 274,3 meter, waarbij de kroon is gesitueerd op 281,5 meter respectievelijk 285,7 meter, is in strijd met de Hoogbouwvisie.
- De noodzaak voor een dergelijke overschrijding van de bouwhoogte is niet bewezen en is ook niet onderzocht in relatie tot de bodem en de milieueffecten op deze locatie.

Verkeer, mobiliteit, parkeervoorzieningen en bevoorrading:

- Het project op die schaal – RISE met 1477 woningen, 26.300 m² bvo aan kantoorruimte, 183 hotelkamers en een congresruimte, die het nodige publiek aantrekt, veroorzaakt extreem hoge druk op de openbare ruimte daar waar de druk al heel hoog is, en beperkt verder de mobiliteit en zet de veiligheid onder druk.
- Het inperken van de parkeervoorzieningen doet daar niets aan af: het gaat nog altijd om duizenden bewoners en gebruikers die dagelijks naar en van het gebouw zouden bewegen, waardoor de drukte op een van de drukste kruispunten in het centrum nóg verder zal toenemen.
- Compenserend verkeer om de bewoners alsnog in hun behoefte aan goederen en diensten te voorzien kan niet volledig per OV of fiets. Dat verkeer is niet meegenomen. Er wordt veel belang gehecht aan de herontwikkeling van en verkeersaanpassingen op het Hofplein, maar ook al zouden die ontwikkelingen wel slagen, zal het druk op dit gebied door RISE blijvend onevenredig hoog zijn.

- Het verkeersonderzoek is misleidend. Het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op het aantal parkeerplaatsen in het complex zelf. Wat niet meegenomen is, is het aantal verkeersbewegingen van bezoekers van RISE die uiteindelijk parkeren op de parkeerplaatsen die ten behoeve van RISE elders gereserveerd zijn, en overige verkeersbewegingen die de ca. 1500 woningen, 180 hotelkamers en 30.000m² gbo aan kantoorruimte genereren. Er wordt ten onrechte aangenomen dat het aantal parkeerplaatsen bepalend is voor het aantal verkeersbewegingen. Dat is niet zo. De vele taxi's, touringcars, bezorgdiensten, etc. zie je niet in de berekening van de verkeersintensiteit en in de analyse van de afwikkelingscapaciteit van het Hofplein en de straten in de omgeving.
- Deze massale ontwikkeling zal veel behoefte hebben aan bevoorrading, met de nodige effecten op de doorstroming op de Coolsingel, het Hoofplein en Pompenburg. Die effecten zijn onvoldoende meegenomen. Er wordt onvoldoende ruimte gereserveerd, inpandig en op straat, voor de expeditie en bevoorrading, onderhoudswagens, pakket- en boodschappenbezorgers, postbusjes, verhuishagens e.d.
- Het aantal autoparkeerplaatsen is te gering, veel lager dan wat met de vrijstellingen op grond van het gemeentelijke beleid mogelijk is. Deze afwijking van het beleid is onbegrijpelijk en ondermijnt het vertrouwen in het beleid en bestuur. Maar ook het toepassen van het beleid als zodanig leidt op deze locatie tot onevenredig bezwarende gevolgen.
- Het aantal parkeerplekken in de mobiliteitsonderzoeken, in de aanvragen en in de vergunningen komen niet overeen. Er zitten inconsistenties qua totale aantallen plaatsen en de parkeerplaatsen die 24x7 beschikbaar moeten zijn voor deelvervoer. Dat betekent dat voor meerdere gebruikers de beschikbaarheid van parkeerplaatsen onder de beleidsnormen uitkomt.
- Ook het aantal fietsparkeerplaatsen is te klein en compenseert niet de afname van de parkeerplaatsen voor auto's. Wil men de bewoners en de gebruikers van het gebouw daadwerkelijk laten overstappen op deze vorm van vervoer, dan moeten er meer fietsparkeerplaatsen komen. Dat zal echter betekenen dat er nog meer druk op de toegangswegen komt, dus is de enige verstandige keuze om het bouwprogramma van het project als geheel te beperken.
- Het aantal fietsparkeerplaatsen is veel te klein voor het aantal bewoners, laat staan voor alle gebruikers en bezoekers van het complex. Dat betekent dat die genooddaakt zullen worden om voor het stallen van de fietsen gebruik te maken in de openbare ruimte, en die ruimte is er niet voorzien in de nabijgelegen straten. De ruimtelijke effecten zijn in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Al met al zijn het bestemmingsplan en het project waarvoor de omgevingsvergunningen zijn verleend te beperkend voor de mobiliteit van de bewoners en gebruikers van het project én van de bezoekers van het gebied.

Ruimtelijke inpassing in strijd met omgevingsverordening Zuid-Holland 2019 (geconsolideerde versie 1 april 2023).

- De in het bestemmingsplan en in het project voorziene ontwikkelingen dragen niet bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur en staat daar eigenlijk alleen in de weg.
- De ruimtelijke ontwikkeling past qua schaal niet op deze locatie, aangezien zij onevenredig zware belasting op de omgeving veroorzaakt. De ontwikkeling is in strijd met art. 6.9 lid 5 sub a van de verordening: de ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo niet minste gelijk, maar gaat achteruit.
- Ook is het bestemmingsplan

Geluidhinder

- Er is sprake van overschrijding van de streefwaarden geluidbelasting gevoelige gebouwen voor maar liefst 25% van de woningen, en het gaat vooral om de lager gelegen sociale huurwoningen. Voor die woningen is geen geluidluwe gevel mogelijk. Die woningen zijn gelegen langs de kanten met juist de maximale geluidsbelasting. Dat is onacceptabel.
- De claim dat de overschrijding gecompenseerd kan worden met gebruik van geluidluwe buitenruimtes op de daken van de plintgebouwen is onzinnig. Het gaat om een zeer centrale locatie met veel geluidhinder als gevolg van verkeer, spoorwegen, horeca, etc.. Volgens de geluidsbelastingkaarten van de gemeente is de geluidbelasting 65-70 dB aan de Coolsingelkant en 70-75 dB bij het huidige Pompenburggebouw, wat een aanzienlijke overschrijding is van de geluidsnormen en zeer schadelijk is voor de gezondheid. Op het dak komt nog het geluid van de wind erbij. Van 'luwte' is er geen sprake.
- Bovendien is er geen sprake van de buitenruimte in alle luwte, zoals de huidige binnentuin van het gebouw Pompenburg. Bovendien is het betreden van daken niet voor alle bewoners haalbaar en makkelijk. Bewoners met zwaar geluidsbelaste woningen moeten straks een heel hindernisbaan afleggen om via allerlei routes het dak op te komen om eventjes 'rust' te pakken met kabaal van 65-75 dB om zich heen. De stelling dat 'voor
- Dit laatste punt wordt in feite onderkend in de volgende passage uit het Ontwerpbesluit hogere warden: "Overdrachtsmaatregelen kunnen bestaan uit het plaatsen van schermen of geluidwallen. Gezien de ligging van de voorgenomen ontwikkeling en de hoogbouw is het treffen van een dergelijke maatregel niet mogelijk en/of effectief. Wel is gekozen voor afstandsvergroting door de geluidsgevoelige woningen te positioneren in de torens en niet in de Rotterdamse laag/plint". Het is inconsistent om dan te stellen dat er sprake kan zijn van

een geluidsluwe buitenruimte op de daken van de laagbouw. Geluidsluwe ruimtes op het dak zonder schermen zijn net als plasruimtes in een zwembadkuip: onmogelijk. Waar nu de binnentuin van Pompenburg daadwerkelijk een geluidsluwe ruimte is, kan dat niet gezegd worden van de gemeenschappelijke tuinen op de daken van RISE.

- Bronmaatregelen die in het ontwerpbesluit worden genoemd, snijden geen hout: de snelheidsvertraging is in feite al doorgevoerd, aangezien de aanbevolen snelheid al een tijd 30 km/u is en veel gebruikers zich daar nu al aan houden, en de feitelijke verkeerssnelheid is nog lager, aangezien Coolsingel en het Hofplein bijna de hele dag door met verkeersophopingen te maken hebben. Het thans gemeten geluidshinder zal niet veranderen door een officiële invoering van de 30 km-beperking. Dat wordt bevestigd op p. 13 van het akoestisch onderzoek: “De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer over de 30 km/uur-wegen levert slechts een beperkte bijdrage aan de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige functies”. De verkeersstromen verder beperken is niet reël, en zeker niet met het bouwprogramma dat voor deze locatie is voorzien.
- De voorwaarden die in het Ontwerpbesluit hogere waarden zijn geformuleerd, bieden onvoldoende bescherming van de geluidsgevoelige functies. Met name voorwaarde 3 Afwijking van voorwaarden (“De eis onder 1. dat een woning is voorzien van een geluidsluwe gevel en de eis onder 2. geldt niet voor dat deel van de woningen waarbij om redenen (eenzijdige oriëntatie, draagconstructie, PvE’s etc.) geen geluidsluwe gevel of slaapkamer aan de geluidsluwe zijde mogelijk is”) betekent dat er in feite onbeperkt woningen kunnen worden gebouwd die niet aan de beschermende voorwaarden 1 en 2 voldoen. Er worden vervolgens geen nadere voorwaarden gesteld om die woningen te beschermen. Dat is in strijd met goede ruimtelijke ordening en betekent dat mensen uiteindelijk blootgesteld worden aan gezondheidsschade.
- Nachthoreca en wonen gaan moeilijk samen. ‘Bruisende stad’ kan heel snel ‘broeierig’ worden, als de bewoners hun nachtrust niet kunnen hebben. De enkele doelgroepen die belang hechten aan de nachthoreca zijn ontoereikend om een duurzame samenstelling van de wijk te vormen. De voorgenomen ontwikkelingen houden hier onvoldoende rekening mee.
- Cumulatie van geluidsemissie horeca en verkeer is niet overzichtelijk gemaakt. In zekere zin is er sprake van ‘salomitactiek’: de geluidsemissies per bronsoort lijkt binnen de wettelijke marges, maar de totale herrie – en voor een gemiddelde stadsbezoeker is dat nu al overduidelijk – vormt wel degelijk een overschrijding van wat volgens de goede ruimtelijke ordening en gezondheidsnormen mogelijk is.
- Akoestisch onderzoek geluidsemissie horeca bevat veel onjuiste aannames waardoor de conclusies vertekend zijn. Zo wordt de impact van bevoorrading zwaar onderschat: er wordt rekening gehouden met slechts 5 bevoorradingsvehikels per dag. Onrealistisch waar het om 1500 woningen, 26.300 m² kantoorruimte, hotel met honderden kamers en zoveel horecazaken gaat.

Milieu en klimaat

- Milieuonderzoek inzake Pompenburg is nog niet afgerond. Het is daarom onlogisch en onzorgvuldig om het bestemmingsplan voor RISE nu al aan te nemen.
- Het project helpt niet om de stad klimaatbestendiger te maken. De bouw van het project is niet energieneutraal en hoogbouw is niet duurzaam in de exploitatie.
- Hittestress: hittestress zal door hoogbouw van deze omvang en bouwhoogte onvermijdelijk verergeren. De maatregelen om die verslechtering van de woon- en leefomgeving te beperken zijn niet of onvoldoende onderbouwd. De eventuele vergroening van het Hofplein zal de nadelen van het project niet kunnen compenseren, waardoor er in totaal een verslechtering van de leef- en verblijfskwaliteit ontstaan.
- Aantasting bezonning Hofplein. Schaduwvorming staat haaks op de wens van de gemeente om Hofplein een groen plein te maken. De Hoogbouwvisie Rotterdam 2019 bestempelt het Hofplein tot 'representatieve ruimte' en maakt slechts een geringe verslechtering toegestaan binnen de aangegeven marges mogelijk. De marges 21/06 - min 5,5 uur en 21/09 - min 3 uur. Door de hoge torens aan de zuidkant worden deze marges niet gehaald.

Windklimaat

- Windhinder neemt aanzienlijk toe als gevolg van de hoge bebouwing. Dat verslechtert de leef- en verblijfskwaliteit in het gebied aanzienlijk. Vooral de daling van de winkwaliteit aan de Coolsingel en Hofplein naar 'slecht' voor 'zitten' en 'matig tot slecht' voor 'slenteren', en zelfs 'slecht' voor 'doorlopen' op de hoek Hofplein/Pompenburg staat haaks op de functies die in het gebouw en in het gebied worden voorzien: horeca met terrassen, veel bezoekers, voetgangers en fietsers. Juist op de wachtplaatsen voor fietsers en voetgangers op bij de stoplichten verslechtert het windklimaat aanzienlijk en is 'slecht' zelfs voor 'slenteren', laat staan voor 'staan' (=zitten). Ook op de plaatsen waar horecaterrassen worden voorzien is het windklimaat slecht voor 'zitten' en matig voor 'slenteren'.
- Windklimaat blijft slecht op de plekken op de daken van de plint waar 'geluidsluwe gemeenschappelijke buitenruimtes' moeten komen: het windklimaat is daar slecht voor zover zitten als slenteren. Dat betekent dat de gebruikers en bewoners die geluidsluwe mogelijkheden niet zullen kunnen maken.

Voor de verlaging van de windhinder bij RISE wordt te veel geleund op de bebouwing in de omgeving (Lumiere, ASR, Schiekadeblok etc.). Als die ontwikkelingen niet of niet in de thans voorziene vorm doorgaan, dan is de windhinder eigenlijk te groot. Dat wordt onderkend door het onderzoek in Configuratie 9. De voorgestelde maatregelen kunnen weliswaar het risico op windgevaar kan worden voorkomen, maar maken het gebied nog altijd onvoldoende geschikt voor 'zitten' en 'slenteren'. Dit staat haaks op de voorgestelde functies.

Verstening versus vergroening

- Groen verdwijnt, het vervangende groen is beperkter toegankelijk en is niet van dezelfde kwaliteit.
- Voor de realisatie van de vergroening wordt te veel geleund op de aanpassing van het Hofplein, maar het project zelf draagt helemaal niets bij aan de vergroening van de openbare ruimte, zorgt alleen voor meer verstening. Groene daken zijn aan het zicht van de meeste gebruikers van de omgeving onttrokken en zijn slechts in geringe mate en met moeite bereikbaar voor breed publiek.
- Negatieve invloed op het voorgenomen groen op het Hofplein door verhoogde hittestress en windhinder.
- Verstening zorgt voor minder wateropslag. Groene daken bieden slechts een gedeeltelijke compensatie.

Gezondheid en brede welvaart

- Het project draagt helemaal niet aan de gezondheid van de bewoners en natuur van de stad en het stadscentrum en is eigenlijk schadelijk door de verhoging van de omgevingshinder (hittestress, windhinder, geluidshinder, luchtvervuiling als gevolg van het verkeer en etc.) en van de stress die de drukte met zich meebrengt.
- Verdichting lijkt het doel an sich te zijn geworden in dit project, terwijl het project niet of nauwelijks bijdraagt aan de oplossing van de wezenlijke problemen, zoals de woningnood (die alleen in de betaalbare segmenten bestaat) en vergroening en klimaatbestendigheid. Die combinatie maakt dat het in strijd met goede ruimtelijke ordening en maakt dat de toedeling van functies aan locaties in dit geval onevenredig is: de omgeving wordt overbelast, terwijl het de doelmatigheid van die overbelasting zoekt.

Inclusiviteit en cultuur-historische waarden (stadshuis, Pompenburg)

- Door de sloop van de woningflat Pompenburg wordt de sociale woningbouw in het centrum minder zichtbaar, er verdwijnt een zichtbaar aandenken aan de periode waarin de volkshuisvesting op prominente locaties in alle glorie zichtbaar werd gemaakt. Het was een belangrijke verworvenheid in de tweede helft van de vorige eeuw dat de sociaal-maatschappelijk zwakkeren niet in de achterkamers verdwenen, maar zichtbaar en waardig, letterlijk en figuurlijk te midden van de gemeenschap konden genieten van de voorzieningen zoals kwalitatief goed, functioneel en groen wonen en van goede mobiliteit.
- Door projecten zoals RISE worden deze groepen nu weggeduwd, uitgerangeerd naar de verder gelegen delen van de stad, waar zij uit het zicht raken, uitgesloten worden door beperkte mobiliteit en verkeersarmoede van wat men 'de bruisende stad' noemt. De woningen die in dit project als 'sociaal' bestempeld worden, liggen kwalitatief mijlen ver van de voorzieningen die nu verloren gaan met de sloop van de flat. Deze ontwikkeling staat haaks

op het beleid van de gemeente om 'inclusiviteit' als belangrijk onderdeel van 'breder welvaart' te bewerkstelligen.

- De extreme hoogbouw op deze locatie tast het statige aanzicht van het stadhuis aan. Waar de overige hoogbouw verder van de Coolsingel is en vanaf de straat afgeschermd
- Als laatste wil ik graag verzoeken om de prachtige muurschildering van Nina Valkhoff aan de muur van het Pompenburggebouw (Doelstraat) te behouden door het gebouw niet te slopen dan wel door in ieder geval de beschilderde panelen te bewaren en een plaats te geven in de nieuwe ontwikkeling.

Coördinatiebesluit en omgevingsvergunningen

- De coördinatieregelen onterecht toegepast: de coördinatieregelen ten aanzien van de besluiten waarop deze zienswijze doelt, is ongegrond en beperkt ondoelmatig en onevenredig de rechtsmiddelen die de belanghebbende hebben ten aanzien van de afzonderlijke besluiten.
- Die beperking is des te schrijnender nu de vele onderzoeken die ten grondslag van de omgevingsvergunningen moeten liggen, nog niet gemaakt/ voltooid zijn, waardoor een deugdelijke en zorgvuldige beoordeling van de omgevingsvergunningen en afweging van belangen en beoordeling van de conformiteit met goede ruimtelijke ordeningen/ evenwichtige toedeling van functies aan locatie eigenlijk onmogelijk is. De stroomlijning van de ruimtelijke processen staat hier haaks op onder meer de beginselen van zorgvuldigheid en de rechtsbescherming van belanghebbenden.

Mijn verzoek aan de raad – en het college – om ervoor te zorgen dat de stad daadwerkelijk klimaatbestendiger, groener, socialer, inclusiever en aantrekkelijker wordt en blijft, zowel voor de nieuwe als bestaande bewoners. Los problemen op in plaats van nieuwe problemen creëren!

College Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
t.a.v. Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Rotterdam, januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerp-omgevingsvergunningen RISE (OMV.23.09.00177) en Lumière (OMV.23.09.00188)

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 december 2023 heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de MER (MilieuEffectRapportage) voor plan RISE ter visie gelegd. Hierbij ontvang u mijn zienswijze t.a.v. de concept-omgevingsvergunningen voor RISE en Lumière – respectievelijk met kenmerk OMV.23.09.00177 en OMV.23.09.00188 - als gepubliceerd in het bericht van het Gemeenteblad van 22 december 2023.

Als architectuurhistoricus en initiatiefnemer van het kennisplatform www.post65.nl wil ik bij deze bezwaar maken tegen de sloop van het woongebouw Pompenburg. De karakteristieke architectuur van Pompenburg uit 1981 heeft cultuurhistorische betekenis en is beeldbepalend.

-In de Cultuurhistorische Verkenning Weena – Hofplein (2021), een studie die door [REDACTED] in opdracht van de gemeente werd verricht, is geconcludeerd dat Pompenburg **beeldbepalend** is. *“Aan de zijde van het Haagseveer werkt het gebouw met zijn cilindervormige hoek stedenbouwkundig vormend in zijn massaliteit, die automatisch een zekere monumentaliteit teweegbrengt. De massa van het gebouw heeft een positieve waarde als vormend stedenbouwkundig element. Het gebouw heeft cultuurhistorisch een positieve waarde als voorbeeld van het (gedifferentieerd) denken over sociale woningbouw in de jaren tachtig.”*

-In juli 2023 heeft de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed de Pompenburgflat op de ‘longlist’ voor inventarisatie is gezet. (Het aanwijzingsprogramma en de selectie zal in 2026 worden gepresenteerd.)

-In de CH-verkenning die voor RISE is opgesteld in opdracht van Hofplein Ontwikkel BV door Hylkema Erfgoed (2023) is eveneens Pompenburg aangemerkt als beeldbepalend object.

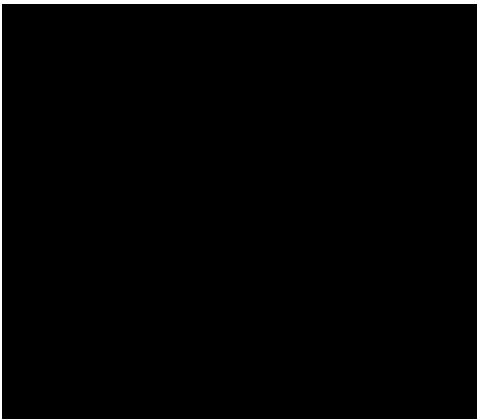
Het ontwerpbestemmingsplan RISE neemt echter niet het gebouw Pompenburg op als beeldbepalend. De conclusies van meerdere cultuurhistorische verkenningen worden kortom ter zijde geschoven. Beeldbepalende objecten worden niet voor niets zo gelabeld. Beeldbepalende objecten zijn van groot belang voor de identiteit, geschiedenis, cultuur en uitstraling van onze stad. In oktober 2022 is zelfs een motie aangenomen waarmee beeldbepalende objecten in bestemmingsplannen tegen sloop zijn beschermd.

Het plan om Pompenburg, een woongebouw naar ontwerp van de architect Carel Weeber, te slopen is mijns inziens volledig achterhaald. In de afgelopen jaren is de waardering voor jong erfgoed, uit de zogenaamde post’65 periode, flink toegenomen. Reden om de robuuste U-vormige galerijflat die in prima staat verkeerd, vanuit cultuurhistorische overwegingen te behouden. Het is belangrijk om zorgvuldig met dit gebouw om te gaan, omdat met behoud van Pompenburg ook een stuk historische gelaagdheid van de stad wordt gewaarborgd. Zeker in Rotterdam is de geschiedenis al nauwelijks aanwezig en zouden we de sporen uit het recente verleden zoveel mogelijk moeten koesteren. Er dient met veel meer met respect naar de bestaande stad en naar de gebouwen uit de Post ’65

periode gekeken te worden. Bij verdere verdichting en verduurzaming van de stad zou transformatie in plaats van sloop moeten plaatsvinden.

De roep om dergelijke grote, betonnen constructies niet te slopen is ook vanuit duurzaamheidsoverwegingen steeds duidelijker geworden. Steeds meer onderzoeken tonen aan dat CO₂ uitstoot bij sloop-nieuwbouw vele malen hoger is dan bij renovatie of transformatie. Sloopafval is bovendien een van de grootste afvalstromen in Europa.

Ten derde druist de sloop van Pompenburg in tegen de sociaal-maatschappelijke belangen omdat het appartementengebouw midden in het centrum hoge kwaliteit sociale woningen met een collectieve binnentuin en een parkeergarage biedt. De woningen zijn in goede conditie: slechts een paar jaar geleden zijn ze door Havensteder grondig gerenoveerd en verduurzaamd tot energielabel A. Juist in deze tijd waarin de tekorten in de woningbouw enorm zijn, valt de sloop van prima woningen niet goed te praten.



Gemeenteraad Rotterdam
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen

Rotterdam, 1 februari 2024

Betreft: Pro-forma zienswijze ontwerp-omgevingsvergunningen RISE
(OMV.23.09.00177) en Lumière (OMV.23.09.00188)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij stuur ik u een pro forma zienswijze t.a.v. de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière en het milieueffectrapport MER. Deze zijn aangekondigd in het bericht van het Gemeenteblad met datum van 22 december 2023.

RISE: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-553120.pdf>

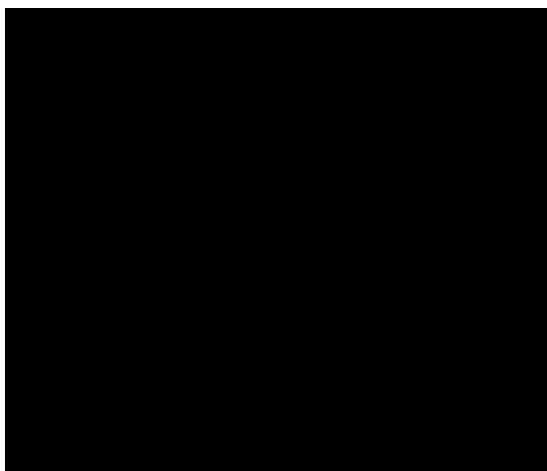
Lumière: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-556552.pdf>

Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om mij uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden.

Ik vraag u om aan mij een nieuwe termijn te doen toekomen.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Hoogachtend,



Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 15 februari 2024

Betreft: inhoudelijke gronden pro forma zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunningen RISE (OMV.23.09.00177) en Lumière (OMV.23.09.00188), ontwerpbestemmingsplan RISE, inclusief Milieueffectrapportage (MER) en Lumière; (NL.IMRO.0599.BP2200RISEon01, NL.IMRO.0599.BP21148Lumièreon01) ontwerpbesluit Wet geluidhinder

Geachte mevrouw van Bockxmeer,

Op 22 december 2023 heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpomgevingsvergunning en de MER (Milieueffectrapportage) voor plan RISE en Lumière ter visie gelegd.

Op 1 februari 2024 heb ik pro forma zienswijzen ingediend voor deze hoogbouwontwikkelingen. Als inwoner van Rotterdam dien ik hierbij tijdig de gronden van mijn zienswijze in en teken daarbij bezwaar aan tegen het plan om de woontorens Rise en Lumière te bouwen/vergunning te geven voor het bouwen van Rise en Lumière via het wijzigen van de bestemmingsplannen, de MER en de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Rotterdam heeft al vele jaren te maken met een grote vraag naar goede betaalbare woningen. De Pompenburgflat heeft de potentie om nog vele decennia te kunnen voorzien in deze behoefte. Zeker nadat in 2020 een flinke investering is gedaan om de bestaande 226 sociale huurwoningen in dit complex te renoveren en state of the art te verduurzamen.

Het gebouw is beeldbepalend, bezit cultuurhistorische waarden en maakt deel uit van een delicaat stedenbouwkundig plan uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Velen zien die schoonheid nog niet. Er waren echter ook tijden waarin het voortbestaan van de Amsterdamse grachtengordel ernstig werd betwist. Ook de geschiedenis van Rotterdam laat zich op de langere termijn niet betwisten. Bovenal moet worden vastgesteld dat de bewoners van de Pompenburgflat daar nog steeds met veel genoeg wonen, ook al worden zij al jaren zwaar belast (weggetreiterd) met de oneerlijke handelswijze van gemeente, woningcorporatie en projectontwikkelaar. Fouten gemaakt in de Tweebosbuurt, velen nog zeer vers in het geheugen, zouden niet worden herhaald, roep ik u in het geheugen.

Het is op geen enkele manier uit te leggen dat de gemeente Rotterdam, die zich nadrukkelijk wenst te profileren als een high-tech city, sloop toestaat van kapitaalgoederen met een grote (toegevoegde) waarde. Deze beleidskeuze is zeer betreurenswaardig en tast niet alleen de integriteit aan van de bewoners in de Pompenburgflat, maar slaat ook een stevige deuk in de toch al zwakke geloofwaardigheid van het stadsbestuur. Het is geenszins mijn bedoeling om u met deze bewering te schofferen. De harde feiten die dit onderbouwen liggen in de almaar afnemende opkomstcijfers bij de laatste edities van de gemeenteraadsverkiezingen in Rotterdam. Deze cijfers zijn een signaal dat u wijst op toenemende polarisatie en ongelijkheid als gevolg van gentrificatie, discriminatie en uitsluiting.

Als volksvertegenwoordiger wordt u geacht om beleid te maken dat goed is voor alle inwoners van de stad. Geld is geen religie. Hoge omzetcijfers en prestige moeten ondergeschikt blijven aan een ijkbaar moreel kompas. Woonbeleid is iets wezenlijk anders dan bouwbeleid en citymarketing. De prangende woningnood in Rotterdam vraagt om oplossingen die snel een einde maken aan de woononzekerheid en preciaire woonsituaties van een almaar toenemende groep Rotterdamse burgers. De sloop van de Pompenburgflat is niet alleen een gotspe maar ook een klap in het gezicht van al die mensen die graag willen wonen, zodat ze verder kunnen met het opbouwen van hun leven.

Verlos uw stad van de onzalige 'Rotterdam Central District' gedachte en ga weer bouwen voor het volk, dat wil zeggen al die mensen met lagere inkomens die zich de pleuris werken om te voorzien in de triviale en o zo noodzakelijke diensten en voorzieningen.

Ik schrijf u vanuit mijn positie als kritische burger. Dat houdt in dat ik berichten in de media volg, boeken lees, lezingen en bijeenkomsten bezoek, en mij samen met grote groepen betrokken en actieve mensen tot de stad verhoud als een persoon die hart heeft voor de zaak. Ik ben niet zomaar 'tegen' omdat ik een linkse activist zou zijn, maar ik ben 'functioneel en rationeel tegen' beleid dat in beide voeten schiet. De omvangrijke en ingewikkelde causale problemen waar wij allen mee moeten dealen in deze tijd, worden ook nog op de proef gesteld door oorlog en instabiliteit op het Europese continent. De dreigingen komen van alle kanten.

Ik ga u niet onnodig vermoeien met allerlei feiten en verwijten omtrent gentrificatie en contraproductief hoogbouwbeleid, want er zijn genoeg andere indieners van uitstekende zienswijzen, die dat al hebben gedaan. Ik verzoek u hier om een moreel 'staakt het vuren' en een pas op de plaats.

Ik ben de laatste die mensen hun enthousiasme en inspiratie zou willen ontnemen. Juichen voor RISE en Lumière is echter hetzelfde als juichen voor Max Verstappen die het duingebied bij Zandvoort komt verzieken met zijn giftige dampen, terwijl we de emissies als gevolg van de uitstoot van verbrandingsmotoren nou juist willen staken. Ook al wilt u dat liever niet, begrijpt u mijn punt.

De speciale rapporteur van de Verenigde Naties, de heer ██████████, bracht in december 2023 een bezoek aan Rotterdam en bezocht ook de Pompenburgflat. Hij maakt zich zorgen over de veelvuldige sloop van sociale huurwoningen. Dit zal de druk op de sociale huisvesting alleen maar vergroten en afbreuk doen aan de inspanningen om de woningvoorraad te vergroten. De rapporteur vindt dat de sloop van structureel gezonde, sociale huisvesting moet worden gestopt. Zijn advies: kijk naar het oorspronkelijke plan waarbij de Pompenburgflat behouden blijft.

In al mijn bescheidenheid sluit ik mij aan bij zijn visie. Ik verzoek u dan ook dringend om uw adagium 'wie dan leeft, die dan zorgt' af te zweren en in al uw waardigheid op zoek te gaan naar uw moreel kompas, want als rechtgeaarde Rotterdamers weet u als geen ander dat 'de wal het schip zal doen keren'. Herstel alstublieft het vertrouwen in uw raad. Wellicht is een nieuwe burgemeester gaarne bereid u daarin te coachen.

Uw stad smacht naar groen en leefbaarheid. Dat vraagt om opoffering en bovenal om een duidelijke visie met een integer doel. Zo'n visie komt niet van de heer ██████████ en consorten. Ga op zoek naar een stadsbouwmeester en maak van Rotterdam een echte stad in plaats van een verzameling hitsige iconen.

Hoogachtend,

