

Annotatie Verzameldebat Pompenburg

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 26bb000352
Datum: 14 januari 2026
Betreft: Verzameldebat Pompenburg
BWB-Vergadering: 4 februari 2026

Doel van de bespreking

Op 4 februari voert u een verzameldebat over de ruimtelijke ontwikkelingen nabij Pompenburg. Voor liggen twee Raadsvoorstellen: 1) Bestemmingsplan Pompenburg, 2) Grondexploitatie Pompenburg. U bespreekt beide Raadsvoorstellen met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- Raadsvoorstel bestemmingsplan Pompenburg:
 - Het bestemmingsplan Pompenburg betreft vier deelgebieden/blokken (Heer Bokelweg, Couwenburgplein, Pompenburg en Stroveer) en legt per deelgebied het te ontwikkelen programma vast; zie de samenvattende tabel hieronder.
 - Het aantal nieuwe woningen is in totaal gemaximeerd op 1.100, waarvan minimaal 50% bestaat uit sociale huur, middenkoop en middenhuur. Volgens de huidige inzichten gaat het om 167 sociale huurwoningen.
 - Het programma dat gevuld wordt met kantoren, hotel, filmhuis, detailhandel, dienstverlening en horeca is gemaximeerd op 14.400 m² bvo. Genoemde functies zijn inwisselbaar, omdat het programma nog niet geheel is uitgewerkt, maar zijn gemaximeerd zoals in onderstaande tabel opgenomen in de kolom 'totaal'.
 - De nieuwbouwvolumes variëren van 15 tot maximaal 140 meter; de drie hoogbouwdelen zijn maximaal 125, 74 en 140 meter hoog.
- Raadsvoorstel Grondexploitatie Pompenburg:
 - Parallel met het voorliggende bestemmingsplan is een separaat raadsvoorstel opgesteld met betrekking tot de Grondexploitatie voor Pompenburg.
 - De Grex laat een negatieve netto contante waarde van €3,4 miljoen voor de gemeente zien. De belangrijkste redenen voor dit negatieve resultaat zijn het relatief grote aantal betaalbare woningen in hoogbouw en maatschappelijke voorzieningen (filmhuis).

	totaal	Heer Bokelweg	Couwenburgplein	Pompenburg	Stroveer
Woningen	1.100	510 (610)	-	450	140
Kantoren	7.500 m ²	7.500 m ²	-	-	-
Filmhuis	2.900 m ²	2.900 m ²	-	-	-
Hotel	7.500 m ²	7.500 m ² / 150 kamers			
Detailhandel	200 m ²	200 m ²	-	-	--
Horeca	4.000 m ²	1.850 m ²	800 m ²	1.100 m ²	250 m ²
Dienstverlening	400 m ²	400 m ²			
woningen zijn in aantallen, overige functies in bruto-vloeroppervlakte (bvo)					



Voorgeschiedenis

In 2018 is begonnen met de eerste planvorming voor het gebied in een visiedocument. Op 24 mei 2022 is door het college een nota van uitgangspunten vastgesteld, waarmee de koers en het programma is bepaald. Het bestemmingsplan heeft begin 2023 ter inzage gelegen; dit was voor de inwerkingtreding van de omgevingswet waardoor de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing is hierop. Aanbieding aan de raad heeft aanzienlijke vertraging opgelopen (zie hieronder).

Aandachtspunten

Subcommissie bestemmingsplannen

- In de subcommissie van 13 januari jl. zijn reclamanten gehoord die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Pompenburg. Er zijn 21 zienswijzen ingediend. In de subcommissie zijn 7 reclamanten komen inspreken. Onder deze [link](#) zijn de insprekbijdragen en ontvangen schriftelijke bijdragen terug te vinden
- De ingediende zienswijzen komen met name van bewoners en bedrijven hebben o.a. betrekking op de bezonning, het verkeer, parkeren, effecten op de Provenierswijk, milieu- en klimaateffecten, geluid en beperking van bedrijfsvoering. Bij deze aspecten is ook stilgestaan tijdens de hoorzitting. Daarbij is ook ter sprake gekomen dat reclamanten via de media over de plannen hebben moeten vernemen, doordat het persbericht over het bestemmingsplan Pompenburg eerder is uitgegaan dan de aanbieding van de stukken aan de raad. Daarnaast is door twee reclamanten per brief verzocht om uitstel (zie [brief Bewonersvereniging Provenierswijk](#) en [brief Van Doorne inzake Dudok](#)).
- Naar aanleiding van de behandeling subcommissie wordt in aanloop naar de commissie BWB van 4 februari nog een wethoudersbrief verwacht die ingaat op:
 1. Het Geluid Productie Plafond besluit;
 2. Informatie aangaande de bezonning m.b.t. eerste laag Stroveer;
 3. Een toelichting op de vraag of maatregelen in het bestemmingsplan m.b.t. geluidsisolatie nodig zijn in de richting van de horeca in het gebied, en hoe dit zich verhoudt tot de situatie met BIRD.Waarbij in de subcommissie is gemarkeerd dat het derde punt afhankelijk is van Dudok en het akoestisch adviesbureau. Zodra de brief is ontvangen, wordt deze aan de stukken voor 4 februari toegevoegd.
- De subcommissie heeft de advisering over de zienswijzen doorgeleid naar de commissie BWB. Na afloop van het debat adviseert u derhalve over de ingediende zienswijzen.

Opgelopen vertraging

- Na de terinzagelegging in 2023 heeft aanbieding van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad flinke vertraging opgelopen, onder meer vanwege knelpunten met bestaande horeca. Dit betreft o.a. het proces met BIRD om een oplossing te zoeken voor het knelpunt muziekgeluid in relatie tot woningbouw. Het is niet gelukt een gezamenlijk gedragen oplossing te vinden. Door de vertraging zijn verschillende onderzoeken van het bestemmingsplan geactualiseerd. Ook zijn onderzoeken aangepast vanwege de vaststelling van de bestemmingsplannen RISE en Schiekadeblok, die in hetzelfde ontwikkelgebied liggen. In het raadsvoorstel wordt de opgelopen vertraging uitgebreid toegelicht en wordt het doorlopen proces met BIRD geschetst.

Financiële/ juridische consequenties

Het Raadsvoorstel voor de grondexploitatie laat een negatieve netto contante waarde van €3,4 miljoen voor de gemeente zien. De belangrijkste redenen voor dit negatieve resultaat zijn het relatief grote aantal betaalbare woningen in hoogbouw en maatschappelijke voorzieningen (filmhuis). Voorgesteld wordt het tekort te dekken uit het Doorbouwfonds. Eventuele kosten voor de geluidwering van de nieuwbouw tegen horeca- en stemgeluid worden betaald door de ontwikkelaar.

Te bespreken stukken

Raadsvoorstel over Bestemmingsplan 'Pompenburg' [\[25bb009306\]](#)

Bijlagen

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan + kaart [\[25bb009291\]](#)
- Bijlage 2 - Ingekomen zienswijzen geanonimiseerd [\[25bb009292\]](#)
- Bijlage 3 - Nota zienswijzen Pompenburg [\[25bb009307\]](#)
- Bijlage 4 - Geactualiseerd verkeersonderzoek [\[25bb009294\]](#)
- Bijlage 5 - Addendum bezonning [\[25bb009293\]](#)
- Bijlage 6 - Windhinderonderzoek plus addendum [\[25bb009302\]](#)
- Bijlage 7 - Verkeersonderzoek Provenierswijk [\[25bb009308\]](#)
- Bijlage 8 - Herziene watertoets [\[25bb009301\]](#)
- Bijlage 9 - Geactualiseerd onderzoek wegverkeerslawaaï [\[25bb009295\]](#)
- Bijlage 10 - Geactualiseerd onderzoek railverkeerslawaaï [\[25bb009296\]](#)
- Bijlage 11 - Geactualiseerd onderzoek emplacementgeluid [\[25bb009297\]](#)
- Bijlage 12 - Geactualiseerd onderzoek Cumulatie Wro [\[25bb009298\]](#)
- Bijlage 13 - Bijlage locatie dove gevels [\[25bb009309\]](#)
- Bijlage 14 - B14 Definitief besluit hogere waarden [\[25bb009310\]](#)
- Bijlage 15 - Behoeftteonderzoek ladderonderbouwing overige functies Pompenburg [\[25bb009311\]](#)
- Bijlage 16 - Behoeftteonderzoek ladderonderbouwing bioscoop Pompenburg [\[25bb009312\]](#)
- Bijlage 17 - Geactualiseerd onderzoek ecologie [\[25bb009303\]](#)
- Bijlage 18 - Geactualiseerd onderzoek stikstofdepositie [\[25bb009299\]](#)
- Bijlage 19 - Geactualiseerd onderzoek diverse thema's [\[25bb009313\]](#)
- Bijlage 20 - Onderzoek Geluid Hofbogen [\[25bb009300\]](#)
- Bijlage 21 - Gevelisolatie terrasgeluid [\[25bb009314\]](#)
- Bijlage 22 - Onderzoek BIRD [\[25bb009315\]](#)
- Bijlage 23 - Onderzoek gevelisolatie BIRD [\[25bb009316\]](#)
- Bijlage 24 - Onderzoek haalbaarheid gevelisolatie gezamenlijk geluid [\[25bb009318\]](#)

Raadsvoorstel over Grondexploitatie Pompenburg [\[25bb009274\]](#)

Bijlage

- Bijlage behorende bij 25bb009274 - Toelichting Grondexploitatie Pompenburg [\[25bb009275\]](#)

Daarbij betrekken

In de procedurevergadering van 2 juli 2025 heeft u besloten onderstaande documenten te willen betrekken bij de bespreking van het bestemmingsplan Pompenburg.

- Collegebrief van 10-06-2025 over vaststellen projectambitiedocument light Station Hofplein [\(25bb004312\)](#) met bijlagen [25bb004313](#), [25bb004314](#), [25bb004315](#), [25bb004772](#)

Verdere procedure

Na bespreking dient u te [adviseren](#) over de ingediende zienswijzen. Aansluitend adviseert u over de behandeling in de gemeenteraad. Besluitvorming is in principe voorzien in de raad van 26 februari 2026 en kan plaatsvinden via een regulier debat, tweeminutendebat of hamerstuk.