

Annotatie Bestemmingsplannen The Rise en Lumière

Van: L.J.E. Blomen
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb008453
Aan: Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum: 2 december 2024
Betreft: Ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière
Vergadering: 10 december 2024 en 14 januari 2025

Doel van de bespreking

Doel is het horen van reclamanten die een zienswijze hebben ingediend op de ontwerpbestemmingsplannen The Rise en Lumière. Het zijn omvangrijke plannen waarop veel zienswijzen zijn binnengekomen. De in de bestemmingsplannen voorgestelde ontwikkelingen betreffen hetzelfde ontwikkelgebied. Op beide plannen zijn veel identieke of gecombineerde zienswijzen binnengekomen. Gezien de omvang en de overlap in zienswijzen wordt de hoorzitting verdeeld over twee avonden, namelijk 10 december 2024 en 14 januari 2025. De politieke bespreking is gepland op 5 februari 2025 in BWB, raadsbehandeling is voorzien op 20 februari.

Op het BP The Rise zijn 36 zienswijzen binnengekomen, op het BP Lumière 24 zienswijzen (waarvan 1 is ingetrokken). 21 reclamanten hebben (nagenoeg) dezelfde zienswijze ingediend bij zowel het BP The Rise als het BP Lumière. Verdeeld over de twee hoorzittingen zullen in totaal 20 reclamanten komen inspreken.

Besluitvormingsproces BP The Rise en BP Lumière

Het besluitvormingsproces voor deze bestemmingsplannen ziet er daarmee als volgt uit.

Datum	(sub)commissie	Wat op de agenda?	Aantal insprekers
Dinsdag 10 december 2024	Subcommissie bestemmingsplannen	<u>1^e deel hoorzitting:</u> - Zienswijzen die betrekking hebben op BP The Rise	5
Dinsdag 14 januari 2025	Subcommissie bestemmingsplannen	<u>2^e deel hoorzitting:</u> - Zienswijzen die betrekking hebben op zowel BP The Rise als BP Lumière (21) - Zienswijzen die betrekking hebben op BP Lumière	14 1
Woensdag 5 februari 2025	BWB	Achtereenvolgens bespreken met de wethouder: - BP The Rise - BP Lumière	
Donderdag 20 februari 2025	Raad	Besluitvorming over: - BP The Rise - BP Lumière	

De ontwerpbestemmingsplannen

Het bouwplan voor The Rise betreft 1.477 woningen, waarvan 50% betaalbaar (waarvan 299 sociale huurwoningen, 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur) en 50% vrije sector huur en koop. Het bouwplan voor Lumière omvat 263 woningen, waarvan 185 woningen het hoger- en topsegment en 78 woningen (30%) het middenhuursegment betreft. Beide bouwplannen hebben een gemixt programma, ruimte voor retail, horeca, bedrijfsruimtes en maatschappelijke voorzieningen.

The Rise:

Programma	Bestemmingsplan	Bouwplan
woningen	max. 1.500	1.477*
hotel	max. 13.500 m ² (240 kamers)	11.850 m ² (183 kamers)
kantoren	max. 26.500 m ²	26.300 m ² (1.000 betaalbaar)
horeca	max. 3.000 m ² horeca	2.250 m ² horeca
maatschappelijke voorzieningen	max. 3.000 m ²	1.600 m ²
commerciële voorzieningen	max. 5.000 m ² bedrijf t/m cat. 2 + dienstverlening (incl. horeca)	1.260 m ² betaalbare bedrijfsruimte + 440 m ² dienstverlening
fietsparkeren	4.650 o.b.v. max. programma	4.508
autoparkeren	80 o.b.v. max. programma	68 (restant middels huur op afstand)

Lumière:

Programma	Bestemmingsplan	Bouwplan
Woningen	max. 333	263*
Hotel	max. 180 kamers, 11.600 m ² bvo	11.291 m ² bvo
Detailhandel	max. 2.800 m ² bvo	2.545 m ² bvo
Kantoren	max. 7.700 m ² bvo	4.300 m ² bvo
Restaurant/horeca	max. 1.800 m ² bvo	1500 m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	max. 1.600 m ² bvo	1.340 m ² bvo
Commerciële voorzieningen waaronder bedrijfsruimte	max. 4.200 m ² bvo	1.380 m ² bvo

Te bespreken stukken

The Rise

- Raadsvoorstel over vaststelling Ontwerpbestemmingsplan RISE ([24bb007661](#))

Bijlagen:

- o Bijlage 1: Ontwerp PBP RISE Regels ([24bb007633](#))
- o Bijlage 2: Ontwerp PBP RISE Verbeelding ([24bb007662](#))
- o Bijlage 3: Ontwerp BPB RISE Toelichting ([24bb007635](#))
- o Bijlage 4: Ingediende zienswijzen (gebundeld en geanonimiseerd) ([24bb007636](#))
- o Bijlage 5: Nota zienswijzen en wijzigingen RISE ([24bb007638](#))
- o Bijlage 6: Aanvulling op het MER RISE en Lumière Antea ([24bb007639](#))
- o Bijlage 7: Notitie Nadere beschouwing horecageluid LBP Sight ([24bb007663](#))
- o Bijlage 8: Geactualiseerd Mobiliteitsonderzoek Goudappel Coffeng ([24bb007641](#))
- o Bijlage 9: Oplegnotitie ladderonderbouwing Sweco ([24bb007664](#))
- o Bijlage 10: Oplegnotitie bezonningsonderzoek Peutz ([24bb007643](#))
- o Bijlage 11: Geactualiseerde parkeerbalans bestemmingsplan Goudappel Coffeng ([24bb007665](#))
- o Bijlage 12: Onderzoek circulariteit en duurzaamheid Vlasman ([24bb007645](#))
- o Bijlage 13: Participatieverslag 2022-2024 ([24bb007649](#))
- o Bijlage 14: Geactualiseerd akoestisch onderzoek horeca omgeving Peutz ([24bb007651](#))
- o Bijlage 15: Geactualiseerd Stikstofdepositieonderzoek ([24bb007855](#))

Lumière

- Herzien Raadsvoorstel over vaststellen Ontwerpbestemmingsplan Lumière ([24bb008310](#))
Bijlagen:
 - o Bijlage 1: Ontwerp PBP Lumière Regels ([24bb007644](#))
 - o Bijlage 2: Ontwerp PBP Lumière Verbeelding ([24bb007647](#))
 - o Bijlage 3: Ontwerp PBP Lumière Toelichting ([24bb007648](#))
 - o Bijlage 4: Ingekomen zienswijzen (gebundeld en geanonimiseerd) ([24bb007650](#))
 - o Bijlage 5: Nota zienswijzen en wijzigingen Lumière ([24bb007652](#))
 - o Bijlage 6: Aanvulling op het MER RISE en Lumière Antea ([24bb007653](#))
 - o Bijlage 7: Geactualiseerd Rapport akoestisch onderzoek horecageluid DGMR ([24bb007655](#))
 - o Bijlage 8: Geactualiseerd Mobiliteitsonderzoek Goudappel Coffeng ([24bb007656](#))
 - o Bijlage 9: Oplegnotitie ladderonderbouwing Sweco ([24bb007657](#))
 - o Bijlage 10: Geactualiseerd rapport akoestisch onderzoek wegverkeer DGMR ([24bb007658](#))
 - o Bijlage 11: Geactualiseerd rapport luchtkwaliteitsonderzoek DGMR ([24bb007659](#))
 - o Bijlage 12: Geactualiseerd Stikstofdepositieonderzoek ([24bb007854](#))

Aandachtspunten

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen komen met name van bewoners en exploitanten in het ontwikkelgebied. Een groot deel van de zienswijzen voor The Rise en Lumière is identiek. Bewoners van de Pompenburgflat maken o.a. kenbaar niet achter de sloop van de Pompenburgflat te staan, bewoners van Provenierswijk en Heliport maken zich o.a. zorgen over milieueffecten, effecten van bezonning, verkeer en luchtkwaliteit. Exploitanten uiten hun zorgen over de gevolgen tijdens de bouwfase, zoals hinder, en bezonning van terrassen.

Afdoening moties

Er zijn diverse moties die met de bestemmingsplan The Rise een afdoeningsvoorstel krijgen:

- De motie 'Betaalbaar een huis kopen in hartje centrum' ([21bb13023](#))
- De motie 'Project Pompenburg circulair' ([21bb13028](#))
- De motie 'Bewoners niet loslaten tot ze veilig geland zijn' ([21bb13029](#))
- De motie 'Geen torenhoge huur voor de zorg' ([21bb13032](#))
- De motie 'Toezeggingen Havensteder in bindende overeenkomst' ([21bb13036](#))

Financiële/ juridische consequenties

Zowel The Rise als Lumière betreffen een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten tot en met vaststelling van de bestemmingsplannen gedekt. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor the Rise geldt dat de gemeente deels eigenaar is van grond en vastgoed welke benodigd is voor de realisatie van The Rise. Ontwikkelaar en gemeente zijn met elkaar in gesprek over de voorwaarden die in de hiervoor af te sluiten koopovereenkomsten worden opgenomen. Voor Lumière geldt dat de gemeente de gemeentelijke gronden (Lijnbaanhof) verkoopt voor een marktconforme grondprijs aan de initiatiefnemer om de ontwikkeling mogelijk te maken. De grondprijs is gebaseerd op het woonprogramma van 263 woningen. De initiatiefnemer voor het bouwplan Lumière heeft op dit moment nog niet alle eigendomsrechten voor de locatie waarop het bouwplan zal worden gerealiseerd.

Verdere procedure

De politieke bespreking is gepland op 5 februari 2025 in BWB, raadsbehandeling is voorzien op 20 februari.