

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 14 januari 2025

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	J. Weener, E. Breinburg, M. Kooistra, F. van der Pijl, R.J. De Kort, M. van den Broek, E. Poot, H.J. Van Velzen, P.M.L. Schilder Spel, M. Plug
Tevens aanwezig	:	E. Başoğlu (SP), G.G. van Dijk (ChristenUnie), D.J. van Dommelen (VVD), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), de heer M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), mevrouw P.J.H.D. Verkoelen (50PLUS)
Ambtelijke ondersteuning:		M. Himbaza-Zee, C.J.M. van Oorschot, R.H. Paf, R. van Wietingen
College van B&W:		
Griffie	:	L.J.E. Blomen (commissiegriffier) en V. Sital (commissiesecretaris)

1. Opening hoorzitting

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heropent daarmee de hoorzitting over de bestemmingsplannen RISE en Lumière.

Op 10 december jl. vond het eerste deel van de hoorzitting plaats en werden reclamanten gehoord die een zienswijze hadden ingediend over RISE. Vanavond is het tweede deel en worden reclamanten gehoord die een gecombineerde zienswijze hebben ingediend met betrekking tot Lumière en RISE. Reclamant OMA had zich aangemeld om in te spreken over Lumière. Deze heeft zich echter afgemeld nadat zij overeenstemming heeft bereikt met de ontwikkelaar. Ook BLenD Advocaten heeft zich afgemeld. Zij zullen een schriftelijke bijdrage indienen.

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

2. Ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière
2.1 2^e deel hoorzitting

De voorzitter meldt dat voor RISE 36 zienswijze zijn ingediend en voor Lumière 23 zienswijzen. Daarvan hebben 21 reclamanten een gecombineerde zienswijze

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

ingediend over beide bestemmingsplannen. 20 reclamanten hebben aangegeven dat zij gehoord willen worden. Vanavond zullen 13 reclamanten hun zienswijze toelichten. In vier blokken krijgen de reclamanten de gelegenheid hiervoor.

Reclamant 13 RISE, reclamant 11 Lumière:

De heer Weener spreekt in namens mevrouw Gottenkieny, bewoonster van de Pompenburgflat. Als argument voor de plannen (met betrekking tot RISE) wordt gesteld dat er 1477 woningen worden gebouwd voor de vele woningzoekenden. Dit argument is echter flinterdun, want na aftrek van de te slopen woningen komen er slechts 512 middeldure en 35 sociale huurwoningen bij. Voor de urgente woningzoekenden is middenhuur geen betaalbare oplossing. Volgens de anterieure overeenkomst kan 20% van de middenhuur bovendien na vijftien jaar worden omgezet naar vrijesectorwoningen.

Volgens experts zijn er alternatieve mogelijkheden, waarmee praktisch hetzelfde wordt bereikt, zoals het optoppen van de Pompenburgflat in combinatie met het bouwen van één betaalbare woontoren. Dit is goedkoper, minder ingrijpend en minder risicogevend. Door dit controversiële superhoogbouwplan blijven andere projecten op de plank liggen die minder gecompliceerd, sneller uitvoerbaar en harder nodig zijn voor de stad.

De woningcorporatie stelde in de vorige inspraakronde dat veel Pompenburgwoningen energielabel C of D hebben. Uit de pre-labelmeting na de renovatie in 2022 blijkt echter dat vijf woningen energielabel B hebben en de overige 221 woningen energielabel A. Deze woningen slopen wordt door reclamant gezien als kapitaalvernietiging.

Extreme hoogbouwprojecten gaan gepaard met grote financiële risico's. De samenleving staat hier steeds minder positief tegenover en wil geen superhoogbouw, die gepaard gaat met sloop, omdat dit voor een grote toename van CO₂-uitstoot zorgt. Ook wenst men geen grote bouwprojecten met horeca, hotels en andere bedrijven nu er sprake is van zware netcongestie in heel Zuid-Holland die nog jaren zal aanhouden. Reclamant adviseert om de onzekere factoren, zoals prijsstijgingen van bouwmaterialen en personeelstekort niet te onderschatten. Deze factoren maken omvangrijke projecten steeds minder haalbaar.

Onlangs heeft de gemeente een schikking getroffen met een projectontwikkelaar, die had nagelaten om 20% middenhuur te realiseren. Hoe kan het dat hierover geen deugdelijke afspraken waren gemaakt? Hoe kan het dat de gemeente geen gelijk kreeg in haar juridisch verweer? Dit is een bom onder het vertrouwen van bewoners en de vele woningzoekenden die door dit soort fouten nog langer moeten wachten op een woning.

Het bouwplan is een opeenstapeling van onacceptabele risico's en misstanden. Hoe kan de gemeente dit blijven negeren? Waarom zou de gemeenteraad het huidige plan goedkeuren onder deze omstandigheden? Hoe kan gegarandeerd worden dat betrokkenen een goede behandeling krijgen? Als het misgaat, zou het Tweebosbuurtfiasco niets zijn vergeleken met de situatie van het complex Pompenburg.

Reclamant 17 RISE, reclamant 12 Lumière:

Mevrouw Breinburg woont in het Heliportcomplex. Ze vreest voor een sterke zonafname op haar woning door de bouwplannen van RISE. Ook maakt ze zich zorgen over de parkeerplaatsen. Er is al weinig parkeerruimte en in de nieuwe



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

projecten komen nauwelijks parkeerplaatsen voor de bewoners. De huidige bewoners van het Heliportcomplex hebben veel moeite om een (tweede) parkeervergunning te krijgen en er zijn zelfs vergunningen ingetrokken. Ook het kleine beetje groen in de buurt gaat verdwijnen. De leefkwaliteit staat daardoor onder druk, zeker als er nog veel mensen bij komen in de buurt.

Reclamant 19 RISE, reclamant 13 Lumière:

Mevrouw Kooistra woont in het Heliportcomplex, aan de kant van de Willemsspoortunnel, uitkijkend op de toren van het stadhuis. Op Heliport wonen ruim 1200 mensen in 584 appartementen. De plannen hebben op grote delen van Heliport een negatief effect vanwege de schaduwwerking. Er komt namelijk een wand aan gebouwen rondom Heliport. Het wordt dan echt een kabouterdorp: weggestopt en in het donker gezet. De gemeente heeft weinig aandacht voor de cumulatieve effecten van schaduwwerking, wind, geluid en verkeer van alle in ontwikkeling zijnde bouwplannen. Van de in aanbouw zijnde toren op het postkantoor merken bewoners nu al een schaduweffect. De diverse hoogbouwplannen zetten Heliport voor een groot deel van het jaar in de schaduw. Een aantal van de appartementen komt volgens de bezonningsstudie sowieso al onder de norm door de torens van RISE en Pompenburg. Voor de periode dat de zon laag staat en door nog meer gebouwen geblokkeerd wordt, is er geen bezonningsberekening uitgevoerd. Juist dan heeft de geplande hoogbouw veel negatieve impact op de bezonning en komen veel meer woningen onder de norm.

Er moeten zeker meer woningen in de stad, ook in het centrum. De schaal en vorm van de huidige plannen heeft echter zoveel negatieve impact dat de leefbaarheid voor zowel bewoners als de gebruikers van de publieke ruimte er sterk op achteruitgaat. Reclamant vraagt om niet in te stemmen met de huidige bestemmingsplannen voor RISE en Lumière, maar om het college opdracht te geven om te onderzoeken welke impact alle geplande hoogbouwprojecten hebben op Heliport en andere wijken. Op dit moment worden alle plannen los van elkaar gepresenteerd en beoordeeld, wat voorbijgaat aan de impact van het totaal.

Daarnaast zou de raad opdracht moeten geven om alternatieve, minder grootschalige en minder hoge plannen te ontwikkelen met aantrekkelijke woningen voor diverse doelgroepen.

De heer Başoğlu vraagt de heer Weener om een toelichting op de berekening van het aantal woningen dat wordt bijgebouwd. Verder vraagt hij op welke misstanden de heer Weener doelde en hoe hij staat tegenover de economische groei en de innovatieve technische ontwikkelingen, die gepaard gaan met de hoogbouwplannen. Volgens de projectontwikkelaar is RISE de meest duurzame keuze. Hij hoort graag de mening van de heer Weener hierover. Ook hoort hij graag definitief wat de energielabels van de huidige woningen zijn en van welke experts reclamant heeft gehoord over de alternatieve mogelijkheden, waarmee aan dezelfde belangen tegemoetgekomen kan worden.

Aan mevrouw Kooistra vraagt hij hoe zij tegenover de alternatieve plannen staat. Is één toren bijvoorbeeld wenselijk?

De heer Van Dommelen vraagt aan mevrouw Breinburg of zij op de hoogte is van de plannen voor de vergroening van het Hofplein en de Hofbogen en hoe zij die



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

interpreteert in het kader van haar zorgen over het groen in het gebied.
Aan de heer Weener vraagt hij of de alternatieve plannen die hij kent hetzelfde aantal extra woningen bevatten.

De heer Verhoef vraagt mevrouw Breinburg een toelichting op haar opmerking over het intrekken van parkeervergunningen.

De heer Van Dijk maakte uit de drie betogen op dat de bezwaren vooral gaan over RISE en minder over Lumière. Als dat niet zo is, dan zou hij graag van de reclamanten horen wat hun specifieke bezwaar tegen Lumière is.

De heer Rozema vraagt aan mevrouw Kooistra of het MER-rapport dat is opgesteld voor het gebied niet voldoende duidelijk maakt wat de impact van de verschillende projecten op de omgeving is.

Mevrouw Verkoelen vraagt de heer Weener welke twijfels hij heeft over het segment middenhuur en over de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen.

De heer Weener beantwoordt de vragen. Van de 1477 zouden er 738 betaalbaar zijn. Daarvan zijn er 226 sociale huurwoningen. Er blijven dus 512 woningen in het segment middenhuur over. Als alleen de toren aan de Coolensingel wordt gebouwd, zouden er 406 betaalbare woningen bijkomen. Samen met de huidige 226 Pompenburgwoningen komt dat op een verschil van 106 woningen. Deze 106 woningen zouden gerealiseerd kunnen worden door het optoppen van het Pompenburgflat.

Een misstand waarop hij doelde, is bijvoorbeeld dat huidige bewoners via de media over de sloopplannen hebben gehoord. Havensteder heeft vervolgens geen enkele medewerking verleend aan de bewonerscommissie. Zonder deze ondersteuning is er geen overleg mogelijk met de woningcorporatie, wat leidt tot ondermijning van de positie van de bewonerscommissie. Vervolgens wordt dit door de gemeente uitgelegd als "niet geïnteresseerd in overleg". Dit is een selectie van meerdere incidenten met gemeente en woningcorporatie.

Diverse experts stellen dat verdichting met hoogbouw niet de beste oplossing is op deze locatie. Zeven- of achttalagse hoogbouw zou efficiënter zijn voor verdichting, omdat het goedkoper is en minder risico geeft. Innovatieve bouwontwikkelingen kunnen ook toegepast worden op middelhoge bouw. Een van de investeerders heeft zich al teruggetrokken uit RISE, omdat men voorkeur had voor het alternatieve scenario met optopping van de Pompenburgflat. Bovendien kunnen leegstaande kantoren in Rotterdam getransformeerd worden tot woningen.

De hoogbouw zorgt voor minder prettig leefklimaat en weinig groen. Het vergroende Hofplein is hiervoor geen compensatie, omdat het vaak te druk zal zijn met trams en autoverkeer.

Volgens de projectontwikkelaar zou RISE de meest duurzame keuze zijn. Andere experts stellen echter dat hoogbouw een twee keer zo grote ecologische voetafdruk heeft dan lagere gebouwen. Bovendien zijn hoogbouwprojecten duurder. Het is dan maar de vraag of zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen toereikend zullen zijn voor RISE. Er zal dus energie nodig zijn in een tijd dat Zuid-Holland overal te maken heeft met netcongestie.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

De heer Van Dommelen vraagt reclamant om de vragen kort en krachtig te beantwoorden, omdat er nog veel andere insprekers komen.

De voorzitter geeft de reclamant nog het woord, maar vraagt hem wat compacter te antwoorden.

De heer Weener antwoordt dat de Pompenburgflat in 2019 is gerenoveerd. In 2022 is gebleken dat de meeste woningen energielabel A hebben. De vraag over de experts wordt uiteengezet door het Onderzoekscollectief Spit en architect Mark Siebelink in het artikel "Nieuwbouwplannen verscheuren de Pompenburgflat". De vraag of alternatieve plannen tot evenveel sociale en betaalbare woningen leiden, zal hij later schriftelijk beantwoorden.

Mevrouw Breinburg antwoordt dat zij bekend is met de plannen voor het Hofplein. Het zal echter grotendeels bestraat worden, terwijl er nu in het gebied allerlei grasveldjes zijn, waar veel gebruik van gemaakt wordt. Over de parkeervergunningen legt ze uit dat deze werden ingetrokken. Na klachten van bewoners bleek het om een fout te gaan en werd de intrekking weer teruggedraaid. Als bewoners niet hadden geklaagd, waren er geen parkeervergunningen meer afgegeven. Een tweede parkeervergunning wordt niet verstrekt, terwijl sommige bewoners die wel nodig hebben.

Mevrouw Kooistra antwoordt dat zij als alternatief vooral kansen ziet in het optoppen van bestaande gebouwen. Voor RISE en misschien het Schieblock zou de gemeente een lagere bouwhoogte moeten toestaan. Hoe hoger, hoe duurder, dus hoe betaalbaar worden de nieuwe woningen? Sinds er achttien torens gepland zijn in de directe omgeving heeft reclamant nooit een totaaloverzicht gezien met de effecten die deze nieuwe gebouwen op de omgeving hebben. De toren van het Schieblock neemt bij haar bijvoorbeeld veel zon weg in de late zomer. Dit zou in samenhang bekeken moeten worden met de gevolgen van de andere torens voor Heliport en andere wijken. Haar bezwaar dat de plannen niet in samenhang worden bekeken, geldt ook voor Lumière, want ook door deze woontoren zal zij minder bezonning hebben.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt waarom er in de MER-rapportage voor gekozen is om alle geplande projecten die impact hebben op de omgeving in de MER op te nemen. Was het geen eerlijker beeld van de impact geven als andere projecten eruit gelaten waren, om vervolgens te bekijken wat RISE en Lumière toevoegen aan de leefomgeving? Als er twee torens worden toegevoegd aan acht geplande woontorens, heeft dat procentueel een kleinere impact dan wanneer je ze toevoegt aan een situatie met nul woontorens.

Mevrouw Verkoelen vraagt of de nieuwbouw voldoet aan alle normen op het gebied van bezonning en belichting op andere gebouwen. Ook vraagt zij welke methode voor de metingen is gebruikt.

De heer Başoğlu vraagt of de gemeente de alternatieve plannen kent en waarom de commissie deze niet heeft gezien. Ook hoort hij graag of de gemeente weet



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

welke energielabels de Pompenburgflats hebben.

Hij vond het heftig om te horen dat een bewonerscommissie is ondermijnd door de woningcorporatie. Hij vraagt of de gemeente signalen hierover heeft ontvangen.

Een reclamant zei dat de middenhuurwoningen na verloop van tijd overgeheveld worden naar de vrije sector. Hij vraagt hoe dat zit en of hiervan percentages bekend zijn. Tot slot vraagt hij of het kan zijn dat RISE niet doorgaat en of de gemeente dan een alternatief plan heeft.

De heer Verhoef sluit zich aan bij de vraag over de energielabels. Over het parkeren vraagt hij hoe de gemeente ermee omgaat als bewoners verhuizen maar hun parkeerplaats behouden. Kan de gemeente in dat geval afwijken van het beleid dat bewoners hun auto niet op straat mogen parkeren?

Mevrouw Himbaza-Zee antwoordt dat er altijd gekeken wordt naar de impact van een nieuwe ontwikkeling op de omgeving, zoals die op dat moment bestaat. Omdat andere woontorens eerder gebouwd worden, worden deze in het MER voor RISE en Lumière meegenomen. Zo wordt zo goed mogelijk rechtgedaan aan de situatie op het moment dat RISE en Lumière worden gebouwd. Dat de impact van nul naar twee torens groter is dan de impact van acht naar tien torens kan niet zo eenvoudig gesteld worden. Het MER toont aan dat er nog ruimte is om op de voorgestelde plek verder te verdichten. Verdichten is beter dan een nieuwe plek bebouwen, omdat daar ook infrastructuur moet worden aangelegd, terwijl die op deze locatie al heel goed is. Het gebied kan de extra geplande bewoners prima aan.

De gemeenteraad heeft in 2021 een Afwegingskader bezonning vastgesteld. Dat is het kader waaraan de bezonning van deze torens wordt getoetst. Veertien toetspunten voldoen niet aan de eis van twee uur bezonning per dag. Het Afwegingskader biedt ruimte om te besluiten om de ontwikkeling toch te laten doorgaan. De impact van Lumière is beperkt en valt binnen het Afwegingskader. RISE voldoet niet aan de bezonningsnormen in de Hoogbouwvisie voor de buitenruimte. Het college stelt daarom voor om af te wijken van de norm uit de Hoogbouwvisie.

Lichtinval in de bestaande woningen is niet onderzocht, maar er is geen aanleiding om te denken dat er niet aan de normen wordt voldaan.

Gevraagd werd wat de gemeente weet van de alternatieve plannen. Namens het college is de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor RISE uitgewerkt. Het was daarbij niet de opdracht om alternatieve plannen uit te werken.

De heer Paf antwoordt dat Havensteder in 2021 de woningen heeft afgemeld voor het energielabel in verband met de ontwikkeling van RISE. Alle woningen in het Pompenburgflat hadden op dat moment energielabel C of D. Voor zover bekend zijn er daarna geen nieuwe energielabels meer aangevraagd door Havensteder.

Gevraagd werd of de gemeente heeft gehoord dat de participatie niet goed is verlopen, doordat de bewonerscommissie haar werk niet goed kon doen. Via Havensteder heeft de gemeente begrepen dat het contact met de bewonerscommissie moeizaam verliep. De gemeente had de indruk dat Havensteder zijn best deed om in contact te treden. Van de andere



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

bewonersvereniging heeft de gemeente positieve geluiden gehoord over de participatie en het overleg.

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat minimaal 50% van de totale woningvoorraad betaalbaar moet zijn en dat minimaal 20% sociale woningbouw moet zijn, 10% middeldure koop en het overige deel middeldure huur. Dit laatste segment moet minimaal vijftien jaar worden geëxploiteerd.

De vraag over het parkeren kan hij niet beantwoorden.

De heer Van Wietingen licht toe dat het probleem met parkeerplaatsen een eigendomskwestie is. Bij Heliport waren de woningen aan een specifieke parkeerplaats gekoppeld, maar RISE en Lumière krijgen veel minder parkeerplaatsen dan woningen. Per project verschilt het wat voor afspraken worden gemaakt.

De heer Van Oorschot voegt eraan toe dat er voor deze projecten contracten zijn gesloten voor het parkeren in o.a. de Q-parkgarage. Bewoners van RISE moeten parkeren in het eigen gebouw, of in een aangehuurde parkeergarage elders (bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat). Daarvoor geldt dat bij de omgevingsvergunning door de ontwikkelaars is aangetoond dat deze plaatsen aangehuurd worden.

De heer Verhoef merkt op dat de huidige bewoners van Heliport geen vergunning krijgen voor straatparkeren, omdat zij in de garage moeten parkeren. Daar is echter geen plek, doordat oud-bewoners hun parkeerplek in bezit hebben gehouden.

De heer Van Oorschot weet dat er voor Heliport nog steeds parkeervergunningen worden uitgegeven voor straatparkeren, maar alleen voor eerste auto's. In de nu voorliggende plannen wordt voldaan aan de parkeerbeleid van de gemeente.

De heer Başoğlu vraagt wat er gebeurt als het project van RISE misloopt. Wat gaat de gemeente bijvoorbeeld doen als de projectontwikkelaar failliet gaat?

De heer Paf antwoordt dat er nog gewerkt wordt aan de privaatrechtelijke overeenkomsten met de projectontwikkelaar. De gemeente is van plan om hierin op te nemen dat de ontwikkelaar een bankgarantie moet geven, waarmee de gemeente de zekerheid heeft dat er geld is om een doorstart te maken. Er is echter voldoende vertrouwen in dat de ontwikkelaar het project gaat afronden.

Reclamant 27 RISE, reclamant 20 Lumière:

De heer Van der Pijl had in zijn zienswijze verzocht aan te geven in hoeverre de plannen voldoen aan de Nederlandse en Europese wetgeving. De gemeente reageerde hierop dat het niet duidelijk was op welke wetgeving werd gedoeld en nam zijn vraag slechts ter kennisgeving aan. Economische en technische zaken zal hij nu verder buiten beschouwing laten, omdat hij liever ingaat op de positie van de voorgestelde ontwikkelingen RISE en Lumière binnen het huidige tijdsgewricht. Het zijn twee totaal verschillende voorstellen, hoewel het beide multifunctionele gebouwen zullen worden.

Voor RISE zou hij graag een voorstel zien dat beter past bij de situatie waarin de stad zich nu bevindt. De sloop en nieuwbouw hebben een buitenproportionele

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

impact op de omgeving. De voorgestelde traditionele hoogbouw past niet meer bij de huidige tijd, als gevolg van de CO₂-footprint volgens het Klimaatakkoord van Parijs. Verder zorgt RISE voor verlies van een woongemeenschap, van goede woningen en natuurwaarden.

Voor Lumière geldt dat gezondheidsaspecten onder druk komen te staan door de afname van zonnewarmte, zonlicht en uitzicht vanuit bestaande gebouwen.

De aanduiding van de plangrenzen zijn onjuist. De locatie bevindt zich op de kruising Lijnbaan en Kruiskade, een veel kleiner gebied dus. Het grenst niet aan het kantoorgebied van het Weena.

Men stelt soms dat er in de stad geëxperimenteerd moet kunnen worden. De plannen moeten echter wel passen bij de stad. Rotterdam probeert met RISE Manhattan te kopiëren, maar deze twee steden zijn beslist niet vergelijkbaar met elkaar. Op basis van een observatie van Aaron Betsky stelt reclamant voor om het beeld van de architectuur te gebruiken om een overtuigende architectuur van beelden te maken.

Reclamant 31 RISE, reclamant 21 Lumière:

Mevrouw Kotliar is nog niet aanwezig.

Reclamant 32 RISE, reclamant 22 Lumière:

De heer De Kort spreekt in namens mevrouw Van Geest, die bezwaar maakt tegen de sloop van woongebouw Pompenburg vanwege de cultuurhistorische betekenis van de architectuur. Beeldbepalende objecten zijn van groot belang voor de stad. In 2022 is een motie aangenomen waarmee beeldbepalende objecten in bestemmingsplannen tegen sloop worden beschermd. De Pompenburg is in meerdere cultuurhistorische onderzoeken aangemerkt als beeldbepalend, maar in het ontwerpbestemmingsplan RISE is het gebouw niet als zodanig opgenomen.

In de jaren zeventig en tachtig werd er alles aan gedaan om de binnenstad van Rotterdam leefbaarder te maken. In het ongezellig bevonden zakencentrum met vooral kantoren en winkels, kwamen uitgaansgelegenheden, de Centrale Bibliotheek en veel woningen. De woningen hadden een bijzondere uitstraling, zoals o.a. de Kubuswoningen en de terraswoningen langs de Rotte en Delftsevaart. In 1981 werd de Pompenburg gebouwd: een U-vormige flat met een binnentuin en een onderlaag van winkels. Het gebouw heeft bijzondere taartpuntvormige woningen, alle met zeer goed ontworpen plattegronden. Het is een zeer bijzondere galerijflat in het hart van de stad. Dat was typerend voor de toenmalige politiek: in de stad Rotterdam werd gebouwd voor iedereen.

Het plan om Pompenburg te slopen is volledig achterhaald. In de afgelopen jaren is de waardering voor jong erfgoed, uit de zogenaamde Post 65-periode, flink toegenomen. Dat is voldoende reden om de Pompenburgflat te behouden. Het is belangrijk om zorgvuldig met dit gebouw om te gaan, omdat met behoud van Pompenburg een stuk historische gelaagdheid van de stad wordt gewaarborgd. Ook vanuit duurzaamheidsoverwegingen zou een dergelijk gebouw niet gesloopt moeten worden. Steeds vaker wordt aangetoond dat de CO₂-uitstoot bij sloop/nieuwbouw vele malen hoger is dan bij renovatie. De sloop van Pompenburg druist ook in tegen de sociaal-maatschappelijke belangen, omdat het appartementengebouw midden in het centrum hoge kwaliteit sociale woningen biedt. De woningen zijn in goede conditie: slechts een paar jaar geleden zijn ze door Havensteder grondig gerenoveerd en verduurzaamd tot



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

energielabel A. Juist in deze tijd van woningnood is de sloop van prima woningen niet goed te praten. Bewoners krijgen weliswaar een andere woning aangeboden, maar ze verliezen hun vertrouwde omgeving, hun buren en hun specifieke uitzicht. Bovendien worden de nieuwe woningen veel kleiner. Wonen in de Pompenburg heeft allerlei kwaliteiten die niet overboord gegooid mogen worden.

Mevrouw Verkoelen geeft een compliment voor het betoog dat de heer De Kort gaf namens mevrouw Van Geest. Ze hoopt dat er aandacht is voor de cultuurhistorische waarde van het Pompenburgflat.

Aan de heer Van der Pijl vraagt ze wat hij bedoelde met de vraag die de gemeente niet had beantwoord in de reactie op de zienswijze, namelijk dat de plannen niet in overeenstemming zijn met internationale afspraken.

De heer Baçoğlu vraagt aan de heer Van der Pijl een toelichting op de woongemeenschap en de natuurwaarden die gaan verdwijnen door de nieuwbouw. Waarom zijn deze zo bijzonder en onvervangbaar?

Aan de heer De Kort vraagt hij of en zo ja waarom hij het ermee eens is dat het Pompenburgflat inmiddels informeel tot rijksmonument is bestempeld.

De heer Van Dijk vraagt de heer Van der Pijl of hij tegen hoogbouw is. Zo ja, welke mogelijkheden ziet hij dan om het aantal extra woningen te realiseren?

De heer Van der Pijl antwoordt dat er verschillende vereisten voor bouwprojecten zijn, zoals de CO₂-footprint. Sloop/betonbouw kent een grote footprint en is daardoor steeds minder van deze tijd. Verder zijn er andere maatstaven, zoals het internationale LEED, BREEAM en MPG. Bij een presentatie van RISE werd wel een gemeentelijk kader aangegeven, maar er stond niet bij hoe het gebouw erop scoorde. Misschien is dat later nog gebeurd, maar dat heeft hij niet kunnen terugvinden in het uitgebreide dossier.

Door de Pompenburgflat te slopen verdwijnt de sociale omgeving van de bewoners. Ook de natuurwaarden van de binnentuin verdwijnen. Er komen op de dakterrassen wat miniboompjes terug, maar dat is niet hetzelfde als een grote, oude boom.

De heer Van der Pijl is niet tegen hoogbouw, maar hij vindt het verstandiger om naar middelhoogbouw te streven, met zes tot acht verdiepingen. In Lumière is ook een hotel gepland. Hij zou graag zien dat het licht op bestaande gebouwen en het zicht van de stad niet geblokkeerd worden. In New York gebruikt men zoningbouw: hoe hoger het gebouw, hoe compacter de toren en hoe kleiner het vloeroppervlak. Op deze manier krijgt men voldoende licht in de stad. Dergelijke mechanismen ontbreken in Rotterdam.

De heer De Kort antwoordt dat hij het ermee eens is dat de bewoners de Pompenburgflat zelf hebben uitgeroepen tot rijksmonument. Die status zou het gebouw verdienen. Het punt is echter dat de formele monumentenstatus het enige middel is om een gebouw te beschermen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt of de plannen zijn getoetst aan LEED, BREEAM, MPG of andere kaders. Verder had ze graag gezien dat er een oplegger was



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

geschreven bij het enorme pakket informatie, zodat duidelijk was wat er in de loop der tijd geamendeerd was aan de plannen.

De heer Baçoğlu stelt dat de Pompenburgflat geen formeel rijksmonument is, maar wel is aangemerkt als beeldbepalend gebouw. De gemeenteraad heeft ooit een motie aangenomen om geen beeldbepalende gebouwen te slopen. Hij vraagt hoe het kan dat er nu toch sloopplannen zijn.

Mevrouw Himbaza-Zee antwoordt dat MPG onderdeel is van het Bouwbesluit en dat alle plannen daar aan getoetst zijn. Er wordt ruimschoots aan de gestelde eisen voldaan. Verder zal er voor RISE een BREEAM Excellent certificaat voor kantoor, hotel en woningen worden aangevraagd voor het gebouw (ter vergadering werd gesproken van een BREEAM Outstanding certificaat, bedoeld werd BREEAM Excellent).

De heer Van Oorschot voegt eraan toe dat dit is opgenomen in de reactie op de zienswijze van heer Van der Pijl. Internationale richtlijnen zijn opgenomen in Nederlandse wetgeving en daaraan zijn de plannen getoetst.

Mevrouw Himbaza-Zee begrijpt dat het lastig is om alle informatie terug te vinden in de vele stukken. In hoofdstuk 4 en 5 van de nota zienswijzen worden alle voorgestelde wijzigingen opgesomd.

De Pompenburgflat is geen Rijksmonument. Het klopt dat er een motie is aangenomen, waardoor beeldbepalende panden een beschermingsstatus krijgen. Een bescherming tegen sloop is voor dit gebouw niet op zijn plek, omdat dit botst met het uitgangspunt in de door de raad vastgestelde NvU dat uitgaat van sloop-nieuwbouw.

De voorzitter meldt dat mevrouw Kotliar nog verwacht wordt en dat zij in een volgend blok de gelegenheid krijgt om haar zienswijze toe te lichten.

Reclamant 22 en 25 RISE, reclamant 15 en 18 Lumière:

Mevrouw Van den Broek spreekt in namens de bewonersorganisatie

Provenierswijk en benadrukt de grote impact van de geplande torens op de omliggende wijken. Hoe hoger de gebouwen en hoe meer gebouwen, hoe meer schaduw. De gemeente stelt dat de Provenierswijk geen last zal hebben van schaduw vanwege de grote afstand, maar dat is niet waar. Van augustus tot en met april verwacht ze dat bewoners schaduw hebben door de grote aaneengesloten wand van woontorens. Volgens de gemeentelijke nota neemt RISE te veel zon weg op het Hofplein, maar blijft er in combinatie met de ASR-toren wel voldoende zon op het Hofplein. Reclamant betoogt dat er veel meer bewoners in de schaduw worden gezet dan berekend. Er zijn slechts enkele woningen getoetst en er was maar één meetpunt per gebouw.

De drie torens van RISE en Lumière sorteren onderling effect op elkaar, maar dat is niet onderzocht, omdat de gemeente dat niet nodig acht. Ook zijn in de MER en het Peutz-onderzoek verkeerde hoogtes opgenomen, maar ook dat is volgens de gemeente geen probleem. De gemeente verwijst opnieuw naar het bestemmingsplan RCD, maar bevestigt niet dat er een samenhang is tussen RCD en RCD-XL.

Voor RISE zouden 220 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 158 buiten het



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

gebouw. Volgens het Goudappel-onderzoek zijn er echter maar 80 plekken nodig, waarvan 12 extern. Deze aantallen lijkt reclamant niet reëel en de berekeningen zijn onduidelijk. Er wordt wel rekening gehouden met parkeren in externe parkeergarages. Er is echter geen verkeersmodel, waarmee de cumulatie van alle verschillende verkeersbewegingen zichtbaar wordt. Tot slot wordt gemeld dat in de Weena-garage geparkeerd kan worden, terwijl de gemeente plannen heeft om deze garage af te breken.

De Commissie mer was niet tevreden met de MER. In het advies wordt aangegeven dat relevante informatie ontbreekt, waardoor het milieubelang niet volwaardig kan worden meegewogen bij de besluitvorming. De Commissie mer geeft aan dat de schaduwwerking op de kortste dag op de Provenierswijk en Agniesebuurt onderzocht moet worden en ook dat er een daglichtonderzoek moet worden uitgevoerd. De Commissie mer wil ook dat er meer aandacht wordt besteed aan het groen. Er verdwijnen in het RCD-gebied 70 bomen.

Tot slot is de veiligheid van het gemeentehuis en het politiebureau in het geding. Via RISE en de toren op het postkantoor is het mogelijk om naar binnen te kijken of met dingen te gooien.

Reclamant 24 RISE, reclamant 17 Lumière:

Mevrouw Poot heeft bijna een jaar geleden een inhoudelijke zienswijze ingediend die werd voorzien van een vooral juridische reactie. Vandaag kiest zij voor een emotioneel betoog. Ze noemt RISE een belediging voor het complex Pompenburg. Pompenburg is een monument voor de volkshuisvesting Post 65 met een prachtig groen binnenterrein. RISE is ook een belediging voor huidige bewoners van de Pompenburgflat. Zij hebben een perfecte betaalbare woning midden in de stad. RISE is een belediging voor de directe omgeving met drie waanzinnige torens direct naast het stadhuis, die samen met de ASR-torens en Lumière het Hofplein in de schaduw zetten. De grote hoeveelheid hoogbouw is een aanslag op de milieukwaliteit in de ruime omgeving, door onder andere grootschalige sloop, extra verkeer en luchtvervuiling. Een integrale MER ontbreekt. In 2022 hebben bewoners van Pompenburg een brief gestuurd aan Havensteder met het verzoek om een alternatief te onderzoeken, bijvoorbeeld door optopping van de bestaande gebouwen. Dat zou circa 500 extra woningen kunnen opleveren, maar volgens de gemeente was de planvorming al te vergevorderd om nog te kunnen wijzigen. En nu vraagt de subcommissie of er alternatieven zijn? Die zijn er dus en bovendien zijn ze milieutechnisch beter en minder ingrijpend voor de omgeving.

De gemeenteraad heeft drie jaar geleden de nota van uitgangspunten vastgesteld. De wereld is in de tussentijd sterk veranderd. Reclamant hoopt dat de gemeenteraad op zijn schreden terugkeert of dat de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt. Ze acht de kans niet denkbeeldig dat de hele ontwikkeling halverwege strandt.

Reclamant 26 RISE, reclamant 19 Lumière:

De heer Van Velzen woont in de Provenierswijk en is lid van het burgeroverleg RCD-XL. Hij is geen tegenstander van hoogbouw, maar vindt dat Rotterdam de hoogbouw zwaar overschat. Rotterdam is al een hoogbouwstad en hoeft dat dus niet meer te worden. Hoogbouw is duur, terwijl Rotterdam behoefte heeft aan betaalbare woningen. De stad heeft behoefte aan huisvestingsmogelijkheden, maar niet aan zulke extreme bouw als nu wordt voorgesteld. De gemeenteraad is

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

echter slecht geïnformeerd over de bouwplannen, de oppositie is versplinterd en de coalitie is met handen en voeten gebonden aan reeds gemaakte afspraken. In RISE komen 5% sociale woningen en 24% middenhuur voor een periode van vijftien jaar. De rest valt in het dure segment, terwijl het oorspronkelijke doel was om betaalbare woningen in het centrum te realiseren.

De parkeernorm van 5% voor RISE en 10% voor Lumière is volgens reclamant volkomen irreëel.

Voor de bezonning van openbare ruimtes is een toets uitgevoerd. Het Hofplein wordt een verblijfsplek voor alle Rotterdammers, maar wordt voor de helft van de dag in de schaduw gezet. Het vergroenen van het Hofplein leidt daardoor tot niets. Hij veronderstelt dat de gemeente de andere torens niet heeft meegenomen in het bezonningsmodel. Wat de nieuwe torens gaan toevoegen, is dus niet bekend. Als het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt de Pompenburgtoren in het bezonningsmodel opgenomen, uitgaande van de dan geldende situatie. De conclusie zal dan zijn dat er geen problemen op het Hofplein ontstaan, omdat er toch al weinig zon kwam.

Het college verwijst steeds naar uitspraken van de Raad van State, maar vergeet dat het een zorgplicht heeft voor de Rotterdammers. Voor het plangebied, waarin zoveel ontwikkelingen gaande zijn, is het absoluut nodig om een integrale MER op te stellen.

Met name bij de plannen voor RISE is er veel te weinig aandacht voor externe veiligheid. De politie heeft hierop gewezen in haar zienswijze. De hoogbouw komt op 10 tot 15 meter van elkaar te staan. Ze bieden ook uitstekende mogelijkheden voor een vijandelijk leger om het controlecentrum van de stad uit te schakelen.

Reclamant hoort graag of er bij de commissie voortschrijdend inzicht is over de plannen die drie jaar geleden zijn vastgesteld. Hij adviseert het bestemmingsplan terug te nemen en de bestemmingsplannen voor RISE en Lumière apart in procedure te brengen. Tot slot adviseert hij de gemeenteraad om extern advies in te winnen, bijvoorbeeld door een commissie van wijzen in te stellen. Deze commissie kan, los van de gemeentelijke politiek, de plannen voor het RCD-XL-gebied beoordelen en adviseren of er een integrale MER nodig is.

De heer Başoğlu vraagt aan mevrouw Van den Broek naar de fouten en de ontbrekende tabellen in de bezonningsstudies. Waarom zijn deze tabellen belangrijk volgens reclamant? Er zou een studie worden gedaan naar de luchtkwaliteit, waarin RISE is opgenomen. Hij hoort graag wat er zo belangrijk is aan de studie en wat er volgens reclamant niet aan klopt. In de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar een verkeersmodel, maar dat model is niet inzichtelijk gemaakt. Waarom is dat belangrijk?

Aan mevrouw Poot vraagt hij hoe zij kijkt naar de monumentenstatus van de Pompenburg. In welke tijd is de flat gebouwd en hoe belangrijk was het toen dat deze gebouwd werd?

De heer Van Dommelen vraagt mevrouw Poot om een toelichting op het alternatieve plan om het complex Pompenburg op te toppen met 500 woningen. Hoe hoog zou het gebouw dan worden en wat zijn de gevolgen daarvan?

De heer Rozema vraagt aan de heer Van Velzen of hij zich kan voorstellen dat de overheid kan sturen op het autobeleid. Met het realiseren van weinig



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

parkeerplekken zullen mensen tijdelijk moeite hebben, maar op den duur zal men het logisch gaan vinden om geen auto te hebben als de metro en de trein voor de deur stoppen.

De heer Van Dijk merkt op dat de heer Van Velzen vraagt om een integrale MER, maar vervolgens pleit om de bestemmingsplannen apart in procedure te brengen. Hij vraagt een toelichting hierop.

Mevrouw Verkoelen vraagt hoe het zit met de gewijzigde hoogtes van de torens. Het lijkt haar dat deze veranderingen MER-plichtig zijn en zij vraagt of de impact hiervan is onderzocht. Ook vraagt ze een toelichting op de 108 extra parkeerplaatsen bij het ASR-gebouw.

Door de heer Van Velzen werd voorgesteld om het RCD-gebied in zijn geheel te bekijken. Dat is ook gebeurd en toen werd geconcludeerd dat er meer ontwikkelmogelijkheden waren in het gebied.

Mevrouw Van den Broek antwoordt dat bij het bezonningsonderzoek wordt uitgegaan van de bouwveloppen, maar daarin staan bouwvlakken, waarvan nog niet bekend is hoe ze precies bebouwd gaan worden. Deze hele bouwvlakken worden in het bezonningsonderzoek geplaatst. Vervolgens worden deze vlakken vervangen door de geplande woontorens, waardoor er meer zon op straat komt dan met het gehele bouwvlak. Deze extra bezonning wordt voor het hele gebied berekend, maar dat zegt helemaal niets. In de gemeentelijke hoogbouwvisie staat deze methode niet beschreven, maar wordt uitgegaan van absolute waarden. Reclamant is van mening dat er veel meer schaduw ontstaat door de torens dan de plannen doen voorkomen.

Bovendien is niet gemeten hoe de bezonning in de nieuwe torens zelf wordt, want de achttien geplande torens veroorzaken ook schaduw op elkaar. In de MER wordt nog uitgegaan van een 250 meter hoge toren voor RISE, maar inmiddels mag de toren 286 meter hoog worden. Ook de andere torens worden veel hoger, maar de gemeenteraad schijnt dat geen probleem te vinden. Een verschil van 36 meter zal echter grote impact hebben op de schaduwwerking op straatniveau.

In de plannen van RISE zijn niet de tabellen opgenomen van de toename van zon, terwijl dat bij RCD wel is gedaan. Daardoor wordt uitgegaan van nul schaduw door alle torens, terwijl begonnen zou moeten worden met een hoger aantal zonuren.

Over luchtkwaliteit antwoordt ze dat er in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) een bepaald aantal verkeersbewegingen wordt toegestaan in de stad. Deze ruimte is al volledig opgevuld zonder RISE. Voor alle nieuwe woontorens wordt geen luchtkwaliteitsonderzoek gedaan, want er wordt steeds verwezen naar het NSL. Het college stelt ook dat alle torens zijn verwerkt in een verkeersmodel, maar bewoners hebben dit model nooit gezien. In de berekeningen door Goudappel wordt alleen rekening gehouden met de parkeerplaatsen in het gebouw, dus al het andere verkeer wordt niet meegenomen. Het college stelt vervolgens dat de verkeersbewegingen van en naar de huidige parkeergarages al zijn verwerkt in modellen, maar die zullen toch veranderen als de bewoners van RISE en Lumière een parkeerplek zoeken?

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

Mevrouw Poot antwoordt dat Pompenburg dateert van 1983. Toen werd in de binnenstad voor het eerst op grote schaal sociale woningbouw gerealiseerd. Om die reden verdient het gebouw monumentenstatus. De kwaliteit van Post 65-gebouwen wordt momenteel onderzocht. Het zou goed kunnen zijn dat het complex Pompenburg een rijksmonument wordt, mits het niet voor die tijd is gesloopt.

Gevraagd werd naar het alternatieve plan. Het Enniagebouw en de glazen kantoorstoren aan het Hofplein kunnen getransformeerd worden tot circa 400 woningen. Op het dak van het complex Pompenburg kunnen 100 woningen worden gerealiseerd. Ze benadrukt dat renoveren en transformeren milieuvriendelijker is dan sloop en nieuwbouw.

De heer Van Velzen had verwacht dat een nieuw college en nieuwe gemeenteraad op basis van voortschrijdend inzicht andere besluiten zouden nemen. De plannen zijn al drie jaar oud en in de tussentijd is er veel veranderd. Over het autoverkeer zegt hij dat mensen gestimuleerd moeten worden om de auto minder te gebruiken. De verhouding is echter volkomen scheefgetrokken ten opzichte van de alledaagse werkelijkheid.

Hij stelde voor om de plannen voor RISE en Lumière los te koppelen om meer ruimte te krijgen voor de besluitvorming. Het zijn immers zeer verschillende plannen, die niet als één geheel behandeld zouden moeten worden.

Waar het Hofplein eerst een hotspot moest worden, is dit al afgewaardeerd tot een representatieve ruimte. RISE voldoet echter niet omdat deze toren te veel schaduw werpt op het Hofplein en dan is de toren van Pompenburg niet eens meegenomen in de berekening.

Het college geeft als argument dat er veel woningbouw nodig is in de binnenstad, maar Stadsontwikkeling zou ook kunnen onderzoeken hoe op een verantwoorde manier 7000 woningen ingepast kunnen worden. Er wordt al op allerlei plekken veel gebouwd, dus het is hem volstrekt onduidelijk waarom er op deze binnenstadlocatie drie hoge torens zouden moeten komen.

De heer Rozema benadrukt nog dat de gemeenteraad wel separaat besluit over de twee bestemmingsplannen.

De voorzitter voegt eraan toe dat de gemeente heeft besloten om de twee plannen gezamenlijk aan te bieden voor een zienswijzenprocedure om omwonenden in één keer de gelegenheid te geven om zich uit te spreken.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Baçoğlu vraagt in hoeverre er schaduwwerking is op het Hofplein en of het klopt wat de reclamanten aangaven. Over de bezonningsstudies van Peutz vraagt hij of het klopt dat er geen tabellen beschikbaar zijn gesteld en of dat alsnog kan gebeuren. Over de luchtkwaliteit vraagt hij of het klopt dat RISE niet is meegenomen in het NSL.

Verder wordt er verwezen naar het verkeersmodel, maar dat is niet beschikbaar gesteld. Hij vraagt of dit klopt en of het alsnog toegestuurd kan worden.

Over de veiligheidssituatie vraagt hij waar de hulpdiensten zich verzamelen, aangezien deze nu het plein bij het Pompenburg als startpunt hebben.

De heer Van Dommelen begrijpt dat er steeds opnieuw een MER-studie wordt



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

uitgevoerd, maar voor omwonenden maakt het niet uit door welke toren de schaduw wordt veroorzaakt. Het zou dus gepast zijn om een totaalplaatje op te stellen. Waarom is er geen integrale MER opgesteld?

De heer Verhoef vraagt of er een integraal bezonningsonderzoek is voor het RCD-gebied, zodat er een totaaloverzicht ontstaat van de gevolgen van alle geplande hoogbouw.

Mevrouw Verkoelen sluit zich aan bij de heren Verhoef en Van Dommelen. Aanvullend vraagt ze of er een nieuwe MER is uitgevoerd nadat de toren is verhoogd van 250 naar 286 meter.

De heer Van Dijk vraagt of het klopt dat het Hofplein is afgewaardeerd van een hotspot tot een representatieve ruimte en wat dat betekent voor de realisatie van de plannen voor het plein. Verder vraagt hij een reactie op de afbeeldingen die reclamant Van den Broek in haar zienswijze had opgenomen.

Mevrouw Himbaza-Zee antwoordt dat er schaduwwerking is op het Hofplein en dat er sprake is van overschrijding van de norm zoals ook is beschreven in het raadsvoorstel. Wat hierover door de reclamanten werd gezegd m.b.t. schaduwwerking op woningen, klopt echter niet allemaal. Er zijn cijfermatige tabellen over de bezonning op woningen. Deze zijn toegevoegd aan de bezonningsstudies.

Het is correct dat de plannen niet onder het NSL vallen, want dat programma is al vol. Daarom is er voor beide plannen een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De rapportages voor RISE en Lumière zijn toegevoegd aan de stukken. Aangetoond is dat aan de norm uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Gevraagd werd naar een integrale MER en of er een totaaloverzicht van de impact kan komen. Het totaaloverzicht is er al. De planologische ruimte wordt steeds in het bezonningsonderzoek opgenomen, zodat een nieuwe nulsituatie ontstaat. Vervolgens wordt gekeken wat het toevoegen van een nieuw gebouw verandert aan de situatie. Als er al schaduw valt op een bepaalde plek, ontstaat er niet méér schaduw door er nog een toren voor te bouwen. Daarom wordt alleen inzichtelijk gemaakt welke schaduw een nieuwe ontwikkeling toevoegt.

De heer Van Dommelen begrijpt dat, maar zou graag weten wat het effect is van alle torens bij elkaar. Hij zal deze vraag aan de wethouder stellen.

Mevrouw Verkoelen benadrukt dat de commissie graag wil zien wat de impact is als alle torens er staan. Elke ontwikkeling op zich levert misschien niet zoveel schaduw op, maar in totaal lijkt de impact wel heel groot te worden. Daarvoor is een integrale MER nodig.

De heer Rozema is het hiermee eens, maar benadrukt dat dit geen technische vragen zijn, maar vragen aan het college.

De heer Verhoef vraagt of het mogelijk is om een totaaloverzicht op te stellen.

Mevrouw Himbaza-Zee antwoordt dat schaduwwerking altijd een optelsom is van de schaduw door een nieuw gebouw op de schaduw van reeds bestaande

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

gebouwen en goedgekeurde plannen. Er wordt alleen niet weergegeven hoeveel extra schaduw er is sinds de eerste ontwikkeling van het centrum is toegevoegd. Dat is niet conform het Afwegingskader en bovendien wordt die afweging niet aan de gemeenteraad voorgelegd, omdat de raad daar al bij het besluit over de desbetreffende plannen (bestemmingsplan RCD, bestemmingsplan Schiekadeblok) al een besluit over heeft genomen.

Gevraagd werd of het MER is aangepast nadat de hoogte van de RISE-toren werd aangepast. De MER-onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van geplande hoogtes. Sommige torens worden iets hoger, andere iets lager. Daarnaast zijn de torens zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan ook wat smaller dan waar in het MER vanuit is gegaan. De totale ontwikkeling past echter binnen de MER. Het programma wordt door de aangepaste hoogte namelijk niet groter. De Commissie mer heeft in haar adviezen geen opmerkingen gemaakt over de afwijkende hoogte in het ontwerpbestemmingsplan.

Het Hofplein is niet afgewaardeerd tot representatieve ruimte, maar was dit al bij vaststelling van de Hoogbouwvisie in 2011. De afbeeldingen in de zienswijze van mevrouw Van den Broek heeft zij niet voor zich, dus daar kan ze niet op reageren.

De heer Van Wietingen beantwoordt de vraag over het verkeersmodel. Het verkeersmodel is een digitaal rekenmodel dat de gemeente gebruikt. De resultaten probeert de gemeente zo goed mogelijk te visualiseren. Deze visualisaties zijn opgenomen in bijvoorbeeld het rapport van Goudappel. Het model is wel beschikbaar voor belanghebbenden om een second opinion te laten uitvoeren door een erkend bureau.

De heer Paf antwoordt dat de opstelruimte voor hulpdiensten met de politie is besproken. Volgens inpassingsstudies is het na oplevering van RISE mogelijk om deze te laten terugkomen op de huidige plek.

Reclamant 1 en 2 RISE, reclamant 1 en 2 Lumière:
De heer Gyömörei is nog niet aanwezig.

Reclamant 3 RISE, reclamant 3 Lumière:

Mevrouw Schilder Spel van Meester Advocaten spreekt in namens Het Hart van Rotterdam B.V., die een horecabedrijf aan het Stadhuisplein exploiteert.

Aan haar cliënt zijn maatwerkvoorschriften opgelegd vanwege geplande woningbouw in de directe omgeving. Deze voorschriften zijn echter te veel beperkend voor zijn bedrijfsvoering. De beroepsprocedure hierover loopt nog. Met de bestemmingsplannen voor RISE en Lumière heeft de gemeente nog meer woningbouw gepland in het gebied. Op grond van artikel 23 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel worden nieuwe woningen in het gebied alleen toegestaan als zeker is dat aan het Activiteitenbesluit wordt voldaan of dat er een binnengeluidsniveau van 35 dB(A) gegarandeerd kan worden. Daarmee wordt volgens de horecaondernemer onvoldoende gegarandeerd dat hij zijn horeca-activiteiten zonder belemmering kan voortzetten.

In de rapportages ging men in eerste instantie uit van verouderde informatie van het horecabedrijf. Inmiddels is deze geactualiseerd, maar de ondernemer is er nog niet van overtuigd dat de gebruikte uitgangspunten nu kloppen.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

Bovendien is RISE nog niet opgenomen in de opgelegde maatwerkvoorschriften. Dat gebeurt pas na de bouw van RISE, wat leidt tot een rechtsonzekere situatie. Bovendien wordt ervan uitgegaan dat er 's nachts geen sprake is van herkenbaar muziekgeluid op de Coolsingeltoren, maar dit is niet onderbouwd, waardoor reclamant een onaanvaardbaar risico loopt.

Reclamant wenst dat rekening wordt gehouden met de huidige exploitatie in volle omvang, waarvan livemuziek een essentieel onderdeel is en dat er voldoende gewaarborgd is dat het toegestane geluidsniveau van de horecaonderneming niet negatief wordt beïnvloed door de nieuw te bouwen woningen. Zolang dit niet het geval is, is er sprake van strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Reclamant 4 RISE, reclamant 4 Lumière:

De heer Plug van Cees Advocaten spreekt in namens Skihut Exploitatie 1 BV. De ondernemer van de Skihut vreest dat zijn belang onevenredig wordt geschaad door de nieuwe ontwikkelingen. Na de vernietiging van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het gebied. Daarin werden maatwerkvoorschriften opgenomen voor onder andere de Skihut. Omdat deze niet zorgvuldig opgesteld waren, heeft het college deze diverse malen aangepast en uiteindelijk separate ontwerpmaatwerkvoorschriften vastgesteld. Skihut heeft hiertegen beroep ingesteld, en ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening.

Volgens akoestisch expert Jan Kupers zijn er tot op heden geen sluitende akoestische berekeningen uitgevoerd, terwijl dat wel een vereiste is bij de ontwikkeling van woningen.

Voor Skihut zijn geen maatwerkvoorschriften opgelegd ter zake van Lumière en RISE. Er zijn dus geen hogere normen op de gevel toegestaan. Voor Lumière en RISE worden bovendien verschillende criteria gebruikt om het hoorbare geluidsniveau te bepalen, wat leidt tot rechtsonzekerheid. Als de geluidsluizen van de Skihut opengaan om bezoekers in- of uit te laten, wordt niet meer voldaan aan de toegestane geluidbelasting. Volgens de heer Kupers wordt het toegestane geluidsniveau daardoor beperkt tot 90-95 dB(A) in plaats van 100-110 dB(A).

Tot slot zijn de effecten van Lumière en RISE nog niet vast te stellen, omdat de bestemmingsplan- en MER-procedure nog lopen. Hierover moet eerst duidelijkheid komen. Daarna kan de gemeenteraad pas beoordelen of de bestemmingsplannen Lumière en RISE in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De heer Rozema vraagt aan mevrouw Schilder Spel of het voldoende zekerheid geeft als er een etmaalwaarde van 35 dB(A) in de bestemmingsplannen wordt vastgelegd.

Aan de heer Plug vraagt hij een toelichting op het openen van de geluidsluis. De bewoners van het LUCIA-huis zouden daar als eerste last van moeten hebben. Als dit niet tot problemen leidt, zullen bewoners van RISE en Lumière ook geen overlast ervaren.

Tot slot merkt hij op dat beide horecaondernemers luifels krijgen van de gemeente. Hij vraagt wanneer het genoeg is voor deze ondernemers.

Mevrouw Verkoelen vraagt of de ondernemers ook bezwaar hebben gemaakt



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

tegen de woontorens die momenteel in het gebied gebouwd worden en zo ja, wat daar uitgekomen is.

De heer Van Dijk vraagt mevrouw Schilder Spel of haar cliënt een vergunning heeft voor livemuziek. Verder is hij benieuwd welke procedures de ondernemers op en rond het Stadhuisplein nog meer op de planning hebben staan, want het lijken procedures op procedures te worden, terwijl de gemeente al fors heeft meebetaald aan oplossingen.

Mevrouw Schilder Spel antwoordt dat de zorgen niet worden weggenomen door het opnemen van een planregel die 35 dB(A) per etmaal toelaat. Er zijn namelijk onvoldoende garanties dat dit niveau behaald zal worden. Haar cliënt heeft geen luifels op kosten van de gemeente aangeschaft.

Voor de toren op het postkantoor zijn de maatwerkvoorschriften van toepassing. Daartegen loopt een procedure, want er moet nog gekeken hoe de horeca zijn bedrijfsvoering kan voortzetten. Livemuziek is onderdeel van het concept van de ondernemer en ook onderdeel van de vergunning.

De heer Plug legt uit dat zijn cliënt in beroep is gegaan tegen de opgelegde maatwerkvoorschriften, omdat er ernstig aan getwijfeld wordt of de geluidsluis gaat werken. Er wordt namelijk uitgegaan van een dichte sluis, maar om voldoende mensen in en uit te kunnen laten, zullen de deuren regelmatig beide openstaan. Op dat moment kan de ondernemer niet voldoen aan het Activiteitenbesluit. Om die reden vindt reclamant dat er ten aanzien van de nieuwe woontorens maatwerkvoorschriften moeten komen.

Daarnaast wordt er voor RISE en Lumière niet met dezelfde uitgangspunten gewerkt om het hoorbare muziekgeluid te bepalen. Als er hoorbaar muziekgeluid op de gevel wordt geconstateerd, wordt een strafkorting van 10 dB toegepast. Tot slot werd opgemerkt dat Skihut procedures opstapelt. Dat is niet omdat de ondernemer alle ontwikkelingen wil tegenhouden, maar hij wil voorkomen dat hij onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Op basis van de huidige geluidsrapporten vreest hij dat de exploitatie in de problemen komt. Momenteel wordt Skihut verbouwd en heel goed geïsoleerd. Het is echter vooraf niet te berekenen of de isolatie voldoende is om aan alle normen te voldoen. Tegen de toren op het postkantoor heeft Skihut geen zienswijze ingediend. Daarvoor zijn ook geen maatwerkvoorschriften opgelegd aan Skihut.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Verhoef vraagt of de gemeente met deze ontwikkelingen niet afkoerst op een nieuw Stadhuisplein. Op het Stadhuisplein zitten al jarenlang horecabedrijven. Worden er aan de ontwikkelaar extra eisen gesteld aan de nieuwbouw, zoals isolatie-eisen?

De heer Rozema merkt op dat in Lumière alleen vanaf 63 meter hoogte worden gewoond, dus dat is ook een soort maatwerkvoorschrift. Hij vraagt hoe dat bij de Coolsingeltoren is geregeld.

Mevrouw Verkoelen begrijpt de zorgen van de ondernemers. Ze vraagt hoe het voor de toekomstige bewoners wordt gegarandeerd dat zij geen last hebben van de horeca-activiteiten. Als het goed geregeld is voor de bewoners, ontstaan er



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

ook geen problemen voor de ondernemers.

Mevrouw Himbaza-Zee antwoordt dat er aan de nieuwe woningen extra isolerende eisen worden gesteld. In Lumière wordt onder andere in geluidsabsorberende plafonds in de loggia's voorzien. De isolatie-eisen vloeien voort uit de eis dat het binnengeluid maximaal 35 dB(A) mag zijn. De isolatie-eisen voor RISE zijn iets minder zichtbaar, doordat daar vooral geïsoleerd moet worden vanwege verkeersgeluid. Met dichte ramen is de geluidsbelasting in beide woontorens heel laag.

In de Coolsingeltoren komen woningen vanaf de 8^e verdieping. Ook deze woningen worden goed geïsoleerd.

De voorzitter concludeert dat mevrouw Kotliar en de heer Gyömörei niet meer zijn gekomen om in te spreken. Verder zijn alle sprekers aan het woord geweest.

2.2. Advisering zienswijzen

De voorzitter vraagt de subcommissie of zij al kan adviseren over de ingediende zienswijzen, of dat zij erop terug wenst te komen in de commissievergadering van 5 februari 2025.

De heer Van Dommelen kiest de laatste optie.

De heer Van Dijk sluit zich daarbij aan. Er is nog een vraag blijven liggen, namelijk om een reactie op de verbeeldingen die mevrouw Van den Broek in haar inspraakbijdrage had opgenomen. Hij hoort graag of deze kloppen volgens de ambtelijke ondersteuning.

De heer Van Oorschot zegt dat in het zienswijzenrapport een reactie van het college op de aanbevelingen van de Commissie mer is opgenomen. De Commissie mer adviseerde om te laten zien wat het effect van hoogbouw is op ooghoogte. Het college heeft toegezegd om deze verbeeldingen te gaan opstellen. Hieraan wordt momenteel gewerkt.

De heer Van Dijk vraagt wanneer deze verbeeldingen beschikbaar zijn.

De voorzitter benadrukt dat de commissie ze graag voor 5 februari 2025 wil ontvangen.

Mevrouw Verkoelen vindt dat een goede reden om de advisering uit te stellen tot de commissievergadering.

3. Sluiting

De voorzitter concludeert dat in de commissievergadering BWB van 5 februari 2025 beide bestemmingsplannen afzonderlijk worden besproken met het college. Na deze bespreking zal de commissie BWB de advisering over de zienswijze behandelen.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière

Er wordt nog geïnventariseerd of er betrokkenen zijn die geen zienswijze hebben ingediend, maar nog wel aandachts- of kritiekpunten willen meegeven aan de commissie. Voor de commissie BWB zal een procesvoorstel worden geagendeerd hoe hiermee omgegaan dient te worden.

De voorzitter sluit de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen om 21.41 uur en dankt iedereen voor zijn of haar inbreng.



Bijna een jaar geleden heb ik op 2 kantjes een keurige inhoudelijke zienswijze ingediend die bij het Raadsvoorstel voorzien zijn van een vooral juridische reactie. Om niet in een welles -nietes discussie te belanden kies ik nu voor een emotioneel betoog.

RISE is

- een belediging voor het complex Pompenburg naast het Enniagebouw: een monument voor de volkshuisvesting post 65 en een prachtig groen binnenterrein met een grote boom op het dak van de parkeergarage,
- een belediging voor de mensen die er nu wonen : zij hebben een perfecte betaalbare woning middenin de stad,
- een belediging voor de directe omgeving: drie waanzinnige torens direct naast het stadhuis die samen met de ASR torens en Lumiere bovendien het vergroende Hofplein de hele dag in de schaduw zetten,
- een aanslag van al die hoogbouw op de milieukwaliteit in de ruime omgeving, grootschalige sloop, extra verkeer, luchtvervuiling, Co2 emissies en ga zo maar door: een integrale milieu-effectrapportage ontbreekt.

De nota van uitgangspunten is drie jaar geleden vastgesteld door de Raad. Ik hoop dat de gemeenteraad bij nader inzien op haar schreden terugkeert of dat anders de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd.

De kans is trouwens niet denkbeeldig dat de hele ontwikkeling halverwege strandt: hoeveel vraag is er werkelijk naar dit soort woningen, de metrobus krijgt toch schade door de 65 meter lange palen, de ontwikkelaar komt in de financiële problemen.....

Moet dit zo ?

Geachte leden van de gemeenteraad. Het onderstaande is niet opgesteld om u noch het college te beledigen, maar uw raad te helpen bij meningsvorming, uitgaande van de feiten. Algemeen bekend is het enorme aantal dossiers dat u moet behandelen en de complexiteit van dit alles. Cursief zijn in het onderstaande enkele cynische kanttekeningen geplaatst; burgers verliezen vaak vertrouwen in de democratie; laat dit dan maar eens de uitlaatklep zijn.

Het college stelt onder punt 22.12 van haar zienswijzebeantwoording ' *Het doel van een zienswijzenprocedure is meerledig, maar is nadrukkelijk niet om te inventariseren of het project in de omvang zoals de gemeente deze voorstaat, op instemming kan rekenen van de inwoners van Rotterdam. De zienswijzenprocedure wordt in hoofdzaak gebruikt om eventuele omissies in het ontwerpbestemmingsplan te herstellen.*

Ik geef u mee dat dit een nogal gladde voorstelling van zaken is. De burgers van Rotterdam zijn sowieso niet gehoord over de plannen, wat gezien de schaal van de planvorming en het belang van het Hofplein verwondert. Binnen de driehoek van college – ontwikkelaars – ambtelijke projectgroep is gekomen tot plannen, wat juridisch valide is, gezien de grond- en vastgoedeigendommen, maar het is aan uw raad – als volkstegenwoordigers – te bepalen of het voorliggende bestemmingsplan het belang van de Rotterdammers dient. Zo is daar de procedure. Volgens het college hebben plannen binnen RCD-XL-gebied geen enkele relatie met elkaar. Tóch worden hier u twee bouwplannen op twee locaties van twee totaal verschillende ontwikkelende partijen in één procedure voorgelegd. De Rotterdamse burger stelt zich dan de vraag: wat is hiervan de logica ? Enige politieke afweging m.b.t. het individuele bouwplan (vind ik ontwikkeling Lumiere goed, maar RISE niet, bijvoorbeeld) wordt uw raad daarmee in politieke zin (door het debat te reduceren tot: steun ik het college of niet?) onmogelijk gemaakt. Ik geef het u maar mee.

Waar in onderstaand zaken niet duidelijk zijn, of punten bij u twijfels oproepen, schroom niet het college of ondergetekende hierop te bevragen. De bouwplannen voor RISE/Lumiere zijn te belangrijk om in één procedure met één hamerslag te laten passeren. Het getuigt van moed zelfstandig als volksvertegenwoordiger te denken en te handelen, al is het maar voor eigen geweten. Ik wens u alle verstand, wijsheid en politieke moed.

H.J. van Velzen

De samenstelling van het woningbouwprogramma RISE is aanvechtbaar en ongewenst

- Het college suggereert in het raadsvoorstel (24bb007661) dat met 299 sociale huurwoningen 20% van het woningbouwprogramma van RISE sociaal is (zie ook punt 12.10 van zienswijzebeantwoording). Er is echter sprake van 73 sociale woningen extra t.o.v. de huidige voorraad sociale huurwoningen (226 woningen in complex Pompenburg) → daarmee is sprake van slechts 5% sociale woningen extra op deze locatie. *Deze conclusie klopt. Het is een ontwikkeling die ik onderschrijf ?*
- De 299 sociale woningen in RISE hebben aanzienlijk minder verblijfsruimte, geen kelderbergingen, noch eigen parkeerplaatsen wanneer we deze vergelijken met het bestaande Pompenburggebouw. De te verwachten servicekosten zullen zo'n € 250 a 300 zijn, overeenkomstig gebruikelijk bij hoogbouw. Dit roept zorgen op. Woningcorporatie Havensteder garandeert niets v.w.b. de te verwachten servicekosten, ze zijn hiermee vogelvrij; de huurtoeslag is op servicekosten niet van toepassing, waarmee deze kosten volledig voor de huurder zijn. *Ik ga hiermee akkoord; de gemeentelijke politiek heeft hierin geen rol. Van zorgplicht is geen sprake ?*

- Het college stelt in haar zienswijzebeantwoording onder punt 12.11: *‘Havensteder en gemeente zagen in RISE de mogelijkheid om substantieel bij te dragen aan de woningnood in Rotterdam, waarbij er ook veel aanbod in de betaalbare sector bij zou komen’*. De voorgaande punten m.b.t. ‘sociaal’ roept hieromtrent al vragen op. Maar ook de middenhuurwoningen (slechts 24% van 1470 woningen totaal) zijn v.w.b. hun huurstelling voor zover mijn informatie strekt niet voor de lange termijn gegarandeerd. Het is aan de belegger hierin op termijn keuzes te maken v.w.b. huurstellingen wanneer de eerste huurders zijn vertrokken. De vraag dient zich aan: is wat nu voorligt een geslaagde vertaling van de basisuitgangspunten die gemeente en Havensteder indertijd aanzetten tot planontwikkeling? *Ik stel dit soort vragen niet. Wij zijn als gemeente slechts faciliterend en de marktpartij die ontwikkelt en belegt moet zijn rol hebben. Winst is winst?*
- Toekomstwaarde: 58% van de woningen heeft een oppervlak tussen 40-65 m² gebruiksoppervlak. Let wel: gebruiksoppervlak is niet het oppervlak aan verblijfsruimte binnen de woning; het is het oppervlak inclusief kasten, gangruimte, binnenwanden, etc.. 40 – 65 m² gemiddeld gebruiksoppervlak is kleiner dan de woninggrootte tijdens de wederopbouw, bijvoorbeeld een gemiddelde sociale woningbouwwooning op Zuid. Op tekeningen staat 38 m² verblijfsruimte bij woningen. Zal dit bijdragen aan een stabiele woonsituatie binnen de torens? *Ik ben ervan overtuigd dat de kleine woningen ook op de lange termijn bijdragen aan een stabiele en wenselijke woonsituatie in de torens?*

De parkeernorm en hiermee samenhangende milieutoets (fijnstof, geluid, verkeerscongestie) van RISE en Lumiere heeft geen relatie met de dagelijkse realiteit

- Er is sprake van een substantiële toevoeging van woningen in de binnenstad: 1477 woningen Rise + 263 woningen Lumiere = 1740 woningen totaal (ter informatie: dit is 3,8 x het aantal hoogbouwappartementen uit het Zalmhavencomplex; daar 452 stuks)
- Er wordt bij RISE alleen gerekend met 68 parkeerplaatsen (= 5% van totaal aantal woningen (1477 woningen)). Bij Lumiere is sprake van 28 parkeerplaatsen (= 10% van totaal aantal woningen (263 woningen)); in dit geval niet in eigen parkeergarage binnen het bouwplan.
- Het college stelt in de beantwoording van de zienswijzen onder punt 26.26 dat waarden v.w.b. luchtkwaliteit voldoen aan de grenswaarde (zie de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan is gevoegd). Zij stelt: *‘Daar komt bij dat de bijdrage van dit plan zeer beperkt is, zoals ook met het onderzoek wordt aangetoond’*. Er is in de milieutoets m.b.t. automobilititeit - de stukken beziend – echter niet gerekend met:
 - o De elders door ontwikkelaar gehuurde parkeerplekken (152 naar zeggen ontwikkelaar RED Company nu, maar wat straks? Ontwikkelaar Manhave geeft aan 50 parkeerabonnementen. Is hierover verder iets vastgelegd, of kunnen deze hoeveelheden extern op termijn groter worden?)
 - o Verkeer van pakjesdiensten en internetbestellingen voor 1740 woningen
 - o Vervoersbewegingen en parkeerplekken waar bewoners extra van gebruik zouden kunnen maken (openbare ruimte, gehuurde/gekochte plekken elders/bezoek van gasten aan 1740 woningen)
 - o Alle taxi-vervoersbewegingen voor de hotels (11.850m²; 183 kamers + 11.291; max 180 kamers = 23.140 m²; 363 kamers; ter informatie: het Hilton hotel heeft 250 kamers)
 - o Alle taxi-vervoersbewegingen voor de kantoren (26.300 m² + 4.300 = 30.600 m²; ter informatie: Nationale Nederlanden heeft een totaal kantooroppervlak van 66.000 m²)
- De woonwijken langs de Schiekade en Statenweg staan rood op de Kankeratlas Nederland. Extra verkeersbewegingen over deze druk gebruikte verkeersaders en sluiptwegen door

Provenierswijk (Proveniersstraat/Provenierssingel), Agniesebuurt (Heer Bokelweg/Noordplein), Oude Noorden (Bergweg) en Blijdorp (Stadhoudersweg) hebben invloed op de levensverwachting van veel Rotterdamse burgers in Noord.

- In de zienswijzebeantwoording onder punt 26.25 staat overigens een onjuistheid. Citaat: *In de Omgevingsvisie is opgenomen dat Rotterdam ernaar streeft om de luchtkwaliteit te verbeteren tot het niveau van de WHO-advieswaarden van 2005. Hiermee streeft de gemeente dus naar strengere waarden dan de nieuwe WHO-waarden van 2021.* Dit is pertinente onzin. De nieuwe WHO-waarden zijn strenger dan die uit 2005.

Ik ben ervan overtuigd dat de 1740 nieuwe huishoudens van het plan RISE/Lumiere zich - bewust van de klimaatcrisis – af zullen keren van het bezit van een eigen auto en – waar mogelijk – automobilititeit zullen mijden en zich ook niet meer zullen bezondigen aan internetbestellingen ?

Ik ben mij ervan bewust dat bij het vermeerderen van elektrisch autogebruik ook elektrisch autotransport veel fijnstof en congestie oplevert, maar maak mij daarover geen zorgen. Deze extra verkeersbewegingen worden zwaar overschat en zijn bovendien toch niet bij de onderzoeken in beeld gebracht. Het is dus prima dat hiermee in de verkeersmodellen geen rekening is gehouden ?

Ik vind zo'n Kankeratlas nogal overschat. Dat is ook maar een werkelijkheid, ongetwijfeld alleen die van kritikasters. Het wonen in de stad heeft bovendien zijn prijs, dat weten we toch allemaal ?

Bezonning: de toets volgens vigerende regelgeving toont aan dat de bezonning op het Hofplein niet voldoet. (zie o.a. Bijlage 3 van de u door het college gestuurde stukken, blz 73)

- Het Hofplein is een representatieve ruimte en geen sunspot zoals bijvoorbeeld het Stadhuisplein (het laatste is eigenlijk logischer, maar dan gelden strengere eisen). Voor een representatieve ruimte geldt de volgende eis: per 21 september moet slechts sprake zijn van tenminste 3 uur bezonning (daglengte is dan 12,2 uur; de '3 uur bezonning' garandeert geen 3 uur zon; dit is afhankelijk van weersomstandigheden/bewolking) en op 21 juni slechts 5,5 uur bezonning (daglengte is dan 16,5 uur). Dit voor een ruimte die als verblijfs- en stadspark moet gaan functioneren in een dicht bevolkt gebied. Een uiterst beperkte eis. Rotterdam ligt op de Noorderbreedte van New Foundland (ter info: Manhattan ligt op de hoogte van Madrid; daar is sprake van een substantieel hogere zonnestand).
- Het college lijkt zich in haar zienswijzebeantwoording onder punt 19.1 weinig zorgen over schaduw te maken. *'Minder dan 2 zonuren per dag in december legitimeert de impact van extra schaduwhinder in die periode door nieuwe hoogbouw'* wordt daar gesteld. Valt het u daarnaast ook op dat in de zienswijzebeantwoording onder punt 10.15 alleen sprake is van het benoemen van de groenvulling op het Hofplein en dat de verblijfskwaliteit voor mensen geen enkele aandacht krijgt ? Bovendien wordt ook geen enkele melding gemaakt van het feit dat de nieuwe hoogbouwtorens aan de zuidzijde van het plein, de noordzijde van het Hofplein definitief in de schaduw gaan zetten?
- Het college concludeert terecht dat aan de vigerende bezonningseis met de huidige plannen niet wordt voldaan. Zij introduceert op blad 9/17 van het raadsvoorstel een ingewikkelde redenering en verwijst naar onbenutte planologische ruimte. Zij stelt dat deze niet benut zal worden, maar wie zegt dat? De planologische ruimte is immers juridisch verankerd en het is aan eigenaren om binnen de bestemmingsplangrenzen initiatieven te nemen. Niet aan het

college. Het college verwijst op blad 9/17 bovendien naar het ASR-plan. Dat doet verbazen. Er is immers volgens het college sprake van 'niet organisatorisch samenhangende planvorming' in gebied RCD-XL, dus waarom dan toch naar ASR verwezen? De realisatie van RISE zou afhangen van de realisatie van ASR?

- Het college stelt tot besluit dat het onvermijdelijk is dat RISE/Lumiere een grote schaduw werpt op het Hofplein. Zij verwijst als vergoelijking naar constructieve eisen en het gewenste woningbouwprogramma. Maar dat gewenste woningbouwprogramma is het resultaat van deze specifieke planvorming die heeft plaatsgevonden. Er is – kortom – sprake van merkwaardige cirkelredeneringen.
- Daarnaast legt het college de bezonningseis van de Hoogbouwvisie, vastgesteld door de raad, naast zich neer. Daar geldt de planologische ruimte als basis voor toetsing van bezonning in de openbare ruimte. Het college stelt in de zienswijzebeantwoording onder punt 26.12: '*De gemeenteraad kan gemotiveerd afwijken van haar beleid. Dat is wat wij in dit geval ook adviseren aan de gemeenteraad*'. Hiermee dient zich de dwingende vraag aan: wat is toch uw motivatie als raad van Rotterdam om af te wijken van door u vastgesteld beleid? Is er sprake van interne strijdigheid in uitgangspunten en is het dan niet verstandig duidelijke keuzes te maken? En wanneer u mogelijkheden ziet om af te wijken van de door u vastgestelde eisen m.b.t. bezonning; wat betekent dit dan in juridische zin bij volgende hoogbouwplannen (zie het volledige RCD-XL gebied) en de daaruit volgende zonschade?
- Het college stelt bij de zienswijzebeantwoording onder punt 26.15 en 26.16: '*Het aanwijzen van het Hofplein als sunspot zou in strijd zijn met de ambitie om dit gebied verder te verdichten middels hoogbouw*'. Maar iedereen die de makette van het gebied bekeken heeft begrijpt dat dit onzin is. Hoogbouw kan prima gerealiseerd worden, maar zeker niet in deze dichtheid als je zon en licht op waarde schat.
- Het voorgaande roept dus vragen op: waarom het hoogbouwbeleid in deze dichtheid aan torens realiseren? waarom het gewenste plan niet mondjesmaat maar stevig gewijzigd en aangepast, gezien de onderzoeksconclusies? Waarom heeft het college u raadsleden niet eerder benaderd met dit probleem en waarom plannen nu voorgelegd binnen één coördinatieregeling, met als uitgangspunt: slikken of stikken? Waarom niet een onsje minder, bijvoorbeeld gewoon 1 hoge toren bij RISE, het plan dat met zijn torenwand de grootste problemen oplevert? Nu komt het Hofplein de helft van de dag in de schaduw te liggen t.g.v. de drie bijna tegen elkaar staande torens van RISE met als resultaat definitief enorme schaduw in dit toekomstig belangrijke stads- en verblijfsgebied.

Ik ben overtuigd van het voorliggende woningbouwprogramma en haar samenstelling. De door de raad van Rotterdam vastgestelde bezonningseis mbt hoogbouw is ook maar een procedureregulering, en uitzonderingen hierop zijn hoe dan ook altijd mogelijk, mits de politieke wens er is? Wij zijn als Rotterdamse raad bevoegd waar dan ook af te wijken van de bezonningseis uit de Hoogbouwvisie en deze plannen moeten nu eenmaal doorgaan?

We zouden dit meer moeten doen om op termijn nog meer torens dicht op elkaar te kunnen zetten. Bezonning wordt veel te belangrijk gevonden?

De bezonning op het Hofplein is van mineur belang. De ruimte wordt daar idd groen ingericht, maar er zal nooit sprake zijn van een fijne groene ruimte. Er is gewoon veel te veel verkeer en de hoogbouwtorens leveren straks zoveel windhinder op dat van echt uitgesproken groen en een fijn parkgevoel toch geen sprake zal zijn? Dat groen plein is een goed verkoopplaatje in dit post-truth tijdperk?

Rotterdam is op meerdere plaatsen bezig met bouwprojecten: Oost, Feijenoord, M4H, Kralingsebos, maar de woningnood is zo nijpend dat ons geen andere mogelijkheid openstaat dan juist hier bij het Hofplein volgens deze plannen te gaan bouwen. Dat het Hofplein en de Rotterdammers hier de komende 200 jaar onder gaan lijden, is dan maar zo ? Bovendien, wat is de waarde van een boom? We gaan voor de 300 meter !

Salami-tactiek: het college geeft aan dat er geen sprake is van een financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang, en/of onderlinge afhankelijkheid tussen verschillende ontwikkelingen binnen het gebied RCD-XL en verwijst naar een uitspraak van de Raad van State (ter info: deze uitspraak van de Raad van State ging over het RCD-gebied en niet het gebied RCD-XL).

- Er is al langere tijd sprake van geïntegreerde planvorming. Begin 2021 werd het windtunnelonderzoek voor het Schiekadeblok door bureau Peutz uitgevoerd. Alle torens in het RCD-XL-gebied zaten daarin. De gegevens van de torens (afmetingen, positie, hoogte) werden in 2020 aan Peutz aangeleverd. Per december 2021 vond een presentatie aan de vereniging RCD plaats met alle torens erin en werd het gebied gelabeld als RCD-XL. Er is al langere tijd een gemeentelijke projectorganisatie voor het gebied actief en de RCD-XL plannen zijn min of meer simultaan ontwikkeld. Het gebied als geheel wordt 'vermarkt' op het web en in brochures. We zijn inmiddels al flinke tijd verder.
- Het punt v.w.b. de ASR-torens is in het voorgaande al aan de orde gekomen, maar ook de plannen in het Pompenburggebied worden bij de onderzoeken – hoe het maar uitkomt – niet of wel meegenomen. Het college geeft nu aan in een eerder bezonningsonderzoek voor Rise/Lumiere de plannen voor het Pompenburggebied te hebben meegenomen. In de huidige bezonningstoets is het Pompenburggebied weer niet meegenomen. De kritische lezer denkt dan: ongetwijfeld omdat resultaten door RISE anders nog negatiever uit zouden vallen. Het college schuift hiermee in uitgangspunten v.w.b. haar toetsen in het gebied. Gevolg van de huidige aanpak is dat de schaduw op het Hofplein en haar omgeving t.g.v. de torens in het Pompenburggebied en van RISE/Lumiere voor u als raad en voor ons als burgers onzichtbaar blijven. En wat betekenen straks de ASR en de Schiekadebloktorens voor het Hofplein en de daar bestaande en ook nieuw te bouwen woningen? Een integrale bezonningstoets voor het gehele gebied RCD-XL in combinatie met andere onderzoeken binnen een MER blijft maar steeds uit. Eerder vastgestelde hoogbouwplannen worden immers steeds als nulwaarde ingevoerd in de computermodellen en aan u gepresenteerd, alsof we iedere keer weer opnieuw beginnen.
- De beantwoording van de zienswijzen door het college maakt het allemaal nog onduidelijker: Onder punt 10.14 wordt gesteld dat men de gezamenlijke effecten van RISE en Lumiere wel in een kleine MER onderzocht heeft. Maar waarom deze twee onafhankelijk ontwikkelde plannen dan wel tegelijkertijd ? Over de andere ontwikkelingsprojecten wordt gesteld: *'De genoemde andere ontwikkelingsprojecten verkeren in een minder vergevorderd stadium en worden niet zoals RISE en Lumière min of meer gelijktijdig ontwikkeld.'* Leeft het college in een andere wereld? Uitgebreide behandeling van de plannen in het Pompenburggebied heeft plaatsgevonden. Om nog maar niet te spreken over de ASR-torens waarvan de modellen u gepresenteerd zijn, of het door u zelf vastgestelde bestemmingsplan Schiekadeblok.

Ik ken de discussies over Salami-tactiek, maar ben het eens met het college dat je allerlei plannen te pas en te onpas kunt combineren of juist niet combineren om plannen er doorheen te jassen ?

Nulmeting, nulwaarde, het zegt me niets, waarom toch zo moeilijk gedaan met die rekenmodellen, ik begrijp ze sowieso niet ?

Plannen vormen slechts één onverbreekelijk geheel als het college dat zegt. Ik wens daar verder niet al te veel over na te denken, knijp liever een oogje dicht; het levert me anders toch maar politieke problemen op ?

Merkwaardig MER-onderzoek en een merkwaardige reactie van het college

- De huidige bestaande ruimtelijke situatie is helemaal niet gebruikt als basis voor de MER-toets. Van een concrete nulmeting is bij het voorliggend bestemmingsplan, in ieder geval voor RISE geen sprake geweest. Twee bijkans identieke situaties (beiden met praktisch identiek bouwvolume) zijn met elkaar in de MER vergeleken. Deze methode ondergraaft de methodieken waarvoor een MER wordt opgesteld, namelijk het vergelijken van de concrete situatie met de nieuw te realiseren situatie. Het staat het college vrij om twee relevante alternatieven te toetsen zoals zij stelt in haar zienswijzebeantwoording onder punt 22.12, maar ook de bestaande situatie zou als afweging meegenomen moeten zijn.
- Het college geeft aan de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de bouwplannen RISE en Lumiere niet te kunnen monitoren en gooit dit punt, juist ingebracht door de commissie MER, in de afvalbak. Zie het raadsvoorstel, blad 5/17.
- Het college meldt wél dat gevolgen mbt leefbaarheid en bereikbaarheid van alle plannen in het RCD-XL gebied in één monitoringsplan voor RCD-XL ondergebracht zouden kunnen worden. De haalbaarheid en opzet van zo'n monitor zal de komende tijd met DCMR worden uitgewerkt. Het college zegt hierin echter niets toe en heeft het alleen over metingen tijdens en achteraf, na realisatie. Een kloppend en volledig MER-onderzoek voorafgaand aan de plannen wordt met dit antwoord dus niet toegezegd en uw raad wordt aan het lijntje gehouden. Dit bij plannen die 1740 woningen, 23.000 m2 hotel en 30.600 m2 kantoor toevoegen aan bestaand en druk stedelijk gebied.

Ik begrijp niet zoveel van MER's en dat geeft niet, want door me niet al te zeer voor te laten lichten, kan ik kritische vragen daarover ontkopen ?

Leefbaarheid en bereikbaarheid zijn termen waar je alle kanten mee op kunt. Het zijn de harde cijfers qua m2 en hoogte die tellen en dat is wat ons Rotterdammers past ? Op de vraag of uiteindelijk verhuurbaarheid en leegstand hier onder leiden (je zet gebouwen neer voor zo'n 200 jaar), is het juiste antwoord: na mij de zondvloed ?

Externe veiligheid, weerbaarheid; veel te weinig aandacht

- De plannen voor RISE bevinden zich in de directe nabijheid van het politiebureau en stadhuis. De politie waarschuwt in haar zienswijze o.a. voor inkijk in haar burelen. Dit is vanuit het oogpunt van de georganiseerde misdaad en terrorisme een vanzelfsprekend punt van zorg. Een criminele organisatie in een dure hoogbouwflat is een bekend Rotterdams verschijnsel (zie Wilhelminapier).
- Drie forse torens, bijna tegen elkaar aan gebouwd met zo'n 10 a 15 meter tussenruimte zijn een aantrekkelijk object voor een aanval → een ballistische raket of vliegtuig kan Rotterdams hoogste toren samen met zijn buurtorens in één klap raken, waarbij de nabije bestuurscentra ook onmiddellijk worden uitgeschakeld.
- De sociale toren heeft vrij uitstekende bordesbalkons buiten het bouwvolume. Dit tot op een hoogte van 135 meter! → windkrachten, windzuiging op die hoogte in combinatie met zaken die op het balkon gestald worden, resulteert onvermijdelijk bij windvlagen in neerstortende stoelen/planten (op dakterras, straat, of stadhuisgebouw)

Ik begrijp de bovenstaande punten, maar heb er het volste vertrouwen in dat de verhuurder voldoende controlemechanismen kan inbouwen en dat daarmee de veiligheid van onze politie en/of stadsbestuurders is gewaarborgd ?

Ik zie een aanval door een vreemde mogendheid niet zo snel gebeuren, bovendien voldoen die brandvoorzieningen in de torens toch ?

Die uitstekende balkons bij de sociale toren worden toch niet gebruikt. Wie gaat er nu op zo'n balkon op die enorme hoogte zitten ? ik word al duizelig bij het idee ?

Zettingen; te weinig borging

- Het college gaat in haar raadsvoorstel, blz 6/17 uitgebreid in op het gevaar van zettingen (o.a. voor stadhuis en metro). Zij geeft aan dat over de periode na de bouw nog nadere afspraken gemaakt worden met de ontwikkelaar. Dit gaat vóórafgaand aan de start bouw plaatsvinden. Te uwer informatie: zettingsproblematiek treedt altijd veelvuldig op nádat een toren gebouwd is (t.g.v. het volledige gewicht, straks inclusief opslag waterbassins in de kelders en de geleidelijke zakking van grondpakketten onder en rondom de toren). De vraag dient zich aan: waarom kiest het college er niet voor dit risico onmiddellijk en duidelijk af te dekken en dit nu met uw raad te bespreken? Bij calamiteiten is sprake van forse kostenconsequenties en wie gaat er dan betalen ?

Ik maak me geen zorgen over zettingen. Discussies over verantwoordelijkheid en over wie de kosten voor herstel draagt lossen zich altijd vanzelf op is mijn ervaring ?



Beste commissieleden,

Ik woon op Heliport – ook wel het kabouterdorp genoemd. Mijn woning bevindt zich aan de kant van de Willemspoortunnel en ik kijk uit onder andere op de toren van dit stadhuis.

Op 20 december scheen eindelijk weer eens de zon. En de zon scheen daardoor ook weer in mijn woning en op mijn balkon. Daar heb gelijk gebruik van gemaakt en mijn balkon in de zon winterklaar gemaakt en daarna in de zon met een kopje thee op de bank gezeten.

Waarom ik u dit vertel? Het deed mij namelijk in volle omvang beseffen dat als al de hoogbouwplannen van Rise, Lumiere en de andere plannen zoals Plan Pompenburg doorgaan, zeker in de herfst, winter en vroege voorjaar, er voor zorgen dat er nooit meer zon in mijn huis en op mijn balkon zal schijnen. De gedachte alleen al doet mij huiveren.

Vandaar dat ik hier nu voor u zit om mijn punt ook mondeling duidelijk te maken wat al de plannen betekenen voor mijn woon- en leefkwaliteit.

Maar ik woon op Heliport niet alleen. Er wonen meer dan 1200 mensen in 584 appartementen. De plannen hebben op grote delen van Heliport een negatief effect vanwege de schaduwwerking en dit tijdens een groot deel van het jaar.

Ik zie voor mij een wand aan gebouwen rondom Heliport. Het wordt dan echt een kabouterdorp, weggestopt en in het donker gezet. Die gewenste bom op Heliport van toenmalig wethouder Mentink is dan toen niet gevallen maar het voelt alsof het nu op een indirecte manier wel gebeurt.

Ik heb ervaren en kunnen constateren dat er weinig aandacht is om serieus te kijken naar de cumulatieve effecten van schaduwwerking, wind, geluid, verkeer, van al deze plannen zoals plan Rise, Lumiere, Plan Pompenburg, ASR torens, Schieblock, op Heliport maar ook op andere omliggende wijken. Neem nu bijvoorbeeld de in aanbouw zijnde toren op het postkantoor dat heeft nu al een schaduwwerkend effect.

De diverse hoogbouwplannen zetten Heliport voor een groot deel van het jaar in de schaduw. Bij een aantal van deze appartementen is uit de bezonningsstudie voor plan Rise en plan Pompenburg gekomen dat zij sowieso onder de norm komen qua bezonning – en dan heb ik het over de bezonningsstudie berekend op de data 21 juni en 21 september.

Maar juist voor de periode dat de zon veel lager staat zoals 21 december, en dus door veel meer gebouwen geblokkeerd wordt, is er geen berekening gedaan. Juist dan heeft de geplande

hoogbouw veel negatieve impact op de bezonning, en dit zou kunnen betekenen dat veel meer woningen onder de norm komen te liggen.

Meer woningen moeten er zeker komen in de stad, ook in het centrum. Maar de huidige schaal en vorm zoals er nu de plannen er liggen zeker met Rise, maar ook Lumiere en de andere plannen, is van zodanige omvang en heeft mijn inziens zoveel negatieve impact (zon, wind, geluid, verkeer) op een reeds verstedelijkt gebied dat de leefbaarheid voor zowel bewoners als de gebruikers in de publieke ruimte, er sterk op achteruit gaat. Andere vormen dan nu voorgestelde hoogbouw moet toch mogelijk zijn, er is toch creativiteit genoeg in deze stad om daarover na te denken en met ideeën te komen.

Ik vraag daarom aan u

- 1) Niet in te stemmen met de huidige bestemmingsplannen voor Rise en Lumiere maar opdracht te geven aan het college om eerst uit te zoeken welke impact de diverse in de planning staande hoogbouwprojecten hebben op Heliport en andere wijken. Op dit moment worden alle plannen los van elkaar in stelling gebracht en grotendeels los van elkaar beoordeeld – dit gaat voorbij aan de impact van het totaal.
Daarnaast is betreft de bezonningsstudie niet de wintermaanden meegenomen, voor een goed inzicht op de schaduwwerking het hele jaar door is dit wel nodig. Hiervoor nog opdracht te laten geven.

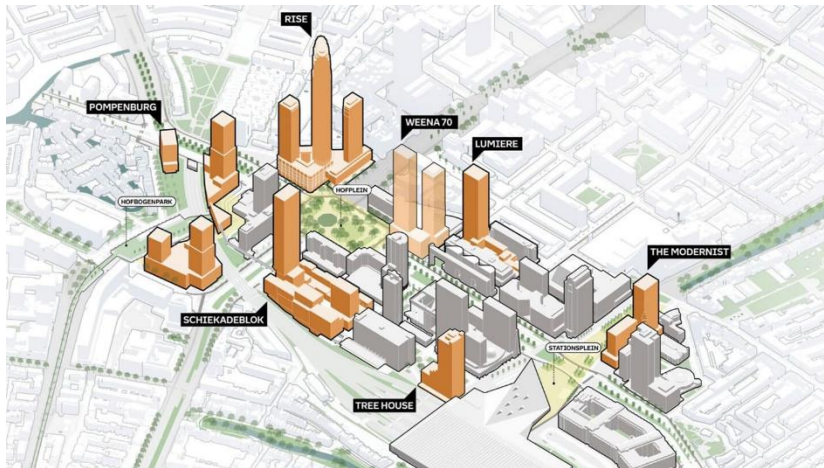
U kunt nu dus geen goed besluit nemen met wat er nu bekend is omdat dit integrale impact onderzoek (MER) niet gedaan is en er dus geen duidelijkheid is over de cumulatieve effecten van alle plannen op woningen, groen en leefbaarheid in dit deel van de stad.

- 2) Het college opdracht te geven alternatieve, minder grootschalig en hoge, plannen te ontwikkelen met aantrekkelijke woningen voor diverse doelgroepen. En niet alles in XL hoogbouw te stoppen op een toch relatief klein gebied rond het Hofplein / Heliport.

Dank dat u naar mijn verhaal hebt willen luisteren en dank alvast voor het kritisch nadenken over de plannen zoals die er nu hier vanavond voor liggen en die dan in context met de andere plannen die op andere momenten worden of zijn gepresenteerd te beschouwen.

Strooveer Heliport , 22 december 2025, 15.06 uur

Marjolein Kooistra



Alle torens op een rij



Inspraakreactie Hart van Rotterdam B.V.

Inzake ontwerp bestemmingsplannen The RISE en Lumière

Hoorzitting Subcommissie Bestemmingsplannen

Datum: dinsdag 14 januari 2025, 19:00 uur

INSPRAAKREACTIE

Hart van Rotterdam B.V., exploitant van **Grace/The Grit**
gevestigd aan het Stadhuisplein 1a (3012 AR) te
Rotterdam, hierna te noemen: cliënte
Advocaat: mr. P.M.L. Schilder Spel

Geachte Voorzitter, commissieleden,

Namens cliënte, Hart van Rotterdam B.V., wil ik graag in aanvulling op de eerder ingediende zienswijzen inzake de ontwerp bestemmingsplannen The RISE en Lumière graag nog het volgende naar voren brengen.

Cliënte exploiteert het horecabedrijf Grace/The Grit aan het Stadhuisplein 1a (3012 AR) te Rotterdam. Het horecabedrijf bestaat uit een festive restaurant op de begane grond en eerste verdieping, inclusief terras, en club The Grit in de kelder. Live muziek en dj's zijn een essentieel onderdeel van het concept van het horecabedrijf. Onlangs zijn er maatwerkvoorschriften aan cliënte opgelegd, onder meer in het kader van woningen in het Luciagebouw (tegenover de horecabedrijven aan het Stadhuisplein), aan de Joost Banckertsplaats en de locatie Post. Cliënte meent dat deze maatwerkvoorschriften te beperkend zijn en onvoldoende zekerheden bieden en heeft beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Rechtbank Rotterdam. Deze procedures lopen nog.

Met de onderhavige ontwerp bestemmingsplannen is nog meer woningbouw gepland door de gemeente. Op grond van artikel 23 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel (sinds 1 januari 2024 onderdeel van het omgevingsplan Rotterdam) zijn nieuwe woningen, gelegen in het aandachtsgebied geluid, alleen toegestaan als – kortgezegd – ten opzichte van de bestaande



horeca-inrichtingen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat er een binnenniveau van 35 dB(A) gegarandeerd kan worden.

Alhoewel het ontwerp bestemmingsplan Lumière ook een dergelijke bepaling bevat, en blijkt uit het Nota zienswijze dat in het bestemmingsplan The Rise ook een dergelijke bepaling ook opgenomen zal worden, meent cliënte dat een onbelemmerde voortzetting van de huidige horeca-activiteiten nog niet voldoende is gegarandeerd. Alleen al omdat niet bekend is hoe deze bepaling in The Rise exact geformuleerd zal worden.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder geoordeeld dat in het kader van de woningontwikkeling in het Luciagebouw onvoldoende rekening was gehouden met de aanwezige horeca ter plaatse. Cliënte meent dat deze geschiedenis zich in het onderhavige geval herhaalt.

Zo is in eerst instantie voor de rapportages uitgegaan van verouderde informatie wat betreft Grace/The Grit. Inmiddels is het rapport van Peutz geactualiseerd. Het staat op dit moment echter geenszins vast dat de nu door Peutz gebruikte uitgangspunten juist zijn. Dit geldt met name voor de situatie met betrekking tot de gevels van Grace/The Grit en het terras. Cliënte meent dat het rapport van Peutz wat dat betreft op diverse punten onjuist is. Dit is onderwerp van de lopende beroepsprocedure en de bestuursrechter zal daar nog over moeten oordelen. In het onderhavige geval kan daarom niet van de juistheid van het geactualiseerde rapport van Peutz uit worden gegaan.

Inzake het ontwerpbestemmingsplan Lumière is op basis van bijlage 10 het geluid van de horeca maatgevend. In bijlage 7 wordt geadviseerd om de geluidwering van de gevels van de woningen zodanig uit te voeren dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 35 dB(A) etmaal waarde. In dit rapport wordt uitgegaan van geluidsabsorberende plafonds in de loggia's. Dit wordt echter niet in het bestemmingsplan gegarandeerd. Uit de Nota zienswijze blijkt dat de isolerende maatregelen pas nader opgelegd zullen worden in de omgevingsvergunningen voor bouwen. Cliënte meent dat daarom op dit moment de isolerende maatregelen niet voldoende zijn gegarandeerd.

Inzake het ontwerpbestemmingsplan The Rise voldoet Grace/The Grit niet aan het Activiteitenbesluit en zijn de maatwerkvoorschriften noodzakelijk. Deze zijn onlangs opgelegd, op basis van het geactualiseerde rapport van Peutz. Zoals hiervoor ook gesteld, zijn in dit rapport van Peutz echter niet de juiste uitgangspunten voor Grace/The Grit gehanteerd. Verder is –



anders dan in de Nota zienswijze wordt gesteld – The Rise niet meegenomen in de maatwerkvoorschriften voor Grace/The Grit. In de maatwerkvoorschriften is alleen uitgegaan van een rekenpunt bij Coolsingel 18. Dit correspondeert niet met de gevels van de voorziene woningen. In de Nota zienswijze wordt gesteld dat er na realisering van The Rise nieuwe maatwerkvoorschriften zullen worden verleend. Dit geeft echter op dit moment een rechtsonzekere situatie.

Het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de Raad, terwijl maatwerkvoorschriften worden opgelegd door een ander bestuursorgaan, namelijk het College. Cliënte meent dat eerst de maatwerkvoorschriften moeten worden aangepast, voordat sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Onduidelijk is overigens waarom de maatwerkvoorschriften nog niet zien op The Rise, aangezien het project in het rapport van Peutz geheel in beeld is gebracht.

Daarnaast wordt er nog steeds van uitgegaan dat er geen sprake is van herkenbaarheid als muziekgeluid op de Coolsingeltoren in de nachtperiode. Dit is echter op geen enkele manier onderbouwd. Hiermee loopt Grace/The Grit een onaanvaardbaar risico. Wie is er verantwoordelijk als er in de praktijk toch klachten komen van bewoners en er gemeten wordt en er alsnog muziekgeluid herkenbaar is? In dat geval is er sprake van een hogere overschrijding met 10 dB. Wie is hier dan verantwoordelijk voor? Op grond van de beginselplicht tot handhaving zal de gemeente dan moeten handhaven. Cliënte dient garanties te krijgen op dit gebied.

Cliënte wenst voldoende gewaarborgd te zien dat het toegestane geluidsniveau van Grace/The Grit door de bouw van de woningen niet negatief wordt beïnvloed. Er dient in volle omvang rekening te worden gehouden met de huidige exploitatie, waar livemuziek een essentieel onderdeel van is. Op grond van de huidige stukken is cliënte er niet van overtuigd dat dit het geval is. Daarom meent cliënte dat er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Cliënte meent dan ook dat de ontwerpbestemmingsplannen pas (gewijzigd) vastgesteld kunnen worden, als gegarandeerd is dat de exploitatie van Grace/The Grit met komst van de nieuwe woningen ongewijzigd kan worden voortgezet.

Subcommissie bestemmingsplannen van de gemeenteraad van Rotterdam

Bestemmingsplan Lumière en RISE

Datum: 14 januari 2025 te 19.00 uur

Inspreekreactie

**Skihut Exploitatie 1, 2 en 6 B.V., Stadhuisplein 29 Vastgoed B.V. en Skihut Holding B.V.,
alle gevestigd te Rotterdam
advocaat-gemachtigde: mr. M.R. Plug**

Geachte Voorzitter, geachte commissieleden,

1. Namens de Skihut exploitaties (**Skihut**) spreek ik vanavond in over de ontwerpbestemmingsplannen voor de Lumière- en de RISE-torens.
2. Voor Skihut is het essentieel dat zij als gevolg van nieuwe ontwikkelingen niet onevenredig in haar belang wordt geschaad. Dat staat bij het vaststellen van de voorliggende bestemmingsplannen allerm minst vast. Zoals bij uw raad bekend is, heeft de vaststelling van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel en het realiseren van studentenwoningen tegenover Skihut geleid tot langdurige juridische discussies, die nog steeds niet zijn afgelopen. Dit bestemmingsplan houdt Skihut en uw raad helaas al jaren bezig en het lijkt inmiddels een gebed zonder eind.¹
3. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (**de Afdeling**) heeft in haar uitspraak van 19 augustus 2020 het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel gedeeltelijk vernietigd. Hierom heeft uw raad op 3 februari 2022 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft de raad maatwerkvoorschriften opgenomen voor onder andere Skihut, maar deze waren niet zorgvuldig en onder tijdsdruk tot stand gekomen. Het college heeft hierom op 3 februari 2022 separate ontwerpmaatwerkvoorschriften ter inzage gelegd, waartegen Skihut zienswijzen heeft ingediend. Omdat deze ontwerpmaatwerkvoorschriften opnieuw niet houdbaar bleken, heeft het college op 29 december 2023 weer een nieuwe versie van de ontwerpmaatwerkvoorschriften ter inzage gelegd, waartegen opnieuw zienswijzen door Skihut zijn ingediend. Op 14 november 2024 heeft het college de maatwerkvoorschriften uiteindelijk vastgesteld. Hiertegen is op 24 december 2024 door Skihut beroep ingesteld, alsmede een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening. Ook de eigenaar van het Luciagebouw (Raiffeisen) heeft tegen de maatwerkvoorschriften beroep ingesteld.
4. In de periode tussen 19 augustus 2020 en heeft Peutz in opdracht van de gemeente keer op keer gewijzigde akoestische rapporten opgesteld, steeds met het doel om de akoestische

¹ Bij uitspraak van 27 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019)927) heeft de Afdeling in een tussenuitspraak bepaald dat de raad de gebreken in het op 1 februari 2018 vastgestelde bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel moet herstellen, hetgeen de raad bij besluit van 17 oktober 2019 heeft gedaan. Bij uitspraak van 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1953) heeft de Afdeling het besluit van de raad van 17 oktober 2019 vernietigd. De raad heeft vervolgens op 3 februari 2022 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Daartegen is beroep ingesteld. De voorzieningenrechter heeft bij uitspraak van 4 juli 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1870) dit bestemmingsplan geschorst. De raad is bezig om ook dit bestemmingsplan te herstellen.

berekeningen op papier kloppend te krijgen. Kort vóór de vaststelling van de maatwerkvoorschriften is er weer een nieuw rapport door Peutz opgesteld.

5. Wat betekent deze inleiding nu voor de bestemmingsplannen Lumière en RISE, die uw raad moet beoordelen en vaststellen? De boodschap die ik u meegeef is die van de zorgvuldigheid. Aan deze inspraakreactie is als bijlage een brief van 9 januari 2025 (**bijlage 1**) gehecht, die is opgesteld door Ir. Jan Kupers, de akoestisch adviseur van Skihut. Jan Kupers is ook gerechtelijk deskundige.
6. In het kader van deze inspraakreactie is het niet mogelijk om alles uitvoerig te bespreken. Ik beperk mij hierom tot een aantal elementen uit de brief van Jan Kupers.
7. Jan Kupers wijst erop dat tot op heden geen sluitende akoestische berekeningen zijn uitgevoerd. Dat is echter wél een noodzakelijk vereiste bij de ontwikkeling van woningen. Ik wijs u nogmaals op de grote akoestische problemen bij het Luciagebouw op het Stadhuisplein. De raad moet voorkomen dat Lumière en RISE tot een vergelijkbaar probleem gaan leiden.
8. Voor Skihut zijn geen maatwerkvoorschriften opgelegd ter zake van Lumière en RISE. Dat betekent dat voor Skihut de normen gelden, zoals die in het Activiteitenbesluit zijn vastgelegd en dat dus geen hogere normen op de gevel zijn toegestaan, zoals bij het Luciagebouw. Voor Lumière en RISE worden door LBPIsight en DGMR bovendien verschillende criteria gebruikt om het hoorbare muziekgeluidniveau te bepalen, dus dat is rechtsonzeker. De nieuw te realiseren geluidsluizen gaan daarnaast tot problemen leiden; als de deuren door het binnenlaten van een groep bezoekers even open staan, dan wordt namelijk niet voldaan aan de toegestane geluidbelasting op de gevel, maar ook niet aan het gecumuleerde binnengeluidniveau van 35 dB(A) binnen de woningen van Lumière en RISE. Volgens de heer Kupers betekent dit dat de toelaatbare muziekgeluidniveaus van Skihut door de voorliggende plannen worden beperkt tot circa 90 tot 95 dB(A) in plaats van de huidige 100 tot 110 dB(A).
9. Ten slotte geeft de heer Kupers nog aan dat de effecten van Lumière en RISE niet zijn vast te stellen, omdat de bestemmingsplanprocedure Lijnbaankwartier-Coolsingel en de MER-procedure nog lopen. Kortom, er zal hoe dan ook eerst duidelijkheid moeten komen over bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel. De verwachting is dat het beroep tegen dit bestemmingsplan in de loop van 2025 tot duidelijkheid zal leiden. Pas daarna kan door uw raad worden beoordeeld of de voorliggende bestemmingsplannen in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.
10. Ik vraag uw subcommissie dan ook om niet mee te gaan in het collegevoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen en eerst de uitkomst van het beroep tegen Lijnbaankwartier-Coolsingel af te wachten.

Ik dank u voor uw aandacht.

Advocaat-gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door mr. M.R. Plug, Cees Advocaten N.V.
Laan van Nieuw Oost-Indië 25, Postbus 80504, 2508 GM Den Haag, tel. 088 336 88 07



Bijlage 1.



Cees Advocaten N.V.
T.a.v. de weledele heer mr. M.R. Plug
Laan van Nieuw Oost-Indie 25a
2593 BJ Den Haag

Utrecht, 9 januari 2025
ons ref. nr.: B0501540aaA0.jk

Betreft: Ontwerpbestemmingsplannen Lumière en Rise te Rotterdam: reactie op
aangepaste stukken, gevolgen voor de exploitatie horeca-inrichtingen Après Skihut,
Get Back en De Bierkeller – verklaring

Geachte heer Plug,

Op uw verzoek zenden wij u in deze brief onze reactie op de aangepaste stukken en
hebben wij hieronder de gevolgen van de projecten Lumière en Rise voor de
exploitatie van de horeca-inrichtingen de Après Skihut, Get Back en De Bierkeller
te Rotterdam aangegeven.

Bestaande situatie

Ondergetekende is reeds jaren (vanaf ca. 2000) de akoestisch adviseur van de
horeca-inrichtingen Après Skihut, Get Back en De Bierkeller aan het Stadhuisplein
te Rotterdam.

In deze periode zijn diverse akoestische onderzoeken bij deze bedrijven uitgevoerd
ter bepaling van eventueel vereiste voorzieningen om aan de geluidnormen bij de
naburige woningen van derden (waaronder de dichtstbijzijnde woningen aan de
Joost Banckertsplaats en de Manhaveflat) te kunnen voldoen.

Après Skihut, Get Back en De Bierkeller mogen op basis van de aan hen verleende
exploitatievergunningen voor de bestaande exploitatie als nachtclub een
muziekgeluidniveau van 100 - 110 dB(A) ten gehore brengen, dat wil zeggen
dance- en housemuziek.



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



In de huidige situatie is ter hoogte van de dichtstbijzijnde bestaande woningen aan de Joost Banckersplaats en de Manhaveflat geen sprake van geluidsklachten of vastgestelde overtredingen van de geluidnormen. Niet is gebleken dat ter plaatse van deze woningen geluidnormen zijn overschreden door de Après Skihut, Get Back en de Bierkeller.

De woningen aan de Joost Banckersplaats en de Manhaveflat liggen op circa 150 meter van de gevel van Après Skihut, Get Back en De Bierkeller. Hetzelfde geldt voor de terrassen van deze inrichtingen aan het Stadhuisplein.

De op grond van de akoestische onderzoeken en de aan deze inrichtingen getroffen geluidsisolerende voorzieningen zijn volgens de uitgevoerde geluidscntroles afdoende om aan de geluidnormen bij de bestaande woningen te voldoen.

Daarnaast is elk bedrijf aangesloten op een monitoringsysteem, waarbij het muziekgeluidniveau ter hoogte van gevel van de woningen aan de Joost Banckersplaats en de Manhaveflat met een microfoon gemeten wordt en tevens gecontroleerd wordt op hoorbare muziek. Als daar muziekgeluid waargenomen wordt, vindt een melding (door middel van een rood scherm) in het bedrijf plaats dat de eventuele overschrijding veroorzaakt. Dit bedrijf kan dan meteen maatregelen treffen.¹

Kortom, alle exploitaties voldoen in de huidige situatie ter hoogte van de bestaande woningen sinds 2000 aan het Besluit horeca- sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer d.d. 1998 en aan het Activiteitenbesluit milieubeheer d.d. 2008.

Akoestisch effect Lumière en Rise:

Als gevolg van deze projecten komen de Lumière toren en de Rise torens met hun woningen ten opzichte van de genoemde horecabedrijven op kortere of vergelijkbare afstand als de bestaande woningen te liggen.

In het MER (zie tabel 0-1) is sprake van 2 alternatieven (varianten) voor zowel Lumière als Rise: enerzijds de focus op werken en anderzijds de focus op wonen.

¹ Bijvoorbeeld per ongeluk openstaande deur dichtzetten o.d.



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 er pas vanaf de 8^e verdieping woningen gebouwd worden. In de tweede variant is dat mogelijk vanaf de plint.

In de akoestische onderzoeken in het MER is voor zover na te gaan alleen de eerste variant onderzocht in relatie tot de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein².

Alternatief 2, waarbij meer woningen worden gerealiseerd, is echter ook mogelijk.

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.

In dat bestemmingsplan is bepaald dat de cumulatieve geluidbelasting van de bedrijven op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan zodanig gereduceerd moet worden, dat binnen de woningen aan een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan wordt.

Après Skihut, Get Back en De Bierkeller zijn onderdeel van de kaart in bijlage 5 van het geldende bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.

Het voorgaande (gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde) was expliciet verwerkt in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan Lumière, maar aanvankelijk niet in die van Rise. Uit de nieuwe versie van de MER komt naar voren dat deze verplichting voor Rise ook van toepassing is.

In de geluidberekeningen voor de horecabedrijven is ervan uitgegaan dat in de bestaande situatie het muziek-, stem- en installatiegeluid op de gevels van de woningen van de Manhaveflat en de woningen aan de Joost Banckertsplaats aan de geluidnormen (artikel 2.17) en het overgangsrecht (artikel 2.17a) van het Activiteitenbesluit voldoen.

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



Wij merken op dat in alle geluidberekeningen het geluid³ van de overige inrichtingen op de Kruiskade en het Stadhuisplein, die niet op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel ontbreekt⁴.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in een aantal geluidberekeningen de toeslag van muziekgeluid niet verwerkt is, terwijl dat op grond van het eigen criterium van het akoestisch adviesbureau, dat het onderzoek uitgevoerd heeft voor het MER, wel dient plaats te vinden.

Dit geldt voor de berekende geluidbelastingen in etmaalwaarde van Lumière voor de horecabedrijven aan de Kruiskade en aan het Stadhuisplein⁵. Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De afzonderlijke bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt echter 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 woningen⁶ zijn bij het bestemmingsplan Rise ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

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 de bestemmingsplannen Lumière en Rise.

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 herstelde bestemmingsplan Lijnbaankwartier –

³ Het gaat bij deze inrichtingen om inrichtingen met hoge muziekgeluidniveaus zoals een theater op de Kruiskade met grote luchtbehandelingskasten, koelmachines, etc.

⁴ Het geluid van het theater op de Kruiskade waar sprake is van hoge muziekgeluidniveaus, laden en lossen, komende en gaande bezoekers, een grote luchtbehandelings- en koelinstallatie op het dak ontbreekt bijvoorbeeld.

⁵ Zoals de Après Skihut, Get Back en De Bierkeller.

⁶ Die van invloed zijn op het toelaatbare geluidniveau van de horeca-inrichtingen van Skihut.



Coolsingel van kracht zou worden⁷) hoger van de standaard (of op grond van het overgangsrecht verhoogde) geluidnorm van het Activiteitenbesluit.

Daarvoor zijn in relatie tot Rise en Lumière maatwerkvoorschriften vereist, tenzij deze inrichtingen alsnog akoestische voorzieningen moeten treffen voor de woningen van Rise en Lumière.

Daarnaast neemt de cumulatieve geluidbelasting op de woningen van Rise en Lumière toe als de toeslag voor hoorbaar muziekgeluid aan de orde is, waardoor een hogere geluidwering aan deze woningen vereist is.

Uit het voorgaande blijkt dat in de akoestische onderzoeken bij de bestemmingsplannen Rise en Lumière de geluidbelasting van 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.

In de planregels van Lumière en Rise is de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de mogelijk *nieuw* beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied niet opgenomen.

Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij het geluid van de bestaande horeca-inrichtingen in het plangebied alleen het geluid van Après Skihut, Get Back en De Bierkeller, Café Plein, 't Fust, Coconuts, Cornelis, Amigos, Café De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De akoestische onderzoeken zijn hierom niet volledig en kunnen op deze manier niet ten grondslag worden gelegd aan de voorliggende bestemmingsplannen.

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 en Rise onjuist, d.w.z. feitelijk te laag berekend.

⁷ 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.



Recent heeft de gemeente nieuwe maatwerkvoorschriften opgelegd aan de genoemde horeca-inrichtingen, waartegen een beroepsprocedure loopt.

In de huidige situatie wordt door de horeca-inrichtingen op de Kruiskade en het Stadhuisplein gewerkt met een monitoringsysteem, waardoor ter plaatse van de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats en de Manhaveflat voldaan wordt aan de geluidseisen.

De gemeente is voornemens het bestaande systeem in de nieuwe maatwerkvoorschriften te continueren met een ander soortgelijk systeem.

Daarnaast is in de nieuwe maatwerkvoorschriften ten aanzien van de werking van de sluizen voorgeschreven dat tenminste 1 deur verplicht dicht moet zijn en beide deuren niet gelijktijdig open mogen staan.

Aangezien de sluizen in de nieuw geplande situatie ca. 2,5 m diep zijn, uitgevoerd zijn met een binnen- en buitendeur, alsmede in de praktijk groepen van 5-10 personen of groter (gelijktijdig) komen en gaan, is het voorgaande in de praktijk niet mogelijk c.q. niet werkbaar.

Het voorgaande wordt ook erkend door de opsteller van de maatwerkvoorschriften DCMR voor de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein⁸.

Als de sluisdeuren aan de binnen- en buitenzijde van de sluis gelijktijdig open staan worden de berekende waarden in de MER onderzoeken voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van een inrichting ter plaatse van de

⁸ Beide deuren van de sluis kunnen in de praktijk bij gelijktijdig open bij komen en gaan van groepen (bijvoorbeeld veiligheidscontroles), gezien de diepte van de sluizen. In het concept handhavingsprotocol (en maatwerkvoorschriften) is kunnen sluizen of deuren in principe tot 3 minuten open staat voor het doorlaten van goederen en personen.



Lumière toren met ca. 10 – 15 dB(A) overschreden, aangezien de bedrijfsduur-correctie niet van toepassing is op muziekgeluid⁹.

Dit komt neer op toelaatbare muziekgeluidniveaus binnen Après Skihut, Get Back en De Bierkeller van ca. 90 - 95 dB(A).

Dit betekent dat de exploitatie van categorie 4 inrichtingen van Après Skihut, Get Back en De Bierkeller (alle nu nachtcafé met harde house/dance muziek van 105-110 dB(A)) niet meer voortgezet kan worden (zie onderstaande tabel 1 van de NSG richtlijn Muziekspectra in horecabedrijven d.d. maart 2015).

Tabel 1:
Muziekspectra en geluidsniveau in horecabedrijven

Spectra	Voorbeelden bedrijfsvoering	Geluidsniveau L_{Aeq} dB(A)
Achtergrond 	restaurant, eetcafé, koffiehuis, kantine	55 – 75
Pop 	bruincafé, automatenhal, sportkantine	70 – 85
Dance 	jongerencafé, cultureel centrum, discotheek, dansstudio, sportschool	85 – 100
House 	schouwburg, club, feestzaal, live muziek, discotheek, café met DJ	95 – 103 ²
Ultra bas 	club, feestzaal, live muziek, DJ	98 – 103 ²

De exploitatie van de inrichtingen Après Skihut, Get Back en De Bierkeller valt dan terug naar die van een dansstudio, jongerencafé, dansstudio o.i.d.

Geconcludeerd wordt dat de huidige exploitatie van de Après Skihut, Get Back en De Bierkeller door Rise en Lumière onevenredig geschaad wordt.

Naar onze inschatting brengt de bouw van de Rise en Lumière de continuïteit van de horeca-inrichtingen Après Skihut, Get Back en De Bierkeller zonder meer in gevaar¹⁰.

⁹ Op grond van de bedrijfsduurcorrectie moet het gemeten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uitgemiddeld worden voor de dag-, avond- of nachtperiode, alvorens dit te toetsen aan de geluidnormen. Dit resulteert afhankelijk van de meetduur van het gemeten equivalente ("gemiddelde") geluidniveau op een aftrek. Voor muziekgeluid is deze uitmiddeling (aftrek) op grond van artikel 2.18 lid 2 van het Activiteitenbesluit niet toegestaan. Het kortstondig gemeten equivalente ("gemiddelde") muziekgeluidniveau bij twee openstaande sluisdeuren is dan bepalend voor het langtijdgemiddeld beoordelings-niveau in de dag-, avond- en nachtperiode.



Toetsingskader Raad van State bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de planvoorschriften in de bestemmingsplannen Rise en Lumière niet in lijn zijn met (d.w.z. voldoen aan het gestelde in) uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1954), inhoudende dat de nabijgelegen woonbestemming (Luciagebouw) de bedrijfsvoering van de bestaande horeca-inrichtingen aan de Kruiskade (en het Stadhuisplein) niet onevenredig mogen schaden.

Ten aanzien van de maatwerkvoorschriften (planregels) gelden, rekening houdend met de Afdelinguitspraak¹¹¹², twee hoofdpunten waaraan, kort samengevat voldaan dient te worden:

- Is ter hoogte van naburige nieuw geplande gevoelige bestemmingen (Lumière, Rise, studentenwoningen Luciaplein etc.) sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- Is geen sprake van een onevenredige belemmering van de exploitatie van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein.

¹⁰ Voor de horeca-inrichtingen van Skihut geldt dat de huidige exploitatie na het van kracht worden van de planregels per direct onmogelijk wordt op grond van het Activiteitenbesluit, ofwel onevenredig geschaad wordt. Daarnaast geldt dat door de geluidsuitstraling van de sluizen op grond van voorschrift 2.18 lid 2 niet kan worden voldaan aan de geluidniveaus van de maatwerkvoorschriften ter hoogte van de gevel van de studentenwoningen, waardoor ook niet voldaan wordt aan de bestemmingsplannen van een gecumuleerd geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen de woningen van Lumière.

¹¹ Onderdeel 12.4 uitspraak. In paragraaf 5.4.4.1 van de plantoelichting staat: 'Het nemen van een maatwerkvoorschrift en de onder a en b genoemde voorwaarden zijn in de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke bepaling bij wonen ter plaatse van de studentenwoningen (stadhuisplein 16) opgenomen'. Door het verbinden van deze voorwaarden aan de mogelijkheid om ter plaatse van de stadhuisplein 16 te wonen wordt enerzijds geborgd dat de bestaande horeca aan het stadhuisplein de exploitatie kan voortzetten en anderzijds de woonfunctie alleen mogelijk is als er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Evident is dat daartoe maatregelen getroffen moeten worden en dat daartoe nog onderzoek gedaan moet worden'. De bestemmingsplanregeling beoogt een kader voor de die nadere uitwerking te geven met de betrokken partijen'.

¹² Onderdeel 12.5 uitspraak: 'Anderzijds mag de planregeling er niet toe leiden dat de horeca-inrichtingen onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De planregeling moet voorts waarborgen dat ter plaatse van de studentenwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.



Uit het voorgaande blijkt dat aan beide hoofdpunten van de uitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2020 niet voldaan is.¹³

Aanlevering stukken maatwerkvoorschriften en gegevens akoestisch onderzoek

Bij de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière d.d. november 2023 waren diverse akoestisch onderzoeken opgenomen, waarop zienswijzen zijn ingediend.

Duidelijk was dat deze onderzoeken, gezien de ingediende zienswijzen, niet correct waren uitgevoerd.

Sindsdien zijn er nieuwe onderzoeken uitgevoerd.

Vanaf eind 2023 tot november 2024 heeft geen enkel overleg of afstemming plaatsgevonden met de horecaexploitanten over de inhoud van de ingediende zienswijzen en de nadien opgestelde nieuwe akoestisch onderzoeken¹⁴.

Op november 2024 zijn de nieuwe maatwerkvoorschriften vastgesteld en bekend gemaakt met een termijn van 6 weken, waarna deze definitief worden.

De termijn voor beroep en een voorlopige voorziening bedraagt 6 weken na publicatie.

Bij deze beschikkingen is een nieuw en op diverse onderdelen gewijzigd akoestisch rekenmodel aangeleverd op 14 november 2024.

In november 2024 zijn de nieuwe akoestisch rapporten bij de wijziging van de maatwerkvoorschriften aangeleverd.

¹³ Daarnaast blijkt uit de stukken dat de voorschriften (zie de toelichting op maatwerkvoorschriften van de inrichtingen op van het Stadhuisplein d.d. 15 november 2024), die opgenomen zijn in de planregels, niet controleerbaar d.w.z. handhaafbaar zijn, waardoor deze geen garantie bieden dat aan de planregels t.a.v. de toelaatbare geluidniveaus voldaan zal worden. De planregels en maatwerkvoorschriften zijn dientengevolge rechts onzeker.

¹⁴ In deze zienswijzen is duidelijk aangegeven dat diverse voorschriften onwerkbaar zijn en de exploitatie van de horeca-inrichtingen onevenredig schaden. Overleg over de voorschriften in de planregels het bevoegd gezag heeft tot op heden niet plaats gevonden.



Deze akoestisch rapporten bevatten alleen de tekst en bijlagen met summiere invoergegevens en summiere berekeningsresultaten.

Wij hebben recent de een laatste tekst ontvangen met aanvullende berekeningsresultaten ter controle.

Opgemerkt wordt dat deze tekst ca. 1.000 pagina's omvat, die gecontroleerd moeten worden.

Het nieuwe akoestisch rapport is onvolledig zodat de inhoud niet te controleren is op cruciale details.

Door de late toezending van deze gegevens (de akoestisch rapporten werden pas in november beschikbaar) is het onmogelijk daarop op korte termijn een definitieve reactie te geven.

Wij merken op dat in de termijn van 6 weken ook nog 2 weken kerstvakantie is opgenomen.

Onze voorlopige bevindingen zijn:

- Het is onzeker of de exploitaties van de 3 horeca-inrichtingen Après Skihut, Get Back en Bierkeller, alsmede de gezamenlijke exploitaties, niet onevenredig geschaad worden na het van kracht worden van de maatwerkvoorschriften;
- Daarnaast missen wij in het MER een onderzoek van variant 2, waarbij woningen vanaf de plint gebouwd worden, zodat deze niet beoordeeld kunnen worden;
- In het akoestisch rapport ontbreekt bijvoorbeeld de vereiste geluidisolatie van cruciale constructies van de vouwpuien in de gevel, waarmee de zeer hoge geluidsisolatiewaarden van de gevels van de horeca-inrichtingen gerealiseerd moeten worden om aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit op de gevels van het Lumière en Rise te voldoen;
- Voor het geluid dat via de sluisen van de horeca-inrichtingen naar buiten kan treden bij komen en gaan van grote groepen (beide deuren ca. 2,5 m



diepe sluis) is geen adequate akoestische oplossing voorzien, zodat niet aan de maatwerkvoorschriften kan worden voldaan;

- In het kader van het vereiste van een goed woon- en leefklimaat is vereist dat de geluidsisolerende constructies in de gevel van het Lumière, Rise en de horeca-inrichtingen aan de vereiste geluidsisolatiewaarden op grond van bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel voldoen. Daarover bestaat ernstige twijfel gezien het voorgaande;
- Voor de horeca-inrichtingen Après Skihut, Get Back en Bierkeller geldt dat de huidige exploitatie na het van kracht worden van de planregels per direct onmogelijk wordt op grond van het Activiteitenbesluit, ofwel onevenredig geschaad wordt. Door de geluiduitstraling van de sluisen op grond van voorschrift 2.18 lid 2 van het Activiteitenbesluit kan niet worden voldaan aan de geluidniveaus op de gevel van Lumière en Rise, waardoor ook niet voldaan wordt aan de bestemmingsplaneis van een gecumuleerd geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen de woningen van Lumière en Rise;
- Maatwerkvoorschriften ontbreken voor de Après Skihut, Get Back en de Bierkeller, waardoor deze inrichtingen boven op de maatregelen die nu gepland zijn in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel kostbare extra maatregelen moeten treffen;
- Een en ander luistert nauw doordat sprake is van een ernstige geluidsproblematiek door onder andere de bouw van de Lumière toren en Rise. Daarnaast zijn tot op heden geen sluitende akoestische berekeningen uitgevoerd;
- Bij de geluidberekeningen van het geluid van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein op Lumière en Rise is geen rekening gehouden met hoorbaar muziekgeluid. Als daar rekening mee gehouden wordt, voldoet de



geluidwering van de gevels niet om aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde te voldoen¹⁵;

- De effecten van de Lumière en Rise (twee grote woonprojecten binnen de invloedssfeer van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein en de Kruiskade moeten nog bestudeerd worden) zijn niet vast te stellen omdat het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel en de MER-procedure parallel loopt.

Naar onze inschatting brengt het van kracht worden van de maatwerkvoorschriften de continuïteit van Après Skihut, Get Back en Bierkeller in gevaar¹⁶;

Graag lichten bij het voorgaande nader toe.

Nieuwegein

Kupers & Niggebrugge

Ir. J.F.C. Kupers

Gerechtigd deskundige LRGD

¹⁵ Daarnaast wordt de geluidnorm op de gevel van het Activiteitenbesluit overschreden waardoor maatwerkvoorschriften vereist zijn. Deze ontbreken in de planregels. Zonder maatwerkvoorschriften wordt de exploitatie van de horeca-inrichtingen beperkt.

¹⁶ Voor de horeca-inrichtingen van Skihut geldt dat de huidige exploitatie na het van kracht worden van de maatwerkvoorschriften per direct onmogelijk wordt op grond van voorschrift 1.3.1 en 1.3.2, ofwel onevenredig geschaad wordt. Daarnaast geldt dat door de geluidsuitstraling van de sluizen niet kan worden voldaan aan de geluidniveaus van de maatwerkvoorschriften ter hoogte van de gevel van de studentenwoningen, waardoor ook niet voldaan wordt aan de bestemmingsplaneis van een gecumuleerd geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen de studentenwoningen.

De afgelopen 4 jaar hebben we een mooi verhaal gehoord van de gemeente en de woningcorporatie over het hogere belang; wel zo'n 1477 woningen die zullen worden bijgebouwd voor woningzoekenden. Dit verhaal is gewoon flinterdun. Van die 1477 woningen zouden er met aftrek van de te slopen 226 Pompenburgwoningen uiteindelijk 512 middeldure en 35 sociale huurwoningen bijkomen, in het voordeligste geval. Maar voor al die urgente woningzoekenden is die middenhuur geen betaalbare oplossing. En volgens de anterieure overeenkomst kunnen nogeens 20% van die middenhuur na 15 jaar op de vrije markt worden afgezet. Zo blijft er van dat hogere belang nog maar weinig over.

Wij hebben bovendien van experts te horen gekregen dat er alternatieve mogelijkheden zijn die praktische hetzelfde hogere belang kunnen bereiken. Bijvoorbeeld door de combinatie optoppen van de Pompenburgflat en het bouwen van één betaalbare woontoren.. Een alternatief dat goedkoper, minder ingrijpend en minder risicogevend is, niet alleen voor de huidige bewoners maar voor alle woningzoekenden die in tijden van woningnood absoluut niet staan te wachten op die dure torens.

Door dit controversiële superhoogbouwplan blijven bovendien andere projecten op de plank liggen die minder gecompliceerd, sneller uitvoerbaar en harder nodig zijn voor de stad.

De woningcorporatie gaf trouwens aan in de vorige inspraakronde dat niet alle Pompenburgwoningen energielabel A zijn maar C of D. Vóór de renovatie van 3,2 miljoen euro met de installatie van een energiezuinig klimaatstelsel waren deze woningen inderdaad label C of D maar na de renovatie hebben wij in 2022 de pre-labelmeting van de corporatie ontvangen, waaruit blijkt; 5 van de 226 woningen zijn volgens deze meting label B, en 221 woningen zijn verhoogd naar energielabel A. Deze woningen slopen is ernstige kapitaalvernietiging.

Daarnaast gaan extreme hoogbouwprojecten gepaard met grote financiële risico's en zien we steeds meer signalen uit de samenleving die samen één grote rode vlag vormen met de boodschap: 'doe het niet!' Bouw geen superhoogbouw waarvan bekend is dat deze samen met de sloop voor een grote toename van CO₂-uitstoot zorgt, terwijl in de nabije toekomst een CO₂-lockdown dreigt. Start geen grote bouwprojecten met horeca, hotels en andere bedrijven nu sprake is van zware netcongestie in heel Zuid-Holland die nog jaren aan zal houden. Onderschat niet de onzekere factoren zoals prijsstijgingen van bouwmaterialen, geregleerde huurprijzen, hogere energieprijzen en personeelstekort die een grote rol spelen in de haalbaarheid van zulke omvangrijke projecten.

Onlangs hebben we ook voorbij zien komen wethouder klimaat, bouwen en wonen die in een rechtszaak een schikking had getroffen met een projectontwikkelaar van een ander bouwproject. Hij had nagelaten om volgens afspraak 20% middenhuur te realiseren. De wethouder trof deze schikking achter uw rug om. Hoe kan het dat er geen deugdelijke afspraken waren gemaakt? Hoe kan het dat de gemeente geen 'poot had om op te staan' in haar juridisch verweer? Dit is niet alleen een 'bom onder het vertrouwen' van u maar ook een bom onder het vertrouwen van ons bewoners en de vele woningzoekenden die door dit soort fouten nog langer in de kou blijven staan.

Nogmaals, het betreft een groeiende opeenstapeling van onacceptabele risico's en misstanden, te veel om hier nu op te noemen.

Hoe kúnt u die grote rode vlag nog blijven negeren? Hoe kunt ú het huidige plan nog goedkeuren onder deze omstandigheden? Hoe kunt u garanderen dat wij een goede behandeling zwart op wit gaan krijgen. Wat als het mis gaat? Ik vrees dat het Tweebosbuurt fiasco dan niets zal zijn vergeleken met de Pompenburgflat.

Vergadering Commissie Bestemmingsplannen, 14 januari 2025

Ontwerpbestemmingsplannen Rise & Lumiere

Geachte raads- en commissieleden,

We zijn weer 4,5 jaar en zitten hier voor u t.a.v. torens nummer 14 t/m 17, van de 18 geplande hoogbouwtorens in een gebiedje van nog geen 900 x 350m, waar de bewoners van de Provenierswijk én Agniesebuurt weerr mee overvallen zijn, letterlijk en figuurlijk. Want dat de 4 torens van 155 t/m 286m voor een groot negatief impact gaan hebben is evident. Je hebt te maken met de wetten van de natuur en dan geldt: hoe hoger de gebouwen hoe langer de schaduw. En hoe meer gebouwen hoe meer schaduw. En ook de positie van de zon ten opzicht van een gebouw bepaalt mede de schaduwimpact; een lagere ochtendzon werpt langere schaduw dan de zon rond 12 uur.

Afstand bepaalt hierdoor niet perse de mate van schaduw. Echter, het College werpt in de Nota *afstand* wel continu op als reden dat we geen schaduw kunnen krijgen van Rise, Lumière en andere RCD-XL-torens. **Bijlage 1** met foto's *voor-en-na* tonen dat dit incorrect is en wij van augustus t/m april in de schaduw gaan liggen (de gezellige terrassen van de Proveniersstraat nog langer). Eén grote aaneengesloten wand ondanks toezegging door wethouder Karakus dat wij deze niet zouden krijgen. Het College beweert bij punt 22.2 incorrect dat deze toezegging nimmer is gedaan. Zie **bijlage 2** met citaten en bronverwijzingen van de toezeggingen.

De natuurwetten blijken overigens niet van toepassing te zijn voor deze 4 gigantische torens – en de andere 14 torens in RCD-XL. Want wonderlijk genoeg krijgen onze woningen en de straat elke keer *méér zon* zodra een toren wordt toegevoegd. Rise kan niet eens gebouwd worden *zonder* dat de ASR-torens toegevoegd worden. Waarom? Omdat de 3 Rise-torens – ondanks dat ze ook zon toevoegen op straat – toch teveel schaduw geven op Hofplein (niet conform Hoogbouwvisie). Hoe dan? Nou, als de ASR-torens worden toegevoegd komt er *méér zon* op de Hofplein. En dan kan Rise wél gebouwd worden! Bijzonder. Samenhang? Overigens kunt u deduceren dat 'meer zon', betekent 'meer schaduw'. Zie ook de diverse afbeeldingen van de Rise, lumiere en RCD-torens in **bijlage 3**.

Wij lezen nog meer bijzonderheden over het thema bezonning:

- **Veel meer 'schaduw-bewoners' dan berekend.** Er zijn maar enkele woningen getoetst en 1 meetpunt per gebouw; duizenden bewoners meer komen in de schaduw. Peutz: "Uitgangspunt is een representatieve toets, niet een exacte weergave van het aantal woningen waar een afname is".
- **Torens 3 RISE-torens (en terrassen) en Lumiere sorteren onderling effect op elkaar,** Het College bevestigt dit in de Nota. Maar dat **wordt niet in beeld gebracht** omdat dit 'niet het beleid is' en "ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening acht de gemeente het niet noodzakelijk om dit te onderzoeken".
- **Verkeerde hoogtes in de MER.** De gemeente bevestigt dat de er verkeerde hoogtes van de Rise-torens zijn gebruikt voor de onderzoeken, maar ziet daarin geen probleem.
- Ook nieuwste Peutz-onderzoek van 2024 toont **tekeningen die niet kloppen**. Zo heeft de 155m hoge Lumiere een kortere schaduw dan de toren die 150m hoog is

Aan de beantwoording op onze zienswijzepunten zien wij meer bijzonderheden, hiaten en/of cirkelredeneringen. Het is helaas te veel voor nu, maar ik stip er enkele aan:

1. **Samenhang/salomitactiek/MER.** Wij verbazen ons dat het College weer naar de uitspraak van bestemmingsplan RCD wijst, daar deze RvS niet over RCD-XL heeft uitgesproken. Alleen het RCD-gebied. Wethouder Zeegers heeft dit al eerder erkend tijdens de commissie BWB-vergadering over de ASR-torens (juni 2024). Of wil het College in deze wel bevestigen dat er een samenhang is tussen RCD en RCD-XL?
2. **Discrepantie in nieuwe onderzoeken parkeerplaatsen/verkeersbewegingen - #ppl omlaag**
 - a) Rise (1700 woningen) had met 90% aftrek een parkeervereisten van 179. Volgens het College zijn de parkeervereisten nu 220 en moeten er 158 parkeerplaatsen extern geregeld worden. Volgens Goudappel lezen wij vreemd genoeg iets anders. Daar zijn ineens de parkeervereisten gehalveerd naar 80. Met 68 parkeerplaatsen (i pv 79) van Rise zijn er nog 12 parkeervereisten (die moeten naar een externe parkeergarage). Deze aantallen lijken niet reëel. Zeker in vergelijking dat Treehouse met 299 woningen (320 eerst) totaal 108 parkeerplaatsen dient te regelen (met alle aftrek). En ASR wil zelfs een parkeergarage voor de 2 ASR-torens met 300 parkeerplaatsen (ondanks de ambitie 0 ppl), lezen wij in de Nota.
 - b) **‘Wel’ rekening gehouden met verkeergeneratie naar externe parkeergarages.** N.a.v. onze zienwijzepunten stelt het College dat externe parkeergarages (‘parkeerplaatsen op afstand’) standaard zijn opgenomen in de autonome verkeersbewegingen, omdat in de huidige situatie daar ook al geparkeerd kan worden. Dit zien wij echt als lariekoek, o.a. door 1) Goudappel heeft iets anders verwoord 2) Waar is het verkeersmodel die deze verkeersbewegingen toont? 3) En waar is dat zichtbaar in de cumulatie van al deze verkeersbewegingen? *Kan de wethouder deze tonen?*
 - c) **Externe parkeerplaatsen in Weena-garage voor Rise/Lumière.** Hoe kan Weena-garage een optie zijn voor parkeren zijn als de ambitie van de gemeente is om de parkeergarage Weena af te breken en 0 parkeerplaatsen in ASR-torens?

M.e.r.-commissie stelt uitgangspunten MER wel ter discussie

Het College reageert op punt 22.20 (p69) over cumulatieve effecten en MER: *“Zoals ook al eerder is opgemerkt, is het MER ter toetsing en advies voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r. De gehanteerde methodiek en uitgangspunten van dit MER wordt door de Commissie niet ter discussie gesteld.”*

M.e.r.-commissie: voorafgaand besluitvorming aanvullen. Bovenstaande lijkt onjuist te zijn. De m.e.r.-commissie blijkt in het rapport van 10 september 2024 op vele vlakken niet tevreden te zijn met de afhandeling en hoe hun adviezen opgepakt zijn:

Advies Commissie:

*“De Commissie signaleert echter dat bij de toetsing van het aangevulde MER nog steeds belangrijke informatie ontbreekt. Het aanvullen van die informatie is **essentieel** om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen bij **het besluit** over RISE en Lumière. In de aanvulling zijn geen nieuwe analyses of berekeningen uitgevoerd. Hierdoor ontbreken diepere inzichten en zijn conclusies in de aanvulling niet altijd goed te volgen.”*

Bovenstaande tekst gaat o.a. om: cumulatieve hinder tijdens de aanlegfase, Cumulatieve geluidhinder in de gebruiksfase, Energie en warmte, Regenwaterbeheersing. In bijlage X zijn de belangrijkste conclusies verwerkt.

Zie **bijlage 4** en ook deze link: <https://www.commissiemer.nl/docs/mer/p38/p3805/a3805tsea.pdf>

M.e.r.-commissie wijst op essentiële (milieu)belangen

We lezen in de reactie van het College op de dit rapport van de m.e.r.-commissie, maar missen in de samenvatting de strekking van wat de commissie werkelijk gezegd heeft. Verder zien wij dat de reactie van het college gemakkelijk de bevindingen en dwingende adviezen van de m.e.r.-commissie wegpoetst. Deze adviezen laat echter zien dat ook de m.e.r.-commissie merkt dat de wethouder en het College te weinig en niet serieus de belangen van de bestaande bewoners, flora & fauna, biodiversiteit, klimaat, gezondheid, gezonde leefomgeving, etc meegewogen worden.

Wij hopen dat u in **onderstaande punten**, de **bijlage 4** en/of de link leest om goed kennis te nemen van de gestelde adviezen (zover niet al het geval).

1. **Aanbeveling Wind-, schaduw- en daglichtonderzoek.** De mer-commissie had in een eerder rapport geadviseerd om voor o.a de Provenierswijk en Agniesebuurt onderzoek te doen naar schaduwwerking op de kortste dag (21 december) met de laagste zonnestand en naar afname daglicht. Ontevreden met het antwoord van Antea Group (dit is geen beleid en aantal zonuren beperkt) geeft de commissie aan: *“Commissie kan deze redenering niet goed volgen. Ook op bewolkte dagen kan hoogbouw direct licht wegnemen bij omliggende woningen. Juist in de donkere winterperiode is direct licht waardevol voor bewoners.”* De commissie vindt schaduwhinder op omwonenden op de kortste dag van het jaar in beeld gebracht dient te worden, zodat de effecten voor hen duidelijk zijn.

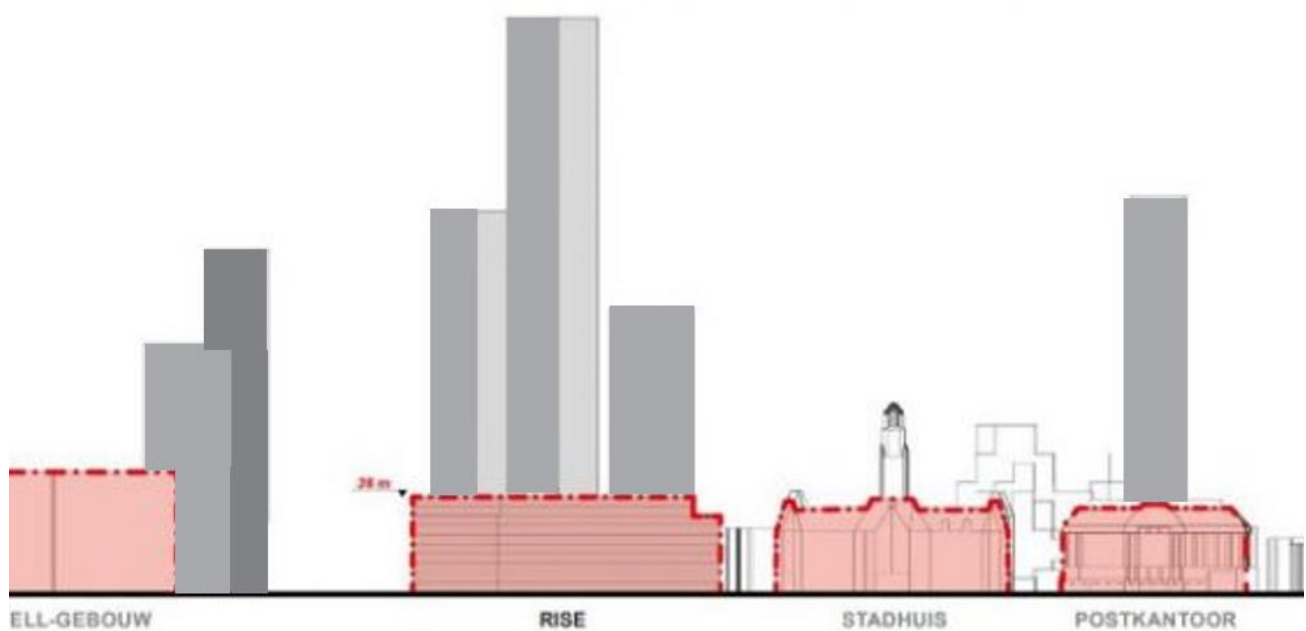
=> Peutz heeft een aanvullend onderzoekje gedaan voor alleen Kabouterdorp. Het resultaat is dat alles gelijk blijft. Dit is onmogelijk. Echter, zolang dezelfde onbetrouwbare rekenmodellen worden gebruikt (als werken met bouwenveloppen) dan zullen de resultaten niet-valide blijven. En waar blijven die tekeningen op ooghoogte waar de Provenierswijk ook al 20 jaar om vraagt?

2. **Aanbeveling Recreatiemogelijkheden in de buitenruimte.** “In de aanvulling is verwezen naar de inspanningen van de gemeente voor de ontwikkeling van 20 hectare nieuw groen in de stad. Onduidelijk is nog in hoeverre RISE en Lumière bijdragen aan de gemeentelijke groenopgave en in hoeverre het nieuw te realiseren groen geschikt is voor recreatie. Het is belangrijk om de leefbaarheid in de stad te monitoren. De **Commissie beveelt daarom aan om in een monitoringssysteem bij te houden hoeveel vierkante meter gebruiksgroen** (binnen verschillende afstanden) toegankelijk is voor in het centrumgebied woonachtige bevolking.”

→ *Ook dit advies lijkt niet serieus opgepakt te zijn. Verwijzing naar 20 hectare groen dat vooral aan de rand van de stad worden geplaatst of groen op daken doet weinig voor de bewoners in de woonwijken en/om het binnenstad. Het College pleegt het komend half jaar zelfs een kaalslag door circa 70 (!) – de laatste volwassen – bomen te kappen/verwijderen uit het RCD-gebied (33 bij Schiekadeblok). Wat betekent dit voor de fauna, hittestress, etc? Jonge bomen doen wel 40 jaar over voordat ze weer betekenis hebben voor klimaat, gezonde lucht en biodiversiteit.*

VEILIGHEID IN GEDING stadhuis en gemeentebestuur en raad?

De torens torenen hoog boven het stadhuis uit. Het mooie, statige Stadhuis wordt gereduceerd tot een 'Kabouter Plop'-woning tussen de reuzen (zie hieronder en **bijlage 5**). De toren van Post Rotterdam toont nu al dat iedereen zo in de binnentuin van het stadhuis kan kijken en op de glazen koepels. Wat betekent dit voor de veiligheid van de gemeenteraade, de burgemeester en wethouders en ambtenaren? Bommen gooien, schieten vanaf de balkons en andere narigheid of kattenkwaad is gemakkelijk gedaan (en tegenwoordig geen utopie). De Rise-torens staan nog dichterbij bij het stadhuis. En het politiebureau. Hoe beschermd u zichzelf? En uw privacy als u in de binnentuin bent? Heeft u daar wel eens over na gedacht? Hoe kwetsbaar is de gemeente en het stadhuis zodra al die torens gebouwd zijn? Is dit wat de gemeente voor ogen heeft?



Deze plannen van 4 torens tot 286m hebben een groot negatief milieuimpact op de binnenstad en omgeving. Op basis van onze zienswijze en van de genoemde discrepanties, hiaten, onzorgvuldigheden en wat wij – en ook de m.e.r.-commissie - aandragen maakt duidelijk dat de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumiere **niet** vastgesteld kan worden. Wij verzoeken u om deze dan ook af te wijzen.

Dank voor uw luisterend oor.

Bijvoorbaat dank.

Bewonersvereniging Provenierswijk

Miranda van den Broek

BIJLAGE 1

EFFECTEN VAN DE PLANNEN

SCHADUW – voor op 23 september



Afbeeldingen 2 – Zon op 23 september 2022 om 09.31

SCHADUW – na op 23 september





3 – Foto van 17 februari om 08.40 uur





Een voor- en na (ingetekende) foto vanaf de 2e verdieping van Proveniersplein gemaakt op 25 juli om 10.17 uur (met een groothoeklens): De wandvorming van o.a. Rise, ASR en Schiekadeblok geven al IN AUGUSTUS tot en met APRIL. Dit voldoet niet de Provenierswijkregel. In cumulatie met de geplande planologische ontwikkelingen in Pompenburg-gebied is de ochtendzon meer dan 7 maanden geheel verdwenen.

Zichtbaar op deze voor en na-foto's is dat de zon al dicht bij de torens staat. M.a.w. in augustus (en april/mei) is er meer dan 1 uur schaduw van deze torens aan het zuid-oosten.



BIJLAGE 2 - Diverse toezeggingen aan Provenierswijk

Al bijna 20 jaar (tot 2017, dan valt het stil) praat de bewonersvereniging namens de bewoners van Provenierswijk met de gemeente en is er veel ingesproken. De afspraken en toezeggingen zijn terug te zien in de diverse wethouders- cq vaststellingsbrieven en de kaderstellende documenten, waarin gesteld wordt dat “de effecten op de Provenierswijk in belangrijke mate bepalend geweest voor de positionering en de hoogte van de bebouwing.” (bron: SV 2011). De extra en hogere torens en meer ‘geknipte’ plannen in en rondom het RCD-gebied en aan de hoofdtoevoerwegen - die ook door Provenierswijk lopen – passen niet binnen deze afspraken. Hieronder een puntsgewijs overzicht met citaten en bronverwijzing:

TOEZEGGINGEN aan de Provenierswijk

1. Provenierswijk is uitgangspunt maximale bouwhoogte

“Hierbij zijn toekomstige gebouwen aan de centrumzijde zodanig gepositioneerd dat de schaduwwerking in de Provenierswijk zoveel mogelijk wordt beperkt.”

2. Ongewenst wandvorming voorkomen

“Een ongewenste wandvorming wordt in het stedenbouwkundig plan en de structuurvisie voorkomen.”

3. Hoogtebeperkingen om overlast Provenierswijk te beperken

“Bij het opstellen van dit plan zijn onderzoeken gedaan naar de effecten voor de Provenierswijk als gevolg van bebouwing ten zuiden van het spoor. Dit heeft geleid tot hoogtebeperkingen in afwijking van de hoogbouwvisie 2000-2010, teneinde de overlast voor de Provenierswijk te beperken. Het Stedenbouwkundig Plan geeft aan dat wind en bezonning belangrijk worden gevonden voor de stad en de mensen die er verblijven.”

Bron bovenstaande punten: Brief B&W (wethouder Karakus) aan gemeenteraad: ‘Beantwoording raadsragen over de Structuurvisie en planMER RCD (16feb2011).



4. Bezonning gaat uit van optelsom toren – niet per toren – en de feitelijke situatie

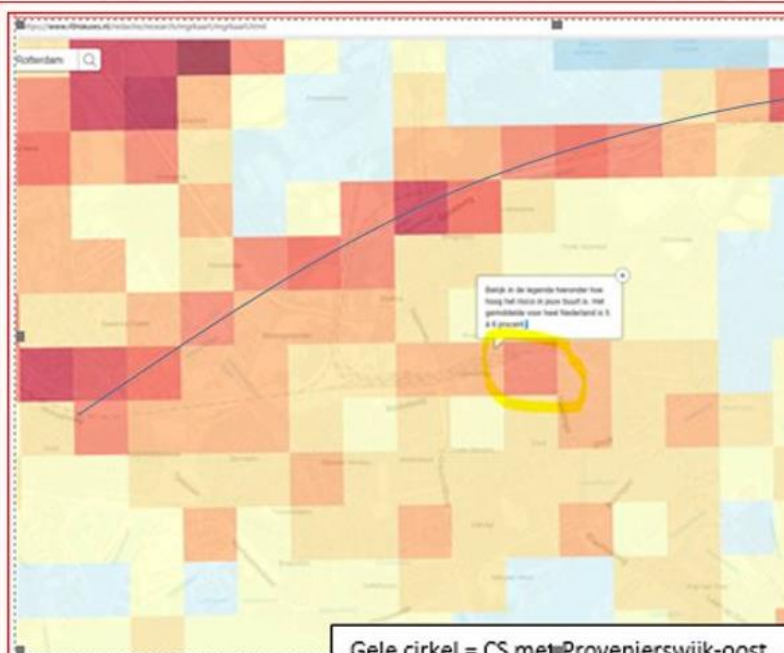
Bron: Brief B&W (wethouder Karakus) aan de FIB-commissie op 27 september 2010 (kenmerk 10/8178-505273)

“De bezonningsregels zoals ze zijn opgenomen in de herziening Hoogbouwvisie gaan uit van de situatie nu. Elk hoogbouwproject geeft schaduw. Bij meerdere nieuwe hoogbouwprojecten in hetzelfde gebied zal de optelsom van de diverse schaduwen moeten worden meegenomen. De tijden die in de herziening hoogbouwvisie staan mbt bezonning gelden dus niet per toren.”



Afbeelding 3 – Ochtendzon om 09.35 uur op 22 september op de Provenierssingel, de bomen en de gevels. De zon zal met RISE en ander RCD-XL torens NOOIT MEER SCHIJNEN OP DE SINGELS en de woningen (zonnepanelen hebben geen zin).

EFFECTEN VAN DE PLANNEN VERKEER + LUCHT + GELUIDOVERLAST



Gele cirkel = CS met Provenierswijk-oost.
Rode kleur geeft score 8: slechte kwaliteit
lucht en geluid (61-65dBa)

RIVM: “slechte kwaliteit lucht en geluid voor Provenierswijk-oost (61-65dBa)” (wegen en trein/station)

- Teveel geluidbelasting = slecht voor gezondheid van mens en dier (bron: RIVM en EU-richtlijnen Omgevingslawaaai)

Ambitie gemeente (Actie Geluidplan en Omgevingsvisie): ‘minder geluidbelasting (norm WHO 53dB)’ en ‘1 stille woonzijde’

- Veel woningen in de Provenierswijk voldoen hier **nu** al niet aan.

=>Is onze wijk nog de leefbaar als RCD-XL er is?

RIVM toont in dit kaartje dat Provenierswijk-oost als enige wijk in het noorden en centrum zowel voor lucht als geluid ‘slecht’ scoort. NB: de dunne blauwe lijn over de rodere vlakjes zijn de snelwegen A20 en

BIJLAGE 3

Een wand aan torens met bijv.
RISE = Shell

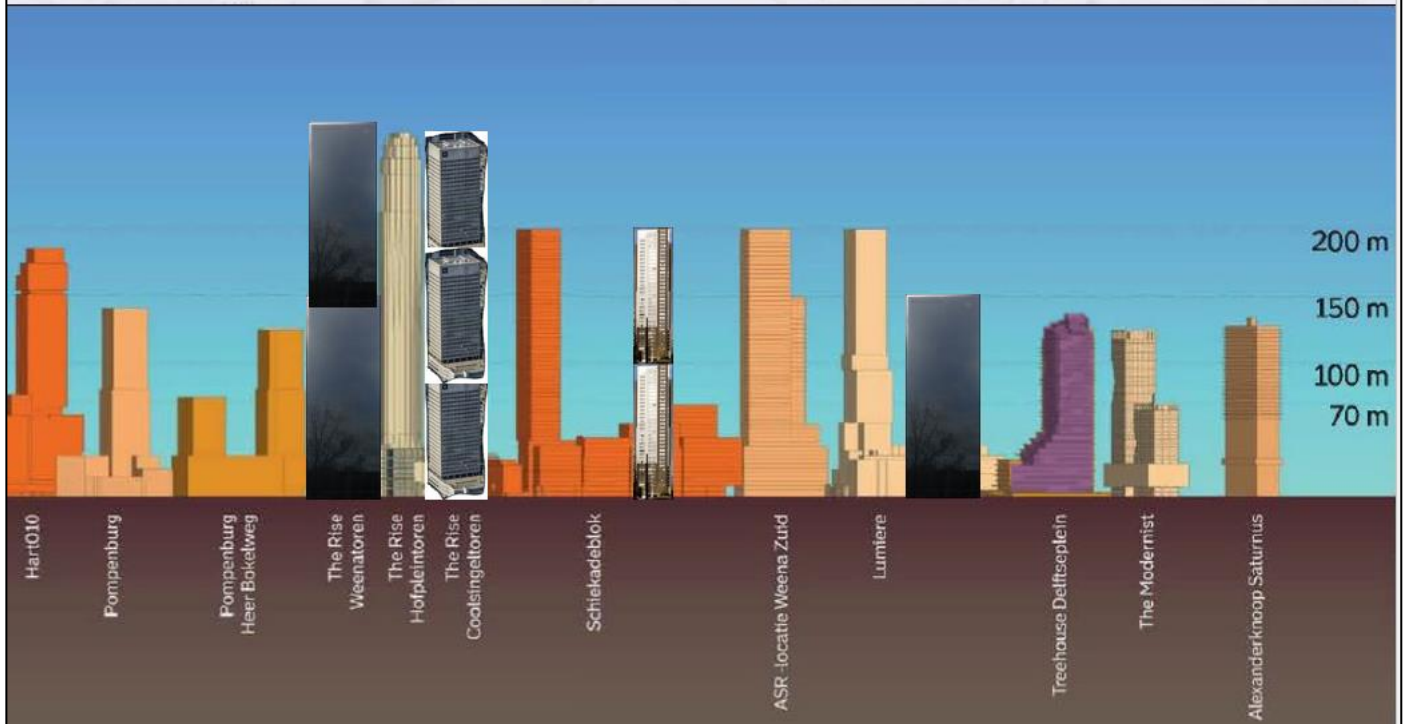


Rise = 2x Delftsepoort (152m) HOOG
+ 2 Delftsepoort langzij



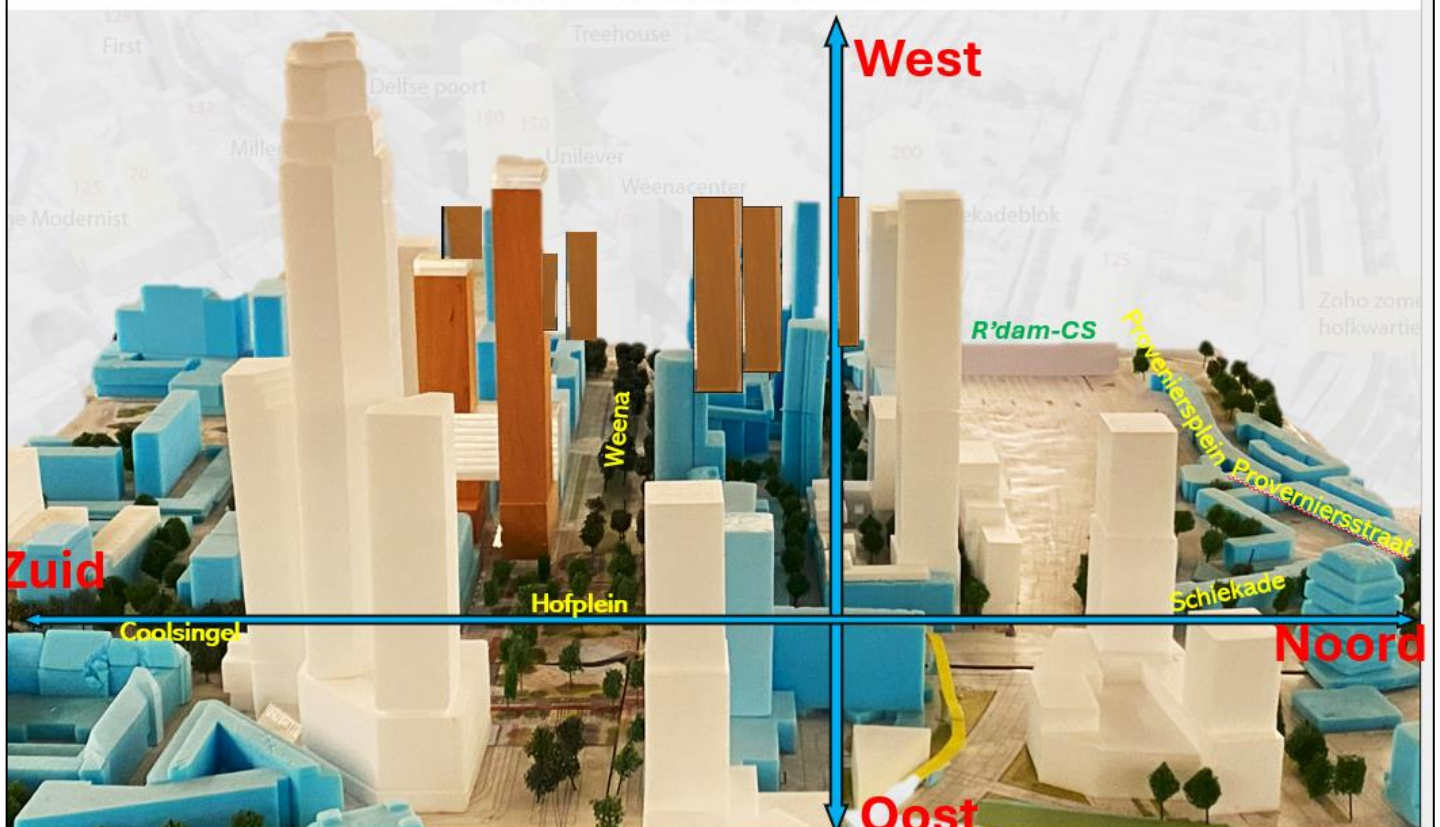
Van RCD naar RCD-XL

- RISE (289m) = 3x Shell (95m)
- Schieblock & ASR-toren(205m) = +/- 2x Weenacenter (104m)
- Treehouse (130m) = +/- Pompenburg-toren Schiekade (125m)
- NN-gebouw (152m) = +/- 2x RISE of 1x Lumiere (154m)



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

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



EFFECTEN VAN DE PLANNEN

SCHADUW

Bijlage 7 Plansituatie 2033

Op 21 september laat Bezonningsonderzoek Rise zien (grijs/rood vlakken)

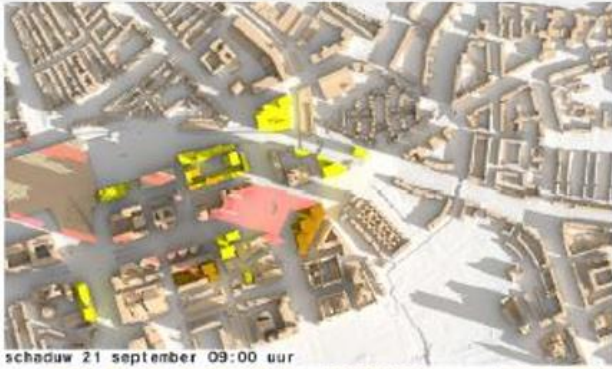
NB: niet alle torens zijn meegenomen

- tussen 8-11 uur: 3 uur schaduw in PW (niet conform Provenierswijkregel)
- Tussen 8-11 uur: 3 uur schaduw Hofplein en RCD-gebied
- Ook na 11 uur nog uren schaduw

=> Op 21sept al zoveel schaduw: wat zegt dit over de volgende 6 koude maanden met nog lagere zonstanden?



schaduw 21 september 08:00 uur



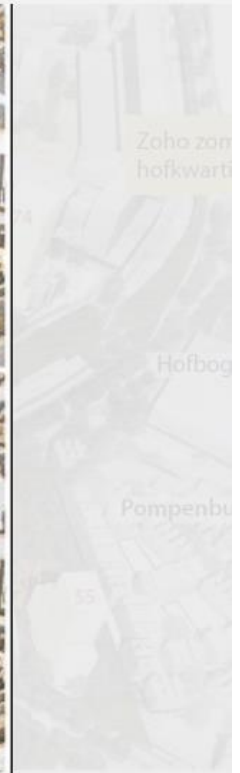
schaduw 21 september 09:00 uur



schaduw 21 september 10:00 uur



schaduw 21 september 11:00 uur



BIJLAGE 4 - Rapport mer-commissie MER Rise/Lumière 10 september 2024 als reactie op aanvulling MER door Antea Group dd 17 juli 2024.

De m.e.r.-commissie signaleert dat bij de toetsing van het aangevulde MER nog steeds belangrijke informatie ontbreekt. Het aanvullen van die informatie is essentieel om het milieubelang volwaardig mee te kunnen wegen bij het besluit over RISE en Lumière. Het gaat om (onderstaande tekst zijn citaten):

1. **Inhoud en diepgang aanvulling.** Er zijn geen nieuwe analyses of berekeningen van omgevingseffecten toegevoegd. De conclusies uit de aanvulling zijn hierdoor moeilijk of niet te verifiëren.

De Commissie adviseert de aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, aan te vullen met de BLVC-plannen (als bijlage). Hierdoor is het MER zelfstandig leesbaar en dit draagt bij aan de herleidbaarheid van conclusies in de aanvulling.

2. **Cumulatieve hinder tijdens de aanlegfase:** de BLVC-plannen geven op projectniveau een goed beeld van mogelijke knelpunten en maatregelen tijdens de aanlegfase. Inzicht ontbreekt echter nog in de cumulatieve (hinder)effecten tussen RISE en Lumière en in samenhang met de herinrichting van het Hofplein. Hierdoor is onduidelijk welke maatregelen of voorwaarden nodig zijn om hinder te beperken en normoverschrijdingen te voorkomen.

De Commissie adviseert om de aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, aan te vullen met:

- een (beschouwing van de noodzaak voor) aanpassing van de effectbeoordeling in het MER, vanwege hindereffecten tijdens de aanlegfase;
- een beschouwing van de samenhangende hindereffecten tijdens de aanlegfase van RISE, Lumière en het Hofplein;
- een onderzoek naar (mogelijke) normoverschrijdingen door de gelijktijdige uitvoering van RISE, Lumière en het Hofplein. Geef aan welke strategieën kunnen worden gevolgd en welke maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. Geef ook aan in hoeverre hiervoor aanvullende voorwaarden nodig zijn.

3. **Cumulatieve geluidhinder in de gebruiksfase:** de cumulatieve geluidsberekeningen zijn niet in lijn met de geldende voorschriften. Het advies van de Commissie op dit punt blijft daarom om de cumulatieve geluidsberekening in de aanvulling opnieuw uit te voeren.

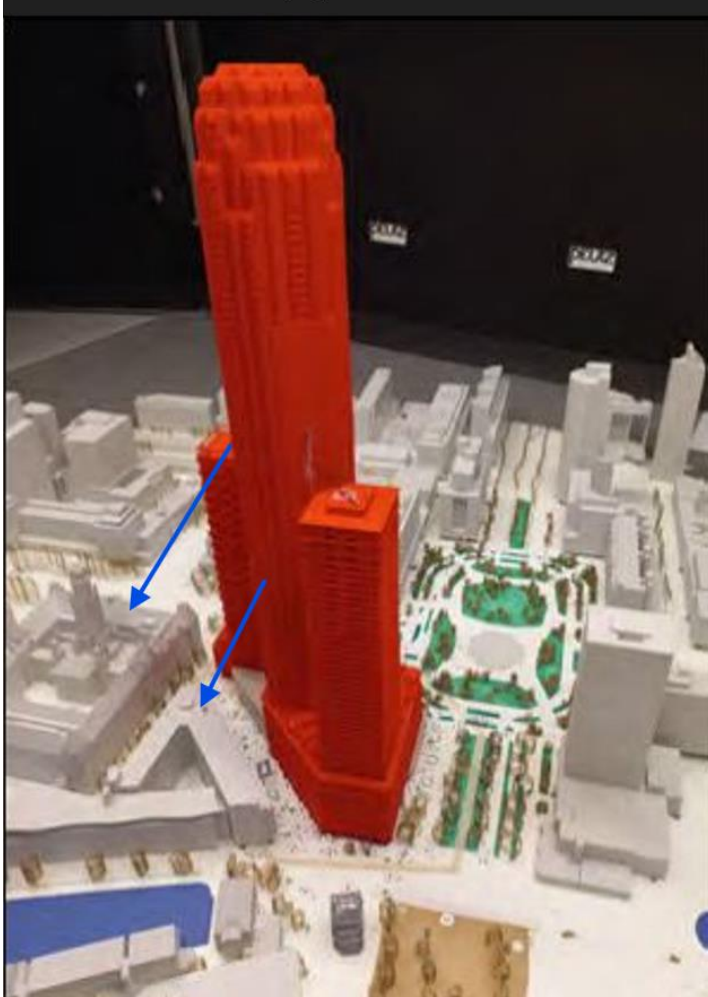
De Commissie adviseert om de aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, aan te vullen met nieuw uitgevoerde cumulatieve geluidsberekeningen. Daarbij moet het railverkeer niet beschouwd worden als industrielawaai. Geef aan in hoeverre de herberekening invloed heeft op de beoordeling in het MER.

4. **Energie en warmte:** hoewel de energievraag in de aanvulling in beeld is gebracht, blijft onduidelijk in hoeverre hier binnen de kavels van RISE en Lumière aan kan worden voldaan. Dat geldt ook voor de warmtevraag. Daarnaast ontbreekt inzicht in de effecten (inclusief ruimtevraag) en daarmee de uitvoerbaarheid van de geprefereerde energie- en warmteconcepten.

De Commissie adviseert om de aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, aan te vullen met een (zoveel mogelijk kwantitatieve) onderbouwing van de mate waarin energievraag en -aanbod op elkaar aansluiten. Licht toe welke (ontwerp)maatregelen worden genomen als de energievraag en -opwek niet op elkaar aansluiten en wat hiervan de milieueffecten zijn. Maak een vergelijkbare analyse voor de warmte- en koudevraag van beide projecten. Maak daarbij ook duidelijk in hoeverre de effectiviteit van de WKO-oplossing voor beide projecten beïnvloed wordt door WKO-oplossingen voor andere projecten in de nabijheid.

5. **Regenwaterbeheersing:** de wateropgave is in de aanvulling niet kwantitatief in beeld gebracht. Hierdoor blijft onduidelijk welke waterbergingscapaciteit binnen de kavels kan worden gerealiseerd en welke hoeveelheid regenwater de gemeente nog moet kunnen afvoeren bij een piekbuik.

De Commissie adviseert om de aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, aan te vullen met een kwantitatieve onderbouwing van de hoeveelheid regenwater die op de eigen kavels kan worden opgeslagen en de hoeveelheid regenwater die de gemeente dan nog moet kunnen afvoeren bij een piekbuik.



BIJLAGE 5

Afbeelding 1 – Torens/woningen hebben vol zicht op het Stadhuis en politiebureau en zijn in bereik vanuit de ramen/balkons (zie blauwe pijltjes)

Afbeelding onder: Zichtbaar dat het stadhuis, de binnentuin en het politiebureau kwetsbaar zijn t.a.v. de woontorens Post en Rise.



mondelinge toelichting

DE OMGEVING VAN DE MENS IS DE MEDE-MENS

zienswijze

Het gaat om de zienswijzen 27 en 20

betreft OMV

NL.IMRO.5999.BP2200RISE-on01 en NL.IMRO 0599.BP21148Lumière-on01

inspreken

1. Mijn basisstandpunten zijn:
 - we streven naar een zich ontwikkelende stad zonder sociale achterstand. dat gaat niet vanzelf;
 - als het om bouwen en wonen gaat is het zaak ons te richten een gezamenlijke stadsontwikkeling. Ontwerp en bouw om ruimte geven voor iedere mens om te wonen, geloven, reizen en werken, te leren, creëren, recreëren en sporten, te gaan winkelen, uit eten te gaan en te zorgen en te genezen, kortom: te leven.
 - dat betekent in een vroeg stadium van plannen maken... samen onderzoeken, overdenken en beslissen welke kant we op willen gaan.
 - daarvoor is het noodzakelijk dat iedereen een beter begrip heeft wat de stad is, wat het doet voor "de mens" / de burger, deze kennis kunnen we ook met zijn allen uitdragen.
 - randvoorwaarden zijn er echter wel. De regels en voorschriften moeten niet steeds gezien worden als obstakels, of *ge-framed* worden als kosten- of prijsverhogend. Regels horen er allemaal bij, het ontwerpen en bouwen is een vak dat verstaan moet worden. Dit heeft dan niet alleen betrekking op wat en hoe je bouwt, maar ook op hoe je het financiert en in te zien hoe het ontwerp zijn uitwerking zal hebben "in de wereld".
2. In 't kort mijn zienswijze op de reactie die ik op mijn initiële zienswijze heb ontvangen. Vanwege de tijd kunnen de onderwerpen niet allemaal individueel worden besproken. Ik kom er op een ander moment op terug. Wel vindt ik het belangrijk er een te noemen. Ik had verzocht aan te geven hoe de gemeente dacht dat aan de Europese en Nederlandse wetgeving voldaan zou worden bij de plannen. Degene die die vraag behandelde maakte zich er vanaf door te zeggen dat het niet duidelijk was wélke wetgeving. En nam mijn vraag ter kennisgeving aan. Dat lijkt mij geen goed antwoord. Verder worden economische en technische zaken nu buiten mijn beschouwing gelaten.
3. Positie van de voorgestelde ontwikkelingen Rise en Lumière binnen het huidige

tijdsgewricht:

- het zijn twee totaal verschillende voorstellen, hoewel het beiden multifunctionele gebouwen zouden worden. Overigens, niet dat ze hetzelfde hadden moeten zijn, hoor.
 - a1. Rise: er zou een voorstel voor kunnen komen dat beter past bij de situatie waarin de stad zich nu bevindt. De sloop en daaropvolgende nieuwbouw heeft een impact op onze omgeving die buiten proportioneel is. De traditionele hoogbouw die wordt voorgesteld is gebaseerd op een bouwwijze die, hoewel die nog veel voorkomt, niet bij deze tijd past. Ik refereer aan de CO₂-*footprint* (volgens het Klimaatakkoord van Parijs).
 - a2. Rise: het plan zorgt een verlies van een woongemeenschap, goede woningen en natuurwaarden.
 - b1. Lumière: Afgezien van het feit dat “de stad” heeft ingezet op het laten verdwijnen van de Rotterdamse bioscopen, Calypso, Lumière en binnenkort Cinerama, komen de gezondheidsaspecten licht, lucht, rust en uitzicht door dit plan onder druk. Het laten wegnemen van zonnewarmte en uitzicht van bestaande gebouwen zouden we niet moeten toegelaten.
 - b2. De aanduiding dat de plangrenzen zijn: “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 (hoofdzakelijk kantoren), is niet juist.
4. Volgende punt: we moeten in de stad kunnen experimenteren, hoor je nog wel eens zeggen. Ja, dan moet je wel plannen hebben die daarbij passen. Rotterdam is beslist niet vergelijkbaar met elkaar, wel qua oppervlakte: beiden ongeveer 60 vierkante km. Niet qua vorm Manhattan 21 km lang en ca. 3 km breed. En Rotterdam: van Marconiplein naar Ring Oost (A16), is 7,25 km. En van Ring Noord (A20) naar Ring Zuid (A15), is het 8,25 km. De structuur van de stad is geheel verschillend. Manhattan heeft een grid-structuur – met de bijbehorende *zoning laws*¹ en is “het enige programma waarin efficiency en verhevenheid samenkomt. Rotterdam niet. En op basis van deze niet-bestaande grid-structuur is nu toch het idee opgevat hier hoogbouw – tussen aanhalingstekens – te gaan maken. En de verhevenheid, die zullen we hier niet vinden. We kijken naar Rise, naar wat je ziet (van het ontwerp):

Kon je bij andere architecten (o.a. Koolhaas) spreken van een goed verhaal: zijn **retroactief manifest** “kan *impliciete aspecten* van zijn werk benoemen die anders onbesproken zouden blijven”. Neil Leach verwijst hier naar Koolhaas' elegante esthetiek. En... dit wordt toegespitst als zijn gepubliceerde onderzoek – door AMO en

1 Zoning Laws

New York City's Zoning Resolution divides land into districts where similar rules are in effect. Zoning regulations are assigned to these districts based on relevant land use issues. These issues include **building shape, affordable housing, walkability** and **climate change resiliency**. They do not include factors such as property ownership or financial considerations.

Zoning regulations set limits on how a property owner may use land (rather than requiring them to use it in a particular way).

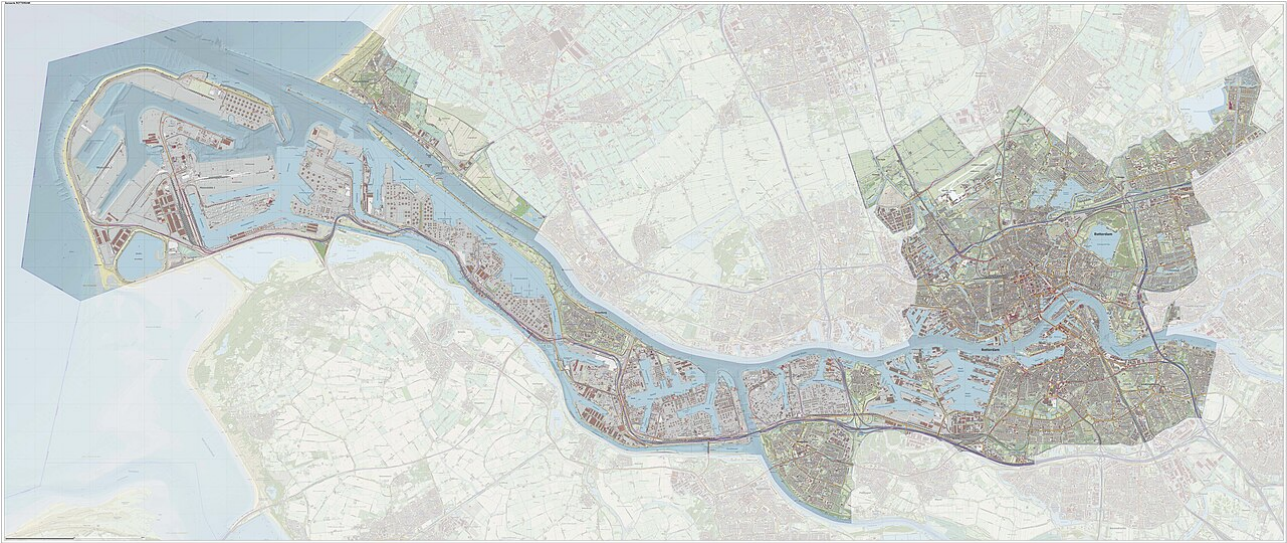
de *Harvard Graduate School of Design* – erbij wordt betrokken. Koolhaas is op zoek naar de factoren die de hedendaagse samenleving voeden en beïnvloeden. “de nadruk ligt niet op uitingen die zich aan de oppervlakte manifesteren, maar op de onderliggende processen” [2003 – p.91-92]. Dit geeft een gelaagdheid in het culturele debat. In tegenstelling de wens van de RISE-architect die zich opstelt als de door Ayn Rand gecreëerde romanfiguur Howard Roark, in “*The Fountainhead*”. Die uit zich in een: “platte kopieerdrift” van een historisch voorbeeld als het *Chrysler Building* in Manhattan en deel zal uitmaken van een eclectisch amalgaam dat wordt samengesteld uit de Brutalistische vormgeving van de **Shelltoren** en deze misplaatste inspiratie uit New York. Een vergelijkbaar experiment zien we ook overigens terug bij **Little C** aan de Coolhaven, dat plan refereert aan de Village in New York. Zulke projecten zouden dan **de uitdrukking moeten zijn van onze hedendaagse architectuur**. Ik denk dat het anders kan. Op basis van een observatie van Aaron Betsky [2003 p.39] stel ik: laten we het beeld van de architectuur gebruiken om een overtuigende architectuur van beelden te maken.

bron

2003 WAT IS OMA – V. Patteeuw ed. – verzameling essays.

Rotterdam - geheel

Door Janwillemvanaalst - Eigen werk, CC BY-SA 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=36067203>



Rotterdam - fragment



gebied (links) Schouwburgplein – Lijnbaan – Coolsingel en Weena – Aert van Nesstraat (onder)

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.

Geachte aanwezigen,

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. Het is een beeldbepalend gebouw op steenworp afstand van het Hofplein en het Hiltonhotel. 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. De Pompenburg is in meerdere cultuurhistorische onderzoeken aangemerkt als beeldbepalend. Zowel in Cultuurhistorische verkenning over Weena - Hofplein uit 2021 als in de cultuurhistorische verkenning die voor Rise is opgesteld uit 2023. 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.

Cultuurhistorische betekenis

In de jaren zeventig en tachtig werd er alles aan gedaan om de binnenstad van Rotterdam leefbaarder te maken. Er vond een metamorfose van de binnenstad plaats. In het ongezellig bevonden zakencentrum met vooral kantoren en winkels, kwamen meer uitgaansgelegenheden, er werd een grote nieuwe Centrale Bibliotheek gebouwd en er werden veel woningen bijgebouwd. Woningen die een eigen en bijzondere uitstraling hadden zoals de Kubuswoningen bij Blaak, de woningen aan het Sint Jacobsplein of de terraswoningen langs de Rotte en Delftsevaart. Kleurrijke en gevarieerde complexen die afweken van de gangbare woningbouw zoals die in de nieuwe buitenwijken was verzezen. In 1981 kwam de Pompenburg tot stand, een galerijflat die ook op allerlei manieren afwijkt van de standaard galerijflats. Geen rechte flat, meer een U-vormig galerijflat zodat er ruimte is voor een grote binnentuin. Met buitengevels van lichtgele baksteen. Met een onderlaag met winkels. Met een parkergarage onder die collectieve binnentuin. Met hele bijzondere taartpuntvormige woningen en met maisonnettes, allen met zeer goed ontworpen plattegronden. Met galerijen langs de binnengevel die afgewisseld worden met ruime balkons. Met verspringingen in de bouwhoogte zodat de woningen en binnentuin optimale bezonning krijgen. Kortom een unieke en zeer bijzondere galerijflat. En nog wel in het hart van de stad. Want dat was typerend voor de toenmalige politiek: in de stad Rotterdam werd gebouwd voor iedereen. Een groot gebouw met sociale woningbouw op een prominente locatie vlakbij het Hofplein.

Het plan om Pompenburg, een woongebouw naar ontwerp van de fameuze architect Carel Weeber, te slopen is geen goed plan en eigenlijk 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. Bewoners krijgen weliswaar een andere woning aangeboden maar een woning is meer dan vier muren en een dak, deze bewoners verliezen hun vertrouwde omgeving met hun burens en specifieke uitzicht. Bovendien zullen de sociale woningen in de nieuwbouw stukken kleiner worden. Wonen in de Pompenburg rond de binnentuin heeft kortom allerlei kwaliteiten die we niet overboord mogen gooien!