

# **Nota zienswijzen en wijzigingen**

## **Bestemmingsplan RISE**

HERIENE VERSIE

8 januari 2025

Wijzigingen t.o.v. versie 23 oktober 2024:  
Ambtshalve wijzigingen 4.8 en 4.9 zijn toegevoegd.

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan RISE heeft vanaf 19 december 2023 gedurende een periode van 6 weken (dus tot en met 1 februari 2024) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tijdens deze periode zijn 36 zienswijzen ontvangen die in deze *Nota zienswijzen en wijzigingen* (hierna: zienswijzennota) beantwoord worden.

De opbouw van deze zienswijzennota is als volgt. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de ontvangen zienswijzen. In hoofdstuk 3 worden alle ingediende zienswijzen één voor één beantwoord. De zienswijzen zijn voorzien van een voorstel voor beantwoording en van een conclusie of de zienswijze tot een voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt. Na de behandeling van de zienswijzen, volgt in hoofdstuk 3 een toelichting op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen voor het vast te stellen bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen. In hoofdstuk 6 wordt toegelicht op welke wijze wij voorstellen om te gaan met de adviezen en aanbevelingen van de Commissie voor de m.e.r. van 10 september 2024.

## 2. Ontvangen zienswijzen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de ontvangen zienswijzen. Aan ieder van de ontvangen zienswijzen is een nummer toegekend. Deze nummering verwijst naar de nummers zoals die zijn gehanteerd bij de beantwoording per zienswijze in hoofdstuk 3. De nummering wordt ook gebruikt als bij de beantwoording van een zienswijze naar één van de andere zienswijzen wordt verwezen.

Nummer	Reclamant
1	Villa Thalia c.s.
2	Cornelis c.s.
3	Het Hart van Rotterdam BV
4	Skihut Exploitatie c.s.
5	Ale Property BV en Grolsche Bierbrouwerij BV
6	Hilton Rotterdam B.V. en FSNL Hilton Rotterdam Opco 19 B.V.
7	Politie Rotterdam
8	Provincie Zuid-Holland
9	Havensteder
10	Stichting Rotterdam Natuurlijk!
11	Bewonersvereniging Delftse Poort
12	Bewonerscommissie Behoud Pompenburg
13	Bewoner Pompenburgplat
14	Bewoner Pompenburgplat
15	Bewoner Pompenburgplat
16	Bewoner Pompenburgplat
17	Bewoner Heliportcomplex
18	Vervallen
19	Bewoner Heliportcomplex
20	Bewoner Heliportcomplex
21	Bewoner Heliportcomplex
22	Bewonersvereniging Provenierswijk
23	Bewoner Provenierswijk
24	Bewoner Provenierswijk
25	Bewoner Provenierswijk (identiek aan reclamant 22)
26	Bewoner Provenierswijk
27	Bewoner Cool
28	Bewoner Delfshaven
29	Bewoner Nieuwe Westen
30	Bewoner Oud Mathenesse
31	Bewoner Kop van Zuid
32	Bewoner 's Gravenland
33	Bewoner Afrikaanderwijk
34	Bewoner Schiedam
35	Bewoner Oud-Charlois
36	Bewoner Noordereiland

### 3. Beantwoording zienswijzen

#### 1. Reclamant 1 – Villa Thalia c.s.

Reclamant 1 is George Cocktails & Food, gevestigd aan de Lijnbaan 36 te Rotterdam, Café Beurs, gevestigd aan de Kruiskade 55 te Rotterdam en Villa Thalia, gevestigd aan de Kruiskade 31 te Rotterdam, hierna verder gezamenlijk te noemen Villa Thalia c.s.

Door reclamant zijn in haar aanvullende zienswijze verschillende kanttekeningen geplaatst bij de uitgangspunten en uitkomsten van de geluidsonderzoeken van LBP SIGHT en Peutz die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan RISE. Reclamant heeft ter onderbouwing van de zienswijze mede verwezen naar notities van de door haar ingeschakelde adviseur Kupers & Niggebrugge. De door reclamant in haar zienswijze genoemde elementen worden hieronder puntsgewijs behandeld, waarbij punten die betrekking heeft op vergelijkbare aspecten zoveel mogelijk gezamenlijk worden besproken.

##### 1.1 Terrasgeluid

De terrassen dienen volgens reclamant ook als bron van geluid te worden meegerekend, en dat is in de geluidsonderzoeken voor RISE niet voor alle horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein gebeurd.

##### *Reactie gemeente*

Deze zienswijze mist feitelijke grondslag. De geluidbelasting op RISE vanwege de horeca op het Stadhuisplein en de Kruiskade is inzichtelijk gemaakt door Peutz (H 6985-13-NO-001, bijlage 18 bij het ontwerpbestemmingsplan). In deze notitie is beschreven dat de geluidbelasting is gebaseerd op een eerder door Peutz uitgevoerd onderzoek, waarin de uitgangspunten wat betreft muziekgeluid in de verschillende horecagelegenheden en stemgeluid op de terrassen uitgebreid zijn beschouwd. Deze uitgangspunten en de rekenresultaten hiervan zijn opgenomen in rapport L 1023-19-RA-002 d.d. 3 december 2021. De terrassen van de horeca-inrichtingen zijn dus wel degelijk beschouwd. Dit rapport is bij reclamant bekend.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

##### 1.2 Gehanteerd model

Voor het geluidsonderzoek van LBP SIGHT van 4 november 2022 is gebruik gemaakt van een rekenmodel van Peutz van 3 december 2021, terwijl dit model van Peutz in 2023 is geactualiseerd. Als gevolg daarvan is de geluidbelasting waarvan in het onderzoek van LBP SIGHT is uitgegaan te laag vastgesteld en zijn er onjuiste uitgangspunten en conclusies geformuleerd.

##### *Reactie gemeente*

In het onderzoek van LBP SIGHT van 4 november 2022 wordt de (gecumuleerde) geluidbelasting van de mogelijke horeca in de plint van RISE inzichtelijk gemaakt. In dit onderzoek wordt de geluidbelasting van de omliggende horeca niet onderzocht. De geluidbelasting vanwege de horeca op het Stadhuisplein en de Kruiskade is door Peutz onderzocht (H 6985-13-NO-001). Evenwel is het geluidonderzoek van Peutz geactualiseerd naar aanleiding van het actuele geluidmodel. Zie hiervoor 'Geactualiseerd Akoestisch onderzoek horecageluid omgeving' (H 6985-13-NO-004, bijlage 14 bij dit raadsvoorstel) Aangezien de geluidemissie voor de inrichtingen van reclamant ongewijzigd zijn gebleven, zijn ook de uitkomsten onveranderd.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

##### 1.3 Overgangsrecht

In het onderzoek van LBP SIGHT is voorts geen rekening gehouden met het overgangsrecht van 5 dB(A) waar Villa Thalia c.s. recht op hebben en is onduidelijk of rekening is gehouden met akoestische voorzieningen die bij Villa Thalia c.s. zijn verricht.

##### *Reactie gemeente*

Zoals hierboven al is toegelicht, gaat het rapport van LBP SIGHT niet over de horeca in de omgeving. Maar in de notitie van Peutz (H 6985-13-NO-001) is inderdaad geen rekening gehouden met de genoemde 5 dB(A) extra geluidruimte. De stelling dat deze extra ruimte van toepassing is op de

inrichtingen van Villa Thalia c.s. wordt niet onderschreven. De verhoging met 5 dB(A) conform artikel 2.17a, eerste lid, Activiteitenbesluit is op grond van het derde lid van dit artikel alleen van toepassing op, kort gezegd, horecabedrijven die op grond van het Besluit horecabedrijven Hinderwet (het latere Besluit horecabedrijven milieubeheer) al aanspraak konden maken op hogere geluidswaarden (zie voorschrift 1.1.7 van de bijlage van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer). Deze hogere waarden golden voor inrichtingen die op het moment van inwerkingtreding van het Besluit horecabedrijven Hinderwet op 1 december 1992 al waren opgericht, al in werking waren. De horeca-inrichtingen van Villa Thalia c.s. waren op 1 december 1992 nog niet opgericht en kunnen derhalve geen aanspraak maken op de in artikel 2.17a Activiteitenbesluit bedoelde 5 dB(A) extra geluidruimte.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.4 Alternatieven uit het MER

In het akoestisch onderzoek van LBP SIGHT is slechts één alternatief onderzocht ('alternatief 1: werken'), terwijl in het MER-rapport van 1 december 2023 twee alternatieven zijn beschouwd. Het onderzoek van LBP voldoet hierdoor niet aan het MER.

#### *Reactie gemeente*

Ook hier wordt de opmerking gemaakt dat het gaat om een notitie van Peutz (H 6985-13-NO-001). Het onderzoek van Peutz is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. Het MER en het bestemmingsplan hebben een andere functie en reikwijdte. In het MER zijn verschillende ontwikkelvarianten beoordeeld op hun milieueffecten, waarbij rekening is gehouden met zowel de voorgenomen ontwikkeling van RISE als van Lumière.

Mede op basis van de inhoud van het MER is vervolgens gekozen voor één ontwikkelvariant van RISE. Deze variant ligt ten grondslag aan het uitgewerkte ontwerp en bouwplan voor RISE en aan het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling van dit bouwplan mogelijk maakt. De onderzoeken die als bijlagen bij het bestemmingsplan behoren, waaronder het onderzoek van Peutz, zijn dus, anders dan het MER, toegesneden op de ontwikkelvariant die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.5 Uitgangspunten stemgeluid terrassen RISE

Uit het onderzoek van LBP SIGHT blijkt dat voor de maximale geluidbelasting voor bezoekers van een terras 100 dB(A) is aangehouden. Dit is volgens akoestisch deskundige van reclamant incorrect. De maximale geluidbelasting voor bezoekers van terrassen dient 115 dB(A) te zijn.

#### *Reactie gemeente*

Het genoemde bronvermogen van 115 dB(A) wordt in de VDI 3770 omschreven als zeer luid schreeuwen of zeer luid juichen bij een doelpunt. Gezien de capaciteit en de aard van de terrassen binnen het plangebied is het niet de verwachting dat hier sportwedstrijden worden gekeken met (zeer) luid gejuich tot gevolg. Het hanteren van een bronvermogen van 100 dB(A) voor de maximale geluidbelasting is daarmee realistisch.

Bovendien bevat het bestemmingsplan een planregel (artikel 3.5.2) dat horeca geëxploiteerd mag worden onder de voorwaarden dat aan het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan. Voor alle horecaterrassen die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, moet worden aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) binnen het plangebied maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Daarmee is gewaarborgd dat de (nieuwe) horeca niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in woningen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 1.6 Gecumuleerde binnenwaarde

Er is in het bestemmingsplan niet opgenomen wat de geluidwerende maatregelen dienen te zijn om aan de binnenwaarde van 35 dB(A) te kunnen voldoen.

*Reactie gemeente*

Het klopt dat in ontwerpbestemmingsplan RISE geen eis is gesteld dat er moet worden voldaan aan een (gecumuleerde) binnenwaarde van 35 dB(A) vanwege horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, zoals dat in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel wel het geval is. Dit heeft als reden dat de maatgevende geluidbelasting op de woningen van RISE niet wordt veroorzaakt door horecageluid, maar door wegverkeerslawaaï. De benodigde gevelisolatie vanwege het wegverkeerslawaaï heeft tot gevolg dat de gecumuleerde binnenwaarde als gevolg van de desbetreffende horeca-inrichtingen niet meer dan 35 dB(A) bedraagt. Het is daarom niet nodig geacht om de betreffende planregel op te nemen. Dit wordt ondersteund door de notitie 'Nadere beschouwing horecageluid' van LBP SIGHT (N003\_01\_035056aa en bijlage 7 bij dit raadsvoorstel). Hier wordt ook inzicht gegeven in de (te realiseren) gevelisolatie. De gecumuleerde geluidbelasting in de maatgevende woonkamer, waarbij ook rekening is gehouden met de 63 Hz octaafbandmiddenfrequentie, bedraagt maximaal 16,1 dB(A). In de maatgevende slaapkamer bedraagt deze maximaal 13,7 dB(A). De grenswaarde voor horecageluid in de nachtperiode is maximaal 25 dB(A) wat ruim wordt onderschreden. Hierbij is tevens rekening gehouden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op horeca (incl. terrassen) in RISE zelf te exploiteren. Overigens wordt opgemerkt dat er geen wettelijke norm is die een gecumuleerde binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde vereist. De wettelijke norm houdt in dat de binnenwaarde van één individuele horeca-inrichting maximaal 35 dB(A)-etmaalwaarde mag bedragen.

Daarmee is het niet nodig om een aanvullende eis te stellen voor de (gecumuleerde) binnenwaarden vanwege horeca-inrichtingen. Anders dan in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel is er dus vooraf onderzocht of er ter plaatse van geluidgevoelige functies wordt voldaan aan de eis van een binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde per inrichting. Aangezien dit voor het gecumuleerde geluid ruimschoots het geval is, is dit automatisch ook het geval per individuele inrichting. Desalniettemin stellen wij om redenen van consistentie voor om de eis uit het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel ook in het bestemmingsplan RISE op te nemen. Dit heeft echter geen gevolgen voor de geluidwering van de gevels van de woningen in RISE, omdat er al ruimschoots aan de norm wordt voldaan. Dit voorstel is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.7 Geen rekening gehouden met alle horeca

Bij de berekening van het cumulatieve geluidniveau is geen rekening gehouden met de geluidbijdrage van alle horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade. Dit heeft tot gevolg dat de geluidwerende maatregelen op de gevels van RISE mogelijk te laag zijn bepaald. Er zullen dan voorzieningen moeten worden getroffen.

*Reactie gemeente*

Reclamant specificiert in de zienswijze zelf niet welke horeca-inrichtingen zouden ontbreken. In een van de bijgevoegde rapport van Kupers & Niggebrugge staat dat het zou gaan om het ontbreken van (horeca-)inrichtingen op zowel de Kruiskade als *buiten* het Stadhuisplein en de Kruiskade. Het is dus niet duidelijk wat reclamant precies bedoelt. In de onderzoeken voor RISE is rekening gehouden met de geluidbijdrage van alle relevante horeca-inrichtingen in de omgeving.

Voor andere (horeca-)inrichtingen op de Kruiskade geldt dat de woningen op de hoek van de Kruiskade en de Coolsingel (Kruiskade 2) woningen zich ruimschoots dichterbij bevinden dan RISE. Aangezien er geen maatwerkvoorschriften gelden ter hoogte van deze woningen, zal de geluidbelasting ter hoogte van de gevels van RISE daarmee (ruimschoots) lager zijn dan toegestaan volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer en daarmee niet relevant voor de cumulatieve geluidbelasting.

Voor (horeca-)inrichtingen buiten Stadhuisplein en Kruiskade geldt dat er weliswaar -zij het zeer beperkt- (nacht)horeca-inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, maar aangezien de afstand tot RISE relatief groot is, er afschermde bebouwing aanwezig is en zich reeds woningen dichterbij de meeste inrichtingen bevinden, is aannemelijk dat dit niet zal leiden tot hogere geluidbelastingen dan reeds wordt veroorzaakt door het weg- en railverkeer ter plaatse. Daarmee leveren deze inrichtingen geen relevante bijdrage voor cumulatieve geluidbelasting voor RISE. Dat geldt temeer voor de westgevel van RISE (waar Café de Beurs, Villa Thalia en George een geluidbijdrage hebben). De gecumuleerde geluidbelasting op de woningen van RISE is dus niet onjuist en/of te laag berekend.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.8 Geluidbelasting op overige projecten

Ten onrechte is de geluidbelasting van nieuwe woningbouwprojecten in het centrum van Rotterdam (Tree House, Pompenburg, ASR, Schiekadeblok, Grand Hotel Central, Hart 010 en de Modernist) buiten beschouwing gelaten.

*Reactie gemeente*

Het is onduidelijk wat reclamant precies bedoeld met dit punt. Zo is het onduidelijk of het reclamant gaat om het effect van de installaties en activiteiten in genoemde projecten op RISE of het effect van de installaties en activiteiten in RISE op de genoemde projecten. Hoe dan ook geldt dat de genoemde projecten op zodanige afstand van RISE liggen, met tussenliggende bebouwing, dat er zowel geen sprake van een relevante (geluid)bijdrage van activiteiten in RISE op de woningen van de genoemde projecten en vice versa. Daarnaast geldt dat zowel de installaties als de activiteiten in toekomstige ontwikkeling aan toepasselijke wettelijke geluidswaarden zullen hebben te voldoen, die mede zullen worden bepaald door de woningen in deze projecten zelf. De geluidsuitstraling buiten de locatie zelf zal daarmee per definitie beperkt moeten zijn.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.9 Verwijzing naar rapporten Kupers & Niggebrugge

Reclamant heeft in de zienswijze ten slotte een algemene verwijzing opgenomen naar de akoestische rapporten van Kupers & Niggebrugge, waarin overige bezwaren zijn opgenomen met betrekking tot het geluidsaspect, over de uitgangspunten en resultaten van de akoestische onderzoeken van LBP SIGHT en de definitie van achtergrondmuziek.

*Reactie gemeente*

In de rapporten van Kupers & Niggebrugge komen veel van dezelfde elementen terug die in de zienswijze zijn genoemd en die hierboven zijn geadresseerd. In aanvulling daarop zijn in de rapporten van Kupers & Niggebrugge een aantal meer akoestisch-technische opmerkingen opgenomen over de modellering door LBP SIGHT dan wel Peutz en daarin gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van, bijvoorbeeld, het al dan niet toepassen van een toeslag voor muziekgeluid, meervoudige reflecties en de horeca-inrichtingen die al dan niet een relevante geluidbijdrage op de gevels van RISE kunnen veroorzaken.

De rapporten van Kupers & Niggebrugge zijn zekerheidshalve voorgelegd aan Peutz en LBP SIGHT om te bezien in hoeverre deze vanuit akoestisch-technisch perspectief aanleiding zouden kunnen geven om de geluidsrapporten met betrekking tot horecageluid aan te passen of aan te vullen. Deze beoordeling heeft op een aantal punten tot verduidelijking c.q. aanpassing van het geluidsrapport geleid. Het gaat hierbij -samengevat- om de volgende onderdelen:

'Nadere beschouwing horecageluid' LBP SIGHT (N003\_01\_035056aa, bijlage 7 bij dit raadsvoorstel)

- Er is beschouwd welke gevelmaatregelen getroffen moeten worden vanwege wegverkeerslawaaï en hoe dit tevens voelende doeltreffend is voor geluidwering vanwege (gecumuleerd) horecageluid. Het (laagfrequente) geluid (63 Hz) als gevolg van de horeca aan het Stadhuisplein is niet meegenomen in de bepaling van de gevelisolatie van RISE. Het binnengeluidniveau als gevolg van de horeca in de woningen is zeer laag.

Geactualiseerd Akoestisch onderzoeken horecageluid omgeving, Peutz (H 6985-13-NO-004, bijlage 14 bij dit raadsvoorstel)

- De geactualiseerde uitgangspunten in het gebruikte rekenmodel worden beschreven;
- De geluidbelasting per horeca-inrichting zijn gepresenteerd.

Het geactualiseerde Akoestisch onderzoek horecageluid omgeving en de notitie Nadere beschouwing horecageluid waarin naast de hiervoor genoemde aanpassingen ook de update van het Peutz-model van februari 2024 is verwerkt, wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan "RISE" gevoegd.

Er is terecht geconstateerd dat er in de definitie van achtergrondmuziek niet overeenkomt met de definitie uit het Activiteitenbesluit. Bedoeld is om de equivalente achtergrondmuziekniveaus te

beperken tot 70 respectievelijk 80 dB(A). De definitie zal derhalve te worden aangepast van "maximaal niveau" naar "equivalent geluidniveau".

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren voor zover de zienswijze aanleiding gaf tot aanpassing van het geluidsrapporten van LBP SIGHT dan wel Peutz. Daarnaast wordt de definitie van achtergrondmuziek in de planregels aangepast.

1.10 Woon- en leefklimaat

Er is niet inzichtelijk gemaakt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen wordt gewaarborgd.

*Reactie gemeente*

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven en andere activiteiten. In het bestemmingsplan is daarom het woon- en leefklimaat ter plaatse van RISE beoordeeld in relatie tot bedrijven en milieuzonering (paragraaf 6.8 'Milieuzonering' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hierbij zijn de aspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar meegewogen. Omdat horeca-activiteiten in en rondom het plangebied worden toegestaan, vraagt het aspect geluid extra aandacht. Om inzichtelijk te maken of de functies horeca en wonen vanuit akoestisch perspectief verenigbaar zijn, zijn diverse onderzoeken opgesteld door LBP SIGHT en Peutz. Mede op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen RISE sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat is gewaarborgd.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.11 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel, beginsel van voorspelbaarheid en het beginsel van rechtsgelijkheid.

*Reactie gemeente*

De inhoud en de procedure van het instrument bestemmingsplan zijn uitputtend geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast is er nog andere wet- en regelgeving waaraan een bestemmingsplan (inhoudelijk) moet voldoen, denk aan de Wet geluidhinder, de Wet natuurbescherming en het Activiteitenbesluit. Naar het oordeel van de gemeente voldoet dit bestemmingsplan aan de relevante wet- en regelgeving en zijn de wettelijk voorgeschreven procedures gevolgd. De relevante wet- en regelgeving is geënt op de beginselen van behoorlijk bestuur. Een nadere toets aan de beginselen die reclamant noemt is niet aan de orde vanwege het uitputtende karakter van de wet- en regelgeving voor het instrument bestemmingsplan.

Daarnaast is de gemeente van mening dat alles zorgvuldig is voorbereid, gemotiveerd en is afgewogen, voldoende voorspelbaar is en dat er sprake is van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. De gemeente ziet geen reden om aan te nemen dat dit niet het geval zou zijn. Reclamant beargumenteert verder niet waarom hier geen sprake van zou zijn. De gemeente heeft daarom ook geen aanknopingspunten om hier verder op in te gaan.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.12 Bezonning terrassen

Niet is gemotiveerd wat de consequenties zijn van de bouwhoogte vanwege het schaduw effect door de bezonning van de terrassen van de omliggende horeca-inrichtingen.

*Reactie gemeente*

De terrassen van de horeca-inrichtingen van reclamant aan de Kruiskade vallen niet binnen het invloedsgebied van de schaduw van RISE. Dit volgt uit de bezonningsstudie (bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan). Daarmee valt er geen schaduw op de terrassen van deze horeca-inrichtingen als gevolg van RISE.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.13 Overlast tijdens bouwperiode

Door de bouwwerkzaamheden zijn de horeca-inrichtingen slecht bereikbaar zijn. Tijdens de bouw zal sprake zijn van verkeers-, geluids- en stofoverlast. Er is niet afdoende voorzien in mitigerende maatregelen voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein. De bouwperiode zal negatieve gevolgen hebben op de bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen. De hinder die ondervonden zal worden, is onevenredig in vergelijking tot de belangen in verband met het ongestoord kunnen voortzetten van hun bedrijfsvoering tijdens de bouwperiode. In het MER (p. 15) staat een mitigerende maatregel ter beperking van tijdelijke verkeerseffecten. Het is onduidelijk of de "zittende bedrijven" de kosten dragen voor het stroomlijnen voor het bouwverkeer en de kosten dienen te komen voor rekening van de ontwikkelaar. Verder staat in het MER (p. 15) dat geluid- en trilhinder tijdens de bouw wordt voorkomen door luidruchtige dan wel trilgevoelige werkzaamheden uit te voeren tijdens vastgestelde venstertijden. De horeca-inrichtingen wensen geen hinder te ondervinden op de terrassen als gevolg van geluid- en trilhinder, voornamelijk in de avond- en nachtperioden.

### *Reactie gemeente*

Er zullen de komende jaren veel werkzaamheden in het gebied rond het Hofplein worden uitgevoerd. De gemeente brengt alle plannings van de projecten in een ruim gebied rond het Hofplein, waaronder de ontwikkeling van RISE, in kaart en monitort deze. Ook de routes voor sloop- en bouwverkeer worden gemonitord. De informatie is m.n. gebaseerd op de zogenaamde BLVC (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie)-plannen die bouwbedrijven moeten maken voor de projecten in het gebied. De projectontwikkelaar heeft bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een BLVC-plan ingediend. Het doel van een BLVC-plan is het onderzoeken, beschrijven en in kaart brengen van maatregelen die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig, efficiënt slopen en bouwen en het handhaven van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie van de directe omgeving. Hinder en overlast is gedurende de duur van het project echter niet te voorkomen. In het BLVC-plan worden bouwroutes en maatregelen beschreven die de overlast en hinder zoveel mogelijk beperken.

In het BLVC-plan is de bouwlogistiek vooralsnog bedacht via de Schiekade en Pompenburg. Daarmee hebben de ondernemers aan de Kruiskade geen directe hinder van het bouwverkeer ten behoeve van RISE. Het BLVC-plan is dynamisch van aard, waarmee wordt bedoeld dat het gedurende het ontwikkel- en realisatieproces wordt aangepast aan de nieuwste ontwikkelingen en inzichten. Daarbij is de inzet van de gemeente erop gericht om, ook bij eventuele tijdelijke verkeerseffecten, de bereikbaarheid van de ondernemers (aan de Kruiskade maar ook elders) te borgen. De voorziene effecten ten aanzien van de bereikbaarheid zijn beperkt van aard. Hiervan is enige overlast te verwachten, maar deze is niet substantieel zodat de zittende bedrijven, als zij hiervan al kosten ondervinden, deze zelf zullen moeten dragen. Bovendien, een levendig stadscentrum moet zich nu eenmaal blijven ontwikkelen. Daar ontlene bedrijven (maar ook bewoners) die zich in het centrum vestigen ook voordelen aan, want zonder ontwikkeling gaat de aantrekkelijkheid van het stadscentrum op den duur verloren.

Uitgangspunt is dat de werkzaamheden uitgevoerd worden op weekdays (alleen met ontheffing van de gemeente mag/kan er in het weekend worden gewerkt) binnen vastgestelde venstertijden, namelijk tussen 7.00 en 19.00 uur. In de avond- en nachtperiode vinden er dus in principe geen bouwwerkzaamheden plaats. Verder wordt er gebruik gemaakt van bouwtechnieken waarbij zo min mogelijk sprake is van geluid- en trilhinder. Zo wordt gebruikt gemaakt van schroefpalen, zodat er geen heipalen hoeven te worden geslagen. Daarnaast worden de damwanden in de grond gedrukt (en niet geslagen). Deze twee technieken zorgen voor minder geluid- en trilhinder dan alternatieve technieken. Stofhinder wordt zo veel mogelijk voorkomen door de locatie 'nat' te houden. De hinder wordt zo veel mogelijk beperkt, maar het is niet uitgesloten dat er hinder wordt ondervonden. Wij zijn niet van oordeel dat de bouwfase tot onevenredige hinder zal leiden voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade. De bedrijfsvoering van reclamant kan worden voortgezet zoals nu ook al gebeurt met de bouw van andere bouwprojecten in Rotterdam (zoals Post).

### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 1.14 Effecten van verkeerstoename op horeca-inrichtingen

Uit het mobiliteitsonderzoek (bijlage 23 van het ontwerpbestemmingsplan, maar reclamant verwijst foutief naar bijlage 18) blijkt dat het logistiek verkeer gebruik maakt van de Kruiskade. Dit betekent dat de verkeersbelasting rond de Kruiskade drastisch zal toenemen. Niet is onderzocht wat de consequenties zijn van deze toename voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade.



*Reactie gemeente*

Er wordt geconstateerd dat er wordt verwezen naar een bijlage uit het (ontwerp)bestemmingsplan Lumière en de logistieke ontsluiting als gevolg van dat project. Deze zienswijze ziet niet op het (ontwerp)bestemmingsplan RISE. Voor de volledigheid: In het BLVC-plan is de bouwlogistiek vooralsnog bedacht via de Schiekade en Pompenburg. Daarmee hebben de ondernemers aan de Kruiskade geen directe hinder van het bouwverkeer ten behoeve van RISE.

*Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.15 Effect RISE op verkeersdoorstroming

Uit tabel op pagina 199 van het MER blijkt dat nog onderzocht dient te worden wat de effecten van RISE zijn op de verkeersdoorstroming. Dit zal van invloed zijn op de bereikbaarheid van de horeca-richtingen.

*Reactie gemeente*

Het effect van RISE op de verkeersdoorstroming is onderzocht in het mobiliteitsonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan (bijlage 23 bij het (ontwerp)bestemmingsplan). De extra verkeersgeneratie is door Goudappel berekend en verdeeld over de omliggende wegen in de buurt van RISE. Vervolgens is voor de wegen waar de toename het hoogst is (directe omgeving Hofplein) een analyse gedaan naar de verkeersafwikkeling om te bepalen wat de invloed van RISE is op de doorstroming. Uit de analyse is gebleken dat de impact van RISE op de verkeersafwikkeling zeer beperkt is, waarmee wordt geconcludeerd dat als gevolg van de ontwikkeling RISE geen nieuwe verkeerskundige knelpunten ontstaan. De tabel uit de MER laat ook zien dat de procentuele toenames op de meeste wegvlakken relatief beperkt zijn. De toename op de Kruiskade zal naar verwachting ook zeer beperkt zijn aangezien dit geen logische route is van/naar RISE. Het logistieke verkeer wordt grotendeels inpandig opgelost en op enkele openbare laad-/losvoorzieningen in de directe omgeving van RISE. Daardoor zullen de horeca-inrichtingen op de Kruiskade nauwelijks hinder ondervinden als gevolg van de ontwikkeling RISE. Mogelijk neemt de reistijd van en/naar de Kruiskade wel licht toe doordat de omliggende wegen iets drukker worden, maar in de rapportage van Goudappel is aangetoond dat dit effect beperkt is en in praktijk nauwelijks waarneembaar is. De ontwikkeling van RISE leidt daarom niet tot grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de horeca-inrichtingen op de Kruiskade. Bovendien ligt het maatgevende moment van veel horeca-inrichtingen in de avonduren, terwijl het maatgevende moment van RISE juist in de spitsperioden is.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.16 Gezondheidsklachten door geluidbelasting

In het MER is de GES-score met vrij matig en zeer matig beoordeeld. Dit komt door toename van het wegverkeer en de daarbij gerelateerde hoge geluidbelasting. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid van omwonenden, medewerkers van omliggende horeca-inrichtingen en bezoekers. Het aantal ziekmeldingen zal stijgen. Verder zullen de gezondheidsklachten van bezoekers toenemen, of bezoekers blijven weg. Dit leidt tot een verstoring van de bedrijfsvoering van de reclamant.

*Reactie gemeente*

De toename van verkeer als gevolg van (Lumière en) RISE is nauwelijks waarneembaar en gaat op in het heersende verkeersbeeld. De effecten door de ontwikkelingen van RISE (en Lumière) op de gezondheid van omwonenden, medewerkers van omliggende horeca en bezoekers zijn binnen het algehele verkeersbeeld met bijbehorende effecten verwaarloosbaar. GES staat voor GezondheidsEffectScreening en met deze scores wordt de milieugezondheidskwaliteit in cijfers uitgedrukt van 1 (goed) tot 8 (zeer onvoldoende). In paragraaf 6.5 'Gezondheid' van het MER is onder andere ingegaan op de gezondheidsbescherming in de huidige situatie (paragraaf 6.5.2 van het MER). De milieugezondheidskwaliteit voor geluid ter plaatse van RISE wordt in de bestaande situatie als 'onvoldoende' tot 'ruim onvoldoende' geclassificeerd (GES-scores 6 en 7). Uit de effectbeoordeling (paragraaf 6.5.4 van het MER) volgt dat de milieugezondheidskwaliteit als gevolg van de onderzochte alternatieven (ontwikkeling RISE en Lumière) voor geluid nauwelijks toeneemt. Hiermee blijft de milieugezondheidskwaliteit dan ook onverminderd als 'onvoldoende' en 'ruim onvoldoende' geclassificeerd voor geluid.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **2. Reclamant 2 - Cornelis c.s.**

Reclamant 2 is Cornelis, gevestigd aan het Stadhuisplein 3 te Rotterdam, Café Plein, gevestigd aan het Stadhuisplein 23 te Rotterdam, Café 't Fust, gevestigd aan het Stadhuisplein 21 te Rotterdam, Coco-Nuts, gevestigd aan het Stadhuisplein 19 te Rotterdam, en Amigo's, gevestigd aan het Stadhuisplein 17 te Rotterdam, hierna verder gezamenlijk te noemen Cornelis c.s.

Door reclamant zijn in haar aanvullende zienswijze verschillende kanttekeningen geplaatst bij de uitgangspunten en uitkomsten van de geluidsonderzoeken van LBP SIGHT en Peutz die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan RISE. Reclamant heeft ter onderbouwing van de zienswijze mede verwezen naar notities van de door haar ingeschakelde adviseur Kupers & Niggebrugge. De door reclamant in haar zienswijze genoemde elementen worden hieronder puntsgewijs behandeld, waarbij punten die betrekking heeft op vergelijkbare aspecten zoveel mogelijk gezamenlijk worden besproken.

Deze zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijze van reclamant 1. Alleen voor de onderdelen van de zienswijze die specifiek toezien op de horecabedrijven die namens reclamant 2 worden vertegenwoordigd (en waarin de positie van deze horecabedrijven verschilt van de positie van de horecabedrijven die namens reclamant 1 worden vertegenwoordigd, wordt de zienswijze van een zelfstandige, specifieke reactie voorzien. Voor de overige punten wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1.

### **2.1 Terrasgeluid**

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.1](#).

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.1](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.1](#).

### **2.2 Gehanteerd model**

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.2](#).

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.2](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.2](#).

### **2.3 Overgangsrecht**

In het onderzoek van LBP SIGHT is geen rekening gehouden met het overgangsrecht van 5 dB(A) waar Cornelis c.s. recht op hebben.

#### *Reactie gemeente*

De 5 dB(A) extra geluidsruijme als bedoeld in artikel 2.17a Activiteitenbesluit, waar reclamanten naar verwijzen, is een generieke toeslag op de standaardregeling in het Activiteitenbesluit. Voor negen horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein, waaronder de horeca-inrichtingen van reclamant, zijn maatwerkvoorschriften verleend. In de geluidsonderzoeken voor RISE is op dit punt het geluidsmode van Peutz als uitgangspunt gehanteerd, waarin de geluidsbelasting vanuit de horeca op het Stadhuisplein is in dat model verdisconteerd op basis van de maatwerkvoorschriften. Het model van Peutz uit 2021 is hierbij nadien geactualiseerd waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met door de horeca-ondernemers aangedragen uitgangspunten ten aanzien van hun feitelijke activiteiten en maatregelen die in dat verband worden genomen ter beperking van de geluidsbelasting. Als gevolg van het toegepaste maatwerk is de algemene regeling in artikel 2.17a Activiteitenbesluit in deze context geen relevante factor.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.4 Alternatieven uit het MER

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.4](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.4](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.4](#).

#### 2.5 Uitgangspunten stemgeluid terrassen RISE

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.5](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.5](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.5](#).

#### 2.6 Gecumuleerde binnenwaarde

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.6](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.6](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.6](#).

#### 2.7 Geen rekening gehouden met alle horeca

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.7](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.7](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.7](#).

#### 2.8 Geluidbelasting op overige projecten

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.8](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.8](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.8](#).

#### 2.9 Verwijzing naar rapporten Kupers & Niggebrugge

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.9](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.9](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.9](#).

#### 2.10 Woon- en leefklimaat

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.10](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.10](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.10](#).

#### 2.11 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.11](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.11](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.11](#).

#### 2.12 Bezonning terrassen

Niet is gemotiveerd wat de consequenties zijn van de bouwhoogte vanwege het schaduw effect door de bezonning van de terrassen van de omliggende horeca-inrichtingen.

##### *Reactie gemeente*

De terrassen van de horeca-inrichtingen van reclamant aan het Stadhuisplein vallen niet binnen het invloedsgebied van de schaduw van RISE. Dit volgt uit de bezonningstudie (bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan). Daarmee valt er geen schaduw op de terrassen van deze horeca-inrichtingen als gevolg van RISE.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 2.13 Overlast tijdens bouwperiode

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.13](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.13](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.13](#).

#### 2.14 Effecten van verkeerstoename op horeca-inrichtingen

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.14](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.14](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.14](#).

#### 2.15 Effect RISE op verkeersdoorstroming

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.15](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.15](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.15](#).

#### 2.16 Gezondheidsklachten door geluidbelasting

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.16](#).

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.16](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.16](#).

### 3. Reclamant 3 – Het Hart van Rotterdam

Reclamant 3 is Het Hart van Rotterdam B.V. Het Hart van Rotterdam exploiteert het restaurant Grace en de club Grit in het pand aan het Stadhuisplein 1 te Rotterdam.

#### 3.1 Maatwerkvoorschriften

Aan de reclamant zijn (ontwerp)maatwerkvoorschriften opgelegd voor de geluidswaarden ter plaatse van (o.a.) het Lucia-gebouw, de woningen aan de Joost Banckertplaats en Post. Deze maatwerkvoorschriften lijken niet te gelden voor RISE. Reclamant vreest voor en wil voorkomen dat extra voorschriften worden opgelegd wat betreft geluidsnormen vanwege de komst van nog meer bewoners, waardoor reclamant nog meer zou worden benadeeld in haar exploitatie, omdat reclamant al wordt benadeeld door de eerdere opgelegde geluidsnormen. In het ontwerpbestemmingsplan komt onvoldoende terug hoe het geluidsniveau van reclamant geëerbiedigd wordt.

#### *Reactie gemeente*

Voor Grace en The Grit is recent het maatwerkvoorschrift vastgesteld. De exploitatie en eventueel te treffen maatregelen zoals vastgelegd in het maatwerkvoorschrift zijn het uitgangspunt geweest bij de geluidsonderzoeken voor RISE. Ter hoogte van de woningen van RISE wordt een geluidbelasting van (ten hoogste) 53 dB(A)-etmaalwaarde berekend ten gevolge van de exploitatie van Grace en The Grit als geborgd in het maatwerkvoorschrift.

Het uitgangspunt is dat er geen nieuwe of aanvullende beperkingen worden opgelegd aan horeca-inrichtingen als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling. In de notitie Nadere beschouwing horecageluid van LBP SIGHT (N003\_01\_035056aa, 4 oktober 2024) is aangetoond dat de gevelisolatie de geluidbelasting van Grace en The Grit voldoende isoleert om te voldoen aan een binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde. De binnenwaarde als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt zelfs respectievelijk 16,1 db(A) in de maatgevende woonkamer en 13,7 dB(A) in de maatgevende slaapkamer in de nachtperiode.

Indien maatwerkvoorschriften zouden moeten worden gesteld, zouden deze worden opgesteld op basis van dezelfde exploitatie als de genoemde (ontwerp)maatwerkvoorschriften. De exploitatiemogelijkheden (met inachtneming van de opgelegde maatwerkvoorschriften) worden in dat geval geëerbiedigd.

In het vastgestelde maatwerkvoorschrift voor Grace en The Grit zijn tevens hogere waarde opgenomen op de locatie RISE, namelijk voor de bestaande woningen aan Coolsingel 18, te weten 56 dB(A)-etmaalwaarde. Zodra de bestaande woningen zijn gesloopt en de nieuwe woningen in aanbouw zijn, zullen de hogere waarden in het maatwerkvoorschrift zo nodig worden aangepast. Hierbij zal de exploitatie worden gewaarborgd en worden geen extra maatregelen aan reclamant opgelegd.

De exploitatie van reclamant wordt niet beperkt als gevolg van de komst van RISE.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 3.2 Gebruikt model

Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan lijkt opgemaakt te kunnen worden dat er ten aanzien van het geluid van bestaande horeca is uitgegaan van het rapport van Peutz van 19 oktober 2022 (bijlage 18 bij de toelichting). Dit is echter een verouderd rapport, waarin het horecabedrijf van reclamant niet goed was ingevoerd in het rekenmodel (onder meer zonder dak en zonder uitstraling Coolsingel). Bovendien is het geluidsrapport in bijlage 18 opgenomen zonder rekenbijlagen en daardoor niet goed controleerbaar.

#### *Reactie gemeente*

Het klopt wat reclamant aanvoert voor wat betreft de verouderde modellering van het horecabedrijf Grace/The Grit. De notitie van Peutz van 19 oktober 2022 is geactualiseerd (H 6985-13-NO-004, 17 oktober 2024) waarin de geluidbelasting ten gevolge van de horeca op basis van het actuele akoestisch rekenmodel (versie juli 2024) in ogenschouw is genomen. In dit model is de geluidemissie van Grace en The Grit aangepast ten opzichte van het eerder gebruikte rekenmodel.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienwijze gegrond te verklaren.

### 3.3 Isolerende maatregelen

Reclamant meent dat het treffen van (isolerende) maatregelen op de weg van de ontwikkelaar van het plan ligt. Het is op dit moment echter onvoldoende duidelijk welke isolerende werkzaamheden aan de woningen zullen worden verricht teneinde het geluidsniveau van reclamant te waarborgen. Laat staan dat er voldoende waarborgen worden verkregen dat de ontwikkelaar deze geluidsisolerende werkzaamheden (en met goed resultaat) uitvoert.

#### *Reactie gemeente*

Zoals aangegeven in reactie op zienswijze 3.1 is het uitgangspunt dat er geen aanvullende maatregelen worden opgelegd aan de horeca als gevolg van nieuwe woningbouwinitiatieven. Dit betekent dat het inderdaad op de weg ligt van een projectontwikkelaar om woningen voldoende te isoleren. Dat is in het geval van RISE ook aan de orde. Dit wordt uitgebreid beschreven in de notitie Nadere beschouwing horecageluid van LBP SIGHT (N003\_01\_035056aa, 4 oktober 2024).

Zoals in reactie op zienswijze [1.6](#) wordt beschreven, wordt voorgesteld om in navolging van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel, ook in het bestemmingsplan RISE een planregel op te nemen die een gecumuleerde binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde vereist vanwege horecageluid van de bestaande horeca. Daarmee is tevens ook planologisch gewaarborgd dat de gevelisolatie van de woningen in RISE toereikend zijn voor de geluidbelasting als gevolg van Grace en The Grit.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

## **4. Reclamant 4 – Skihut Exploitatie c.s.**

Reclamant 4 is Skihut Exploitatie 1 B.V. (De Après Skihut), gevestigd aan het Stadhuisplein 29 te Rotterdam, Skihut Exploitatie 2 B.V. (Get Back), gevestigd aan het Stadhuisplein 27 te Rotterdam, het Stadhuisplein 29 Vastgoed B.V., gevestigd aan het Stadhuisplein 29 te Rotterdam en Skihut Holding B.V., gevestigd aan het Stadhuisplein 29 te Rotterdam.

Deze zienswijze ingediend tegen de ontwerpbestemmingsplannen en de ontwerp-omgevingsvergunning voor zowel Lumière als RISE. In deze rapportage wordt enkel ingegaan op de punten die zien op RISE.

### 4.1 Milieueffectrapport

Reclamant acht het niet zorgvuldig dat vooruitlopend op de beoordeling door de commissie m.e.r. ontwerpbestemmingsplannen en ontwerp omgevingsvergunningen ter inzage zijn gelegd. Het kan immers niet worden uitgesloten dat het MER – indien dat positief door de Commissie wordt beoordeeld – zal leiden tot aanpassingen van de ontwerpbestemmingsplannen en ontwerp omgevingsvergunningen.

#### *Reactie gemeente*

Het MER is conform de gebruikelijke procedure gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan (en in dit geval tevens de ontwerp-omgevingsvergunning) ter inzage gelegd. Op die manier kunnen belangstellenden in samenhang kennisnemen van de inhoud van het MER en het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve waarvan het MER is opgesteld. Het MER is vervolgens samen met de ingediende zienswijze door de Commissie m.e.r. beoordeeld, waardoor de Commissie ook rekening heeft kunnen houden met de ingediende zienswijzen.

De inhoud van het MER is al betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Een belangrijke uitkomst daarvan is bijvoorbeeld dat mede op basis van de inhoud van het MER is gekozen voor een uitwerking conform alternatief 1 (“werken”) uit het MER in plaats van alternatief 2 (“wonen”). Als gevolg daarvan zijn geluidgevoelige functies in het ontwerpbestemmingsplan pas vanaf de 8<sup>e</sup> verdieping zijn toegestaan.

De advisering door de Commissie m.e.r. is, evenals de ingediende zienswijzen, beoordeeld en waar nodig in het (ontwerp)bestemmingsplan verwerkt. In hoofdstuk 6 van deze Zienswijzennota wordt toegelicht op welke wijze wij voorstellen om te gaan met de adviezen en aanbevelingen van de Commissie m.e.r. van 10 september 2024.

Wij zijn het op grond van het voorgaande niet met reclamant eens dat de procedure rondom het MER niet zorgvuldig zou zijn doorlopen. Het tegendeel is het geval.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Verwijziging naar rapporten Kupers & Niggebrugge

Reclamant heeft, net als de reclamanten 1 en 2, in de zienswijze een algemene verwijzing opgenomen naar een akoestisch rapport van Kupers & Niggebrugge van 14 februari 2024, waarin kanttekeningen zijn geplaatst bij de uitgangspunten en resultaten van de akoestische onderzoeken van LBP SIGHT en Peutz.

*Reactie gemeente*

In het rapport van Kupers & Niggebrugge komen grotendeels dezelfde elementen terug die in de door reclamanten 1 en 2 ingediende zienswijzen en rapporten naar voren zijn gebracht. Het rapport van Kupers & Niggebrugge van 14 februari 2024 is evenals de door reclamanten 1 en 2 ingediende rapporten van Kupers & Niggebrugge voorgelegd aan LBP SIGHT en Peutz om te bezien in hoeverre deze vanuit akoestisch-technisch perspectief aanleiding zouden kunnen geven om het geluidsrapporten van LBP SIGHT en Peutz met betrekking tot horecageluid aan te passen of aan te vullen. Deze beoordeling heeft op een aantal punten tot verduidelijking c.q. aanpassing van het geluidsrapport geleid. Wij verwijzen op dit punt naar de beantwoording van zienswijzen [1.9](#).

Voor zover in het rapport van Kupers & Niggebrugge specifieke elementen zijn benoemd die niet zijn opgenomen in de zienswijzen van reclamanten 1 en 2 worden deze hieronder geadresseerd in de onderdelen van de zienswijze van reclamant die betrekking hebben op het aspect geluid.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.9](#).

4.3 Planregel gecumuleerde binnenwaarde

Reclamant wijst erop dat de voorwaardelijke verplichting om een gecumuleerde binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde in woningen te bewerkstelligen, niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan RISE.

*Reactie gemeente*

Het klopt dat de dergelijke voorwaardelijke verplichting niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Om redenen van consistentie wordt voorgesteld om alsnog een planregel op te nemen waarmee een gecumuleerde binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde wordt vereist als gevolg van horeca aan het Stadhuisplein en Kruiskade. Dit voorstel is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota. Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze [1.6](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

4.4 Geen rekening gehouden met alle horeca

Reclamanten wijzen erop dat in de akoestische onderzoeken wordt uitgegaan van de horeca, die op de overzichtskaart in bijlage 5 van de planregels van bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel is opgenomen. Er bevinden zich echter neer horeca- inrichtingen in de omgeving van het plangebied. De geluidbijdrage van de overige horeca buiten het plangebied ontbreekt echter, waardoor de cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de woningen in RISE onjuist, dat wil zeggen te laag, is berekend.

*Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze [1.7](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform zienswijze [1.7](#).

4.5 Geluidbelasting vanwege bestaande horeca

De cumulatieve geluidbelasting is hoger dan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Onvoldoende inzichtelijk is gemaakt welke horeca-inrichtingen een bijdrage leveren boven deze grenswaarden en wat dat voor gevolgen heeft voor reclamanten, bijvoorbeeld in het kader van nieuw

op te leggen maatwerkvoorschriften of - bij het ontbreken daarvan- in het kader van het treffen van aanvullende maatregelen.

#### *Reactie gemeente*

Voor de Après Skihut en Get Back is recent een maatwerkvoorschrift vastgesteld. De exploitatie en eventueel te treffen maatregelen zoals vastgelegd in het maatwerkvoorschrift zijn het uitgangspunt geweest bij de geluidsonderzoeken voor RISE. In het geactualiseerde Akoestisch onderzoek horecageluid omgeving (Peutz, H 6985-13-NO-004) is inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting van de individuele horeca-inrichtingen is ter hoogte van de woningen van RISE. De geluidbelasting van de Après Skihut en Get Back bedraagt respectievelijk 45 dB(A)-etmaalwaarde en 44 dB(A)-etmaalwaarde ten gevolge van de exploitaties als geborgd in de maatwerkvoorschriften.

Het uitgangspunt is dat er geen nieuwe of aanvullende beperkingen worden opgelegd aan horeca-inrichtingen als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling. In de notitie Nadere beschouwing horecageluid van LBP SIGHT (N003\_01\_035056aa, 4 oktober 2024) is aangetoond dat de gevelisolatie de geluidbelasting van alle horeca gecumuleerd, voldoende isoleert om te voldoen aan een binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde. De binnenwaarde als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van alle horeca-inrichtingen bedraagt zelfs respectievelijk 16,1 dB(A) in de maatgevende woonkamer en 13,7 dB(A) in de maatgevende slaapkamer in de nachtperiode. Dit is zeer laag.

De exploitatie van reclamant wordt niet beperkt als gevolg van de komst van RISE.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 4.6 Voetbalevenement Stadhuisplein

Reclamanten wijzen erop dat vaker dan 12 keer per jaar sprake is van voetbalevenementen op het Stadhuisplein, met veel publiek en hoge geluidniveaus. De hoge geluidniveaus, die daarbij gepaard gaan, hebben gevolgen voor de toekomstige bewoners van RISE, omdat zij met het geluid van deze evenementen worden geconfronteerd. Niet gebleken is dat hiermee in het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit rekening is gehouden.

#### *Reactie gemeente*

Het is correct dat er geen rekening is gehouden met het geluid ten gevolge van voetbalwedstrijden. Op basis van de ligging en de afstand van de terrassen op het Stadhuisplein ten opzichte van RISE (veel afscherming) en het feit dat voetbalwedstrijden voor het grootste gedeelte in de dag- en avondperiode plaatsvinden zal de bijdrage van stemgeluid in de (maatgevende) nachtperiode naar verwachting niet (significant) toenemen ten gevolge van voetbalevenementen. De organisatie van voetbalevenementen op het Stadhuisplein geeft geen aanleiding tot een onacceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van RISE.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 4.7 Goed woon- en leefklimaat

De geluidbelasting van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein en de Kruiskade (in totaal gaat het om 12 horeca-inrichtingen) ligt met een etmaalwaarde van 68 dB(A) ruim boven de standaardgeluidnorm van 50 dB(A) van het Activiteitenbesluit. Het is hierom de vraag of de voorgestelde hogere waarden afdoende zijn om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, nu het horecageluid in de aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken is onderschat.

#### *Reactie gemeente*

Allereerst wordt opgemerkt dat (ontwerp)hogere waarden zijn vastgesteld op basis van railverkeer- en wegverkeerslawaai. Horecageluid is in dat kader wel beschouwd. Verder betreft de standaard geluidnorm uit het Activiteitenbesluit 50 dB(A)-etmaalwaarde per inrichting. Dit is geen gecumuleerde geluidnorm.

Het in tabel 2.1 van het oorspronkelijke akoestisch onderzoek horecageluid omgeving (H 6985-13-NO-001) weergegeven geluidniveau betreft het gecumuleerde geluidniveau ten gevolge van de horeca-inrichtingen, inclusief stemgeluid. Uit de waarde van 48 dB(A) in deze tabel kan derhalve niet direct worden gesteld dat sprake zal zijn van hoorbaar muziekgeluid. Op basis van de actuele



uitgangspunten (achtergrondgeluidniveau van 50 dB(A) in de nachtperiode en geen hoorbare muziek bij meer dan 10 dB lager muziekgeluidniveau) zou het muziekgeluidniveau ter hoogte van de gevel van RISE minstens 40 dB(A) moeten bedragen om als hoorbaar te worden beoordeeld. Hiervan is op basis van een indicatieve berekening met het rekenmodel van Peutz (versie juli 2024) geen sprake (muziekgeluid ten hoogste 38 dB(A)). Er bestaat er geen verplichting om de muziektoeslag toe te passen op de berekende geluidbelasting van 48 dB(A). Derhalve bedraagt de cumulatieve etmaalwaarde in dit geval geen 68 dB(A), maar 58 dB(A). Dit is een geluidbelasting die niet ongebruikelijk is in stedelijk gebied. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **5. Reclamant 5 – Ale Property & Grolsche Bierbrouwerij**

Reclamant 5 is Ale Property B.V. en Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V. Ale Property B.V. heeft een recht van erfpacht op de locatie hoek Kruiskade-Lijnbaan in Rotterdam. Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V. huurt de gebouwen op deze locatie van Ale Property B.V. In deze gebouwen zijn horecabedrijven gevestigd, waaronder Beurs en Villa Thalia.

Deze zienswijze ingediend tegen de ontwerpbestemmingsplannen en de ontwerp-omgevingsvergunning voor zowel Lumière als RISE. In deze rapportage wordt enkel ingegaan op de punten die zien op RISE.

#### **5.1 Bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel"**

Reclamant heeft er belang bij dat de ontwikkelingen in de omgeving van haar locatie op geen enkele wijze een bedreiging of beperking (kunnen) betekenen voor de exploitatiemogelijkheden van de objecten op de locatie. Reclamant heeft om die reden ook beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" dat op dit moment nog aanhangig is. Reclamant en anderen stellen in deze procedure ook ter discussie de wijze waarop de gemeente het geluid afkomstig van (onder meer) horeca heeft berekend. Het oordeel van de Raad van State is volgens reclamant ook voor de beoordeling van de ontwerp-besluiten voor RISE van essentieel belang en daarom zou de uitspraak van de Raad van State dienen te worden afgewacht voordat tot definitieve besluitvorming voor RISE kan worden overgegaan.

#### *Reactie gemeente*

Wij zijn bekend met de lopende beroepsprocedure inzake het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel". Het bestemmingsplan RISE is echter een ander, zelfstandig en project-specifiek bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een kleiner plangebied dan het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel". Er zijn ten behoeve van het bestemmingsplan RISE specifieke, zelfstandige geluidsonderzoeken uitgevoerd, onder meer naar het horecageluid buiten het plangebied. Deze onderzoeken zijn gebaseerd op geactualiseerde informatie ten aanzien van de exploitatieruimte van de bestaande horecabedrijven op zowel de Kruiskade/Lijnbaan als het Stadhuisplein. Uitgangspunt daarvoor zijn de recent vastgestelde maatwerkvoorschriften voor verschillende horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein.

Wij zijn van oordeel dat het bestemmingsplan RISE op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en dat er geen verplichting en/of aanleiding bestaat om de uitspraak van de Raad van State over een ander bestemmingsplan ("Lijnbaankwartier-Coolsingel") af te wachten alvorens het bestemmingsplan RISE vast te stellen. Wij merken hierbij op dat, voor zover reclamant het niet eens is met de specifieke geluidsonderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan RISE, er vanzelfsprekend ook rechtsmiddelen openstaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan RISE.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **5.2 Bestaande overschrijding horeca-inrichtingen**

In de onderzoeken is er geen rekening mee gehouden dat enkele horeca-inrichtingen op dit moment niet voldoen aan geluidnormen. Het is onzeker of het voldoen aan die normen van de horeca-inrichtingen kan worden verlangd. Het is voorbarig om daar in het bestemmingsplan dan wel vanuit te gaan.

#### *Reactie gemeente*

Bovenstaande lijkt te impliceren dat er op basis van verworven rechten sprake mag zijn van een bovenwettelijke situatie. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 19 augustus 2020 inzake het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolingel is vermeld dat de horeca-inrichtingen zich dienen te houden aan de geldende waarden uit het Activiteitenbesluit. Derhalve kan ook in het bestemmingsplan RISE worden uitgegaan van deze uitgangspunten ten aanzien van de bestaande woningen, waarbij de maatwerkvoorschriften zoals de gemeente deze inmiddels heeft opgelegd, het uitgangspunt mogen zijn.

Aangezien voor de inrichtingen aan de Kruiskade/Lijnbaan geen maatwerkvoorschriften met afwijkende normen van toepassing zijn, wordt de bestaande exploitatie(/-geluid)ruimte voor deze inrichtingen bepaald door de standaard geluidnormen uit het Activiteitenbesluit (inmiddels Besluit bouwwerken leefomgeving). Wij zien niet in waarom het voorbarig zou zijn om deze uitgangspunten te hanteren in de geluidsonderzoeken voor voorliggend bestemmingsplan, aangezien dit eenvoudigweg de normen zijn die uit de toepasselijke wettelijke regelingen voortvloeien.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 5.3 Gevolgen aanpak horeca Stadhuisplein

Het is niet uitgesloten dat uit de wijze waarop de gemeente handelt ten aanzien van horeca op het Stadhuisplein het risico voortvloeit dat ook reclamant aan veel strengere eisen wordt blootgesteld dan tot nu toe het geval was. Niet is uitgesloten dat de gemeente zal uitgaan van maatregelen in en aan de horecapanden en aan de exploitatiewijze, waardoor de exploitatie niet meer haalbaar is.

#### *Reactie gemeente*

Voor de bepaling van de geluidsbelasting die kan worden veroorzaakt binnen de geldende exploitatieruimte van de individuele horeca-inrichting zijn de toepasselijke wettelijke normen bepalend. Voor bepaalde inrichtingen kunnen dat de standaardnormen uit het Activiteitenbesluit (inmiddels Besluit bouwwerken leefomgeving) zijn, voor andere inrichtingen kunnen maatwerkvoorschriften van toepassing zijn die een hogere geluidsbelasting toestaan. In alle gevallen geldt dat het de verantwoordelijkheid van de exploitant is om ervoor zorg te dragen dat in het kader van de exploitatie wordt voldaan de toepasselijke wettelijke grenswaarden. Daarbij kan de toepassingen van gebouwgebonden maatregelen een optie zijn.

De horeca-inrichtingen op de Kruiskade/Lijnbaan dienen vanzelfsprekend net zo goed aan de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen te voldoen als de inrichtingen op het Stadhuisplein. Het staat de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade/Lijnbaan daarbij in beginsel vrij om te bepalen op welke wijze zij aan deze wettelijke verplichtingen wenst te voldoen, zij zijn daarbij op zichzelf niet gebonden aan (geluidbeperkende) maatregelen die door ondernemers op het Stadhuisplein worden genomen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 6. **Reclamant 6 – Hilton Rotterdam**

Reclamant 6 is Hilton Rotterdam B.V. en FSNL Hilton Rotterdam Opco 19 B.V. die eigenaar en exploitant zijn van het Hilton Rotterdam.

### 6.1 Algehele zorgen over impact

Reclamant maakt zich zorgen over de impact van het project RISE (in combinatie met Lumière) op zijn bedrijfsvoering. Reclamant heeft de indruk dat het project nadelig zou kunnen zijn voor onder meer de verkeersafwikkeling (met name op de Kruiskade), bereikbaarheid, bouwstromen, leefbaarheid, parkeren, geluid- en stofhinder, andere emissies, daglichttoetreding, enzovoorts. Reclamant vraagt of bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan voldoende rekening is gehouden met de belangen van reclamant en de omgeving. Reclamant zou graag in overleg met de gemeente treden om te bezien of de zorgen over het ontwerpbestemmingsplan al dan niet terecht zijn.

#### *Reactie gemeente*

Er heeft een gesprek met reclamant plaatsgevonden. Reclamant was tevreden over de informatie met betrekking tot de bouwroutes voor de bouw van RISE en de manier waarop de werkzaamheden waarschijnlijk gaan verlopen. De kern daarvan is dat er tijdens de bouwfase verschillende maatregelen worden genomen om hinder te voorkomen (zie bijvoorbeeld ook de beantwoording bij zienswijze [1.15](#)).

Daarnaast is afgesproken om reclamant te informeren over planning en werkzaamheden, zodat zij hiervan op de hoogte is en waar mogelijk rekening kan houden met haar bedrijfsvoering. Dit stelde de reclamant gerust. Verder is toegelicht dat er wordt gewerkt aan een overzicht van alle plannings van projecten in de omgeving met de voorgestelde bouwroutes.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### **7. Reclamant 7 – Politie Rotterdam**

Reclamant heeft zorgen geuit over een aantal inpassings- en uitvoeringsaspecten van RISE in relatie tot de bereikbaarheid en het gebruik van haar locatie. De projectontwikkelaar is met reclamant in overleg getreden over een passende oplossing. De uitkomsten van dit overleg zijn vastgelegd in een afsprakenbrief tussen de projectontwikkelaar en reclamant. De gemeente is op de hoogte van de afspraken die tussen partijen zijn gedaan. Reclamant heeft aangegeven dat haar zorgen hiermee zijn weggenomen. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en van een beknopte reactie voorzien.

#### 7.1 Zicht op luchtplaats arrestanten en politiebureau

Zowel tijdens de bouw als na de realisatie vanuit de woontorens zal permanent zicht ontstaan op de luchtplaats voor arrestanten in het cellencomplex. Hier moet in het kader van veiligheid en privacy een structurele oplossing voor komen. Daarnaast maakt reclamant zich zorgen er tijdens en na de bouw zicht is op (vertrouwelijke) werkzaamheden in het politiebureau.

#### *Reactie gemeente*

Voor de luchtplaats heeft de projectontwikkelaar een zichtlijnenanalyse uitgevoerd om te bezielen maatregelen ter voorkoming van 'inkijk' nodig zijn. Hierbij zijn delen van de luchtplaats zichtbaar zijn voor toekomstige bewoners. De projectontwikkelaar en de politie zijn in overleg voor over eventuele ingrepen welke redelijkerwijs nodig zijn om dergelijke inkijk te voorkomen om daarmee aan de wet- en regelgeving omtrent arrestantenzorg te voldoen. De door projectontwikkelaar en politie gezamenlijk vastgestelde maatregelen aan het politiebureau (laat) politie realiseren op (redelijke) kosten van projectontwikkelaar.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 7.2 Impact op uitrukmogelijkheden en grootschalige inzet politie

Het plan heeft mogelijk impact op de uitrukmogelijkheden van de politie aan het Haagseveer. De politievoertuigen mogen niet opgehouden worden. Ook is er impact op het gebruik van de openbare ruimte voor/naast het politiebureau op de Doelstraat die de politie periodiek tijdens momenten van grootschalige politie-inzet gebruikt als opstelplaats voor (grote) voertuigen van de kwaliteitsgroepen.

#### *Reactie gemeente*

De projectontwikkelaar zal er zorg voor dragen dat in de definitieve situatie de politievoertuigen bij hun aankomst en vertrek van het politiebureau niet zullen worden opgehouden en dat er in de openbare ruimte voldoende ruimte is voor opstelplaatsen voor (grote) voertuigen. Bij het uitwerken van het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied worden de uitrukmogelijkheden en opstelplaatsen voor de politie geborgd.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 7.3 Geluidsoverlast en trillinghinder

Reclamant uit zorgen over geluidsoverlast en trillinghinder tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden die de werkzaamheden van politiemedewerkers kunnen verstoren alsmede de rust van arrestanten.

#### *Reactie gemeente*

De projectontwikkelaar is bereid om een geluidsproductietest uit te (laten) voeren in het cellencomplex en de betreffende werkkamers (aan de zijde van de bouwwerkzaamheden) van het politiebureau. De politie zal hieraan – na voorafgaande onderlinge afstemming – haar medewerking verlenen. Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden zal de projectontwikkelaar erop toezien dat de aannemer redelijke maatregelen treft geluids- en/of trillinghinder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**7.4 Bereikbaarheid**

Reclamant uit zorgen over de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het politiebureau aan Doelwater 5 vanuit de richting van de Coolsingel.

*Reactie gemeente*

De projectontwikkelaar zal er zorg voor dragen dat de bereikbaarheid in de tijdelijke situatie niet wordt verstoord, door bij de uitvoering van de bouw- en sloopwerkzaamheden erop toe te zien dat de aannemer, voor wat betreft de inrichting van de bouwplaats en de organisatie van het bouwverkeer rond het project, de uitgangspunten zoals afgesproken, worden verwerkt.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**8. Reclamant 8 – Provincie Zuid-Holland****8.1 Detailhandel**

In het bestemmingsplan wordt ondergeschikte detailhandel mogelijk gemaakt. Deze vorm van detailhandel wordt niet verder gespecificeerd of nader omschreven in de begripsomschrijvingen. De Provincie interpreteert het daarom hetzelfde als de functieaanduiding 'detailhandel'. Er zijn ook geen specifieke gebruiksregels opgenomen, die een beperking aanbrengen in het aantal m<sup>2</sup> (ondergeschikte) detailhandel. Dit betekent dat er detailhandel zonder beperking mogelijk wordt gemaakt en dat is in strijd met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de ladder van duurzame verstedelijking. Bij meer dan 4.000 m<sup>2</sup> detailhandel is advies van de adviescommissie nodig. De bezwaren zouden ondervangen zijn als er een definitie van ondergeschikte detailhandel wordt opgenomen of het aantal m<sup>2</sup> detailhandel te beperken in de planregels (minder dan 4.000 m<sup>2</sup>).

*Reactie gemeente*

Wij willen tegemoetkomen aan de zienswijze van reclamant door een definitie op te nemen voor ondergeschikte detailhandel om zodoende te beschrijven wat hieronder wordt verstaan, zodat er geen misverstand kan bestaan dat er geen zelfstandige detailhandel op deze locatie is toegestaan. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de definitie die door de Provincie wordt gehanteerd.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren en een definitie van 'ondergeschikte detailhandel' op te nemen in de regels van het bestemmingsplan, te weten:

Artikel 1.51 Ondergeschikte detailhandel: Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf.

**9. Reclamant 9 - Havensteder****9.1 Positieve boodschap**

Reclamant is verheugd dat de volgende fase voor de ontwikkeling van RISE is ingegaan. Aan deze stap is een zorgvuldige en uitgebreide voorbereiding voorafgegaan. De ontwikkeling van RISE betekent veel voor Havensteder en haar bewoners. Het besluit om een pand te slopen is niet makkelijk. Vooral omdat de impact op de bewoners groot is. Reclamant werkt mee aan het project RISE, omdat:

- Groot stedelijk belang - de ontwikkeling RISE voegt 1.477 woningen toe aan Rotterdam in verschillende prijsklassen waarvan 50% betaalbaar.
- De ontwikkeling RISE zorgt voor een toename van het aantal sociale huurwoningen, van 226 naar 299.
- Door mee te gaan, zorgen we voor een bestending van sociale huur op deze centrumlocatie, waardoor we niet alleen huurders van nu maar ook huurders van straks een betaalbare woning kunnen aanbieden.

*Reactie gemeente*

Wij zijn blij om te vernemen dat reclamant zich positief uitspreekt over het project. De samenwerking met reclamant, waaronder haar inzet bij de participatie met de huurders, wordt ook als erg positief ervaren. Wij hopen dat deze samenwerking op dezelfde voet zal doorzetten.

*Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

9.2 Belang woningzoekenden

Reclamant vraagt om het algemene belang van woningzoekenden en in het bijzonder de sociale huurders in de besluitvorming ten aanzien van het (ontwerp)bestemmingsplan mee te nemen. Zodat reclamant niet alleen de huurder van nu, maar ook de huurder van straks een betaalbare huurwoning kan bieden.

*Reactie gemeente*

Wij zijn het met reclamant eens dat RISE een zeer positieve bijdrage heeft op deze belangrijke locatie in de binnenstad en voor de Rotterdammers als het gaat om het vinden van een woning.

*Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**10. Reclamant 10 – Stichting Rotterdam Natuurlijk!**

10.1 Gezondheid

Reclamant vraagt of de gemeente op basis van het huidige beleid kan instaan voor de gezondheid en vitaliteit van de leefomgeving en de Rotterdammers.

*Reactie gemeente*

De omgevingseffectrapportage behorend bij de omgevingsvisie De Veranderstad maakt duidelijk dat onder andere de combinatie van verdichten binnen de bestaande stad en de inzet gericht op de transitie van de economie tot opgaven leidt rondom milieu- en gezondheidsthema's. Door deze aandachtspunten vroegtijdig mee te nemen in de uitwerking kunnen risico's worden beperkt, negatieve effecten worden voorkomen en een prettige leefomgeving wordt gerealiseerd. De inzet is een goede balans te realiseren tussen rust en reuring. Om dit te bewerkstelligen wordt in de binnenstad fors ingezet op de mobiliteitstransitie waarin de auto ruimte inlevert ten gunste van openbaar vervoer, deelmobiliteit en actieve mobiliteit. De mobiliteitstransitie is de drager voor een gezonde en compacte verstedelijking. Daarnaast is meer en hoogwaardig ingerichte openbare ruimte voor intensief gebruik nodig om transities voldoende ruimte te geven én om leefomgevingskwaliteit toe te voegen. De invoering van het verkeerscirculatieplan en de aanleg van het Hofplein en het Hofbogenpark in de directe omgeving van RISE zijn voorbeelden van plannen die op hun wijze bijdragen aan de doelstelling om te verdichten in de binnenstad, met een goede balans tussen rust en reuring.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

10.2 Klimaatbestendigheid

Reclamant vraagt of de gemeente op basis van het huidige beleid kan instaan voor de veiligheid en volhoudbaarheid van de leefomgeving door opwarming en voor het minimaliseren van klimaatschadekosten voor volgende generaties.

*Reactie gemeente*

De gemeente zet met haar beleid in op een weerbare, klimaatadaptieve omgeving door het tegengaan van hittestress, het verminderen van geluidbelasting, het verbeteren van de luchtkwaliteit, het opvangen van grotere hoeveelheden regenwater en het vergroten van de biodiversiteit. Ook het vergroenen van de openbare ruimte, en (private) binnenterreinen en daken van gebouwen draagt in belangrijke mate bij aan de verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Ten behoeve van de ontwikkeling van RISE zal de ontwikkelaar ter goedkeuring van de gemeente maatregelen op het gebied van biodiversiteit opnemen in het ontwerp. Voor de overige hierboven genoemde punten zijn al onderzoeksrapportages aangeleverd die onderdeel uitmaken van het (ontwerp)bestemmingsplan respectievelijk de aanvraag omgevingsvergunning. Deze documenten zijn getoetst door de gemeente. De gemeente is van oordeel dat deze rapportages voldoen aan de daaraan te stellen eisen op grond van wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 10.3 Vertrouwen burger overheid

Reclamant vraagt of de gemeente op basis van het huidige beleid kan instaan voor een goede samenwerking tussen burger en overheid en een goed onderling vertrouwen hiervoor.

##### *Reactie gemeente*

Dit is altijd de inzet. Wat RISE betreft realiseert de gemeente zich, net als de projectontwikkelaar en Havensteder, dat de plannen een grote impact hebben op de omgeving. In het bijzonder op de bewoners van de Pompenburgflat. Eind 2019 is een zorgvuldig en transparant participatieproces gestart met stakeholders om hen te informeren en te betrekken. De inzet is gericht geweest op een zo goed mogelijke inpassing van de plannen in overleg met de omgeving. Medio november 2023 heeft dit bijvoorbeeld geleid tot een tot tevredenheid stemmende presentatie aan de bewonersvereniging over de woningplattegronden. Betrokken partijen achten het belang van een zorgvuldige omgang met de omgeving, en specifiek de huidige bewoners, van groot belang en blijven zich hiervoor inzetten.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 10.4 Ambtenarenapparaat

Reclamant vraagt of de gemeente op basis van het huidige beleid kan instaan voor een ambtenarenapparaat dat zorgvuldig en in het algemeen belang handelt.

##### *Reactie gemeente*

De gemeente staat altijd in voor het ambtenarenapparaat, totdat het tegendeel wordt bewezen. Als werkgever heeft de gemeente in de eerste plaats het volste vertrouwen in haar medewerkers en de zorgvuldigheid waarmee zij hun werkzaamheden uitvoeren. Opgemerkt wordt dat de afweging of besluiten passen in het algemeen belang ten principale is voorbehouden aan de gemeenteraad. Het ambtenarenapparaat verricht haar werkzaamheden binnen de kaders welke door de gemeenteraad worden vastgesteld.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 10.5 Burgers transparant informeren

Reclamant vraagt of de gemeente op basis van het huidige beleid kan instaan voor dat de gemeente de Rotterdammers transparant en toetsbaar informeert en plannen uitvoert.

##### *Reactie gemeente*

De besluitvormingsprocedure en besluiten ten aanzien van het (ontwerp)bestemmingsplan, de (ontwerp-)omgevingsvergunning en het (ontwerp)besluit hogere waarden zijn door de gemeente op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. Daarnaast hebben de projectontwikkelaar, Havensteder en de gemeente verschillende participatiemomenten georganiseerd (zie hiervoor het Participatieverslag zoals opgenomen als bijlage 26 bij het ontwerpbestemmingsplan, alsmede het opvolgende Participatieverslag over de periode 2022-2024 dat als bijlage 13 bij dit raadsvoorstel is gevoegd). Daarmee is de gemeente van mening dat zij samen met de projectontwikkelaar en Havensteder voldoende transparant is geweest over de ontwikkeling van RISE. Ook is de gemeente van mening dat burgers voldoende in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op de plannen voor RISE.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 10.6 Tegenspraak gemeenteraad

Reclamant vraagt of de gemeente op basis van het huidige beleid kan instaan voor dat de gemeenteraad tegenspraak geeft als politieke besluitvorming het algemeen belang schaadt.

##### *Reactie gemeente*

De gemeenteraad is op het niveau van de gemeente bij uitstek het gremium waar de politieke besluitvorming en daarmee de bijbehorende belangenafweging plaatsvindt. De gekozen volksvertegenwoordigers spreken zich allemaal uit door te stemmen over voorliggend raadsvoorstel. Het resultaat vormt daarmee de uiting van het algemeen belang.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

10.7 EVRM

Reclamant stelt dat RISE niet bijdraagt aan de bestaanscriteria die genoemd zijn in zienswijzen 10.1 t/m 10.7 die voortvloeien uit het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens.

*Reactie gemeente*

In gevolge het EVRM wordt het recht van eenieder op leven beschermd (artikel 2). Wij zijn van oordeel dat er geen sprake is van strijd met de bestaanscriteria aangezien de ontwikkeling en realisatie van RISE is en wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. De ontwikkeling en realisatie van RISE voldoet aan het wettelijke kader.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.8 Sloop Pompenburgflat

Het slopen van (zeer energiezuinige) Pompenburgflat niet in lijn is met de doelstelling van de klimaatwet. Slopen staat gelijk aan kapitaal- en grondstofverspilling.

*Reactie gemeente*

De realisatie van RISE (energielabel A+++)<sup>3</sup> zorgt voor energiezuiniger woningen dan de bestaande woningen en wel zodanig dat na 8 jaar de energie-uitstoot van RISE per woning lager is dan die van de Pompenburgflat. Daarbij is in de berekening rekening gehouden met de sloop van de Pompenburgflat en de uitstoot die gepaard gaat met het verwerken van het sloopmateriaal. Daarmee is over de lange termijn sprake van een plus.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.9 Emissievrije nieuwbouw

De gemeente zou zich moeten richten op het hergebruiken van bestaande gebouwen en emissievrije nieuwbouw. Superhoogbouw heeft veruit de meeste uitstoot van alle gebouwtypen gedurende hun hele levensduur.

*Reactie gemeente*

Emissievrije nieuwbouw komt steeds vaker voor. Steeds vaker wordt er onderzocht of emissieloos bouwen binnen de ontwikkeling mogelijk is. Met name in de wereld van de infrastructuur wordt er al vaak emissieloos gebouwd. Binnen Rotterdam doen we momenteel ervaring op met emissievrije nieuwbouw bij kleine vastgoedontwikkelingen. Echter merken we wel dat dit voor grote ontwikkelingen lastig is door onder andere het gewicht, verschil van de materialen en de hoogte. Dat maakt het lastig om emissieloos bouwen als uitgangpunt te hebben voor RISE. Ingezet wordt op andere duurzaamheidspunten zoals een BREEAM NL-certificering, een materialenpaspoort en het stimuleren van hergebruik van materialen (circulariteit). Alle duurzaamheidsuitgangspunten zijn te vinden in de NvU en worden ook beschreven in de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan.

Uit de vergelijking tussen het behouden van het bestaande gebouw en nieuwbouw blijkt dat de nieuwbouw van de Coolsingeltoren na 8 jaar de meest duurzame optie is. Uit het onderzoek naar de CO<sub>2</sub> impact van RISE blijkt dat de bouw van de Coolsingeltoren, inclusief de carbon-footprint van Pompenburg en de eenmalige uitstoot tijdens de bouw, binnen afzienbare tijd de meest duurzame keuze is voor de lange termijn. Over een periode van 20 jaar wordt er circa 13.500 ton CO<sub>2</sub> bespaard met de bouw van de Coolsingeltoren. Wanneer de levensduur van de Coolsingeltoren wordt aangehouden, een periode van 100 jaar, dan is de CO<sub>2</sub> besparing circa 98.000 ton.

*Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.10 Garantie woningbouwprogramma

Nergens is de garantie geboden dat er door deze ontwikkeling een significant aantal sociale en betaalbare woningen netto bijkomen.

*Reactie gemeente*

De gemeente maakt in haar bestemmingsplannen geen onderscheid in financieringscategorie voor woningen. Deze afspraken worden in overeenkomsten over de grondverkoop en/of anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd. Voor RISE is vastgelegd dat 50% van de woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd, waarvan 299 sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen komen in portefeuille van Havensteder. Havensteder heeft als doelstelling het verhuren van betaalbare woningen aan lage inkomens of kwetsbare groepen. Havensteder heeft aangegeven de woningen in RISE langjarig te zullen exploiteren.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.11 MER varianten

Er is geen MER uitgevoerd voor een plan met een nuloptie: geen verdichting en een verdunning scenario. Verdichting heeft, vooral door hoogbouw, aanzienlijke gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het "autonome groei" scenario is ook een sterke verdichting, dus de verschillen zullen klein zijn.

*Reactie gemeente*

De keuze voor verdichting langs het bestaande openbaar vervoer, met de binnenstad als primaire locatie voor nieuwe woningen, wordt ondersteund door de Omgevingsvisie Rotterdam, De Veranderstad (2021). Deze visie benadrukt dat de binnenstad van Rotterdam bij uitstek geschikt is voor verdere ontwikkeling vanwege de beschikbare infrastructuur en bestaande voorzieningen. Geen verdichting of zelfs een verdunningsscenario sluit niet aan bij de ambities van Rotterdam en de keuzes die zijn gemaakt in de Omgevingsvisie. Met name hoogbouw met gemengde functies is effectief om bij te dragen aan de stedelijke verdichtingsambities en duurzaamheidsdoelstellingen. Het is dus ook geen realistisch scenario voor de gemeente om (in een MER) een plan met een zogenaamde nuloptie te onderzoeken.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.12 Toenemende emissies

Het plan houdt geen rekening met toenemende emissies nadat de coronamaatregelen zijn losgelaten. Er bestaat aanzienlijk verhoogd risico dat de EU-normen op en rond het Hofplein en omliggende wegennet momenteel en in de toekomst worden overschreden. De gegevens uit 2020 en 2021 kunnen niet gebruikt worden als referentie door de coronamaatregelen. Het verkeer in Rotterdam staat dagelijks op verschillende plekken vast en het elektrisch wagenpark loopt aanzienlijk achter.

*Reactie gemeente*

De stelling van reclamant is onjuist. In het V-MRDH verkeersmodel is geen rekening gehouden met de coronajaren. Er zijn dus geen referentiewaarden gebruikt uit deze jaren, waardoor het loslaten van de coronamaatregelen geen rol speelt.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.13 Aantal parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen geeft een vertekend beeld omdat er extra parkeerplaatsen worden gehuurd bij andere partijen in de omgeving.

*Reactie gemeente*

Het huidige parkeerbeleid maakt het mogelijk om voor het autoparkeren gebruik te maken van in de nabijheid gelegen garages waar nog ruimte is. Daarmee wordt de beschikbare parkeercapaciteit in het gebied beter benut, wat duurzamer is dan een nieuwe garage bouwen. Er is wel rekening gehouden met de verkeersgeneratie die uitgaat van deze parkeerplaatsen op afstand. Er wordt op geen enkele manier een vertekend beeld gegeven van de verkeerseffecten.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



#### 10.14 Europese m.e.r.-richtlijn

Het is in strijd met de Europese m.e.r.-richtlijn om niet de milieu-impact van alle ontwikkelingen in het RCD-gebied samen te onderzoeken en beoordelen.

##### *Reactie gemeente*

Allereerst wijzen wij erop dat voor het RCD-gebied in 2011 een MER is gemaakt in het kader van de Structuurvisie voor dit gebied. De MER uit 2011 besloeg het gebied van het gehele Rotterdam Central District (grotendeels gelegen ten noorden van het Weena, maar ook inclusief Weenapoint). De ontwikkeling RISE ligt niet in dit gebied. De Europese m.e.r.-richtlijn verplicht gemeenten niet om alle ontwikkelingen die in elkaars nabijheid liggen, in één MER te beschouwen. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. moet worden beoordeeld of belangrijk nadelige milieueffecten te verwachten zijn en of als gevolg van die conclusie als dan niet een MER gemaakt moet worden. Daarbij dient de omvang van het stedelijk ontwikkelingsproject te worden bepaald. Vooropgesteld wordt dat Lumière en RISE niet zijn gekwalificeerd als één stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het MER voor RISE en Lumière is vrijwillig opgesteld om te waarborgen dat de effecten van beide projecten niet alleen op zichzelf maar ook in samenhang worden beoordeeld. Op deze manier is gewaarborgd dat eventuele gecumuleerde effecten van beide projecten niet kunnen worden gemist. De genoemde andere ontwikkelingsprojecten verkeren in een minder vergevorderd stadium en worden niet zoals RISE en Lumière min of meer gelijktijdig ontwikkeld. Deze projecten zijn daarom niet meegenomen als onderdeel van de activiteiten waarop het MER betrekking heeft. De overige voorziene ontwikkelingen in het gebied zijn in het MER overigens wel beschouwd als onderdeel van de referentiesituatie en hebben als zodanig wel een plek gekregen in het MER.

De vraag van reclamant of Lumière, RISE en de andere genoemde projecten niet als één stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r zou moeten worden beschouwd dient ontkennend te worden beantwoord. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 november 2022, kan worden afgeleid dat er een financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang, en/of onderlinge afhankelijkheid, tussen verschillende ontwikkelingen moet bestaan om deze als één stedelijk ontwikkelingsproject te beschouwen. Het gegeven dat ontwikkelingen op een relatief korte afstand van elkaar zijn gelegen is niet voldoende om aan te nemen dat er sprake is van een bouwkundige of andere samenhang. De lijn in de uitspraak van 30 november 2022 is herhaaldelijk bevestigd, onder meer in uitspraken van 5 april 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1335), 15 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4236) en 7 februari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:479) en ook in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over het bestemmingsplan Rotterdam Central District (ECLI:NL:RVS:2023:88) is bevestigd dat het college en de gemeenteraad ook niet verplicht is om voor alle ontwikkelingen in het RCD(XL)-gebied een MER te maken. De ontwikkeling van RISE is, net als de ontwikkeling Lumière, een op zichzelf staand project, dat op geen enkele wijze financieel, organisatorisch of bouwkundig samenhangt met andere genoemde projecten.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 10.15 Herinrichting Hofplein

Er wordt een enorme investering gedaan voor het vergroenen en herindelen van het Hofplein. Door de effecten van RISE, maar ook van de andere projecten in de omgeving, is het maar de vraag of de bomen en planten tot volwassenheid kunnen groeien. Het ontwerp voor het Hofplein lijkt uit te gaan van de huidige situatie en niet van de toekomstige situatie zoals de gemeente die voor zich ziet. De investering duidt nu op verspilling van publieke middelen.

##### *Reactie gemeente*

Bij de uitwerking van het plan voor de herinrichting van het Hofplein is rekening gehouden met de voorgenomen ontwikkelingen in de omgeving. Het Hofplein ondervindt verschillen in zijn bezonning en schaduw. Zo bevindt de zuidkant van het plein zich veel vaker in de schaduw dan de noordkant. Bij het beplantingsplan wordt hier dan ook rekening mee gehouden. Verder is de onderbeplanting van het Hofplein grofweg ingedeeld in twee gebieden. Door de hoge bebouwing rondom het plein zijn de beplantingsvakken in het zuidoosten van het Hofplein schaduwrijker en vochtiger. Om ervoor te zorgen dat de onderbeplanting van het Hofplein als een geheel blijft aanvoelen, zitten er overlappende soorten in de verschillende beplantingsgroepen. In deze context is het belangrijk te vermelden dat de hoek voor RISE een halfschaduw locatie is. Ook bij de sortimentskeuze van meerstammige heester tot bomen 1<sup>e</sup> grootte (bomen die groter worden 12 meter) is er locatie specifiek rekening gehouden met het windklimaat en de bezonning.

Tijdens de windstudies voor RISE zijn de effecten op de aanplant van nieuwe bomen en de uiteindelijke inrichting meegenomen en de resultaten zijn meegenomen in zowel het inrichtingsplan Hofplein als ook in de bouwontwikkeling van RISE. De gemeente heeft er vertrouwen in dat hier in de toekomst goede condities zijn voor de groei van bomen en andere beplantingen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.16 Hogere waarden geluidhinder besluit

In het besluit hogere waarden zou expliciet beargumenteerd en afgewogen moeten worden tegen de verwachte gezondheidseffecten, omdat de gemeente als doelstelling heeft het aantal geluidgehinderden te verlagen omdat dat een direct verband houdt met gezondheid.

*Reactie gemeente*

In het (ontwerp)besluit hogere waarden is een afweging gemaakt of er hogere waarden kunnen worden verleend en onder welke voorwaarden. Uitgangspunt daarbij is dat woningen zijn voorzien van een geluidluwe gevel en indien aanwezig van een geluidluwe buitenruimte. In het geval en RISE is geconstateerd dat niet voor alle woningen geluidluwe gevel mogelijk is. Bij deze woningen is er sprake van een overschrijding van slechts een aantal dB's voor de eisen van geluidluwheid en bewoners zullen wel beschikken over een (gemeenschappelijke) geluidluwe buitenruimte. Daarbij is ook afgewogen dat dit met name woningen zijn die lager gelegen zijn die een eenzijdige oriëntatie hebben. Daarnaast is de draagconstructie van de gebouwen afgewogen waarbinnen de woon- en slaapkamers zullen worden ingepast om te voldoen aan de eisen voor daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Bij het situeren van een balkon of het toepassen van aanvullende voorzieningen zoals geluiddempende ventilatierooster kan niet meer worden voldaan aan de daglichttoetredingseisen voor de slaapkamers. Als laatste is ook afgewogen dat voor de Coolsingeltoren ook de PvE's van de verschillende eindgebruikers maatgevend zijn voor de indeling van de woningen. Op basis van de PvE's voor de sociale huurwoningen dienen de balkons te worden gesitueerd aan de woonkamer. De leefruimte van de woonkamer wordt hiermee direct gekoppeld aan de buitenruimte voor een optimaal (akoestisch) woongenot. Daarnaast worden er hoogwaardige gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimtes gerealiseerd, die ook toegankelijk zijn voor de kleinere woningen die niet zelf beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

De conclusie van deze afwegingen is dat op grond van de bovenstaande overwegingen een hogere waarden als gevolg van wegverkeer en spoorwegverkeer worden verleend.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.17 Participatie en Verdrag van Aarhus

Het Verdrag van Aarhus is toepasbaar vanwege de aanzienlijke impact op het milieu en leefomgeving. Het verdrag verplicht participatie vanaf de start van het initiatief met alle mogelijkheden open, dus ook de nuloptie. Het door de raad vastgestelde participatiebeleid te complex is om te controleren of het verdrag is meegenomen. Hieraan refereren is een potentiële grove nalatigheid in zorgvuldigheid van bestuur.

*Reactie gemeente*

Het Verdrag van Aarhus regelt dat het publiek (individuen en verenigingen die hen vertegenwoordigen) het recht heeft op toegang tot milieu-informatie en inspraak bij besluitvorming over milieu-aangelegenheden. Ook regelt het Verdrag van Aarhus toegang tot de rechter als overheidsinstanties deze rechten en milieuwetgeving niet naleven. De implementatie van het Verdrag van Aarhus is geregeld in de Wet uitvoering Verdrag van Aarhus 2005. Deze wet zorgt voor verankering van het verdrag in bestaande wet- en regelgeving, zoals in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet milieubeheer en de Wet open overheid. Ook is het verdrag geïmplementeerd in de Europese mer-richtlijn. Het bestemmingsplan en de bijbehorende procedure voldoen aan deze nationale wetgeving (voor zover relevant) en daarmee ook aan het Verdrag van Aarhus.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 10.18 Subsidies

Uit onderzoek en opgevraagde WOO-informatie blijkt dat er innige samenwerking was tussen het college van B&W, stadsontwikkeling en projectontwikkelaars. Dit vergroot het risico dat subsidies niet volgens afspraken worden benut en alleen ten goede komen aan ontwikkelaars en investeerders.

##### *Reactie gemeente*

Dat gemeente en projectontwikkelaar in het ontwikkeltraject voor RISE regelmatig contact met elkaar hebben, is vanwege de grote financiële belangen en daarmee gepaard gaande politieke impact niet meer dan logisch. Dat neemt niet weg dat partijen daarbij met inachtneming van hun eigen taken en verantwoordelijkheden blijven opereren. Op het gebied van eventueel te verstrekken subsidies is de gemeente daarbij gehouden haar eigen spelregels in acht te nemen.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 10.19 Marketingteam Stadsontwikkeling

Het marketingteam van stadsontwikkeling is niet primair gericht op objectieve en goed onderbouwde informatievoorziening, maar op het rechtvaardigen van zaken die mogelijk discutabel zijn.

Communicatie over de hectares vergroening (vernietiging van volwassen biotopen niet afgetrokken wordt) onvolledig was en dat zij de bouwproductie benadrukten zonder iets te zeggen over de gevolgen daarvan voor de leefomgeving en klimaatdoelen. Reclamant raadt aan om te luisteren naar de Rekenkamer, burger en onafhankelijke en ANBI-belangenorganisaties.

##### *Reactie gemeente*

Hetgeen wordt gesuggereerd over de marketinginzet van het cluster Stadsontwikkeling, is niet herkenbaar voor de gemeente. Adviezen die wij ontvangen ter verbetering van onze informatievoorziening nemen wij ter harte.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 10.20 Doorschuiven problemen toekomstige generaties

Het geen gehoor geven aan burgers en het doorschuiven van problemen naar toekomstige generaties valt niet binnen het algemeen belang dat de gemeente dient.

##### *Reactie gemeente*

De beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan is een besluit van de gemeenteraad. Rotterdammers worden vertegenwoordigd door de gemeenteraad waarbij het algemeen belang en het belang van alle Rotterdammers is vertegenwoordigd. Daarnaast houdt de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 10.21 Toetsbare doelen kwaliteit leefomgeving

Reclamant vraagt om toetsbare doelen op te stellen voor de kwaliteit van de leefomgeving en vraagt hoe het bestemmingsplan zich hiertoe verhoudt.

##### *Reactie gemeente*

Rotterdam heeft de doelen tot 2040 vastgelegd in de Omgevingsvisie. Het (ontwerp)bestemmingsplan RISE sluit goed aan bij de doelen die Rotterdam stelt. Dit is nader gemotiveerd in de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 10.22 CO<sub>2</sub> budget

Reclamant vraagt om het CO<sub>2</sub> dat de Rotterdamse bebouwde omgeving nog heeft en welk deel dit bestemmingsplan gebruikt, zichtbaar te maken.

##### *Reactie gemeente*

De vraag van reclamant strekt veel verder dat de scope van het voorliggende bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling RISE is gekeken naar hoe de uitvoering van het gebouw goed past binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van duurzaamheid. De maatregelen die op dit gebied worden getroffen, zijn ook beschreven in de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan. Bovendien heeft de CO<sub>2</sub> uitstoot van een bouwontwikkeling ook geen directe relatie met de vaststelling van het bestemmingsplan.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

10.23 Ambtenaren

Ambtenaren zullen zich inspannen de zienswijzen ongegrond te verklaren en ontkennen dat de belangen van de ontwikkelaars boven het algemeen belang gaan. Dit strooit zand in de ogen van de gemeenteraad. Reclamant vraagt of de gemeenteraad er rekening mee houdt dat ambtenaren het risico lopen bij te dragen aan onrechtmatig handelen van de gemeente.

*Reactie gemeente*

Wij distantiëren ons van deze opmerking. Wij hopen, mede dankzij de beantwoording van deze zienswijze, dat reclamant overtuigd is van het zorgvuldig en transparant handelen van de gemeente Rotterdam.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**11. Reclamant 11 – Bewonersvereniging Delftse Poort**

11.1 Participatie

De bewonersparticipatie is in dit project al in een vroegtijdig stadium tot stand gekomen, maar de participatie kan pas worden afgerond als ook het project gereed is. Reclamant beveelt aan om een tussentijdse evaluatie te organiseren om het procesverloop en de leerpunten voor toekomstige projecten inzichtelijk te maken.

*Reactie gemeente*

Wij hechten veel belang aan participatie met de Bewonersvereniging en de bewoners. Er is hoofdzakelijk een positief beeld op het verloop van de participatie. We onderschrijven dat de participatie pas afgerond is als het project gereed is en dat participatie een punt is van blijvende aandacht. Een tussentijdse evaluatie hoort wat Havensteder betreft bij blijvende aandacht.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

11.2 Oplossing verdwijnen van parkeerplaatsen

Er is nog geen oplossing voor de gedane toezegging door de projectontwikkelaar met betrekking tot het probleem rondom parkeerplaatsen die zullen verdwijnen door het plan.

*Reactie gemeente*

Het klopt dat er ten tijde van de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten nog geen oplossing was voor de toezegging die door de projectontwikkelaar is gedaan aangaande het realiseren van parkeerplaatsen voor huidige bewoners die terugkeren in de ondergrondse parkeergarage. De ontwerp-omgevingsvergunning zal op dit punt worden aangepast, namelijk dat er 28 parkeerplaatsen in de parkeergarage beschikbaar komen voor bewoners die verhuizen naar de Coolsingeltoren en op datum 30 maart 2022 de beschikking hadden over een parkeerabonnement in de parkeergarage Haagseveer (i.p.v. dat er enkel deelauto's in de parkeergarage worden gestationeerd). Het aantal van 28 parkeerplaatsen is voldoende om iedere bewoner die terugkeert in de Coolsingeltoren en op 30 maart 2022 de beschikking had over een parkeerabonnement in de parkeergarage Haagseveer één auto te laten stallen in de ondergrondse parkeergarage.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

## 12. Reclamant 12 – Bewonerscommissie Behoud Pompenburg

### 12.1 Sloop Pompenburgflat

Er worden energiezuinige woningen gesloopt. Deze woningen zijn onlangs gerenoveerd, wat ook geldt voor de overige (te slopen) gebouwen. Reclamant begrijpt niet waarom de raad zou instemmen met de sloop van het complex. Bovendien kost het slopen van deze woningen veel energie. Het zal decennia duren voordat de nieuwe woningen milieuvriendeliker zullen opleveren.

#### *Reactie gemeente*

De ontwikkeling van RISE heeft een groot maatschappelijk belang voor de stad. Vanwege de herontwikkeling, bestaat de mogelijkheid voor een forse toename van het aantal woningen op deze locatie en ook een toename van de sociale woningvoorraad. Dat is in tijden van grote woningnood een zwaarwegend belang. Daar komt bij dat de nieuwe woningen beter passen bij de huidige (en toekomstige) woningvraag en (veel) energiezuiniger zijn dan de bestaande voorraad. De nieuwe woningen krijgen energielabel A+++ . De sociale woningvoorraad van Havensteder op deze locatie wordt dus niet alleen uitgebreid, maar ook toekomst bestendiger. Dat sloop-nieuwbouw energie kost, klopt, maar dit behoeft wel enige nuancering. De projectontwikkelaar heeft onderzoek laten uitvoeren naar de vraag wanneer het kantelpunt optreedt waarna de nieuwe sociale huurwoningen energiezuiger zijn dan de bestaande gebouwen. Er is gekeken naar de uitstoot van de huidige bebouwing. Dat is afgezet tegen de uitstoot van de sloop-nieuwbouw van de sociale woningen en het verbruik van de nieuwe sociale woningen. De uitkomst van dit onderzoek is dat er na 8 jaar na oplevering het omslagpunt wordt verwacht. Gemeente (en Havensteder) ziet daarin belangrijke redenen om mee te werken aan RISE.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 12.2 Verenigde Naties over de sloop

De VN bekritiseert plannen waarbij goede betaalbare woningen worden gesloopt en de manier waarop met de bewoners wordt omgegaan. Niet alleen op de manier hoe is geparticipeerd, maar ook alle stress, onzekerheid, hinder en overlast die de bewoners al jaren ervaren en nog vele jaren tegemoet moeten zien. Reclamant adviseert om te kijken naar het oorspronkelijk plan waarbij de Pompenburgflat behouden blijft.

#### *Reactie gemeente*

Bij een sloop nieuwbouwproject is stress, onzekerheid, hinder en overlast helaas niet geheel te voorkomen. Betrokken partijen doen er echter alles aan om deze effecten zoveel mogelijk te beperken. De huidige bewoners zijn veelvuldig geïnformeerd en uitgenodigd om in gesprek te gaan en te blijven over de planontwikkeling. Gezamenlijk met bewoners is een sociaal plan opgesteld, waarin op voorspraak van bewoners afspraken zijn gemaakt over de indeling van de woning en ondersteuning bij de verhuizing. Maar ook dat er sprake is van een gelijkblijvende huurprijs bij verhuizing. Daarnaast heeft Havensteder personeel vrijgemaakt bij wie de bewoners terecht kunnen met hun zorgen en vragen. De projectontwikkelaar zal de overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk beperken o.a. door niet meer te heien (maar gebruik te maken van schroefpalen) en tijdens de sloop maatregelen te nemen tegen stof- en geluidsoverlast. Een volledig overzicht van de maatregelen die worden getroffen, zijn terug te vinden in het BLVC-plan. Met het vaststellen van de NvU in 2021 heeft de gemeenteraad gekozen voor een herontwikkeling door sloop-nieuwbouw. In de tussentijd is de gemeenteraad niet teruggekomen op dit besluit en kiest de raad niet voor een ontwikkeling met behoud van de Pompenburgflat.

Op <https://www.havensteder.nl/rise> is in video's en in het sociaal plan uitgebreid toegelicht hoe bewoners worden begeleid bij zoeken naar alternatieve woonruimte, verhuizing en terugkeer.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 12.3 Gezondheid

Alle stress, onzekerheid, hinder en overlast heeft een ernstig negatief effect op de gezondheid en woongenot van alle bewoners. Ook zullen de huidige bewoners terugkeren in een woon- en leefomgeving die ongezonder is dan de omgeving die zij achterlieten (meer schaduw, geluidsoverlast, verkeer, luchtkwaliteit, groene omgeving, etc.).

#### *Reactie gemeente*

Als gevolg van de diverse ontwikkelingen rondom RISE en de ingrepen in de openbare ruimte (o.a. Hofplein herinrichting en afwaardering Coolsingel) gaan de verkeersstromen in de toekomst veranderen. Op de Coolsingel, Hofplein en Pompenburg leidt dit tot een afname van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie als gevolg van de herinrichting. De luchtkwaliteit zal daarmee in ieder geval niet slechter zijn na de realisatie van RISE. Ook is in het ontwerp van RISE geborgd dat er voldoende groene en geluidsluwe ruimtes voor bewoners beschikbaar zijn. Hiervoor zijn de collectieve geluidsluwe daktuinen de aangewezen plekken. Daarnaast wordt de omgeving van RISE in de tussentijd verder vergroend. Hoogbouw gaat ontegenzeggelijk gepaard met het toevoegen van schaduw. Hoe toevoeging van schaduw wordt beleefd, is subjectief, maar er kan niet worden gesteld dat schaduw in een hoog stedelijke omgeving leidt tot een ongezondere leefomgeving.

De geluidbelasting ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen is berekend, en hiervan is beoordeeld dat dit aanvaardbaar is. De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan de nieuwbouweisen voor wat betreft het akoestisch binnenniveau.

Zoals in reactie op zienswijze [12.2](#) is beschreven, wordt er maximale inspanning verricht om de verhuizing van de bewoners zo goed mogelijk te begeleiden om een deel van de zorgen daaromtrent te verminderen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.4 Motie beeldbepalende objecten

De gemeenteraad heeft in oktober 2022 een motie aangenomen waarmee beeldbepalende objecten in bestemmingsplannen worden beschermd tegen sloop (middels een dubbelbestemming). Deze bescherming ten onrechte niet is opgenomen in het bestemmingsplan terwijl het gebouw Pompenburg wel als beeldbepalend object is aangemerkt.

#### *Reactie gemeente*

Het toekennen van een dubbelbestemming op beeldbepalende gebouwen heeft tot doel om het gebouw te beschermen tegen sloop, zodat er een nadere afweging kan plaatsvinden op het moment er plannen zijn om het gebouw te slopen. In dit geval is er al besloten tot sloop van het gebouw Pompenburg en heeft er reeds een afweging plaatsgevonden. Het toekennen van een dubbelbestemming is daarmee niet doelmatig.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.5 Afweging behoud Pompenburgflat

Er heeft geen serieuze afweging plaatsgevonden over het behoud van de Pompenburgflat in relatie tot de cultuurhistorische waarde.

#### *Reactie gemeente*

Er zijn meerdere cultuurhistorische verkenningen (welke als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan zijn opgenomen), opgesteld door externe bureaus om de waarden en karakteristieken van de huidige locatie en bebouwing vast te leggen. Daaraan toegevoegd is een verkenning voor het Bodon-gebouw aan de Coolsingel 6 en een separate verkenning voor het wooncomplex Pompenburg uitgevoerd. De resultaten van de cultuurhistorische verkenningen liggen ten grondslag aan het ontwerp voor de nieuwbouw. De architect heeft de waarden en karakteristieken van de huidige bebouwing en locatie op een eigentijdse manier geïntegreerd in het ontwerp van RISE. Hierover is ook uitvoerig de dialoog met de Commissie voor Welstand en Monumenten en vakdisciplines stedenbouw en landschap gevoerd. Geconcludeerd is door de Commissie W&M dat de huidige kenmerken op een goede en respectvolle wijze weerklanken in de nieuwbouw van RISE en dat de aangeleverde documentatie voor de te slopen bebouwing voldoende is.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.6 Longlist Post'65 Erfgoed

De Rijksdienst van Cultureel Erfgoed heeft de Pompenburgflat op de longlist voor inventarisatie van Post'65 Erfgoed geplaatst.

*Reactie gemeente*

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft een tip ontvangen voor aanwijzing van de Pompenburgflat als Rijksmonument binnen het Post 65-programma. Het Post 65-programma is een aanwijzingsprogramma van de RCE om erfgoed uit de periode 1965-1990 te erkennen en te beschermen. In het najaar van 2023 heeft de RCE een (door de Rijksdienst samengestelde) longlist met de gemeente gedeeld van panden die in aanmerking zouden kunnen komen voor een aanwijzingsbesluit en daarmee voor de status als Rijksmonument. De Pompenburgflat staat niet op deze longlist. De RCE werkt op dit moment aan een beperkte lijst voor aan te wijzen gebouwen, objecten en structuren. Het doel hiervan is om panden uit de post 65 periode te vieren.

Het verzoek tot aanwijzing van de Pompenburgflat wordt beoordeeld binnen het nog op te stellen waarderingskader van de RCE. De lijst van beoogde aan te wijzen panden wordt op zijn vroegst begin 2025 verwacht. Daarna gaat de RCE in gesprek met eigenaren en gemeentes over draagvlak.

Het is dus vooralsnog de vraag of de RCE de Pompenburgflat toevoegt aan de lijst van beoogde rijksmonumenten van de RCE. Vooralsnog gaat de gemeente niet uit van een (toekomstige) beschermde status van het gebouw. Dat laat onverlet dat de gemeente de cultuurhistorische waarde van de locatie erkent en ook zorgvuldig heeft meegewogen bij de beoogde herontwikkeling. De waarden en karakteristieken van de huidige locatie en bebouwing zijn bepaald en in een cultuurhistorische verkenning vastgesteld/vastgelegd. De resultaten van de cultuurhistorische verkenningen liggen ten grondslag aan het ontwerp voor de nieuwbouw. De architect heeft de waarden en karakteristieken van de huidige bebouwing en locatie op een eigentijdse manier geïntegreerd in het ontwerp van RISE. Hierover is ook uitvoerig de dialoog met de Commissie voor Welstand en Monumenten en vakdisciplines stedenbouw en landschap gevoerd. Geconcludeerd is door de Commissie dat de huidige kenmerken op een goede en respectvolle wijze weerklinken in de nieuwbouw van RISE.

De kans dat de RCE dit gebouw aanwijst als monument achten wij klein omdat het niet op de longlist stond en omdat hier een belangrijke ontwikkeling speelt.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**12.7 Onrealistisch project**

Reclamant zet vraagtekens bij het realistische gehalte van het project. Het project is weinig transparant verlopen. De projectontwikkelaar had aanvankelijk een idee voor één toren waarbij Pompenburg niet gesloopt hoefde te worden. De gemeente zou het voorstel hebben gedaan om het gebied te transformeren met meerdere torens. De gemeente zegt het oorspronkelijk plan nooit te hebben gezien. Het project overschreeuwt de locatie; de torens staan veel te dicht op elkaar. Hoogbouwbezoekers in de stad maken al bezwaar tegen nieuwe hoogbouwtorens die hun uitzicht belemmeren en hier wordt gekozen om 3 torens dicht bij elkaar te bouwen.

*Reactie gemeente*

De planontwikkeling is niet gelopen zoals reclamant beschrijft. Nadat de projectontwikkelaar Hofplein 33 en Coolsingel 6 heeft aangekocht, is zij in gesprek gegaan met het cluster Stadsontwikkeling over herontwikkeling van deze panden. Daarbij hebben ambtenaren de suggestie gedaan om ook met Havensteder te gaan praten en te kijken naar een bredere ontwikkeling op deze locatie. Havensteder zag vanwege de hoge woningnood en de toename van het aantal sociale huurwoningen als gevolg van realisatie van RISE de meerwaarde van het project. Vervolgens is het project met de drie partijen verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de NvU in 2021. Daarbij heeft het gemeentebestuur geconcludeerd dat het programma van RISE inpasbaar is op de locatie en goed aansluit bij de ambities van de gemeente als het gaat om stedelijke verdichting. De onderzoeken die zijn gedaan in het kader van voorliggend bestemmingsplan en het MER dat is opgesteld, bevestigen dat de ontwikkeling goed inpasbaar is op deze locatie.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**12.8 Noodzaak en behoefte**

Reclamant vraagt zich af voor wie er eigenlijk wordt gebouwd. Voor bewoners die hard op zoek zijn naar een betaalbare en liefst sociale huurwoning, of voor nieuwe investeringen, het ondernemersklimaat, c.q. de projectontwikkelaars?

*Reactie gemeente*

Rotterdam kent een grote behoefte aan woningen in alle prijssegmenten. RISE voorziet in die behoefte door 50% van de nieuwbouw in het betaalbare segment te ontwikkelen (zowel koop als huur) en doordat tenminste 20% van het totaal aantal woningen sociale huur betreft. De overige 50% (hoger en topsegment) bestaat zowel uit koop als huurwoningen. Er wordt dus gebouwd voor alle doelgroepen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.9 Alternatieve locatie

Elders in de stad, zoals in de lege havens, is voldoende ruimte om (zonder jarenlange bouwoverlast) een toren neer te zetten.

*Reactie gemeente*

De gemeente is van mening dat er in het centrum nog woningen moeten en kunnen worden bijgebouwd. De nieuwe woningen zorgen voor meer economisch draagvlak van de winkels en horeca en het openbaar vervoer in de binnenstad. Daarnaast zorgt het ook voor meer levendigheid en daarmee een meer aantrekkelijke binnenstad. Bouwoverlast wordt zoveel mogelijk beperkt, zie hiervoor ook de reacties bij zienswijze [1.14](#). Daarnaast worden er ook woningen gebouwd in en rond voormalige havengebieden zoals M4H en Rijnhaven. Dat is echter onvoldoende voor de grote woningvraag.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.10 Strijd met Woonvisie

De Woonvisie presenteert verouderde cijfers betreffende sociale woningbouw in Rotterdam. RISE voldoet niet aan de gestelde normen van de provincie en het Rijk. In RISE wordt slechts 6% aan sociale woningbouw toegevoegd.

*Reactie gemeente*

Het plan is getoetst aan het op dat moment geldende beleid met de daarin opgenomen cijfers. Hiermee is het plan getoetst aan de op dat moment wettelijke eisen. Het Rijksbeleid gaat ervan uit dat gemeenten toegroeien naar een woningvoorraad van 30% sociale huur. Rotterdam zit al aan dit percentage. Daarbij moet opgemerkt worden dat het Rijksbeleid niet op het niveau van afzonderlijke projecten van toepassing is. Dit betekent dat niet elk project minimaal 30% aan sociale huurwoningen hoeft te bevatten. In zoverre is het bestemmingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid omtrent de woningbouwopgave. Het plan is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Woningbehoefteraming 2021. Hieruit volgt dat het plan bijdraagt aan de kwantitatieve vraag naar woningen (zie paragraaf 2.1.4 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan). De behoefte aan de beoogde woningen is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking, dat op rijksniveau is vastgesteld. Het provinciaal beleid (Omgevingsverordening Zuid-Holland) refereert aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (deze is in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening geborgd). Door te voldoen aan de kwalitatieve en aan de kwantitatieve woningbehoefte van de Ladder wordt voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening dat ook ziet op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, ondanks het gebrek aan sociale woningen. Overigens zal 50% van de nieuwe woningen in RISE bestaan uit betaalbare woningen en 20% van het totale aantal woningen wordt sociale huurwoningen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.11 Participatie sloop

Op het participatieproces en de communicatie valt veel aan te merken. In 2019 moesten de bewoners uit de krant vernemen dat hun huis wordt gesloopt. Tot op heden is het overleg eenzijdig gericht op het voorbereiden van de bewoners op de sloop en het soepel laten verlopen van het verhuisingsproces. Er is nauwelijks aandacht geweest voor de standpunten van bewoners en zorgen over het behoud van de flat (73% gaf in 2021 aan niet te willen verhuizen en tegen de sloop te zijn) en het onderzoeken van alternatieven.

*Reactie gemeente*



De projectontwikkelaar, Havensteder en gemeente zijn met elkaar een onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van RISE gestart. 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. Daarnaast zag de gemeente met RISE de mogelijkheid om dit gebied opnieuw te activeren door toevoeging van divers programma (kantoren, maatschappelijk en horeca) en daarmee beter aan te laten sluiten op de binnenstad. Partijen waren en zijn zich vanaf het begin bewust van de impact welke RISE op de bewoners van de Pompenburgflat heeft. Daarom is ook door Havensteder vastgelegd en door de gemeenteraad in meerdere moties opgedragen om zorgvuldig met de belangen van deze bewoners om te gaan en de bewoners zoveel mogelijk te ontzorgen, maar wel binnen het kader van herontwikkeling van het gebied naar RISE. Het zorgvuldige participatieproces dat sinds eind 2019 wordt doorlopen sluit hierop aan.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.12 Vergelijking Tweebosbuurt

Wethouder Zeegers heeft gezegd geen nieuwe Tweebosbuurt meer te willen creëren. Reclamant vraagt wat die woorden waard zijn als Rotterdammers nog steeds tegen hun wil in uit hun woningen worden gezet om ruimte te maken voor economisch gewin.

#### *Reactie gemeente*

Anders dan Tweebosbuurt worden bij RISE alle sociale huurwoningen op de locatie teruggebouwd, en worden er sociale huurwoningen extra bijgebouwd. In het sociaalplan van Havensteder is vastgelegd dat iedereen die dat wenst, terug mag komen in de nieuwe woningen tegen de huurprijs die zij op het moment van verhuizen betalen. Daarnaast zijn aanvullende afspraken gemaakt over tijdelijke woonruimte en wordt een verhuisvergoeding aangeboden.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.13 Reactie op bewonersinitiatief 'Recht op de Stad'

Reclamant heeft met het bewonersinitiatief 'Recht op de Stad' op 30 maart 2022 voorgesteld een variant te ontwikkelen waarbij de sinds 2018 nagenoeg leegstaande kantoren zouden worden getransformeerd tot woningen en het woongebouw met 1 of 2 lagen zou worden opgetopt. Dit onder het motto 'slopen, bouwen en hoe we CO<sub>2</sub>-emissies kunnen voorkomen'. Van Havensteder en de wethouder kreeg reclamant het antwoord dat de planvorming al ver gevorderd was. Reclamant vindt deze reactie ontoereikend. Van de ontwikkelaar kwam geen reactie.

#### *Reactie gemeente*

In 2021 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten RISE vastgesteld, waarop het project RISE zoals gepresenteerd in de NvU, verder is uitgewerkt. De gemeente heeft daarmee uitgesproken dat deze locatie een geschikte locatie is voor verdere verdichting, wat aansluit bij de ambities van de gemeente. Wij staan nog steeds voor de reactie die wethouder Zeegers destijds heeft gegeven. In de antwoordbrief uit 2022 is onder verwijzing naar eerdere besluitvorming (met name de vaststelling van de NvU) aangegeven dat heroverweging van het project niet aan de orde is, ook omdat RISE substantieel bijdraagt aan de woningbouwdoelstelling. Aan die situatie is niets veranderd.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.14 Leegstandsvergunning

Op de eerste leegstandsvergunning die in april 2022 is afgegeven, kon bezwaar worden ingediend, maar er is geen openbare publicatie geweest, noch is er op dit moment een vergunning of bestemmingsplanwijziging aangekondigd. Het besluit voor de verlenging van de leegstandsvergunning is op 13 november 2023 aangenomen en ook deze is niet gepubliceerd. Reclamant vraagt hoe men bezwaar kan indienen als de publicatie niet in het Gemeenteblad staat en de bewoners niet op de hoogte zijn gebracht. Reclamant vraagt ook hoe een leegstandsvergunning kan worden afgegeven als bouwen juridisch nog niet mogelijk is.

#### *Reactie gemeente*

Het klopt dat er in april 2022 een leegstandsvergunning is verleend voor een aantal woningen in de Pompenburgflat en dat deze in november 2023 voor twee jaar is verlengd. Omdat voor de

Pompenburgflat sloopplannen bestaan, is door Havensteder als pandeigenaar een vergunning aangevraagd (en verleend) om de leegstaande woningen tijdelijk te mogen verhuren om verpaupering tegen te gaan. Aangezien besluitvorming over RISE later plaatsvindt dan oorspronkelijk gedacht, en daarmee ook de sloop later zal starten, is om verlenging van de vergunning gevraagd door Havensteder.

Het klopt ook dat deze vergunning en de verlenging daarvan niet is gepubliceerd. De gemeente is hiertoe ook niet verplicht. De wetgever heeft namelijk niet voorzien in een recht voor eenieder om bezwaar en beroep in te stellen. Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan namelijk alleen een belanghebbende tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter en op grond van artikel 7:1, eerste lid, van de Awb dient degene aan wie het recht is toegekend beroep in te stellen bij de bestuursrechter, alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken. Op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Bewoners van Pompenburg die geen tijdelijk huurcontract hebben op grond van de Leegstandswet, zijn geen belanghebbenden bij dit besluit. Daarnaast merken wij op dat reclamant ook namens twee bewoners van de Pompenburgflat bezwaar heeft gemaakt tegen de verlenging. Dit bezwaar is toen (conform het advies van de Algemene Bezwaarschriften Commissie) niet ontvankelijk verklaard met bovenstaande motivering.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat Havensteder zowel de bewonersvereniging Delftse Poort als uw bewonersvereniging een adviesaanvraag heeft voorgelegd over de invulling van tijdelijke verhuur. Op deze adviesvraag is toen alleen reactie gegeven door bewonersvereniging Delftse Poort.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.15 Communicatie aankondiging NRD

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau, waarmee de start van het bestemmingsplan en een voorstel voor de onderzoeksopzet van het MER werd aangekondigd, is in juni 2022 gepubliceerd. Net zoals het coördinatiebesluit. De gemeente en Havensteder hebben verzuimd om belanghebbenden actief te informeren over deze bekendmaking en/of te betrekken bij dit proces dat draait om de nieuwe woon- en leefomgeving van de reclamant.

#### *Reactie gemeente*

De Nota Reikwijdte en Detailniveau en het coördinatiebesluit zijn op voorgeschreven wijze gepubliceerd. Al voor de officiële bekendmaking van de Nota Reikwijdte en Detailniveau zijn er verschillende momenten geweest waarop belanghebbenden kennis hebben kunnen nemen van dan wel zijn geïnformeerd over de planvorming. Havensteder is eind 2019 het participatietraject gestart met haar huurders. Nadat de gemeenteraad in november 2020 het ambitiedocument voor RISE vaststelde heeft de gemeente de bredere omgeving per brief geïnformeerd, waarna de ontwikkelaar in januari 2021 de eerste informatiebijeenkomst organiseerde. Daarna is in samenwerking een uitgebreid en traject doorlopen met verschillende bijeenkomsten, presentaties en een-op-een gesprekken. Zie ook onze reactie op [12.17](#). Voor een uitgebreidere toelichting op de participatiemomenten wordt hier verwezen naar het Participatieverslag zoals opgenomen als bijlage 26 bij het ontwerpbestemmingsplan, alsmede het opvolgende Participatieverslag over de periode 2022-2024 dat als bijlage 13 bij dit raadsvoorstel is gevoegd).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.16 Terinzagelegging

Reclamant heeft er bezwaar tegen dat het ontwerpbestemmingsplan op 22 december 2023, vlak voor de kerstperiode, ter inzage is gelegd en dat de bewoners van de Pompenburgflat hier niet vooraf op de hoogte over zijn gebracht. De publicatiedatum vlak voor de kerstperiode gaat ten koste van de duur voor een zienswijze indiening en reclamant vraagt zich af waarom niet is gewacht met publicatie tot 1 januari.

#### *Reactie gemeente*

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft de gemeente de documenten voor 1 januari ter inzage willen leggen. Reclamant heeft pro forma een zienswijze ingediend en heeft een extra termijn van twee weken gekregen om de zienswijze aan te vullen. Wij menen daarmee op juiste wijze tegemoet te zijn gekomen aan het bezwaar van reclamant.

Verder is er vanuit de gemeente ook eerder gecommuniceerd dat het ontwerpbestemmingsplan nog in 2023 ter inzage wordt gelegd (bijvoorbeeld op de brede RCD-XL bijeenkomst in april 2023). Daarnaast heeft Havensteder in de nieuwsbrief van december 2023 (verstuurd op 15 december 2023) bewoners geïnformeerd over de (aanstaande) ter inzagelegging.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.17 Communicatie Havensteder

Havensteder heeft mondeling toegezegd het draagvlak onder bewoners te toetsen voorafgaand aan het nemen van een sloopbesluit. Havensteder heeft het sloopbesluit zonder de bewoners daarvan primair in kennis te stellen, gecommuniceerd aan de buitenwereld. Havensteder heeft de onderliggende stukken die hebben geleid tot het besluit tot op heden niet willen delen met bewoners.

*Reactie gemeente*

Havensteder heeft een uitvoerig participatietraject doorlopen met de bewoners van de Pompenburgflat. Via de formele lijn door overleggen met beide bewonersvertegenwoordigingen (bewonersvereniging Delftse Poort en bewonerscommissie Behoud de Pompenburg) en via de informele lijn door het organiseren van bijeenkomsten voor bewoners.

Doel van de bijeenkomsten was het toetsen van draagvlak en het ophalen van wensen en ideeën bij verschillende thema's zoals verhuisdiensten, een gemeenschappelijke ruimte, indeling van de woningplattegronden en de manier van toewijzen, om uiteindelijk bewoners het vertrouwen te geven om de stap naar de nieuwbouw te maken.

De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn uiteindelijk opgeschreven in het sociaal plan. Het sociaal plan is samen met de bewonersadviesgroep geschreven door ieder punt te doorlopen en te toetsen bij de adviesgroep. Elke individuele bewoner kon zitting nemen in de bewonersadviesgroep. Het sociaal plan is de basis van het besluit. Tot slot konden beide bewonersvertegenwoordigingen hun advies op het sociaal plan opstellen voordat deze vastgesteld werd op 29 mei 2023. Met het vaststellen van het sociaal plan, nam Havensteder het besluit om in te stemmen met de sloop. Hiermee is naar het oordeel van de gemeente een zorgvuldige participatie met bewoners doorlopen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.18 Omgang van Havensteder met bewoners

Sinds de bekendmaking van de plannen in 2019 is er sprake van gebrekkig onderhoud en huurverhogingen in de Pompenburgflat, terwijl er nadrukkelijk om huurbevrozing is gevraagd. Na herhaaldelijke meldingen worden problemen met liften en mechanische deuren niet opgelost. Dit kan tot ernstige situaties leiden, zeker wanneer bij levensbedreigende omstandigheden de hulpdiensten met spoed worden opgeroepen en iedere minuut voor een bewoner telt. Huurders horen fatsoenlijk toegang te hebben tot hun woningen, ook tijdens een voorgenomen slooptraject en zeker wanneer de woningcorporatie proclameert dat ze de bewoners oppakken en pas loslaten wanneer ze veilig zijn geland. Bewoners zijn al laten vallen.

*Reactie gemeente*

Havensteder blijft het gebouw onderhouden, zoals bewoners dat gewend zijn. Als er iets kapotgaat, wordt dat gerepareerd. Als er grote ingrepen nodig zijn wordt per situatie bekeken hoe dat wordt opgepakt. Belangrijkste is dat de flat schoon, heel en veilig is en daarmee de leefbaarheid op peil blijft. Wij begrijpen dat het voornemen om de Pompenburgflat te slopen voor een deel van de bewoners zeer onaangenaam is. Daarom heeft de gemeenteraad verschillende moties aangenomen waarin is uitgesproken dat bewoners zo veel als redelijk en mogelijk moeten worden geholpen om de impact van de plannen voor bewoners zo beperkt mogelijk te houden. In eerste instantie is Havensteder de partij die hierop aanspreekbaar is. Wij zijn van mening dat Havensteder haar rol tot dusver op een goede manier vervult. Mocht reclamant toch van mening zijn dat Havensteder in gebreke blijft en komt reclamant er met Havensteder niet uit, dan kan zij (en iedere individuele bewoner) zich wenden tot de gemeente.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 12.19 Gezondheid

Bewoners van de Pompenburgflat moeten voor het grotere belang van de stad 13 jaar in onrust verkeren en leven in een bouwput. Ook omwonenden en bezoekers van het centrum zullen jarenlang voor de zoveelste keer tegen een bouwput aankijken. Het is bekend dat dergelijke trajecten traumatische effecten hebben op bewoners in de vorm van chronische stress, onzekerheid, diverse gezondheidsproblemen die onvoldoende worden erkend. Sloop is de meest ingrijpende maatregel in de levenssfeer en een verspilling van energie, materiaal en geschiedenis en heeft negatieve sociale impact. In de projectplannen is niets terug te vinden over een onderzoek van de gemeente naar de gezondheidseffecten van dit langdurig sloopproject.

#### *Reactie gemeente*

Overlast kan niet helemaal worden weggenomen, maar de sloop vindt zorgvuldig en in kleine stappen plaats. Daarbij worden sproeiërs toegepast die water vernevelen tijdens de sloop, zodat de eventuele stofwolken tot een minimum blijven beperkt. Ook tijdens de bouw worden maatregelen genomen om de overlast te beperken. Zo zullen de damwanden worden gedrukt in plaats van getrild en worden de palen in de grond geschroefd in plaats van geheid. In het sociaal plan van Havensteder wordt daarnaast ook verwezen naar een immateriële schadevergoeding en is er ruimte voor maatwerk.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 12.20 Risico's sloop voor bewoners

Reclamant vraagt wat de gevolgen zijn van een situatie waarin door onvoorziene omstandigheden fase 1 na sloop niet kan starten of dat de flat half gesloopt is en fase 2 niet kan starten. Reclamant heeft verder de volgende vragen. Moeten de bewoners van fase 1 langdurig in de kleinere tijdelijke woning verblijven? Kunnen bewoners totdat de Coolsingeltoren gebouwd is daar ook blijven? Wie garandeert bewoners dat na de sloop alles ook echt gebouwd gaat worden? Krijgen bewoners van de ontwikkelaar garanties zwart op wit? Wie kunnen bewoners er straks op aanspreken als bepaalde afspraken door overmacht niet nagekomen kunnen worden, bijvoorbeeld dat woningen (nog) kleiner uitvallen door onvoorziene problemen? Dat servicekosten onbetaalbaar worden voor bewoners? Tot op heden hebben bewoners op dit soort vragen geen informatie of afdoende antwoord gekregen van Havensteder of de projectontwikkelaar.

#### *Reactie gemeente*

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt mede getoetst of de gevolgen van de sloop/nieuwbouw de veiligheid voor de bewoners en gebruikers van de omliggende panden ongemoeid laat. Dit moet ook gewaarborgd zijn in de situatie dat fase 2 niet kan starten. Wanneer na de sloop van de eerste fase niet wordt gestart met de bouw, treedt vertraging op. De bewoners die zijn verhuisd naar de Cooltoren kunnen gedurende die vertraging blijven wonen in de Cooltoren. De gemeente en de ontwikkelaar hebben er voldoende vertrouwen in dat eenmaal gestart met de sloop van fase 1, het gehele project in één bouwstroom zal worden afgerond. Desalniettemin, wanneer als gevolg van onvoorziene omstandigheden na oplevering van de eerste fase niet gestart wordt met de sloop van het restant van de Pompenburgflat, zullen de bewoners evengoed verhuizen naar de nieuwe Coolsingeltoren. Over de servicekosten maakt Havensteder afspraken met de bewoners. Inzet is deze niet te laten stijgen, maar de exacte hoogte is mede afhankelijk van het serviceniveau welke bewoners met Havensteder afspreken.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 12.21 Financiële haalbaarheid

Havensteder is de afnemer van de Coolsingeltoren. Reclamant vraagt of voor de andere twee torens met dure woningen wel belangstelling is gezien de economische ontwikkelingen. Er is geen berekening gedaan over de financiële haalbaarheid van deze torens. Reclamant vraagt of aan de 70%-bezettingsregel wordt voldaan. Indien hier geen sprake van is, lijkt het een duidelijk signaal dat er geen behoefte is aan het soort appartementen waar RISE in beoogt te voorzien. Reclamant verwijst naar andere torens waar leegstand van soortgelijke appartementen in Rotterdam speelt en stelt dat verscheidende bouwprojecten om deze reden zijn afgeblazen.

#### *Reactie gemeente*

Er is wel degelijk een berekening gemaakt van de economische haalbaarheid. Een deel van de woningen zullen bovendien in het betaalbare segment worden afgezet. De projectontwikkelaar zal met

haar financier een deel van de woningen zelf in belegging nemen, een deel zal aan een andere belegger worden verkocht en een deel van de woningen gaat in de vrije verkoop. Indien er onvoldoende animo is van andere beleggers zal de projectontwikkelaar zelf een groter deel in portefeuille houden. Onduidelijk is wat reclamant met de 70%-bezettingsregel bedoeld. Als hiermee wordt gerefereerd aan het percentage woningen dat in de voorverkoop moeten worden verkocht, voordat met de bouw wordt gestart, dan kan hierover het volgende worden gezegd: een ontwikkelaar zal in het kader van zijn projectontwikkeling zoveel mogelijk risico's willen beheersen. Een maatregel die hij daarvoor kan gebruiken is het stellen van een voorverkooppercentage. 70% geldt daarbij als een soort vuistregel, maar per project zal moeten worden bepaald wat een reëel percentage is. Lagere percentages komen dus ook voor.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.22 Constructie

Extreme hoogbouw eist speciale funderingen en aandacht voor veiligheid en stabiliteit. Het Stadhuis heeft al schade ondervonden door de bouw van een 150 meter hoge toren op het naastgelegen monumentale Postkantoor. Reclamant vraagt wat de gevolgen zijn door de bouw van deze drie torens en of er voldoende onderzoek is gegaan om de mogelijke risico's tijdens de sloop en nieuwbouw in kaart te brengen.

#### *Reactie gemeente*

Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de fundering en de invloed van RISE op naastgelegen gebouwen zoals gebouw Pompenburg, politiebureau, stadhuis en metro. Hieruit blijkt dat de invloed van de bouw van de drie torens op omgeving beperkt is, waardoor voldoet aan alle eisen en voorwaarden onder andere op gebied van veiligheid en stabiliteit. Bij de uitwerking van het huidige ontwerp naar een uitvoeringsgereed ontwerp zullen de onderzoeken nog verder worden uitgewerkt en door de gemeente worden getoetst.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.23 Oppervlakte nieuwe sociale woningen

Het nieuwbouwprogramma voor de appartementen van Havensteder bestaat voornamelijk uit woningen van 57-80 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GO) met een verblijfsgebied (VG) van 34 m<sup>2</sup> - 59 m<sup>2</sup> (2-3 kamerwoningen). Deze woningen hebben gemiddeld een kleiner oppervlak dan de huidige woningen: 72-96 (GO) met circa 52-75 m<sup>2</sup> (VG) (3-4 kamerwoningen). Ook komen de kelderboxen niet terug. De invulling van het woonprogramma is dus niet gelijk. Dezelfde soort ruimten met bijbehorende oppervlakten en dezelfde minimale verblijfsruimte zijn een vereiste. Hieruit blijkt dat de woningen veel kleiner worden dan de woningen die de bewoners nu hebben en hebben zij hierover tot nu toe nooit duidelijkheid gekregen, ondanks de vele verzoeken aan de gemeente, Havensteder en projectontwikkelaar, terwijl Havensteder de bewoners voorhoudt dat o.a. een vergelijkbaar vloeroppervlak tot de harde eisen behoort.

#### *Reactie gemeente*

De gemiddelde oppervlakte van de woningen voor Havensteder in RISE is kleiner dan in de huidige situatie. Toch komen er op grond van het Programma van Eisen van Havensteder 4-kamerwoningen van ca. 118 m<sup>2</sup>, 3-kamerwoningen van ca. 76 tot ca. 82 m<sup>2</sup> en 2-kamerwoningen van ca. 57 m<sup>2</sup> waarmee RISE een toekomstbestendige woonprogrammering kent. De 4-kamerwoningen bestaan uit twee 2-kamerwoningen. Deze worden tijdelijk samengevoegd om de zittende huurder een gelijkwaardig woonproduct te bieden. Na vertrek van de zittende huurder worden deze woningen weer verhuurd als twee 2-kamerwoningen.

Het klopt dat de individuele bergingen in de kelder verdwijnen, maar alle sociale woningen beschikken over een inbandige berging in de woning. De inbandige bergingen hebben een grootte van circa 3,3 m<sup>2</sup> tot circa 5,2 m<sup>2</sup>. In de inbandige berging staat een installatie voor luchtverversing. Ook kan deze ruimte worden gebruikt voor het neerzetten van een wasmachine en overige bergruimte. Naast een inbandige berging hebben de sociale woningen een eigen gezamenlijke afsluitbare fietsenstalling (die is er nu niet) alsmede een ruimte voor parkeren van scootmobielen. Ook wordt voorzien in parkeerplaatsen voor auto's waarvan 28 parkeerplaatsen worden gereserveerd voor bewoners die verhuizen naar de Coolsingeltoren en op datum 30 maart 2022 de beschikking hadden over een parkeerabonnement in de parkeergarage Haagseveer.

Voor de inrichting en plattegronden van de woningen zijn verschillende bijeenkomsten (november 2022, maart/april 2023, november/december 2023) met bewoners, bewonersverenigingen en bewonersadviescommissies gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de woningen incl. oppervlakten uitvoerig besproken en met bewoners(vertegenwoordigers) afgestemd.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienwijze ongegrond te verklaren.

#### 12.24 Referentiekader van het MER

In het MER zou de huidige situatie de referentiesituatie moeten betreffen, om zodoende de milieueffecten van alle ontwikkelingen in de omgeving in samenhang te onderzoeken. Door alleen de effecten van Lumière en RISE te onderzoeken, wordt genegeerd wat de negatieve effecten zijn voor mens, flora en fauna. Dit resulteert er volgens reclamant in dat de milieugevolgen geen volwaardige plek krijgen en de daadwerkelijke milieueffecten worden verbloemd. De cumulatieve, negatieve effecten van alle – minimaal 18 torens inclusief Rise en Lumière - zorgen evident voor veel grotere toename van verkeer, (gecumuleerde) geluidbelasting, de luchtkwaliteit, de externe veiligheid, de gezondheid, de wateropvang, de ecologie, het stadsklimaat (bezonning, windhinder, hittestress), circulariteit bouw materiaal en hinder tijdens de bouw. Deze plannen zijn in het MER niet meegenomen.

#### *Reactie gemeente*

Wij begrijpen de zorgen die reclamant heeft. Wanneer de gemeente een bestemmingsplan opstelt voor een project als RISE, maar ook Lumière, dient de gemeente te beoordelen of voor het bestemmingsplan dat dit project (in dit geval een stedelijk ontwikkelingsproject) mogelijk maakt, een MER moet worden gemaakt. Dit is in principe een afweging die per project wordt gemaakt, tenzij projecten een zodanige samenhang met elkaar hebben dat projecten als één project moeten worden beschouwd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in recente jurisprudentie een aantal criteria uiteengezet om te beoordelen of sprake is van samenhang tussen projecten. Het gaat om de vraag of projecten organisatorische, financiële of bouwkundige samenhang hebben. Deze criteria zien eigenlijk op de vraag of een project ook zonder het andere project wordt uitgevoerd of, met andere woorden, is er sprake van een onderlinge afhankelijkheid. Het enkele feit dat projecten in elkaars nabijheid liggen, is geen reden om samenhang aan te nemen.

Als RISE langs de lat van samenhang wordt gelegd, wordt geconstateerd dat er geen sprake is van samenhang met andere projecten in de binnenstad. Deze zelfde redenering geldt voor Lumière. Ook RISE en Lumière hebben onderling geen samenhang. Dat er toch is besloten om een MER te maken voor deze projecten samen, is mede ingegeven door de wens van omwonenden voor een MER. Als dan vervolgens naar de regelgeving voor MER wordt gekeken, vraagt die regelgeving om een referentiesituatie vast te stellen waarin rekening wordt gehouden met zogenaamde autonome ontwikkelingen. Dat zijn ontwikkelingen die in de toekomst in de omgeving van de projecten worden gerealiseerd. In dit geval is vastgesteld dat dit gaat om de ontwikkelingen The Modernist, Tree House, Schiekadeblok, Pompenburg, Weena 70 (ASR), Hart010 en herinrichting Hofplein. Dit betekent onder andere dat in alle onderzoeken voor het MER waarvoor het verkeersmodel de onderlegger is (luchtkwaliteit, geluid, verkeer, stikstof) rekening is gehouden met de verkeersgeneratie van al deze ontwikkelingen. Door in het MER uit te gaan van een referentiesituatie met deze autonome ontwikkelingen, worden de effecten van deze ontwikkeling wel degelijk cumulatief beschouwd. Feitelijk is in dit MER onderzocht wat de milieueffecten zijn van RISE en Lumière wanneer alle autonome ontwikkelingen reeds zijn gerealiseerd. Anders dan reclamant stelt, is de gemeente niet uitgegaan van een onjuiste referentiesituatie.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.25 CO<sub>2</sub>-uitstoot

Er is geen berekening te vinden waarin het CO<sub>2</sub>-budget voor de scenario sloop voor nieuwbouw en de scenario behoud van het gebouw tegenover elkaar gezet worden.

#### *Reactie gemeente*

In het kader van het bestemmingsplan is het geen vereiste om deze berekeningen uit te voeren. Desondanks heeft de projectontwikkelaar wel een onderzoek naar CO<sub>2</sub>-uitstoot laten uitvoeren. Samengevat is de conclusie van deze vergelijking dat de nieuwbouw van de Coolsingeltoren na 8 jaar de meest duurzame optie is. Voor een uitgebreidere uitleg van de conclusie verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [10.9](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.26 Bezonnig van RISE

RISE zal door Lumière en ASR in de middag langdurig in de schaduw komt te staan. Dit is onwenselijk.

*Reactie gemeente*

De stelling van reclamant dat er schaduw valt op RISE als gevolg van de ontwikkeling Lumière en (de toekomstige bebouwing op) de ASR-locatie, is juist. Als wordt gekeken naar de datum van 21 september (de datum die de gemeente als toetsdatum aanhoudt), dan is in de bezonningsstudies te zien dat er vanaf ca. 16:00 uur schaduw valt op de gevels aan de westzijde van de torens van RISE. In de periode daarvoor valt er geen schaduw op RISE als gevolg van (toekomstige) bebouwing in de omgeving. In de bezonningsstudie die is uitgevoerd in het kader van het MER (bijlage 21 bij het MER) is te zien dat er op 21 september sprake is van tenminste ca. 5 uur zon op de westzijde van de Coolsingeltoren. De gemeente heeft geen beleid voor bezonnig van de nog te realiseren woningen. Maar als het resultaat langs de lat van het Afwegingskader bezonnig (toetsingskader voor bestaande woningen) wordt gelegd, dan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van ten minste twee uur bezonnig en dat daarmee wordt voldaan aan de bezonningsnorm en geen sprake is van een onwenselijke situatie.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.27 Bezonnig effect Post-toren

Het effect van bezonnig van de Post op RISE is niet cumulatief onderzocht.

*Reactie gemeente*

De Post-toren is wel degelijk meegenomen in de bezonningsstudies. In de bezonningsstudie bij het (ontwerp)bestemmingsplan (bijlage 9) is te zien dat op 21 september er tussen ca. 11:00 uur en 12:30 uur schaduw valt op RISE vanwege de Post-toren. Dit gaat met name om de zuid- en (in mindere mate) de oostgevel van de Coolsingeltoren en beperkt op de zuidgevel van de Hofpleintoren. Zoals ook in de reactie onder [12.26](#) is opgemerkt, heeft de gemeente geen toetsingskader voor nog te realiseren woningen. Daarom is het effect van de Post-toren op RISE niet in het rapport, of in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven en beoordeeld.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.28 Meetmethode bezonnigsonderzoek

Doordat een methode wordt toegepast waarbij de zon op zowel de noord- als zuidzijde van de gevels bij elkaar wordt opgeteld en een bouwvelop als referentie wordt gebruikt, dit de cijfers onnavolgbaar maakt en dat op sommige plekken meer zon ontstaat door toegevoegde torens. Door de meetmethode wordt verbloed dat de afname van het aantal zonuren ernstig groot is. De conclusie van het bezonnigsonderzoek, dat stelt dat het aantal van 14 woningen onder het niveau van 2 uur zon op 21 september komen, door de ondeugdelijke rekenmethode te laag en niet realistisch is: een papieren werkelijkheid. Verder komen de leefomgeving, de beoogde dakterrassen en de woningen in de schaduw te liggen. Dit is niet in overeenstemming met de Hoogbouwvisie en het Afwegingskader bezonnig.

*Reactie gemeente*

Wij vinden het jammer om te constateren dat reclamant van mening is dat door de meetmethode in de beleidskaders de effecten van de afname van bezonnig worden verbloed. Dit is namelijk niet wat de gemeente beoogt met dit beleid. De beleidskaders zijn opgesteld om enerzijds de kwaliteit van de openbare ruimte te beschermen en anderzijds om de afname van bezonnig van woningen te betrekken bij de afweging om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft hier normen voor gesteld. Het is daarbij nooit de bedoeling om effecten te verbloeden, het is enkel een toe te passen methode om een afweging te maken.

De bezonningsstudies zijn uitgevoerd conform het Afwegingskader bezonnig, waarin is opgenomen dat bezonnig op de noord- en zuidgevel van een woning bij elkaar mogen worden opgeteld. De gemeente kan reclamant begrijpen in de stelling dat resultaten niet in alle gevallen even navolgbaar zijn, maar het is desalniettemin belangrijk om uit te gaan van (maximale) bouwveloppen en



(maximale) planologische mogelijkheden. Zo wordt namelijk altijd een worst-case situatie in kaart gebracht en afgewogen. In het geval van RISE wordt geconstateerd dat 14 woningen niet voldoen aan het Afwegingskader bezonning. Dit betekent niet dat de gemeente niet ziet en erkent dat de schaduweffecten van RISE zich uitstrekken over meerdere woningen. De gemeente heeft echter beleid om de binnenstad meer te verdichten, in het bijzonder in de daarvoor aangewezen hoogbouwzones. Dat betekent in dit geval dat er fors de hoogte in wordt gebouwd. De effecten van deze hoogbouw, onder meer op het aspect bezonning, heeft de gemeente in de belangenafweging als aanvaardbaar geacht.

De kwaliteit van de nieuwbouw wordt getoetst aan het Bouwbesluit. De woningen in RISE voldoen aan de normen voor daglicht. Er gelden geen specifieke bezonningseisen voor terrassen van de nieuwbouw zelf. Desondanks wordt opgemerkt dat door de situering van de torens en de omvang van de dakterrassen er echter zonnrijke en schaduwrijke plekken aanwezig zullen zijn. Een deel van de dakterrassen zal in de zon vallen en er zullen ook plaatsen zijn die schaduw ondervinden van de torens en van de pergola/luifels. Dit hangt uiteraard af van het tijdstip en de exacte datum. De dakterrassen zijn liggen op zuidwest en noordwest georiënteerd en zullen niet geheel in de schaduw liggen.

Verder stelt reclamant dat er op sommige plekken meer zon ontstaat door toegevoegde torens. Wij gaan ervanuit dat reclamant hierbij doelt op de bezonning van de openbare ruimte. Voor de bezonning van de openbare ruimte worden de uitgangspunten bepaald door de Hoogbouwvisie, waarin twee referentiesituaties zijn vastgeklikt voor de berekening (model 2011 voor de ruimte met basiskwaliteit en model 2019 voor de representatieve ruimtes en sunspots). Het kan inderdaad voorkomen dat als gevolg van het wegnemen van planologische ruimte er modelmatig meer zon ontstaat. De gemeente begrijpt de opmerking van reclamant dat dit niet goed navolgbaar is, echter wenst toch vast te houden aan de onderzoeksmethodiek zoals vastgelegd in de Hoogbouwvisie.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.29 Effect van de RISE-torens op elkaar

De RISE-torens zetten ook elkaar en de dakterrassen in de schaduw. Dit is niet onderzocht.

#### *Reactie gemeente*

Het is inderdaad zo dat de RISE-torens onderling effect op elkaar sorteren. Het effect van de RISE-torens op elkaar, alsook op de voorziene dakterrassen, is niet in beeld gebracht omdat het beleid dit niet voorschrijft. De gemeente vindt het effect van de RISE-torens onderling ook van ondergeschikt belang in de bredere belangenafweging.

Voor de bezonning ter plaatse van de dakterrassen wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze [12.28](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.30 Windhinder openbare ruimte

Windhinderonderzoek toont aan dat de situatie op de locatie met de bouw van de torens zal verslechteren. In de Doelstraat, het Doelwater, langs Pompenburg en op de aansluiting van de Coolsingel op het Hofplein is met dit project sprake van een matige situatie voor doorlopen en een slechte situatie om te slenteren. De buitenruimte wordt transparant overkapt voor het beperken van windhinder. Hiermee wordt gezegd dat de windbelasting buiten de overkapping onbeperkt onaangenaam is. Met een aantal maatregelen blijft men net binnen de norm maar de Doelstraat wordt een tochtgat door de capillaire werking.

#### *Reactie gemeente*

Het windonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 8100:2600 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Uit dit onderzoek volgt dat in de bestaande bebouwingssituatie met windkwaliteitsklasse A t/m D sprake is van goed tot matig windklimaat. Nergens is er een slecht windklimaat voor doorlopen (klasse E) of windgevaar vastgesteld. In eindmeting van het onderzoek is eveneens sprake van een goed tot matig windklimaat en wordt kwaliteitsklasse E of windgevaar voorkomen. Het huidige ontwerp voldoet verder aan de door de gemeente gestelde eisen op het gebied van windhinder.



Bij hoogbouw ontstaan door fysische effecten altijd neergaande windstromingen. In het plan zijn maatregelen verwerkt waarmee het optreden van deze effecten zoveel mogelijk op gebouwniveau ondervangen worden. Kwaliteitsklasse E of het optreden van windgevaar wordt daardoor voorkomen. De ruimte tussen de torens is zonder maatregelen plaatselijk meer windbelast dan de verdere omgeving. Dit effect wordt opgeheven door de overkapping. In de omgeving wordt windhinder ten gevolge van de hoogbouw beperkt door combinatie van de torens en de lagere delen van het plan. Tot slot is vastgesteld dat het windklimaat met behulp van begroeiing (het plaatsen van bomen en/of planten) verder plaatselijk te verbeteren is. Maar dit is dus niet noodzakelijk om te komen tot een aanvaardbaar windklimaat.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.31 Windklimaat woningen

Het windklimaat ter plaatse van de woningen van RISE is tot op heden niet inzichtelijk gemaakt. Reclamant vraagt zich af of de ramen in de woningen vanaf de 17<sup>e</sup> verdieping normaal open kunnen en of er niet continue hinder optreedt.

#### *Reactie gemeente*

De lokale windbelasting op de gevels is over de hele hoogte van de torens onderzocht aan de hand van lokale drukmetingen in de windtunnel. Daarbij is vervolgens gekeken of de constructie passend is voor deze situatie en de ramen geschikt zijn. In de uitwerking van het ontwerp is rekening gehouden dat de ramen in de torens normaal open kunnen. De draaikiepramen gaan naar binnen toe open.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.32 Geluidoverlast Coolsingeltoren

De huidige woningen van de Pompenburgflat liggen voor het grootste deel achter de twee kantoorgebouwen die werken als een geluidswal. De Coolsingeltoren komt rechtstreeks aan de Coolsingel te staan en vangt zonder buffer al het geluid van wegen en railverkeer van de Coolsingel en het Hofplein op en ook alle rechtstreekse horecageluid van o.a. het Stadhuisplein, terwijl bewoners daar nu nauwelijks overlast van ondervinden.

#### *Reactie gemeente*

Het klopt dat de nieuwe woningen in de Coolsingeltoren anders zijn gesitueerd ten opzichte van de Coolsingel dan de bestaande woningen. De geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen is berekend en hiervan is beoordeeld dat dit aanvaardbaar is. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwbouweisen wat betreft het binnenniveau. Dit betekent dat het geluid van wegverkeer en van horecageluid goed wordt geïsoleerd, zodat bewoners hier (bij gesloten ramen) geen overlast van ondervinden.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.33 Appartementen zonder geluidluwe gevel

Zonder maatregelen beschikt niet iedere woning over een geluidluwe gevel. Verdere maatregelen aan de woningen worden echter niet wenselijk dan wel haalbaar geacht. Om het wooncomfort te vergroten, kunnen de bewoners die niet beschikken over een appartement met een geluidluwe gevel gebruik maken van de gemeenschappelijk geluidluwe buitenruimtes. Reclamant vraagt of de bewoners naar buiten moeten om geen geluidsoverlast te ervaren.

#### *Reactie gemeente*

De beoogde woningen zullen voldoen aan de nieuwbouweisen die gelden voor het binnenniveau. Hiermee is binnen in de woningen sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie. Bewoners hoeven dus niet naar de geluidluwe buitenruimtes te verplaatsen om geen geluidsoverlast te ervaren. Daarnaast is in het akoestisch onderzoek gesteld dat naast geluid ook overige factoren van belang zijn bij de uitwerking van het ontwerp. Voor wat betreft de woningen in de hoogbouw wordt de inpassing van het woonprogramma in grote mate beïnvloed door de opzet van de hoofddragconstructie. De dragende wanden aan de gevel en binnen de woningplattengronden zijn zo gepositioneerd om te komen tot de meest efficiënte en bouwbaar opzet. Bij het situeren van een balkon of het toepassen van

aanvullende voorzieningen zoals geluiddempende ventilatieroosters kan bijvoorbeeld niet meer worden voldaan aan de daglichttoetredingseisen voor de slaapkamers.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.34 Verblijven in geluidluw gebied bewoners Coolsingel

Bewoners van de Hofpleintoren en Weenatoren kunnen verblijven in geluidsluwe gebieden. Reclamant vraagt waar de bewoners van de Coolsingeltoren naartoe moeten om in een geluidluw gebied te verblijven. Reclamant vraagt of dit betekent dat bewoners altijd de ramen en deuren dicht moeten houden en of zitten op het balkon niet kan door te veel geluidsoverlast.

*Reactie gemeente*

Ook de bewoners van de Coolsingeltoren kunnen gebruik maken van een geluidluwe buitenruimte. Verder wordt een deel van de woningen voorzien van balkons met een gesloten balustrade en een geluidsabsorberend plafond. Een klein deel van de woningen beschikt na het treffen van deze maatregelen, ondanks dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van deze woningen wel met circa 2 dB is gereduceerd, net niet over een geluidluwe gevel. Uiteraard wordt wel voldaan aan de nieuwbouweisen voor het akoestisch binnenniveau, en kunnen deze bewoners gebruik maken van de geluidluwe buitenruimtes.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.35 Hinder tijdens de bouw

170 huishoudens van fase 2 zitten jarenlang in een bouwput op 24 meter afstand van de in aanbouw zijnde torens. Slopen en bouwen kan niet zonder geluids- en stofoverlast. De projectontwikkelaar geeft aan dat met de huidige technologie de overlast minimaal zal zijn, maar een bouwproject zoals de Post bewijst het tegendeel: er is elke dag geluidsoverlast en de werkzaamheden gaan ook door in de weekenden.

*Reactie gemeente*

Wij begrijpen de zorgen van bewoners omtrent de sloop- en bouwphase van RISE. Voor de sloopwerkzaamheden wordt zoveel mogelijk gebruik van 'knippen', zodat geluidshinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Om stofoverlast te voorkomen worden tijdens de sloopfase sproeiers op kranen en een vernevelingskanon ingezet, zodat het stof direct neerslaat. Gedurende de bouwphase worden damwanden gedrukt en de heipalen geschroefd om geluid- en trillinghinder te voorkomen. Zo worden veel maatregelen genomen om de overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast ontvangen de bewoners van Havensteder die achterblijven een financiële tegemoetkoming.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.36 Veiligheid evenementen

Het plein Doelwater/Doelstraat is een belangrijke locatie voor evenementen en veiligheidsdiensten. Bij grote en kleinere evenementen moet er voldoende ruimte zijn voor politie, ambulance, brandweer, ME, Rode Kruis. Het plein Doelwater/Doelstraat kan nooit meer worden gebruikt. In het plan niets is te vinden over onderzoek naar de verkeersveiligheid bij evenementen. Reclamant vraagt hoe de veiligheid wordt gewaarborgd bij calamiteiten in het centrum.

*Reactie gemeente*

Met de politie vindt afstemming plaats over de benodigde opstelruimte voor ME in de Doelstraat. Hiervoor is ook door de politie aandacht gevraagd in hun zienswijze. Voor een reactie verwijzen wij naar zienswijze [7.2](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform zienswijze [7.2](#).

12.37 Kwaliteit bestaande woningen

De constatering van de VRR in het advies dat het gaat om verouderde panden, onjuist is.

*Reactie gemeente*

Voor het advies dat de VRR heeft uitgebracht, is het verder niet van belang hoe de woningen worden gekwalificeerd.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.38 Brandveiligheid

Reclamant vraagt zich af hoe goede vluchtroutes worden gewaarborgd bij een calamiteit. De vluchtroute en vluchttijd bij een calamiteit zoals beschreven, is onvoldoende. Reclamant vraagt zich af hoe wordt gegarandeerd dat ook mindervalide kunnen vluchten.

*Reactie gemeente*

De omgevingsvergunning voor RISE is aangevraagd onder en beoordeeld op het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 gaat ervanuit dat een mindervalide persoon zelfstandig zijn appartement kan verlaten, wanneer deze persoon zich in de woning bevindt met een brandscenario. Vervolgens zal er buiten de woning enkele minuten moeten worden gewacht op de brandweer. Het vervolg van de route verloopt dan onder begeleiding van de brandweer (mogelijk gedeeltelijk) via de trappenhuisen en/of met de brandweerliften. Dit is een landelijk en gangbaar uitgangspunt bij torens met gebruiksvloeren tot 200 meter hoogte. Dit geldt dus voor de Coolsingel- en de Pompenburgtoren.

De Hofpleintoren is circa 275m hoog (excl. technische installaties). Om die reden heeft de gemeente een aanvullend brandpreventief beleid opgesteld voor dit soort hogere gebouwen. Ook het ontruimings-aspect is hier een onderdeel van. Eén van de aanvullende eisen heeft betrekking op de aanwezigheid van ontruimingsliften. Simpel gezegd betekent dit dat er ontruimingsliften worden geactiveerd bij een brandscenario, die hun normale programma staken en automatisch ter beschikking worden gesteld voor de verdieping met een brandscenario. Op deze manier kunnen mindervalide personen zelfstandig de bedreigde verdiepingen verlaten naar een veilige plaats. Dit gebeurt al in de eerste minuten, voordat de brandweer is gearriveerd. Na aankomst van de brandweer, zal deze de regie (en aansturing liften) voor de ontruiming weer overnemen. Het volledige brandveiligheidsconcept is vastgelegd in het goedgekeurde brandveiligheidsrapport en aanverwante documenten, welke behoren tot de omgevingsvergunning. De vluchtveiligheid is daarmee voldoende gegarandeerd, zoals onze regelgeving minimaal beoogt.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.39 Externe veiligheid

Ventilatioeroosters moeten dicht kunnen als maatregel bij grote calamiteiten op het spoor qua groepsrisico. Reclamant vraagt hoe een ventilatioerooster dicht kan als de bewoners en bezoekers allemaal op de groene dakterrassen zitten zoals de gemeente en ontwikkelaar voor ogen heeft.

*Reactie gemeente*

Deze maatregel is voorgeschreven om bewoners in veiligheid te stellen als zij zich in hun woning begeven op het moment dat er een gifwolk ontstaat. Als een bewoner zich op dat moment niet in de woning bevindt, kan de bewoner zichzelf in veiligheid brengen door vanaf de daktuin het gebouw binnen te gaan. Ook op die plek in het gebouw zullen de ventilatioeroosters gesloten kunnen worden.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.40 Aantal parkeerplaatsen

Het is niet realistisch dat er slechts 68 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de parkeergarage.

*Reactie gemeente*

Het vertrekpunt van de parkeereis wordt bepaald aan de hand van het programma dat gerealiseerd wordt in RISE. Zo is er een bepaalde normatieve parkeernorm per functie per gebied. Dat resulteert in dit geval in een totaal van 1.002 parkeerplaatsen. Vervolgens biedt de beleidsregeling mobiliteitscorrecties wanneer een ontwikkeling is gelegen nabij openbaar vervoer en/of aanvullende maatregelen treft. Op deze locatie nabij Rotterdam Centraal en de metrostations zullen minder mensen een auto bezitten dan elders in Rotterdam. Ook wordt door het aanleggen van extra fietsparkeerplaatsen, het aanbieden van deelmobiliteit en het aanbieden van Mobility as a Service

(MaaS) een verdere reductie mogelijk gemaakt. Op deze manier wordt er ook gestuurd op minder autobezit en meer gebruik van alternatieve vervoersmiddelen. In de (ontwerp-)omgevingsvergunning is toegelicht welke mobiliteitscorrecties zijn ingezet en hoe dit zich verhoudt tot de toegepaste reducties. Dit resulteert onder de streep in een parkeereis van 79 parkeerplaatsen. Er wordt een parkeergarage voor 68 parkeerplaatsen onder het gebouw gerealiseerd. De overige 11 parkeerplaatsen worden op afstand gehuurd. Het parkeerbeleid staat het toe om (een deel van) de parkeereis op afstand op te lossen in bestaande parkeervoorzieningen. Dit laat onverlet dat de projectontwikkelaar kan besluiten om bovenop de minimale parkeereis extra (bestaande) parkeerplaatsen aan te huren voor de toekomstige bewoners en gebruikers.

Momenteel zijn er verschillende openbare parkeergarages aanwezig in het centrum van Rotterdam. Een deel van deze parkeerplaatsen wordt momenteel niet benut, waardoor een deel van die parkeerplaatsen leeg staan. Door parkeerplaatsen voor RISE te huren in bestaande garages, wordt het bestaande parkeeraanbod in de stad beter benut, en hoeven er geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De projectontwikkelaar gaat dat in dit geval ook doen. Zo worden er nog 152 parkeerplaatsen extra gehuurd. Hiervoor is een overeenkomst met Q-Park gesloten voor een reservering van 152 parkeerplaatsen in de nabijgelegen parkeergarages Q-Park Bijenkorf, Q-Park Weena of Q-Park Koopgoot.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.41 Parkeerplaatsen elders in verkeersonderzoek

Reclamant vraagt waarom niet is meegenomen dat parkeren ook elders wordt geregeld in de berekening van verkeersbewegingen en de daaraan gerelateerde luchtkwaliteit.

#### *Reactie gemeente*

De gemeentelijke parkeereis bedraagt in totaal minimaal 80 parkeerplaatsen op basis van het maximale programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor het programma dat met de omgevingsvergunning is aangevraagd, bedraagt de parkeereis na toepassen van dubbelgebruik en kortingen 79. Het totaal aantal van parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd én wordt gehuurd, bedraagt 220, te weten 68 parkeerplaatsen op eigen terrein en 152 bestaande parkeerplaatsen op afstand. De berekende verkeersgeneratie in het onderzoek van Goudappel is gebaseerd op een totaal van 269 parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie die bij het verkeersmodel is toegevoegd is dus gebaseerd op basis van de maximale planologische invulling en is zodoende worst-case. Dit is ook terug te zien op blz. 22 van het geactualiseerde verkeersonderzoek (bijlage 23 bij het bestemmingsplan). De parkeerplaatsen op afstand betreffen bestaande parkeerplaatsen, die al standaard zijn opgenomen in de autonome verkeersbewegingen (er kan immers in de huidige situatie ook geparkeerd worden, waarmee deze parkeerplaatsen in de huidige situatie ook al verkeersbewegingen kunnen genereren). Zodoende zijn in de berekening van de verkeersbewegingen uitgegaan van een worst-case scenario. Bij het berekenen van de verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van CROW-verkeersgeneratiekencijfers per parkeerplaats. Deze kencijfers worden landelijk algemeen geaccepteerd en toegepast. Hiervoor is gekozen omdat een reductie in parkeerplaatsen (conform gemeentelijk beleid) ook leidt tot minder verkeer. Dit aantal verkeersbewegingen is dan ook de input geweest voor de vervolgonderzoeken, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu. Het aantal verzorgende/bezorgende diensten zijn ook onderdeel van de kencijfers en zodoende meegenomen in de verkeersberekeningen. Zo stelt CROW dat het aantal vrachtbewegingen per woning verwaarloosbaar is (circa 0,02 vrachtbeweging per woning) maar dat deze wel onderdeel zijn van de gehanteerde kencijfers.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.42 Algehele zorgen fietsenstalling

De fietsenstalling met ruimte voor 4.500 fietsen is onderverdeeld per woontoren. De toewijzing en het aantal parkeerplaatsen voor auto of fiets is gerelateerd aan de grootte en prijs van de woning. Bewoners zijn verplicht om de fietsen in de algemene ruimte te plaatsen. Reclamant vraagt wie er garandeert dat er geen vandalisme is. Kleinere woningen 0.6 plek per woning en een eigen kelderbox is er niet meer. Reclamant vraagt waar je moet stallen als je twee fietsen hebt.

#### *Reactie gemeente*

Het is onjuist dat er voor kleine woningen 0,6 fietsparkeerplaats per woning wordt gerealiseerd. Conform de Beleidsregeling parkeren krijgt iedere woning (ook de kleinere) minstens twee

fietsparkeerplaatsen. Afhankelijk van de grootte is het aantal fietsparkeerplaatsen per woning nog hoger. Daarmee wordt ruim voorzien in de behoefte aan fietsparkeerplaatsen. Bewoners krijgen een stalling die alleen toegankelijk is voor bewoners. Dit verkleint de kans op vandalisme.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.43 Discriminatie fietsenstalling

De kleinste en goedkoopste (huur)woningen krijgen een fietsenrek hoog gestald en de dure woningen een fietsenplaats op de vloer. Dit onderscheid lijkt op discriminatie van mensen met een lager inkomen. Zij moeten sterk zijn en hun fiets kunnen tillen. Dit gaat tegen het Rotterdams beleid in.

*Reactie gemeente*

In de rapportage is ingegaan op het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen per doelgroep. Voor bewoners zijn 3.851 fietsparkeerplaatsen nodig, waarbij elke woning minimaal 2 fietsparkeerplaatsen voor bewoners tot de beschikking heeft (exclusief bezoekers). De kleinste woningen krijgen minimaal 1 fietsparkeerplaats in een laag rek en de andere in een hoog rek. Voor de grotere woningen zijn wel minimaal 2 fietsparkeerplaatsen in een laag rek aanwezig. In bijlage 2 van het mobiliteitsonderzoek is dit nader toegelicht.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.44 Stadslogistiek

Een vervijfvoudiging van het aantal mensen gaat zich in dit gebied begeven. Reclamant vraagt of de stadslogistiek hier wel op is berekend.

*Reactie gemeente*

De afvalinzameling in RISE wordt anders georganiseerd dan gewoonlijk. De woningen krijgen allemaal een grinder waarin het GFE afval moet worden weggespoeld. Het afval wordt opgeslagen in grote tanks, die op gezette tijden zal worden gelegegd. Voor het overige restafval worden ondergrondse perscontainers geplaatst in de nabijheid van RISE. Deze perscontainers krijgen een vulsensor, waarmee op afstand inzichtelijk is wanneer deze gelegegd moet worden. Deze beide ingrepen zorgen ervoor dat de stadslogistiek als gevolg van het woonprogramma van RISE beheersbaar blijft.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

12.45 Binnentuin Pompenburg

De groene binnentuin van 2055 m<sup>2</sup> groot –met een grote 40-jarige plataan–verdwijnt en wordt volledig verhard. In het bestemmingsplan staat dat groen op het dak het verloren groen in de binnentuin compenseert. In werkelijkheid komt er niets gelijkwaardigs voor terug. Planten en bomen vinden wind, te veel zon of te veel schaduw en leven in bakken niet fijn en zullen het moeilijk hebben. Dit is niet te vergelijken met de mooie grote binnentuin met een volwassen boom.

*Reactie gemeente*

De huidige binnentuin op de parkeergarage komt terug op het dak met ruim 1.200 m<sup>2</sup> bvo geluidluwe buitenruimte. De daken zijn rijk beplant met stevige groene structuren en meerstammige heesters en bomen. De dakopbouw is ingericht op dergelijke beplanting door rekening te houden met een voldoende dikke dakbedekking zodat de bomen en planten goed kunnen wortelen. Het groen zorgt voor een prettige geleding van de ruimtes en luwe plekjes samen met de herkenbare pergola die in elkaar verweven zijn. Deze elementen samen zorgen ook tijdens ruwe weersomstandigheden voor een fijn verblijfsklimaat. Door het creëren van een fijne verblijfplaats, heeft de binnentuin alle potentie om ook te dienen als sociale ontmoetingsplek. Ook zullen er volop functies aanwezig zijn voor de op en in de omgeving van de ontwikkeling aanwezige doelsoorten(groepen): voortplantingslocaties, verschuilplekken, voedsel en groene verbindingen naar andere plekken in het leefgebied. De openbare ruimte rondom RISE wordt beter gekoppeld met andere openbare ruimtes in de omgeving en er wordt een connectie gemaakt met de omliggende verblijfsplekken. De voetganger staat hierbij centraal en beweegt zich vrij door het gebied. Zo ontstaat een nieuwe verbinding met groen als belangrijk leidmotieven als overloop van het nieuwe groene Hofplein.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.46 Oude boom binnenplaats

Studies tonen aan dat een jonge boom van ongeveer één jaar oud ongeveer 6-8 kilogram CO<sub>2</sub> per jaar kan opnemen. Naarmate de boom ouder wordt kan het meer opnemen tot wel 40 kilogram per jaar. De boom in de binnentuin is 40 jaar oud en levert een flinke bijdrage aan het wegvangen van te veel CO<sub>2</sub>. Oude bomen moeten niet verplaatst worden en al helemaal niet gekapt worden.

#### *Reactie gemeente*

Allereerst wordt momenteel nog onderzoek verricht naar de mogelijkheid om de huidige boom in de binnentuin te verplanten. Er lijken goede mogelijkheden om deze te verplanten. Daarmee kan de boom haar bijdrage leveren aan het opnemen van CO<sub>2</sub>. Bovendien komt er nieuwe beplanting op het dak van de nieuwbouw. Deze bestaat uit een combinatie van schaduwminnende soorten, wintergroene vaste planten, varens en planten die een interessante bladtextuur hebben, in combinatie met grootbladige soorten. Daarnaast zijn bomen van de 3<sup>e</sup> grootte (dat zijn bomen die niet groter worden dan 6 meter) mogelijk.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.47 Herinrichting Hofplein

De vergroening van het Hofplein draagt niks bij. De renovatie kan ook zonder RISE doorgaan.

#### *Reactie gemeente*

Het Inrichtingsplan voor Hofplein kan inderdaad zonder realisatie van RISE worden uitgevoerd, met uitzondering van de hoek waar nu het AEGON pand staat. Realisatie van RISE maakt deze hoek 'af' en geeft het Hofplein daarmee haar herkenbare rechthoekige vorm. De inrichting krijgt dezelfde materialisering als het overige Hofplein. Daarnaast zal groen worden toegevoegd. Zodoende wordt deze hoek van het Hofplein in de toekomst niet alleen stedenbouwkundig maar ook in beleving een integraal onderdeel van het Hofplein. Hiermee wordt het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan van Van Traa met een rechthoekig Hofplein in ere hersteld.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.48 Hofplein sunspot

Het Hofplein is als sunspot aangemerkt in het bestemmingsplan Lumière. Het idee is dat hier een gebied met hoge verblijfskwaliteit zal ontstaan. Van bezonning zal op het Hofplein echter maar weinig sprake zijn omdat het Hofplein door alle torenplannen, nagenoeg de hele dag in de schaduw komt.

#### *Reactie gemeente*

In het bestemmingsplan Lumière wordt niet gesproken van het Hofplein als sunspot. Het Hofplein is in de Hoogbouwvisie aangemerkt als representatieve ruimte en daarbij is opgenomen dat er op 21 juni gemiddeld 5,5 uur zon op het Hofplein moet vallen en op 21 september gemiddeld 3 uur. Door toevoeging van RISE kan deze norm niet worden gehaald, er is namelijk sprake van een (theoretische) overschrijding (bij maximale planologische ruimte) van respectievelijk 12 en 9 minuten. De gemeente vindt deze overschrijding aanvaardbaar gelet op het belang dat wordt toegekend aan RISE. Er is nog altijd sprake van ruime bezonning van het Hofplein en RISE doet niet af aan de hoge verblijfskwaliteit die het plein in de toekomst moet krijgen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 12.49 Bomen Hofplein

De bomen op het Hofplein zullen nagenoeg de hele dag in de schaduw komen te staan. Dit heeft als gevolg dat de bomen minder CO<sub>2</sub> uit de lucht zullen halen. Dit is niet in overeenstemming met de Hoogbouwvisie en met de ambitie voor de stad. De bomen zullen door gebrek aan zonlicht ook slechter groeien, waardoor ze minder CO<sub>2</sub> zullen opnemen en dat heeft een negatief effect op de luchtkwaliteit.

#### *Reactie gemeente*

De bomen op het plein zullen alleen deels en niet volledig in de schaduw komen te staan. Op delen van het plein is dus een halfschaduw situatie zoals in de hoek van RISE. In het algemeen kan er het volgende over de CO<sub>2</sub> opname van bomen gezegd worden. Bomen nemen de meeste CO<sub>2</sub> op tijdens hun groeifase, als ze jong zijn en snel groeien. In deze periode hebben ze veel energie nodig voor het opbouwen van hun stam, takken en bladeren en ze zetten daarom meer CO<sub>2</sub> om in biomassa. Dit proces vertraagt in de herfst en stop bijna volledig in de winter. Voordat RISE gebouwd wordt, hebben de betreffende bomen dus nog extra tijd tijdens de eerste periode na hun aanplanting om te groeien en CO<sub>2</sub> op te nemen. Het effect van de schaduw van RISE op de groei van de bomen is vermoedelijk beperkt. Ook is er al voor boomsoorten gekozen die in halfschaduw kunnen staan. Dus de schaduw van RISE gaat maar voor een geringe mate voor minder CO<sub>2</sub> opname zorgen. In totaal gaan de ca. 200 bomen en heester op het plein voor het vergroten van biodiversiteit en het verbeteren van het stadsklimaat en CO<sub>2</sub> opname zorgen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 12.50 Effecten RISE op Hofpleinpark

Het Hofpleinpark is niet in samenhang met de omgeving ontwikkeld zoals in de plannen staat beschreven. De architect van het park heeft in 2021 aangegeven dat er te veel wind en schaduw komt door o.a. RISE en hij maakt zich grote zorgen over de milieueffecten van de hoogbouw. Een groene voorziening voor een prettig verblijf op deze plek is waarschijnlijk kansloos met de vele hoogbouw er zo dicht op elkaar. Reclamant vraagt waarom de gemeente dit als argument blijft aandragen voor de bouw van RISE.

#### *Reactie gemeente*

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [10.15](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen u voor deze zienswijze te behandelen conform zienswijze [10.15](#).

### **13. Reclamant 13**

Reclamant 13 is een bewoner van de Pompenburgflat. Reclamant heeft nagenoeg dezelfde punten naar voren gebracht als reclamant 12. Voor de overlappende punten wordt verwezen naar de reactie onder reclamant 12. In aanvulling op de aangevoerde punten, heeft reclamant een aantal vragen gesteld aan de gemeente. Deze vragen worden hieronder behandeld.

#### 13.1 Afweging behoud Pompenburgflat

In aanvulling op het gestelde onder [12.5](#) vraagt reclamant waarom er geen onderzoek is gedaan naar het oorspronkelijke plan waarbij de Pompenburgflat behouden blijft.

#### *Reactie gemeente*

Vanwege de toename van de totale woningvoorraad (en ook een toename van de sociale woningvoorraad) in tijden van grote woningnood, ziet de gemeente (en Havensteder) voldoende redenen om mee te werken aan RISE. Daaraan wordt toegevoegd dat de nieuwe woningen beter passen bij de huidige woningvraag en nog energiezuiniger zijn dan de bestaande voorraad.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 13.2 Gezondheidsschade

In aanvulling op het gestelde onder [12.11](#) vraagt reclamant wat Havensteder en de gemeente bieden aan garanties en compensatie voor bewoners m.b.t. de schade die zij hebben ondervonden en nog zullen ondervinden (terzijde van de verhuisvergoeding). Het project heeft tot dusver dermate impact gehad op de gezondheid van reclamant en al flinke (im)materiële schade hierdoor heeft ondervonden – waaronder ziekenhuisopnames en noodzakelijke therapie. Reclamant ziet deze schade alleen maar groter worden in het verloop van het traject.

#### *Reactie gemeente*

Havensteder informeert haar bewoners elke maand met een nieuwsbrief over het project. Bij belangrijke onderwerpen, zoals het sociaal plan, woningtoewijzing en huuropzegging organiseert zij plenaire bewonersbijeenkomsten waar alle bewoners voor worden uitgenodigd. Daarnaast is er veel

aandacht voor persoonlijk contact met haar bewoners. Er zijn sociaal begeleiders werkzaam die bewoners begeleiden daar waar nuttig, nodig en wenselijk. De sociaal begeleiders houden elke maandagochtend spreekuur in het complex. Dit is laagdrempelig omdat Havensteder in het gebouw aanwezig is en bewoners geen afspraak hoeven te maken. Daarnaast houden de sociaal begeleiders ook telefonisch spreekuur. Verder is er maandelijks overleg met de bewonersvereniging Delftse Poort en worden er soms bewonersadviesgroepen georganiseerd.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 13.3 Omgang Havensteder met bewoners

In aanvulling op het gestelde onder 12.18 vraagt reclamant hoe kunnen bewoners nog vertrouwen op de goede zorgen en intenties van Havensteder binnen dit traject als zij deze bij voorbaat al verzaken.

#### *Reactie gemeente*

Wij menen dat Havensteder een zorgvuldig proces doorloopt met haar bewoners, waarbij altijd ruimte is voor inbreng van bewoners. De participatie met bewoners heeft geleid tot onder andere het sociaal plan, aanpassing van woningplattegronden en toewijzing van woningen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 13.4 Gezondheid

In aanvulling op het gestelde onder 12.19 vraagt reclamant in hoeverre gezondheidsaspecten in dit project zijn meegewogen? En of hier wel onderzoek naar is gedaan met het oog op de ernstige impact op bewoners van de Pompenburg-flat en omwonenden vanaf het begin van dit traject en de daaruit voortvloeiende psychische en fysieke gevolgen voor de bewoners.

#### *Reactie gemeente*

Zoals ook in reactie op zienswijze 13.2 en 13.3 is aangegeven, is er veel zorg en aandacht voor de goede begeleiding van de bewoners vanuit Havensteder. De gemeenteraad heeft over dit onderwerp ten tijde van de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (21bb12783) in oktober 2021 verschillende moties aangenomen (Motie Verhuizen is gedoe (21bb13034) en motie Sneller Verhuizen (21bb13035) en motie Bewoners niet loslaten tot ze veilig geland zijn (21bb13029). De moties Verhuizen is gedoe en Sneller Verhuizen zijn met de collegebrief van 15 november 2022 afgedaan. Hierin is aangegeven hoe Havensteder (zo nodig in samenwerking met de projectontwikkelaar) de zorg en begeleiding voor de bewoners vorm wil geven en welke maatregelen al zijn toegezegd dan wel overeengekomen. Bij het opstellen van voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan heeft de gemeente als taak om de ruimtelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling te beoordelen. De gevolgen van de huidige bewoners spelen in die afweging geen expliciete rol. Maar dat neemt niet weg dat er geen oog is voor die gevolgen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 13.5 Samenhang

In aanvulling op het gestelde onder 12.24 vraagt reclamant waarom alle torens niet in samenhang worden beoordeeld. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente op deze wijze een degelijk besluit denk te nemen, t.a.v. de ter inzage gelegde plannen, zonder het nodige overzicht te hebben op de totale impact van alle geplande torens in dit gebied.

#### *Reactie gemeente*

Er is zowel in het kader van het MER RISE en Lumière als de beide (ontwerp)bestemmingsplannen veel milieuonderzoek gedaan. Op basis van deze onderzoeken, heeft de gemeente een heel goed beeld van de milieueffecten van deze ontwikkeling(en). Wij zijn van mening dat de gemeenteraad een goed gemotiveerd besluit kan nemen op basis van deze onderzoeken.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.



### 13.6 Uitstoot

In aanvulling op het gestelde onder [12.25](#) vraagt reclamant hoe deze ontwikkeling (sloop inclusief) bijdraagt aan het reduceren van de CO<sub>2</sub>-emissies van de bebouwde omgeving. Reclamant vraagt zich tevens af hoeveel NO<sub>2</sub> de ontwikkeling produceert tijdens de hele leefcyclus en wat dit betekent voor de luchtkwaliteit en hoeveel NO<sub>2</sub> waar neerslaat.

#### *Reactie gemeente*

Vanwege de hoge gebouwkwaliteit stoten de gebruikers van RISE nauwelijks CO<sub>2</sub> uit. Het gebouw krijgt een gasaansluiting en er is sprake van een mechanisch koelsysteem waardoor bewoners bijvoorbeeld geen airco hoeven te installeren voor verkoeling. Daarnaast wordt autobezit ontmoedigd en wordt het gebruik van OV, deelmobiliteit en fietsgebruik gestimuleerd, waardoor de uitstoot van NO<sub>2</sub> door bewoners en gebruikers van RISE beperkt is.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 13.7 Effecten verkeer

In aanvulling op het gestelde onder [12.34](#) vraagt reclamant of hier wel de werkelijke waarden zijn onderzocht betreffende het wegverkeer van Lumière en Hofplein/Weena-Zuid.

#### *Reactie gemeente*

Voor de onderzoeken naar onder meer geluid is het verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag gebruikt. In dit model is de verkeersgeneratie vanwege de projecten Lumière en RISE toegevoegd. Op basis van deze gegevens is de geluidbelasting op de toekomstige RISE-torens berekend. Er is dus rekening gehouden met het toekomstige verkeer op de omliggende wegen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 13.8 Hinder tijdens de bouw

In aanvulling op het gestelde onder [12.35](#) vraagt reclamant tevens wat de minimale bouwoverlast is en wanneer deze overlast de toegestane waarden overschrijdt. Reclamant vraagt zich af of hierbij kwetsbare huurders met beperkte belastingcapaciteit in acht genomen.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.20](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.20](#).

### 13.9 Groen

In aanvulling op het gestelde onder [12.46](#) vraagt reclamant hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de richting dat er 75 m<sup>2</sup> groen per woning binnen 500 meter aanwezig dient te zijn (Nota Ruimte 2004) en de richtlijn die het RIVM hanteert dat er 400m<sup>2</sup> groen per woning aanwezig is binnen een straal van 5 km.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente heeft geen beleid dat ziet op de maximale afstand voor bewoners tot groenvoorzieningen of minimale oppervlakten. Desalniettemin streeft de gemeente er wel naar om op zo veel mogelijk plekken in de stad groen toe te voegen. Er worden inspanningen verricht om de veelal versteende omgeving van RISE de komende jaren te vergroenen. Bewoners van RISE kunnen binnen 5 minuten naar het toekomstige vergroende Hofplein, vervolgens naar het Hofbogenpark en omgeving Stroveer. Ook vindt er vergroening op kleine schaal plaats in het noordelijk deel van de binnenstad.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 13.10 Effect RISE op Hofpleinpark

In aanvulling op het gestelde onder [12.50](#) vraagt reclamant zich af wat het effect van RISE is op de investering van het nieuwe Hofplein en wat de gemeente verstaat onder prettig verblijf in dat kader.

*Reactie gemeente*

Zoals in reactie op zienswijze [10.15](#) (en daarmee [12.50](#)) is aangegeven, is bij het inrichtingsplan voor Hofplein rekening gehouden met de toekomstige omgeving van het Hofplein, waarmee onder meer met de komst van RISE. De herinrichting is daarmee toekomst bestendig.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**14. Reclamant 14**

Reclamant 14 is een bewoner van de Pompenburgflat.

**14.1 Sloop Pompenburg**

Reclamant is tegen de sloop van de Pompenburgflat. De woningen hebben energielabel A en er is de afgelopen jaren geld geïnvesteerd om de woningen te verbeteren.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.1](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

**14.2 Participatie sloop**

Er is geen participatie over de sloop geweest. Het ging louter om informatieverstrekking.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.11](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.11](#).

**14.3 Effecten gezondheid sloop**

Sloop zorgt voor veel geluid, stof en fijnstof. Het is geen gebouw dat gedemonteerd kan worden, dus er zal een sloopkogel gebruikt moeten worden. Materiaal zal versmolten moeten worden, wat energie kost. Daarnaast zullen bewoners lange tijd in een bouwput zitten, wat leidt tot gezondheidsschade.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.19](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.19](#).

**14.4 Binnentuin Pompenburg**

Het is jammer dat de groene binnentuin verdwijnt. Dit is tevens een plek van sociale cohesie.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.45](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.45](#).

**14.5 Oppervlakte nieuwe sociale woningen**

De nieuwe woningen zijn kleiner dan de huidige woningen. Hierdoor kunnen bewoners hun spullen niet meer kwijt. Reclamant vraagt om aandacht voor de kleine bergruimte(s). Er is geen sprake van een gelijkwaardige woning. Ook is er te weinig rekening gehouden met de indeling van de woningen. Zo is de slaapkamerwand van de ene woning tegen de woonkamerwand van de andere woningen ingetekend. Hierdoor zal het geluid van een TV hoorbaar zijn in de naastgelegen slaapkamer.

*Reactie gemeente*

Er wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [12.23](#). Aanvullend wordt opgemerkt dat er uitvoerig met Havensteder en de bewoners is gesproken over de indeling van de woningen. Wij hopen de zorgen van reclamant voor wat betreft de overlast van de TV weg te kunnen nemen door aan te geven dat de

voorschriften met betrekking tot isolatiemaatregelen in het Bouwbesluit zodanig zijn dat de woningen dermate goed geïsoleerd worden dat geluidsoverlast van naastgelegen woningen nihil is. Daarnaast wordt opgemerkt dat alle sociale woningen beschikken over een inbandige berging. De inbandige bergingen hebben een grootte van circa 3,3 m<sup>2</sup> tot circa 5,2 m<sup>2</sup>. In de inbandige berging staat een installatie voor luchtverversing. Ook kan deze ruimte worden gebruikt voor het neerzetten van een wasmachine en overige bergruimte. Naast een inbandige berging hebben de sociale woningen een eigen gezamenlijke afsluitbare fietsenstalling alsmede een ruimte voor parkeren van scootmobielen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.6 Noodzaak en behoefte

Reclamant vraagt zich af of er wel behoefte is aan meer dure appartementen in het centrum.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.10](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

14.7 Servicekosten

Het is nog niet duidelijk wat de servicekosten zullen zijn voor de nieuwe woningen. Reclamant verwacht dat deze hoger zullen zijn dan voor de huidige woningen.

*Reactie gemeente*

Over de servicekosten maakt Havensteder afspraken met de bewoners. Inzet is deze niet te laten stijgen, maar de exacte hoogte is mede afhankelijk van het serviceniveau welke bewoners met Havensteder afspreken.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

14.8 Sociale cohesie

De sociale cohesie zal verdwijnen, door het verdwijnen van de tuin, het ontwerp van de ontmoetingsplekken en het gebouw.

*Reactie gemeente*

De Hoogbouwvisie heeft als speerpunt het stimuleren van ontmoetingen bij de ontwikkeling van hoogbouw. Als uitgangspunt voor elk gebouw is gesteld dat er een multifunctioneel plein moet zijn waar uitwisseling tussen personen en functies centraal staat. Routes moeten zo worden vormgegeven dat vanuit elke entree (ook parkeren) het plein onderdeel van die route is. De gemeenschappelijke ruimtes moeten hoogwaardig en kwalitatief vormgegeven worden zodat ze uitnodigen tot ontmoeten en verblijven. In het gebouwwontwerp is veel ruimte voor ontmoeting. In RISE zijn bijvoorbeeld collectieve voorzieningen opgenomen om aan te sluiten bij de eisen van de Hoogbouwvisie. Ter plaatse van de entree van de Coolsingeltoren (voor bewoners van sociale woningen) wordt bijvoorbeeld voorzien in een gemeenschappelijke ruimte. In de entree/lobby van de Hofpleintoren is eveneens een ruimte voor ontmoeting voorzien welke als huiskamer kan worden gebruikt. Daarnaast voorziet het plan in daktuinen alsmede dakterrassen. De bewoners van de Coolsingeltoren kunnen gebruik maken van het dakterras boven het hotel (Stadhuiszijde). De daken boven het Weenablock zijn toegankelijk voor de bewoners van de Weena- en Hofpleintoren. Daarnaast zal een deel van het dak als daktuin worden ingericht. Dit deel van het dak wordt met intensief groen ingericht. In totaal is sprake van ruim 1.200 m<sup>2</sup> bvo (geluidluwe) buitenruimte. Op deze manier wordt ontmoeting gestimuleerd om eenzaamheid en anonimiteit in hoogbouw tegen te gaan.

Verder is in de programmering van de plinten en de situering van de entrees van het programma op de verdieping rekening gehouden met een goede balans tussen rust en reuring op de locatie: voorzieningen en programma voor gebruikers van de hele stad, zoals hotel, kantoren en (nacht)horeca zijn gesitueerd aan de kant van het Hofplein en de boulevards Coolsingel en Pompenburg, programma en voorzieningen voor bewoners en de wijk (entrees voor woningen, kinderdagverblijf, fietsenstallingen en gezondheidscentrum en kleinschalige horeca) zijn gesitueerd aan Doelstraat, de rustige kant van de ontwikkeling.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 14.9 Liften

Reclamant uit zorgen over de liften die in de woontorens worden gerealiseerd. Het zal meer tijd kosten om van boven naar beneden te gaan. Reclamant vraagt zich af wat ervaringen bij andere projecten zijn.

##### *Reactie gemeente*

Er is een berekening gemaakt over de benodigde hoeveelheid liften en zodanig geïntegreerd in het ontwerp. Het klopt dat gedurende de piekmomenten het mogelijk wat langer duurt voordat een lift arriveert op de gevraagde verdieping, net zoals in de huidige situatie. Zoals bekend, is er relatief veel hoogbouw in Rotterdam, waarbij goede ervaringen zijn met de beschikbaarheid van liften. Bekend is dat de huidige liften in het complex Pompenburg (ook) niet meer de snelste zijn.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 14.10 Verkeersprognoses

Reclamant vraagt zich af of er verkeersprognoses zijn van het aantal voertuigen op de Pompenburg. Een toename van verkeer betekent tevens een toename van luchtverontreiniging.

##### *Reactie gemeente*

Met behulp van het verkeersmodel is de ontwikkeling van verkeersstromen op het Rotterdamse wegennet bepaald. Uit de modelresultaten blijkt dat verkeer op de Pompenburg met circa 300 motorvoertuigbewegingen toeneemt op een werkdagemaal. Dat is een toename van circa 2% ten opzichte van het verkeersbeeld zonder de ontwikkeling van RISE ten opzichte van de referentiesituatie (waarin de autonome ontwikkelingen zijn meegenomen). Deze resultaten zijn opgenomen in de bijlage van het mobiliteitsonderzoek. De toename van circa 2% houdt in dat dit in de praktijk nauwelijks waarneembaar is en dat de verkeerstoename daarmee opgaat in het heersende verkeersbeeld.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 14.11 Luchtschachten

Reclamant maakt zich zorgen over de grootte van de luchtschachten en de eventuele geluidsoverlast die dit met zich kan meebrengen.

##### *Reactie gemeente*

Het isolatiegeluid afkomstig van de installaties binnen project RISE zullen bij omliggende geluidgevoelige functies voldoen aan het Activiteitenbesluit welke valt onder regelgeving van de Wet milieubeheer.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 14.12 Effecten verhuizing

Reclamant maakt zich grote zorgen over wat het effect van de noodzakelijke verhuizing is op de (veelal) oudere bewoners van het complex. Reclamant geeft aan dat het bij reclamant zelf veel stress oplevert. Daarnaast geeft reclamant aan dat reclamant een partij moet inhuren om te verhuizen en dat kost veel geld.

##### *Reactie gemeente*

Het is nooit leuk om te horen dat je verplicht moet verhuizen. Dat begrijpt de gemeente heel goed. De regelingen in het sociaal plan van Havensteder voorzien in het ontzorgen van bewoners op veel manieren. In het sociaal plan staat bijvoorbeeld opgeschreven dat bewoners worden geholpen bij hun verhuizing, dat deze kosteloos is en wordt uitgevoerd door een erkend verhuisbedrijf. De sociaal begeleiders zijn er om bewoners zoveel mogelijk te helpen bij de zorgen die zij hebben. Havensteder zal bewoners het vertrouwen geven om de stap naar de nieuwbouw te maken. De afspraken die Havensteder hierover maakte met bewoners zijn vastgelegd in het sociaal plan.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### **15. Reclamant 15**

Reclamant 15 is een bewoner van de Pompenburgflat.

#### 15.1 Sloop Pompenburg

Reclamant is tegen de sloop van de Pompenburgflat. De woningen hebben energielabel A en er is de afgelopen jaren geld geïnvesteerd om de woningen te verbeteren.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.1](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

#### 15.2 Verhuizen

Reclamant geeft aan niet weg te willen uit zijn woning. Het gemeentebestuur rept niet over de stress die bij de huidige bewoners wordt veroorzaakt.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [14.12](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [14.12](#).

#### 15.3 Noodzaak en behoefte

Reclamant vraagt zich af waarom er vooral wordt voorzien in dure appartementen en waarom alternatieven niet aan de orde komen.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.10](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 15.4 Financiële haalbaarheid

Er wordt geen financiële onderbouwing gegeven bij het plan. Reclamant vraagt zich af of het project wel financieel haalbaar is, ook gelet op schaarste in personeel. Reclamant wijst op het afblazen van twee projecten op het Wijnhaveneiland.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.21](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.21](#).

#### 15.5 Aantal sociale woningen

Er komt geen significant aantal sociale huurwoningen bij, terwijl de eis van de provincie is dat er 40% sociale woningen worden gerealiseerd per project.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [12.10](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.10](#).

#### 15.6 Garantie sociale huurwoningen

Er wordt geen garantie geboden dat het sociale huurwoningen blijven nadat een bewoner vertrekt.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [10.10](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [10.10](#).

15.7 Definitie sociale huurwoning

Er moet worden vastgelegd wat precies onder een sociale huurwoning en wat onder betaalbaar segment wordt verstaan.

*Reactie gemeente*

In de anterieure overeenkomst die is gesloten met de projectontwikkelaar, zijn hier afspraken over opgenomen. Er is geen aanleiding om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. De definitie van een sociale huurwoning is in de Wet op huurtoeslag geregeld. Recent (per 1 juli 2024) is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Hierin wordt de maximale huur voor het middensegment geregeld. De gemeente hanteert op termijn (en in ieder geval bij oplevering van RISE) dezelfde grens. De prijsklassegrens van betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks door het Rijk bekendgemaakt. De gemeente volgt ook deze prijsklasse.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.8 Uitvoerbaarheid

Reclamant vraagt zich af wat er gebeurt als er halverwege de bouw wordt gestopt. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om het bestemmingsplan uit te voeren.

*Reactie gemeente*

RISE wordt ontwikkeld in een fase 1a en 1b. Dit is ook zo beschreven in de NvU. Hiermee wordt aangegeven dat er een onlosmakelijke verbondenheid zit tussen beide fases. Fase 1a betreft de gehele sloop van het gebouw gelegen Coolsingel 6 (Bodon) en de gedeeltelijke sloop van de Pompenburgflat en de bouw van een deel van de ondergrondse parkeergarage, het hotel en de Coolsingeltoren en de Hofpleintoren. Na oplevering van de Coolsingeltoren wordt gestart met fase 1b. Dit betreft de sloop van het restant van de Pompenburgflat en de restant bouw van de parkeergarage en de Hofpleintoren, alsmede de bouw van de kantoren en de Weenatoren. Eenmaal gestart met fase 1a is er feitelijk geen alternatief meer dan ook fase 1b uit te voeren. RED Company, Havensteder en gemeente hebben hierover afspraken gemaakt.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

15.9 Gezondheid

Sloop zorgt voor veel geluid, stof en fijnstof. Het is geen gebouw dat gedemonteerd kan worden, dus er zal een sloopkogel gebruikt moeten worden. Materiaal zal versmolten moeten worden, wat energie kost. Daarnaast zullen bewoners lange tijd in een bouwput zitten, wat leidt tot gezondheidsschade.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.19](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.19](#).

15.10 Binnentuin Pompenburg

De binnentuin zal verdwijnen en er is geen goed alternatief in de omgeving. Hierdoor zal de sociale cohesie verdwijnen.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.45](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.45](#).

#### 15.11 Toegankelijkheid gezinnen

De woontorens worden alleen maar toegankelijk voor rijke één- of tweeverdieners. Er wordt gesteld dat voor gezinnen wordt gebouwd, maar een toelichting dat deze woningen ook daadwerkelijk voor deze groep toegankelijk is, ontbreekt.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.8](#). Overigens voorziet RISE ook in woningen die qua oppervlakte wel geschikt zijn voor gezinnen. Dit is een relatief klein aantal, mede ingegeven door het feit dat gezinnen vaak andere woonwensen hebben dan welke gerealiseerd kunnen worden in een woontoren.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 15.12 Locatie RISE

De gemeente stelt dat bouwen aan het Hofplein een logische plek is. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente dit heeft onderbouwd of tot deze conclusie is gekomen.

##### *Reactie gemeente*

Het gebied is onderdeel van de hoogbouwzone. Hier zet de gemeente in op verdichting. Dit wordt ook omschreven in de Omgevingsvisie waar RISE wordt aangemerkt als 'zoekgebied voornaamste verdichtingslocatie'. Het is een logische plek om te bouwen in hoge dichtheden. In lijn met de stedenbouwkundige opzet van het gebied, wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt met drie separate slanke woontorens.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 15.13 Participatie

De participatie is minimaal geweest. Dat er gesloopt zou worden is altijd slechts een mededeling geweest. Zo zijn bewoners niet op de hoogte gebracht dat de coördinatieregeling zou worden toegepast. Ook zijn zij niet op de hoogte gebracht over het besluit tot verlengen van tijdelijke huur.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.11](#) en [12.15](#) t/m [12.17](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### **16. Reclamant 16**

Reclamant 16 is een bewoner van de Pompenburgflat.

#### 16.1 Sloop Pompenburg

Reclamant is tegen de sloop van de Pompenburgflat. Het gaat om kwalitatief goede woningen en het complex hoort bij de historie van Rotterdam.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.1](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

#### 16.2 Binnentuin Pompenburg

Het is jammer dat de groene binnentuin verdwijnt.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.45](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.45](#).

### 16.3 Aantal sociale woningen

Er komt geen significant aantal sociale huurwoningen bij.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [12.10](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.10](#).

### 16.4 Alternatief plan

Het is minder belastend voor het milieu als erbovenop de bestaande woningen, nieuwe woningen worden gebouwd.

#### *Reactie gemeente*

Vanwege de bouwkundig staat van de bestaande bouw kan er kan slechts beperkt programma worden toegevoegd als er bovenop de bestaande woningen, nieuwe woningen zouden worden gerealiseerd. Dit is niet vergelijkbaar met het programma waarin deze herontwikkeling voorziet. Deze locatie is aangewezen als verdichtingslocatie en ligt in de hoogbouwzone. Daarmee is het een geschikte plek bevonden voor forse verdichting. Daarnaast is onderzocht na hoeveel jaar RISE minder CO<sub>2</sub> uitstoot (inclusief de uitstoot van sloop-nieuwbouw) dan wanneer de huidige bebouwing van Pompenburg blijft gehandhaafd. Dit is 8 jaar. Daarmee moet de opmerking van reclamant dat sprake is van kleinere milieubelasting bij het optoppen van de bestaande bebouwing, worden genuanceerd. Voor een uitgebreidere behandeling van dit onderzoek verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [10.9](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 16.5 Hinder

De nieuwe torens zullen voor onaanvaardbare hinder zorgen i.v.m. schaduw, wind, geluid, horeca en verkeer.

#### *Reactie gemeente*

De mate waarin hinder wordt ondervonden van een of meerdere ontwikkelingen is subjectief. Het is de taak van de gemeente om te onderzoeken of (in dit geval) het project RISE voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Op basis van de onderzoeken naar onder meer bezonning, wind, geluid en verkeer komen wij tot de conclusie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat neemt niet weg dat bewoners en/of omwonenden hinder ondervinden vanwege RISE. Deze hinder wordt echter niet als onaanvaardbaar beschouwd.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 16.6 Parkeren

Het parkeren gaat lastig worden voor mensen met een auto.

#### *Reactie gemeente*

Er zal niet voor alle bewoners een parkeerplaats zijn in de parkeergarage onder het gebouw. Om wel te kunnen voorzien in de volledige parkeereis wordt een deel opgelost in bestaande parkeergarages in de omgeving, waar voldoende restcapaciteit is (een deel van de parkeerplaatsen staat nu leeg). Het deels oplossen van de parkeereis binnen acceptabele loopafstand van RISE is toegestaan conform het parkeerbeleid. Er wordt bij de ontwikkeling sterk ingezet op het bieden van alternatieven voor toekomstige bewoners van het gebied. Er worden veel en kwalitatief goede fietsenstallingen gerealiseerd en deelauto's aangeboden aan de bewoners van RISE. Daarnaast zorgt de ligging t.o.v. het OV, het aanbieden van MaaS en de nabijheid van voorzieningen dat het bezit van een auto niet noodzakelijk is op deze locatie. Toekomstige bewoners worden actief geïnformeerd over de (on)mogelijkheden tot het bezitten van een auto indien ze op deze locatie wonen. Ook komen zij niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Het aantal parkeerplaatsen in de garage + het aantal parkeerplaatsen dat gehuurd wordt op afstand is voldoende om de parkeereis op te lossen. Daarmee is sprake van een passende parkeeroplossing conform het parkeerbeleid. Het sluit aan bij de ambities van de gemeente om in te zetten op alternatieven van de auto op locaties waar dit mogelijk is.

#### *Voorstel*



Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 16.7 Gezondheid

Het project levert veel stress op bij de bewoners van de Pompenburgflat.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [14.12](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [14.12](#).

### **17. Reclamant 17**

Reclamant 17 is een bewoner van het Heliportcomplex.

#### 17.1 Bezinning

De woning van reclamant zal als gevolg van RISE veel minder zon ontvangen. Er is in het bezonningsonderzoek geen rekening gehouden met de hoogte van de toren (de Hofpleintoren). Reclamant vraagt of dit onderzoek nader bekeken kan worden om een realistischer beeld te krijgen van de afname van bezinning van de woning en van het Heliportcomplex als geheel. Daarnaast zijn de effecten van bezinning van de ontwikkeling Pompenburg niet meegenomen in het onderzoek. Dit project zal het meest nadelige effect op de bezinning van zijn woning en het Heliportcomplex hebben.

##### *Reactie gemeente*

Allereerst merken wij op dat er wel rekening is gehouden met de hoogte van de Hofpleintoren. Op blz. 6 van de bezonningsstudie (bijlage 9 bij het (ontwerp)bestemmingsplan) is te zien dat de Hofpleintoren een hoogte van 287 meter heeft in het model (maximale bouwhoogte inclusief technische installaties).

Het klopt dat RISE invloed heeft op de hoeveelheid zon op de (een deel van) gevels van woningen in het Heliportcomplex. De afname van bezinning op de toetspunten in Heliportcomplex varieert van 0 tot 50 minuten, waarbij de voor- en achtergevel bij elkaar is opgeteld. Daarmee menen wij een voldoende realistisch beeld te hebben van de afname van de bezinning als gevolg van RISE. Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat de ontwikkeling Pompenburg niet zou zijn meegenomen in het bezonningsonderzoek, merken wij op dat de ontwikkeling Pompenburg wel degelijk is meegenomen in het model en daarmee in het onderzoek, maar in de resultaten en conclusies van het onderzoek wordt geen beschouwing gegeven van deze effecten. Deze beschouwing (en afweging) vindt plaats bij het bestemmingsplan voor de ontwikkeling Pompenburg. In het kader van dit bestemmingsplan is enkel in beeld gebracht wat het effect van RISE is, boven op het effect van Pompenburg. In een aanvullend bezonningsonderzoek is ook in beeld gebracht wat het effect van RISE is zonder dat rekening wordt gehouden met de effecten van Pompenburg. De toetsing aan het Afwegingskader bezinning is ook op basis van deze conclusies uitgevoerd (zie het aanvullende bezonningsonderzoek in bijlage 10 bij dit raadsvoorstel).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 17.2 Daglichttoetreding

Reclamant vraagt om meer inzicht in de afname van daglichttoetreding van de woning van reclamant en van het Heliportcomplex als geheel.

##### *Reactie gemeente*

Daglichttoetreding is een criterium dat wordt getoetst bij een omgevingsvergunning van de ontwikkeling zelf en geldt niet als criterium voor de omliggende woningen. Dit wordt getoetst door het aantal ramen, en de grootte hiervan in kaart te brengen. Als er sprake is van schaduw krijgen woningen nog wel daglicht binnen, maar geen zon. Er is namelijk geen reden om aan te nemen dat er onvoldoende daglicht bij de omliggende woningen binnenkomt omdat er rondom de woningen voldoende ruimte is voor daglichttoetreding. Hierdoor is er ook geen reden om aan te nemen dat de woning van de reclamant minder daglichttoetreding zal ondervinden als gevolg van de nieuwbouw. Wij zien dan ook geen aanleiding om dit alsnog in beeld te brengen.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 17.3 Stookkosten

Als gevolg van de afname van de bezonning zullen de stookkosten toenemen.

#### *Reactie gemeente*

Wij begrijpen de zorg van reclamant, maar op dit moment is niet vastgesteld of de reclamant daadwerkelijk extra stookkosten zal hebben. Onderzoek hiernaar is ook geen onderdeel van het bestemmingsplan. Wij zien dit niet als een ruimtelijk argument om het plan hierop aan te passen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 17.4 Planschade

De afname van bezonning zal effect hebben op de waarde van de woning van reclamant. Reclamant vraagt zich af hoe bewoners van Heliport zullen worden gecompenseerd.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente begrijpt de zorgen van reclamant over eventueel verminderde woonkwaliteit en waardedaling van de woning. De gemeente wijst reclamant erop dat eventuele waardedaling van het onroerend goed na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de orde gesteld kan worden in de vorm van een planschadeclaim. Dit kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 17.5 Aantal parkeerplaatsen

Er worden slechts 68 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is een onrealistisch aantal en er is onvoldoende rekening gehouden met de auto's die geparkeerd moeten worden. Dit kan als gevolg hebben dat bewoners en bezoekers van RISE in omliggend gebied gaan parkeren en daarmee de verkeer- en parkeeroverlast gaat toenemen. Op dit moment zijn er voor de bewoners van het Heliportcomplex al te weinig parkeerplaatsen en onvoldoende parkeervergunningen. Dit probleem zal groter worden.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.40](#). Bewoners en gebruikers van RISE komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Doordat in de wijde omgeving van RISE parkeerregulering aanwezig is, waarbij het parkeertarief op straat hoger is dan in de garages, zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet noemenswaardig toenemen. Daarnaast is het niet aannemelijk dat er parkeer- en/of verkeeroverlast ontstaat in de omgeving. In de omgeving van RISE is namelijk voldoende mogelijkheid om te parkeren (tegen betaling) voor diegene die dat willen. Gelet op de toegangswegen van- en naar de locatie is het niet aannemelijk dat het verkeer in de omliggende wijken zal toenemen. Het mobiliteitsonderzoek toont dit ook aan.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 17.6 Hinder tijdens de bouw

Reclamant vraagt zich af of de herinrichting van het Hofplein gelijktijdig zal plaatsvinden met de nieuwbouw of zal dit volgtijdig plaatsvinden? Hoe lang zullen de bewoners van het Heliportcomplex geconfronteerd worden met bouwoverlast (trillingen, geluidsoverlast en bouwstof)?

#### *Reactie gemeente*

De realisatie van het nieuwe Hofplein zal naar verwachting voor de zomer van 2025 starten en eind 2027 worden opgeleverd. De huidige planning voor RISE gaat uit van een start van de bouw (sloop) medio 2026. In dat geval is er sprake van overlap tussen de werkzaamheden aan het Hofplein en RISE. De verkeersstromen en tijdelijke voorzieningen worden goed gecoördineerd. De totale bouwtijd van RISE bedraagt naar verwachting 7 jaar, zodat het plan in 2033 kan worden opgeleverd. Daarnaast staan er ook nog andere ontwikkelingen in de nabije omgeving op de planning. De gemeente is daarom bezig met het opstellen van de monitor en overzicht plannings in het gebied. Deze monitor biedt inzicht in wanneer (en welke) uitvoeringswerkzaamheden voor welke projecten gepland zijn om

mogelijke knelpunten te kunnen signaleren. Daarnaast dient het als basis om het bestuur te informeren over de te verwachten situatie tijdens de uitvoering van de bouw- en buitenruimte projecten. De monitor kan ook dienen als basis voor procesafspraken en uitgangspunten om eventuele conflicten tijdens uitvoeringswerkzaamheden te managen en invloed uit te oefenen op de situatie (zoals verkeersafwikkeling en functioneren centrumgebied) tijdens uitvoering.

Voor een toelichting op de hinder tijdens de bouwfase van RISE, verwijzen wij naar de reactie op zienswijze [1.14](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### **18. Reclamant 18**

Reclamant 18 heeft een pro forma zienswijze ingediend. Reclamant heeft de zienswijze vervolgens niet aangevuld. Daarmee vervalt de zienswijze van deze reclamant.

### **19. Reclamant 19**

Reclamant 19 is een bewoner van het Heliportcomplex.

#### **19.1 Bezinning**

De bezinning van de woning in het Heliportcomplex is in de wintermaanden niet in beeld gebracht. Reclamant verwacht in de herfst, winter en lente volledig of grotendeels in de schaduw te komen zitten. Daarnaast zijn de effecten van de schaduwwerking van de projecten in de omgeving (met name project Pompenburg) niet goed uit het bezonningsonderzoek voor RISE te halen.

#### *Reactie gemeente*

Het klopt dat de effecten van bezinning in de wintermaanden niet in beeld zijn gebracht. In de wintermaanden is sprake van korte dagen en een lage zonnestand. De maand december heeft bijvoorbeeld slechts 58 zonuren, wat neerkomt op minder dan 2 zonuren per dag. Dit betekent dat de kans op zonlicht op een willekeurige dag in december zeer beperkt is. Hierdoor is de mogelijke impact van extra schaduwhinder in deze periode door nieuwe hoogbouw minimaal. Daarnaast is de gemiddelde temperatuur in december 4,3 graden en er valt gemiddeld 87 mm neerslag. Met dit weer zijn buitenactiviteiten, zoals het gebruik van terrassen, beperkt. Terrassen die wel gebruikt worden, zijn vaak overdekt en voorzien van heaters, waardoor schaduwhinder geen invloed heeft. Bovendien ontvangen bestaande woningen over het algemeen reeds schaduw van nabijgelegen bebouwing (aan de overkant van de straat) en is daarmee het effect van hoogbouw, zeker op de afstand waarop RISE is gelegen ten opzichte van de woning van reclamant, beperkt.

Voor een reactie op de schaduwwerking van de projecten uit de omgeving verwijzen wij naar de beantwoording van [17.1](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **19.2 Daglichttoetreding**

In de huidige situatie valt de zon de hele dag in de woning en dit zorgt voor daglichttoetreding. Reclamant verzoekt om een beeld te krijgen van de gevolgen van zon in de wintermaanden (om zo ook inzicht te krijgen in daglichttoetreding).

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.2](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.2](#).

#### **19.3 Gezondheid afname bezinning**

De afname van bezinning in huis en op het balkon heeft nadelige effecten voor gezondheid en gemoedstoestand.

#### *Reactie gemeente*

Wij begrijpen dat de afname van bezinning effecten kan hebben voor reclamant. Het woongenot of de effecten op mentale gezondheid zijn echter geen eigenschappen die concreet te meten of beoordelen

zijn in het kader van een bestemmingsplan. Een afweging heeft plaatsgevonden volgens het gemeentelijk afwegingskader voor bezonning.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

19.4 Stookkosten

Als gevolg van de afname van bezonning zullen de stookkosten toenemen.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.3](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.3](#).

19.5 Zonnepanelen

Als gevolg van de afname van bezonning kan de wijk Helipoort minder goed verduurzamen omdat zonnepanelen minder zinvol zullen zijn.

*Reactie gemeente*

In algemene zin is er geen regelgeving die de gemeenteraad verplicht om in stedelijke omgeving met bestaande bebouwing die omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen. Dit is ook bevestigd in uitspraken van de Raad van State. Zie bijvoorbeeld de uitspraken van 3 januari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:2) en 5 december 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3982). Om die reden is er geen onderzoek uitgevoerd naar effecten op toekomstige zonnepanelen en is het niet duidelijk of en wat de effecten zijn op (toekomstige) zonnepanelen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

19.6 Privacy

Het gevoel van privacy in de woning en het balkon zal afnemen.

*Reactie gemeente*

De afstand tussen de woning van reclamant en de dichtstbijzijnde toren van RISE (Weenatoren) bedraagt hemelsbreed ruim meer dan 200 meter. Dit is een zeer ruime afstand (ter vergelijking: een 'gemiddelde' stadsstraat heeft een breedte van 14 meter). De beïnvloeding van de privacy is derhalve niet zodanig dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit vindt steun in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het gevoel van reclamant kunnen wij echter niet wegnemen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

19.7 Planschade

Reclamant voorziet een sterke waardedaling van de woning.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [17.4](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.4](#).

19.8 Noodzaak en behoefte

RISE biedt geen oplossing voor de woningnood van de groepen die nu geen woning kunnen vinden.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.8](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 19.9 Verlaging Hofpleintoren

Als de gemeente ervoor kiest om de Hofpleintoren niet te laten bouwen, of substantieel te verlagen, zal dit een positieve impact hebben op o.a. bezonning en licht.

##### *Reactie gemeente*

Wij erkennen dat het substantieel verlagen van de Hofpleintoren een positief effect zou hebben op bezonning, maar dit positieve effect weegt naar ons oordeel niet op tegen de vermindering van het aantal woningen in deze toren. Het gebied is onderdeel van de hoogbouwzone. Hier zet de gemeente in op verdichting. Dit wordt ook omschreven in de Omgevingsvisie waar RISE wordt aangemerkt als 'zoekgebied voornaamste verdichtingslocatie'. Het is een logische plek om te bouwen in hoge dichtheden. In lijn met de stedenbouwkundige opzet van het gebied, wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt met drie separate slanke woontorens.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### **20. Reclamant 20**

Reclamant 20 is een bewoner van het Heliportcomplex.

#### 20.1 Aantal parkeerplaatsen

Vanuit het plan komt naar voren dat er wordt gestuurd op een autoluwe zone. Er wordt een beperkt aantal parkeerplaatsen gerealiseerd in de RISE ten opzichte van de woningen die zullen worden gebouwd. Er wordt daardoor onvoldoende rekening gehouden met de hoeveelheid auto's die als gevolg van dit project geparkeerd dienen te worden door bewoners en bezoekers van RISE. Als gevolg hiervan kan dat gaan betekenen dat bewoners en bezoekers van RISE in het omliggend gebied zullen gaan parkeren, zoals bij Heliport. Hierdoor zal er zowel een verkeers- als parkeerproblemen ontstaan.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.5](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.5](#).

#### 20.2 Bezonning

De ontwikkeling heeft een nadelig effect op de bezonning van de woning en van de woningen van het Heliportcomplex in het algemeen.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.1](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.1](#).

#### 20.3 Daglichttoetreding

De ontwikkeling heeft een nadelig effect op de daglichttoetreding van de woning en van de woningen van het Heliportcomplex in het algemeen.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.2](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.2](#).

#### 20.4 Stookkosten

De stookkosten zullen gaan toenemen als gevolg van de afname van bezonning.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.3](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.3](#).

20.5 Zonnepanelen

De wijk Helipoort kan minder goed verduurzamen als gevolg van de afname van bezonning, omdat zonnepanelen minder zinvol zullen zijn.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [19.5](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [19.5](#).

20.6 Hinder tijdens de bouw

De komende jaren zullen gepaard gaan met overlast door de bouw van RISE. Reclamant verwacht hier hinder aan te ondervinden door de geluidsoverlast van de bouw, verkeersoverlast, etc.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [17.6](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.6](#).

20.7 Planschade

Dit project heeft negatieve gevolgen voor de waarde van de woning van reclamant.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [17.4](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.4](#).

**21. Reclamant 21**

Reclamant 21 is een bewoner van het Heliportcomplex.

21.1 Sloop Pompenburgflat

Reclamant is tegen de sloop van de Pompenburgflat. Het is een markant gebouw moet kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. De vraag naar woningen in dit segment is groot en de wachtlijsten zijn enorm.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.1](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

21.2 Alternatief plan

De huidige woningen dienen te worden gehandhaafd evenals de kantoorpanden en te transformeren naar goede betaalbare huur- of koopwoningen.

*Reactie gemeente*

De gemeente heeft een grote woningbouwopgave. Deze locatie is zeer geschikt voor het toevoegen van (een groot aantal) woningen. Door de bestaande bebouwing te transformeren, kunnen er geen woningen worden toegevoegd. Dit draagt niet bij aan de doelstellingen van de gemeente.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

21.3 Bezonningsonderzoek

De ontwikkeling Pompenburg en RISE moeten in samenhang worden bekeken als het gaat om de effecten van bezonning. Er wordt niet voldaan aan de normen die hiervoor gelden.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.1](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.1](#).

**21.4 Bewoners Pompenburgflat**

Reclamant vraagt om rekening te houden met de bewoners van de Pompenburgflat. De gemeente moet dit de bewoners niet aandoen.

*Reactie gemeente*

In 2019 heeft de projectontwikkelaar het initiatief genomen om op deze locatie RISE te ontwikkelen. Daarna werd met Havensteder en gemeente onderzocht of het initiatief haalbaar is. Cruciaal onderdeel van de haalbaarheid is de participatie met de huidige bewoners. Inmiddels zijn de afspraken tussen bewoners en Havensteder vastgelegd in een sociaal plan. De regelingen in het sociaal plan van Havensteder voorzien in het ontzorgen van bewoners op veel manieren. In het sociaal plan staat bijvoorbeeld dat bewoners worden geholpen bij hun verhuizing, dat deze kosteloos is en wordt uitgevoerd door een erkend verhuisbedrijf. De sociaal begeleiders zijn er om bewoners zoveel mogelijk te helpen bij de zorgen die zij hebben. Dit alles met het doel om de impact van de overstap naar nieuwbouw zoveel mogelijk te verkleinen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**21.5 Kapitaalvernietiging**

Er gaat een enorme kapitaalvernietiging gepaard met de sloop van de Pompenburgflat.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.1](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

**22. Reclamant 22 – Bewonersvereniging Provenierswijk**

**22.1 Belangen van Provenierswijk**

In het plan is geen rekening gehouden met de negatieve cumulatieve milieueffecten op de Provenierswijk en het plan moet hierop worden aangepast om de gezonde leef- en woonomgeving van reclamant te beschermen. De milieueffecten op de Provenierswijk zijn niet onderzocht.

*Reactie gemeente*

De relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan en bijbehorend MER onderzocht. Op basis daarvan heeft de gemeente geconcludeerd dat het plan en de effecten daarvan voldoet aan de relevante wet- en regelgeving en daar waar dit om een gemeentelijke afweging vraagt, is gemotiveerd waarom wij dit een passende ontwikkeling vinden en waarom wij de effecten vinden voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In hoeverre de Provenierswijk in deze onderzoeken is meegenomen varieert, afhankelijk van het aspect en het bij ieder aspect behorende toetsingskader en de onderzoekresultaten. Op aspecten die de reclamant meer specifiek aan de orde stelt in deze zienswijze, wordt bij de volgende punten nader op gereageerd.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**22.2 Wandvorming tegen afspraken met wethouder**

Bijna 20 jaar geleden zijn toezeggingen gedaan door wethouders dat er met de Provenierswijk rekening wordt gehouden en dat er geen wand van hoogbouw zou komen aan de zuidzijde van het spoor. Hier wordt niet aan voldaan.

*Reactie gemeente*

Vooropgesteld dat de toezegging zoals deze door reclamant is geformuleerd, niet is gedaan. Er is afspraak vastgelegd over bezonning, waar tegenwoordig aan wordt gerefereerd als 'Provenierswijkregel'. Er is volgens de gemeente in de toekomst geen sprake van een aaneengesloten wand van hoogbouw rond de Provenierswijk. De geplande torens in het RCD XL-gebied staan in het algemeen op ruime afstand van elkaar en komen niet op één lijn. Ze verschillen verder in hoogte (van 70 meter tot 285 meter). Tussen de Provenierswijk en de eerste hoogbouw van het Rotterdam Central District ligt het spooreplacement, waardoor er automatisch afstand is tot de Provenierswijk. Een aantal geplande torens ligt bovendien aan de zuidzijde van het Weena, op 300 meter of meer van de noordelijke bebouwingsrand van uw wijk. In de vogelvluchttekening in het document Ruimtelijk Raamwerk RCD XL is goed verbeeld dat er een dynamisch stedenbouwkundig ensemble ontstaat.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 22.3 Participatie

Bewoners van de Provenierswijk zijn niet betrokken bij de plannen in het RCD-XL en bij de Nota van uitgangspunten en de Notitie van Reikwijdte. Het inlichten van de wijkraad is geen participatie. De gemeente heeft in april 2023 een bijeenkomst georganiseerd voor onder andere bewoners van de Provenierswijk over hoogbouwplannen die impact hebben op de woon- en leefomgeving en gezondheid van de bewoners. Daar heeft de gemeente de bewoners niet geïnformeerd over onder andere RISE. Dit is salamtactiek en niet getuigt van een betrouwbare overheid.

#### *Reactie gemeente*

De omgeving van RCD-XL, waaronder de bewoners van de Provenierswijk, wordt op verschillende manieren geïnformeerd en betrokken. Informatie- en participatiebijeenkomsten, uitnodigingen voor het invullen van enquêtes, nieuwsbrieven en presentaties in de wijkraad zijn voorbeelden van de wijze waarop dit wordt georganiseerd. Wat RISE betreft zijn de meeste participatie-activiteiten gericht (geweest) op de bewoners van de Pompenburgflat. De omgeving is eind 2020 geïnformeerd over de mogelijke ontwikkeling van RISE en uitgenodigd voor een (vanwege de corona maatregelen) digitale informatiebijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst en via een enquête is de omgeving gevraagd kansen, zorgen en dromen aan te geven, dat als input heeft gediend voor de Nota van Uitgangspunten. De besluitvormingsprocedure en besluiten ten aanzien van het (ontwerp)bestemmingsplan, de (ontwerp-)omgevingsvergunning en het (ontwerp)besluit hogere waarden zijn door de gemeente op de gebruikelijke wijze publiekelijk kenbaar gemaakt.

Tijdens de bijeenkomst in het Timmerhuis op 11 april 2023, waaraan wordt gerefereerd, is het project RISE uitgebreid aan bod gekomen. Er is zelfs specifiek over dit project een presentatie gegeven. De stelling van reclamant op dit punt is dus onjuist. Wij vinden het jammer om te vernemen dat reclamant het beeld heeft dat de gemeente het project RISE verborgen heeft willen houden voor de bewoners van de Provenierswijk.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 22.4 Terinzagelegging

Reclamant werd verrast met de kennisgeving van RISE vlak voor de kerstperiode. Hieruit blijkt dat de gemeente geen oog heeft voor de burgers. Dit is niet de juiste gang van zaken en lijkt het alsof de gemeente probeert te voorkomen dat de bewoners opkomen voor een gezonde woon- en leefomgeving, het milieu en flora en fauna.

#### *Reactie gemeente*

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft de gemeente de documenten voor 1 januari 2024 ter inzage willen leggen. Reclamant heeft pro forma een zienswijze ingediend en heeft een extra termijn van twee weken gekregen om de zienswijze aan te vullen. Wij menen daarmee op juiste wijze tegemoet te zijn gekomen aan het bezwaar van reclamant. Verder is er vanuit de gemeente ook eerder gecommuniceerd dat het ontwerpbestemmingsplan nog in 2023 ter inzage wordt gelegd (bijvoorbeeld op de brede RCD-XL bijeenkomst in april 2023).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 22.5 Belangenverstrengeling

Er is sprake is van belangenverstrengeling tussen de gemeente en de projectontwikkelaar.



#### *Reactie gemeente*

Dat gemeente en projectontwikkelaar in het ontwikkeltraject voor RISE regelmatig contact met elkaar hebben, is vanwege de grote financiële belangen en daarmee gepaard gaande politieke impact niet meer dan logisch. Dat neemt niet weg dat partijen daarbij met inachtneming van hun eigen taken en verantwoordelijkheden blijven opereren. Daarbij is geen sprake van belangenverstrengeling.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.6 Participatie en Verdrag van Aarhus

Het participatieproces voldoet niet aan de participatieverplichtingen van de gemeente en het Verdrag van Aarhus.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [10.17](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [10.17](#).

#### 22.7 Strijd met Woonvisie

De plannen van RISE zijn gebaseerd op verouderd en incorrect beleid en voldoen niet aan de Woonvisie. De Woonvisie 2016 is bovendien in strijd met de woningbouwopgave die door de Rijksoverheid en de provincie opgesteld zijn.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [12.10](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.10](#).

#### 22.8 In strijd met NOVI

RISE voldoet niet aan de NOVI. Ten eerste omdat RISE de leefomgevingskwaliteit zou verslechteren door schaduw, extra verkeer, extra luchtvervuiling en lawaai. Ten tweede omdat RISE niks zou bijdragen aan de woonbehoefte. In verhouding met wat er eerst gesloopt moet worden, wordt er met RISE maar 0 tot 4,86% sociale woningen gebouwd. Het plan voldoet ook niet aan Rijks- en Provinciaal beleid en aan de Ladder. Er wordt voor expats gebouwd en de appartementen zijn kleiner dan 40-45 m<sup>2</sup> zijn. De rest is onbetaalbaar.

#### *Reactie gemeente*

Woningbouwontwikkeling in de vorm van hoogbouw gaat onvermijdelijk gepaard met schaduweffecten en extra verkeersgeneratie. De schaduweffecten worden acceptabel bevonden en het extra verkeer zorgt niet voor een substantieel effect op de luchtkwaliteit dan wel het (verkeers)lawaai. Zoals ook in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, is de NOVI van een derhalve hoog abstratieniveau, dat het niet direct van toepassing is op binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen zoals RISE. Het bestemmingsplan is derhalve ook niet in strijd met de NOVI. Wat betreft het aantal sociale woningen het volgende. De Nota van Uitgangspunten welke als uitgangspunt voor de ontwikkeling geldt, is door de gemeenteraad in 2021 vastgesteld conform het toen geldende beleid, ook ten aanzien van de programmering. De gemeente kijkt voor de verdeling naar het nieuwbouwprogramma niet naar netto toevoegingen maar naar het aandeel in de nieuwbouw. Wat betreft de stelling dat RISE niet bijdraagt aan de woonbehoefte omdat het niet genoeg sociale woningen bevat, verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.10](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.9 Sociale veiligheid

Veel hoogbouwtorens kampen met leegstand door hoge prijzen en worden gebruikt door (drugs)criminelen en voor het witwassen van geld. RISE draagt hieraan bij.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente heeft geen aanwijzingen om te denken dat de woningen in RISE (langdurig) leeg zullen staan of door drugscriminelen zullen worden bewoond.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.10 Nota van Uitgangspunten

RISE voldoet niet aan de NvU. Er wordt hoger gebouwd dan 250 meter en meer kantoren. Reclamant stelt dat de motivatie over de afwijking van de bouwhoogte ("gewenste flexibiliteit") geen deugdelijke motivatie kan zijn. Dit is in discrepantie met de brief van B&W aan de gemeenteraad. Ook is geen transparante of inhoudelijke motivatie gegeven waarom er meer kantoren aan RISE toegevoegd moet worden. Er wordt veel leegstand van kantoren in het RCD-gebied vernomen. Reclamant vraagt hoe de gemeente dan behoefte aan kantoren kan verklaren. De afwijkingen van de NvU zijn niet gemotiveerd in het bestemmingsplan en dat dit getuigt van onzorgvuldige besluitvorming.

*Reactie gemeente*

De afwijkingen van de NvU zijn wel degelijk gemotiveerd, namelijk in de collegebrief van 19 december 2023, als ook in voorliggend raadsvoorstel. Wat betreft de behoefte van kantoren het volgende:

Er is een grote behoefte aan kantoren met grote vloeren die voldoen aan hoge eisen m.b.t. duurzaamheid. Veel bestaande kantoren in RCD voldoen daar niet aan en daarom zullen er komende jaren nog veel bestaande kantoren gerenoveerd worden. Er zullen dus binnen het gebied verschuivingen gaan plaatsvinden. Uit onderzoek naar de kantorenmarkt blijkt dat er in het gebied direct bij het Centraal Station nog behoefte is aan moderne kantoren met goede voorzieningen en een hoog energielabel. Er is op dit moment weinig leegstand in de kantoorgebouwen langs het Weena en Hofplein en de komende jaren zullen bedrijven op zoek zijn naar nieuwe kantoorruimtes vanwege de voorgenomen renovaties (zoals het Unilever-gebouw) en herontwikkeling van verouderde kantoorgebouwen. Hierdoor zullen verhuizingen in het gebied optreden en hiervoor is nieuw aanbod van moderne kantoren nodig. In het RCD-XL zijn nog geen kantoren omgevormd naar andere functies, maar dat vindt wel plaats op andere locaties, zoals aan de Heer Bokelweg (Katshoek), de Blaak en de Westblaak.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.11 Fouten in het MER

In het MER en de bijlagen zitten veel tyfouten en diverse tabellen en afbeeldingen zijn niet leesbaar. Ook wordt niet uitgelegd wat getoonde resultaten betekenen en/of waar ze vandaan komen. Het MER is niet leesbaar en begrijpelijk opgesteld, waardoor het onmogelijk is om het te doorgronden. Dit is niet conform het hoofdstuk 7 van WMB en in strijd is met de Europese MER-richtlijnen en het Verdrag van Aarhus. Het gehele MER dient afgewezen te worden en opnieuw in procedure te worden gebracht.

*Reactie gemeente*

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is bezien of het MER en de daarin opgenomen tabellen voldoende leesbaar zijn. Er is in elk geval geen technisch mankement geconstateerd dat de reden kan zijn dat de tabellen en afbeeldingen niet leesbaar zijn. Als het gaat om de begrijpelijkheid van de inhoud van de tabellen en afbeeldingen, dan kunnen wij begrijpen dat dit af en toe lastig leesbaar is omdat er veel informatie wordt verstrekt. Wij zijn wel van mening dat de getoonde resultaten voldoende worden uitgelegd en wordt toegelicht waar deze vandaan komen. Overigens heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage een voorlopig toetsingsadvies uitgebracht op het MER zoals dat met de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage heeft gelegen. Dit advies was aanleiding om het MER aan te vullen. Dat hebben wij ook gedaan. Naar aanleiding daarvan heeft de Commissie een definitief toetsingsadvies uitgebracht. De Commissie constateert geen strijd met hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Het MER is niet in strijd met de Europese richtlijn dan wel het Verdrag van Aarhus en hoeft derhalve niet opnieuw in procedure te worden gebracht.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.12 Nut van zienswijzenprocedure

RISE is in het MER al definitief. Reclamant vraagt wat de zin is van een zienswijzenprocedure als het plan en de hoogte al definitief is.

*Reactie gemeente*

Het MER dient als onderbouwing voor het bestemmingsplan. Het MER is ook opgesteld met als doel om programmavarianten voor RISE (en Lumière) te onderzoeken alsook om de effecten van beide varianten in beeld te brengen. Het klopt dat het MER uitgaat van realisatie van RISE, maar de exacte uitwerking van RISE is in het MER echter nog niet definitief. Er zijn twee relevante alternatieven beschouwd. Andere realistische alternatieven waren er niet. Het MER is er onder meer voor om alternatievenonderzoek te doen en om te kunnen beoordelen of het ene alternatief een ander milieueffect heeft dan het andere alternatief.

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. En daarnaast komt iedere zienswijze terecht bij het hoogste bestuursorgaan van de gemeente, de gemeenteraad. De gemeenteraad vertegenwoordigt de inwoners van de gemeente en beslist uiteindelijk met inachtneming van de zienswijzen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.13 Geen beoordeling MER voor kleiner plan

Reclamant vraagt waarom in de MER niet wordt beoordeeld wat de milieueffecten zijn indien de toren een andere hoogte is en het plan kleiner.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [10.11](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [10.11](#).

22.14 Belangenverstremgeling MER

Het MER en de onderzoeken zijn zo opgesteld dat men de uitkomst krijgt wat men voor ogen heeft. Er is sprake van belangenverstremgeling en dat dit de onderzoeken onbetrouwbaar maakt.

*Reactie gemeente*

Het MER is in opdracht van de projectontwikkelaars van Lumière en RISE opgesteld door het onafhankelijke adviesbureau Antea Group. De DCMR Milieudienst Rijnmond is namens het bevoegd gezag de dienst die het MER inhoudelijk beoordeeld. Daarmee is een passende scheiding aangebracht tussen initiatiefnemer en bevoegd gezag, zoals de wet dat voorschrijft. De onderzoeken zijn onafhankelijk opgesteld en beoordeeld. Er is geen sprake van belangenverstremgeling.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.15 Onjuiste resultaten MER

Reclamant twijfelt aan de conclusie dat onder andere RISE (in combinatie met andere plannen) weinig tot geen effecten op het milieu, verkeer, luchtkwaliteit, geluid, etc. heeft. Het is onrealistisch om te stellen dat de torens weinig tot geen toename aan schaduw zullen hebben op de Provenierswijk en Agniesebuurt.

*Reactie gemeente*

De bezonningsonderzoeken zijn uitgevoerd volgens de regels die opgenomen zijn in de Hoogbouwvisie en het Afwegingskader bezonning. Dat er nauwelijks effecten zijn op de Provenierswijk en Agniesebuurt komt door de grote afstand tot de woningen in deze wijken. Dat de effecten voor verschillende milieuthema's beperkt zijn, heeft ook te maken met de afstand alsmede de fysieke scheiding tussen de projecten en de genoemde wijken door het Centraal Station.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.16 Wegpoetsen negatieve effecten

Als er toch nog 'stiekem' negatieve effecten naar voren komen, worden deze met een cirkel- en/of drogredenering weggepoetst, of weggeschreven met een opmerking dat het belang van bouwen te belangrijk is. Dit laatste is incorrect omdat RISE niet voldoet aan de woningbouwopgave vanwege 6% sociale woningen. De rekenmethoden, kengetallen en referentiegegevens zijn zo opgesteld dat de uitslag bijna alleen maar positief kan uitvallen voor RISE. Bij het berekenen van het aantal verkeersbewegingen wordt alleen uitgegaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de toren. Onderzoeken vermelden soms wel negatieve effecten, maar deze onjuist of onvolledige in de samenvattingen en conclusie-teksten zijn meegenomen, waardoor niet de werkelijke impact zichtbaar zou zijn en de conclusies niet valide zijn.

#### *Reactie gemeente*

Uit de zienswijze van reclamant blijkt veel wantrouwen. Het MER is opgesteld door een onafhankelijk adviesbureau, het is beoordeeld door de (onafhankelijke) milieudeskundige van de gemeente – DCMR Milieudienst Rijnmond – en vervolgens is het MER ter toetsing en voor advies voorgelegd aan de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. Uit het toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r. volgt niet dat er onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd. Dit geeft ons het vertrouwen dat het MER op de juiste uitgangspunten is gebaseerd.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.17 Europese mer-richtlijnen

In het MER zijn de Europese mer-richtlijnen niet juist meegenomen volgens het Besluit m.e.r. en bijlage 3. Het MER is niet representatief vanwege het ontbreken van onderzoek naar de samenhang van alle (hoog)bouwplannen in en rondom het RCD-XL gebied.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [10.14](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [10.14](#).

#### 22.18 Verouderde gebouwen in het MER

Het is incorrect dat het MER uitgaat van verouderde gebouwen. Gebouwen zijn recent gerenoveerd en verduurzaamd.

#### *Reactie gemeente*

Er zijn in het verleden inderdaad reeds enkele kantoren in het gebied gerenoveerd. Maar van andere complexen is niet bekend dat de eigenaren plannen maken om deze nog (verder) te verduurzamen of te herontwikkelen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.19 MER gaat uit van te lage torens

Het MER gaat uit van te lage torens. Voor RISE beoordeelt het een toren van 275m en twee torens van 150m, maar de torens zijn ondertussen groter geworden. Daarom is het MER geen juiste basis voor het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunningen.

#### *Reactie gemeente*

Het klopt dat in het MER een iets andere hoogte is gehanteerd dan nu met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit is echter niet problematisch. Het totale programma dat het bestemmingsplan toestaat, blijft onder het onderzochte programma in het MER. Dit betekent dat de conclusies ten aanzien van de milieueffecten niet anders zullen zijn.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.20 Cumulatieve effecten MER

De cumulatieve milieueffecten van alle 18 torens op de Provenierswijk zijn niet in beeld gebracht.

*Reactie gemeente*

De relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht. Onderdeel daarvan is ook de uitgevoerde MER, waarin ook de relatie wordt gelegd met andere, parallel lopende ontwikkelingen en waarin ook naar de gezamenlijke effecten van de projecten is gekeken. Op basis daarvan heeft de gemeente geconcludeerd dat het plan en de effecten daarvan voldoet aan de relevante wet- en regelgeving en daar waar dit om een gemeentelijke afweging vraagt, is gemotiveerd waarom wij dit een passende ontwikkeling vinden en waarom wij de effecten vinden voldoen aan goede ruimtelijke ordening. In hoeverre de Provenierswijk in deze onderzoeken is meegenomen varieert, afhankelijk van het aspect en het bij ieder aspect behorende toetsingskader en de onderzoeksresultaten. Op aspecten die reclamant meer specifiek aan de orde stelt in deze zienswijze, wordt bij volgende punten nader op gereageerd. 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.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.21 Verbloemen van worst-case

Het is incorrect om te stellen dat het MER zou uitgaan van een worst-case scenario. Er is alles aan gedaan om cijfers en resultaten te verbloemen en/of fictief laag te houden.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.16](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [22.16](#).

22.22 Rekenmethode MER

Het is onjuist om in het MER te rekenen met planologisch onbenutte ruimtes, zoals de ophoging van het Stadhuis of de CS-overkapping. Het milieueffect per toren beoordelen en/of torens als vaststaand feit meenemen terwijl deze nog gebouwd moeten worden, negeert wat alle torens samen aan impact hebben.

*Reactie gemeente*

Aan de zuidzijde van het Weena is veel onbenutte planologische ruimte aanwezig. Ter plaatse van het Centraal Station en het Stadhuis gaat het maar om een zeer beperkt volume en is dus niet van substantiële invloed. Er is getracht om consequent te zijn en geen bouwvolume dat in theorie schaduw kan veroorzaken, onbeschouwd te laten. Er is gerekend met de planologisch onbenutte ruimte voor de zone langs het Weena, maar die is er niet bij het Stadhuis of het Centraal Station.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.23 Cumulatief effect van alle ontwikkelingen

De cumulatieve, negatieve effecten van alle ontwikkeling zijn evident door toename van verkeer, geluidbelasting, luchtkwaliteit, externe veiligheid, gezondheid, wateropvang, ecologie, stadsklimaat (bezonning, windhinder, hittestress), circulariteit van het bouw materiaal en hinder tijdens de bouw.

*Reactie gemeente*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daar liggen veel onderzoeken aan ten grondslag. Voor de onderzoeken wordt daar waar mogelijk zo veel mogelijk rekening gehouden met cumulatie. Zo wordt gebruik gemaakt van een verkeersmodel waarin alle concrete en voorziene ontwikkeling in het gebied zijn opgenomen. Dit werkt door in de onderzoeken naar geluid en luchtkwaliteit. In het MER zijn de ontwikkelingen RISE en Lumière beschouwd tegen de achtergrond van de overige voorziene ontwikkelingen in het gebied. Daarmee is maximaal rekening gehouden met de cumulatie van effecten.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.24 Provenierswijkregel

De gemeente komt de afspraken met de Provenierswijk niet na met betrekking tot de Provenierswijkregel.

##### *Reactie gemeente*

De 'Provenierswijkregel' bevat regels voor de schaduwwerking van de nieuwbouw in het Rotterdam Central District (RCD) op de gevels in de Provenierswijk. Toenmalig wethouder Karakus heeft in februari 2011 aan de Commissie Fysieke infrastructuur en Buitenruimte gecommuniceerd dat het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Rotterdam Central District is, dat de nieuwbouw in RCD niet meer dan 1 uur extra schaduw op gevels van woningen in de Provenierswijk mag veroorzaken. Dit is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan Central District Rotterdam en de Structuurvisie RCD. Dit beleid is alleen van toepassing op hoogbouw binnen het RCD-gebied dat wordt begrensd door de plangrens van het stedenbouwkundig plan voor RCD. RISE ligt buiten dit stedenbouwkundig plan, de zuidelijke en oostelijke grens van het stedenbouwkundig plan worden gevormd door de noord-west kwadranten van het Hofplein. Zodoende is de Provenierswijkregel niet van toepassing op RISE. Een recentelijke uitspraak van de Raad van State (bestemmingsplan Kop van Zuid) bevestigt dat de Provenierswijkregel alleen van toepassing is op het RCD-gebied dat wordt begrensd door de plangrens van het stedenbouwkundig plan voor RCD.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.25 Invloedsgebied bezonningsonderzoek

De woningen in de Provenierswijk zijn niet meegenomen in het bezonningsonderzoek vanwege de beperking van de straal van 500 meter in de Afwegingskader bezonning. Hierdoor wordt genegeerd dat onder andere RISE ernstig veel schaduw voor de woningen daar veroorzaakt. De Provenierswijk-oost en -zuid zullen vanwege de cumulatie van alle torens in RCD-XL effecten ondervinden waardoor er tussen de 6 tot 10 maanden (bij Zuster Hennekeplein) nog amper een uur zon over is.

##### *Reactie gemeente*

De beperking van het onderzoeksgebied in het Afwegingskader Bezonning is geformuleerd als driemaal de bouwhoogte van de nieuwe hoogbouw, met een maximum van 500 meter. Dit is zo vastgelegd omdat de schaduwwerking steeds minder wordt naar mate de afstand tot de hoogbouw groter is. De woningen in de Provenierswijk die binnen het invloedsgebied vallen, zijn wel beschouwd. Bij de onderzoeken naar bezonning heeft de gemeente altijd ook voor het effect van andere projecten die reeds planologisch mogelijk zijn gemaakt. Zo is te zien dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Rotterdam Central District, Schiekadeblok en Lumière ook zijn meegenomen in de bezonningsonderzoeken.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.26 Bezonning Provenierswijk

Bewoners moeten straks de Provenierswijk uit om de zon te gaan zien. De stook- en energiekosten zullen hoger worden en de bewoners van de Provenierswijk kunnen niet meedoen aan de energietransitie.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.3](#) en [19.5](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 22.27 Bezonningsonderzoek ondeugdelijk

De bezonningsonderzoeken zijn ondeugdelijk en misleidend. De onderzoeken en het Afwegingskader voor schaduweffecten verbloemen de impact van de geplande hoogbouw op de Provenierswijk. Zowel de bezonning van zowel de zuidzijde als de noordzijde van de woning wordt opgeteld, alleen de onderste verdiepingen worden onderzocht, wat een rooskleurig resultaat zou geven, de metingen worden niet voor alle woningen uitgevoerd en zijn de conclusies niet valide. De conclusie zegt niets over de hoeveelheid woningen die werkelijk veel schaduwoverlast zouden krijgen. Ook zijn niet alle woningen die door alle ontwikkelingen worden toegevoegd onderzocht. Tot slot wordt het resultaat door de methode van referentiesituatie dat veel straten in RCD meer zullen gaan krijgen.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.28](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.28](#).

22.28 Bezonningseffecten van Lumière en RISE op elkaar

De RISE-torens en de Lumière-toren zetten elkaar in de schaduw. Dit is niet onderzocht in het MER.

*Reactie gemeente*

Het klopt dat dit niet is onderzocht, omdat conform het Afwegingskader bezonning enkel de bezonning van bestaande woningen wordt getoetst. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening acht de gemeente het niet noodzakelijk om dit te onderzoeken.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.29 Mobiliteitsonderzoek niet leesbaar

Het mobiliteitsrapport is niet leesbaar. Het proces dient op basis hiervan te worden afgekeurd.

*Reactie gemeente*

Wij hebben nogmaals bijlage 18 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (het mobiliteitsonderzoek) bekeken. Wij zijn van mening dat het onderzoek taalkundig leesbaar is. Ook zijn er geen technische mankementen aan het onderzoek waardoor het onleesbaar zou zijn. Wij kunnen niet uitsluiten dat er enige typfouten in zitten, maar het onderzoek is in relatie tot de leesbaarheid van goede kwaliteit en hierdoor zien wij geen reden dat het proces op basis hiervan afgekeurd zou moeten worden.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.30 Aantal parkeerplaatsen

De berekende behoefte aan parkeerplaatsen van 176 is onrealistisch gezien de ongewogen parkeerbehoefte op 1002 parkeerplaatsen en de bouwvergunningvereiste van 1111,35 parkeerplaatsen, wat aanzienlijk hoger is. Het tekort van 98 parkeerplaatsen wordt elders opgelost, wat betekent dat er te weinig parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.40](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.40](#).

22.31 Parkeerplaatsen elders in verkeersonderzoek

De verkeersbewegingen van de extra 98 parkeerplaatsen elders zijn niet meegenomen in de onderzoeken, waardoor de werkelijke verkeersimpact wordt verbloemd.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.41](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.41](#).

22.32 Parkeren in Provenierswijk

Het verkeer voor RISE zal naar verwachting ook in Provenierswijk parkeren, gezien de nabijheid van de Molenwaterweg en het NS-parkeerterrein bij Proveniersplein, wat niet is meegenomen in de onderzoeken.

*Reactie gemeente*



Het is niet aannemelijk dat bewoners en gebruikers van RISE zullen parkeren in de Provenierswijk of bij P+R Proveniersplein. Zij komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat en daarbij ligt de Provenierswijk in een andere parkeerzone. Dus ook bezoekers van bewoners van RISE die eventueel gebruik maken van een bezoekersparkeervergunning, kunnen niet tegen het gereduceerde bezoekerstarief in de Provenierswijk parkeren. Ook zijn er parkeerplaatsen dichterbij RISE waar bovendien tegen een lager tarief geparkeerd kan worden. Het parkeren in de Provenierswijk is €3,- per uur en op bijna alle momenten van de week van toepassing. Tot slot wordt de stelling van reclamant dat er bij P+R Proveniersplein wordt geparkeerd waarna de metro wordt gepakt, bestreden. Het gereduceerde tarief van de P+R geldt alleen voor gebruikers die vervolgens met de trein verder reizen. Maar belangrijker nog: deze P+R-locatie heeft een capaciteit van circa 100 parkeerplaatsen. Ook deze parkeerplaatsen zijn bestaand en dus opgenomen in het verkeersmodel met een volle bezetting. Het maakt dus niet uit wie er parkeert, treinreizigers of bezoekers voor RISE. In het verkeersonderzoek blijkt het geen knelpunt te zijn.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.33 Deelauto's

Volgens de omgevingsvergunning worden er 68 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat 11 plaatsen minder is dan de vereiste 79. Opvallend genoeg blijkt dat er voor het gebruik van deelauto's een verplichting geldt dat de 72 deelauto's altijd 24 uur per dag en 7 dagen per week beschikbaar moeten zijn. Dit betekent dat van de 68 aanwezige parkeerplaatsen er 72 zijn gereserveerd voor deelauto's.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.40](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.40](#).

22.34 Verkeer over Statenweg

Het verkeer voor RISE zal ook over de Statenweg rijden omdat de meeste auto's niet bij RISE kunnen parkeren en extern moeten parkeren in garages (Kruisplein en de Karel Doormanstraat).

*Reactie gemeente*

Het verkeersonderzoek heeft de impact op het omliggende wegennet inclusief de Statenweg inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de intensiteiten op de Statenweg in de toekomstige situatie met circa 1-2% toenemen als gevolg van de ontwikkeling RISE. In de praktijk is deze toename nauwelijks waarneembaar waardoor de extra verkeersgeneratie op de Statenweg opgaat in het heersende verkeersbeeld. Daarom worden hier ook geen nieuwe verkeerskundige knelpunten verwacht als gevolg van het plan. Het verkeersonderzoek toont dat ook aan.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22.35 Effecten verkeer

De mobiliteitsonderzoeken tonen aan dat het verkeer op Schiekade en Pompenburg zal vastlopen wat zal leiden tot files, geluidsoverlast en luchtvervuiling in de buurt. Het Hofplein zal verstopt raken door RISE en de herinrichting ervan zal meer verkeersopstoppingen veroorzaken.

*Reactie gemeente*

Op de wegen Schiekade en Pompenburg is het druk en zien we relatief lange wachtrijen en wachttijden tijdens spitsperiodes. Als gevolg van de herinrichting Hofplein neemt de hoeveelheid verkeer er in de toekomst fors af, maar doordat er minder ruimte voor de auto is, geldt dat niet voor de wachtrijen en wachttijden. Dit is echter een effect van de herinrichting Hofplein en nauwelijks van de ontwikkeling van RISE. Het vaststellen van het inrichtingsplan voor Hofplein (juni 2023) heeft reeds eerder een uitgebreid inspraaktraject doorlopen waarbij ook aandacht is geweest voor dit thema.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



### 22.36 Omrijdroutes Provenierswijk

Veel verkeer zal om het Hofplein heenrijden, maar de omrijdroutes zijn niet onderzocht, waardoor het extra verkeer via de Provenierswijk zal gaan met bijbehorende milieueffecten zoals fijnstof, CO<sub>2</sub>, geluidsoverlast en trillingen die niet zijn onderzocht.

#### *Reactie gemeente*

Er is wel degelijk onderzocht wat het effect is op de Provenierswijk qua verkeersbewegingen. Dit is inzichtelijk gemaakt in de bijlage van het mobiliteitsonderzoek. Het beschreven effect wordt niet alleen aan RISE toegeschreven, maar ook aan de herinrichting van het Hofplein. Het ligt niet voor de hand dat bewoners of bezoekers van de ontwikkellocatie door de Provenierswijk zullen rijden. De doorgaande routes gaan namelijk niet door de wijk heen. Op de Schiekade wordt het inderdaad drukker (toename van 2%) door de ontwikkeling van o.a. RISE en de herinrichting van het Hofplein. Op de Provenierssingel neemt het verkeer met circa 5% toe en op de Walenburgerweg met circa 1%. Het effect op de Provenierswijk zal grotendeels inhouden dat de verkeerstoename op gaat in het heersende verkeersbeeld en daardoor nauwelijks waarneembaar is.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 22.37 Tegenstrijdige conclusies MER en milieuonderzoeken

Er zijn tegenstrijdige conclusies tussen het MER en de milieuonderzoeken van RISE over verkeersbewegingen. Hoewel wordt beweerd dat er een afname zal zijn in verkeersbewegingen op bepaalde wegen, lijkt dit onrealistisch en is het gebaseerd op onbekende kengetallen.

#### *Reactie gemeente*

Door aanpassingen in het omliggende wegennet (met name de herinrichting van het Hofplein) veranderen de verkeerspatronen. Doorgaand verkeer zal daardoor andere routes kiezen omdat het Hofplein een drukke plek is. Ook zal dit ervoor zorgen dat meer mensen in het centrum te voet, met de fiets met openbaar vervoer gaan reizen. Dit verklaart waarom een afname bij motorvoertuigbewegingen zichtbaar is, nog voordat de ontwikkelingen in het RCD zijn toegevoegd. In de verkeersstudie voor RISE (door Goudappel) is daarom naar de toekomstige situatie (2030) gekeken voor zowel de huidige als de toekomstige inrichting van het Hofplein en met en zonder de realisatie van RISE. Zo is de impact van de ontwikkeling RISE inzichtelijk gemaakt. Uit deze analyse blijkt dat ook zonder de ontwikkeling van RISE sprake is van een hoge verkeersbelasting. Daarmee wordt geconcludeerd dat het effect van RISE op de verkeersbelasting beperkt is en daarmee geen nieuwe knelpunten oplevert.

Voor de verkeersgeneratie van RISE is de berekening gebaseerd op de meest recente CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kencijfers worden landelijk algemeen geaccepteerd. Deze zijn gecorrigeerd voor het aantal parkeerplaatsen dat conform gemeentelijk beleid wordt gerealiseerd (doordat veel minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wordt er ook veel minder verkeer verwacht). Goudappel rekent hierdoor met een verkeersgeneratie per parkeerplaats, zodat een reële verkeersgeneratie ontstaat die past bij deze ontwikkeling op deze locatie.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 22.38 Kengetallen

Reclamant vraagt wat kengetallen zijn.

#### *Reactie gemeente*

In dit geval hebben de kengetallen betrekking op CROW-publicatie. Er zijn kengetallen voor parkeren en voor verkeersgeneratie. Een kengetal geeft richting bij het uitgangspunt van beleid.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 22.39 Verstopping kruispunten

Het verkeersonderzoek van het MER toont aan dat bepaalde kruispunten ernstig verstopt raken, maar tegelijkertijd wordt er gesteld dat er geen toename van verkeer bij het Hofplein zal zijn.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.35](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [22.35](#).

**22.40 Integraal verkeersonderzoek**

Er is geen integraal verkeersonderzoek dat alle toevoegingen van de 18 RCD-XL torens in vergelijking met de huidige situatie onderzoekt. Dit maakt het moeilijk om de referentiesituatie voor 2033 goed te beoordelen.

*Reactie gemeente*

In het V-MRDH verkeersmodel zitten alle, op dit moment voorziene ontwikkelingen (autonome ontwikkelingen) in de omgeving, dus er is er sprake van een integraal verkeersmodel.

Door aanpassingen in het omliggende wegennet (met name de herinrichting van Hofplein) veranderen de verkeerspatronen. Doorgaand verkeer zal daardoor andere routes kiezen omdat het Hofplein een drukke plek is. Ook zal dit ervoor zorgen dat meer mensen in het centrum te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer gaan reizen. Dit verklaart waarom een afname bij motorvoertuigbewegingen zichtbaar is, nog voordat de bouwontwikkelingen zijn toegevoegd.

In de verkeersstudie is daarom naar de toekomstige situatie (2030) gekeken voor zowel de huidige als de toekomstige inrichting van het Hofplein en met en zonder de realisatie van RISE. Ook met de realisatie van andere bouwontwikkelingen in het gebied is rekening gehouden, zoals het onderzoek vermeldt. Zo is de impact van de ontwikkeling RISE sec inzichtelijk gemaakt. Uit deze analyse blijkt dat ook zonder de ontwikkeling van RISE sprake is van een hoge verkeersbelasting. Daarmee concluderen we dat het effect van de ontwikkeling RISE op de verkeersbelasting beperkt is, en daarmee geen nieuwe knelpunten oplevert.

Het is onmogelijk om in voldoende ruimte te blijven voorzien voor de auto voor alle nieuwbouwontwikkelingen in (het centrum) van Rotterdam. Daarom wordt het gebruik van duurzame vervoersvormen zoals openbaar vervoer, fietsen en lopen sterk gestimuleerd door de gemeente. Ook het hanteren van reductiemogelijkheden op de parkeernormen is een voorbeeld van stimulering om daarmee andere vervoerswijzen te bevorderen. In het centrum van Rotterdam is namelijk sprake van een hoge verkeersbelasting, die steeds mondjesmaat toeneemt als gevolg van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Het uitbreiden van de infrastructuur (zoals verbreding van wegen e.d.) is niet altijd mogelijk en bovendien niet altijd wenselijk in verband met de leefbaarheid in de stad. Omdat de (reeds hoge) verkeersbelasting beperkt toeneemt en woningbouw benodigd is, wordt toegestaan dat ruimtelijke ontwikkelingen als deze doorgang vinden. Bovendien zal in dit geval ook de bestaande parkeergarage met 155 parkeerplaatsen verdwijnen waarmee ook de bijbehorende verkeersbewegingen verdwijnen. Daarmee is in het mobiliteitsonderzoek nu nog geen rekening mee gehouden. Zodoende is er gerekend met een worst-case scenario.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**22.41 Luchtkwaliteit berekening**

Doordat in het verkeersonderzoek is uitgegaan van verkeerde basisgegevens/kengetallen, is de luchtkwaliteit incorrect berekend. Er zijn meer verkeersbewegingen en daardoor is de toename van CO<sub>2</sub> en fijnstof hoger dan berekend. De luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Bovendien is de impact van het verkeer op Schiekade en Statenweg, evenals het verkeer dat door Provenierswijk omrijdt, is niet onderzocht, waardoor de effecten op de luchtkwaliteit voor bewoners onbekend zijn.

*Reactie gemeente*

Wij bestrijden dat er onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd in de verkeersonderzoeken en dat dit doorwerkt in (onjuiste) berekeningen voor de luchtkwaliteit. De onderzoeken naar luchtkwaliteit zijn op een juiste manier tot stand gekomen en de normen worden niet overschreden. Zoals ook is toegelicht in reactie op zienswijze [22.36](#), zal het verkeer nauwelijks omrijden via de Provenierswijk. Daarmee zijn er ook geen waarneembare milieueffecten als gevolg van verkeersgeneratie van RISE. Tot slot wordt opgemerkt dat in dit gebied de concentraties fijn stof ruim onder de wettelijk toegestane norm blijven en dat de planbijdrage zeer beperkt is. Wij verwijzen hiervoor naar de reactie op zienswijze [26.27](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.42 Luchtkwaliteit spoor

De luchtkwaliteit van het spoor, inclusief de vuile lucht van treinen, is niet beoordeeld, hoewel dit een belangrijke bron van fijnstof is die de luchtkwaliteit ernstig kan beïnvloeden.

##### *Reactie gemeente*

De onderzoeken bij dit bestemmingsplan richten zich op de effecten van RISE. De uitstoot van stoffen als fijnstof van treinen vallen niet binnen de scope van dit bestemmingsplan en wordt dus ook niet onderzocht.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.43 Elektrische auto's

Elektrische auto's kankerverwekkende fijnstof genereren en geluidsoverlast, wat niet is meegenomen in de beoordelingen. Ook veroorzaken ze meer geluidsoverlast dan de overige soorten auto's.

##### *Reactie gemeente*

De productie van elektrische auto's is inderdaad niet in beschouwing genomen in het onderzoek naar de milieueffecten als gevolg van dit plan. Feit is wel dat deze auto's geen uitstoot genereren in de stad en daarmee geen effect hebben op de luchtkwaliteit in de stad. In het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder is op basis van artikel 110g een aftrek toegepast. Met behulp van deze aftrek wordt rekening gehouden met de ontwikkeling dat voertuigen op termijn stiller worden.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.44 Cumulatieve geluidonderzoek

De toename aan geluidsoverlast van het verkeer door en langs de Provenierswijk is niet cumulatief berekend met o.a. het spoor- en industrielawaai.

##### *Reactie gemeente*

Bij dit bestemmingsplan worden er akoestische onderzoeken gedaan naar de geluidbelasting op RISE en wordt niet berekend of de geluidbelasting op andere gebouwen toeneemt als gevolg van de verkeersgeneratie van dit plan. Daar is ook geen aanleiding voor, omdat de toename van verkeer zeer beperkt is en opgaat in het heersende verkeersbeeld. Zoals ook in reactie op zienswijze 22.36 en 22.42 is aangegeven, zal het verkeer voor RISE niet door de Provenierswijk rijden en is er dus ook geen sprake van (cumulatieve) milieueffecten.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.45 Ernstigere geluidsoverlast dan berekend

Onjuiste gegevens over verkeersbewegingen leiden tot onjuiste berekeningen van geluidsoverlast voor RISE, waardoor de werkelijke geluidsoverlast veel ernstiger zal zijn dan voorspeld.

##### *Reactie gemeente*

Wij bestrijden dat er onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd in de verkeersonderzoeken en dat dit doorwerkt in (onjuiste) berekeningen voor geluid. De geluidsonderzoeken zijn op een juiste manier tot stand gekomen en dat de overlast ernstiger is dan berekend, wordt dan ook ontkend. Sterker nog: In het verkeersmodel is een ruime overschatting van het aantal verkeersbewegingen, waarmee in het akoestisch onderzoek is gerekend met meer verkeer op de wegen dan dat er feitelijk zal zijn.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.46 Geluidreflectie torens

De reflecties van geluid afkomstig van rail-, tram- en autoverkeer op de torens, evenals reflecties tussen de RISE-torens, zijn niet meegenomen in de geluidsonderzoeken, waardoor de impact van geluidsoverlast wordt onderschat.

##### *Reactie gemeente*

Het geluid van (spoor)wegverkeer is wel meegenomen in het akoestisch onderzoek. Dit wordt ook in het onderzoek beschreven. Er is gerekend met de wettelijk voorgeschreven rekenmethodiek, te weten het Meet- en rekenvoorschrift 2012. Conform deze methodiek wordt gerekend met één reflectie.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.47 Willekeur hoogtebeperkingen

Er lijkt sprake te zijn van willekeur bij het stellen van hoogtebeperkingen voor woningen vanwege geluidsoverlast, waarbij Lumière strenger wordt beoordeeld dan RISE. Dit is inconsistent.

##### *Reactie gemeente*

Allereerst is de geluidbelasting van Lumière en RISE op zijn eigen merites berekend en beoordeeld. Hoewel beide projecten in elkaars nabijheid liggen, is de akoestische situatie ter plaatse verschillend. De positionering van woningen in de Lumière-toren is met name ingegeven vanwege de belasting van horecageluid. In de directe nabijheid van Lumière zijn horecavestigingen aanwezig. Dit geldt niet in dezelfde mate voor RISE. Daar is de (primaire) geluidbelasting afkomstig van wegverkeer. Er is dus per project gekeken hoe de indeling van geluidgevoelige functies het beste kan worden ingepast. Het is dus geen vorm van willekeur.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 22.48 Grondwater

Reclamant vraagt hoe men kan borgen dat er geen negatieve effecten optreden op de grondwaterstromen, zoals in het bestemmingsplan gesteld wordt. Reclamant vraagt ook wat "mogelijke invloed op het grondwater" a.g.v. beoogde ondergrondse parkeergarage betekent. Reclamant vraagt welke negatieve impact precies wordt voorzien en wat dit kan betekenen voor de woningen in de buurt en in de Provenierswijk met oude 19<sup>e</sup> eeuwse woningen met houten funderingspalen.

##### *Reactie gemeente*

Voor Rotterdam Central District is in het verleden onderzoek gedaan naar het effect van nieuwbouw op het grondwatersysteem. Uit dit onderzoek volgt dat er vanwege nieuwbouw ten zuiden van het spoor geen effecten zijn te verwachten ten noorden van het spoor. RISE staat te ver weg van de Provenierswijk om effect te verwachten. Daarnaast speelt nog het volgende:

- in grote delen van het aangrenzende deel van de Provenierswijk (lees ten zuiden van de Spoor- en Provenierssingel) liggen zogenaamde drainage/infiltratieleidingen die zijn aangesloten op de singel. Hiermee wordt de grondwaterstand in de wijk min of meer in stand gehouden rondom het singelpeil;
- naast de hoofdingang van CS aan de Provenierszijde ligt een infiltratiesysteem in de vorm van een krattenveld waarmee regenwater dat valt op het dak van CS wordt geïnfiltreerd in de ondergrond;
- bij de herinrichting van het Hofplein wordt ten behoeve van het nieuwe groen ook een infiltratiesysteem aangelegd om de grondwaterstand ter plaatse te handhaven op een gewenst niveau.

Deze maatregelen zorgen ervoor dat geen effecten als gevolg van RISE zullen optreden op het grondwater in de Provenierswijk.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 22.49 Waterafvoer

Reclamant vraagt hoe het zit met afvalwater van RISE in piekbuien en wat de impact is op het riool op de singels in de Provenierswijk.

##### *Reactie gemeente*

Het plangebied RISE valt binnen het rioleringsdistrict 9 (Westersingel). Hier ligt een gemengd rioolstelsel waar het afvalwater samen met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). Tijdens piekbuien zal een deel van het afvalwater vermengd met het hemelwater via riooloverstorten op het oppervlaktewater worden geloosd. Dit hoort bij het normale functioneren van een gemengd rioolstelsel. De riooloverstorten van het rioleringsdistrict 9 bevinden zich op de Westersingel. Aangezien het Provenierswijk binnen het rioleringsdistrict 7 (Blijdorp) ligt, zal het afvalwater van het plangebied RISE bij piekbuien geen impact hebben op de singels in de Provenierswijk.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 22.50 Inklinken bodem

Reclamant vraagt wat de ontwikkeling doet voor de huizen in de Provenierswijk in verband met de mogelijke kans op het inklinken van de bodem. En wat het effect is in combinatie met het bouwen van Tree House, Schiekadeblok, ASR en The Modernist.

##### *Reactie gemeente*

Voor het inklinken van de bodem is het effect van RISE (en de hierboven genoemde projecten) op de grondwaterstand van belang. Zoals is toegelicht in reactie op zienswijze [22.48](#), is er geen effect op de grondwaterstand in de Provenierswijk te verwachten van de genoemde nieuwbouwprojecten. Als gevolg van deze nieuwbouwprojecten zal de bodem in de Provenierswijk niet gaan inklinken.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 22.51 Onbenutte planologische ruimte in MER

Het bestemmingsplan bevat in verband met water en het MER de volgende zin: "Het MER gaat in aanvulling op voornoemde situaties volledigheidshalve ook in op effecten die (kunnen) optreden als onbenutte planologische ruimte, waar nog geen concrete plannen voor zijn, gerealiseerd worden." Reclamant vraagt wat dit betekent, welke plannen deze zouden kunnen zijn, hoeveel m<sup>2</sup> bvo erbij komt en wat de resultaten hiervan zijn.

##### *Reactie gemeente*

Onbenutte planologische ruimte is ruimte die het bestemmingsplan (thans omgevingsplan) biedt zonder dat deze ruimte op dit moment is benut. In de omgeving van Lumière en RISE is op bebouwde plots nog planologische ruimte die onbenut is, met name ter plaatse van Weena Zuid. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is hier 150 meter, terwijl de bouwhoogte van de bestaande gebouwen variërend tussen 33 en 63 meter bedraagt.

Er zijn nadrukkelijk geen plannen bij de gemeente bekend om deze planologische ruimte te gebruiken in verband met herontwikkeling van of uitbreiding op deze plots. De enige herontwikkeling die bij de gemeente bekend is, is de herontwikkeling Weena 70 (ASR-locatie). Deze locatie is om die reden ook meegenomen als autonome ontwikkeling.

De potentiële effecten van deze onbenutte planologische ruimte is (voor zover relevant) per milieuthema in het MER beschouwd. Hiervoor wordt verwezen naar paragrafen 5.5 (verkeer), 6.1.5 (geluid), 6.3.5 (luchtkwaliteit), 6.4.5 (externe veiligheid) en 7.4.6 (bezonning en windhinder). Een slotbeschouwing wordt gegeven in paragraaf 9.3. Uit de analyse van de totale invulling van de planologisch onbenutte ruimte blijkt dat de effecten van RISE en Lumière op de omgeving niet of nauwelijks wijzigen.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### **23. Reclamant 23**

Reclamant 23 is een bewoner van de Provenierswijk.

### 23.1 Stedenbouwkundige samenhang

Er ontbreekt stedenbouwkundig concept, waarin de wijken RCD, Provenierswijk en andere omliggende wijken in samenhang worden bekeken en waarin ook oplossingen worden gepresenteerd voor de negatieve effecten van toenemend verkeer, tekort aan groenvoorzieningen en klimatologische effecten.

#### *Reactie gemeente*

Er is inderdaad geen overkoepelend stedenbouwkundig plan waarin het RCD, de Provenierswijk en omliggende wijken in samenhang worden bekeken. Eén van de redenen hiervoor is dat alle wijken een andere stedenbouwkundige opbouw en -uitgangspunten kennen. Wel is een impressie van de toekomstige ontwikkelingen getoond in het ruimtelijk raamwerk RCD-XL. Daarin is te zien wat op welke manier deze ontwikkelingen zich verhouden tot de omringende wijken, inclusief de routes voor langzaam verkeer en groene verbindingen (zoals Hofbogenpark). De verkeerseffecten van de ontwikkeling van het RCD-XL gebied zijn onder andere in beeld gebracht in het kader van het MER, maar ook in de onderzoeken die zijn verricht naar de herinrichting van het Hofplein. Ook naar klimatologische effecten wordt wel degelijk op groter schaalniveau gekeken in het MER. Om effecten zo veel mogelijk te mitigeren, worden maatregelen getroffen zoals het realiseren van wateropvang op eigen terrein en wordt invulling gegeven aan groen middels daktuinen en zogenaamd verticaal groen (groen aan de gevel). Verder is de Hoogbouwvisie 2019 een belangrijk kader. Voor de stedenbouwkundige inpassing van RISE is de vastgestelde NvU richtinggevend. Hierin staat een nadere uitwerking van de randvoorwaarden waar het ontwerp van RISE aan moet voldoen. Hier zijn ook duurzaamheidsuitgangspunten opgenomen waarbij aandacht is voor groen en klimatologische effecten.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 23.2 Provenierswijkregel

De zon verdwijnt meer dan zes maanden per jaar achter de gesloten wand van bebouwing (als gevolg van alle torens in RCD-XL). Dit gaat tegen de gemaakte afspraken met wethouder Karakus in.

#### *Reactie gemeente*

Reclamant refereert hier aan de 'Provenierswijkregel'. Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.24](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [22.24](#).

### 23.3 Zonnepanelen

Vanwege de afname van bezonning kan de Provenierswijk-Oost niet meedoen aan de energietransitie omdat zonnepanelen geen zin hebben.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [19.5](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [19.5](#).

### 23.4 Gezondheid afname bezonning

Afname van bezonning heeft nadelige effecten voor de gezondheid van reclamant.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [19.3](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [19.3](#).

### 23.5 Stookkosten

Reclamant stelt de stookkosten zullen toenemen als gevolg van de afname van bezonning.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [17.3](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.3](#).

**23.6 Extra wandelaars in Provenierswijk**

Er komt geen snippertje groen in de omgeving bij. Dit heeft als gevolg dat de nieuwe bewoners op de overvolle singels van de Provenierswijk zullen wandelen. Dat is onverantwoord. Het effect van zoveel extra bewoners op de Provenierswijk is niet onderzocht.

*Reactie gemeente*

Het Inrichtingsplan voor de herinrichting van het Hofplein is vastgesteld en wordt vanaf april 2025 uitgevoerd. Dit levert extra groene verblijfsruimte op voor (toekomstige) bewoners van het centrum. Ook het plan voor het Hofbogenpark is vastgesteld en wordt heringericht. Dit levert ook extra groene gebruiksruimte op. Het is niet uitgesloten dat er meer mensen gaan wandelen op de singels van de Provenierswijk, maar het is niet aannemelijk dat deze hierdoor zo zwaar belast worden als beschreven. Ook draagt RISE op projectniveau bij aan meer groen: in de openbare ruimte in de Doelstraat en de vierde hoek aan het Hofplein wordt onderdeel van de groene herinrichting van het Hofplein. Op gebiedsniveau worden de loopverbindingen verbeterd naar het nieuwe Hofbogenpark, waar zowel de bestaande wijken als ook de nieuwe ontwikkelingen gebruik van kunnen maken. Hetzelfde geldt ook voor de herinrichting van de Coolsingel en de stadsproject Hofplein die bijdragen aan de ambitie om op de stadsboulevards meer ruimte te maken voor voetgangers en groen. Daarnaast is het streven om ook aan de randen van de stad sportvoorzieningen te realiseren, voor de verwachte groei van het aantal Rotterdammers tot 2040.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**23.7 Duurzaamheid**

Er wordt greenwashing gedaan door te stellen dat het project duurzaam is en vergroening voor de omgeving zal betekenen, terwijl alleen wat daken en terrassen met sedum worden uitgevoerd en een aantal boombakken worden versierd. Hier merk je niets van als je op straat loopt en het werkt ook niet voor de biodiversiteit omdat insecten niet veel hoger dan 15 meter vliegen. Verder vinden planten het vaak niet fijn om in bakken en in de volle wind te staan, dus ze zullen snel ziek worden of doodgaan.

*Reactie gemeente*

Er worden niet enkel wat daken en terrassen met sedum uitgevoerd en wij weerspreken de stelling van reclamant dat sprake is van greenwashing. Het ontwerp voor RISE bevat diverse groene daken en groen op maaiveld. Door ca. 0,5-1,0 meter substraat aangevuld met bergingskratten voor de waterhuishouding wordt voorzien in gezonde groeiomstandigheden. Er wordt een grote diversiteit aan beplanting toegepast, waaronder ook veel inheemse soorten. De beplantingskeuze is afgestemd op de omstandigheden van de verschillende plekken en hoogtes, zodat planten en bomen gekozen worden die tegen zon, schaduw, wind of bijvoorbeeld droogte kunnen. Tot slot zijn er onderdelen van de daken die in principe niet toegankelijk zijn voor bewoners, zodat rust ontstaat voor o.a. insecten en vogels. De stelling van reclamant dat er enkel wat daken en terrassen met sedum worden uitgevoerd, behoeft dus nuancering. Het groen bevindt zich op de begane grond, 2<sup>e</sup> verdieping en 9<sup>e</sup> /10<sup>e</sup> verdieping. Onderzoek toont aan dat insecten en andere dieren deze hoogtes (en zelfs tot 70m hoogte) kunnen bereiken. Daarmee is het ontwerp wel degelijk geschikt voor insecten en andere biodiversiteit.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**23.8 Groenbeleid**

Het project past niet in het beleid van de gemeente dat nieuwe bewoners op maximaal 10 minuten afstand in een park/groene omgeving horen te kunnen zijn.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [13.9](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [13.9](#).



### 23.9 Hittestress

Alle bouwplannen in het RCD zullen zorgen voor enorm veel warmte in de zomer. Het centrum van Rotterdam is al een hitte eiland en met meer torens wordt dat alleen maar erger. Met het verdwijnen van de laatste bomen (platanen op het Delftseplein) zal de hitte ook naar de Provenierswijk uitstralen. Die toename van hitte is al begonnen met de bouw van CS en de glazen overkapping. Reclamant vraagt hoe de gemeente dit kan verantwoorden in de tijd van opwarming van de aarde.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente erkent dat hittestress een belangrijk thema is en dat dit van invloed is op de inwoners van de gemeente. Hitte is een complex thema waar nog veel over onbekend is. Op dit moment kunnen we het effect van een project op het hitte eiland effect niet goed kwantificeren. Er worden rekenmodellen gemaakt, maar de techniek hiervoor is nog niet bruikbaar genoeg. De gemeente is wel hard bezig om dit inzichtelijk te krijgen. Ook is er om redenen zoals hiervoor beschreven nog geen beleid over hitte en kunnen bestemmingsplannen hier nog niet aan getoetst worden.

Het is lastig om effectief maatregelen te nemen tegen het hitte eiland effect. Wat er precies gedaan moet worden om de bebouwing te compenseren kunnen we nog niet kwantificeren, maar de gemeente neemt, met de kennis die zij heeft, wel bepaalde maatregelen in dit plan om (extra) hitte zoveel mogelijk te voorkomen. Er worden in de nieuwbouwplannen maatregelen getroffen om de hittestress te beperken, zoals aanleg van groene daken. Maar ook het toepassen van bodemenergie draagt bij aan vermindering van de hittestress: koelte uit de bodem i.p.v. aanbrengen airco's die in de zomer extra hitte uitstralen. Ook zijn de gemeente en de BIZ RCD bezig met vergroening van het gebied door aanleg van geveltuinen en andere kleine ingrepen, in aanvulling op grotere maatregelen op het Hofplein en Hofbogen. Daarbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat één project geringe invloed zal hebben op het hitte eiland effect. Desalniettemin zullen er in de nieuwe situatie groene daken gerealiseerd worden om het reflecterend vermogen van de daken te verminderen. Ook is er aandacht voor het ontwerp van de gevel, welke zo min mogelijk reflecterend materiaal zal bevatten.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 23.10 Toename verkeer Provenierswijk

Er zal extra verkeer door de Provenierswijk rijden als gevolg van RISE (en Lumière). Er wordt nu al veel hinder ondervonden (geluidsoverlast en slechte luchtkwaliteit). Dit is niet onderzocht en dat geldt ook voor de andere geplande hoogbouw in het RCD en de omgeving gaat betekenen van Schiekade en Statenweg en de omrijdroute door Provenierswijk.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.36](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [22.36](#).

### 23.11 Toename verkeer door herinrichting van het Hofplein

Door de herinrichting van het Hofplein zal veel verkeer op zoek gaan naar alternatieve routes, juist via de Provenierssingel en de Proveniersstraat.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.35](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [22.35](#).

### 23.12 Verkeer Lumière

Het verkeer dat Lumière veroorzaakt, is niet meegenomen in het verkeersonderzoek van RISE.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.40](#).

#### *Voorstel*



Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [22.40](#).

#### **24. Reclamant 24**

Reclamant 24 is een bewoner van de Provenierswijk.

##### **24.1 Sloop Pompenburgflat**

Sloop is kapitaalvernietiging. Er worden woningen met een energielabel A gesloopt die de stad hard nodig heeft.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.1](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

##### **24.2 Participatie sloop**

Er is geen participatie geweest over de sloop van de Pompenburgflat.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.11](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.11](#).

##### **24.3 Afweging behoud Pompenburgflat**

Er heeft geen serieuze afweging plaatsgevonden over het behoud van de Pompenburgflat in relatie tot de cultuurhistorische waarde.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.5](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.5](#).

##### **24.4 Longlist Post'65 Erfgoed**

Er ligt een aanvraag als een post-65 monument voor de Pompenburgflat bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.6](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.6](#).

##### **24.5 Samenhang met stadhuis**

Er is in de jaren 50 voor gekozen het stadhuis centraal te plaatsen in de stedenbouwkundige opzet van de Coolsingel en het Stadhuisplein. Door de introductie van de Coolsingeltoren zo dicht op het stadhuis te bouwen ontstaat een volstrekt asymmetrisch totaalbeeld. Reclamant vraagt zich af of dat middels tekeningen ook is voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten.

##### *Reactie gemeente*

In afweging met de verdichtingsopgave van de binnenstad, en in het bijzonder voor RISE, zijn volgende afwegingen gemaakt wat betreft de relatie van de nieuwe bebouwing ten opzichte van het stadhuis:

- 1) Het stadhuis heeft als publiek gebouw een bijzondere plek binnen de stedenbouwkundige samenhang van de "Coolsingel-as" (cultuurhistorische verkenning Weena Hofplein, L. Voermans en J. van Doorn (2022): het steekt uit de rooilijn van de Coolsingel naar voren en steekt met zijn hoge dakopbouw en de centrale toren uit boven de bouwhoogte van de naburige bebouwing, die gelimiteerd is door de hoogte van het Hilton hotel ("Hiltonhoogte"). Met de reconstructie van het Bodon-gebouw blijft deze stedenbouwkundige compositie behouden en zelfs verbeterd, omdat het Bodon-gebouw naar zijn oorspronkelijke, lagere

verdiepingshoogte wordt teruggebracht (Cultuurhistorische Verkenning Coolsingel 6, Hylkema Erfgoed (2023)).

- 2) De toren van het stadhuis stak ooit als een van de weinige hoogteaccenten uit boven de lagere bebouwing van de Binnenstad. Met de hoogbouwontwikkelingen sinds eind jaren '60 zijn torens onderdeel van het stadsgezicht en zichtbaar vanaf de openbare ruimte. In het aanzicht vanaf het stadhuisplein is rekening gehouden met een symmetrisch even grote afstand van de Coolsingeltoren en de Posttoren naar de centrale toren van het stadhuis. De Coolsingeltoren is met een 5 meter diepe set back vanaf de Coolsingel gepositioneerd op het Bodon-gebouw, zodat de stadhuistoren zichtbaar blijft vanaf het Hofplein.
- 3) Het lage bouwvolume, dat in plaats komt van het Bodon-gebouw wordt iets verder verlaagd, zodat meer afstand ontstaat naar het stadhuis. Hierdoor ontstaat vanaf de Coolsingel een breder zicht op de zijgevel van het stadhuis.

Over het ontwerp van RISE als ook de relatie met het Stadhuis is uitvoerig de dialoog gevoerd met de Commissie voor Welstand en Monumenten.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 24.6 Bezonnig buitenruimte

Het project heeft een negatief effect op de bezonnig van de buitenruimte. Het Hofplein met het nieuwe inrichtingsplan komt de hele dag in de schaduw te liggen (door RISE en daarna door de herontwikkeling van de ASR-torens). Het is ten onrechte niet als een zg. sunspot aangemerkt.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.48](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.48](#).

#### 24.7 Bezonnig woningen

Het project heeft een negatief effect op de bezonnig van de woningen in een ruime omgeving.

#### *Reactie gemeente*

Hoogbouw gaat ontegenzeggelijk gepaard met het toevoegen van schaduw. De ontwikkeling is getoetst aan het Afwegingskader bezonnig. De conclusie van deze toets is dat er 14 toetspunten niet voldoen aan de eis van 2 uur zon op 21 september. Wij vinden dit aanvaardbaar gelet op het belang dat wordt gediend met deze ontwikkeling.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 24.8 Windhinder

Er is sprake van windhinder rond het Hofplein en in de Doelstraat. Met name fietsers hebben hier last van en de uitstekende balkons van de Coolsingeltoren zijn onbruikbaar.

#### *Reactie gemeente*

Wat betreft het windklimaat op het Hofplein en in de Doelstraat verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.30](#).

Het windklimaat op balkonniveau is niet specifiek onderzocht. Door glazen borstwering wordt bij zitten afscherming ondervonden. De gebruiksmogelijkheden van de uitkragende balkons kunnen afhankelijk zijn van de weersomstandigheden.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 24.9 Aantal parkeerplaatsen

Er worden slecht 68 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het tekort van 147 parkeerplaatsen wordt opgelost in de omgeving, maar daar komt dan ook de parkeeroverlast. Dit terwijl er een parkeergarage met 155 plaatsen wordt gesloopt waar nu ook de werknemers van de politie en het stadhuis parkeren.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij deels naar de beantwoording op zienswijze [12.40](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.40](#).

**24.10 MER uitgangspunten**

Reclamant vraagt zich af waarom in het MER alleen RISE en Lumière zijn meegenomen en niet ook het Schiekadeblok, de ASR-torens en het gebied Pompenburg. Er worden veel negatieve effecten geconstateerd. Deze effecten nemen alleen maar toe als alle andere projecten in de omgeving ook zouden worden betrokken in het MER.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.24](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.24](#).

**24.11 MER varianten**

De geconstateerde negatieve effecten bewijzen dat het nieuwbouwplan te omvangrijk is en er een transformatievariant onderzocht had moeten worden.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [10.11](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [10.11](#).

**24.12 Strijd met Woonvisie**

Er wordt uitgegaan van 50% betaalbare woningen (sociaal en middenhuur/koop). Maar er verdwijnen ook 226 sociale woningen, dus dit is slechts een toename van 73 sociale woningen. Dat is een bijdrage van 6% sociaal en 34% middensegment en 60% vrije sector. De provincie wil naar een verhouding van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal. De nieuwe Woonvisie Rotterdam die nu in behandeling is, spreekt van 25% sociaal en 40% middensegment. Het woningbouwprogramma van RISE voldoet hier niet aan.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [12.10](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.10](#).

**24.13 Noodzaak en behoefte**

Reclamant vraagt zich af of er wel behoefte is aan meer dure appartementen in het centrum.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [14.6](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [14.6](#).

**24.14 Eigenaar grond**

Zowel Havensteder als de gemeente waren eigenaar van grond en opstallen. Reclamant vraagt zich af hoe dit is ingebracht bij HofpleinOntwikkel B.V.

*Reactie gemeente*

De vastgoedobjecten benodigd voor de realisatie van RISE worden verkocht aan Hofplein Ontwikkel BV. Hoe deze privaatrechtelijke afspraak er verder uitziet, is vertrouwelijk.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 24.15 Afnemer overige twee torens

Havensteder is de afnemer van de Coolsingeltoren. Reclamant vraagt zich af wat er gebeurt als er voor de andere twee torens onvoldoende belangstelling is vanuit de markt. Elders in de stad worden er plannen afgeblazen.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij deels naar de beantwoording op zienswijze [12.21](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.21](#).

#### 24.16 Bouwkosten

Onderzoek wijst uit dat voor gebouwen boven de 70 meter de bouwkosten exponentieel stijgen.

##### *Reactie gemeente*

Dat klopt op zich. Dit heeft te maken met brandweereisen (boven de 70 meter moeten torens worden voorzien van sprinklers). Deze maatregel vertaalt zich direct door in hogere bouwkosten. Het is echter aan de ontwikkelaar van een specifiek project om af te wegen of een project met een hoger volume financieel haalbaar is.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 24.17 Constructie

Hoogbouw vereist speciale funderingen en aandacht voor veiligheid en stabiliteit vereist. Schade voor het stadhuis, de metrobuus en de spoortunnel zijn niet ondenkbaar.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij deels naar de beantwoording op zienswijze [12.22](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.22](#).

#### 24.18 Nota van Uitgangspunten

De NvU is begin 2022 vastgesteld en twee jaar later zijn de inzichten over de behoefte aan sociale huurwoningen en klimaatneutraal bouwen veranderd. Reclamant hoop dat dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld en dat er een nieuwe weg in wordt geslagen voor deze locatie. Reclamant refereert ook nog aan de brief die in maart 2022 is verstuurd door Recht op de Stad.

##### *Reactie gemeente*

Wij delen de stelling van reclamant niet dat de inzichten de afgelopen twee jaar zijn gewijzigd. Wij staan nog steeds voor de uitgangspunten zoals in de NvU zijn geformuleerd, met inachtneming van de wijzigingen die hierop worden aangebracht.

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **25. Reclamant 25**

Reclamant 25 is een bewoner van de Provenierswijk. De zienswijze van reclamant 25 is identiek aan de zienswijze van reclamant 22. Derhalve verwijzen wij voor de beantwoording hiervan na de beantwoording op de zienswijze van [reclamant 22](#).

### **26. Reclamant 26**

Reclamant 26 is een bewoner van de Provenierswijk.

#### 26.1 Bezonnig

De woning van reclamant komt een groot deel van het jaar (de 6 koude maanden) in de schaduw door RISE. Dit heeft een negatief effect op het welzijn (geestelijk en lichamelijk) en op de flora en fauna. Reclamant verzoekt om inzicht in de bezonningsituatie van zijn woning, zowel op 21 september als in de wintermaanden

*Reactie gemeente*

Voor een reactie waarom de bezonning in de wintermaanden niet in beeld is gebracht, verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [19.1](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

26.2 Zonnepanelen

Door schaduw als gevolg van RISE, de energietransitie wordt bemoeilijkt. Zonnepanelen hebben geen zin als ze maanden in de schaduw liggen.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [19.5](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [19.5](#).

26.3 Stookkosten

Reclamant wordt geconfronteerd met hoge stookkosten als gevolg van de schaduw.

*Reactie gemeente*

Voor de beantwoording op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [17.3](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.3](#).

26.4 Provenierswijkregel

RISE staat niet op zichzelf. Er is sprake van wandvorming, waar de zon achter zal verdwijnen voor vele maanden. Dit is in strijd met de afspraken die zijn gemaakt met wethouder Karakus (Provenierswijkregel). Reclamant vraagt om uit te leggen waarom deze regel niet is toegepast.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.12](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [22.12](#).

26.5 Aantal sociale woningen

Feitelijk worden er slechts 73/74 sociale woningen toegevoegd aan de Rotterdamse woningmarkt. Dat is slecht 5% van de woningen die gerealiseerd gaan worden. Dit is merkwaardig, gezien vanuit de vraag naar betaalbare woningen. Reclamant vraagt zich af welk probleem wordt opgelost met dit plan.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.10](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.10](#).

26.6 Woningmarktonderzoek

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven welk Rotterdams woningmarktonderzoek de keuze voor dit type dure woningen juist op deze locatie onderbouwt. Reclamant vraagt of deze is meegenomen bij de bestuurlijke afweging om voor deze locatie een dergelijk ontwerp en een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Reclamant vraagt om te verklaren waarom in dit project maar zo weinig sociale en betaalbare woningen mogelijk worden gemaakt, in relatie tot de Woonvisie en het rapport van de Rekenkamer uit 2022.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.10](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 26.7 Inzichtelijkheid verkoopbaarheid woningen

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven of er al zicht is op de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van de voorliggende woningen. Reclamant vraagt of het plan anders alleen gebaseerd is op onzichtbare kapitaalbronnen en het risico naar de toekomst wordt geschoven.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij deels naar de beantwoording op zienswijze [12.21](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.21](#).

#### 26.8 Aantal sociale woningen

De provincie heeft aangekondigd strenger toe te gaan zien op betaalbare nieuwbouw. Dit jaar krijgen enkel projecten met minsten 33% sociale huur en 33% middenhuur of 'goedkope koop' (tot 355.000 euro) nog groen licht van de provincie. RISE voldoet hier niet aan.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.10](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.10](#).

#### 26.9 Participatie sloop

Er is geen participatie geweest met de bewoners in het proces voorafgaand aan het besluit van de gemeente om de Pompenburgflat te slopen. De bewoners moesten het voornemen tot andere plannen in oktober 2019 uit de krant vernemen. Woningcorporatie Havensteder heeft daarna alleen informatie verstrekt over de plannen en het herhuisvestings-proces. Er is dus sprake geweest van 'plannen maken in achterkamers'. Reclamant stelt dat Havensteder van het begin af aan doet alsof de sloop een voldongen feit is en schaadt daarmee de huurbescherming. Reclamant vraagt of de gemeente kan uitleggen waarom deze sociale huurwoningen gesloopt worden en waarom noch wethouder noch ontwikkelaar iets gedaan hebben met het verzoek van bewoners? Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven waarom de ontwikkelaar nooit zijn eerste plan met 1 toren heeft overlegd aan de bewoners. Een plan waarin het gebouw Pompenburg gehandhaafd had kunnen worden.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.11](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.11](#).

#### 26.10 Afwegingen sloop

Reclamant vraagt of de gemeente kan uitleggen welke afwegingen m.b.t. de cultuurhistorische waarde een rol hebben gespeeld bij het besluit de panden Pompenburg en Bodon te slopen.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.5](#).

##### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.5](#).

#### 26.11 Samenhang stadhuis

In de directe nabijheid van de Coolsingeltoren (inclusief de andere torens van RISE) wordt de cultuurhistorische beleving en waarde van het stadhuis in ernstige mate aantast. Reclamant vraagt of de gemeente kan uitleggen welke cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige afwegingen gemaakt zijn v.w.b. 'de omgeving van het monument' in de overleggen van de commissie Welstand & Monumenten en/of de afdeling Monumenten van de gemeente Rotterdam. Reclamant vraagt of daartoe tekening en/of maquettes zijn overlegd.

##### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze [24.5](#). In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat er vele tekeningen ter onderbouwing zijn overlegd voor alle

behandelingen bij de Commissie en dat tijdens het opstellen van de NvU en in het ontwerpproces onderzoeken zijn gedaan met behulp van 3d programma's en visualisaties.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.12 Bezinning Hofplein

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven op basis van welke gemeentelijk vastgestelde regelgeving een afwijking van de minimale 3 uur kans op zon bij 'representatieve ruimte' is toegestaan in relatie met de bezinning van het Hofplein.

*Reactie gemeente*

De bezonningsnorm voor het Hofplein is vastgelegd in de Hoogbouwvisie, welke geldt als beleidskader van de gemeente. De gemeenteraad kan gemotiveerd afwijken van haar beleid. Dat is wat wij in dit geval ook adviseren aan de gemeenteraad. De motivering hiervoor is opgenomen in voorliggend raadsvoorstel.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.13 Regels bezinning

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven wat de door de gemeente aangegeven aanvaardbaarheid van afwijken van regels kan beperken, gezien de vele hoogbouwprojecten die in de stad op stapel staan en wat daarbij dan de criteria zijn in relatie met de bezinning van het Hofplein. Als dit onduidelijk is, worden bij elk project wel 'kantjes ervan afgelopen'. Precedentwerking ligt op de loer. Bovendien zou hierdoor rechtsongelijkheid ontstaan.

*Reactie gemeente*

Het Afwegingskader bezinning biedt de gemeenteraad de ruimte om altijd een afweging te maken tussen het belang van bezinning van woningen en het belang van het project. In het bezonningsonderzoek wordt altijd rekening gehouden met andere hoogbouwprojecten die reeds met een bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Er wordt dus geen beoordeling gemaakt op louter de feitelijke situatie zoals deze is op het moment dat het onderzoek wordt uitgevoerd. Er wordt dus wel degelijk rekening gehouden met de andere ontwikkelingen in het gebied.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.14 Bezinning Hofplein

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven waarom juist het woningbouwprogramma van RISE zo dwingend is dat van vigerende regelgeving voor zontoetreding op 'representatieve ruimte' afgeweken wordt in relatie met de bezinning van het Hofplein.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze wordt deels verwezen naar de beantwoording op zienswijze [12.48](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.15 Sunspot Hofplein

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven waarom het Hofplein, in ontwikkeling als 'Groene Long' niet juist als 'sunspot' meegenomen had moeten worden. Juist hier is het noodzakelijk dat groen wordt gerealiseerd dat Rotterdammers in hun binnenstad behoeven. Het ontbreken van zonneschijn maakt dat groen het er slecht doet en mensen willen er niet gaan zitten.

*Reactie gemeente*

Het Hofplein is als representatieve ruimte aangemerkt om er destijds al geluiden waren om dit plein op te waarderen tot een groener verblijfsplein. In de huidige situatie is het Hofplein zoals bekend geen verblijfsplek en is de bezonnings situatie in beginsel niet van bijzonder belang. Wij delen de opvatting van reclamant dus niet dat dit plein met een veranderend gebruik als sunspot aangemerkt zou moeten worden. Voor sunspots geldt dat er geen verslechtering mag plaatsvinden ten opzichte van de situatie



zoals deze was in 2011. De omgeving van RISE is aangewezen als verdichtingslocatie en als hoogbouwzone in diezelfde Hoogbouwvisie. Het aanwijzen van het Hofplein als sunspot zou in strijd zijn met de ambitie om dit gebied verder te verdichten middels hoogbouw.

Voor een reactie op het effect van schaduw op de beplanting op het Hofplein, verwijzen wij naar de beantwoording van [10.15](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

26.16 Berekening Peutz Hofplein

Reclamant vraagt of de gemeente wat de berekening van bureau Peutz uit zou wijzen als het Hofplein 'sunspot' in hun model getest zou worden.

*Reactie gemeente*

Voor sunspots geldt dat er geen verslechtering mag plaatsvinden ten opzichte van de situatie zoals deze was in 2011. De omgeving van RISE is aangewezen als verdichtingslocatie en als hoogbouwzone in diezelfde Hoogbouwvisie. Het aanwijzen van het Hofplein als sunspot zou in strijd zijn met de ambitie om dit gebied verder te verdichten middels hoogbouw.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

26.17 Schaduwschade alternatieve plannen

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven welke planmodellen op de locatie van RISE onderzocht zijn die minder schaduwschade voor omwonenden opleveren dan het huidige plan RISE. Reclamant heeft begrepen dat de ontwikkelaar ooit met één toren op de locatie heeft gerekend/ontworpen. Reclamant vraagt wat de schaduwschade van dat plan zou zijn.

*Reactie gemeente*

Er zijn geen andere planuitwerkingen met bijvoorbeeld minder of lagere torens doorgerekend. Wel is het plan zoals dat nu voorligt, met drie torens, gedurende het ontwerptraject geoptimaliseerd. Zo is het plintgebouw aangepast, zijn de torens afgeschuind en zijn er hoogtes van de Coolsingeltoren en Weenatoren aangepast. Opgemerkt moet worden dat het ontwerp van de torens in grote mate wordt bepaald door het aantal woningen dat wordt toegevoegd, in combinatie tot de gewenste woninggrootte. Ook speelt windhinder een belangrijke rol van betekenis. Het schaduweffect dat hiermee gepaard gaat, is aanvaardbaar bevonden.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.18 Uitgangspunten bezonning

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven welke uitgangspunten gehanteerd zijn bij de keuze de 'planologische bouwmogelijkheden + bouwvolumes in procedure' als nulmetingssituatie in het beschaduwmodel op te nemen.

*Reactie gemeente*

Op het moment een bestemmingsplan (thans omgevingsplan) bouwmogelijkheden rechtstreeks (dus zonder nadere afweging) toestaat, kan er in principe op elk moment gebruik worden gemaakt van deze bouwmogelijkheden. Dat betekent ook dat er geen afweging meer plaatsvindt als het gaat om bezonning. Het effect op de bezonning vanwege die bouwmogelijkheden, moet dan ook worden betrokken in de berekeningen. Op het moment dat alleen wordt uitgegaan van bestaande bebouwing, wordt het schaduweffect van een ontwikkeling die nog niet is gerealiseerd, niet meegenomen. In dat geval zou het bezonningsonderzoek een vertekend beeld geven.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.19 MER variant

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven waarom er – gezien het grote aantal torens die in het gebied op stapel staan – niet gekozen is voor een geïntegreerde planMER-analyse waarin gebruik



wordt gemaakt van een werkelijke nulwaarde op basis van de huidige situatie en waarbij per torenplan in gebied RCD-XL gekeken wordt hoeveel schaduwshade dit gaat opleveren zodat het college, raad en omwonenden werkelijk inzicht krijgen op de afname van kans op zon.

*Reactie gemeente*

In reactie op zienswijze [10.11](#) is toegelicht waarom er niet voor is gekozen om een nulvariant te onderzoeken in het MER. Daarnaast is een aantal ontwikkelingen al toegestaan met een vastgesteld bestemmingsplan, bijvoorbeeld Tree House en de ontwikkeling Schiekadeblok. Over deze ontwikkelingen heeft reeds een afweging plaatsgevonden. De ontwikkeling RISE wordt beoordeeld ten opzichte van een situatie waarin rekening is gehouden met schaduweffecten van reeds toegestane ontwikkelingen. Het is aan de gemeenteraad om te beoordelen of de ontwikkeling RISE in dat licht aanvaardbaar is. Met voorliggend bestemmingsplan is gemotiveerd dat dit het geval is.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

26.20 Schaduwshade en onderzoeksresultaten

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven op welke wijze de gemeente degenen die ernstige schaduwshade gaan ondervinden op de hoogte gaat stellen van de onderzoeksresultaten.

*Reactie gemeente*

De effecten van het bestemmingsplan RISE zijn inzichtelijk gemaakt met de onderzoeken die aan voorliggend bestemmingsplan ten grondslag liggen. Het ontwerpbestemmingsplan is op juiste wijze gepubliceerd. Mensen zijn dus in de gelegenheid om kennis te nemen van de onderzoeksresultaten. Ook heeft er een informatieavond plaatsgevonden gedurende de periode van terinzagelegging. Omwonenden die meer inzicht hebben gevraagd in wat dit plan voor hen betekent, zijn toen te woord gestaan.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.21 Planschade

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven welke planschaderegeling er is voor bewoners die ernstige schaduwshade ondervinden.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [17.4](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [17.4](#).

26.22 Windhinder

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven welke maatregelen nog te nemen zijn om de situatie in de Doelstraat te verbeteren in verband met windhinder, uitgaande van de voorliggende plannen. Verder vraagt reclamant of de gemeente kan aangeven welke onderzoeken zijn uitgevoerd om de toekomstige windsituatie op de balkons van de sociale woningbouwtoeren te beoordelen.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij deels naar de beantwoording op zienswijze [24.8](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [24.8](#).

26.23 Buitenruimte sociale woningen

Reclamant vraagt of het niet raadzaam zou zijn om juist ook voor deze woningen (de sociale huurwoningen) geloofwaardige buitenruimte te scheppen in verband met windhinder.

*Reactie gemeente*

De sociale woningen krijgen wel degelijk de beschikking over een buitenruimte. Het dak van de Coolsingelplint wordt ingericht met een dakterras bestemd voor de bewoners van de sociale woningen. Het dakterras heeft een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>. Dit betekent met 299 sociale

woningen circa 0,23 m<sup>2</sup> per woning. Daarnaast heeft iedere sociale woning een eigen balkon van minimaal 4,7 m<sup>2</sup>. Zoals hierboven is vermeldt, wordt door glazen borstwering van de balkons bij zitten afscherming ondervonden. De gebruiksmogelijkheden van de uitkragende balkons kunnen afhankelijk zijn van de weersomstandigheden. Er is dus naar ons oordeel sprake van een kwalitatieve buitenruimte.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 26.24 Parkeerplaatsen elders niet in (verkeers)onderzoek

De parkeerplaatsen die worden gehuurd zijn niet meegenomen in de onderzoeken m.b.t. milieu en fijnstof.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.41](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.41](#).

#### 26.25 WHO-normen fijnstof

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven op welke waarden v.w.b. NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> eruit gekomen wordt met de plannen van RISE en Lumière i.r.t. de WHO-normen van september 2021 betreffende deze stoffen.

#### *Reactie gemeente*

Recent (2021) heeft de WHO haar advieswaarden bijgesteld. Dit heeft echter geen doorwerking in de Nederlandse wetgeving. Aanpassing daarvan wordt ook niet zonder meer verwacht, omdat er eveneens op Europees niveau voorstellen zijn met betrekking tot luchtkwaliteit en schone lucht. Die wetgeving regelt de wettelijke omgevingswaarde in Nederland voor luchtverontreiniging. Daarom wordt er geen melding gemaakt van de WHO-normen betreffende NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. Wel wordt voldaan aan de normen betreffende NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> zoals die gesteld worden in de Wet milieubeheer, wat voor dit bestemmingsplan de geldende wetgeving is omtrent dit aspect en waaraan projecten moeten voldoen (zie hiervoor ook de reactie op zienswijze [26.27](#)).

De 2021 WHO advieswaarden betreffende NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub> zijn allemaal naar beneden bijgesteld t.o.v. de advieswaarden van 2005. 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. Het toetsingskader voor een concreet plan blijft echter de wettelijke normen zoals die gesteld zijn in de Wet milieubeheer. De Omgevingsvisie is een stadsbrede visie en zal dus ook stadsbreed worden benaderd. Eén van de maatregelen om dit te bereiken, is door in te zetten op de mobiliteitstransitie waarbij de focus meer komt te liggen op de fietser, de looper en de OV-gebruiker. RISE draagt daaraan bij door een beperkt aantal nieuwe parkeerplaatsen te realiseren.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 26.26 Maatregel fijnstof

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven welke flankerende maatregelen de gemeente op de toevoerwegen door Noord naar het centrum (Schiekade + Statenweg + Stadhouderslaan) gaat introduceren om de fijnstofaanname terug te dringen.

#### *Reactie gemeente*

In het kader van een bestemmingsplan dient de gemeente inzichtelijk te maken wat het effect van het project is voor de luchtkwaliteit. Dit aspect wordt in paragraaf 6.7 van het (ontwerp)bestemmingsplan behandeld en het onderzoek is opgenomen als bijlage 15 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Uit de resultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt dat de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) voor zowel de nieuwe als bestaande woningen niet wordt overschreden. De maximale waarde voor PM<sub>10</sub> bedraagt in 2023 (inclusief de ontwikkeling van RISE) 16,5 µg/m<sup>3</sup>. Voor zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) geldt een grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. De hoogst berekende waarde voor PM<sub>2,5</sub> is in 2033 (inclusief de ontwikkeling van RISE) 8,7 µg/m<sup>3</sup>. De waarden voldoen daarmee aan de grenswaarde (zie de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan is gevoegd). Daar komt bij

dat de bijdrage van dit plan zeer beperkt is., zoals ook met het onderzoek wordt aangetoond. Deze resultaten worden ondersteund door de (onafhankelijke) meetresultaten die worden gepresenteerd op de landelijke website van het RIVM: [www.luchtmeetnet.nl](http://www.luchtmeetnet.nl). Er is een meetpunt gestationeerd op de Statenweg, ter hoogte van Bentinckplein. Ook hieruit blijkt dat er geen overschrijding van de grenswaarden van fijnstof wordt gemeten.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.27 Maatregel beperken parkeren

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven welke maatregel zij inzet om het gebruik van openbare parkeerplaatsen te beperken tot het in de toelichtingen en rapporten aangegeven aantal.

*Reactie gemeente*

Er worden in RISE 68 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarnaast worden er nog 152 parkeerplaatsen door de projectontwikkelaar gehuurd voor bewoners en gebruikers van RISE. Bewoners en gebruikers van RISE komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Aangezien in de wijde omgeving sprake is van parkeerregulering, is niet de verwachting dat RISE de parkeerdruk in de omgeving verhoogd. Bewoners en gebruikers van RISE worden gestimuleerd om gebruik te maken van het OV, de fiets of alternatieve mobiliteitsconcepten, zoals deelauto's. Deze worden dan ook ruim aangeboden.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.28 Risico anterieure overeenkomst

Op 21 december 2023 is er een anterieure overeenkomst gesloten. Hofpleinontwikkel.BV ontwikkelt voor eigen rekening en risico, de gemeente spant zich in voor de noodzakelijke procedures. De geschiedenis leert dat de gemeente Rotterdam nog wel eens financiële problemen gekregen heeft bij al te riskante deals en afspraken (zie het Schiekadeblok). Het is bekend dat met het vaststellen van een bouwplan met meer bebouwingsmogelijkheden (zoals nu het geval is) de grondwaarde substantieel stijgt. Een ontwikkelaar is niet – vanzelfsprekend – verplicht te bouwen. Bij afzien van plannen en grondeigendom in zijn portefeuille ontstaat hiermee winstkapitalisatie zonder bouwen. Reclamant vraagt hoe dit risico in dit geval is ondervangen.

*Reactie gemeente*

Er is door de gemeente middels de anterieure overeenkomst een bouwplicht opgelegd. Bovendien is de ontwikkelaar voor het grootste deel van de locatie reeds eigenaar. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

26.29 Eigenaar grond

Zowel Havensteder als de gemeente waren eigenaar van grond en opstallen. Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven hoe dit is ingebracht bij HofpleinontwikkelBV.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [24.14](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [24.14](#).

26.30 Risico belangstelling markt

Havensteder is de afnemer van de Coolsingeltoren. Reclamant vraagt wat er gebeurt als voor de andere twee torens onvoldoende belangstelling is vanuit de markt. Elders in de stad worden plannen afgeblazen. Reclamant vraagt of hiervoor eisen/boetes zijn opgenomen in de vastgestelde anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar en zo ja, in welke vorm.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij deels naar de beantwoording op zienswijze [12.21](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.21](#).

**27. Reclamant 27**

Reclamant 27 is een bewoner van de wijk Cool.

**27.1 Internationale afspraken**

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven hoe het voorgestelde plan bijdraagt aan de doelen die zijn vastgelegd in (internationale) afspraken.

*Reactie gemeente*

Reclamant geeft niet aan om welke afspraken het zou gaan. Het bestemmingsplan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en geldende beleidskaders, zowel op gemeentelijk niveau, als op provinciaal en nationaal niveau.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**27.2 BREEAM/LEED**

Reclamant vraagt wat de score van het ontwerp is als het gelegd wordt langs de meetlatten BREEAM of LEED.

*Reactie gemeente*

Het ontwerp scoort minimaal BREEAM Excellent voor kantoor, hotel en woningen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**27.3 ROER**

Reclamant vraagt wat de score van het ontwerp is als het gelegd wordt langs de meetlat ROER.

*Reactie gemeente*

De effecten van een concreet plan worden niet langs de ROER gelegd. In dit geval is wel een MER opgesteld, waarbij het ROER wel als vertrekpunt is gebruikt bij het opstellen daarvan. In de aanvulling op het MER wordt ook nader toegelicht welke (beleidsmatige) aspecten een rol hebben gespeeld bij de uitwerking van dit project.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**27.4 Binnenstadsplan**

Reclamant vraagt zich af hoe het project past in het binnenstadsplan. Hierin wordt de focus 'compact' verlegd naar 'goede groei'. Met dit binnenstadsplan geeft de gemeente richting aan een toekomstig gezond en vitaal hart van Rotterdam.

*Reactie gemeente*

De zes perspectieven uit de Omgevingsvisie Rotterdam zijn voor de Binnenstad specifiek gemaakt in het Koersdocument Binnenstad: Een Groene en Vitale Binnenstad voor Iedereen. De in de Omgevingsvisie benoemde "goede groei" betekent voor de Binnenstad, dat een verdichtingsopgave zoveel mogelijk moet bijdragen aan de zes gebiedskeuzes: 1. Metropolitane binnenstad: global meets local 2. Superdiverse binnenstad 3. Een dynamische binnenstad met ruimte voor rust en luwte 4. Straten voor mensen 5. Groene boulevards en stadspaleizen 6. De Nieuwe Maas en haar oevers als centraal rivierpark. In Hoofdstuk 3 van de NvU staat beschreven hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan de ambities uit de Koers Binnenstad. Daarnaast wordt ook geïnvesteerd in de kwaliteiten in het gebied. Dit is toegelicht in het Ruimtelijk Raamwerk RCD-XL. De gemeente streeft naar een verdere verdichting, met hoofdzakelijk woningbouw, bij OV-knooppunten zoals het Centraal Station. Dat is in algemene zin duurzamer dan uitbreiding buiten het bestaande stedelijk gebied. Voor een goed woon- en leefklimaat investeert de gemeente in vergroening van het gebied, betere voorzieningen voor fietsers en voetgangers en is er aandacht voor beschikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen voor de toekomstige bewoners en gebruikers.

Voor RISE specifiek kan nog het volgende worden vermeld: de RISE ontwikkeling draagt bij aan de "Goede Groei" door middel van: vergroten van de functiemix, toevoegen van werkruimtes voor globals en locals in een flexibel indeelbaar kantoorgebouw, het toevoegen van ontmoetingsplekken voor interactie zowel in het gebouw voor bewoners, als ook in de plinten en de openbare ruimte voor iedereen, het project levert een bijdrage aan de verstedelijking en het beter benutten van het openbaar vervoer, aan het verbeteren van het voorzieningenniveau met maatschappelijke voorzieningen en het behoud en de uitbreiding van het aanbod van sociale huurwoningen, aan een grotere diversiteit van het woningaanbod, door betaalbare woningen, aan rust en reuring, door het sturen op concentratie van het nachtleven op de boulevards in balans met een rustig woonklimaat in de luwte van het Hofplein, het project zet in op zo min mogelijk gebruik van de auto en zoveel mogelijk gebruik van de fiets door een goed ingepaste en ruime fietsenstalling en op een intensiever gebruik van de openbare ruimte en straten voor mensen door beter verbinden van de voetganger netwerken van het Hofplein naar de achterliggende gebieden met de passage en het activeren van de plinten aan de Doelstraat.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 27.5 Cultuurhistorie

Voor RISE moeten bestaande gebouwen worden gesloopt. In Rotterdam is al veel verloren gegaan aan historische bebouwing, ook wat betreft de vroege wederopbouw architectuur. Het is juist daarom voor de herkenbaarheid van de verschillende tijdslagen in de binnenstad van groot belang is om een goed evenwicht te vinden tussen vernieuwing en continuïteit en om een modus operandi te ontwikkelen voor een doeltreffende besturing van het veranderingsproces. Bij RISE kan geen continuïteit van de ontwikkeling worden gevonden.

#### *Reactie gemeente*

Rotterdam is door de jaren heen ontwikkeld in vijf tijdslagen, zo stelt historicus Van Doorn in haar analyse van het Weena en het Hofplein. De tijdslagen zijn in het stadsbeeld herkenbaar en zijn het resultaat van de desbetreffende tijdsgeest en het toen vastgestelde beleid van de stad. Langs het Hofplein komen de vijf tijdslagen samen: Het stadhuis met de vooroorlogse stad (tot 1945), de wederopbouwstad (1945-1970) in het Bodon-gebouw. De leefbare stad (1970-1985) in de sociale woningen van Weeber aan het Pompenburg. Dan volgt de laag van de nieuwe stad (1985 – 2000) waar het beleid op het Weena tussen het station en het Hofplein met hoogbouw inzette op het stimuleren van de stedelijke economie, het bevorderen van de werkgelegenheid en het vergroten van de aantrekkingskracht van de stad als vestigingsplaats. De huidige tijdslaag (2000-nu), de metropool, werd ingeluid met de vernieuwing van het centraal station en de transformatie van het stationsgebied naar de nieuwe entree van de stad, waarbij, naast andere speerpunten, is ingezet op hoogbouw en de vergroting van de functiemix om de diversiteit en levendigheid van het gebied te versterken. De ontwikkeling RISE is gebaseerd op dezelfde, maar inmiddels verder doorontwikkelde beleidsuitgangspunten voor de ontwikkeling van Rotterdam als metropool.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 27.6 Architectuur

Reclamant vraagt zich af hoe de inpassing van het project is en wat de karakters zijn van het bestaande t.o.v. het nieuwe, in relatie tot de architectonische waarden van de gebouwen. Verder vertoont de aanpak van de diverse delen van de gevels van RISE weinig verwantschap en zal zich gaan manifesteren als een cluster van verschillende oplossingen. De 37 meter hoge plint van het gebouwdeel aan de Pompenburg zal de visuele basis moeten zijn voor zowel de Weenatoren als de Hofpleintoren, die beiden hun eigen materialisering hebben.

#### *Reactie gemeente*

In de planuitwerking is rekening gehouden met cultuurhistorische waarden, gebaseerd op de cultuurhistorische verkenningen van zowel de context als ook van de gebouwen zelf. Het bouwplan is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd voor advies aan de Commissie voor Welstand en Monumenten en getoetst op deze cultuurhistorische waarden én de welstandsnota en de daarin opgenomen criteria. Met inachtneming van de cultuurhistorische waarden is een uitgebreide afweging gemaakt over de vraag of en hoe deze waarden uit de bestaande bebouwing behouden worden of terugkomen in de nieuwe architectuur.

Voor de nieuwe tijdslaag van de torens geldt daarbij, dat het architectonisch ontwerp van een nieuwe toren een relatie moet leggen met de architectuur van de gebouwde omgeving, bijvoorbeeld wat betreft kleur, materiaal of vormgeving van de gevels, maar ook, dat elke toren ook zijn eigen karakter en uitstraling krijgt, die bijvoorbeeld verband legt met het programma of de huidige eisen en mogelijkheden met betrekking tot bijvoorbeeld windklimaat, techniek en duurzaamheid. De architectuur van alle torens, die in de huidige tijd worden gebouwd, zullen zich samen uiteindelijk als uitdrukking van de tegenwoordige tijdslaag van de metropool manifesteren in het stadsbeeld. Zie hieronder ook verwoording van de architectonische samenhang door de architect:

#### Architectonische samenhang Coolsingel

Langs de Coolsingel staan de Bodonblok en toren. Het blok, ontworpen door Bodon, is kenmerkend voor de wederopbouw-schijven die rondom het Hofplein staan. Deze combineren gelaagdheid van plint, blok en bekroning met relatief meer glas in de gevels en verfijnde ritmiek en detail in de geveluitwerking.

Deze eigenschappen informeren de toren langs de Coolsingel. De toren doet mee in de stapeling van lagen: plint, blok, kroon, toren. Net als het Bodonblok wordt gezocht naar een stramen voor de gevel waarbinnen op kleinere schaal naar ritme wordt gezocht middels kozijnen. Ook in materialisatie wordt gekozen voor lichte tinten en komt óók in de toren de kenmerkende groen kleur terug. De toren gaat ook een relatie aan met de toren van Post. Samen kaderen ze het stadhuis.

Met het vrijspelen van de huidige 'Spiegeltoeren' wordt een waardevolle 'kop' teruggegeven aan Hofplein. Het gebouwde wederopbouw-ensemble, een combinatie van strek-en-kop schijven, rond het Hofplein is een belangrijke kernkwaliteit.

In het ontwerp van het Coolsingelblok wordt een toolbox toegepast die vanuit de cultuurhistorische analyse is samengesteld. Deze bestaat uit: gridsysteem van de voorgevel, drietraps indeling van de gevel, pergola van gewapend beton, detaillering van de hoek, draadglas met groene radiatoren, ranke verticale stijlen voor de brede horizontale banden.

Daarnaast komen herkenbare historische elementen terug, zoals de belettering aan de luifels en de centrale transparante zichtlijnen bij de entrees.

#### Architectonische samenhang Weena-Pompenburg

Vertrekkend uit het Hofplein wordt het straatbeeld aan het begin van Pompenburg bepaald door het Shellgebouw II ontworpen door Piet Zanstra. Tegenover het brutalistische Shellgebouw II worden ook blok en toren gecombineerd in een compositie waarin een kloek Rotterdams blok de sokkel vormt voor de toren erboven.

Ook hier wordt gezocht naar een rationele uitwerking in de architectuur, waarbij een robuuste gevel van horizontale banden en afgeronde hoeken de basis vormt. Daarbinnen zorgt goede detaillering voor verrijking op de menselijke maat en op straatniveau ontstaat rondom een genereuze uitnodigende plint. Hierdoor zorgt het blok óók langs de Haagseveer en de Doelstraat voor een aangenaam straatprofiel.

Op een soortgelijke wijze als de gouden bal, klok, nummer in de toren van het Shell complex, of de signage en wandkunst bij het Hilton Hotel, zullen grafische elementen als accent fungeren aan het Hofplein. Door deze gelaagde aanpak doet het blok mee in een familie van Rotterdamse blokken. Het Weenaplint-blok is ontworpen als een robuust en statig Rotterdams bouwblok. Het doet daarin mee bijvoorbeeld Groot Handelsgebouw, Industriegebouw, Atlantic Huis, Hilton Hotel en Bijenkort. Het refereert ook aan de historische gebouwen Pschorr en Loos. De bakstenen van het huidige Pompenburg gebouw worden gebruikt in een baksteen terrazzo in de gevel van de Weenaplint. De toren boven op het blok wordt middels horizontale banden en materialiteit gekoppeld aan het blok. Daar waar kozijnen en glas dominant zijn langs de Coolsingel, heeft de Pompenburg een stenig karakter. Dit willen we behouden door de bakstenen van het bestaande woonblok van Carel Weeber te hergebruiken voor de kleur en materialisatie van het geheel langs de Pompenburg.

#### Architectonische samenhang hoogbouw

De RISE toren wordt ingekaderd tussen de Bodontoren en de Pompenburgtoren.

In tegenstelling tot de grid-gevels van de omliggende ontwikkelingen (Post, Pompenburg ontwikkeling, Lumiere, etc) zorgt de verticale gevel ervoor dat de toren oprijst uit de stad. Deze verticale geleding zorgt ook op plattegrondniveau voor een rijke variatie aan erkers, buitenruimtes en loggia's.

De toren heeft een karakteristieke bekroning die herkenbaar is binnen de familie van kronen die verschillende toppen die de verschillende stadswijken van Rotterdam verankeren in de skyline van de metropool. Het doet zich af van de vlakke daken in hedendaagse hoogbouwtorens en maakt een verwijzing naar de sierlijke bekroningen van vroeger.

De architectonische uitwerking van RISE past goed in de omgeving.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 27.7 Inpassing en samenhang bij karakteristieke stedenbouw

Het uiterlijk en de karakteristiek van de massa van de gebouwen in de stad zijn van invloed op de mate van coherentie die het stedelijk weefsel bezit. De tot nu toe bestaande verhoudingen tussen verticale en horizontale massa's liggen niet al te ver uit elkaar. Daarmee sluit het aan op de naoorlogse stedenbouw. Het toevoegen van het RISE met de Hofpleintoren past niet in het geheel. Het meer recente bouwblok van de Pompenburg wijkt af van het open bouwblok en heeft een vorm met massieve afrondingen en daarmee geen morfologische eenheid vormt met de naoorlogse bouwwerken, zoals het Hilton, de Weenaflat, de Hofpoort en -toren en het daar tegenoverliggende. De stedenbouwkundige ruimte van het Hofplein wordt gedefinieerd door de gevels van deze gebouwen, ondanks dat de materialisatie en structuur van deze gevels sterk van elkaar verschillen. Ze hebben ook een met elkaar vergelijkbare bouwhoogte. RISE past hier niet bij.

*Reactie gemeente*

Het stedelijke weefsel in het gebied tussen het Stationsplein en het Hofplein is het resultaat van meerdere tijdslagen van stedelijke ontwikkeling. Sinds de wederopbouwperiode zijn met de steeds groeiende ambitie van de stad ook steeds hogere torens in de binnenstad ontwikkeld. Tegenwoordig kiest Rotterdam op specifieke locaties, onder andere langs de boulevards in het centrum, voor hoogbouw als middel om de stad volgens de beleidsdoelstellingen van de "goede groei" (zie Omgevingsvisie en Koersdocument binnenstad) te ontwikkelen. Voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van hoogbouw gelden de regels uit de hoogbouwvisie, de welstandsnota, de cultuurhistorische waarden en de vooraf aan het proces door de raad vastgestelde ambities en uitgangspunten (Ambitiedocument en Nota van Uitgangspunten). Tijdens het planvormingsproces heeft, op basis van het gemeentelijk beleid, een brede afweging plaats gevonden over de omvang en de stedenbouwkundige inpassing van de (toren)volumes:

De torens zijn met een set back geplaatst op de "Rotterdamse laag", het stedelijke weefsel, dat vanaf straatniveau wordt waargenomen als samenhangende bebouwing van de desbetreffende omgeving. De coherentie van het stedelijke weefsel wordt gewaarborgd door het terugbrengen van bouwhoogtes (Hilton-hoogte), rooilijnen, verbindingen in de openbare ruimte en kenmerken zoals de afgeronde hoeken van het Pompenburggebouw etc. in de nieuwbouw. Maar op enkele plekken is het volume binnen deze kaders bewust aangepast, om met de ontwikkeling ook de gewenste ambities te kunnen realiseren:

- Bij de hoek Pompenburg en Haagseveer wordt het huidige ronde volume opgevuld tot een rechte hoek, om de samenhang tussen de Haagseveer en de route naar Noord beter te begeleiden.
- Het Pompenburgblok wordt gesloten, om met een duidelijke wand de nieuwe rechthoekige vorm van het Hofplein te versterken.
- Aan de achterkant (huidig entree parkeergarage) en de zijkanten van het gebouw aan de Coolsingel wordt het bouwvolume ingekort of opgedikt, om het nieuwe programma en de hoogbouw in te kunnen passen én om de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren door een brede en duidelijk zichtbare verbinding vanaf het Hofplein naar het levendig plein aan de Doelstraat.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 27.8 Contact medebewoners in hoogbouw

Het wonen in een relatief hoge toren levert geen woongemeenschap op. Er zijn geen galerijen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Bewoners zullen gelijk naar hun appartement gaan en alleen contact hebben met buiten. Zo is een integratie door differentie een illusie.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [14.8](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [14.8](#).



### 27.9 Ontwerp toegang parkeergarage

Het is de ambitie van het college om te vergroenen. Dat blijkt niet uit het voorliggende ontwerp. Het o.a. verder in de Doelstraat schuiven van de toegang van de parkeergarage verkleint het voetgangersgebied om slechts ruimte te geven aan horeca in de plint in de schaduwzijde van het gebouw. Dit is daardoor niet aantrekkelijk voor ondernemers.

#### *Reactie gemeente*

Om op het Haagseveer tegenover de Nieuwe Delftse Poort vergroening mogelijk te maken en om een aantrekkelijk entree op de hoek van de Doelstraat te maken is de toegang naar de parkeergarage verder de Doelstraat ingeschoven. Op de hoek ontstaat zo (de mogelijkheid) voor invulling van de plint met horeca wat ter verlevendiging van de openbare ruimte bijdraagt. In de ochtenduren in de zomer ligt een mogelijk terras in de zon. Daarmee is de situatie vergelijkbaar met veel andere plekken met horeca in Rotterdam. Ook om opstoppingen te voorkomen, moet het verkeer verder de Doelstraat in om zich voor de inrit van het logistieke hof op te kunnen stellen. Omdat het een gecombineerde in- en uitrit is bestaat de kans dat er een voertuig moet wachten voordat hij naar binnen kan. Om te voorkomen dat dit op de weg gebeurt waar dit voertuig het andere verkeer kan blokkeren, dient de ingang verder naar binnen getrokken te worden om zo die ruimte in de Doelstraat te kunnen maken.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 27.10 Flexibiliteit lay-outs

De woonprogramma's in de torens van RISE zijn zo klein van maat en intens om de constructie gevlochten, dat niet te verwachten is dat de lay-outs een flexibiliteit voor het ontwerp van alternatieve plattengronden bezitten. De constructies zijn dermate dominant dat de indeelbaarheid van de verdiepingsvloeren zeer beperkt is. Eventuele functiewijzigingen zijn nauwelijks mogelijk. De toekomstwaarde van de torens, met name de hoogste, is daardoor zeer onaantrekkelijk. Reclamant vraagt of de gemeente aannemelijk kan maken door het tonen van meerdere indelingsvarianten dat er wel degelijk onderzoek is gedaan voordat men tot de huidige voorgestelde lay-outs is gekomen.

#### *Reactie*

Alle verdiepingen zijn vanwege de structuur vergelijkbaar. Binnen deze verdiepingen zijn verschillende woningen ingetekend. Zo zijn er in de hoogste toren bijvoorbeeld 12-, 10- en 8-spanners, waarmee een diversiteit aan woningen is ontworpen. De (programma-)flexibiliteit zit hem bij RISE voornamelijk in het kantoorgebouw en in de plinten. Het kantoorgebouw wordt gekenmerkt door een 'open' houten kolomconstructie. Deze open constructie kan flexibel worden ingedeeld door middel van tijdelijke wanden. Hiermee wordt er flexibiliteit in verschillende kantoorgroottes gerealiseerd. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om andere functies hierin te huishouden. In de plint is een strook aan vrij indeelbare ruimtes aan de gevel gesitueerd. De ruimtes kunnen groot en klein ingevuld worden. Een plint-toolbox van verschillende schaalwerking in detaillering sluit aan bij de verschillende mogelijke plintinvullingen. Door middel van deze verschillende schalen, van 'grandeur' tot 'verfijnd', krijgt de plint een dynamisch gevelbeeld.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 27.11 Oppervlakte nieuwe sociale woningen

Het is niet duidelijk of de functies en oppervlakten van ruimten in de nieuwe woningen gelijkwaardig of beter zijn dan die in de bestaande woningen. Reclamant vraagt of de gemeente deze door een vergelijking (bestaand en nieuw) per woningtype inzichtelijk kan maken. De indruk bestaat dat de toekomstige woningen kleiner zijn dan de bestaande woningen.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.23](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.23](#).

### 27.12 Serres woningen

De functie 'buitenruimte' van de woningen is omgezet in serres. Niet alle woningen zijn voorzien van deze basisvoorziening, nota bene niet aan de langste zijden van de Hofpleintoren bij de kleinste woningen.



*Reactie gemeente*

Het klopt dat niet alle woningen in de Hofpleintoren zijn voorzien van een serre/buitenruimte. Het gaat om de woningen die een oppervlakte hebben < 50 m<sup>2</sup> GO. Volgens het Bouwbesluit hoeven deze woningen niet te beschikken over een buitenruimte. Voor deze woningen mag de buitenruimte bestaan uit een gemeenschappelijk buitenruimte en deze dient 1 m<sup>2</sup> per woning te bedragen. Alle woningen in de Hofpleintoren kunnen echter gebruik maken van een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. Deze buitenruimte wordt gerealiseerd op het dak van de Weenaplint. Daar worden twee gemeenschappelijke dakterrassen gerealiseerd met een gezamenlijk oppervlakte van circa 1.130 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eis voor de buitenruimte voor de 633 woningen (verspreid over de Hofplein- en de Weenatoren) die kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup> GO.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

27.13 Noodzaak en behoefte commerciële functies

Reclamant vraagt op basis van welke informatie de gemeente tot de conclusie is gekomen dat er een noodzaak is voor het voorgestelde programma. De stad is levendig genoeg en een uitbreiding van horeca niet nodig heeft. De binnenstad heeft de afgelopen twintig jaar een afname laten zien aan variëteit van winkels en dit komt haar karakter niet ten goede. Reclamant vraagt of de gemeente door middel van een economische analyse kan aangeven waarom het noodzakelijk is om commerciële functies toe te voegen. Een gevarieerd aanbod van maatschappelijke functies zou meer op zijn plaats zijn, vanwege de goede bereikbaarheid. Een sociaal-cultureel programma is een betere keus.

*Reactie gemeente*

De afgelopen periode is het aantal bezoekers, werknemers en bewoners van de binnenstad gegroeid. Ook de komende jaren is een sterke groei voorzien. In het RCD XL-gebied, waar deze ontwikkeling onderdeel van uitmaakt, zijn momenteel ca. 4.500 nieuwe woningen voorzien. Dat leidt ook tot een behoefte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen en werkplaatsen.

De ontwikkeling RISE levert een aanzienlijke bijdrage aan deze grote vraag naar gemengde hoogstedelijke woon- en werkruimten. In de ontwikkeling zullen ruimten komen voor zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. RISE draagt bij aan een inclusieve binnenstad voor bestaande en nieuwe bewoners. Omwille van de lokale behoefte worden verschillende maatschappelijke programma's in de ontwikkeling ondergebracht, waaronder een gezondheidscentrum. Ook is horeca opgenomen in de ontwikkeling. Horeca is een belangrijke en onmisbare functie voor verblijven en ontmoeten op deze locatie. Het vastgestelde en vigerende horecabeleid en inpassing in het horeca gebiedsplan vormen daarbij het uitgangspunten voor deze ontwikkeling. Daarnaast is RISE gelegen in het Central Business District (CBD) van Rotterdam: de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte draagt bij aan een inclusieve binnenstad waar uiteenlopende groepen gebruikers terecht kunnen door de mix aan grote en kleine werk- en woonruimten in verschillende prijssegmenten. Door het ontwikkelen van nieuwe en duurzame ruimte voor commerciële voorzieningen kan de totale vastgoedvoorraad groeien en wordt ook het aanbod voor zittende maatschappelijke en culturele voorzieningen ruimer. Nieuwbouw is vaak te duur voor niet-commerciële voorzieningen, zodat het vrijkomen van bestaande vaak goedkopere ruimte juist kansen biedt voor deze sectoren.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

27.14 Noodzaak en behoefte kantoor en hotel

Reclamant vraagt of de gemeente aannemelijk kan maken dat de omgeving de implementatie van alle voorgestelde functies aankan en dat deze noodzakelijk zijn. Reclamant vraagt om een prognose voor de noodzaak van vastgoed met de functies kantoor en hotel en in de openbare ruimte parkeren en wegen.

*Reactie gemeente*

Uit onderzoek naar de kantorenmarkt blijkt dat er in het gebied direct bij het Centraal Station nog behoefte is aan moderne kantoren met goede voorzieningen en een hoog energielabel. Er is op dit moment weinig leegstand in de kantoorgebouwen langs het Weena en Hofplein en de komende jaren zullen bedrijven op zoek zijn naar nieuwe kantoorruimtes vanwege de voorgenomen renovaties (zoals het Unilever-gebouw) en herontwikkeling van verouderde kantoorgebouwen. Hierdoor zullen

verhuizingen in het gebied optreden en hiervoor is nieuw aanbod van moderne kantoren nodig. In het RCD-XL zijn nog geen kantoren omgevormd naar andere functies, maar dat vindt wel plaats op andere locaties, zoals aan de Heer Bokelweg (Katshoek), de Blaak en de Westblaak. Ook gaat het om een vervangingsvraag: nog veel kantoren zijn onvoldoende duurzaam en daarbij speelt dat de locatiekwaliteit vaak tekortschiet. Dus ook bij een afnemend kantoorgebruik is er behoefte aan nieuwe, betere kantoren. Voor aanvullende informatie verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.10](#).

Wat betreft de behoefte aan hotelkamers: Door de groeiende populariteit van Rotterdam voor toerisme en congressen, blijft er in dit deel van de binnenstad ook ruimte voor toevoeging van hotelkamers. Bovenstaande is gemotiveerd in de Laddertoets (bijlage 3 bij het (ontwerp)bestemmingsplan), maar deze eerdere conclusies worden tevens ondersteund door een oplegnotitie van Sweco, waarbij de ontwikkeling van het thuiswerken expliciet is betrokken, als ook het herstel van toerisme na corona.

Wat betreft het effect op verkeer en parkeren het volgende. Er zullen geen nieuwe wegen worden aangelegd. In het kader van de herinrichting van het Hofplein wordt juist minder ruimte geboden aan autoverkeer (en meer voor de voetganger en fietser). Voor personeel en bezoekers van de kantoren worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het hotel worden er geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Binnen het centrum van Rotterdam geldt onder andere voor horecafuncties (waaronder een hotel) geen minimale parkeereis. Wel is er ruimte om hotelgasten af te zetten of op te halen aan de rand van het gebied. Ook is met het hotel wel rekening gehouden bij de berekening van de logistieke ritten en de benodigde laad-/losvoorzieningen. Er komen geen extra autoparkeerplaatsen in de openbare ruimte bij. Het beleid is er juist op gericht het aantal parkeerplaatsen voor auto's in de openbare ruimte te verminderen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de oplegnotitie van Sweco (bijlage 9 bij dit raadsvoorstel) in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

#### 27.15 Tegenstrijdigheid verdichting en afname verkeersvoorzieningen

Het lijkt reclamant een tegenstrijdigheid tussen de ambitie de binnenstad te verdichten en een meer intensieve bewoning te laten plaatsvinden, terwijl de capaciteit van de verkeersvoorzieningen af zal gaan nemen, o.a. door de voorgenomen wijziging (verkleining van) het Hofplein om ruimte te maken voor een (schaduw)park. Dit is geen goed idee.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente zet in op verdere groei van het gebruik van OV en de fiets. Daarnaast wordt wandelen gestimuleerd. Hierdoor wordt het mogelijk om de ruimte voor autoverkeer te verminderen, ondanks de verdichting met woningbouw. De herinrichting van het Hofplein draagt, mede vanwege de vergroening, maar ook door afname van het verkeer, bij aan vermindering van de hittestress, die in dit deel van de stad aanwezig is.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 27.16 Parkeerplaatsen op eigen terrein

Het uitgangspunt zou moeten zijn dat al het benodigde parkeren van auto's en de langzame vervoersmiddelen op de locatie zelf opgelost wordt. Lukt dat niet, dan zou het programma van de locatie moeten worden verkleind. Voorkomen moet worden dat de druk die op het centrum ontstaat op andere plaatsen (van het centrum) wordt verspreid.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.40](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.40](#).

#### 27.17 Parkeerdruk

Reclamant vraagt of de gemeente kan aantonen dat de belasting van de omgeving door gebruik en parkeren van fietsen en auto's voor de verwachte economische levensduur van de nieuwe ontwikkeling goed opgevangen kan worden. Reclamant vraagt verder of het plan flexibel genoeg is om

toekomstige wijzigingen eenvoudig te realiseren en welke scenario's hiervoor zijn onderzocht en geëvalueerd.

#### *Reactie gemeente*

Het doel van de Beleidsregeling parkeernormen om voldoende parkeergelegenheid te genereren voor auto's en fietsen bij een nieuwe ontwikkeling, om zodoende overlast in openbaar gebied tegen te voorkomen. Doordat de gemeente kiest voor een systeem met kortingen en niet voor verlaging van de parkeernormen zelf, wordt ontwikkelaars/initiatiefnemers ruimte geboden om de parkeereis te verlagen door andere verkeersmodaliteiten (zoals deelauto's, MaaS, extra fietsparkeerplaatsen) in te zetten, als zij daarvoor een markt zien. De keuze voor de juiste parkeeraantallen binnen de bandbreedte wordt een verantwoordelijkheid voor de ontwikkelaars/initiatiefnemers, omdat zij bepalen voor wie zij bouwen. Door vast te leggen dat bewoners en gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat, wordt geborgd dat de parkeeroplossing bij een ontwikkeling, nooit ten koste gaat van de ruimte op straat. De initiatiefnemer kan -zolang parkeergarages in de omgeving overcapaciteit hebben- besluiten om meer parkeerplaatsen aan te huren om zodoende te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en gebruikers van het initiatief. De initiatiefnemer voor RISE kiest daar ook voor. In de toekomst kan er worden besloten deze plaatsen niet langer te huren, zolang maar wordt voldaan aan de parkeereis (in dit geval 79 parkeerplaatsen, gebaseerd op de toegepaste kortingen). Opgemerkt wordt dat het aanhuren van extra parkeerplaatsen nooit gevolgen heeft voor de (modelmatige) verkeersgeneratie. Bestaande parkeerplaatsen zijn opgenomen in de V-MRDH verkeersmodel, zodat deze parkeerplaatsen (ongeacht of ze zijn bezet) zijn meegenomen in alle berekeningen en onderzoeken. Dit maakt dat het parkeerbeleid toekomstbestendig is. Dit moet overigens altijd in samenhang worden gezien met de maatregelen die de gemeente treft om de bereikbaarheid van de stad met andere verkeersmodaliteiten te (blijven) vergroten.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 27.18 Dissipatie geluid

De dissipatie van het geheel van reeds bestaande geluid (door auto- en treinverkeer en horeca) en de geluiden die veroorzaakt zullen worden door de ontwikkeling wordt niet duidelijk uit de voorgelegde stukken. De reclamant heeft vraagtekens bij de gehanteerde middelingen van de geluidsadviseur.

#### *Reactie gemeente*

In het kader van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is getoetst aan de toepassing zijnde wetgeving en het gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere grenswaarden. Een hogere grenswaarde kan wettelijk alleen worden verleend als de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Zoals toegelicht in paragraaf 6.6 'Geluid' van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan, is in het kader van de ontwikkeling de gecumuleerde geluidbelasting beschouwd. De optredende geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeerslawaai tezamen is maximaal 64 dB. Het grootste aandeel hiervan is wegverkeerslawaai. De maximale geluidbelasting door de in de omgeving aanwezige horeca is berekend op maximaal 57 dB(A) etmaalwaarde. De nieuwe horeca binnen het plangebied RISE is ondergeschikt aan de geluidbelasting van bestaande horeca in de omgeving en draagt daarom niet bij aan een toename van de gecumuleerde geluidbelasting.

#### *Voorstel*

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 27.19 Participatie

Het zou goed zijn dat de gemeente een diepgaande heroverweging tot stand brengt met betrekking tot de wijze waarop participatie in Rotterdam wordt vormgegeven. Reclamant vraagt naar voorstellen die de gemeente kan presenteren aan bewoners.

#### *Reactie gemeente*

Bij projectontwikkeling vindt participatie in meerdere stadia plaats. Overwegend met name in het voortraject wanneer stedenbouwkundige visiedocumenten worden opgesteld en het project verder vorm krijgt. In de fase van het bestemmingsplan speelt participatie ten aanzien van de uitwerking van het project vaak een minder prominente rol. De gemeente laat zich in deze fase vooral nog sturen door uitkomsten van milieukundige onderzoeken, de ontwerpprincipes van het project staan in grote lijnen vast. Maar ieder project is maatwerk. In het geval van RISE is nadat bekend werd gemaakt dat er een

initiatief voor herontwikkeling van de Pompenburgflat was, een uitvoerig participatietraject gestart met de huidige bewoners als voornaamste doelgroep. Doel van het traject was het toetsen van draagvlak en het ophalen van wensen en ideeën bij verschillende thema's zoals verhuisdiensten, een gemeenschappelijke ruimte, indeling van de woningplattegronden en de manier van toewijzen, om uiteindelijk bewoners het vertrouwen te geven om de stap naar de nieuwbouw te maken. De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn opgenomen in het sociaal plan. De gemeente is van mening dat een zorgvuldig participatieproces is doorlopen.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

**28. Reclamant 28**

Reclamant 28 is een bewoner van Delfshaven.

**28.1 Sloop Pompenburgflat**

Het slopen van bestaande sociale woningen asociaal en slecht voor het milieu is. Het plan van aanpak voor de sloop is onlogisch, bewoners zitten lange tijd in 'een puinhoop'. Sociale woningen behoren niet alleen maar in de buitenwijken.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.1](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

**28.2 Binnentuin Pompenburg**

De groene binnentuin verdwijnt en komt niet terug in het nieuwe plan. Het is noodzakelijk voor de nieuwe bewoners dat zij nog vogels kunnen horen.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.45](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.45](#).

**28.3 Cultuurhistorie**

De bestaande Pompenburgflat heeft cultuurhistorische waarde. Een stad is gebaat bij diversiteit en heeft niet alleen maar 'high rises' nodig.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.5](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.5](#).

**29. Reclamant 29**

Reclamant 29 is een bewoner in het Nieuwe Westen.

**29.1 Een positief geluid**

Reclamant spreekt zich positief uit over het project. Reclamant ziet dit project als het begin van een nieuwe generatie gebouwen in Rotterdam. Tevens meent reclamant dat het project, vanwege het uitgebreide en brede (woon)programma een boost kan zijn voor de sfeer van de binnenstad.

*Reactie gemeente*

Wij zijn blij om te horen dat reclamant het project waardeert en het ziet als een boost van de binnenstad.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 30. Reclamant 30

Reclamant 30 is een bewoner in Oud Mathenesse.

#### 30.1 Een positief geluid

Reclamant volgt het project al lange tijd en is erg positief over het (woon)programma. Ook het aanbod aan functies zal deze plek tot een nieuw stukje stad maken. Het is momenteel zeer lastig, en vaak onmogelijk, om een goede passende woning te vinden in de stad. Dit project, dat ca. 1250 woningen in allerlei verschillende prijsklassen mogelijk maakt, is daarom ontzettend belangrijk voor jonge mensen volgens reclamant. Reclamant stelt dat dit soort projecten er meer moeten komen zodat reclamant en vele anderen in de toekomst in Rotterdam kunnen blijven wonen.

#### *Reactie gemeente*

Wij zijn blij om te horen dat reclamant het project waardeert vanwege de grote hoeveelheid woningen die het project zal toevoegen aan de stad.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor om deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 31. Reclamant 31

Reclamant 31 is een bewoner op Kop van Zuid.

#### 31.1 Noodzaak en behoefte woningen

De onderbouwing van de behoefte aan woningen is niet meer actueel. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan kleinere meergezinswoningen is niet onderbouwd. De vraag naar de extra woningen in de hogere segmenten is niet bewezen en een motivering van de noodzaak ontbreekt. Het woningbouwprogramma in het middeldure en dure segment niet nodig is voor de stad. Er zijn genoeg woningen in deze prijsklasse en de nieuwe toevoeging lost de woningnood niet op. Daarmee is de maatschappelijke waarde en bijdrage aan het algemene belang nagenoeg nihil. Het gebruik van de provinciale cijfers is misleidend en zegt weinig over de kwalitatieve behoefte (kleinere meergezinswoningen) in Rotterdam als geheel en op deze locatie bijzonder.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van [12.10](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.10](#).

#### 31.2 Strijd met Woonvisie

Het project is in strijd met de Woonvisie. Er worden te weinig betaalbare woningen toegevoegd, met name sociale huurwoningen.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.10](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.10](#).

#### 31.3 Woningbouwprogramma niet duurzaam

Gezien het bouwprogramma dat op dit postzegelterrein is voorzien, kan het haast niet anders dan dat de woningen klein en niet geschikt zijn voor andere huishoudens dan eenpersoonshuishoudens of koppels zonder kinderen. De trend om steeds meer kleine woningen te bouwen staat haaks op de duurzaamheid van de wijk; dat er nu mogelijk vraag naar dit soort woningen is, wil niet zeggen dat die woningvoorraad op lange termijn blijft bestaan. Bewoners zullen klem komen te zitten doordat de functionaliteit van dergelijke woningen beperkt is en het aanbod van woningen geschikt voor gezinnen uitblijft. Ook zal de wijk kampen met een te hoge doorstroom van één- of tweepersoonshuishoudens, waardoor de binding met en zorg voor de wijk uitblijft. Het plan wijst op een niet duurzaam en niet doordacht gebruik van de ruimte.

#### *Reactie gemeente*

Al jaren is de ontwikkeling zichtbaar dat huishoudens steeds kleiner worden. Als gevolg daarvan is er een groot tekort aan woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Gevoegd bij het gegeven dat de

woningbouwproductie al geruime tijd achterblijft bij de woningvraag en het niet de verwachting is dat deze vraag snel zal worden ingelopen, zijn wij van mening dat de functionaliteit van dit type woning langdurig zal zijn geborgd. Overigens voorziet RISE ook in woningen die qua oppervlakte wel geschikt zijn voor gezinnen. Dit is een relatief klein aantal, mede ingegeven door het feit dat gezinnen vaak andere woonwensen hebben dan welke gerealiseerd kunnen worden in een woontoren.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 31.4 Behoeftte hotelkamers en kantoren

Het beeld wordt vertekend wanneer de onderbouwing van de behoefte aan hotelkamers wordt gebaseerd op rapporten uit 2019 en 2020 vanwege de coronajaren. De prognoses van voor corona zijn te rooskleurig. De noodzaak van meer hotelkamers is niet bewezen en hotels kunnen beter in andere delen van de stad en in andere prijssegmenten komen, omdat het risico op leegstand in het centrum te groot is. Ook houdt de ladderonderbouwing voor kantoren houdt onvoldoende rekening met het 'nieuwe werken' dat sinds de coronacrisis meer de norm is geworden. Het is onrealistisch om nog uit te gaan van dezelfde groeipercentages als voor de coronacrisis. Gezien de beperkte en steeds verslechterende bereikbaarheid van deze locatie voor auto's, kan deze locatie niet als multimodaal ontsloten worden bestempeld. Dergelijke beperkte ontsluiting is niet geschikt voor veel bedrijven en de onderbouwing van de vraag op dit punt ontbreekt.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [27.14](#). De oplegnotitie van Sweco bevestigt dat er een actuele behoefte is aan deze functies.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 31.5 Bouwhoogte Hoogbouwvisie

Het project is in strijd met de Hoogbouwvisie waarin staat dat de maximale bouwhoogte op deze locatie 250 meter is. Het plan laat forse overschrijdingen toe. Voor een dergelijke afweging van het beleid bestaat geen noodzaak, noch voor de stad als geheel, noch voor deze locatie specifiek. De noodzaak voor een dergelijke overschrijding van de bouwhoogte is niet bewezen en onderzocht in relatie tot de bodem en de milieueffecten op deze locatie.

#### *Reactie gemeente*

In de Hoogbouwvisie wordt beschreven dat het gaat om een dynamische hoogtelijn, die kan meegroeien met de tijd. Deze hoogtelijn is gebaseerd op de hoogbouwontwikkeling van destijds. Er werden toen nog geen gebouwen in Nederland ontworpen met een bouwhoogte van hoger dan 250 meter. Dat betekent niet dat 250 meter een absoluut maximum is. Met dit bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat het plan met een bouwhoogte van maximaal 275 meter (exclusief technische ruimtes) ook inpasbaar is.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 31.6 Druk op openbare ruimte, mobiliteit en veiligheid.

RISE veroorzaakt een extreem hoge druk op de openbare ruimte waar de druk al heel hoog is en de mobiliteit verder beperkt. Ook zet het de veiligheid onder druk.

#### *Reactie gemeente*

De locatie RISE is gelegen in hoogstedelijk gebied en bevindt zich op korte afstand van metrohalte Stadhuis en op loopafstand van Rotterdam Centraal Station. Wij bestrijden het standpunt van reclamant dat de mobiliteit op de locatie beperkt is. De locatie is namelijk uitermate goed bereikbaar per OV. Om die reden is er sprake ook van een lage parkeereis en worden er slechts 68 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat is een netto afname van 87 parkeerplaatsen, omdat de bestaande parkeergarage verdwijnt. Verder zijn er veel overige voorzieningen in de nabije omgeving, waar de locatie zeer geschikt maakt voor (verdere) verdichting. Dit sluit goed aan bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 31.7 Verkeersdruk op kruispunten

Het maakt niet uit dat er maar weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden in relatie tot verkeersdruk. Er zullen alsnog duizenden bewoners en gebruikers van en naar het gebouw bewegen, waardoor de drukte op en van de drukke kruispunten in het centrum verder zal toenemen. Er wordt veel belang gehecht aan de herontwikkeling van en verkeersaanpassingen op het Hofplein. Al zouden die ontwikkelingen slagen, de druk op het gebied door RISE blijvend onevenredig hoog zal zijn.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [22.35](#).

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [22.35](#).

### 31.8 Parkeerplaatsen elders in verkeersonderzoek

Het verkeersonderzoek is misleidend. Het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op het aantal parkeerplaatsen in het complex zelf. Het aantal verkeersbewegingen van bezoekers van RISE die uiteindelijk parkeren op de parkeerplaatsen die ten behoeve van RISE elders gereserveerd zijn en overige verkeersbewegingen die de bewoners en gebruikers genereren zijn niet meegenomen. Er wordt ten onrechte aangenomen dat het aantal parkeerplaatsen bepalend is voor het aantal verkeersbewegingen. Dit is niet zo en de vele taxi's, touringcars, bezorgdiensten, etc. zijn niet in de berekening van de verkeersintensiteit en in de analyse van de afwikkelingscapaciteit van het Hofplein en de straten in de omgeving te zien.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.41](#). Forse aantallen taxi's (die ook al rondrijden in de bestaande situatie) en touringcars worden niet verwacht.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 31.9 Expeditie

De ontwikkeling zal veel behoefte hebben aan bevoorrading, met de nodige effecten op de doorstroming op de Coolsingel, het Hofplein en Pompenburg. Deze effecten zijn onvoldoende meegenomen. Er wordt onvoldoende ruimte gereserveerd, in pandig en op straat, voor de expeditie en bevoorrading, onderhoudswagens, pakket- en boodschappenbezorgers, postbusjes, verhuishagens.

#### *Reactie gemeente*

In hoofdstuk 8 van het mobiliteitsonderzoek (bijlage 18 bij het (ontwerp)bestemmingsplan) is uitgebreid onderzocht hoeveel logistieke stromen er verwacht worden voor de nieuwe functies binnen RISE (ongeacht of voor de gebruikers wel of geen parkeerplaatsen worden opgenomen, wordt voor logistiek wel rekening gehouden met laad-/losruimte). Licht en middelzwaar vrachtverkeer wordt in pandig opgelost in een expeditiehof waar ruimte is voor drie logistieke voertuigen om tegelijkertijd te kunnen laden/lossen. Aanvullend worden er in de openbare ruimte 2 laad-/losplaatsen ingericht voor zwaar vrachtverkeer zodat daarmee in totaal voor de ontwikkeling RISE 5 logistieke opstelplaatsen tegelijkertijd beschikbaar zijn. Dit is voldoende om de verwachte hoeveelheid logistieke ritten te kunnen faciliteren.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 31.10 Aantal parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen is te gering. Het is veel lager dan wat met de vrijstellingen op grond van het gemeentelijke beleid mogelijk is. Deze afwijking van het beleid is onbegrijpelijk en dit ondermijnt het vertrouwen in het beleid en bestuur. Ook het toepassen van het parkeerbeleid als zodanig leidt op deze locatie tot onevenredig bezwarende gevolgen.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.40](#).



*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.40](#).

**31.11 Aantal parkeerplaatsen in mobiliteitsonderzoek**

Het aantal parkeerplekken in de mobiliteitsonderzoeken, in de aanvragen en in de vergunningen komen niet overeen. Er zitten inconsistenties qua totale aantallen plaatsen en de parkeerplaatsen die 24x7 beschikbaar moeten zijn voor deelvervoer. Dat betekent dat voor meerdere gebruikers de beschikbaarheid van parkeerplaatsen onder de beleidsnormen uitkomt.

*Reactie gemeente*

In het mobiliteitsonderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, ging inderdaad uit van andere aantallen parkeerplaatsen dan bijvoorbeeld in de ontwerp-omgevingsvergunning was opgenomen. Dit heeft er onder meer mee te maken dat in het mobiliteitsonderzoeken is berekend wat de worst-case verkeersgeneratie is op basis van maximaal programma. Daar is vervolgens een aantal van 269 parkeerplaatsen aan gekoppeld. De parkeereis op basis van de Beleidsregeling parkeernormen ligt echter, vanwege het hanteren van kortingen, lager. De parkeereis die is opgelegd in de ontwerp-omgevingsvergunning wijkt daarmee af van het aantal genoemde parkeerplaatsen in het mobiliteitsonderzoek.

Nu is het wel zo dat het aantal parkeerplaatsen waar in de stukken bij het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning vanuit is gegaan, niet meer volledig overeenkomen met de laatste stand van zaken. Om de discrepanties omtrent de (minimale) parkeereis weg te nemen, is een nieuwe parkeerbalans opgesteld door Goudappel Coffeng. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt dat de parkeereis voor het programma in het bestemmingsplan uitkomt op 80 parkeerplaatsen, na toepassing van dubbelgebruik en kortingen. Op eigen terrein worden er in de parkeergarage 68 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het bouwplan geldt -vanwege een iets kleiner programma- een parkeereis na toepassing van dubbelgebruik en kortingen 79 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer is voornemens om het resterende deel van de parkeereis elders onder te brengen in een bestaande parkeervoorziening. Hiervoor wordt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning een intentieovereenkomst afgesloten met een externe parkeergarage. Zodoende wordt de parkeereis conform gemeentelijk beleid opgelost en is sprake van een passende parkeeroplossing voor deze ontwikkeling.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**31.12 Aantal fietsparkeerplaatsen**

Het aantal fietsparkeerplaatsen is te klein voor het aantal bewoners en alle gebruikers en bezoekers van het gebouw en niet de afname van de parkeerplaatsen voor auto's compenseert. Er moeten meer fietsparkeerplaatsen komen als men wil dat de bewoners en gebruikers van het gebouw overstappen op deze vorm van vervoer. Dit zal echter betekenen dat er nog meer druk op de toegangswegen komt omdat gebruikers genoodzaakt zullen worden om de fietsen te stallen in de openbare ruimte en die ruimte is hier niet op voorzien in de nabijgelegen straten. De ruimtelijke effecten zijn in strijd met goede ruimtelijke ordening. Daarom is de enige verstandige keuze om het bouwprogramma als geheel te beperken.

*Reactie gemeente*

De parkeereis voor 1.500 woningen bedraagt 3.851 fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Voor bezoekers en personeel geldt dat de parkeereis maximaal 799 fietsparkeerplaatsen bedraagt voor de maximaal planologische invulling. Deze fietsparkeerplaatsen worden in pandig opgelost. Voor kort parkeren van fietsen zijn voor bezoekers de fietsparkeerplaatsen in het gebouw gemakkelijk te bereiken en fietsnietjes in de inrichtingstekening van de openbare ruimte opgenomen. Daarmee wordt onevenredige druk op de openbare ruimte voorkomen en bestaat er een aanleiding om minder programma toe te staan op deze locatie.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**31.13 Strijd met Omgevingsverordening Zuid-Holland**

Het project is in strijd met de Omgevingsverordening Zuid-Holland omdat de voorziene ontwikkelingen van het bestemmingsplan en project niet bijdragen aan de versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur en hieraan in de weg staat. Daarnaast past de ruimtelijke ontwikkeling qua schaal niet op deze locatie aangezien het project onevenredig zware belasting op de



omgeving veroorzaakt. De ontwikkeling is in strijd met artikel 6.9, vijfde lid, onder sub a van de verordening, omdat de ruimtelijke ontwikkeling per saldo achteruitgaat en niet tenminste gelijk blijft.

*Reactie gemeente*

Het project draagt bij aan de maatschappelijke opgaven. Daarnaast draagt het bij aan de vergroeningsopgaven en heeft het een directe relatie met een van de zeven groenprojecten. Op deze manier draagt het bij aan de groenstructuur. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland bepaalt verder dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Dat er licht-negatieve omgevingseffecten optreden, betekent niet dat de ruimtelijke kwaliteit afneemt. In dit geval neemt de ruimtelijke kwaliteit toe, omdat dit type ontwikkeling goed past op deze locatie. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland. De Provincie heeft geen strijdigheid met artikel 6.9 geconstateerd.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.14 Appartementen zonder geluidluwe gevel

Er is sprake van overschrijding van de streefwaarden geluidbelasting gevoelige gebouwen voor tenminste 25% van de woningen. Het gaat vooral om de lager gelegen sociale huurwoningen. Voor deze woningen is geen geluidluwe gevel mogelijk en zijn juist gelegen langs de kanten met maximale geluidbelasting. Er worden geen nadere voorwaarden gesteld om de woningen die geen geluidluwe gevel en/of geluidluwe gevel aan de slaapkamer hebben, te beschermen. Dit is in strijd met goede ruimtelijke ordening en betekent dat mensen uiteindelijk blootgesteld worden aan gezondheidsschade.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.33](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.15 Geluidluwe buitenruimtes

De claim dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluid gecompenseerd kan worden met gebruik van geluidluwe buitenruimtes op de daken van de plintgebouwen, is onzinnig. Volgens de geluidbelastingkaarten van de gemeente is de geluidbelasting 65-70 dB aan de Coolsingelkant en 70-75 dB bij het huidige Pompenburgflat. Dit is een aanzienlijke overschrijding van de geluidsnormen en zeer schadelijk voor de gezondheid. Op het dak komt nog het geluid van de wind erbij. Van luwte is geen sprake, zoals dat bij de bestaande binnentuin wel het geval is. Het is inconsistent om dan te stellen dat er sprake kan zijn van een geluidluwe buitenruimte op de daken van de laagbouw. Geluidluwe ruimtes op het dak zonder schermen zijn onmogelijk. Bovendien is het betreden van daken niet voor alle bewoners haalbaar en makkelijk.

*Reactie gemeente*

Binnen RISE worden de daken van de plintgebouwen ingericht als hoogwaardige buitenruimtes om te verblijven. De gemeenschappelijke buitenruimte is (ook) beschikbaar voor de kleinere woningen binnen het gehele plan, welke zelf net niet beschikken over een geluidluwe buitenruimte. Deze bewoners kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimtes. In totaal zal circa 25% van de beoogde woningen zelf niet beschikken over een geluidluwe gevel. Opgemerkt wordt dat voor deze woningen overwegend slechts sprake is van een relatief beperkte overschrijding van de waarde van 53 dB als gevolg van wegverkeer. Om het wooncomfort te vergroten kunnen de bewoners die niet beschikken over een appartement met een geluidluwe gevel gebruik maken van de voornoemde gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimtes met een totaaloppervlakte van circa 1.240 m<sup>2</sup>.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.16 Nachthoreca

Nachthoreca en wonen gaan moeilijk samen. Een bruisende stad kan snel broeierig worden als mensen hun nachtrust niet kunnen hebben. De enkele doelgroepen die belang hechten aan nachthoreca zijn

ontoereikend om een duurzame samenstelling van de wijk te vormen. De voorgenomen ontwikkeling houdt hier onvoldoende rekening mee.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente wil ruimte bieden voor (nacht)horeca in het centrum. Deze locatie is hiervoor geschikt, mede vanwege de goede bereikbaarheid van de locatie. Verder is uitvoerig onderzocht wat het toevoegen van horeca betekent voor de geluidbelasting op gevels van woningen. De nieuwe woningen in RISE worden stevig geïsoleerd en ook worden de normen op de bestaande woningen niet overschreden als gevolg van de toevoeging van (nacht)horeca. Om die reden is het goed inpasbaar.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 31.17 Cumulatie geluidsemissie horeca en verkeer

De cumulatie van geluidsemissies van horeca en verkeer is niet overzichtelijk gemaakt. Er is in zekere zin sprake van salamitactiek: de geluidsemissies per bronsoort lijkt binnen de wettelijke marges, maar het totale geluid vormt een overschrijding van wat volgens de goede ruimtelijke ordening en gezondheidsnormen mogelijk is.

#### *Reactie gemeente*

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, railwegverkeer en horecageluid is wel degelijk inzichtelijk gemaakt. In de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan is beschreven dat de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 64 dB(A) bedraagt. In welke gevallen sprake is van een onaanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting is overigens niet in regelgeving vastgelegd. Een relatief hoge gecumuleerde geluidbelasting is op een degelijke stedelijke locatie niet ongebruikelijk. In het (ontwerp)besluit hogere waarden is de afweging gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hier zijn tevens voorwaarden aan gekoppeld, zoals het realiseren van geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimtes. Daarnaast worden de woningen voorzien van voldoende geluidwerende voorzieningen, zodat in de woning sprake een zeer laag geluidniveau optreedt.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 31.18 Akoestisch onderzoek horeca

Het akoestisch onderzoek naar geluidsemissies van de horeca bevat veel onjuiste aannames waardoor de conclusies vertekend zijn. Zo wordt de impact van bevoorrading zwaar onderschat. Er wordt namelijk rekening gehouden met slecht 5 bevoorradingsvoertuigen per dag.

#### *Reactie gemeente*

In het akoestisch onderzoek naar de geluidsemissies van horeca in RISE (bijlage 16 behorend bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan) is voor de bevoorrading inderdaad rekening gehouden met 5 bevoorradingsvoertuigen in de dagperiode. Daarnaast is rekening gehouden met 2 voertuigen in de avond- en twee voertuigen in de nachtperiode. De overige voertuigen laden en lossen inpandig. Vanaf deze locatie zijn de geluidniveaus vanwege het laden en lossen niet relevant voor de omgeving en daarom niet meegenomen in het onderzoek. Het aan- en afrijden van voertuigen is verder gemodelleerd in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 14 behorend bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan). De akoestische onderzoeken zijn wel degelijk op juiste wijze uitgevoerd.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 31.19 Milieuonderzoek Pompenburg

Het is onzorgvuldig om het bestemmingsplan voor RISE al aan te nemen wanneer het milieuonderzoek inzake bestemmingsplan Pompenburg nog niet is afgerond.

#### *Reactie gemeente*

De onderzoeken voor het bestemmingsplan Pompenburg en het bestemmingsplan RISE staan op zichzelf en worden beoordeeld naar de uitkomsten van de onderzoeken. Voor beide bestemmingsplannen is een verkeersmodel gebruikt waar alle voorziene ontwikkelingen in de omgeving zijn opgenomen. Daarmee wordt er in alle onderzoeken dus rekening gehouden met

eventuele cumulatieve effecten als gevolg van verkeersgeneratie, wat doorwerking kent in bijvoorbeeld de akoestische onderzoeken. Beide bestemmingsplannen kunnen apart van elkaar beoordeeld worden.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.20 Hittestress

Hittestress zal door hoogbouw van deze omvang en bouwhoogte verergeren. De maatregelen om die verslechtering van de woon- en leefomgeving te beperken zijn niet of onvoldoende onderbouwd. De eventuele vergroening van het Hofplein zal de nadelen van het project niet kunnen compenseren, waardoor er in totaal een verslechtering van de leef- en verblijfskwaliteit zal ontstaan.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [23.9](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.21 Klimaatbestendigheid

Het project helpt niet om de stad klimaatbestendiger te maken. De bouw is niet energieneutraal en hoogbouw is niet duurzaam in de exploitatie.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [10.2](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.22 Bezonnig Hofplein

Door het project worden de doelstellingen voor de bezonnig van het Hofplein niet gehaald.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.48](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.48](#).

31.23 Windhinder

Windhinder neemt aanzienlijk toe als gevolg van de hoge bebouwing. Dit verslechtert de leef- en verblijfskwaliteit in het gebied aanzienlijk. Vooral de daling van de windkwaliteit aan de Coolsingel en Hofplein naar slecht voor zitten en matig tot slecht voor slenteren en zelfs slecht voor doorlopen op de hoek Hofplein/Pompenburg staat haaks op de functies die in het gebouw en in het gebied worden voorzien: horeca met terrassen, veel bezoekers, voetgangers en fietsers. Juist op de wachtplaatsen voor fietsers en voetgangers bij stoplichten verslechtert het windklimaat aanzienlijk. Ook op plaatsen waar horecaterrassen worden voorzien is het windklimaat slecht voor zitten en matig voor slenteren.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijzen verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.30](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.30](#).

31.24 Windklimaat

Het windklimaat blijft slecht op de plekken in de plint waar geluidluwe gemeenschappelijk buitenruimtes moeten komen. Daar is het windklimaat slecht voor zowel zitten als slenteren. Dit betekent dat de gebruikers de ruimtes niet zouden kunnen gebruiken.

*Reactie gemeente*

Het windklimaat op maaiveld zegt in principe niets over het windklimaat op de (daarbovengelegen) daktuinen. Er is onderzoek verricht om de daktuinen optimaal in te richten, waarbij er veel aandacht is

besteed aan het windklimaat ter plaatse. Er zijn mitigerende maatregelen toegevoegd om het verblijfsklimaat te optimaliseren. Zo worden er windschermen geplaatst en wordt het dak gecompartmenteerd.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.25 Maatregelen windhinder

Voor de verlaging van windhinder bij RISE wordt veel geleund op de bebouwing in de omgeving (Lumière, ASR, Schiekadeblok, etc.). Als die ontwikkelingen niet of niet in de voorziene vorm doorgaan, is de windhinder eigenlijk te groot. Dit wordt onderkend door het onderzoek in Configuratie 9. De voorgestelde maatregelen kunnen weliswaar het risico op windgevaar voorkomen, maar maken het gebied nog altijd onvoldoende geschikt voor zitten en slenteren. Dit staat haaks op de voorgestelde functies.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.30](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.30](#).

31.26 Groen

Groen verdwijnt en het vervangende groen is beperkter toegankelijk en niet van dezelfde kwaliteit.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.45](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.45](#).

31.27 Vergroening

Voor de realisatie van de vergroening wordt er veel geleund op de aanpassing van het Hofplein, maar het project zelf draagt niets bij aan de vergroening van de openbare ruimte en zorgt alleen voor verstening. Groene daken zijn aan het zicht van de meeste gebruikers van de omgeving onttrokken en zijn slechts in geringe mate en met moeite bereikbaar voor breed publiek.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.47](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.47](#).

31.28 Negatieve invloed op groen Hofplein

Verhoogde hittestress en windhinder heeft een negatieve invloed op het groen op het Hofplein.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.50](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.50](#).

31.29 Verstening

Verstening zorgt voor minder wateropslag, groene daken bieden slechts gedeeltelijke compensatie.

*Reactie gemeente*

De locatie wordt niet verder versteend. Er wordt met name bebouwing toegevoegd in de hoogte en deze nieuwe bebouwing wordt zodanig ingericht dat deze meer water opvangt dan de huidige bebouwing. Zo komen op de groene daken retentiekragen die 70mm regenwater per uur kunnen bergen. Het water in de retentiekragen onder het groen voorziet de planten van water. Er wordt dusdanig veel water vastgehouden in een retentievoorziening dat de planten jaarrond genoeg water ter beschikking hebben. Enkel in extreem droge maanden moet er extra water worden gegeven door

middel van een druppelsysteem. De verschillende daken worden gekoppeld, waardoor water langzaam af kan vloeien richting het oppervlaktewater. Dit betekent dat in geval van extreem weer, het water vertraagd wordt afgevoerd. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige bebouwing.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.30 Gezondheid

Het project draagt niet bij aan de gezondheid van de bewoners en natuur van de stad en het stadscentrum. Het is schadelijk door de verhoging van de omgevingshinder (hittestress, windhinder, geluidshinder, luchtvervuiling, etc.) en van de stress die de drukte met zich meebrengt.

*Reactie gemeente*

Wat betreft het beschermen van de gezondheid van de bewoners wijzen wij erop dat alle relevante milieuaspecten zijn onderzocht en de aspecten binnen de norm blijven. Ook zijn er aspecten waarvoor geen norm geldt, maar waar wel een licht negatief effect kan optreden. Daarvoor zullen mitigerende maatregelen worden getroffen om onder andere de gezondheid van bewoners te verbeteren (zie paragraaf 6.1 van de plantoelichting). Hieruit volgt dat er geen ongezonde woon- en leefomgeving ontstaat of dat de leefomgeving op bepaalde aspecten zelfs verbetert. Ook worden specifieke maatregelen getroffen om gezondheid in het algemeen te bevorderen. Dit zijn maatregelen ter verbetering van groen en maatregelen om een gezonde levensstijl te bevorderen. Wij zijn hierdoor van mening dat het plan bijdraagt aan de gezondheid van bewoners.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.31 Verdichting

Verdichting lijkt een doel op zichzelf te zijn, terwijl het project niet bijdraagt aan het oplossen van de woningnood, vergroening en klimaatbestendigheid. Het project is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De omgeving wordt overbelast en de doelmatigheid hiervan is zoek.

*Reactie gemeente*

De gemeente is van mening dat dit deel van de binnenstad zich goed leent voor verdichting. Gelet op het woningbouwprogramma van de ontwikkeling, draagt het ook zeker bij aan de oplossing van de woningnood. Ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt de locatie wel degelijk vergroend en het project wordt ontwikkeld volgens BREAAM Excellent, wat een goede maatstaf is voor klimaatbestendig bouwen. Verder volgt uit het MER en de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan, dat de omgeving niet onevenredig wordt belast en dat dit project goed inpasbaar is op deze locatie.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.32 Coördinatieregeling

De coördinatieregeling is ondoelmatig en beperkt onevenredig de rechtsmiddelen die de belanghebbenden hebben ten aanzien van de afzonderlijke besluiten, omdat niet alle onderzoeken die aan de aanvraag van de omgevingsvergunning ten grondslag liggen gemaakt of voltooid zijn. Hierdoor is een deugdelijke en zorgvuldige beoordeling van de omgevingsvergunning en afweging van de belangen en beoordeling van de conformiteit met goede ruimtelijke ordening onmogelijk. De coördinatieregeling is onterecht toegepast en de stroomlijning van de ruimtelijke processen staat hier haaks op de beginselen van zorgvuldigheid en rechtsbescherming van belanghebbenden.

*Reactie gemeente*

De initiatiefnemer van het project RISE heeft verzocht de in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen. De coördinatieregeling kan worden toegepast als er meerdere procedures en besluiten nodig zijn ter verwezenlijking van een ruimtelijk project. De reden voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt in de totale tijdswinst die voor het doorlopen van de procedures gehaald kan worden. Wat ook in het belang is van de woningzoekenden in Rotterdam. Daarnaast is voor omwonenden en belanghebbenden duidelijk welke besluiten genomen zullen moeten worden voor dit project en kan één gezamenlijke rechtsgang worden doorlopen. De gemeenteraad heeft derhalve op 7 juli 2022 een coördinatiebesluit genomen. Het betreft het toepassen van een wettelijk instrument. De gemeente is het niet met reclamant eens dat het

toepassen van de coördinatie-regeling conflicteert met de rechtsbescherming van belanghebbenden. Door het toepassen van de coördinatie-regeling is wel degelijk getracht recht te doen aan ieders belangen en de ontwikkeling integraal te beoordelen. In het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een goed ruimtelijke ordening. De opmerking van reclamant dat onderzoeken zouden ontbreken, is onjuist. Op sommige punten is het zo dat er een vooruitgeschoven onderzoeksplicht ligt, maar als dat zo is, dan wordt dit als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.33 Sloop Pompenburgflat

Door de sloop van de Pompenburgflat wordt de sociale woningbouw in het centrum minder zichtbaar. Er verdwijnt een zichtbaar aandenken aan de periode waarin de volkshuisvesting op prominente locaties in alle glorie zichtbaar werd gemaakt. Het was een belangrijke verworvenheid in de tweede helft van de vorige eeuw dat de sociaal-maatschappelijk zwakkeren niet in de achterkamers verdwenen, maar zichtbaar en waardig te midden van de gemeenschap konden genieten van de voorzieningen zoals kwalitatief goed, functioneel en groen wonen en van goede mobiliteit.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.1](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

31.34 Sociale woningbouw

Door projecten zoals RISE worden groepen die sociaal-maatschappelijk zwakker zijn, weggeduwd, uitgerangeerd naar de verder gelegen delen van de stad waar zij uit het zich raken en uitgesloten raken door beperkte mobiliteit en verkeersarmoede van de stad. De woningen die in dit project als sociaal bestempeld worden, zijn kwalitatief slechter dan die nu worden gesloopt. Dit project staat haaks op het beleid van de gemeente om inclusiviteit als belangrijk onderdeel van breder welvaart te bewerkstelligen.

*Reactie gemeente*

De ontwikkeling RISE voegt netto 73 sociale huurwoningen toe en daarnaast nog 440 woningen in de categorie betaalbaar. Er wordt daarmee voorzien in een gemengd woningaanbod. De woningen die terugkomen voor bestaande woningen, zijn van betere kwaliteit dan de bestaande woningen. Zo zijn de woningen energiezuiniger

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

31.35 Samenhang met stadhuis

Extreme hoogbouw op deze locatie tast het statige aanzicht van het stadhuis aan. Overige hoogbouw staat verder van de Coolsingel en is vanaf de straat afgeschermd.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [24.5](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [24.5](#).

31.36 Muurschildering

Reclamant verzoekt om de muurschildering van Nina Valkhoff aan de muur van de Pompenburgflat (Doelstraat) te behouden door het gebouw niet te slopen, dan wel door in ieder geval de beschilderde panelen te bewaren en een plaats te geven in de nieuwe ontwikkeling.

*Reactie gemeente*

De muurschildering is op initiatief van de projectontwikkelaar op de desbetreffende muur geplaatst. Dit is gedaan om overlast in de bewust doorgang te voorkomen. Het betreft een tijdelijke maatregel, de muurschildering zal niet terugkomen in de nieuwbouw.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **32. Reclamant 32**

Reclamant 32 is een bewoner van het 's-Gravenland.

#### **32.1 Sloop Pompenburg**

Reclamant is tegen de sloop van de Pompenburgflat vanwege de beeldbepalende waarde van het gebouw. In de Cultuurhistorische Verkenning Weena-Hofplein (2021) is geconcludeerd dat het complex beeldbepalend is. In juli 2023 heeft de RCE het complex op de longlist voor inventarisatie gezet. In de cultuurhistorische verkenning die voor RISE is opgesteld is het complex eveneens aangemerkt als beeldbepalend object. De sloop van het complex is volledig achterhaald. De waardering voor jong erfgoed is flink toegenomen. Dit is een reden om het complex vanuit cultuurhistorische overwegingen te behouden. Het complex waarborgt een stuk historische gelaagdheid van de stad. In Rotterdam is geschiedenis nauwelijks aanwezig en zouden we de sporen uit het recente verleden zoveel mogelijk moeten koesteren. Er dient met meer respect naar de bestaande stad en gebouwen uit de Post '65 periode gekeken te worden.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.6](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.6](#).

#### **32.2 Motie beeldbepalende objecten**

In oktober 2022 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarmee beeldbepalende objecten in bestemmingsplannen worden beschermd tegen sloop (middels een dubbelbestemming). Deze bescherming is ten onrechte niet opgenomen in het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.4](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.4](#).

#### **32.3 Duurzaamheid**

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 CO<sub>2</sub> uitstoot bij sloop-nieuwbouw vele malen hoger is dan bij renovatie of transformatie. Sloopafval is bovendien een van de grootste afvalstromen in Europa.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [10.9](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [10.9](#).

#### **32.4 Sloop Pompenburgflat**

Sloop van de Pompenburgflat druist tegen de sociaal-maatschappelijke belangen in 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. Ze zijn recentelijk volledige gerenoveerd en verduurzaamd tot energielabel A. Juist in deze tijd waarin de tekorten in de woningbouw enorm zijn, valt de sloop van goede woningen niet goed te praten.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.1](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.1](#).

### 33. Reclamant 33

Reclamant 33 is een bewoner in de Afrikaanderwijk.

#### 33.1 Sloop Pompenburgflat

Reclamant doet een oproep om niet verder te gaan met RISE. De sloop van de Pompenburgflat is een klap in het gezicht voor bewoners. RISE zorgt voor verdergaande polarisatie, gentrificatie, discriminatie en uitsluiting. Er moet gebouwd worden voor mensen met lagere inkomens. De stad smacht ook naar groen en leefbaarheid en RISE draagt daar niet aan bij.

#### *Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.1](#), [12.2](#), [12.3](#) en [12.20](#)

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

### 34. Reclamant 34

Reclamant is een bewoner van Schiedam.

#### 34.1 Alternatief plan

Reclamant stelt een alternatief plan voor om de Pompenburgflat te sparen. Reclamant voorziet een geschikte alternatieve bouwlocatie in het bestaande parkeerterrein tegenover het voormalige Hofpleinstation. Hier dienen dan voldoende parkeerplaatsen (zowel voor gemotoriseerde als ongemotoriseerde voertuigen) te worden gerealiseerd, vrij van kosten.

#### *Reactie gemeente*

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten RISE heeft de gemeenteraad het startsein gegeven van het nader uitwerken van de ontwikkeling RISE op de locatie aan het Hofplein. Met dit bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom deze ontwikkeling goed inpasbaar is op deze locatie.

Het is voor ons niet geheel duidelijk welke locatie reclamant op het oog heeft met het bestaande parkeerterrein tegenover het voormalige Hofpleinstation. Maar rondom het oude Hofpleinstation wordt gewerkt aan de gebiedsontwikkeling Pompenburg. Naar verwachting zal (een deel van) de woningbouwproductie die hier gepland is, gelijktijdig met de bouw van RISE plaatsvinden.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 34.2 Ruimte voor stoep

Reclamant vraagt de gemeente om de grenzen van bebouwing niet tot het extreme op te rekken, zodat er (meer) ruimte beschikbaar is op de stoep.

#### *Reactie gemeente*

Aan de buitenliggende randen respecteert het plan de bestaande rooilijnen. Met uitzondering van de noord- oosthoek van het plan en de zuidelijke kop van de Coolsingeltoren. Aan de noord- oosthoek komt de hoek van het bouwvolume verder naar buiten te liggen. De openbare wordt ruimte aangepast op de nieuwe situatie en blijft en er meer dan 2,5 meter (gebruikelijk voor stadsboulevards) vrije ruimte op het trottoir over. De zuidelijke kop van het Coolsingelvolumen maakt plek voor meer openbare ruimte dan in de huidige situatie.

In het binnengebied van de ontwikkeling wordt de openbare ruimte aanzienlijk verbeterd, met een ruimere openbare passage tot het Hofplein. Er zijn onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de toename aan bezoekers/voetgangers door deze ontwikkeling goed kunnen doorstromen in de openbare ruimte.

#### *Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 34.3 Indeling binnentuin

Reclamant stelt voor om de binnentuin niet volledig vol te bouwen met bergingen en gras, maar om deze ruimte te gebruiken voor struiken en bomen.



*Reactie gemeente*

De passage tussen de twee gebouwen door, wordt ingericht met groenbakken met bomen en stuiken van hoogwaardige kwaliteit. Hier komen geen bergingen. Er komt dus wel degelijk groen terug in de openbare ruimte.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**35. Reclamant 35**

Reclamant 35 is een bewoner in Oud-Charlois.

35.1 Effecten van hoogbouw

Er wordt te weinig gekeken naar de leefbaarheid van de stad. Een aantal essentiële punten ontbreken in het debat rondom RISE. Reclamant vraagt zich af of hoogbouw ervoor zorgt dat bewoners het contact met de straat verliezen; een gevoel van anonimiteit en vervreemding veroorzaakt; en wat voor effect het heeft op mensen om constant omringd te zijn door gebouwen van onmenselijke omvang.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [14.8](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [14.8](#).

35.2 Samenhang met stadhuis

De verhouding in het centrum zal veranderen. Waar het stadhuis nu nog een duidelijke aanwezigheid heeft op de Meent, zal het over 10 jaar omringd zijn door enorme torens waardoor het stadhuis in de schaduw zal komen te staan en de prominente uitstraling zal verminderen.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [24.5](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [24.5](#).

35.3 Bezonnig Hofplein

Het heringerichte Hofplein zal in de schaduw komen te staan en wordt daarmee geen aangenaam verblijfsgebied.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.48](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.48](#).

35.4 Windhinder

Het gebied zal worden geteisterd door hevige wind(stormen).

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.30](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.30](#).

35.5 Alternatieve locatie

Reclamant vraagt zich af waarom RISE niet op een andere plek kan staan. Nu moet er een complex worden gesloopt dat in prima staat is. Elders in de stad zijn genoeg braakliggende gebieden om een dergelijk gebouw neer te zetten. Ook met alle nodige voorzieningen zoals metrohaltes en supermarkten in de buurt. De gemeente laat de wensen van de projectontwikkelaar voorgaan op die van bewoners. Als het puur om het bouwen van woningen gaat, kunnen de torens ook elders gebouwd worden.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [12.9](#).

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [12.9](#).

**36. Reclamant 36**

Reclamant 36 is een bewoner in Noordereiland.

**36.1 Sloop Pompenburgflat**

Reclamant is tegen de sloop van de Pompenburgflat. Het afbreken van sociale woningen met een goed energielabel is onnodig en slecht voor het milieu. Sociale woningen zijn nodig in het midden van de stad. De bewoners wonen er met veel plezier, zijn op leeftijd en het is veel waard wanneer zij hun leven daar kunnen voltooien. Nieuwbouw is nodig, maar niet op deze plek. De werkwijze is onlogisch, de helft slopen en de andere helft bewoond laten tijdens de sloop behoor je mensen niet aan te doen. Ook wordt er een tuin vernietigd terwijl er al zo weinig groen is in het stadscentrum. Verder heeft het complex cultuurhistorische waarde.

*Reactie gemeente*

Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij wat betreft de sloop naar de beantwoording van [12.1](#), [12.2](#), [12.3](#) en [12.20](#) en naar zienswijze [12.5](#) voor wat betreft de afweging m.b.t. cultuurhistorie.

*Voorstel*

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

#### 4. Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan "RISE" om ambtshalve redenen op onderdelen te wijzigen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van deze wijzigingen en de reden daarvoor. Hier onder zijn de ambtshalve wijzigingen kort inhoudelijk beschreven.

Ambtshalve kunnen bovendien enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen in de toelichting (spelfouten, niet lopende zinnen) worden doorgevoerd. Het betreft geen inhoudelijke wijzigingen. Deze vragen dan ook niet om nadere toelichting.

##### 4.1 Gronddekking in planregels

Om te waarborgen dat er in de toekomst de gewenste kabels en leidingen door de grond kunnen lopen, is vereist dat er tenminste 67 centimeter gronddekking wordt gerealiseerd tussen de ondergrondse parkeergarage en de bovengrondse bebouwing.

Artikel 3.2.2 sub b wordt aangevuld en luidt dan als volgt: "een tweelaagse ondergrondse parkeerkelder is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', waarbij geldt dat er een gronddekking van 67 centimeter wordt gehanteerd tussen bovenkant van de parkeerkelder en de bovenkant van het maaiveld."

##### 4.2 Maximumaantal slaapplekken in hotel

Om geen misverstand te laten bestaan over het aantal bezoekers dat maximaal kan verblijven in het hotel, wordt voorgesteld om in artikel 3.3.5 sub b niet alleen het aantal kamers te maximeren, maar ook het aantal slaapplekken. Het aantal hotelkamers in de planregels wordt aangevuld met het maximaal aantal slaapplekken. Het artikel luidt dan als volgt: "het maximaantal hotelkamers bedraagt niet meer dan 240 kamers waarbij het maximaal aantal slaapplekken in totaal niet meer bedraagt dan 480."

##### 4.3 Aanvulling MER (bijlage 6 bij dit raadsvoorstel)

Naar aanleiding van het concept-toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r. is er een aanvulling op het MER opgesteld door Antea. Deze aanvulling op het MER wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting op het bestemmingplan.

##### 4.4 Aanvullende bezonningsstudie (bijlage 10 bij dit raadsvoorstel)

In het bezonningsonderzoek van 22 november 2023, dat met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is rekening gehouden met de effecten van bezonning van de gebiedsontwikkeling Pompenburg. Aangezien het bestemmingsplan Pompenburg nog niet is vastgesteld op het moment voorliggend bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden, is een aanvullende bezonningsstudie gemaakt om het effect van RISE op de omliggende bestaande woningen zonder het effect van de gebiedsontwikkeling Pompenburg in beeld te brengen. De resultaten blijven ongewijzigd. Voor 14 toetspunten moet een afweging in stap 3 worden gemaakt. Deze aanvullende bezonningsstudie wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting op het bestemmingsplan.

##### 4.5 Aangepast mobiliteitsonderzoek en parkeerbalans (bijlage 8 en 11 bij dit raadsvoorstel)

Bijlage 23 'Verkeerskundig onderzoek' wordt vervangen door een geactualiseerde versie van het mobiliteitsonderzoek (Goudappel, 5 september 2024). De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Terminologie parkeereis consequent toegepast;
- Berekeningen parkeren in lijn gebracht met berekeningen uit de parkeertool van de gemeente;
- Tekstuele aanpassingen door wijzigingen berekeningen doorvoeren.

Als gevolg van deze actualisatie van het mobiliteitsonderzoek, is ook de parkeerbalans geactualiseerd. Hiertoe wordt Bijlage 24 'Parkeerbalans' van het bestemmingsplan eveneens vervangen (Goudappel, 5 september 2024).

##### 4.6 Nieuw participatieverslag (bijlage 13 bij dit raadsvoorstel)

Het Participatieverslag over de periode 2022-2024 is afgerond. Hierin worden de verschillende participatiemomenten beschreven. Dit verslag wordt toegevoegd als bijlage aan de toelichting bij het bestemmingsplan.

#### 4.7 Geactualiseerde stikstofdepositieberekening (bijlage 14 bij dit raadsvoorstel)

Op 1 oktober 2024 is er een nieuwe versie van de AERIUS-calculator beschikbaar gesteld. Om die reden is er een nieuwe berekening voor stikstofdepositie uitgevoerd. Deze nieuwe berekening wordt in de plaats gesteld voor de oude berekening (bijlage 22 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan).

#### 4.8 Gewijzigde planregels voor woningen i.v.m. HW-besluit (n.a.v. herzien raadsvoorstel)

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.1 sub j opgenomen dat woningen vanaf de 8<sup>e</sup> verdieping zijn toegestaan. Dit heeft te maken met de geluidbelasting. Deze 'vanaf' verdieping, sluit niet aan bij de hogere waarden die zijn aangevraagd en verleend. Overeenkomstig het besluit hogere waarden zijn woningen in de Hofpleintoren vanaf de 12<sup>e</sup> bouwlaag (11<sup>e</sup> verdieping) en hoger toegestaan en in de Weenatoren vanaf de 11<sup>e</sup> bouwlaag (10<sup>e</sup> verdieping) en hoger. In de Coolsingeltoren zijn woningen wel toegestaan vanaf de 9<sup>e</sup> bouwlaag (8<sup>e</sup> verdieping) en hoger.

In artikel 3.1 sub j wordt de generieke aanduiding 'vanaf de 8<sup>e</sup> verdieping' geschrapt.

Artikel 3.3.2 wordt aangevuld met sub c:

Woningen zijn uitsluitend toegestaan op de volgende bouwlaag:

- Hofpleintoren (daar waar de maximum bouwhoogte 265-275 m bedraagt): vanaf bouwlaag 12 (11<sup>e</sup> verdieping) en hoger;
- Weenatoren (daar waar de maximum bouwhoogte 158 m bedraagt): vanaf bouwlaag 11 (10<sup>e</sup> verdieping) en hoger;
- Coolsingeltoren (daar waar de maximum bouwhoogte 143 m bedraagt): vanaf bouwlaag 9 (8<sup>e</sup> verdieping en hoger).

#### 4.9 Gewijzigde planregels voor zorgwoningen (n.a.v. herzien raadsvoorstel)

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.3.7 sub b een maximaal aantal zorgwoningen van 33 eenheden opgenomen. Dit wordt verhoogd naar 35 eenheden. Dit past binnen de uitgevoerde onderzoeken (en het MER), omdat het bruto vloeroppervlak van in totaal 3.000 m<sup>2</sup> voor maatschappelijke voorzieningen nog steeds staat. Tevens wordt aan dit artikel toegevoegd dat het maximumaantal woningen van 1.500 niet mag worden overschreden. Met andere woorden: Er zijn 1.500 woningen toestaan, inclusief zorgwoningen. Vanwege de geluidbelasting is artikel 3.3.2 sub c (nieuw) ook van toepassing op zorgwoningen. Artikel 3.3.7 sub b wordt conform aangepast.

Artikel 3.3.7 sub b:

Zorgwoningen zijn uitsluitend toegestaan indien:

1. Het bruto vloeroppervlak minimaal 700 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. Het aantal zorgwoningen niet meer dan 35 eenheden bedraagt, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3.3.2 sub a onverminderd van toepassing blijft en artikel 3.3.2 sub c tevens van toepassing is;

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt, indien vereist, ook geactualiseerd op basis van bovenstaande wijzigingen.

## 5. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Een aantal ingediende zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan RISE gewijzigd vast te stellen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van deze wijzigingen.

### 5.1 Ondergeschikte detailhandel

Naar aanleiding van zienswijze 8 wordt een definitie van 'ondergeschikte detailhandel' opgenomen in de begripsbepalingen (artikel 1) van de regels van het bestemmingsplan, te weten: "*Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf*". Dit is afgestemd met Provincie Zuid-Holland.

### 5.2 Oplegnotitie laddertoets (bijlage 9 bij dit raadsvoorstel)

Naar aanleiding van zienswijzen 27.15 en 31.4 wordt de oplegnotitie laddertoets (Sweco) toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

### 5.3 Notitie Nadere beschouwing horecageluid (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel)

Naar aanleiding van zienswijzen over horecageluid is de notitie 'Nadere beschouwing horecageluid' (LBP SIGHT, N003\_01\_035056aa) opgesteld. Er is beschouwd welke gevelmaatregelen getroffen moeten worden vanwege wegverkeerslawaaï en hoe dit tevens voelende doeltreffend is voor geluidwering vanwege (gecumuleerd) horecageluid. Het (laagfrequente) geluid (63 Hz) als gevolg van de horeca aan het Stadhuisplein is niet meegenomen in de bepaling van de gevelisolatie van RISE. Het binnengeluidniveau als gevolg van de horeca in de woningen is zeer laag. Tevens wordt bij deze berekeningen uitgegaan van het gewijzigde rekenmodel van Peutz (zie 5.4). Deze notitie wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

### 5.4 Oplegnotitie horecageluid (bijlage 14 bij dit raadsvoorstel)

Het rapport 'Akoestisch onderzoek horecageluid omgeving' van Peutz dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, dateert van 19 oktober 2022 en is gebaseerd op een rapport van Peutz uit december 2021 dat ten grondslag ligt aan het Herstelbesluit bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel. Het rekenmodel van Peutz is inmiddels geactualiseerd. Het gewijzigde Peutz-model is gebruikt om het rapport 'Akoestisch onderzoek horecageluid omgeving' te actualiseren. Ook zijn er nog enkel andere punten naar aanleiding van zienswijzen aangepast. Het gaat -samengevat- om de volgende onderdelen:

- De geactualiseerde uitgangspunten in het gebruikte rekenmodel worden beschreven;
- De geluidbelasting per horeca-inrichting (inclusief stemgeluid) zijn gepresenteerd.

Dit geactualiseerde rapport vervangt het rapport van 19 oktober 2022 in de bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

### 5.5 Nieuwe planregel i.v.m. horecageluid

Naar aanleiding van zienswijzen over horecageluid wordt een planregel toegevoegd in verband met horecageluid.

RISE is gelegen in het zogenaamde 'aandachtsgebied geluid' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel. Hierin is bepaald dat geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan als -samengevat- de binnenwaarden als gevolg van de horeca op het Stadhuisplein en de Kruiskade gecumuleerd 35 dB(A) is. Die eis wordt ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor RISE heeft dit overigens geen gevolgen voor de isolatie, omdat de benodigde gevelisolatie vanwege wegverkeer al voldoende is om de vereiste binnenwaarde van 35 dB(A) gecumuleerd te behalen.

Artikel 3.3.2 wordt daarom uitgebreid met sub c, luidende: "Geluidsgevoelige objecten zijn alleen toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen die op de kaart zijn aangegeven die als Bijlage 5 bij deze planregels is gevoegd; het betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT), in de representatieve bedrijfssituatie, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, het stemgeluid afkomstig van bezoekers op het terras en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting."

Het betreft het gecumuleerde geluid van Café Beurs, Villa Thalia, TIWYA, De Après Skihut, Get Back, Café Plein, Café 't Fust, Amigo, Coconuts, Cornelis Bar & Kitchen, Grace/The Grit, Bierkeller en de 'nader in te vullen horeca' op de 1<sup>e</sup> verdieping boven De Après Skihut en Get Back. Deze opsomming wordt opgenomen in bijlage 5 bij de planregels.

#### **5.6 Wijziging definitie van Achtergrondmuziek**

Bedoeld is om de equivalente achtergrondmuziekniveaus te beperken tot 70 respectievelijk 80 dB(A). Voorgesteld wordt om de definitie te wijzigen van "maximaal niveau" naar "equivalent geluidniveau".

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt, indien vereist, ook geactualiseerd op basis van bovenstaande wijzigingen.

## 6. Toelichting op advies Commissie voor de m.e.r.

### Proces

Voor de ontwikkelingen RISE en Lumière is door de ontwikkelaars een MER opgesteld. Er zijn twee alternatieven voor Lumière en RISE onderzocht in het MER. Alternatief 1 heeft meer focus op werken, waarbij het programma voor niet-woonfuncties (inclusief hotel) groter is. Bij alternatief 2 ligt de focus meer op wonen met een hoger aantal woningen en een lager programma niet-woonfuncties. Alternatief 1 is voor beide projecten het voorkeursmodel dat uitgewerkt is tot een definitief ontwerp, waarvoor een bestemmingsplan is opgesteld en een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Dit MER heeft met beide ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegen, waarmee de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen op het MER. Gelijktijdig is het MER voor advies voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage. Op 4 april 2024 heeft de Commissie een concept-toetsingsadvies aan de gemeenteraad uitgebracht. De Commissie heeft een aantal adviezen en aanbevelingen gedaan voor aanvullingen op het MER. De gemeenteraad is per brief geïnformeerd over de wijze waarop het advies wordt verwerkt. Er is vervolgens een aanvulling op het MER opgesteld, opnieuw in opdracht van de ontwikkelaars van RISE en Lumière. Deze aanvulling is ook weer ter toetsing aan de Commissie voorgelegd (**bijlage 6** bij dit raadsvoorstel). Op 10 september 2024 heeft de Commissie daarop een definitief toetsingsadvies aan de gemeenteraad uitgebracht. Hierin zijn adviezen en aanbevelingen voor het vervolg opgenomen. De Commissie constateert dat in de aanvulling alle geadresseerde elementen gestructureerd zijn behandeld, maar dat nog onvoldoende informatie is gegeven over de hinder tijdens de aanlegfase (cumulatieve effecten van meerdere projecten die mogelijk gelijktijdig uitgevoerd worden), cumulatieve geluidhinder in de gebruiksfase, uitvoerbaarheid van de energieconcepten en regenwaterbeheersing. De Commissie adviseert om de ontbrekende informatie aan te vullen om het milieubelang volwaardig te kunnen meewegen bij de besluitvorming. Hieronder wordt toegelicht op welke wijze deze adviezen worden verwerkt.

### Reactie op adviezen

#### Cumulatieve hinder tijdens de aanlegfase

Tijdens de bouw van Lumière en RISE zullen waarschijnlijk ook andere projecten worden uitgevoerd, waaronder de herinrichting van het Hofplein. De Commissie adviseert om de hindereffecten tijdens de aanlegfase nader te beschouwen, in samenhang met de overige projecten in de omgeving. Ook adviseert de Commissie een onderzoek naar (mogelijke) normoverschrijdingen door gelijktijdige uitvoering van projecten.

Stadsontwikkeling en Stadsbeheer hebben afgelopen jaar een totaalplanning opgezet voor het RCD XL-gebied. Dit overzicht wordt frequent geactualiseerd op basis van de informatie die afkomstig is van ontwikkelaars en gemeentelijke projectorganisaties. Hierbij spelen de zogenaamde BLVC-plannen een belangrijke rol. BLVC staat voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. In een BLVC-plan staat beschreven hoe overlast op de omgeving kan worden beperkt, welke maatregelen hiervoor worden getroffen en wie het aanspreekpunt hiervoor is. Daarnaast is door de gemeente inzichtelijk gemaakt welke bouwroutes beschikbaar zijn tijdens de herinrichting van het Hofplein en waar bouwterreinen kunnen worden ingericht. Het algemene beeld is dat er voldoende alternatieve routes beschikbaar zijn en er geen grote knelpunten optreden. Veel bouwprojecten zullen, naar verwachting, ook pas uitgevoerd worden als de herinrichting van het Hofplein grotendeels heeft plaatsgevonden. Voor een goede afstemming met de betrokken ontwikkelaars en bouwers wordt een gezamenlijke overlegtafel opgestart. De insteek is dat een gezamenlijke monitor voor bouwverkeer en bouwplaatsen wordt opgezet. Daarnaast wordt met de DCMR verkend of het mogelijk is om een monitoringsysteem voor bouwlawaai in te richten. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) zijn normen vastgelegd voor maximaal toegestane geluidsniveaus tijdens de bouw. Indien een bouwer hiervoor ontheffing aanvraagt, zal de gemeente cumulatieve berekeningen vragen.

#### Cumulatieve geluidhinder in de gebruiksfase

De Commissie adviseert om de cumulatieve geluidsberekeningen opnieuw uit te voeren. Dit betreft een berekening die in een rapport bij het bestemmingsplan RISE is opgenomen.

Hierop is een controle uitgevoerd en er is geen fout geconstateerd. De gepresenteerde geluidbelasting van wegverkeer in bijlage 6 van rapport HA6985-8-RA-007 d.d 06-11-2023 is gepresenteerd als inclusief aftrek. Echter, er is wel degelijk gerekend met de gesommeerde geluidbelasting zonder aftrek. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de cumulatieve geluidhinder uitgedrukt in  $L_{cum}$  berekend is conform Reken- en meetvoorschrift uit 2012 (RMG2012) waarbij:

1. voor wegverkeer de volgende formule is gehanteerd:  $L^*_{vl} = 1,00 * L_{vl} + 0,00$

2. voor railverkeer is de volgende formule gehanteerd:  $L^*_{rl} = 0,95 * L_{rl} - 1,40$
3. omdat horecageluid niet wordt benoemd in voornoemde rekenmethode RMG2012 is deze, zoals reeds eerder aangegeven en op pagina 15 van rapport HA6985-8-RA-007 d.d.06-11-2023 omschreven, **meegenomen als industrielawaai** (dus alleen horecageluid als industrielawaai en **niet horecageluid en railverkeer als industrielawaai**, railverkeer is beschouwd zoals bij 2 omschreven) :  $L^*_{IL} = 1,00 * L_{IL} + 1,00$

Gezien het bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat de berekening van de cumulatieve geluidhinder geen fout bevat.

### Energieconcepten

De Commissie adviseert om een onderbouwing te geven in welke mate de energieproductie in de nieuwbouw aansluit aan de behoefte aan energie voor de toekomstige gebruikers.

Eind 2023 is door de Omgevingsdienst Haaglanden, namens de Provincie Zuid-Holland een vergunning verleend voor het onttrekken en terug in de bodem brengen van grondwater ten behoeve van een open bodemenergiesysteem voor de klimatisering van de ontwikkelingen Lumière en City House. Er kunnen twee doubletten (een doublet is een pijp voor water en een pijp voor warm water) worden aangebracht om warmte en koude aan de bodem te onttrekken. Een dergelijk systeem staat ook bekend als warmte- en koude-opslag (WKO). In het project Lumière wordt uitgegaan van all-electric warmtepompen, in combinatie met WKO's en stadsverwarming. De WKO's zijn naar de huidige inzichten de belangrijkste leverancier van warmte en koude, maar dit kan naar behoefte aangevuld worden met de inzet van de warmtepompen en de stadsverwarming. Omdat op termijn, als er meer WKO's aangelegd worden, een mogelijk tekort optreedt aan bodemenergie in dit gebied is de gemeente gestart met een 3-D modellering van de bodem en wordt een update van het Bodemenergieplan Centrum voorbereid. Hiermee komt er een actueler sturingsinstrument voor toekomstige ontwikkelingen. Parallel hieraan is met de BIZ RCD een traject gestart om met de gebouw eigenaren de toekomstige samenwerking voor een optimale verdeling van de beschikbare bodemenergie te bespreken.

Ook voor RISE is de energievraag in beeld gebracht. De best haalbare en meest duurzame oplossing is ook hier gebruik te maken van stadsverwarming aangevuld met een WKO-installatie. Op grond van het Bodemenergieplan Centrum is er voldoende capaciteit in de directe omgeving van RISE beschikbaar voor de benodigde warmte en koude bronnen. Nadere afstemming tussen gemeente en ontwikkelaar over de exacte locaties naar de bronnen voor de WKO-installatie in combinatie met de stadsverwarming (opdat deze voldoende capaciteit kunnen leveren voor de berekende energievraag) loopt.

De installatieopzet is tevens nauwkeurig bezien in overleg met Eneco en de installateur, waarbij door een installatieadviseur technisch is meegekeken en geadviseerd. Uitgangspunt is dat de inzet van de stadswarmte zorgt voor balans, primair wordt deze ingezet voor warm tapwater.

Ten aanzien van de inpandige ruimtevraag en daarmee de uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat hierin is voorzien omdat de benodigde ruimten en installaties in het ontwerp zijn meegenomen (warmtepompen, invoer stadsverwarming, leidingverloop, etc.). Zo zijn invoerruimtes, technische ruimtes in de kelder en verspreid door de verschillende bouwdelen, en voor elke woning een dubbele meterkast allemaal ingepast in de plattegronden.

### Regenwaterbeheersing

De Commissie adviseert om een kwantitatieve onderbouwing te geven van de hoeveelheid regenwater die opgeslagen wordt op de eigen kavels en de hoeveelheid water die nog afgevoerd moet worden door de gemeente bij een piekbui.

Volgens de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR) moet een nieuwbouwproject waterberging aanleggen voor minimaal 50 mm regenwater in één uur. Er mag ook slechts 2 mm per uur geloosd worden op het gemeentelijke riool. Voor het project Lumière is vastgelegd dat 70 mm water per 24 uur gebufferd moet worden. Overtollig water wordt via een centrale buffer en pompsysteem verdeeld over andere daken. De centrale buffer wordt gerealiseerd in de kruipruimte van het bestaande gebouw City House en in de kelder van Lumière bevindt zich een pompsysteem met filter voor irrigatie van de groene daken. De centrale buffer is 330 m<sup>3</sup> groot. Hierdoor wordt zoveel mogelijk voorkomen dat er overstorten plaatsvinden op het open water tijdens piekbuien. Omdat er ter plaatse van het project Lumière al verhard oppervlak en bebouwing aanwezig was, zonder eigen waterberging, verbetert de situatie aanzienlijk. Het feit dat er sprake is van hoogbouw, waarbij het mogelijk is dat een gevel die op de wind is gericht verhoudingsgewijs veel water opvangt, is niet



relevant. Want in deze situatie zal een andere gevel in de luwte liggen en minder water opvangen. Bovendien vertraagt een gevel de afvoer van regenwater in vergelijking met een verhard terrein. De eerste 70 mm wordt tijdelijk op eigen terrein opgeslagen waardoor het rioleringsysteem minder belast wordt. Bij de dimensionering van de riolering is al rekening gehouden met het optreden van piekbuien in een bepaalde frequentie. Op basis van nieuwe klimaatscenario's wordt deze berekeningen geactualiseerd, maar er is geen directe samenhang met de komst van nieuwbouw in het gebied.

Op basis van de voor RISE opgelegde eis om 70 mm water in 24 uur (50 mm in één uur) te kunnen bufferen, is een retentiecapaciteit berekend van 630 m<sup>3</sup> waterberging. Dit wordt deels gerealiseerd met 131 m<sup>3</sup> bergingscapaciteit onder/in de groene daken door een krattenstructuur onder het groenpakket aan te brengen. Daarnaast wordt er 546 m<sup>3</sup> aan waterbergingen in de kelderlagen van de verschillende bouwdelen ingepast. Hiermee wordt er ruim voldaan aan de totale eis van 630 m<sup>3</sup>. Ook, mede op basis van het BREEAM-Excellent uitgangspunt, wordt er een dynamische sturing van het waterbergingssysteem toegepast. Bij de dynamische uitvoering van het afvoersysteem wordt op basis van actuele en regionale neerslagdata bepaald wanneer en hoeveel water vertraagd uit het systeem afgevoerd moet worden. Dit om een te verwachten hoeveelheid neerslag geheel te kunnen bergen in de retentievoorziening.

### **Reactie op aanbevelingen voor het vervolg**

De Commissie heeft aanbevelingen gedaan die betrekking hebben op een volgende fase, na de besluitvorming over de bestemmingsplannen.

### **Referentiesituatie geluid**

De Commissie constateert dat vanwege de lopende procedure bij de Raad van State inzake het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel er onzekerheid bestaat over de referentiesituatie voor toekomstige bewoners voor RISE en Lumière. De Commissie beveelt aan om een overzicht te maken van de onderzoeken die uitgevoerd zijn en van de bestaande rechten en plichten i.v.m. de nachthoreca aan het Stadhuisplein en vervolgens aan te geven hoe de woonkwaliteit van toekomstige bewoners wordt geborgd, als de gehanteerde referentiesituatie wijzigt door de Raad van State uitspraak.

Het overzicht van onderzoeken is reeds opgenomen in de Aanvulling op het MER (bijlage 6 bij voorliggend raadsvoorstel).

Voor de onderzoeken naar horecageluid voor RISE en Lumière is uitgegaan van de maatwerkvoorschriften die worden opgelegd voor de horeca op het Stadhuisplein. De belangrijkste uitgangspunten van het maatwerk, zijn: de verschillende exploitatievormen van de gelegenheid met bijbehorend geluidniveau in de horecagelegenheid, de afname van het geluidniveau naar de voorgevel, de oppervlakten van gevel- en dakdelen, de bouwkundige maatregelen die getroffen moeten worden met bijbehorende isolatiewaarden en de aantallen mensen op het terras met gehanteerd geluidvermogen per persoon. De benodigde gevelmaatregelen zijn geënt op de woningen aan de overzijde van het Stadhuisplein in het Luciagebouw, maar zijn voor een groot deel ook voor de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats nodig. Gezien de enorm hoge geluidniveaus in de horecagelegenheden aan het Stadhuisplein (tot 110 dB(A) binnen) zou het realiseren van de gevelmaatregelen als "plicht" kunnen worden beschouwd. Deze uitgangspunten worden uitgebreid beschreven in een notitie van Peutz (L 1459-4-NO) die als **bijlage** bij deze zienswijzennota is gevoegd.

Voor de situatie waarin de maatwerkvoorschriften geen stand zou houden in beroep, wordt teruggevallen op de standaard grenswaarden Activiteitenbesluit ter hoogte van bestaande woningen (Joost Banckertsplaats). Dit zou kunnen worden beschouwd als het "recht" van de horeca. Belangrijk om te vermelden, is dat dit niet betekent dat er geen maatregelen meer getroffen hoeven te worden aan de zijde van de horeca. De maatregelen die zijn opgenomen in de maatwerkvoorschriften (en dus als uitgangspunt gelden voor de onderzoeken voor RISE en Lumière) zullen voor een belangrijk deel nog steeds moeten worden uitgevoerd, als de horeca de bestaande exploitatie wil voortzetten.

Hoewel niet is onderzocht wat dit zou betekenen voor de geluidbelasting op de gevels van de woningen van RISE respectievelijk Lumière, is het aannemelijk dat de (cumulatieve) geluidbelasting niet noemenswaardig zal toenemen gelet op de afstand en situering van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein t.o.v. beide projecten. Ook zal dit geen noemenswaardig effect hebben op de binnenwaarde.

De gevelisolatie voor Lumière is in grote mate bepaald door het geluid van (andere) horeca-inrichtingen nabij het plangebied. De gevelisolatie van RISE wordt bepaald door het wegverkeerslawaaï. De benodigde isolatie is ruimschoots voldoende om eventuele extra geluidbelasting vanwege de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein 'op te vangen'. Daarnaast is in beide bestemmingsplannen een planregel opgenomen dat de gecumuleerde binnenwaarde als gevolg van (onder meer) de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein, maximaal 35 dB(A)-etmaalwaarde mag bedragen. Daarmee is een goed woonklimaat in de woning geborgd.

#### Schaduwhinder

De Commissie beveelt aan om een schaduwonderzoek uit te voeren voor de laagste zonnestand in december.

De gemeente heeft het beleid voor bezonning vastgelegd in het Afwegingskader bezonning en de Hoogbouwvisie 2019. Conform het Afwegingskader dient de afname *van bezonningsduur op de gevels van bestaande woningen* te worden beoordeeld in de periode 21 maart – 21 september. De afname van de bezonning van de buitenruimte wordt, conform de Hoogbouwvisie 2019, ook beoordeeld in de periode 21 maart – 21 september. Daar komt bij dat de ontwikkelingen op een ruime afstand van woningen liggen en dat vanwege de lage zonnestand op 21 december, woningen voor een groot deel in de schaduw liggen van de nabijgelegen bestaande bebouwing.

Om toch een indruk te geven van het effect van de hoogbouw op gevels van woningen op 21 december, is dit voor RISE inzichtelijk gemaakt (o.b.v. de systematiek van het Afwegingskader). Op slechts 9 van de 712 toetspunten wordt een afname vanwege RISE berekend. Op de overige 703 toetspunten is dus geen sprake van een afname van bezonning vanwege RISE. Hiermee wordt het standpunt van de gemeente bevestigd dat het voor een belangenafweging niet relevant is om de bezonning op deze datum in beeld te brengen. Voor Lumière geldt dat er in algemene zin (ook op 21 september) veel minder effect is vanwege bezonning op bestaande woningen, waarmee ook het effect op 21 december nagenoeg nihil zal zijn.

#### Buitenruimte en ruimtelijke kwaliteit

De Commissie vindt het belangrijk om de leefbaarheid in de stad te monitoren, door bij te houden hoeveel vierkante meter gebruiksgroen beschikbaar is voor centrumbewoners. Ook beveelt de Commissie visualisaties op ooghoogte van de hoogbouw op grotere afstand.

De gemeente houdt reeds bij hoeveel nieuw groen gerealiseerd wordt vanuit de collegetarget voor 20 ha nieuw groen. Ook wordt nagedacht over een groennorm. Om de ervaring van de hoogbouw vanuit een ruimere omgeving in beeld te brengen, zullen er aanvullende visualisaties worden gemaakt.

#### Monitoring

De Commissie beveelt aan om een monitoringsysteem op te zetten om de effecten van meerdere projecten in de binnenstad bij te houden.

Voor RISE en Lumière is het niet mogelijk om een zelfstandige milieueffectmonitor op te zetten (omdat gemeten effecten lastig toe te schrijven zijn aan één van beide bouwprojecten); voor RCD XL is toetsing aan MER-voorspellingen niet mogelijk, omdat er geen MER voor het gebied als geheel is opgesteld en er dus geen toetsgrond is. Een tweede doel waarvoor een monitor van de gebruiksfase kan worden ingericht is het toetsen van de ambities van het plan of de gebiedsontwikkeling. Ook daar lenen de individuele bouwplannen voor Rise en Lumière zich minder voor, maar dit is wél relevant voor RCD XL als geheel. Omdat RISE en Lumière onderdeel zijn van het RCD XL-gebied, waar meerdere ontwikkelingen plaatsvinden, zouden de gevolgen van al die plannen voor de leefbaarheid en de bereikbaarheid in één monitoringsplan voor RCD XL ondergebracht kunnen worden. Enkele belangrijke thema's die kunnen worden meegenomen zijn luchtkwaliteit, geluid, bereikbaarheid en leefbaarheid. De gemeente onderzoekt met DCMR of zo'n monitoringsysteem haalbaar is. Deze zou dan voortbouwen op de monitoring die voor de aanlegfase van de projecten in RCD XL wordt opgezet.

## Notitie

betreft: Bestemmingsplannen Lumiere en Rise - Uitgangspunten akoestisch onderzoek  
datum: 15 oktober 2024  
referentie: MO/FS/DvdH/L 1459-4-NO-001  
van: [REDACTED]

In voorliggend document worden de belangrijkste uitgangspunten voor de geluidberekeningen en het akoestisch rekenmodel ten behoeve van het herstelbesluit (bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel) en het maatwerk voor de afzonderlijke horecagelegenheden aan het Stadhuisplein samengevat.

Voor een uitgebreidere beschouwing van de uitgangspunten voor het akoestisch rekenmodel met betrekking tot de inrichtingen aan het Stadhuisplein wordt verwezen naar eerder door Peutz opgestelde onderzoek L 1023-36-RA-004, d.d. 4 oktober 2024.

Voor de uitgangspunten met betrekking tot de inrichtingen aan de Kruiskade wordt verwezen naar rapport L 1023-19-RA-002, d.d. 3 december 2021. De uitgangspunten voor deze inrichtingen zijn niet gewijzigd ten opzichte van de situatie in 2021, met dien verstande dat er voor TIWYA maatwerkvoorschriften zijn opgesteld door DCMR, waarin het muziekgeluidniveau in deze inrichting wordt beperkt.

### Horecagelegenheden

Voor de horecagelegenheden wordt uitgegaan van respectievelijk een restaurantfunctie en een uitgaansfunctie. In de restaurantfunctie is sprake van geopende gevels bij de horecagelegenheden en een relatief beperkt muziek- en stemgeluidniveau in de gelegenheden en op de terrassen. In de uitgaansfunctie wordt muziek in de horecagelegenheden op een hoog volume ten gehore gebracht en praten personen op de terrassen luider. Hierbij zijn de gevels van de horecagelegenheden gesloten (behalve voor het doorlaten van personen via sluisconstructies). In het kader van het onderzoek worden beschouwd de horecagelegenheden aan Stadhuisplein 1-3 (Grace/The Grit en Cornelis), Stadhuisplein 9-29 (De Après Skihut, Get Back, Café Plein, Café 't Fust en Coconuts, Amigo en een nieuw te realiseren horecagelegenheid boven De Après Skihut en Get Back) en Bierkeller (Stadhuisplein 39).

De horecagelegenheden aan het Stadhuisplein zijn doorgaans geopend in de dag-, avond- en nachtperiode. De meeste gelegenheden openen tussen 10:00 en 12:00 uur en sluiten tussen 01:00 en 05:00 uur.

### Restaurantfunctie

Gedurende de dagperiode en (het eerste deel van) de avondperiode worden de gelegenheden geëxploiteerd volgens de restaurantfunctie. Dit betekent dat er binnen en

op de terrassen kan worden gegeten en dat er sprake is van achtergrondmuziek in de horecagelegenheden en op het terras. Voor het muziekgeluid in de horecagelegenheden tijdens de restaurantfunctie wordt uitgegaan van 80 dB(A) / 86 dB(C) met een standaard popmuziekspectrum voor de gelegenheden op de begane grond en 75 dB(A) / 81 dB(C) voor de gelegenheden op de eerste verdieping. Op het terras wordt uitgegaan van een heersend muziekgeluidniveau van 65 dB(A)/71 dB(C) op 1 meter hoogte. De schuifpuien in de horecagelegenheden zullen in de restaurantfunctie volledig zijn geopend om het bedienen van het terras door personeel gemakkelijker te maken.

Voor de personen op het terras tijdens de restaurantfunctie wordt aangenomen dat het bronvermogen circa 69 dB(A) per persoon bedraagt, vergelijkbaar met het bronvermogen voor spreken met stemverheffing uit VDI-publicatie 3770 – 2012-09. De spreektijd van personen op de terrassen bedraagt 50%. Dit betekent dat van de 100 aanwezige personen op het terras er op elk moment 50 personen spreken. In tabel 4.1 wordt per horecagelegenheid de maximale terrasbezetting in de restaurantfunctie conform opgave van de horeca-exploitanten gegeven.

t 4.1 Terrasbezetting horecagelegenheden in restaurantfunctie

Betreft	Maximale terrasbezetting
De Après Skihut	130
Get Back	100
Café Plein	100
Café 't Fust	150
Coconuts	225
Cornelis	200
Grace/The Grit	275
Amigo	75*
Nieuwe gelegenheid	n.v.t.
Bierkeller	70

\* Het terras van Amigo is tevens onderdeel van het terras van Coconuts (ca. 33%) en wordt ook reeds beschouwd als zodanig.

Op basis van de maximale terrasbezettingen bedraagt het totale aantal personen op de terrassen in de restaurantfunctie 1250 personen.

#### Uitgaansfunctie

Tijdens de uitgaansfunctie wordt in de horecagelegenheden elektronisch versterkte muziek met een hoog geluidniveau ten gehore gebracht. Hierbij dient de gevel van de horecagelegenheid volledig te zijn gesloten, teneinde geluidhinder in de woonomgeving zoveel als mogelijk te beperken. In de uitgaansfunctie kan er in de avondperiode nog wel muziekpresentatie plaatsvinden op het terras. Hiervoor wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als in de restaurantfunctie, zijnde een heersend muziekgeluidniveau van circa 65 dB(A) op het terras.

Voor het stemgeluid van personen op de terrassen tijdens de uitgaansfunctie wordt aangenomen dat het bronvermogen circa 75 dB(A) per persoon bedraagt, overeenkomend met zeer luid spreken conform VDI-publicatie 3770 – 2012-09. De spreektijd per persoon bedraagt hierbij 50%. Voor de uitgaansfunctie wordt een maximale terrasbezetting van in totaal 1750 personen aangehouden. Conform de exploitatievergunning mogen de terrassen van de horecagelegenheden geopend zijn tot uiterlijk 02:00 uur in de nachtperiode (in de nachten van vrijdag op zaterdag en van zaterdag op zondag). Derhalve mag op het stemgeluid van de terrassen een bedrijfsduurcorrectie worden toegepast in de nachtperiode.

In tabel 4.2 worden per horecagelegenheid de uitgangspunten qua terrasbezetting en binnengeluidniveau in het midden van de ruimte tussen circa 00:00 en sluitingstijd gegeven, afgeleid uit de meetgegevens uit het monitoringssysteem Stadhuisplein en omgeving.

t 4.2 Exploitatie horecagelegenheden in uitgaansfunctie

Betreft	Maximale terrasbezetting	Binnengeluidniveau in het midden van de ruimte	
		dB(A)	dB(C)
De Après Skihut	190	109	116
Get Back	140	110	117
Café Plein	150	103	116
Café 't Fust	250	104	111
Coconuts	250	107	117
Cornelis	300	105 BG / 90 B1	116 BG / 96 B1
Grace/The Grit	400	105 BG / 99 B1	116 BG / 110 B1
Amigo	85*	90	100
Nieuwe gelegenheid	n.v.t.	90	100
Bierkeller	70	105	119

\* Het terras van Amigo is tevens onderdeel van het terras van Coconuts (ca. 33%) en wordt ook reeds beschouwd als zodanig.

Er wordt uitgegaan van een beperkte afname van het muziekgeluidniveau tussen het midden van de ruimte en de gevel van maximaal ca. 2 dB. Voor de gelegenheden op de eerste verdieping (Amigo en de nieuwe gelegenheid) wordt gezien de aard van de horeca (restaurant) uitgegaan van een uniform geluidniveau in de hele gelegenheid.

Gezien het laagfrequente karakter van het muziekgeluid is met name het geluidniveau in de octaafbanden met middenfrequenties van 63 en 125 Hz van belang. In onderstaande tabel 4.3 is de spectrale verdeling van de gehanteerde binnengeluidniveaus weergegeven.

t 4.3 Spectra van binnengeluidniveaus in het midden van de ruimte in dB(A) in horecagelegenheden Stadhuisplein

Betreft	Geluidniveau in dB(A) in octaafband met middenfrequentie in Hz									Totaal in dB(A)
	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	
De Après Skihut	62	86	88	99	106	104	95	89	75	109
Get Back	58	87	92	97	108	105	94	87	81	110
Café Plein	67	90	88	95	98	98	93	86	77	103
Café 't Fust	64	82	81	91	102	99	90	84	74	104
Coconuts	62	90	94	98	104	102	92	83	74	107
Cornelis BG	62	88	95	97	100	99	97	93	83	105
Cornelis B1 (nacht)	33	63	76	81	84	85	84	80	70	90
Grace/The Grit kelder	68	88	95	97	100	99	97	93	83	105
Grace/The Grit BG	68	88	95	97	100	99	97	93	83	105
Grace/The Grit B1	62	82	89	91	94	93	91	87	77	99
Amigo	50	70	79	82	85	84	82	78	68	90
Nieuwe gelegenheid	50	70	79	82	85	84	82	78	68	90
Bierkeller	67	92	97	97	98	98	96	95	85	105

#### Gevelisolatie

Voor de horecagelegenheden aan Stadhuisplein 9-29 (De Après Skihut, Get Back, Café Plein, Café 't Fust en Coconuts) wordt uitgegaan van de realisatie van een uitbouw van circa 5 meter diep. Voor de gelegenheden aan Stadhuisplein 1-3 (Cornelis en Grace/The Grit) wordt uitgegaan van een verbeterde gevelisolatie ten opzichte van de huidige situatie.

In tabel 4.4 is de gehanteerde spectrale isolatie per geveldeel, voor het dak van de eerste verdieping van de te realiseren uitbouw en van de te realiseren sluisconstructies opgenomen voor De Après Skihut, Get Back, Café Plein, Café 't Fust, Coconuts, Amigo en de nieuwe gelegenheid.

t 4.4 Spectrale reductie gevel begane grond en eerste verdieping na realisatie uitbouw horecagelegenheden De Après Skihut, Get Back, Café Plein, Café 't Fust, Coconuts, Amigo en nieuwe gelegenheid

Betreft beglazing	Reductie in dB voor octaafband met middenfrequentie in Hz									R <sub>Ahouse</sub> in dB(A)
	31	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	
Gevel begane grond	24	30	47	59	66	70	73	73	75	43
Gevel eerste verdieping	22	25	36	39,5	45	49,5	51,5	55,5	58	36
Geluidsluis beide deuren gesloten	24	30	47	59	60	60	60	60	60	43
Geluidsluis binnendeur geopend	17	23	24	32	37	40	40	40	40	30
Geluidsluis buitendeur geopend	11	17	23	26	28	30	30	30	30	26
Dakisolatie eerste verdieping	25	31	36	37	41	49	57	57	57	39

In tabel 4.5 is de gehanteerde spectrale isolatie per geveldeel voor Cornelis Bar & Kitchen, voor Cornelis en voor Grace/The Grit opgenomen.

t 4.5 Spectrale reductie geveldelen Cornelis en Grace/The Grit

Betreft	Reductie in dB voor octaafband met middenfrequentie in Hz									R <sub>Ahouse</sub> in dB(A)
	31	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	
Gevel Cornelis Bar & Kitchen	22	28	30	34	42	44	43	51	53	35
Dakisolatie Cornelis	9	15	21	27	34	37	44	55	55	25
Dakisolatie Grace/The Grit	24	29	34	37	45	54	55	55	55	38
Beglazing gevel Grace/The Grit begane grond	19	25	32	36	38	40	43	45	45	35
Beglazing gevel Grace/The Grit eerste verdieping	19	25	32	37	38	40	43	45	45	35
Reclamestrook Grace/The Grit	23	29	34	39	41	45	47	48	48	37
Ventilatieroosters Grace/The Grit	22	28	34	46	54	60	64	64	64	38
Geluidsluis The Grit beide deuren gesloten	33	45	57	64	71	76	81	85	86	57
Geluidsluis The Grit binnendeur geopend	20	26	32	37	39	41	44	46	46	35
Geluidsluis The Grit buitendeur geopend	21	27	32	34	40	43	45	47	48	35
Geluidsluis Grace beide deuren gesloten	23	34	47	56	63	65	71	76	76	46
Geluidsluis Grace binnendeur geopend	20	26	33	38	40	41	44	46	46	35
Geluidsluis Grace buitendeur geopend	10	16	22	26	31	32	35	38	38	25

Als uitgangspunt geldt dat de toegangsdeuren van de horecagelegenheden dienen te zijn voorzien van een sluisconstructie met zelfsluitende deuren, die in ieder geval gedurende de uitgaansfunctie in gebruik is, waarbij de deuren van deze sluisconstructie slechts worden geopend voor het onmiddellijk doorlaten van personen of goederen. Het doorlaten van grote groepen personen dient derhalve gecontroleerd plaats te vinden, waarbij in beginsel te allen tijde één van de deuren van de sluis gesloten dient te worden gehouden. Hierbij is ervan uitgegaan dat de sluisconstructie gedurende 75% van de tijd (6 uur in de nachtperiode) volledig gesloten is. Verder is aangenomen dat gedurende 1 uur de binnendeur van de sluis geopend is en gedurende 1 uur de buitendeur van de sluis geopend is.

Van belang voor de geluidemissie is tevens het oppervlak van verschillende geveldelen, zoals weergegeven in tabel 4.6.

#### t 4.6 Geveloppervlak horecagelegenheden

Betreft	Geveloppervlak in m <sup>2</sup>
De Après Skihut – voorgevel	26
De Après Skihut – zijgevel	17
Get Back	27
Café Plein	23
Café 't Fust	44
Coconuts	44
Cornelis	72
Grace/The Grit – gevel Stadhuisplein	105
Grace/The Grit – gevel Coolsingel	74
Grace/The Grit – dak	144
Amigo – gevel	118
Amigo – dak	172
Nieuwe gelegenheid – voorgevel	44
Nieuwe gelegenheid – zijgevel	16
Nieuwe gelegenheid – dak	85
Bierkeller	12,5

Deze notitie bevat 6 pagina's

