



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

1. Wij hebben besloten het ontwerpbestemmingsplan RISE en het MER ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt, samen met de gecoördineerde ontwerp-omgevingsvergunning, gedurende ten minste 6 weken ter inzage.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

2. Daarnaast bevat deze brief de afdoening van onderstaande moties die u heeft aangenomen in uw raadsvergadering van 14 oktober 2021 waarin u de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling RISE heeft vastgesteld.
 - (21bb013027) 'Rave at RISE' ingediend door R.C.J. de Roon (D66), E.S. Walgenbach (D66) en J.W. van Putten (Leefbaar Rotterdam).
 - (21bb013030) 'RISE- Doorstroming indien gewenst' ingediend door T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP), J.A. Faber (VVD) en A. Kockelkoren (GroenLinks).
 - (21bb013031) 'RISE- Zonder verleden geen toekomst' ingediend door T.J. Vonk (ChristenUnie), G.J. Engberts (PvdA) en A. Kockelkoren (GroenLinks).
 - (21bb013033) 'Eén gemeenschappelijke ruimte' ingediend door G.J. Engberts (PvdA) en A. Kockelkoren (GroenLinks).

Voor de moties welke bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zijn aangenomen en welke nu nog niet kunnen worden afgedaan, bevat deze brief een tussenbericht. Het betreft de volgende moties.

- (21bb013023) 'Betaalbaar een huis kopen in hartje centrum' ingediend door J.W. van Putten (Leefbaar Rotterdam), J.A. Faber (VVD) en R.C.J. de Roon (D66);



- (21bb013028) 'Project Pompenburg circulair' ingediend door A. Kockelkoren (GroenLinks), R.C.J. de Roon (D66), T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP) en G.J. Engberts (PvdA);
- (21bb013029) 'Bewoners niet loslaten tot ze veilig geland zijn' ingediend door A. Kockelkoren (GroenLinks), T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP) en G.J. Engbers (PvdA);
- (21bb13032) 'Geen torenhoge huur voor de zorg' ingediend door G.J. Engberts (PvdA) en A., Kockelkoren (GroenLinks);
- (21bb013036) 'Toezeggingen Havensteder in bindende overeenkomst' ingediend door R. van der Velden (Partij voor de Dieren) en E. Büyükciftçi (NIDA Rotterdam).

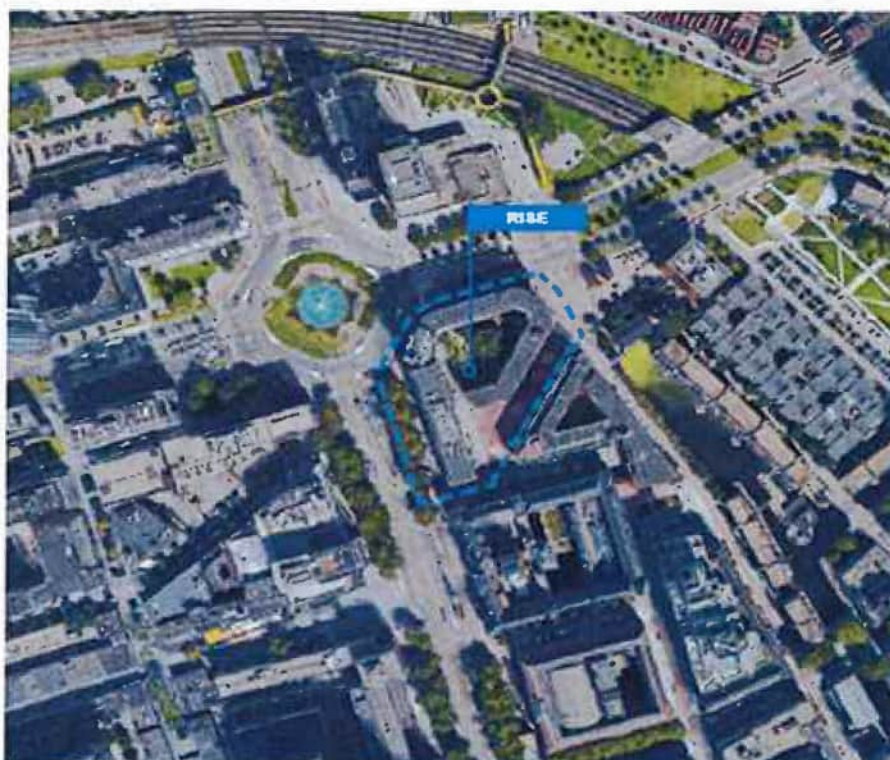
3. Ter kennisname sturen wij u een afschrift van de brief welke wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen in antwoord op het ongevraagd advies van de wijkraad Cool – Scheepvaartkwartier – Stadsdriehoek heeft uitgebracht.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- 17 november 2020: Raadsinformatiebrief Ambitiedocument (20bb011672);
- 14 oktober 2021: Raadsbesluit Nota van Uitgangspunten RISE (21bb012783);
- 7 juni 2022: Raadsinformatiebrief Vaststellen en vrijgeven Nota Reikwijdte en Detailniveau MER Lumière en RISE (22bb00400);
- 7 juli 2022: Raadsbesluit van toepassing verklaren van de coördinatieregeling op het project RISE (22bb004783).

Toelichting:

RISE ligt aan het Hofplein en bestaat uit de adressen Hofplein 33, Coolsingel 6 (Bodongebouw) en het wooncomplex Pompenburg, met entrees aan de Doelstraat en de Pompenburg. Op het binnenterrein van het wooncomplex bevindt zich een (gemeentelijke) parkeergarage (Haagseveer).





RISE is een ontwikkeling van initiatiefnemer en projectontwikkelaar RED Company, woningbouwcorporatie Havensteder (als grondeigenaar en toekomstig verhuurder van de sociale woningen) en gemeente Rotterdam. De drie partijen werken sinds 2019, ieder vanuit zijn eigen taken en bevoegdheden, samen. Voor de gemeente houdt dat in dat zij het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning toetst aan regelgeving en haar eigen beleid (faciliterende rol vanuit het publiekrecht). Daarnaast zal de gemeente, wanneer het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden, haar grond en vastgoed inbrengen tegen marktconforme condities.

Op 7 juli 2022 heeft uw raad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project RISE (22bb004783). Dit betekent dat het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning voor onder meer de activiteiten bouwen en kappen.

Het planinitiatief is conform de ambities van het coalitieakkoord 2018-2022 tot stand gekomen waarbij de opgestelde Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling RISE (hierna: NvU) op 14 oktober 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het huidige coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat gemaakte afspraken met de gemeenteraad (bv nota van uitgangspunten) niet worden opengebroken.

Het programma van RISE bestaat uit:

- 1477 woningen, waarvan 50% in het betaalbare segment (waarvan 299 sociale huurwoningen, 1/5 deel middeldure koop en het overige middeldure huur) en 50% huur- en koopwoningen in het hoge en topsegment;
- Ruim 26.300 m² bvo kantoren (in het bestemmingsplan zijn toegestaan 26.500 m²) waarvan 1.000 m² bvo betaalbaar;
- 11.850 m² bvo hotel (183 kamers), waarvan 700 m² vergader- en congresruimte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hotel van maximaal 13.500 m² bvo met 1300 m² vergader- en congresfuncties en 240 kamers;
- 1600 m² maatschappelijke voorzieningen (3.000 m² toegestaan in het bestemmingsplan);
- 1260 m² betaalbare bedrijfsruimte, 440 m² dienstverlening en bijna 2.250 m² horeca (totaal is onder de noemer commercieel 5.000 m² toegestaan in het bestemmingsplan, waarvan max. 3000 m² voor horeca);
- Fietsparkeren: 1.700 m² bovengronds en 5.500 m² ondergronds;
- Autoparkeren: 68 ondergrondse parkeerplekken in de eigen ondergrondse parkeergarage. Om aan de parkeereis te kunnen voldoen, worden er nog extra parkeerplaatsen gehuurd van Q-park.

RISE draagt met 1477 woningen in verschillende financieringscategorieën substantieel bij aan de woningbouwopgave en voorziet door een gemixt voorzieningenaanbod in de gewenste verlevendiging van dit deel van de binnenstad, aansluitend op de gewenste herinrichting van het Hofplein. De stedenbouwkundige opzet van RISE zorgt voor een betere inpassing in het stedelijke weefsel en maakt het mogelijk om de zuidoost kwadrant van het Hofplein te realiseren in aansluiting op de andere kwadranten. Realisatie van RISE maakt het herinrichtingsplan voor het Hofplein compleet.

Sloop Pompenburg

Met de vaststelling van de NvU heeft uw raad ingestemd met de sloop van het woningcomplex Pompenburg (21bb012783). De directie van Havensteder heeft zelf ook het sloopbesluit genomen.



In de achterliggende periode heeft Havensteder met grote regelmaat overleggen met de huurdersverenigingen en intensieve gesprekken met individuele huurders gevoerd. Havensteder heeft ook het Sociaal Plan welke van toepassing is op de sloop van Pompenburg vastgesteld. De gesprekken met huurdersverenigingen en individuele bewoners zijn (en worden) daarna doorgezet. De sloop van het woningcomplex is niet eerder definitief dan nadat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning de status onherroepelijk hebben gekregen.

Bestemmingsplan

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) is een ambitieniveau ten aanzien van verschillende onderwerpen (stedenbouw, klimaat, openbare ruimte) vastgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning is RISE grotendeels conform de NvU uitgewerkt. Zo is het woningprogramma en het commerciële programma in overeenstemming met de NvU en voldoet het ontwerp ook aan verschillende duurzaamheidseisen. Hieronder is aangegeven op welke punten het ontwerp en het bestemmingsplan afwijken van de NvU. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen deze punten ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Extra hoogte Hofpleintoren

De Hofpleintoren is in het ontwerp 274 meter hoog (exclusief technische ruimte, 286 meter inclusief technische ruimte). De kroon begint op circa 260m. In de NvU wordt een circa hoogte van 250 meter genoemd. De extra hoogte levert 62 extra woningen op ten opzichte van een toren van 250 meter. Dit zijn woningen in het topsegment met een grootte van 120-330 m² per woning. Dit is van toegevoegde waarde op de grote hoeveelheid kleine woningen die wordt gerealiseerd in de hoogbouw. De Hofpleintoren staat op een markante plek in de stad en markeert het kruispunt tussen twee stadsboulevard op het Hofplein en draagt bij aan de herkenbaarheid van de skyline. De extra hoogte draagt hieraan bij.

Extra hoogte Pompenburgtoren

In de NvU is voor zowel de Pompenburgtoren als de Coolsingeltoren een hoogte van 150 meter opgenomen. In het ontwerp zijn de torens respectievelijk 157 en 143 meter exclusief technische ruimte (respectievelijk 160m en 147m inclusief technische ruimte).

De extra hoogte van de Pompenburgtoren is vanuit compositieoverwegingen gewenst. Twee gelijke torens leveren een minder gevarieerde skyline op. Om die reden is een verschil in hoogte tussen deze twee torens ook al genoemd in de NvU. De Coolsingeltoren is met 143 meter exclusief technische ruimte wat lager geworden dan de maximale 150 meter die is opgenomen in de NvU.

Een goede inpassing op maaiveld blijft mogelijk met de extra hoogte. De torens voldoen daarnaast ook aan de gestelde windklimaatseisen. Bovendien is de Commissie voor Welstand en Monumenten akkoord met de verbijzondering van de torens.

Gronddekking boven onderbouwingen

De ondergrondse infrastructuur aan kabels en leidingen in de stad is van onmisbaar belang voor het functioneren van de stad. In het gebied rondom het plangebied is de drukte in de ondergrond groot. Met een gronddekking van 2 meter is voldoende gezekerd dat voldoende ruimte onder de passage aanwezig is voor alle soorten toekomstige kabels en leidingen.

Omdat de verwachting niet is dat deze passage benut gaat worden voor transportleidingen heeft de gemeente aangegeven dat voor kabels en leidingen op deze locatie volstaan kan worden met 1,20 meter gronddekking gelet op (eventuele



toekomstige) distributieleidingen. Verder is door de gemeente getoetst dat de bestaande rioolleiding hier kan worden verwijderd.

In het ontwerp is openbare ruimte opgenomen boven een onderbouwing met een gronddekking van 0,67 meter (gemeten van bovenkant maaiveld tot bovenkant parkeergarage). RED Company heeft laten weten niet te kunnen voldoen aan een hogere eis met betrekking tot de gronddekking, omdat de parkeergarage dan over de volle omvang zou moeten zakken. De consequenties daarvan zijn dat aanpassingen in het ontwerp noodzakelijk zijn (langere in- en uitrit binnen de garage maar ook langere stijgpunten van en naar maaiveld) en dat veel meer ontgraven moet worden, hetgeen gepaard gaat met flinke extra kosten.

De gemeente heeft vanwege het projectbelang ingestemd met deze lagere gronddekking. RED Company heeft aangegeven wel voorzieningen (mantelbuizen) in de passage op te willen nemen, vooruitlopend op de wens of noodzaak om enige leiding door de passage te leggen. Op dit moment is er nog geen sprake van zo'n wens of noodzaak. De gronddekking van 0,67 meter is in het ontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen. Dit wordt in de procedure van vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt.

Openbare toegankelijkheid buitenruimte in relatie tot beheer en onderhoud

In de NvU zijn onder andere de volgende algemene uitgangspunten over de openbare ruimte opgenomen:

- de buitenruimte rond RISE is altijd openbaar toegankelijk;
- de verbinding tussen Hofplein en de Doelstraat wordt een prominente doorgaande openbare verbinding;
- de nieuwe verbinding heeft het karakter van een beschutte verblijfsplek, als overloop van het Hofplein;
- de nieuwe verbinding en Doelstraat zijn langzaamverkeer straatjes en maken connectie met omliggende verblijfsplekken.

Het uitgangspunt dat de buitenruimte rond RISE altijd openbaar toegankelijk is, heeft consequenties voor beheer en onderhoud, en voor veiligheid, toezicht en handhaving.

Beheer en onderhoud:

Onderdeel van Rise is een passage tussen de Doelstraat en het Hofplein. Deze passage bevindt zich onder een dak, boven een onderbouwing. Deze passage hoort bij het gebouw en de inrichting ligt op een parkeergarage met een gronddekking van 0,67 meter. Beheer en onderhoud van de passage heeft betrekking op groen, bestrating, irrigatie, meubilair en reiniging. Een dergelijke situatie wordt niet door de gemeente beheerd en in de stad is ook geen precedent aanwezig van een dergelijke situatie die door de gemeente beheerd wordt. Indien de passage door de gemeente beheerd gaat worden, betekent dit gespecialiseerd beheer van met name het groen en de irrigatie en hogere kosten dan regulier beheer. Ook is er risico op beschadiging van de parkeergarage. Daarom wordt overwogen om het beheer van de passage en de overige openbare ruimte boven de parkeergarage aan de VVE over te laten. Deze optie wordt de komende maanden nader onderzocht, met name de mogelijkheid of de gemeente een eigenaar over wiens grondgebied een weg loopt, verantwoordelijk kan maken voor het beheer en onderhoud van die weg als die weg aangemerkt wordt als weg in de zin van de Wegenwet. De kwaliteit van deze buitenruimte, het beheer en de openbare toegankelijkheid van de passage en de gebieden waar de parkeergarage buiten de gebouwcontour uitsteekt, zal geregeld en geborgd worden door voorwaarden op te nemen in de te sluiten koopovereenkomst.



Veiligheid, toezicht en handhaving:

De passage is openbaar toegankelijk gebied. Dit betekent dat daar onder andere wet- en regelgeving van toepassing is die betrekking heeft op gedrag in de openbare ruimte, zoals het Wetboek van Strafrecht en de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam. Het realiseren van de passage betekent een toevoeging van nieuw gebied aan het surveillancegebied van handhavers van Stadsbeheer en de politie.

In de NvU staat vermeld dat de passage altijd openbaar is en op de koppen niet afgesloten wordt. Het niet afsluiten van de passage door bijvoorbeeld hekken, kan een risico opleveren voor de veiligheid en de leefbaarheid in de passage in de nacht, wanneer handhavers van Stadsbeheer niet werken en de politie beperkte bezetting heeft. Immers, de overdekte, beschutte passage kan als schuil- en overnachtingsplaats worden gebruikt door onder andere dak- en thuislozen, met als risico ongewenste gedragingen zoals geluidsoverlast, stankoverlast, vervuiling en vernieling. De private partij kan wel zelf nog aanvullend privaat toezicht regelen in de vorm van particuliere beveiligers. Die hebben echter geen bevoegdheden om overlastgevende personen te bekeuren en/of weg te sturen en/of fysiek te verwijderen en zullen dan alsnog een beroep moeten doen op de politie.

Kunstwerk Tor und Stele versus ruimtelijke inrichting

Met het Centrum Beeldende Kunst (CBK) wordt overlegd over de gevolgen van RISE voor het kunstwerk Tor und Stele in de Doelstraat. Naar de toekomst vormt een zorgvuldig ontwerp van de openbare ruimte van de Doelstraat nog een belangrijk aandachtspunt. Betrokkenen hebben voor nu het vertrouwen in elkaar uitgesproken dat in gezamenlijk overleg tot een goed ontwerp voor de Doelstraat kan worden gekomen, waarbij de kwaliteit en waarde van Tor und Stele fier overeind blijft (en zo mogelijk nog wordt versterkt). De komende maanden zullen betrokkenen zich buigen over het PvE voor het inrichtingsplan. De daadwerkelijke uitvoering zal op zijn vroegst over zes à zeven jaar plaatsvinden.

Aandachtspunt daarbij is dat in de Doelstraat voldoende ruimte nodig is voor ondergrondse kabels en leidingen voor aansluitingen vanuit RISE op de ondergrondse infrastructuur.

Zettingen

Aan RED Company is gevraagd de kans op schade voor de omgeving als gevolg van zettingen (vervorming van de bodem) door de realisatie van RISE nader te onderzoeken.

Aan RED Company is gevraagd een en ander voor de vaststelling van het bestemmingsplan voldoende in beeld te brengen. U zult hierover worden geïnformeerd.

Milieu/MER

Voor de ontwikkelingen RISE en Lumière is één gezamenlijk MER gemaakt. In het MER zijn alle andere centrumontwikkelingen (voor zover concreet) meegenomen. Het gaat om de ontwikkelingen Tree House, gebiedsontwikkeling Schiekadeblok, gebiedsontwikkeling Pompenburg, The Modernist, herontwikkeling ASR-locatie, Hotel Centraal en Hart010. Daarnaast is ook de herinrichting Hofplein betrokken. Alle milieuaspecten zijn integraal beoordeeld. De resultaten van dit MER zijn meegenomen in de verdere planontwikkeling van zowel RISE als Lumière. De MER is een bijlage bij beide ontwerpbestemmingsplannen en ligt tezamen met de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage. Het MER wordt toegestuurd aan de Commissie m.e.r. voor advies.



Bezonning

A) Afwegingskader bezonning (bezonning woningen)

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het Afwegingskader bezonning. Binnen het invloedsgebied zijn 712 woningen getoetst, waarvan 698 woningen voldoen aan de criteria. Hieruit komt naar voren dat er voor 14 van de getoetste woningen een afweging in stap 3 van het Afwegingskader gemaakt moet worden, omdat de bezonning op deze woningen minder is dan 2 uur (stap 1) en de afname groter is dan 15% (stap 2) ten gevolge van de ontwikkeling van RISE. 9 van deze 14 woningen voldoen in de referentiesituatie al niet aan de norm van 2 uur bezonning en verslechteren verder. 5 van deze 14 woningen ontvangen als gevolg van RISE niet langer 2 uur zon op de gevel. Dat betekent dat er een belangenafweging moet plaatsvinden.

In het gebied zijn 712 woningen onderzocht waarvan 14 woningen niet voldoen aan de criteria uit het Afwegingskader. Dat is ca. 2% van het aantal onderzochte woningen dat na realisatie van RISE niet voldoet aan de norm van 2 uur bezonning. In het project RISE worden, naar huidige stand van zaken, 1477 woningen gerealiseerd waarvan 299 sociale woningen. Er worden 226 sociale huurwoningen gesloopt. Dit betekent een toename van 1.248 woningen in totaal, waarvan een toename van 70 sociale huurwoningen.

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'. De woningen bevinden zich op loopafstand van het Station Rotterdam Centraal en metrohalte Stadhuis, een duurzame plek dus om verdichting toe te staan.

Uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat Rotterdam een grote behoefte heeft aan extra woningen, waaronder meergezinswoningen. Met RISE worden maximaal 1500 nieuwbouwappartementen (zowel koop- als ook huurwoningen) aan de woningvoorraad toegevoegd. Tenminste de helft van deze woningen valt in het betaalbare segment, waarvan 299 in de sociale huur, op één van de meest prominente locaties van de stad. De verdichting vindt plaats in de hoogbouwzone aan de rand van de binnenstad. 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. RISE staat op een markante plek in de stad en markeert het kruispunt tussen twee stadsboulevards op het Hofplein en draagt bij aan de herkenbaarheid van de skyline. Hoge torens dragen hieraan bij. Met het programma dat in de plinten wordt gerealiseerd, krijgt dit stukje binnenstad de gewenste verlevendiging.

Daarnaast voegt RISE kwaliteit toe aan het Hofplein. Met de ontwikkeling RISE wordt een hoek van het oorspronkelijke gebouw als openbaar gebied aan het Hofplein toegevoegd. Hierdoor krijgt het Hofplein een logische, rechthoekige vorm, die past bij de vergroeningsopgave. Ook wordt de voetgangersdoorgang van het Hofplein naar het Doelwater door de passage royaler.

Conclusie

In acht genomen de realisatie van maximaal 1500 nieuwbouwwoningen in een gebied dat is aangewezen als verdichtingsgebied en het feit dat de ontwikkeling kwalitatief bijdraagt aan een prominente plek in de stad, wordt het aanvaardbaar geacht dat 14 woningen als gevolg van deze ontwikkeling niet voldoen aan de criteria.



B) Hoogbouwvisie (bezonning buitenruimte)

Het Hofplein is in de Hoogbouwvisie 2019 aangemerkt als 'representatieve ruimte'. Hierin is vastgelegd dat er op 21 september sprake moet zijn van tenminste 3 uur bezonning en op 21 juni van tenminste 5,5 uur. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt dat onderzocht moet worden of aan deze norm kan worden voldaan. In de Hoogbouwvisie is bepaald dat gerekend moet worden op basis van actuele planologische mogelijkheden.

Het onderzoek wijst uit dat sprake is van een geringe overschrijding van de norm op 21 juni (9 minuten) en 21 september (12 minuten). Deze berekende overschrijding wordt aanvaardbaar geacht. Hier liggen twee redenen aan ten grondslag:

1. Er is slechts sprake van een theoretische/modelmatige overschrijding. Een belangrijk deel van de schaduw die volgens de modelberekening valt op het Hofplein, wordt veroorzaakt door planologische bouwvolumes die niet zijn benut en die naar objectieve maatstaven ook niet (volledig) zullen worden benut. Indien wordt gekeken naar de feitelijke bebouwing en de voorziene ontwikkelingen in de omgeving van het Hofplein (waaronder RISE en de herontwikkeling van de ASR-locatie), dan wordt wel aan de norm voldaan.
2. Gelet op de locatie van RISE ten opzichte van het Hofplein, is het onvermijdelijk dat RISE een relatief grote mate van schaduw werpt op het Hofplein. In de uitwerking van het bouwplan is continue gezocht naar een optimalisatie, waarbij ook bezonning een rol heeft gespeeld. Gelet op andere zwaarwegende belangen, zoals het gewenste woningbouwprogramma en de constructieve eisen, heeft die optimalisatie er niet toe geleid dat aan de norm kan worden voldaan.

Geluid

Vanwege het geluid van weg- en spoorwegverkeer worden hogere waarden vastgesteld onder de voorwaarden dat iedere woning beschikt over een geluidluwe gevel en/of een geluidluwe buitenruimte. RISE beschikt over een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte van ca. 1.200 m². De bewoners van alle torens kunnen gebruik maken van (een deel van) deze ruimte. Nergens wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting overschreden. Dove gevels zijn dus niet nodig.

Daarnaast is horecageluid uitvoerig onderzocht. Zowel de geluidbelasting van bestaande horeca (Stadhuisplein/Kruiskade) als van de nieuwe horeca in RISE. Uit deze onderzoeken volgt dat er geen onaanvaardbare geluidwaarden worden berekend als gevolg van de bestaande horeca en dat de horeca in RISE goed inpasbaar is. Daarbij is ook gekeken naar stemgeluid van terrassen én is rekening gehouden met bestaande woningen. Voor de horeca in RISE zijn in het bestemmingsplan specifieke regels opgenomen die reguleren welke categorie horeca is toegestaan op welke locatie. Voor inpassing van de nachthoreca in dit plan, zie verderop in deze brief ook de afdoening van de motie 'Rave at RISE'.

Externe veiligheid

RISE ligt in het invloedgebied van een spoortraject waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Doordat er woningen wordt toegevoegd in dit gebied, stijgt het groepsrisico in de huidige situatie van 1,3 naar 1,4 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast is ook het groepsrisico berekend in de situatie met het programma zoals beschouwd in het MER. In de situatie waarin alle ontwikkelingen die in het MER zijn meegenomen, zijn gerealiseerd, stijgt het groepsrisico naar 4,4 maal de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat in het geval van een calamiteit er meer mensen getroffen kunnen worden.

Er worden verschillende maatregelen getroffen om de effecten in geval van een incident op het spoor te verkleinen, namelijk omgevings-, bouwkundige-, installatietechnische- en



organisatorische maatregelen. Deze maatregelen zijn in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond bepaald.

- Omgevingsmaatregelen zijn bijvoorbeeld gericht op de bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende bluswater en het voorkomen dat kwetsbare objecten (zoals het kinderdagverblijf) binnen de 100% letaliteitscontour wordt gesitueerd.
- Bouwkundige maatregelen hebben onder meer betrekking op vluchtwegen en ontsnappingsmogelijkheden voor aanwezige personen ten tijde van een ongeval.
- Bij installatietechnische maatregelen kan gedacht worden aan de mogelijkheid om deuren, ramen, ventilatieopeningen en luchtverversingssystemen af te sluiten, zodat een gebouw geschikt is om enkele uren in te schuilen in geval van een giftige wolk.
- Organisatorische maatregelen hebben betrekking op hoofdzakelijk voorlichting en informeren van de bevolking over hoe te handelen tijdens een calamiteit, alsmede het opstellen van adequate ontruimings- en alarmeringsplannen.

In de planvorming is afgewogen dat het toevoegen van nieuwe gebouwen en mensen op deze locatie veel voordelen heeft ook al stijgt het groepsrisico. De stad verdichten op een locatie zo dicht bij goed openbaar vervoer maakt het mogelijk om een kleine parkeergarage aan te leggen. En minder autogebruik heeft voordelen ten aanzien van luchtkwaliteit en geluidsoverlast. Bovendien zijn op deze locatie tal van voorzieningen reeds beschikbaar voor de nieuwe bewoners en werknemers en dat maakt het een hele geschikte plek om te ontwikkelen. De mogelijke effecten van een incident op het spoor zullen zoveel mogelijk worden beperkt, en er zal zorg worden gedragen dat in geval van een ramp op adequate wijze gehandeld kan worden. Met toepassing van deze maatregelen wordt de stijging van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van RISE gelden hoge duurzaamheidsambities. Naast de wettelijk verplichte eisen uit het bouwbesluit 2012 zal het plan volgens de NvU ook moeten voldoen aan de eisen van de BREEAM-NL-certificering met een ambitieniveau 'Excellent' (ofwel 4-sterren). Dit geldt voor het gehele project, dus zowel voor de woningen als de functies kantoor en hotel. Het voldoen aan de BREEAM-NL eisen brengt onder andere met zich mee dat er hogere waarden dienen te worden behaald voor de energieprestatie (BENG) en de milieu-impact (MPG - streefwaarde van 0,75) van het project. De bovengenoemde randvoorwaarden zijn de basis van het duurzaamheidsconcept van RISE. Aanvullend hierop worden er ook diverse bovenwettelijke ambities gesteld ten behoeve van energietransitie, circulariteit, klimaatbestendigheid en een gezonde leefomgeving. De ontwikkeling van RISE sluit aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Participatie

Op 15 september 2020 is er een bijeenkomst georganiseerd door RED Company voor de bewonersvereniging Delftse Poort. Doel van deze bijeenkomst was het informeren van de vereniging over het initiatief voor RISE. Op 12 november 2020 is een presentatie gehouden voor de toenmalige gebiedscommissie Centrum, waarna op 30 december 2020 direct omwonenden (ca. 5000 adressen) door RED Company per brief geïnformeerd zijn over de voorgenomen ontwikkeling van RISE en uitgenodigd voor een online webinar op 18 januari 2021. Stakeholders kregen de informatie en uitnodiging per email. Vooruitlopend op deze bijeenkomst zijn de bewoners van Havensteder op 7 januari 2021 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen aan RED Company, Havensteder en de gemeente. Daarnaast heeft RED Company verschillende communicatiemomenten, een brede online informatiebijeenkomst en een enquête georganiseerd. Ook zijn er



doorlopend een-op-een gesprekken met stakeholders gevoerd. Voorgaande activiteiten zijn gebundeld in een participatieverslag.

Vanaf medio 2021 tot nu lag het accent van de participatie meer op het overleggen met en informeren van de bewoners van het woningcomplex de Pompenburg. Parallel aan dit participatietraject met de bewoners hebben RED en de architect gewerkt aan het voorlopig ontwerp. Hierin zijn de door Havensteder gemaakte afspraken met de bewoners zoals vastgelegd in het sociaal plan meegenomen. Dit is een proces geweest (welke feitelijk nog steeds gaande is) waarin RED Company en Havensteder zeer behoedzaam opereren. Medio november 2023 heeft dit geleid tot een tot tevredenheid stemmende presentatie aan de bewonersvereniging over de woningplattegronden. Het gevolg hiervan is geweest dat het participatietraject meer tijd in beslag heeft genomen dan oorspronkelijk gedacht. Betrokken partijen achten het belang van een zorgvuldige omgang met de huidige bewoners van groot belang om draagvlak te creëren en vast te houden voor de opgave van RISE.

Vermeld wordt hier nog dat de wijkraad op 20 juni 2023 in haar openbare vergadering door RED Company, Havensteder en de gemeente is bijgepraat over de stand van zaken van RISE.

Afdoening moties

Op 14 oktober 2021 (21bb012783) heeft uw raad het besluit genomen de NvU voor de ontwikkeling RISE vast te stellen. Met het raadsbesluit zijn tevens 11 moties aangenomen. In 2022 heeft de focus hoofdzakelijk gelegen op het participatietraject met de bewoners van het woningcomplex Pompenburg van Havensteder dat door de ontwikkeling RISE moet worden gesloopt. Met individuele bewoners zijn veelal door Havensteder gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt over het sociaal plan met wensen en benodigdheden waarmee 2 van de 11 moties konden worden afgedaan (22bb007633). De overige 9 moties hebben betrekking op de vervolgfase(n) van de ontwikkeling RISE en kunnen pas worden afgedaan zodra de contractvorming met RED Company heeft plaatsgevonden en/of de aanvraag van een omgevingsvergunning in combinatie met het wijzigen van het bestemmingsplan is ingediend. Hierover bent u eerder geïnformeerd op 23 december 2021 (21bb016486), 7 maart 2023 (23bb001524), 14 juli 2023 (23bb005047) en 27 oktober 2023 (23bb007183).

Nu de omgevingsvergunning op 15 september jongst leden is aangevraagd en het ontwerpbestemmingsplan gereed is om ter visie te worden gelegd, kunnen 4 van de 9 nog openstaande moties worden afgedaan.

(21bb013027) *motie 'Rave at RISE'* ingediend door R.C.J. de Roon (D66), E.S. Walgenbach (D66) en J.W. van Putten (Leefbaar Rotterdam)

Met deze motie is het college verzocht zich maximaal in te spannen voor het behoud van de huidige twee nachthorecazaken binnen het plangebied RISE door deze slim in te passen en hierover uiterlijk bij de behandeling van het bestemmingsplan te rapporteren aan de raad.

In het ontwerp voor RISE zijn diverse ruimtes opgenomen aan de Coolsingel-, Hofplein- en Pompenburgzijde welke geschikt zijn voor het exploiteren van nachthoreca. Daarbinnen is het gelukt om twee locaties voor een nachthorecavergunningen mogelijk te maken. RED Company heeft met de architect onderzocht en in beeld gebracht hoe het bezoek aan de nachthoreca op een goede manier kan worden afgewikkeld zodat eventuele overlast voor de bewoners in RISE tot een minimum wordt beperkt. Welke ruimtes worden toegewezen aan de twee nachthoreca vergunningen is flexibel in te richten in het definitief ontwerp en wordt nader afgestemd met de Directie Veilig van de gemeente.



(21bb013030) motie 'RISE- Doorstroming indien gewenst' ingediend door T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP), J.A. Faber (VVD) en A. Kockelkoren (GroenLinks).

Deze motie verzoekt het college om in overleg met RED Company en woningcorporatie Havensteder de huidige bewoners van de Pompenburg die dat wensen een voorkeurspositie te geven bij de koop (of huur) van een vrijesectorwoning in de RISE. In de individuele gesprekken, die door Havensteder zijn gevoerd met de bewoners over het sociaal plan, hebben tot op heden enkele bewoners aangegeven interesse te hebben om de sociale huurwoning te verruilen voor een vrijesectorwoning. Afsproken is dat deze bewoners van Havensteder bij RED Company een voorkeurspositie kunnen aangeven en in overleg kunnen treden voor een passende oplossing. Havensteder verwacht dat er in de 3e rondegesprekken niet meer bewoners alsnog hun interesse voor een koop of huurwoning zullen uitspreken.

(21bb013031) motie 'RISE- Zonder verleden geen toekomst' ingediend door T.J. Vonk (ChristenUnie), G.J. Engberts (PvdA) en A. Kockelkoren (GroenLinks).

Met deze motie is het college gevraagd goed te beargumenteren indien panden geheel of gedeeltelijk gesloopt dienen te worden voor project RISE en dat de architect zich rekenschap geeft van de cultuurhistorische waarde van de (bebouwing van de) plek en dat betreft bij de uitwerking van het ontwerp.

RED Company heeft meerdere cultuurhistorische verkenningen, welke als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, laten opstellen door een extern bureau om de waarden en karakteristieken van de huidige locatie en bebouwing vast te leggen. Daaraan toegevoegd is er een verkenning voor het Bodon-gebouw aan de Coolsingel nr. 6 opgesteld 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 Welstandcommissie en vakdisciplines stedenbouw en landschap gevoerd.

Geconcludeerd is door de Commissie Welstand dat de huidige kenmerken op een goede en respectvolle wijze weerklinken in de nieuwbouw van RISE en dat de aangeleverde documentatie voor de te slopen bebouwing voldoende is.

(21bb013033) motie 'Eén gemeenschappelijke ruimte' ingediend door G.J. Engberts (PvdA) en A. Kockelkoren (GroenLinks).

In deze motie is het college verzocht om met RED en Havensteder bij de verdere uitwerking van de plannen voor RISE ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke ruimte(n) wordt ontwikkeld conform de uitgangspunten van de hoogbouwvisie. In het ontwerp voor RISE zijn twee gemeenschappelijke ruimten opgenomen. Een op de begane grond en een op de 10^e verdieping direct aangrenzend op het dakterras van de 'Rotterdamse laag' van de Hofpleintoren. De ruimte op de begane grond is ook te gebruiken door de bewoners van de Coolsingeltoren en de Pompenburgtoren waarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen conform de hoogbouwvisie en een aantrekkelijk woonmilieu in de torens wordt gerealiseerd voor alle bewoners van de RISE.

Afdoeningsvoorstel voor 4 moties

Met bovenstaande argumentatie stellen wij voor de moties 'Rave at RISE' (21bb013027), 'RISE- Doorstroming indien gewenst' (21bb013030), 'RISE- Zonder verleden geen toekomst' (21bb013031) en 'Eén gemeenschappelijke ruimte' (21bb013033) als afgedaan te beschouwen.



Tussenbericht voor 5 moties

Voor de 5 resterende moties ('Betaalbaar een huis kopen in hartje centrum' (21bb013023), 'Project Pompenburg circulair' (21bb013028), 'Bewoners niet loslaten tot ze veilig geland zijn' (21bb13029), 'Geen torenhoge huur voor de zorg' (21bb013032) en 'Toezeggingen Havensteder in bindende overeenkomst' (21bb013036)) geldt dat deze pas kunnen worden afgedaan zodra de definitieve contractvorming (koopovereenkomsten en anterieure overeenkomst) tussen partijen is afgerond en nader aanvullend onderzoek is gedaan naar de duurzaamheidsambities op het gebied van circulariteit.

Naar verwachting vindt de definitieve contractvorming plaats eind 2023. Dan is naar alle waarschijnlijkheid ook het aanvullend onderzoek naar de duurzaamheidsambities op het gebied van circulariteit gereed, waarna de resterende moties met betrekking tot RISE met de vaststelling van het bestemmingsplan (naar verwachting 1 juli 2024) kunnen worden afgedaan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

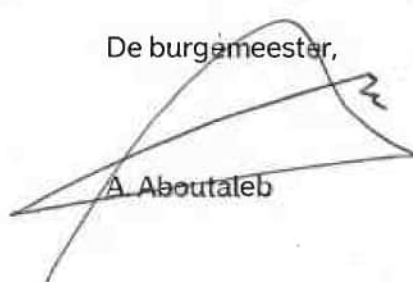
In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied wordt met RED Company en Havensteder een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van RED Company. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol.

De gemeente is ook eigenaar van grond en vastgoed welke benodigd is voor de realisatie van RISE. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de koopovereenkomsten voor deze onderdelen worden gesloten.

RED Company heeft de uitgangspunten van de sluitende exploitatie, waarin alle kosten inclusief inrichting van het openbaar gebied en opbrengsten zijn opgenomen voor de planvorming en de realisatie met de gemeente Rotterdam gedeeld. De gemeente Rotterdam heeft deze uitgangspunten getoetst en acht de financiële uitvoerbaarheid als voldoende onderbouwd. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar. Eventuele planschadeclaims worden afgewikkeld op RED Company.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Brief aan de wijkraad Cool – Scheepvaartkwartier – Stadsdriehoek
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan RISE
3. Regels ontwerpbestemmingsplan RISE
4. Toelichting ontwerpbestemmingsplan RISE
5. MER Lumière/RISE
6. Verantwoording groepsrisico externe veiligheid