



HERZIEN RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ingekomen zienswijzen 1.12, 2.12, 4.2, 21.4 op het ontwerpbestemmingsplan Lumière gegrond te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. De ingekomen zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.11, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 3.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 7.4, 7.5, 7.6, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 9.7, 9.8, 9.9, 9.10, 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.17, 9.20, 9.21, 10.1, 10.2, 10.4, 10.5, 10.7, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8, 15.10, 15.11, 15.12, 15.13, 15.14, 15.15, 15.16, 15.17, 15.18, 15.19, 15.20, 15.21, 15.22, 15.23, 15.24, 15.25, 15.26, 15.28, 15.29, 15.30, 15.32, 15.33, 15.34, 15.36, 15.37, 15.38, 15.39, 15.40, 15.41, 15.43, 15.44, 15.45, 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 16.10, 16.11, 17.1, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6, 19.7, 19.8, 19.9, 19.10, 20.6, 20.7, 20.10, 20.12, 21.1, 21.2, 21.3, 21.5, 21.6, 21.7, 21.8, 21.9, 21.10, 21.11, 21.12, 21.13 op het ontwerpbestemmingsplan Lumière ongegrond te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. De ingekomen zienswijzen 1.10, 2.10, 6.1, 7.1, 7.2, 7.3, 8.5, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.11, 9.16, 9.18, 9.19, 10.3, 10.6, 13.5, 15.9, 15.27, 15.31, 15.35, 15.42, 15.46, 15.47, 15.48, 15.49, 17.2, 17.3, 17.4, 19.11, 19.12, 19.13, 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.8, 20.9, 20.11, 20.13, 23.1 op het ontwerpbestemmingsplan Lumière ter kennisgeving aan te nemen conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
4. zienswijze 11 conform zienswijze 10 te behandelen en zienswijze 18 conform zienswijze 15 te behandelen;
5. Het bestemmingsplan "Lumière", NL.IMRO 0599.BP21148Lumière-on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.



Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 12 december 2023 is uw raad geïnformeerd (23bb008532) over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Lumière, inclusief de bijbehorende milieueffectrapportage (MER). Direct volgend op de aan uw raad verstrekte raadsinformatiebrief heeft het ontwerpbestemmingsplan Lumière gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Doordat de terinzagelegging nog voor de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft plaatsgevonden is de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing. Met dit raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd het bestemmingsplan Lumière op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Zienswijze 15.9 is in de Nota van zienswijzen en wijzigingen opgenomen als ter kennisgeving aannemen. In het raadsvoorstel en ontwerpbesluit werd 15.9 echter abusievelijk vermeld als ongegrond. Dit is hersteld.

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

Op 15 december 2020 is de Nota van Uitgangspunten (NvU) Lumière vastgesteld door het college van B&W. Het ontwerpbestemmingsplan Lumière draagt bij aan de “goede groei” van de stad en de doelstellingen uit de volgende kaders:

- Hoogbouwvisie 2019 inclusief addendum 2022;
- Koers Binnenstad - Een Groene en Vitale Binnenstad voor Iedereen 2021;
- Coalitieakkoord 2022-2026 Eén stad.

Toelichting

De toelichting bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Plantoelichting inclusief parkeren;
2. Milieueffectenrapportage (MER);
3. Participatie;
4. Ingediende zienswijzen.

1. Plantoelichting

Het ontwikkelingstraject Lumière bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam begeleide ruimtelijke en programmatische verkenning die vervolgens door KAAN Architecten vertaald is in de ‘Structuurvisie Lumière’ (oktober 2019).

Nota van Uitgangspunten

In 2019 hebben Manhave Vastgoed B.V. en VORM Ontwikkeling B.V. besloten om de Lumière-locatie gezamenlijk als een nog op te richten vennootschap te ontwikkelen en op de lange termijn te exploiteren. Om de uitgangspunten van de planvorming op de locatie te definiëren is op 15 december 2020 de “Nota van Uitgangspunten Lumière” door het college van B&W vastgesteld. Deze beschrijft de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten waar de gewenste planvorming aan moet voldoen. De NvU is de leidraad geweest voor het ontwerptraject, het wijzigen van het bestemmingsplan en het



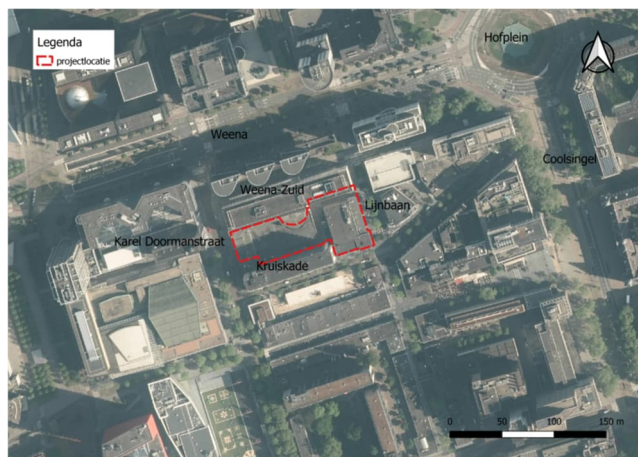
uiteindelijke bouwplan. Het definitieve plan, waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, is conform de NvU.

Coördinatie

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van een aantal besluiten dat nodig is voor het realiseren van het project Lumière. Dit betekent dat het (ontwerp)bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de (ontwerp)omgevingsvergunning voor onder meer de activiteit bouwen.

Plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Lijnbaan in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (hoofdzakelijk kantoren).



De Lumière-toren wordt ontwikkeld op de hoek van de Kruiskade en de Lijnbaan.

Planbeschrijving

Het centrum wordt steeds dichter bebouwd, levendiger en groener als zichtbaar resultaat van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zoals o.a. verwoord in 'Binnenstad als City Lounge', 'Hoogbouwvisie' en 'Lijnbaanvisie'. Maar de bouwprojecten en de toenemende levendigheid zorgen ook voor contrasten en een toenemende vraag naar balans tussen: rust en reuring, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, gedifferentieerde woonconcepten en ruimte voor de mobiliteits- en energietransitie. De herontwikkeling van de Lumière-locatie draagt op meerdere manieren bij aan deze nieuwe vragen en sluit daarmee aan op de collegedoelestellingen en de ambities voor de verbetering van de binnenstad.

Het bestemmingsplan geeft vorm aan verdichting, groei en programmatische versterking van de stad met een gemengd programma, in de vorm van een toren (van maximaal 154 meter hoog) en bebouwing in het Lijnbaanhof (maximaal 17 meter). Dit programma draagt bij aan de programmatische balans van de omgeving.

Het bouwplan omvat 263 woningen, waarvan 30% middenhuur. De woninggrootte varieert van 51,4 m² GO tot 86 m² GO. Tevens bevinden zich op de bovenste verdieping drie penthouses met een grootte van 133,5 m² GO. De woningen bevinden zich boven het hotel vanaf de 17e tot de 44e verdieping. Dit bouwplan heeft daarnaast een gemixt programma conform de NvU (hotel, kantoren, retail, bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen) waarmee het een bijdrage levert aan de "goeie groei" van de stad. Vanwege geluidsbepalingen door horeca uit de omgeving worden er geen



geluidsgevoelige bestemmingen, zoals wonen, gerealiseerd in de lagere verdiepingen (wonen is pas toegestaan vanaf 63 meter).

Het programma is nagenoeg ongewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen (alleen de omvang van de bedrijfsruimten is toegenomen):

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

* 263 woningen; waarvan 185 hoger- en topsegment woningen en 78 middenhuur (30%) woningen.

Het bestemmingsplan maakt maximaal 4.200 m² bvo commerciële functies mogelijk. Hieronder vallen de functies bedrijf t/m categorie 2, dienstverlening en detailhandel. De Provincie Zuid-Holland is hiermee akkoord.

Parkeren

Op grond van het mobiliteitsonderzoek voor het bestemmingsplan is geconcludeerd dat, inclusief de inzet van deelmobiliteit en het aanleggen van extra fietsparkeerplaatsen, de parkeereis voor auto's 40 plaatsen bedraagt (inclusief 8 deelauto's), conform de gemeentelijke beleidsregeling voor parkeren. Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen bedraagt 1.249 (inclusief de extra aan te leggen fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de reductie bij autoparkeren). In het ontwerpbestemmingsplan waren dezelfde aantallen voor autoparkeren en fietsparkeren opgenomen. Ook in de NvU was een verwijzing naar de beleidsregeling opgenomen, met een mogelijkheid om het autoparkeren in een garage buiten de locatie op te lossen.

De beleidsregeling voor parkeren maakt het mogelijk reducties op de parkeernormen toe te passen, die o.a. afhankelijk zijn van de ligging t.o.v. openbaar vervoer. Voor de ontwikkeling van Lumière zijn de volgende reducties toegepast:

- Locaties die op korte afstand liggen van een metro- of treinstation: de Lumière locatie ligt op circa 300 meter (0 - 400 meter) van station Rotterdam Centraal. Hiervoor geldt een reductiepercentage op de parkeernorm van 50%;
- Voor de inzet van deelauto's geldt een reductie van 20% op de parkeernorm van woningen;
- Het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen levert een reductie van 10% op de parkeernorm.

Omdat een mix van functies wordt gerealiseerd is het dubbelgebruik van parkeerplaatsen toegestaan. De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn conform gemeentelijk beleid. In het mobiliteitsonderzoek voor het bestemmingsplan was het uitgangspunt dat alle



parkeerplaatsen door meerdere doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers) gebruikt kunnen worden.

Voor het ingediende bouwplan is een kleiner aantal parkeerplaatsen berekend dan in het bestemmingsplan is opgenomen: 28 autoparkeerplaatsen (waarvan 7 voor deelauto's) en 887 fietsparkeerplaatsen. Deze getallen zijn lager omdat er sprake is van minder woningen dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt dus meer ruimte dan in het bouwplan is opgenomen, om zodoende flexibiliteit te behouden. Voor het autoparkeren zijn contractuele afspraken gemaakt met Q-park Weena in het Core-gebouw voor de afname van 35 parkeerabonnementen (7x24 uur). Daarvan zijn er 7 stuks voor deelauto's. Ook is er een optie tot uitbreiding tot 50 parkeerabonnementen. Er worden dus geen nieuwe autoparkeerplaatsen gerealiseerd voor dit project. In het bouwplan worden 940 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, meer dan vereist is op grond van de Beleidsregeling. Met deze parkeeroplossing wordt voldaan aan de parkeereis op grond van de Beleidsregeling.

Hoogbouwvisie

De Lumière-ontwikkeling sluit aan op de Hoogbouwvisie: hoogbouw draagt – in afstemming met aangrenzende ontwikkelingen – bij aan een dynamische hoogteontwikkeling in het noordelijke Lijnbaankwartier en versterkt het beeld van het Lijnbaan-ensemble. De Hoogbouwvisie is het overkoepelend kader voor het ontwerp en aspecten zoals zon en wind.

Tevens sluit de Lumière-ontwikkeling aan bij de speerpunten uit de in 2018 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier (verbinden door optimalisatie van het complex op ooghoogte; versterken van de wederopbouw; vormgeven aan verdichting; programmatische versterking; groen dakpark). In deze Ontwikkelingsvisie was al een toren voorzien, die vanwege sunspots beperkt werd tot 70 meter. Recentere bezonnings- en windstudies tonen echter aan dat hoogbouw (tot 154 meter) op de Lumière-locatie past binnen het hoogbouwbeleid en de daarbij horende kaders voor bezonning en het windklimaat.

Relatie directe omgeving

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Schiekadeblok (in oktober 2022) zijn er in de raadscommissie BWB ook vragen gesteld over de samenhang van de bouwprojecten rondom het Hofplein. Wethouder Zeegers heeft in dat kader toegezegd om een ruimtelijk raamwerk te laten opstellen waarin alle ontwikkelingen in een ruim gebied rondom het Hofplein en Weena zichtbaar worden gemaakt (toezegging 22bb006570). Op 21 november 2023 is dit ruimtelijk raamwerk naar de gemeenteraad gezonden en op 3 april 2024 is dit document in een technische sessie besproken.

Stadsontwikkeling en Stadsbeheer hebben een hoofdlijnenplanning gemaakt van de momenteel bekende bouwprojecten, in relatie tot de herinrichting van het Hofplein en andere maatregelen in de openbare ruimte. Ook worden bouwplaatsen en toevoerroutes op een overzichtskaart opgenomen. Op basis van deze overzichten wordt gemonitord of er mogelijk problemen ontstaan met de bouwlogistiek of bereikbaarheid van het gebied. Dan kan vervolgens worden afgewogen welke maatregelen nodig zijn om de overlast te verminderen. Zie ook verder bij toelichting m.b.t. het advies van de commissie MER.

Duurzaamheid

De nieuwbouw krijgt een hoge standaard op het gebied van isolatie, energievoorziening en natuurinclusief bouwen (o.a. groene daken). In eerdere fasen van de projectontwikkeling zijn, naast de verplichte eisen uit het bouwbesluit met Manhave/VORM bovenwettelijke ambities besproken. De gemeente is voor het



bovenwettelijke (ten opzichte van het Bouwbesluit) karakter van de duurzaamheidseisen afhankelijk van de ontwikkelaar. Er zijn onderdelen waarbij hogere ambities worden gehaald, waaronder een BREEAM-NL Excellent Casco+ bij de kantoor- en hotelfunctie. Een uitgebreidere inhoudelijke toelichting van duurzaamheidsmaatregelen is gegeven in paragraaf 6.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

2. Milieueffectenrapportage (MER)

Voor de ontwikkelingen RISE en Lumière is door de ontwikkelaars een MER opgesteld. Er zijn twee alternatieven voor Lumière 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 het voorkeursmodel dat uitgewerkt is tot een definitief ontwerp, waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd en voorliggend bestemmingsplan voor is opgesteld.

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 (samengevat) een aantal adviezen en aanbevelingen gedaan voor aanvullingen op het MER. Hierover is de gemeenteraad per brief over geïnformeerd. Er is een aanvulling op het MER opgesteld door Antea Group, in opdracht van de ontwikkelaars van RISE en Lumière. Deze aanvulling is bijgevoegd als bijlage 6 van het raadsvoorstel. Deze aanvulling is ook weer ter toetsing aan de Commissie voorgelegd. Op 10 september 2024 heeft de Commissie daarop een definitief toetsingsadvies aan de gemeenteraad uitgebracht. De Commissie mer 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.

In hoofdstuk 6 van de Nota Zienswijzen en Wijzigingen Lumière (bijlage 5 bij het raadsvoorstel) wordt een toelichting gegeven op welke wijze deze adviezen en aanbevelingen worden uitgevoerd. Het belangrijkste element in deze reactie is de voorgenomen uitwerking van een monitoringsprogramma voor het gebied (RCD XL) waarin Lumière is gelegen. In de bouwfase gaat het m.n. om de uitwerking van een monitor voor bouwlawaai en bouwverkeer. Voor de gebruiksfase is het niet mogelijk een bruikbare milieumonitor op te zetten omdat de effecten lastig toe te schrijven zijn aan een van beide projecten. 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. De haalbaarheid en opzet van zo'n monitor zal de komende tijd met de DCMR uitgewerkt worden.

De Commissie adviseert tevens 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 Lumière en City House. 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 de



belangrijkste leverancier van warmte en koude, maar dit kan naar behoefte aangevuld worden met de inzet van de warmtepompen en de stadsverwarming.

De Commissie adviseert ook 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 m³ 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.

In verschillende zienswijzen wordt het (terugkerende) argument aangevoerd dat er voor alle projecten in het RCD XL-gebied één MER moet worden gemaakt. Uw college heeft de gemeenteraad in de brief over het Ruimtelijke Raamwerk RCD XL (23b000877) toegelicht waarom dit niet noodzakelijk is. Samengevat komt het erop neer dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat 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. Er is geen sprake van samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in het RCD XL-gebied en daarom bestaat er dus geen verplichting om alle projecten in één MER te onderzoeken. Dit laat onverlet dat in alle onderzoeken die aan de verschillende projecten ten grondslag liggen, wel degelijk rekening wordt gehouden met de cumulatieve effecten.

Bezonning

A) Afwegingskader bezonning (bezonning bestaande woningen)

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het Afwegingskader bezonning. Het project Lumière voldoet aan het criterium van het Afwegingskader, namelijk dat alle bestaande woningen binnen het invloedsgebied minimaal 2 uur zon op de gevel ontvangen.

B) Hoogbouwvisie (bezonning buitenruimte)

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de regels voor bezonning uit de Hoogbouwvisie. Er is geen afname van de bezonning ter plaatse van de sunspots en representatieve ruimten in de omgeving van Lumière. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet op dit punt aan de Hoogbouwvisie.

Geluid

Geluid van weg- en spoorwegverkeer blijft ter plaatse van Lumière onder de voorkeursgrenswaarden, wat betekent dat er geen besluit voor toestaan van hogere waarden nodig is voor dit plan.

Daarnaast is horecageluid uitvoerig onderzocht. Uit deze onderzoeken volgt dat er geen onaanvaardbare geluidwaarden worden berekend, voor de nieuwe woningen, als gevolg van de bestaande horeca en de horeca in Lumière goed inpasbaar is. Daarbij is ook gekeken naar stemgeluid van terrassen en geluid van bevoorrading. Voor de nieuwe horeca in de nieuwbouw van Lumière zijn in het bestemmingsplan specifieke regels



opgenomen die reguleren welke categorie horeca is toegestaan op welke locatie. Hierbij is gebruik gemaakt van de kennis die de afgelopen jaren bij het Stadhuisplein is opgedaan. Zo wordt in Lumière enkel horeca met achtergrondmuziek toegestaan en is geborgd dat een aantal horecaterrassen, waaronder dakterrassen en een terras in de passage, niet in de nachtperiode geopend mogen zijn. Dit om de geluidbelasting van stemgeluid van terrassen in de nachtperiode (na 23:00 uur) te beperken.

In de regels van het bestemmingsplan zijn woningen uitsluitend toegestaan vanaf een hoogte van 63 meter boven maaiveld. Daarnaast worden regels gesteld over de binnenwaarde in woningen en de loggia's bij de woningen. Loggia's moeten met een geluiddempend plafond worden uitgevoerd zodat deze een geluiddempend effect hebben op de achterliggende gevel met te openen delen (ramen en deuren).

Relatie met horeca Stadhuisplein en Kruiskade

Aan de Kruiskade en Lijnbaan zijn verschillende horecagelegenheden gevestigd die een relevante invloed hebben op het geluid dat op de gevels van de Lumière-toren ontstaat. Namens de exploitanten van Café Beurs, Villa Thalia en George Cocktail & Food is een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Lumière omdat zij vrezen te worden beperkt in de exploitatiemogelijkheden. Stadsontwikkeling en DCMR concluderen echter op basis van de uitgevoerde geluidsonderzoeken dat deze inrichtingen niet in de toegestane exploitatiemogelijkheden worden beperkt. Deze inrichtingen zijn gebonden aan de wettelijke geluidsruiimte die hen op grond van het Activiteitenbesluit (thans de regels uit de Bruidsschat) toekomt. Bij de geluidberekeningen voor Lumière is rekening gehouden met de volledige geluidsruiimte die op grond van de toepasselijke wettelijke kaders beschikbaar is. Voor zover deze inrichtingen exploiteren in strijd met het Activiteitenbesluit c.q. regels uit de Bruidsschat, is dat een handhavingsskwestie die niet wordt veroorzaakt door de mogelijkheden in het bestemmingsplan Lumière, maar door de overschrijding van de wettelijke geluidsnormen in de bestaande situatie.

Lumière ligt ook in het aandachtsgebied geluid binnen het bestemmingsplangebied Lijnbaankwartier-Coolsingel. Er is namens een aantal horeca-exploitanten op het Stadhuisplein een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Lumière omdat zij vrezen te worden beperkt in de exploitatiemogelijkheden. Er zijn maatwerkvoorschriften opgelegd aan deze horeca-inrichtingen. Deze maatwerkvoorschriften liggen ten grondslag aan de geluidsonderzoeken voor Lumière. Uit de geluidsonderzoeken blijkt dat de exploitaties van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein vanwege de afstand en tussenliggende bebouwing geen maatgevende invloed hebben op de Lumière-toren. Ook deze horeca-inrichtingen worden door de ontwikkeling van de Lumière-toren niet beperkt in hun exploitatiemogelijkheden.

Het bewaken van de balans tussen de bestaande horeca en de nieuwe woningen is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de planvorming en de uitgevoerde geluidsonderzoeken. Dat zorgvuldig rekening is gehouden met de belangen van de horeca blijkt ook uit het feit dat het bestemmingsplan Lumière woningen pas vanaf 63 meter hoogte toestaat en uit de opgenomen eis dat de woningen in de Lumière-toren zodanig worden geïsoleerd dat sprake is van een gecumuleerde binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) ten gevolge van alle relevante horeca-inrichtingen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de regeling uit het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel.

Externe Veiligheid

Lumière ligt niet in het invloedsgebied van een spoortraject waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Om die reden hoeft er ook geen groepsrisicoberekening te worden uitgevoerd en hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord.

Vanwege het onderzoek dat is gedaan voor het MER Lumière/RISE, is in beeld gebracht dat het groepsrisico in de situatie met het programma zoals beschouwd in het MER zal



toenemen van 4,3 keer de oriëntatiewaarde in de referentiesituatie naar 4,4 keer de oriëntatiewaarde bij realisatie van zowel RISE als Lumière. Omdat RISE qua omvang groter is en dicht bij het spoor komt te staan, is de toename van het groepsrisico voornamelijk aan RISE toe te schrijven.

Vanwege de afstand tot het doorgaande spoor van meer dan 200 meter is de bijdrage van Lumière aan het groepsrisico minimaal en kan worden volstaan met een beperkte verantwoording, waarbij alleen wordt ingaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In dat kader worden verschillende maatregelen getroffen om de effecten van een incident op het spoor te verkleinen, namelijk omgevings-, 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. Er komt een opstelplaats voor een brandweerwagen, er zijn aan alle zijden van het gebouw bluswatervoorzieningen en het gebouw is van verschillende zijden toegankelijk voor hulpdiensten.
- 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 gebruikers van het gebouw over hoe te handelen tijdens een calamiteit, alsmede het opstellen van adequate ontruimings- en alarmeringsplannen.

De mogelijke effecten van een incident zullen zoveel mogelijk worden beperkt en er zal zorg worden gedragen dat ingeval van een ramp op adequate wijze gehandeld kan worden.

3. Participatie

- Er is verschillende keren gesproken met stakeholders uit het gebied zoals met de huurders van City House, met ondernemers uit het gebied zoals architectenbureau OMA (huurder in gebouw Core), de verschillende VvE's van gebouwen in de directe omgeving, de eigenaren van het Core-gebouw en de directie van ASR (eigenaar van een aangrenzend kantoorgebouw Weena 70 en parkeergarage waarvoor inmiddels een projectambitiedocument is vastgesteld door de gemeenteraad);
- Op 5 juli 2022 zijn de plannen toegelicht in de wijkraad;
- Op 12 juli 2022 heeft de eerste informatieavond in de foyer van het Oude Luxor plaatsgevonden voor onder andere bewoners uit het gebied;
- Op 12 september 2023 heeft de tweede informatieavond plaatsgevonden eveneens in het Oude Luxor;
- In januari 2024 is op ongeveer 1100 adressen een nieuwsbrief bezorgd waarin tevens de informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan is aangekondigd.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er op 17 januari 2024 een online-informatieavond gehouden door de gemeente.

De belangrijkste vragen en punten die uit de informatieavonden en het gesprek met de wijkraad naar voren zijn gekomen waren:

- Integraliteit en samenhang binnen de verschillende nieuwbouwontwikkelingen in het centrum;
- Bouwlogistiek en het beperken van overlast tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;
- Invulling parkeeroplossing voor bewoners en hotelbezoekers aangezien er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de projectlocatie;



- Gevolgen voor bestaande woningen (schaduw, drukte, uitzicht, woningwaarde).

4. Terinzagelegging / ingediende zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan "Lumière" met bijbehorende bijlagen, inclusief MER en omgevingsvergunning hebben vanaf 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 24 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk geacht. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Er 1 zienswijze ingetrokken door de reclamant.

Met uitzondering van reclamanten 7 (OMA) en 8 (ASR), hebben de reclamanten een nagenoeg identieke zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan RISE. Deze zienswijzen worden in deze zienswijzenrapportage alleen van een reactie voorzien voor zover de zienswijze ziet op Lumière. Voor de overige punten vindt beantwoording plaats in de zienswijzenrapportage voor RISE.

- *Horeca-exploitanten in de omgeving van Lumière*

Samengevat hebben de exploitanten zorgen over gevolgen van de realisatie van Lumière in relatie tot hun exploitatie (reclamanten 1 t/m 5), de hinder tijdens de bouwphase (reclamanten 1 t/m 6) en bezonning van terrassen (reclamanten 1 en 2).

- *OMA*

OMA heeft zorgen over de gevolgen van Lumière op haar bedrijfsvoering. Deze zorgen zijn met name praktisch van aard. Er heeft in de afgelopen periode overleg plaatsgevonden tussen de projectontwikkelaar en OMA.

- *ASR Levensverzekeringen N.V.*

ASR kan zich in hoofdzaak niet verenigen met de uitgangspunten die zijn gebruikt voor de onderzoeken naar windhinder. Zij stelt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de ontwikkeling op de ASR-locatie.

De conclusie van de onderzoeken naar de verschillende varianten van de ASR-locatie is – samengevat – dat het uiteindelijke windklimaat rondom de nieuwe torens op de ASR-locatie in belangrijke mate zal worden bepaald door het gedetailleerde bouwplan voor deze locatie. In de uitwerking van dit bouwplan zal, op dezelfde manier als dat voor de locatie Lumière is gebeurd, onderzoek worden gedaan naar het effect van verschillende ontwerpvarianten op het windklimaat en kunnen er waar nodig mitigerende maatregelen (zoals set backs, luifels) worden overwogen om een aanvaardbaar windklimaat te waarborgen. In de gesprekken die worden gevoerd met de (gedelegeerd) ontwikkelaar van ASR Levensverzekeringen en het cluster Stadsontwikkeling, is dit onderwerp van gesprek. Ook is in het projectambitiedocument dat uw raad heeft vastgesteld voor deze locatie aandacht geschonken aan de interactie tussen de torens van ASR en Lumière.

- *Bewoners(vertegenwoordiging) van de Pompenburgflat*

Er zijn vooral zorgen over de wijze waarop de effecten van ontwikkeling van Lumière zijn meegenomen in de onderzoeken die ten grondslag liggen aan RISE.

- *Bewoners(vertegenwoordiging) van de Provenierswijk en Heliport*

Samengevat maken bewoners zich zorgen over de milieueffecten voor hun wijk en hun woning. De vermeende effecten van bezonning, verkeer en luchtkwaliteit springen eruit. Ook wordt de nut en noodzaak van Lumière ter discussie gesteld.



Een volledig overzicht van de zienswijzen en de reacties daarop, wordt verwezen naar bijlage 5. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wezenlijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer 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 de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Daarnaast verkoopt de gemeentelijke gronden (Lijnbaanhof) voor een marktconforme grondprijs aan de initiatiefnemer om de ontwikkeling mogelijk te maken. De initiatiefnemer ontwikkelt in eerste instantie een huurobject maar een deel van het hoger- en topsegment kan in de toekomst worden uitgepand. De grondprijs is gebaseerd op het volgende woonprogramma (totaal 263 woningen):

30%		Middenhuur (78)
70%	80%	Koop hoger- en topsegment (148)
	20%	Huur hoger- en topsegment (37)

Dit programma is conform de NvU. Gemeente en ontwikkelaar zijn in gesprek over de koopovereenkomst.

Er is geen reden voor het in rekening brengen van een vergoeding in verband met de ontheffing van vigerende Bouw- en gebruiksbepalingen ('meer en anders bouwen'), omdat de waarde van het bestaande vastgoed hoger is dan de residuele waarde onder de nieuwbouw.

Het initiatief toont financieel haalbaar op basis van de diverse gesprekken en gedeelde informatie. De initiatiefnemer heeft o.a. haar businesscase gedeeld en de onderbouwing daarvan met diverse marktanalyses voor de verschillende functies in Lumière. De initiatiefnemer heeft tot doel een hoogwaardig multifunctioneel gebouw te realiseren, met daarbij passende kosten en opbrengsten, en dit blijkt ook uit de gedeelde informatie. Manhave wil het project voor eigen belegging voor de lange termijn realiseren. Manhave zal ook de middenhuurwoningen in belegging houden.

Juridische aspecten

De initiatiefnemer voor het bouwplan heeft op dit moment nog niet alle eigendomsrechten voor de locatie waarop het bouwplan zal worden gerealiseerd. Er is inmiddels overeenstemming met de twee eigenaren van het pand de Core (Weena-Zuid) om de benodigde erfdienstbaarheden te beëindigen. Het betreft een deel van de bestaande parkeergarage en een kleine berging in de kelder. De gemeente heeft een afschrift gekregen van de afspraken. Om bebouwing op de Lijnbaanhof mogelijk te maken zal een weggonttrekkingsprocedure worden gevolgd.

Het geactualiseerde stikstofdepositieonderzoek (bijlage 12) wordt aan u nagezonden uiterlijk 22 november 2024.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlagen:

1. Ontwerp PBP "Lumière" Regels
2. Ontwerp PBP "Lumière" Verbeelding
3. Ontwerp PBP "Lumière" Toelichting
4. Ingediende zienswijzen (gebundeld en geanonimiseerd)
5. Nota van zienswijzen en wijzigingen Lumière
6. Aanvulling op het MER RISE en Lumière, Antea
7. Geactualiseerd Rapport akoestisch onderzoek horecageluid, DGMR
8. Geactualiseerd Mobiliteitsonderzoek, Goudappel Coffeng
9. Oplegnotitie ladderonderbouwing, Sweco
10. Geactualiseerd Rapport akoestisch onderzoek wegverkeer, DGMR
11. Geactualiseerd Rapport luchtkwaliteitsonderzoek, DGMR
12. Geactualiseerd Stikstofdepositieonderzoek - wordt nagezonden
13. Lijst reclamanten - vertrouwelijk

Vaststelling van het bestemmingsplan Lumière

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herzien raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2024 (raadsvoorstel nr. 24bb008310/24bo008807);

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen 1.12, 2.12, 4.2, 21.4 op het ontwerpbestemmingsplan Lumière **gegrond** te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.11, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 3.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 7.4, 7.5, 7.6, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 9.7, 9.8, 9.9, 9.10, 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.17, 9.20, 9.21, 10.1, 10.2, 10.4, 10.5, 10.7, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8, 15.10, 15.11, 15.12, 15.13, 15.14, 15.15, 15.16, 15.17, 15.18, 15.19, 15.20, 15.21, 15.22, 15.23, 15.24, 15.25, 15.26, 15.28, 15.29, 15.30, 15.32, 15.33, 15.34, 15.36, 15.37, 15.38, 15.39, 15.40, 15.41, 15.43, 15.44, 15.45, 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 16.10, 16.11, 17.1, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6, 19.7, 19.8, 19.9, 19.10, 20.6, 20.7, 20.10, 20.12, 21.1, 21.2, 21.3, 21.5, 21.6, 21.7, 21.8, 21.9, 21.10, 21.11, 21.12, 21.13 op het ontwerpbestemmingsplan Lumière **ongegrond** te verklaren;
3. De ingekomen zienswijzen 1.10, 2.10, 6.1, 7.1, 7.2, 7.3, 8.5, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.11, 9.16, 9.18, 9.19, 10.3, 10.6, 13.5, 15.9, 15.27, 15.31, 15.35, 15.42, 15.46, 15.47, 15.48, 15.49, 17.2, 17.3, 17.4, 19.11, 19.12, 19.13, 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.8, 20.9, 20.11, 20.13, 23.1 op het ontwerpbestemmingsplan Lumière **ter kennisgeving aan te nemen**;
4. Zienswijze 11 conform zienswijze 10 te behandelen en zienswijze 18 conform zienswijze 15 te behandelen;
5. Het bestemmingsplan "Lumière", NL.IMRO.0599.BP21148Lumière-on01 met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 februari 2025.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



C.J. Schouten

Nota zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Lumière

Versie 23 oktober 2024

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Lumière heeft vanaf vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van 6 weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was he voor eenieder mogelijk om een zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tijdens deze periode zijn 24 zienswijzen ontvangen die in deze *Nota zienswijzen en wijzigingen* (hierna: zienswijzennota) beantwoord worden. Er is 1 zienswijze ingetrokken.

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 4 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 B.V.
4	Skihut Exploitatie c.s.
5	Ale Property B.V. en Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V.
6	Hilton Rotterdam B.V. en FSNL Hilton Rotterdam Opco 19 B.V.
7	Office for Metropolitan Architecture (OMA) B.V.
8	ASR Levensverzekeringen N.V.
9	Stichting Rotterdam Natuurlijk!
10	Bewonerscommissie Behoud Pompenburg
11	Bewoner Pompenburgflat (voor Lumière identiek aan reclamant 10)
12	Bewoner Pompenburgflat
13	Bewoner Heliport
14	Bewoner Heliport
15	Bewonersvereniging Provenierswijk
16	Bewoner Provenierswijk
17	Bewoner Provenierswijk
18	Bewoner Provenierswijk (identiek aan reclamant 15)
19	Bewoner Provenierswijk
20	Bewoner Cool
21	Bewoner Kop van Zuid
22	Bewoner 's Gravenland
23	Bewoner Afrikaanderwijk

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 DGMR die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan Lumière. 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 Lumière niet voor alle horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein gebeurd.

Reactie gemeente

Deze zienswijze mist feitelijke grondslag. In het geluidsonderzoek van DGMR zijn de in de zienswijze genoemde figuur 6-3 genoemde horeca-inrichtingen meegenomen, inclusief het (stem)geluid vanaf het terras van George en andere gelegenheden aan de Kruiskade (zie paragraaf 5.3 van het onderzoeksrapport “Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 – Onderzoek ontwikkeling Lumière geluid horecabedrijven”).

Het (stem)geluid op de terrassen van de horeca op het Stadhuisplein is eveneens meegenomen in de modellering (zie paragraaf 5.4 van het onderzoeksrapport “Akoestisch onderzoek Lumière scenario 1 – Onderzoek ontwikkeling Lumière geluid horecabedrijven”). Het stemgeluid op de terrassen op het Stadhuisplein blijkt in de berekeningen (als gevolg van de afstand en de tussenliggende bebouwing) weliswaar niet de maatgevende bron te zijn voor de geluidsbelasting op de gevels van de woningen in Lumière, maar is wel beschouwd in het kader van de cumulatieve geluidsbelasting van alle relevante horecabedrijven aan de Kruiskade en op het Stadhuisplein.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Gehanteerd model

Voor het geluidsonderzoek van DGMR van 1 december 2023 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 geluidsbelasting waarvan in het onderzoek van DGMR is uitgegaan te laag vastgesteld en zijn er onjuiste uitgangspunten en conclusies geformuleerd.

Reactie gemeente

De door reclamant genoemde update van het Peutz-model is uitgevoerd na uitvoering van de geluidsonderzoeken door DGMR. In deze update is met name een aantal actualisaties doorgevoerd ten aanzien van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. De uitgangspunten ten aanzien van de voor Lumière maatgevende geluidsbelasting vanwege de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade zijn niet gewijzigd, waarmee de geluidemissie door de inrichtingen van reclamant in het geactualiseerde Peutz-model niet hoger is dan in het Peutz-model van 3 december 2021. De update van het Peutz-model heeft in dit opzicht geen gevolgen voor de uitkomsten van het DGMR-onderzoek.

Het geluidsonderzoek van DGMR is niettemin geactualiseerd naar aanleiding van het actuele geluidmodel (situatie juli 2024). Het geactualiseerde rapport zal het eerdere rapport in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan vervangen. Het bestemmingsplan is aldus gebaseerd op de meest recente versie van het Peutz-model, zodat er ook om die reden geen aanleiding is om aan te nemen dat de geluidsbelasting in het onderzoek van DGMR te laag is vastgesteld en/of dat er onjuiste uitgangspunten en conclusies zijn geformuleerd. Dat is niet het geval.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Overgangsrecht

In het onderzoek van DGMR 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

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

Reactie gemeente

Het onderzoek van DGMR 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 Lumière. Deze variant ligt ten grondslag aan het uitgewerkte ontwerp en bouwplan voor Lumière 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 DGMR, 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 George

In het onderzoek van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de nachtperiode is geen rekening gehouden met het muziekgeluid van George. Tevens ontbreekt het terrasgeluid van George in het onderzoek van DGMR en in het model van Peutz en zijn het installatiegeluid en het geluid bij het laden en lossen voor George ook niet onderzocht.

Reactie gemeente

George mag op basis van de vigerende exploitatievergunning slechts achtergrondmuziek ten gehore brengen. Conform de brochure "Richtlijn muziekspectra in horecabedrijven" van de NSG, wordt voor achtergrondmuziek een geluidniveau van 55 tot 75 dB(A) aangehouden. Muziekgeluid afkomstig van George levert daarmee (in de nachtperiode) geen maatgevende geluidbijdrage op de locatie Lumière.

Muziekgeluid afkomstig van George levert daarmee (in de nachtperiode) geen maatgevende geluidbijdrage op de locatie Lumière. Installatiegeluid is, voor zover relevant, wel degelijk opgenomen in het rekenmodel van Peutz (zie de lijst met puntbronnen). Het installatiegeluid van George is daarin niet betrokken omdat op basis van de expertise van de geluidsadviseurs de aanname is gedaan dat, gelet op de exploitatie van George, geen sprake zal kunnen zijn van een maatgevende bijdrage op de gevel van Lumière. Voor het geluid van laden en lossen geldt dat dit niet in de (maatgevende) nachtperiode plaatsvindt en worden beschouwd als een normaal onderdeel van het heersende geluid

in een binnenstedelijke omgeving. Het geluid van laden en lossen van George is om deze reden niet als relevante bron beschouwd.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.6 Akoestische voorzieningen Villa Thalia c.s.

Het is niet duidelijk of de akoestische voorzieningen die bij Villa Thalia c.s. zijn verricht, zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Reactie gemeente

Met akoestische voorzieningen die bij Villa Thalia c.s. zijn getroffen is rekening gehouden voor zover deze voorzieningen aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het Peutz-model van 3 december 2021. Door DGMR is uitgegaan van de geluidssituatie (voorzieningen en geluidemissie) zoals die is beschreven in het Peutz-rapport van 3 december 2021. Het effect van de op dat moment door Villa Thalia getroffen akoestische voorzieningen zijn daarin meegenomen. Indien Villa Thalia c.s. nadien akoestische voorzieningen zou hebben getroffen zou dat tot een verminderde geluidsbelasting leiden en zou in de geluidsonderzoeken van DGMR sprake zijn van een overschatting van de geluidsbelasting vanuit de horeca-inrichtingen van reclamant en niet van een onderschatting. De geluidwerende maatregelen die voor de gevels van de woningen van Lumière zijn voorgeschreven, zouden in dat geval in feite mogelijk iets strenger zijn dan nodig. Dat komt het woon- en leefklimaat in de woningen in Lumière uiteraard alleen maar ten goede.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.7 Cumulatie met wegverkeer

Het verkeerslawaaï is onterecht niet meegenomen in de berekening van de cumulatieve geluidsbelasting.

Reactie gemeente

In het onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï (bijlage 6 bij het (ontwerp)bestemmingsplan, rapport B.2019.0727.17.R001) is het verkeerslawaaï beschouwd. Uit de conclusies van dit rapport volgt dat de geluidsbelasting van het weg-, rail- en tramverkeer op alle geveldelen met woningen voldoet aan de voorkeurswaarden van respectievelijk 48, 55 en 55 dB uit de Wet geluidhinder. Conform de Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting, hoofdstuk 2 van bijlage 1 behorende bij het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, wordt de bronsoort wegverkeer niet meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidsbelasting omdat voor deze bronsoort de wettelijke voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Uit het onderzoek volgt ook de conclusie dat geen relevante cumulatie plaatsvindt, omdat het geluid van de horecabedrijven maatgevend is voor het cumulatieve geluidsniveau.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.8 Cumulatie horeca Stadhuisplein

Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade. De geluidsuitstraling van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein is ten onrechte niet meegenomen in de berekening van de (cumulatieve) geluidsbelasting. Dat de geluidsuitstraling van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein door DGMR niet is meegenomen is in strijd met de regels van de Wet geluidhinder.

Reactie gemeente

In paragraaf 5.4 van het akoestisch onderzoek wegverkeer van DGMR wordt ingegaan op de beoordeling van het geluid van de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein in het kader van de ruimtelijke procedure. Onduidelijk is daarom waarom wordt gesteld dat de geluiduitstraling van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein niet is meegenomen. Horeca-inrichtingen worden/werden overigens niet gereguleerd via de Wet geluidhinder, maar via het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.9 Onjuiste aannames op basis van geluidbelasting Manhaveflat

In de geluidberekeningen voor de horeca-inrichtingen is ervan uitgegaan dat deze inrichtingen aan de geluidwaarden van het Activiteitenbesluit voldoen omdat zij ter hoogte van de gevel van de Manhaveflat aan die waarden voldoen. Daarmee is geen rekening gehouden met het feit dat de Lumière pal voor Villa Thalia, Beurs en George wordt gebouwd. Er had per horeca-inrichting onderzocht moeten worden wat de geluidsuitstraling is en of er maatwerkvoorschriften moeten worden vastgesteld. Dat is niet gedaan, waardoor de resultaten van het geluidsonderzoek niet corresponderen met de werkelijke situatie.

Reactie gemeente

Bij het geluidonderzoek heeft DGMR de juridisch toegestane geluidsbelasting vanwege de horeca-inrichtingen als uitgangspunt genomen. Aangezien voor Villa Thalia c.s. geen maatwerkvoorschriften met afwijkende normen van toepassing zijn (evenmin als de 5 dB(A) extra geluidsruimte op grond van artikel 2.17a Activiteitenbesluit) gelden voor hen de standaard geluidnormen uit het Activiteitenbesluit als de toepasselijke geluidruimte. Met de bijbehorende geluidemissie is vervolgens de geluidbelasting ter hoogte van de gevel van Lumière berekend, waaruit volgt dat ook op de gevels van de woningen in van Lumière aan deze normen wordt voldaan. Dit is derhalve berekend en niet aangenomen. De bouw van Lumière geeft hiermee geen aanleiding voor het opleggen van maatwerkvoorschriften aan de horeca-inrichtingen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de directe afstand tussen de horeca-inrichtingen en de onderste woonlaag van Lumière (op 20 meter afstand, minimaal 65 meter hoogte) bij benadering gelijk aan de afstand tussen de inrichtingen en de woningen in de Manhaveflat (op 55 meter afstand, maximaal 40 meter hoogte).

Voor de werkelijke situatie (of de werkelijke geluidbelasting) maakt het ten slotte niet uit of al het geluid tezamen wordt beschouwd of per horeca-inrichting. Zoals reeds eerder opgemerkt is door DGMR de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van de horeca aan de Kruiskade en het Stadhuisplein beschouwd. Daarvoor is niet nodig dat er een onderscheid per inrichting wordt gemaakt. De geluidwerende maatregelen die zijn voorgeschreven voor de gevel van Lumière zijn gebaseerd op deze cumulatieve geluidbelasting en is daarmee in overeenstemming met de werkelijke geluidsruimte die voor de horeca-inrichtingen afzonderlijk van toepassing is.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.10 Relatie met bp Lijnbaankwartier-Coolsingel

De planregels in het bestemmingsplan Lumière (artikel 3.4.1) wijken af van die in het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' (artikel 23). Het is onduidelijk hoe het bestemmingsplan Lumière zich verhoudt tot het geschorste bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' is een ander bestemmingsplan, met een groter plangebied en een daarop toegesneden planregeling. Het bestemmingsplan Lumière heeft betrekking op een kleiner plangebied met een eigen planregeling. Het bestemmingsplan Lumière zal bij inwerkingtreding voor dit kleinere plangebied in de plaats treden van het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'. Dat er in de systematiek van het bestemmingsplan Lumière geen aanleiding bestaat om een met artikel 23 van de regels van het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' corresponderende bepaling op te nemen, betekent overigens niet dat de regels van het bestemmingsplan Lumière minder streng zijn. Dat is niet het geval, zoals bijvoorbeeld blijkt uit het gegeven dat op grond van beide bestemmingsplannen een binnenwaarde van 35 dB(A) (gecumuleerd) voor woningen geldt.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.11 Geluidbelasting op overige projecten

Ten onrechte is de geluidsbelasting 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 installaties en activiteiten in genoemde projecten op Lumière of het effect van installaties en activiteiten in Lumière op de genoemde projecten. Hoe dan ook geldt dat de genoemde projecten op zodanige afstand van Lumière liggen, met tussenliggende bebouwing, dat er zowel geen sprake van een relevante (geluid)bijdrage van activiteiten in Lumière 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.

1.12 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 DGMR 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 DGMR en daarin gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van, bijvoorbeeld, het al dan niet toepassen van een toeslag voor muziekgeluid, meervoudige reflecties, het aangehouden bronvermogen voor stemgeluid en de horeca-inrichtingen die al dan niet een relevante geluidbijdrage op de gevels van Lumière kunnen veroorzaken.

De rapporten van Kupers & Niggebrugge zijn zekerheidshalve voorgelegd aan Peutz en DGMR om te bezien in hoeverre deze vanuit akoestisch-technisch perspectief aanleiding zouden kunnen geven om het geluidsrapport van DGMR 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:

- De analyse of ter plaatse van de woningen in de Lumière-woontoren al dan niet sprake is van duidelijk hoorbaar muziekgeluid is naar aanleiding van de zienswijzen opnieuw gedaan;
- Naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn de geluidbijdragen van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein op de Lumière-woontoren geactualiseerd en beschreven in de geluidrapportage;
- De maximale geluidsniveaus ($L_{A, max}$ -waarde) vanwege stemgeluid van terrasbezoekers en passanten zijn berekend;
- Beoordeeld is of eerder niet-onderzochte overige horecabedrijven, gevestigd aan de Kruiskade, een relevante geluidbijdrage leveren.

Het geactualiseerde geluidsrapport van DGMR (B.2019.0727.17b.R.001, versie 009, bijlage 7 bij dit raadsvoorstel), 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 Lumière 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 geluidsrapport van DGMR. Daarnaast wordt de definitie van achtergrondmuziek in de planregels aangepast.

1.13 Woon- en leefklimaat

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

Reactie gemeente

Het is gezien de uitkomsten van de geluidsonderzoeken en de daarop afgestemde maatregelen die worden voorgeschreven voor de gevels van de woningen in Lumière onduidelijk waarop dit standpunt van reclamant is gebaseerd. De uitgevoerde geluidsonderzoeken tonen aan dat het plan en de daarin opgenomen maatregelen een goed woon- en leefklimaat in de woningen van Lumière waarborgen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.14 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd is 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 het bestemmingsplan aan de relevante wet- en regelgeving en zijn de wettelijke 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.

1.15 Bezonning terrassen

Niet is gemotiveerd wat de consequenties zijn van de bouwhoogte vanwege het schaduweffect door de bezonning van de terrassen van de omliggende horeca-inrichtingen aan de Kruiskade. Reclamant maakt bezwaar dat de bezonningseffecten van Lumière op de terrassen van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade niet zijn onderzocht. Reclamant verwijst in dit verband naar het Afwegingskader bezonning.

Reactie gemeente

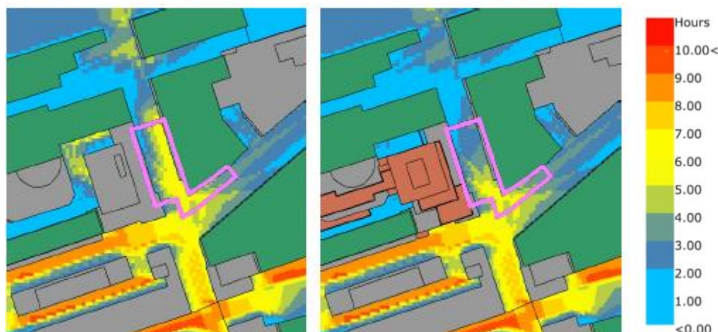
De effecten van de ontwikkeling van Lumière op de bezonning van de openbare ruimte zijn conform de toepasselijke beleidskaders in de Hoogbouwvisie 2019 onderzocht en beoordeeld voor de relevante omgeving van Lumière. Reclamant verwijst naar het Afwegingskader bezonning, maar dat heeft betrekking op effecten op de bezonning op de gevels van bestaande woningen en niet op de bezonning van de publieke ruimte, zoals die op de Kruiskade en het Stadhuisplan. Het beleidskader dat in de door reclamant genoemde context (bezonning van terrassen) relevant is, is derhalve de Hoogbouwvisie en niet het Afwegingskader bezonning.

Tot de in het kader van de Hoogbouwvisie te beoordelen publieke ruimte behoren ook de als terras ingerichte gedeelten van de Kruiskade en de Lijnbaan. Zie op dit punt het bezonningsonderzoek van DGMR van 11 september 2023 dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan hoort. Het is dus niet juist dat de effecten op (de terrassen van) de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade niet zijn onderzocht. Op de afbeeldingen hieronder (afkomstig uit het bezonningsonderzoek van 11 september 2023) is de locatie van de terrassen op de Kruiskade en de Lijnbaan ter illustratie aangeduid met de roze omkadering.

Situatie op 21 juni:

huidige situatie

toekomstige situatie



Situatie op 21 september:



Aangezien de Kruiskade en de Lijnbaan in de Hoogbouwvisie (anders dan bijvoorbeeld het Stadhuisplein) niet zijn aangewezen als sunspots of representatieve ruimte, maar als ruimte met basiskwaliteit is een zekere vermindering van het aantal zonuren aanvaardbaar en is er geen sprake van een minimum aantal zonuren per dag. De vermindering dient conform de Hoogbouwvisie per straat te worden beoordeeld, met als beoordelingsmomenten 21 juni en 21 september. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Lumière weliswaar plaatselijk tot een vermindering (1-3 uur) leidt van het aantal zonuren op de Kruiskade en de Lijnbaan, maar dat de vermindering over de gehele straat gezien gemiddeld beperkt blijft tot ongeveer een uur. Ter plaatse van de terrassen op de Kruiskade en Lijnbaan zal op de beoordeelde momenten in het jaar (21 juni en 21 september) bovendien altijd sprake zijn van ten minste drie tot zes zonuren. Deze effecten worden in de totale belangenafweging aanvaardbaar geacht.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.16 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 nachtperiodes.

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 Lumière, 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. Op basis van het BLVC-plan voor Lumière wordt bekeken wat de beste oplossing is voor de aan- en afvoer van materialen. Op dit moment is al bekend dat de belangrijkste aanvoerroute via de Karel Doormanstraat loopt en niet via de Kruiskade. Wel zullen materialen voor de fundering via de Kruiskade worden aangevoerd.

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 ontlenen 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. Hinder tijdens bouw betreft een uitvoeringsaspect dat op zichzelf niet direct betrekking heeft op de vaststelling van het bestemmingsplan. Opgemerkt kan worden dat de aannemer er zorg voor dient te dragen dat de bouwwerkzaamheden binnen de kaders van de wet- en regelgeving worden uitgevoerd, onder meer ten aanzien van werktijden, communicatie en de inrichting van de bouwplaats. De ontwikkelaar van Lumière ziet het bijvoorbeeld als verantwoordelijkheid richting de omgeving dat een bouwschutting wordt geplaatst die zo wordt uitgevoerd dat deze er visueel aantrekkelijk uitziet voor bezoekers van de horeca-inrichtingen, omwonenden, voorbijgangers et cetera.

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 ongegrond te verklaren.

1.17 Effecten van verkeerstoename op horeca-inrichtingen

Uit het verkeersonderzoek van Goudappel blijkt dat het logistiek verkeer gebruik maakt van de Kruiskade. Dit betekent dat de verkeersbelasting rond de Kruiskade drastisch zal toenemen. Er is niet onderzocht wat de consequenties zijn van deze toename voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade.

Reactie gemeente

Uit het verkeersonderzoek van Goudappel volgt dat de Karel Doormanstraat in 2040 zonder ontwikkeling van Lumière naar verwachting 6.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal verwerken. Als gevolg van de ontwikkeling van Lumière zal dat aantal naar verwachting toenemen tot 6.890 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van de Wegenscan wordt een aantal van 7.300 motorvervoerbewegingen per dag acceptabel geacht voor deze locatie. De verwachte intensiteit blijft met 6.890 motorvoertuigbewegingen onder deze grenswaarde. Het logistiek verkeer is daarin al begrepen en zal naar verwachting dus niet tot knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid leiden. Overigens is het geen hard gegeven dat het logistiek verkeer altijd gebruik zal gaan en blijven maken van de Kruiskade. Zo zal het grootste deel van dit verkeer worden afgewikkeld via de Karel Doormanstraat (o.a. de logistiek voor het hotel) omdat deze directe toegang biedt naar de speciale distributiehof voor Lumière. Alleen voor winkels aan de Kruiskade zou distributieverkeer via de Kruiskade kunnen rijden, maar dat is niet anders dan in de huidige situatie.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.18 Effect Lumière op verkeersdoorstroming

Reclamant verwijst naar een tabel uit het MER waaruit de toename van het verkeer blijkt in variant 1. Hieruit blijkt volgens reclamant dat het autoverkeer door Lumière in de omgeving van de horeca-

inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein zal toenemen. Dit heeft effect op de bedrijfsvoering van reclamant.

Reactie gemeente

In het mobiliteitsonderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd zijn de gevolgen ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van Lumière nader onderzocht. Hierbij is beoordeeld in hoeverre de wegen extra belast raken en in hoeverre dit kan leiden tot ongewenste situaties. Hierbij is vastgesteld dat de verkeersafwikkeling op de belaste wegen en kruispunten onder de vastgestelde grenswaarde blijft. De infrastructuur is hiermee goed in staat de extra verkeersbewegingen te verwerken. Zoals hiervoor opgenomen zal het overgrote deel van het distributieverkeer via de Karel Doormanstraat naar de distributiehof van Lumière rijden. Er worden daarmee geen onevenredige negatieve effecten op de omgeving verwacht.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.19 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 Lumière (en RISE) op de gezondheid van omwonenden, medewerkers van omliggende horeca en bezoekers zijn binnen het algehele verkeersbeeld met bijbehorende effecten verwaarloosbaar.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.20 Kwalificatie horecageluid in MER

Uit de beoordeling van tabel 0-2 komt naar voren de beoordeling van geluid van bedrijfslawaai (horeca) voor beide alternatieven als licht negatief wordt beoordeeld. Opgemerkt wordt dat bij alternatief 2 veel meer woningen belast worden door geluid van horeca-inrichtingen door o.a. terrassen aan de Kruiskade en muziekgeluid van Villa Thalia c.s.. Dit komt niet tot uiting in de beoordeling van beide alternatieven.

Reactie gemeente

De constatering dat de kwalificatie van het bedrijfslawaai voor zowel scenario 1 als scenario 2 als 'licht negatief' wordt beoordeeld is juist. Het klopt ook dat in scenario 2 meer woningen worden belast door bedrijfslawaai. Het is niet gezegd dat dit komt door de horeca-inrichtingen van reclamant. Desalniettemin had scenario 2 als 'negatief' in plaats van 'licht negatief' moeten worden beoordeeld. Dit is foutief in de tabel opgenomen. In de conclusie van het MER wordt in paragraaf 9.2 echter wel beschreven dat de beoordeling tussen de twee alternatieven verschilt voor bedrijfslawaai (horeca). Toegelicht wordt dat dit verschil komt doordat in alternatief 2 meer woningen zijn geprojecteerd in de onderste verdiepingen, terwijl in alternatief 1 deze verdiepingen als bufferzone fungeren. Het feit dat bedrijfslawaai een grotere invloed heeft op scenario 2 dan op scenario 1, is dus wel degelijk beschreven en meegenomen in het verder vervolg. Dit is namelijk een van de redenen waarom is gekozen voor scenario 1.

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 DGMR die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan Lumière. 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 DGMR 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 geluidsruijnte 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 van DGMR is op dit punt het geluidsmodel 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 George

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 Uitgangspunten Cornelis c.s.

Het is onduidelijk of rekening is gehouden met akoestische voorzieningen die bij Cornelis c.s. zijn verricht.

Reactie gemeente

Met de akoestische voorzieningen die bij Cornelis c.s. (en andere horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein) zijn en worden getroffen ter uitvoering van de recent vastgestelde maatwerkvoorschriften, is rekening gehouden in de update van het Peutz-model. Het geluidonderzoek van DGMR is geactualiseerd naar aanleiding van het actuele geluidmodel (situatie juli 2024) en het geactualiseerd rapport wordt als in de plaats gesteld van het voorgaande onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan. Er is aldus wel degelijk rekening gehouden met getroffen akoestische voorzieningen.

Voorstel

We stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7 Cumulatie met wegverkeer

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 Cumulatie horeca Stadhuisplein

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 Onjuiste aannames op basis van geluidbelasting Manhaveflat

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 Relatie met bp Lijnbaankwartier-Coolsingel

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

Reactie gemeente

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

Voorstel

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

2.11 Geluidsbelasting op overige projecten

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

Reactie gemeente

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

Voorstel

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

2.12 Verwijzing naar rapporten Kupers & Niggebrugge

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.12](#).

Reactie gemeente

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [1.12](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.12](#).

2.13 Woon- en leefklimaat

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 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

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 Bezonning terrassen

Er is niet gemotiveerd wat de consequenties zijn van de bouwhoogte en het schaduweffect op de bezonning van de terrassen van de omliggende horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en aan het Stadhuisplein. Reclamant maakt bezwaar dat de bezonningseffecten van Lumière op de terrassen van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein niet zijn onderzocht. Reclamant verwijst in dit verband naar het Afwegingskader bezonning.

Reactie gemeente

De effecten van de ontwikkeling van Lumière op de bezonning van de publieke ruimte zijn conform de toepasselijke beleidskaders in de Hoogbouwvisie 2019 onderzocht en beoordeeld voor de relevante omgeving van Lumière. Reclamant verwijst naar het Afwegingskader bezonning, maar dat heeft betrekking op effecten op de bezonning op de gevels van bestaande woningen en niet op de bezonning van de publieke ruimte, zoals die op de Kruiskade en het Stadhuisplein. Het beleidskader dat in de door reclamant genoemde context (bezonning van terrassen) relevant is, is derhalve de Hoogbouwvisie en niet het Afwegingskader bezonning.

Tot de in het kader van de Hoogbouwvisie te beoordelen publieke ruimte behoren ook de als terras ingerichte gedeelten van de Kruiskade (in de Hoogbouwvisie aangewezen als ruimte met basiskwaliteit) en het Stadhuisplein (in de Hoogbouwvisie aangewezen als sunspot). Zie op dit punt het bezonningsonderzoek van DGMR van 11 september 2023 dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan hoort. Het is derhalve niet juist dat de effecten op (de terrassen van) de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en Stadhuisplein niet zijn onderzocht.

Ten aanzien van de effecten van de Lumière-toren op de bezonning van de terrassen van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze [1.15](#).

Ten aanzien van de terrassen van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein geldt dat de Lumière-toren geen effect al hebben op de bezonning van de terrassen, aangezien deze aan de zuidkant van de locatie Lumière zijn gelegen. Dit is bevestigd in het bezonningsonderzoek van 11 september 2023, waarin de buitenruimte op het Stadhuisplein (inclusief terrassen) als sunspot 10 is meegenomen. Dat de Lumière-toren inderdaad niet tot vermindering van het aantal zonuren op het Stadhuisplein leidt, ook niet als andere toekomstige hoogbouw in de omgeving wordt toegevoegd, blijkt uit de figuren 8 en 10 en 12 en 14 (toetsmoment 21 september) respectievelijk figuren 16 en 18 en 20 en 22 (toetsmoment 21 juni). Nu er geen vermindering van zonuren optreedt is het plan in overeenstemming met de Hoogbouwvisie.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.16 Overlast tijdens bouwperiode

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](#).

2.17 Effecten van verkeerstoename op horeca-inrichtingen

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.17](#).

Reactie gemeente

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.17](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.17](#).

2.18 Effect Lumière op verkeersdoorstroming

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.18](#).

Reactie gemeente

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.18](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.18](#).

2.19 Gezondheidsklachten door geluidbelasting

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze [1.19](#).

Reactie gemeente

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [1.19](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [1.19](#).

3. Reclamant 3 - Het Hart van Rotterdam

Reclamant 10 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 en exploitatievergunning

Aan reclamant is een aantal (ontwerp)maatwerkvoorschriften opgelegd voor de geluidwaarden ter plaatse van het o.a. het Lucia-gebouw, de woningen aan de Joost Banckertplaats en Post. 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

In artikel 3.4.1 van de planregels is opgenomen dat het geluidsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfruimten van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, bij gesloten ramen, niet hoger dient te zijn dan een etmaalwaarde van 35 dB(A). In paragraaf 5.4 van het rapport “Akoestisch onderzoek Lumière – Onderzoek ontwikkeling Lumière geluid horecabedrijven” van DGMR (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel) wordt geadviseerd om de geluidwering van de gevels van de woningen zodanig uit te voeren dat wordt voldaan aan een binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde. De benodigde gevelmaatregelen zijn nader uitgewerkt in het onderzoek bouwphysica dat is opgesteld ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen. De belangrijkste maatregelen die genomen zullen worden om een binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde te waarborgen zijn:

- geluidswerende beglazing bij de horecageluid belaste gevels;
- verzwarende van de standaard aluminium kozijnen met stalen kokerprofielen op diverse posities;
- goede dubbele naad- en kierdichting;
- gesloten borstwering bij de loggia’s minimaal 1,3 meter boven vloerpeil aan de oost- en zuidgevel; en
- geluidsabsorberend plafond in de loggia’s aan de oost- en zuidgevel

Overigens is in paragraaf 5.4 van het DGMR-rapport opgenomen dat het cumulatieve geluidsniveau van alle relevante horecabedrijven (aan de Kruiskade en het Stadhuisplein) is beoordeeld om vast te stellen of ter plaatse van de nieuwe woningen die voorzien zijn binnen het plan Lumière sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. In die berekening is ook het stemgeluid van de terrassen meegenomen. De geluidsuitstraling van (onder andere) de horecabedrijven is derhalve al cumulatief beoordeeld.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat uit de geluidsonderzoeken blijkt dat de horecabedrijven Grace en the Grit geen maatgevende geluidbijdrage op de locatie Lumière veroorzaken. Hun exploitatie wordt alleen daarom al niet beïnvloed door de ontwikkeling van Lumière.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Reclamant 4 – Skihut Exploitatie

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 Lumière.

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 een hoogte van 63 meter bij recht 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 Verwijzing 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 DGMR.

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 Peutz en DGMR om te bezien in hoeverre deze vanuit akoestisch-technisch perspectief aanleiding zouden kunnen geven om het geluidsrapport van DGMR 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 [1.12](#).

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 [1.12](#).

4.3 Uitgangspunten horeca-inrichtingen MER

In par. 6.1.3 van het MER is opgenomen dat in de referentiesituatie als uitgangspunt is genomen dat alle horeca-inrichtingen voldoen aan de normen in het Activiteitenbesluit. Dat is niet correct, er is ten onrechte geen rekening mee gehouden dat horeca zonder maatregelen niet kan voldoen aan geluidsnormen in het Activiteitenbesluit. Maatwerkvoorschriften zijn noodzakelijk.

Reactie gemeente

De vraag of ten aanzien van de horeca-inrichtingen maatwerkvoorschriften dienen te worden opgelegd staat op zichzelf los van de beschrijving van de referentiesituatie in het MER. In de specifieke geluidsonderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan Lumière is wel degelijk heel specifiek gekeken naar de situatie bij de horeca-inrichtingen aan zowel Kruiskade als Stadhuisplein (zie het rapport "Akoestisch onderzoek Lumière – Onderzoek ontwikkeling Lumière geluid horecabedrijven" van DGMR (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel)). In de beoordeling van het effect van het bestemmingsplan Lumière is niet uitgegaan van de standaardnormen van het Activiteitenbesluit, maar is per horeca-inrichting vastgesteld wat de huidige en, waar relevant, toekomstige exploitatieruimte is in relatie tot de geluidsbelasting vanwege de horeca.

Met name voor de horecabedrijven aan het Stadhuisplein zijn wordt de exploitatieruimte bepaald door recent vastgestelde maatwerkvoorschriften. Daarbij is specifiek gekeken naar mogelijke bouwkundige aanpassingen om zowel de geluidssituatie als de exploitatie te optimaliseren. De actuele stand van zaken op dit punt is verwerkt in het geluidsmodel van Peutz dat ten grondslag ligt aan het geluidsonderzoek van DGMR. Het geactualiseerde model van Peutz is vervolgens door DGMR

verwerkt in haar onderzoek, waarmee ook het geactualiseerde onderzoeksrapport van DGMR gebaseerd op de meest actuele informatie ten aanzien van de exploitatieruimte van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein.

Wij merken volledigheidshalve op dat uit de geluidsonderzoeken blijkt dat de horecabedrijven aan het Stadhuisplein (inclusief maatwerkvoorschriften) geen maatgevende geluidbijdrage leveren op de locatie Lumière. Dit vanwege afstand en de geluidafschermende werking van de tussenliggende gebouwen. De horecabedrijven aan de Kruiskade/Lijnbaan zijn in dit kader maatgevend en voor deze bedrijven wordt de bestaande exploitatieruimte wel bepaald door de standaard geluidnormen uit het Activiteitenbesluit.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4 Planregel i.s.m. rechtszekerheidsbeginsel

Planregel 3.4.1 (nieuwe geluidsgevoelige objecten) is in strijd met de rechtszekerheid. Deze planregel stelt minder strenge eisen aan de geluidsisolatie van geluidobjecten vanwege de horeca dan het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' (omdat in het bestemmingsplan 'Lijnbaan-kwartier-Coolsingel' wordt uitgegaan van cumulatie binnen geluidsgevoelige objecten). Door een lagere geluidseis te stellen ontstaat het risico dat toekomstige bewoners van de Lumière-toren eerder geluidsoverlast kunnen ervaren en zullen gaan klagen over horecageluid. Dat brengt handavingsrisico's met zich mee, hetgeen een onevenredige aantasting betekent van de bestaande horeca-inrichtingen en het gevaar van een verdere inperking daarvan.

Reactie gemeente

Deze zienswijze mist feitelijke grondslag. De aannahme dat de regels van het bestemmingsplan Lumière minder strenge eisen zouden stellen ten aanzien van geluidsisolatie wordt niet onderschreven. Op grond van beide bestemmingsplannen geldt voor woningen een binnenwaarde-eis van 35 dB(A) (gecumuleerd). Er is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Lumière uitvoerig rekening gehouden met de belangen van de bestaande horecabedrijven, met name door de bestaande exploitatieruimte van de individuele horeca-inrichtingen vast te stellen en de voorgeschreven maatregelen aan de gevels van de woningen van Lumière daarop af te stemmen. Een (ander) voorbeeld van de wijze waarop rekening is gehouden met de belangen van de horeca is de keuze om de geluidgevoelige functies in de Lumière-toren pas vanaf grotere hoogte toe te staan om zo de afstand tot de horecabedrijven (inclusief terrassen) te vergroten.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5 Cumulatie horeca Stadhuisplein

Er is ten onrechte geen rekening gehouden met horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. De cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de woningen in Lumière is onjuist (te laag) berekend.

Reactie gemeente

Ook deze zienswijze mist feitelijke grondslag: de horecabedrijven aan het Stadhuisplein zijn wel degelijk, als onderdeel van de cumulatieve geluidsbelasting, meegenomen in de DGMR-onderzoeken (zie paragraaf 5.4 van het akoestisch onderzoek B.2019.0727.17b.R001). Wij verwijzen op dit punt tevens naar de reactie op zienswijze [4.3](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6 MER onderzoek

De relevante inrichtingen aan het Stadhuisplein, de Korte Lijnbaan en de Kruiskade zijn niet meegenomen in de akoestisch onderzoeken die als bijlagen aan het MER zijn gehecht. Als deze inrichtingen wel meegenomen zouden worden, dan zou conclusie zijn dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor (en in de reactie op andere zienswijzen) is toegelicht, zijn de relevante horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein, de korte Lijnbaan en de Kruiskade wel degelijk meegenomen in het geluidsonderzoek van DGMR. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het onderzoeksrapport

van DGMR van 1 december 2023 als bijlage bij het MER (en het ontwerpbestemmingsplan) was gehecht. Dit rapport is op onderdelen geactualiseerd naar aanleiding van zowel de actualisatie van het Peutz-model (zie de reactie op zienswijze [4.3](#)) als van de ingediende zienswijzen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.7 Renovatie De Après Skihut en Get Back

In het akoestisch onderzoek wordt ten onrechte geen rekening gehouden met het bouwplan voor de renovatie van het pand aan Stadhuisplein 29 en 27, waarin de horeca-inrichtingen De Après Skihut en Get Back zijn gevestigd. In opdracht van Skihut Exploitatie 1 B.V. heeft Buro Bouwfysica een akoestische beoordeling uitgevoerd met betrekking tot de (muziek)geluiduitstraling van het pand waarin ook de horeca-inrichtingen De Après Skihut en Get Back worden geëxploiteerd. Volgens reclamanten blijkt uit het onderzoek van Buro Bouwfysica dat er na de renovatie met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege de installaties niet zal worden voldaan aan de toetswaarden, indien er geen gesloten scherm wordt gerealiseerd. Om deze reden zal er ter plaatse van de Lumière-toren geen sprake zijn van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente

De akoestisch adviseur van de gemeente heeft naar aanleiding van deze zienswijze navraag gedaan bij Buro Bouwfysica. Hieruit is gebleken dat de (technische) installaties waarnaar door reclamanten wordt verwezen, niet alleen de installaties betreffen ter plaatse van de horeca op de 1e verdieping, maar ook die in de bovengelige verdiepingen met kantoren. In dit geval is alleen de geluidbelasting ten gevolge van het deel van de technische installaties die specifiek tot de horeca-inrichting behoren relevant en deze zal derhalve lager zijn dan waar reclamanten vanuit lijken te gaan. Voor zover er ten aanzien van de geluidsbelasting vanuit de horeca-inrichtingen van reclamanten geluidsreducerende maatregelen dienen te worden getroffen zou dat overigens niet worden veroorzaakt door de ontwikkeling van (nieuwe) woningen in Lumière, maar zou die noodzaak al voortvloeien uit de aanwezigheid van de bestaande woningen in de Manhaveflat, die op dezelfde dan wel kortere afstand zijn gelegen.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de in het onderzoek van Buro Bouwfysica genoemde technische installaties zijn geplaatst op een hoger gelegen dakdeel om meer afstand te creëren tot de studentenwoningen in het Lucia-gebouw. Dit is een wijziging ten opzichte van de meest recente akoestische onderzoeken van De Après Skihut en Get Back. Het is de verantwoordelijkheid van de horeca-inrichtingen om na wijzigingen te blijven voldoen aan de geldende geluidgrenswaarden.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.8 Maatwerk

De geluidsbelasting van horecageluid op Lumière ligt hoger dan de normen in het Activiteitenbesluit. Dit vereist maatwerk (zwaardere isolatie). In het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning is daar geen rekening mee gehouden.

Reactie gemeente

Uit het geluidsonderzoek van DGMR volgt dat niet de op de locatie Lumière (vanaf 63m hoogte) te ontwikkelen woningen, maar de bestaande woningen in de Manhave-flat maatgevend zijn in relatie tot de geluidsnormen waar de horeca-inrichtingen op grond van het Activiteitenbesluit dienen te voldoen. De ontwikkeling van Lumière leidt derhalve niet tot een noodzaak voor (strengere) maatwerkvoorschriften die niet al zou bestaan in de huidige situatie.

Los daarvan is hiervoor al uiteengezet dat in de geluidsonderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan Lumière rekening is gehouden met de actuele situatie ten aanzien van de exploitatieruimte van de individuele, relevante horeca-inrichtingen (zie de reactie op zienswijze 4.3) en dat het geluidwerende vermogen van de gevels van de woningen in de Lumière-toren daarop zijn afgestemd. In de regels van het bestemmingsplan is aldus gewaarborgd dat de binnenwaarde in de nieuwe woningen in Lumière maximaal 35 dB(A) dient te bedragen. In het bouwplan dat ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunningaanvraag is daar rekening mee gehouden. Maatregelen die zijn opgenomen om de binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde te waarborgen zijn met name:

- geluidswerende beglazing bij de horecageluid belaste gevels;

- verzwaring van de standaard aluminium kozijnen met stalen kokerprofielen op diverse posities;
- goede dubbele naad- en kierdichting;
- gesloten borstwering bij de loggia's minimaal 1,3 meter boven vloerpeil aan de oost- en zuidgevel; en
- geluidsabsorberend plafond in de loggia's aan de oost- en zuidgevel.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.9 Voetbalevenementen Stadhuisplein

Er is 12 keer per jaar sprake van een voetbalevenement op het Stadhuisplein met veel geluid en veel publiek. Toekomstige bewoners van Lumière zullen daar last van hebben. Uit bestemmingsplan en vergunning volgt niet dat daar rekening mee is gehouden.

Reactie gemeente

Het is correct dat er geen rekening is gehouden met het geluid ten gevolge van voetbalevenementen. Op basis van de ligging en de afstand van de terrassen op het Stadhuisplein ten opzichte van Lumière (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 Lumière.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Reclamant 5 - Ale Property B.V. en Grolsche Bierbrouwerij Nederland B.V.

Reclamant 5 is BlenD Advocaten namens 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 Lumière.

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 Lumière van essentieel belang en daarom zou de uitspraak van de Raad van State dienen te worden afgewacht voordat tot definitieve besluitvorming voor Lumière kan worden overgegaan.

Reactie gemeente

Wij zijn bekend met de lopende beroepsprocedure inzake het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'. Het bestemmingsplan Lumière 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 Lumière 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 Lumière 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 Lumière 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 Lumière, er vanzelfsprekend ook rechtsmiddelen openstaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan Lumière.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2 Normen milieuwetgeving

Uit par. 6.3.2.1 van de plantoelichting en het akoestisch onderzoek volgt dat de horeca-inrichtingen buiten het plangebied kunnen blijven voldoen aan de normen in milieuregelgeving, waarbij cumulatie van horecageluid binnen en buiten het plangebied niet zou leiden tot onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze conclusies zijn echter voor zover Reclamant heeft kunnen nagaan gebaseerd op dezelfde berekeningssystematiek als het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier – Coolsingel", terwijl dat plan nog bij de Raad van State ligt. Deze uitgangspunten mogen daarom niet voor Lumière worden gebruikt.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de opmerking over het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5.1. Uit de specifieke geluidsonderzoeken die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan Lumière blijkt inderdaad dat de ontwikkeling van Lumière niet leidt tot nieuwe/verdergaande beperkingen voor de horecabedrijven op de Kruiskade/Lijnbaan en/of het Stadhuisplein. Er is rekening gehouden met de bestaande exploitatieruimte van alle relevante, individuele horeca-inrichtingen (inclusief eventuele maatwerkvoorschriften) en de voor de gevels van de woningen voorgeschreven maatregelen zijn daarop afgestemd zodat een goed woon- en leefklimaat in de woningen is gewaarborgd.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 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

In het geluidsonderzoek van DGMR is de juridisch toegestane geluidsbelasting vanwege de horeca-inrichtingen als uitgangspunt genomen. Dat geldt zowel voor de horecabedrijven op het Stadhuisplein als de horeca aan de Kruiskade/Lijnbaan. Er is daarbij per horeca-inrichting vastgesteld wat de bestaande exploitatieruimte is, waarbij - waar van toepassing - rekening is gehouden met voorziene maatregelen en bijbehorende gevolgen voor de exploitatie van de desbetreffende inrichtingen, inclusief mogelijke bijbehorende maatwerkvoorschriften.

Ten aanzien van de locatie Lumière blijkt uit de geluidsonderzoeken dat de horeca-inrichtingen op de Kruiskade/Lijnbaan maatgevend zijn ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevels van de woningen in Lumière. Aangezien voor deze inrichtingen 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.

5.4 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.

5.5 Borging gebouwgebonden maatregelen

De gebouwgebonden maatregelen die noodzakelijk zijn om te hoge geluidbelasting te voorkomen, zijn onvoldoende geborgd in de planregels.

Reactie gemeente

Deze zienswijze mist feitelijke grondslag. In de planregels is gewaarborgd dat de binnenwaarde in nieuwe woningen in Lumière maximaal 35 dB(A) dient te bedragen. In het bouwplan dat ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunningaanvraag is daar rekening mee gehouden. Maatregelen die zijn opgenomen om de binnenwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde te waarborgen zijn met name:

- geluidswerende beglazing bij de horecageluid belaste gevels;
- verzwaring van de standaard aluminium kozijnen met stalen kokerprofielen op diverse posities;
- goede dubbele naad- en kierdichting;
- gesloten borstwering bij de loggia's minimaal 1,3 meter boven vloerpeil aan de oost- en zuidgevel; en
- geluidsabsorberend plafond in de loggia's aan de oost- en zuidgevel.

In de planregels zijn verder eisen gesteld met betrekking tot akoestische plafonds in de buitenruimte. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zowel binnen als buiten de woningen voldoende verzekerd.

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 Lumière (in combinatie met RISE) 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 Lumière en de manier waarop de werkzaamheden waarschijnlijk gaan verlopen. De kern daarvan is dat er alleen transport van de boorpalen via de Kruiskade plaatsvindt en dat de rest zoveel mogelijk via de Karel Doormanstraat gaat verlopen. Dit stelde de reclamant gerust. Verder is verteld over de aanpak om een overzicht te maken 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 - OMA

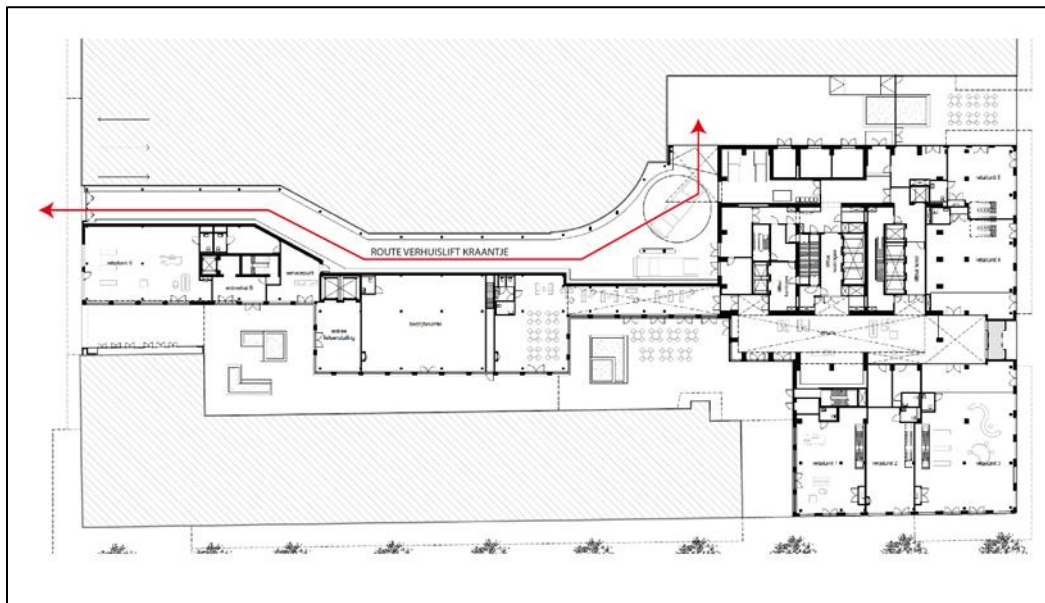
Reclamant 7 is Office for Metropolitan Architecture (OMA) B.V., gevestigd in het pand aan de Weena-Zuid 158 te Rotterdam (hierna: het Pand). Dit pand grenst aan de zuidzijde direct aan het plangebied van Lumière.

7.1 Toegankelijkheid Lijnbaanhof

De Lijnbaanhof wordt ontsloten via de Karel Doormanstraat en wordt met name gebruikt voor expeditie doeleinden en logistieke ontsluiting, zo ook regelmatig door reclamant. Via de Lijnbaanhof worden machines het Pand ingetakeld die benodigd zijn voor het maken van maquettes en modellen, alsmede worden via deze route de (grote) maquettes het Pand in- en uitgebracht. Het is vanwege de omvang niet mogelijk om deze machines en maquettes via de reguliere kantooringang in het Pand te brengen aangezien deze niet passen in de liften. Het is van groot belang dat deze mogelijkheid via de Lijnbaanhof behouden blijft.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar heeft aangegeven tegemoet te zullen komen aan dit punt door de realisatie van een logistieke corridor die de Karel Doormanstraat verbindt met een nieuw binnenpleintje aan de kant van de Lijnbaan (zie de afbeelding hieronder). Door middel van toegang via de logistieke corridor kan de transformatorruimte in The Core bereikt worden door bijvoorbeeld NUTS-partijen. Ook biedt dit de mogelijkheid voor reclamant om een verhuislift of een kraan door de logistieke gang naar het binnenplein te brengen, om vanaf daar spullen naar het dak te hijsen.



Mocht het in voorkomend geval niet mogelijk blijken te zijn om materieel van reclamant door de logistieke gang te vervoeren (bijvoorbeeld vanwege de omvang daarvan), dan is de ontwikkelaar van Lumière bereid om met reclamant een andere oplossing uit te werken, zoals de realisatie van een gevelopening op een andere plek in de gevel.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

7.2 Bestemming Lijnbaanhof

Een deel van de Lijnbaanhof krijgt de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Hieruit wordt afgeleid af dat de Lijnbaanhof niet meer bestemd is voor expeditie en logistieke doeleinden.

Reactie gemeente

Dat is correct. Het Lijnbaanhof wordt autovrij gemaakt en is straks een voetgangersgebied. Een klein gedeelte van het Lijnbaanhof, grenzend aan The Core en de Lijnbaan hoort straks niet bij het voetgangersgebied. Hier kan logistiek verkeer komen via de logistieke gang. Ook bevindt zich hier de nooduitgang van The Core en de entree van de fietsenstalling van The Core.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

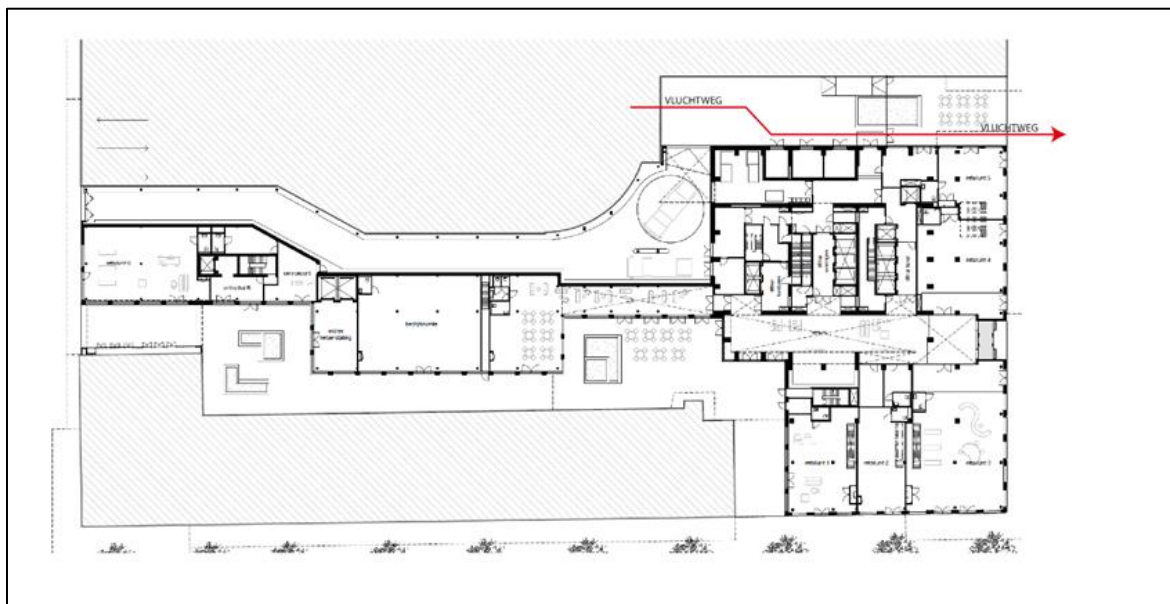
7.3 Nooduitgang

Uit de Omgevingsvergunning blijkt dat het de bedoeling is om de Lijnbaanhof af te sluiten. Reclamant heeft hier bezwaar tegen, omdat de nooduitgang van het Pand hier is. Dit moet te allen tijde bereikbaar zijn.

Reactie gemeente

Het functioneren van de voorzieningen waaronder de nooduitgang van The Core wordt gefaciliteerd door middel van een uitgang aan de Lijnbaan, waardoor de bereikbaarheid behouden blijft. Er wordt vereist dat er tussen de Lijnbaan en het hof een hek wordt geplaatst. Dit hek is bedoeld om te voorkomen dat onbevoegden daar blijven hangen en deelnemen aan activiteiten die de openbare orde verstoren. Belangrijk is dat de nooduitgang en vluchtroute voor de gebruikers van The Core te allen tijde toegankelijk blijven en dat het hekwerk van binnenuit bedienbaar is. Huurders van The Core ontvangen daarom straks een pasje of een keytag waarmee zij de poortdeur bij de Lijnbaan kunnen ontgrendelen.

Deze elementen zullen worden gewaarborgd door de vestiging van een erfdienstbaarheid (tussen de projectontwikkelaar en eigenaar van The Core). Onderstaande visuele afbeeldingen tonen de toegankelijkheid van de nooduitgang en de vluchtroute:



De toegankelijkheid van de nooduitgang en de vluchtroute zal zo in de toekomst ook gewaarborgd blijven.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

7.4 Privacy

Op de 5^e en 6^e verdieping wordt gewerkt met vertrouwelijke ontwerpprocessen. Privacy is daarom van groot belang. In de huidige situatie is er geen sprake van inkijk. Door de komst van de nieuwe bebouwing is sprake van een onevenredige inbreuk op de privacy van de medewerkers en klanten. De bedrijfsbelangen worden onevenredig geschaad en ten onrechte niet betrokken in de belangenafweging. Ook de realisatie van de daktuinen bij Lumière zullen zorgen voor extra mogelijkheden voor inkijk. Daarom is op dit punt ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Dat er bij de ontwikkeling van naburige percelen (in dit geval de locatie Lumière) een mogelijkheid kan ontstaan dat er sprake zal zijn van enige inkijk is inherent aan een hoogstedelijke omgeving en wordt in algemene zin niet onevenredig geacht. Dat geldt temeer als sprake is van een werklocatie. Op het moment dat reclamant werkt aan vertrouwelijke projecten kan zij zelf uiteraard ook (tijdelijke) maatregelen nemen om deze vertrouwelijkheid te waarborgen, bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van tijdelijk folie over het glas of de verplaatsing van maquettes naar gedeelten van de verdieping waar geen sprake is van inkijk.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.5 Overlast door de daktuinen

De daktuinen die voor Lumière worden gerealiseerd, zorgen ook voor (geluids)overlast. Dit zou de bedrijfsactiviteiten onnadelig kunnen beïnvloeden. Het is onduidelijk op welke wijze er rekening is gehouden met de verwachte nadelige gevolgen voor reclamant in de gemaakte belangenafweging. Ook wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed aan het effect van de aanwezige dakterrassen en daktuinen op de gebruikers van de aan het plangebied grenzende bebouwing, zoals het Pand. Op dit punt is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

De daktuin bevindt zich niet op dezelfde hoogte als de kantoorverdiepingen van OMA. Daarnaast zal de daktuin met name gebruikt worden door kantoormedewerkers, bijvoorbeeld in de lente of zomer om hun lunch daar te kunnen nuttigen. Er is geen sprake van een openbaar dakterras en voor onevenredige geluidsbelasting hoeft niet te worden gevreesd.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.6 Bedrijven en Milieuzonering

De belangen van reclamant zijn onvoldoende betrokken bij de besluitvorming, omdat reclamant niet voorkomt in de notitie Bedrijven en Milieuzonering die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt.

Reactie gemeente

De notitie Bedrijven en milieuzonering is in dit opzicht inderdaad niet uitputtend. Dit laat onverlet dat beoordeeld is welke type functies zich in de omgeving van het plangebied bevinden en op welke wijze daarmee in de plan- en besluitvorming rekening dient te worden gehouden. Van de door reclamant gebruikte kantoor-/ontwerpruimte gaan geen zodanige omgevingseffecten uit dat deze in de weg zouden moeten staan aan de functies die het bestemmingsplan op de locatie Lumière mogelijk maakt en andersom geldt hetzelfde. Op de door reclamant in haar zienswijze genoemde specifieke kenmerken van haar bedrijfsvoering is in deze zienswijzennota gereageerd. Deze aspecten worden aldus bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan betrokken en waar nodig en mogelijk zullen deze in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan in overleg met reclamant nader kunnen worden geadresseerd.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8 Reclamant 8 – ASR Levensverzekeringen N.V.

Reclamant 8 is ASR Levensverzekering N.V. Reclamant is eigenaar van de panden Weena 70 en de parkeergarage gelegen aan Kruiskade 21 te Rotterdam (de ASR-locatie).

8.1 Windhinder - uitgangspunten

In de twee onderzoeken die ten grondslag liggen aan de ontwerpbesluiten zijn ten onrechte niet dezelfde uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van windhinder. In het MER wordt wel de meest ongunstige planologische situatie meegenomen en in het windhinderonderzoek van DGMR niet. Andersom wordt in het MER niet de huidige situatie inclusief het bouwplan voor Lumière gehanteerd en in het onderzoek van DGMR wel. Hierdoor verschillen de conclusies van elkaar en ontstaat onduidelijkheid over de noodzakelijke oplossingen om onaanvaardbare windhinder te voorkomen.

Reactie gemeente

Er is op verschillende niveaus onderzoek gedaan naar, onder meer, het aspect windhinder. Dat daarbij gedeeltelijk verschillende uitgangspunten zijn gehanteerd is inherent aan het gegeven dat het MER en het windhinderonderzoek van DGMR een andere strekking en reikwijdte hebben. Daarbij is overigens niet zozeer sprake van al dan niet rekening houden met "de meest ongunstige planologische situatie", maar van onderzoeken op een verschillende detailniveau's.

In het (vrijwillig opgestelde) MER is onderzocht in hoeverre de zelfstandige projecten RISE en Lumière, indien deze in samenhang worden gezien, tot bepaalde cumulatieve effecten zouden kunnen leiden. Om een zo integraal mogelijke beoordeling van mogelijke effecten te waarborgen, zijn de (gecumuleerde) milieueffecten van de ontwikkeling van RISE en Lumière niet alleen afgezet tegen de huidige situatie, maar zijn deze tevens beschouwd in relatie met andere grootschalige projecten die in de omgeving die in de (nabije) toekomst eveneens in ontwikkeling zouden kunnen worden genomen. In het MER is op deze manier beoogd om de ontwikkelingen van RISE en Lumière in een veel breder perspectief (en daarmee op een hoger abstractieniveau) te beschouwen.

Het windhinderonderzoek van DGMR van 31 augustus 2023, dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemming is gevoegd, heeft een andere, beperktere reikwijdte. Dit onderzoek is toegespitst op de specifieke ontwikkeling van Lumière en de effecten daarvan op de directe omgeving van het plangebied. In dit onderzoek is, anders dan in het MER, op bouwplanniveau naar de effecten op het windklimaat gekeken. Om te voorkomen dat sprake kan zijn van een onderschatting van deze effecten is hierbij niet alleen gekeken naar het effect van de toevoeging van Lumière in de huidige situatie, maar is ook rekening gehouden met projecten in de omgeving die weliswaar nog niet zijn gerealiseerd maar wel planologisch zijn toegestaan, en die ook een relevant effect op het windklimaat zouden kunnen hebben.

Gelet op het voorgaande biedt het onderzoek van DGMR het meest concrete beeld van de specifieke effecten van de ontwikkeling van Lumière op de omgeving. Het MER schetst een breder kader en toont met name aan dat de projecten RISE en Lumière in samenhang niet tot wezenlijk andere effecten op het windklimaat in de omgeving van Lumière leiden dan indien de ontwikkeling van Lumière als op zichzelf staand project wordt beschouwd (dus los van RISE).

Bij de verhouding tussen het (abstractere) MER en het (meer specifieke) windhinderonderzoek van DGMR past ook dat in het MER in iets algemenere zin maatregelen zijn genoemd die kunnen worden overwogen om de windeffecten van de ontwikkeling van Lumière op de Lijnbaan te beperken (p. 11 van het MER). Deze maatregelen zijn in het onderzoek van DGMR vervolgens op bouwplanniveau uitgewerkt, onder meer door toevoeging van een aantal luifels. In het MER is niet op dat detailniveau onderzoek gedaan.

Inhoudelijk gezien is van belang dat zowel het MER als het windhinderonderzoek van DGMR t.b.v. het bestemmingsplan aantonen dat de ontwikkeling van Lumière nergens tot onaanvaardbare windhinder zal leiden. Uit de onderzoeken volgt zelfs dat de ontwikkelingen van RISE en Lumière, na realisatie van de onbenutte planologische mogelijkheden in de omgeving, tot een verbetering van het windklimaat leiden. Het is juist de invulling van de onbenutte planologische mogelijkheden die een negatief effect hebben op het windklimaat. Zo wordt rond de autonome ontwikkeling ASR in de referentiesituatie (lees: de situatie zonder de ontwikkeling van RISE en Lumière) een matig tot plaatselijk slecht windklimaat verwacht (par. 7.4.3.2 van het MER).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 Windhinder – integraal onderzoek

Reclamant geeft aan zij in juli 2022 op verzoek van de gemeente een windtunnelonderzoek heeft laten uitvoeren met de projectontwikkelaar van Lumière en dat uit dit onderzoek blijkt dat de bouw van de drie torens zal leiden tot een niet-acceptabel windhinderklimaat ter plaatse van de Lijnbaan ter hoogte van de ASR-locatie.

Reactie gemeente

Het onderzoek uit juli 2022 had betrekking op een inmiddels achterhaald ontwerp van de Lumière-toren (kort gezegd: een slankere, maar aanzienlijk hogere toren) en is daarom niet relevant in relatie tot het (ontwerp)bestemmingsplan en de omgevingsvergunningaanvraag die immers beide gebaseerd zijn op het huidige, wezenlijk gewijzigde ontwerp.

Het windhinderonderzoek van DGMR van 31 augustus 2023, dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan hoort, is wel gebaseerd op het huidige bouwplan (inclusief de daarin opgenomen maatregelen ter verbetering van het windklimaat op de Lijnbaan) en biedt daarmee wel een representatief beeld van het te verwachten windklimaat rondom de locatie Lumière, waaronder ter plaatse van de Lijnbaan ter hoogte van de ASR-locatie.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.3 Windhinder – onvoldoende representatief

Reclamant geeft aan dat zij met de projectontwikkelaar heeft besproken dat in de windhinderonderzoeken voor wat betreft de ASR-locatie de meest ongunstige planologische situatie (zijnde de bestemmingsplanruimte met twee torens van 50 meter (of wellicht maximaal 200m)) als uitgangspunt genomen zou worden, maar dat dit uitgangspunt niet is gehanteerd in de onderzoeken. Reclamant verwijst naar verschillende updates van het windhinderonderzoek en stelt dat in de update van 7 september 2023 niet is uitgegaan van de bedoelde meest ongunstige planologische situatie. Het aanvullende onderzoek van 18 oktober 2023 zou te beknopt zijn, maar zou wel aantonen dat in een situatie met de Lumière ontwikkeling en de ontwikkeling van twee torens van 150 meter op de ASR-locatie, een onacceptabel windklimaat ontstaat op de hoek van de Lijnbaan/Weena en ter hoogte van Weena-Zuid/Hofplein.

Reactie gemeente

Het windhinderonderzoek is, zoals reclamant ook beschrijft, een doorlopend proces geweest waarbij verschillende varianten van het bouwplan voor Lumière zijn onderzocht en waarin op verschillende niveaus rekening is gehouden met ontwikkelingen in de omgeving, waaronder de bestaande ontwikkelruimte op de ASR-locatie. De uitkomsten van de tussentijdse onderzoeken zijn steeds betrokken bij het ontwerpproces voor de Lumière-toren en hebben geleid tot aanpassingen en optimaliseringen van het bouwplan. Het uiteindelijke bouwplan, dat ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunningaanvraag en het (ontwerp)bestemmingsplan is beoordeeld in het windhinderonderzoek van DGMR van 31 augustus 2023. Dat is uiteindelijk het representatieve onderzoek en dit is dan ook het onderzoek dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan is gevoegd. In dit onderzoek is de ontwikkeling van Lumière zowel afgezet tegen de huidige situatie als tegen de situatie waarin daarnaast ook de bestaande ontwikkelmogelijkheden in de omgeving zijn benut. In deze bestaande ontwikkelmogelijkheden is zelfs rekening gehouden met de ontwikkeling van een toren van 150 meter en een toren van 200 meter op de ASR-locatie.

De suggestie dat de ontwikkeling van Lumière, in een situatie met de ontwikkeling van de ASR-locatie, tot een onacceptabel windklimaat leidt op de hoek van de Lijnbaan/Weena en ter hoogte van Weena-Zuid/Hofplein, wordt overigens niet onderschreven. Uit het windhinderonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Lumière op zichzelf juist leidt tot een verbetering van het windklimaat op zowel de hoek van Lijnbaan/Weena en ter hoogte van Weena-Zuid/Hofplein (zie par. 5.1.2 en 5.2.2 van het windhinderonderzoek van 31 augustus 2023). Het benutten van de onbenutte planologische ruimte (met name de ontwikkeling van de ASR-locatie) leidt daarentegen wel tot een lichte verslechtering van het windklimaat op deze locaties. Zo wordt rond de autonome ontwikkeling ASR in de referentiesituatie (lees: de situatie zonder de ontwikkeling van RISE en Lumière) een matig tot plaatselijk slecht windklimaat verwacht (par. 7.4.3.2 van het MER).

Los van de bovenstaande inhoud, merken wij op dat eventuele afspraken tussen twee projectontwikkelaars niet bepalend zijn voor welke situaties onderzocht en beoordeeld moeten worden. De gemeente stelt aan alle projectontwikkelaars van hoogbouw dezelfde eisen, waarbij een aanvaardbaar windklimaat moet bestaan in zowel de bestaande situatie als waarbij zo goed als mogelijk rekening dient te worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen, wanneer op voorhand duidelijk is dat ontwikkelingen een bepaalde interactie met elkaar hebben. Hoewel in dit geval ook de situatie in beeld is gebracht met de volledige benutting van de onbenutte planologische ruimte (lees: dat er een rechthoekig blokgebouw wordt gerealiseerd over de gehele plot van 150 (of misschien 200) meter) is dit niet de toekomstige situatie die zowel de gemeente als de (gedelegeerd) ontwikkelaar van de ASR-locatie voorstaat. Op 5 juli 2024 heeft de gemeenteraad immers een projectambitiedocument vastgesteld, waarin de kaders voor de nadere uitwerking voor de herontwikkeling van deze locatie, zijn vastgelegd.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.4 Windhinder – resultaat t.p.v. Weena 70

Reclamant stelt dat zij met de projectontwikkelaar van Lumière heeft besproken dat de realisatie van Lumière niet mag leiden tot een onacceptabel windklimaat ter plaatse van de bestaande bebouwing op de ASR-locatie.

Reactie gemeente

Uit het windhinderonderzoek blijkt dat de realisatie van Lumière niet leidt tot een onaanvaardbaar windklimaat ter plaatse van de bestaande bebouwing op de ASR-locatie. De ontwikkeling van Lumière leidt in vergelijking tot de bestaande situatie direct rond de ASR-locatie zelfs tot een lichte verbetering van het windklimaat (zie figuur 14 en 16 in het windhinderonderzoek van 31 augustus 2023).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.5 Windhinder- buitenruimtes Weena 70

Reclamant geeft aan dat nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar het windklimaat ter plaatse van de toekomstige buitenruimte die deel zullen maken van de ASR-torens.

Reactie gemeente

Aangezien er geen concreet ontwerp/bouwplan beschikbaar is voor de ASR-locatie, is het op dit moment niet mogelijk om het windklimaat ter plaatse van de toekomstige buitenruimten op de ASR-locaties op een representatieve manier te modelleren. In het windhinderonderzoek is rekening gehouden met de bouwvolumes die op grond van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan op de ASR-locaties kunnen worden gerealiseerd. Het uiteindelijke windklimaat rondom de nieuwe torens op de ASR-locatie zal in belangrijke mate worden bepaald door het gedetailleerde bouwplan voor deze locatie. In de uitwerking van dit bouwplan zal, op dezelfde manier als dat voor de locatie Lumière is gebeurd, onderzoek kunnen worden gedaan naar het effect van verschillende ontwerpvarianten op het windklimaat en kunnen er waar nodig mitigerende maatregelen (zoals set backs, luifels) worden overwogen om een aanvaardbaar windklimaat te waarborgen.

In de gesprekken die worden gevoerd met de (gedelegeerd) ontwikkelaar van reclamant en het cluster Stadsontwikkeling, is dit onderwerp van gesprek. Ook is in het projectambitiedocument voor deze locatie aandacht geschonken aan de interactie tussen de torens van ASR en Lumière.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

8.6 Windhinder – resultaten onderzoek

Volgens reclamant blijkt uit de onderzoeken dat het bouwplan Lumière zeer negatieve gevolgen heeft voor het windklimaat rondom de ASR-locatie in de huidige situatie en dat de meest ongunstige planologische ruimte niet is meegewogen. Reclamant verwijst hiertoe naar pagina 20 van het windhinderonderzoek, waaruit zou blijken dat rondom de ASR-locatie onaanvaardbare windhinder zal optreden ter hoogte van de Weena-Zuid en het Hilton Hotel. Daarnaast verwijst zij naar een passage op pagina 150 van het MER waarin is geconcludeerd dat "de plannen van RISE en Lumière leiden tot een verbetering van het windklimaat als alle onbenutte planologische ruimte is ingevuld" maar dat "door de invulling van de onbenutte planologische

ruimte echter sprake blijft van een ongunstige windsituatie". Ten slotte verwijst reclamant naar "de tekeningen" waaruit zou blijken dat rondom de ASR-locatie de windhinder een beperkt risico/gevaarlijk risico rondom de hoek Lijnbaan/Weena oplevert en een beperkt risico ten zuidoosten van Weena 70 op Weena Zuid.

Reactie gemeente

De lezing van reclamant dat uit de onderzoeken blijkt dat het bouwplan Lumière zeer negatieve gevolgen heeft voor het windklimaat rondom de ASR-locatie, wordt niet herkend. Zoals hiervoor is uitgelegd volgt uit het windhinderonderzoek van DGMR en uit het MER dat de ontwikkeling van Lumière op zichzelf een positief effect heeft op het windklimaat ter plaatse van de ASR-locatie. In vergelijking met de huidige situatie leidt de ontwikkeling van Lumière alleen op een ander gedeelte van de Lijnbaan, dat direct naast de locatie Lumière ligt, tot een lichte verslechtering van het windklimaat. Van een onaantvaardbaar windklimaat is ook op deze locatie echter geen sprake en na ontwikkeling van de ASR-locatie zal ook hier uiteindelijk een lichte verbetering van het windklimaat optreden.

De informatie op pagina 20 van het windhinderzoek (zie figuur 16 op deze pagina) bevestigt dit beeld. Uit het onderzoek blijkt tevens dat nergens sprake zal zijn van een beperkt risicovol of zelfs gevaarlijke situatie, ook niet op de door reclamant genoemde locaties op de hoek Lijnbaan/Weena en ten zuidoosten van Weena 70 op Weena-Zuid (zie figuren 15 en 19 in het windhinderonderzoek).

Ten slotte illustreert ook de door reclamant aangehaalde passage op pagina 150 van het MER dat de ontwikkeling van Lumière (evenmin als die van RISE) niet tot een verslechtering van het windklimaat leidt, met uitzondering van het genoemde gedeelte van de Lijnbaan waar nog steeds sprake zal zijn van een aanvaardbaar windklimaat. De aangehaalde passage uit het MER bevestigt dat juist de invulling van de onbenutte planologische ruimte, zoals die op de ASR-locatie, tot een gedeeltelijk ongunstige windsituatie leidt. Zie in dit opzicht opnieuw par. 7.4.3.2 van het MER, waaruit blijkt dat rond de autonome ontwikkeling ASR in de referentiesituatie (lees: de situatie zonder de ontwikkeling van RISE en Lumière) een matig tot plaatselijk slecht windklimaat wordt verwacht.

Dat het windklimaat in de omgeving van de (toekomstige) ASR-torens in grote mate wordt bepaald door het gebouwwontwerp op deze locatie, wordt ook bevestigd in het projectambitiedocument Weena 70. Hierin wordt beschreven dat in de huidige situatie is het windklimaat op Weena-Zuid niet aantrekkelijk is en dat door de ontwikkeling van ASR-torens meer windhinder ontstaat aan met name de Hofplein zijde van Weena-Zuid. Uit onderzoek blijkt dat het windklimaat de toegestane waarden hier overstijgt. Door toevoeging van een element (kap/ luifel) tussen de bouwdelen ontstaat er op straatniveau waarschijnlijk een beter wind- en verblijfsklimaat. Dit dient nader onderzocht te worden.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.7 Bezonningsonderzoek

Reclamant stelt dat de in het bezonningsonderzoek in het kader van de toetsing aan het Afwegingskader Bezonning een onjuiste interpretatie is gehanteerd, omdat daarin ten onrechte is aangenomen dat op de ASR-locatie geen woonfunctie aanwezig is. Het Lijnbaanbestemmingsplan biedt op basis van de bestemming Centrum-1 echter de mogelijkheid tot 'wonen, uitsluitend op de verdiepingen'. Op grond van het bezonningkader had derhalve moeten worden uitgegaan van de mogelijkheid dat op de ASR-locatie woningen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

De ontwikkeling van Lumière is getoetst aan de toepasselijke gemeentelijke beleidskaders zoals die gelden op grond van het 'Afwegingskader bezonning'. In het Afwegingskader zijn kaders opgenomen die behulpzaam kunnen zijn bij de beoordeling van de effecten van hoogbouwontwikkeling op de bezonning van bestaande woningen in de nabije omgeving.

Conform het Afwegingskader dient de afname van bezonningsduur op de gevels van bestaande woningen te worden beoordeeld. Het Afwegingskader vereist niet dat planologisch mogelijke maar niet-gerealiseerde woningen in aanmerking wordt genomen. In het bezonningsonderzoek

van DGMR van 11 september 2023 is de ASR-locatie, gelet op de huidige kantoorfunctie en in lijn met het Afwegingskader, beschouwd als niet-woonfunctie.

Het voorgaande laat onverlet dat het bezonningsonderzoek wel degelijk inzicht biedt in het effect dat de ontwikkeling van Lumière zal hebben op de ASR-locatie zoals deze er na de planologisch toegestane herontwikkeling zal uitzien (dat wil zeggen: met twee torens van 150 meter hoog). De op de ASR-locatie te ontwikkelen torens van 150 meter zijn immers als bestaande planologische ruimten bij de modellering betrokken, ondanks dat deze conform het Afwegingskader niet als bestaande woningen zijn beschouwd (zie hoofdstuk 6 van het bezonningsonderzoek van DGMR van 11 september 2023).

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat het effect van de ontwikkeling van Lumière op de (herontwikkelde) ASR-locatie beperkt blijft tot een gedeelte van de gevels aan de westzijde van de ASR-locatie. Alle andere gevels zullen geen invloed ondervinden van de ontwikkeling van Lumière (zie figuur 24 tot en met 27 in het onderzoek). Op de gedeelten van de toekomstige westgevels die wel worden beïnvloed door de ontwikkeling van Lumière is voor het overgrote deel ook na de ontwikkeling sprake van meer dan twee zonuren per dag (de maatstaf die in het Afwegingskader wordt gehanteerd voor bestaande woningen). Waar de twee zonuren plaatselijk niet zullen worden gehaald, doet dat effect zich voornamelijk voor op de west- en zuidgevels van de aan de noordelijke kant van de ASR-locaties geprojecteerde toren en wordt dit grotendeels veroorzaakt door de andere toren die op de ASR-locatie zal worden ontwikkeld (aan de zuidkant) en dus niet door de Lumière-toren.

In relatie tot de beoogde herontwikkeling van de ASR-locatie wordt opgemerkt dat op de ASR-locatie een gemengde bestemming van toepassing is, op grond waarvan naast wonen ook verschillende andere functies zijn toegestaan. Indien reclamant de gebouwdelen ter plaatse van de gevel met minder dan twee zonuren per dag minder geschikt acht voor een woonfunctie kunnen op die locatie andere functies worden gerealiseerd. Alles overziende is de conclusie gerechtvaardigd dat niet alleen geen sprake kan zijn van strijd met het Afwegingskader bezonning, maar dat ook dat het effect van de ontwikkeling van Lumière op de ASR-locatie en de daar bestaande ontwikkelmogelijkheden te beperkt is om als onevenredig c.q. onaanvaardbaar te worden beschouwd.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.8 Uitzicht en privacy

De Lumière ontwikkeling leidt tot een vermindering van een goed woon- en leefklimaat op de herontwikkeling ASR-locatie. Zo blokkeert de Lumière toren het uitzicht vanuit de beoogde ASR-torens. Daarnaast zal vanwege de Lumière toren sprake zijn van verminderde privacy in de beoogde ASR-torens.

Reactie gemeente

Het is inherent aan een hoogstedelijke locatie dat er ontwikkelingen in de omgeving plaats kunnen vinden, waardoor er geen sprake kan zijn van een bepaald gegarandeerd uitzicht of een bepaalde gegarandeerde mate van privacy. De afstand tussen Lumière en de ASR-locatie is ca. 27 meter. Een afstand van 27 meter is groter dan gemiddeld in een stedelijke omgeving (ter vergelijking: een gemiddelde stadsstraat op deze locatie heeft een breedte van 20 meter). De beïnvloeding van het uitzicht van de beoogde ASR-toren is derhalve niet zodanig dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De maatstaf is uiteraard wel dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat op een bepaalde locatie. In dit verband is niet alleen het effect van de ontwikkeling van Lumière op aspecten als bezonning en windhinder onderzocht, maar is ook de stedenbouwkundige inpassing een belangrijk aandachtspunt geweest in de totstandkoming van het bouwplan en het (ontwerp)bestemmingsplan. Aan zowel het bouwplan als het (ontwerp)bestemmingsplan voor Lumière ligt een gedegen stedenbouwkundige beoordeling ten grondslag, waarbij ten aanzien van aspecten als situering van het bouwvlak, bouwhoogten en afstanden rekening is gehouden met de inpassing van het plan in de omgeving. Een specifiek voorbeeld hiervan is dat in het bouwplan voor de Lumière-toren aan de kant van de Lijnbaan twee set backs waardoor feitelijk en optisch meer afstand wordt gecreëerd tussen het bouwvolume van Lumière en de ASR-locatie. De beïnvloeding van het

uitzicht alsmede de privacy van de beoogde ASR-torens is derhalve niet zodanig dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De effecten van de ontwikkeling van Lumière op het woon- en leefklimaat in de omgeving zijn zorgvuldig beoordeeld en worden op deze locatie aanvaardbaar geacht.

Tot slot wordt opgemerkt dat reclamant een herontwikkeling van de locatie voorstaat waarbij twee woontorens in hetzelfde project op korte afstand (minder dan 27 meter) van elkaar worden gerealiseerd. De twee torens hebben evengoed impact (op elkaar) als het gaat om aspecten als uitzicht en privacy.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.9 Referentiekader MER

Aangezien in het noordelijk deel van het centrum van Rotterdam de komende jaren meerdere grote projecten zullen worden ontwikkeld, zoals Lumière, RISE, Pompenburg, het Schiekadeblok en de ASR-locatie, is de vraag gerechtvaardigd of deze projecten niet gezamenlijk als één stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. dienen te worden beschouwd en of het MER daarmee niet ten onrechte beperkt is tot de projecten RISE en Lumière.

Reactie gemeente

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 genoemde projecten 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. Door reclamant wordt zelf al verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 november 2022, waaruit 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). De ontwikkeling van Lumière is, net als de ontwikkeling RISE, een op zichzelf staand project, dat op geen enkele wijze financieel, organisatorisch of bouwkundig samenhangt met andere genoemde projecten.

Verder merken wij op dat de zienswijze van reclamant op dit punt niet wordt gevolgd. Zoals hierboven ook al is benoemd, is recent een projectambitiedocument voor de herontwikkeling van de ASR-locatie vastgesteld door de gemeenteraad. In het kader van de totstandkoming van dit ambitiedocument is met reclamant besproken dat in een volgende fase van het project (in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning, dan wel de wijziging van het omgevingsplan) een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd op basis van de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de aanvraag cq. wijziging. Reclamant heeft in dit verband niet gewezen op een mogelijke samenhang van de ontwikkeling van de ASR-locatie met de andere ontwikkelingen in het gebied. Wij verwijzen ook naar de brief van wethouder Zeegers van 5 juli 2024, waarin naar aanleiding van vragen van bewoners uit de Provenierswijk over het projectambitiedocument Weena70 wordt toegelicht waarom er voor de herontwikkeling van Weena70 geen MER is vereist. Dat reclamant in deze zienswijze een ander standpunt inneemt, lijkt niet consequent.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.10 Verkeersgegevens

Reclamant stelt dat uit de onderzoeken onvoldoende blijkt op welke wijze de verkeersgegevens tot stand zijn gekomen, en meer specifiek de wijze waarop de ASR-locatie in het verkeersmodel is opgenomen, die ten grondslag liggen aan de onderzoeken. Reclamant stelt dat niet de juiste verkeersgegevens zijn gehanteerd en dat derhalve sprake is van een ernstige onderschatting van de verkeerssituatie.

Reactie gemeente

Deze zienswijze heeft reclamant ook in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan Pompenburg naar voren gebracht. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er contacten met reclamant geweest waarbij het verkeersmodel is toegelicht.

Op de ASR-locatie biedt het bestemmingsplan ter plaatse de mogelijkheid voor nieuwbouw tot 150 meter (en zelfs tot 200 meter als toepassing wordt gegeven aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid) met een gemengd programma. Binnen de toegestane volumes is een groot programma mogelijk. Uitgangspunt bij het verkeersmodel is dat planologisch bestemd programma wordt opgenomen in het verkeersmodel. De planologische mogelijkheden op deze locatie en de daaruit voortkomende verkeersbewegingen op basis van bvo (dus maximaal programma) zijn in het verleden toegevoegd aan het verkeersmodel. Dat geldt ook voor de bestaande parkeergarage die nu nog een openbaar karakter heeft. De mogelijkheden/verkeersbewegingen zijn overgenomen in de daaropvolgende versies van het verkeersmodel en zijn zodoende ook aanwezig in het verkeersmodel dat is gebruikt voor de onderzoeken ten behoeve van het MER voor RISE en Lumière en de beide (ontwerp)bestemmingsplannen.

Als de huidige 'invoer' van de ASR-locatie in het verkeersmodel wordt afgezet tegen de verkeersgeneratie na de herontwikkeling van de locatie, moet worden gecontacteerd dat de verkeersgeneratie nu worst-case in het verkeersmodel zitten. Vanuit het gemeentelijk beleid wordt gestimuleerd en heeft het sterk de voorkeur om parkeerplaatsen voor auto's te minimaliseren. Op deze locatie kan gebruik worden gemaakt van meerdere vrijstellingen (nabijheid OV-halte, extra fietsparkeerruimte, deelauto's of Mobility as a Service). Een parkeereis van 0 voor woningen is, afgezien van deelauto's, mogelijk. Functies als werken, onderwijs en zorg hebben wel een parkeereis voor auto's (zie ook het projectambitiedocument). Voor de herontwikkeling van de ASR-locatie zal een lage parkeereis gelden en dat betekent dus ook een lagere verkeersgeneratie dan waar nu vanuit is gegaan op basis van het maximale programma. Resumerend kan worden gesteld dat in het verkeersmodel is uitgegaan van een overschatting van de verkeersgeneratie die in de toekomst uit zal gaan van deze locatie. Daarmee is dus geen sprake van een onderschatting van de verkeerssituatie.

Als gevoeligheidsanalyse hebben wij nog een vergelijking gemaakt van de huidige verkeersaantrekkende werking van de locatie en de verkeersaantrekkende werking op basis van de meest recente plannen voor de herontwikkeling. De plannen gaan uit van een programma van ca. 101.500 m² bvo kantoren, commerciële functies en woningen. ASR heeft aangegeven tussen de 270 en 320 parkeerplaatsen te willen realiseren. Voor een verdere analyse wordt gerekend met een gemiddelde van 300 parkeerplaatsen. Voor particuliere niet-openbare parkeergarages rekent de gemeente Rotterdam met een turnover van 3 per parkeerplaats om de verkeersgeneratie te bepalen. De nieuwe ontwikkeling genereert dus ongeveer 1.800 motorvoertuigen per etmaal (300x3 en vervolgens een aankomst en vertrek). In het geval van kantoren ligt de turnover waarschijnlijk lager in vergelijking tot woningen.

Door de ontwikkeling vervallen de huidige functies die nu op de locatie aanwezig zijn: ca. 17.500 m² kantoren, en ca. 800 m² winkel en de Kruiskade-parkeergarage met 275 parkeerplaatsen. Het merendeel van het kantoorpersoneel parkeert in de Kruiskade garage, waar 210 parkeerplaatsen zijn gereserveerd. Bezoekers van de winkels zijn aangewezen op de openbare parkeerplaatsen in de garage, op straat of elders in garages in de binnenstad. Bij eenzelfde turnover van 3 per parkeerplaats voor niet-openbare parkeerplaatsen, is in de huidige situatie sprake van een verkeersgeneratie van 1.260 motorvoertuigen per etmaal (210x3 en vervolgens een aankomst en vertrek). De resterende openbare parkeerplaatsen genereren 650 verkeersbewegingen (65x5 en vervolgens aankomst en vertrek). In totaal dus 1.910 motorvoertuigen per etmaal. In de toekomstige situatie neemt het bouwprogramma fors toe, maar het aantal parkeerplaatsen nauwelijks. Bovendien zijn die niet openbaar, in tegenstelling tot een deel van de huidige parkeerplaatsen. Hierdoor kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie vergelijkbaar is met de huidige situatie, of zelfs iets afneemt. Hierbij is het dus wel belangrijk om in acht te nemen dat, zoals hierboven vermeld, niet de huidige situatie, maar het maximale planologische mogelijkheden in het verkeersmodel zijn opgenomen.

Tot slot merken wij op dat reclamant voor de onderzoeken naar de herontwikkeling Weena70 ook gebruik maakt van hetzelfde verkeersmodel en daar als zodanig geen bezwaar tegen heeft gemaakt. In het kader van de onderzoeken die ten grondslag moeten worden gelegd aan de herontwikkeling, beroept zij zich ook op planologische ruimte, zodat zij enkel nog de toevoeging van programma ten opzichte van die planologische ruimte hoeft te onderzoeken. Hierbij gaat zij er dus (terecht) vanuit dat het toegestane programma reeds is onderzocht. De zienswijze op dit punt gaat uit van een tegengestelde veronderstelling.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9 Reclamant 9 – Stichting Rotterdam Natuurlijk!

Reclamant 9 is Stichting Rotterdam Natuurlijk!

9.1 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 worden 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 transitie 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 Lumière 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.

9.2 Klimaatbestendigheid leefomgeving

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 Lumière zal de ontwikkelaar ter goedkeuring van de gemeente maatregelen op het gebied van biodiversiteit opnemen in het ontwerp. Zo worden er groene daken met inheemse plantensoorten die aantrekkelijk zijn voor inheemse insectensoorten gerealiseerd en worden er nestkasten in/aan de gevel bevestigd ten behoeve van vogels. 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 gemeentelijke beleid.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

9.3 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. De besluitvormingsprocedure en besluiten ten aanzien van het (ontwerp)bestemmingsplan, de (ontwerp-)omgevingsvergunning zijn door de gemeente op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. Daarnaast hebben de projectontwikkelaar en de gemeente nog verschillende participatiemomenten georganiseerd. Daarmee is de gemeente van mening dat zij samen met de projectontwikkelaar voldoende transparant is geweest over de ontwikkeling van Lumière. Ook is de gemeente van mening dat burgers voldoende in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op de plannen voor Lumière.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

9.4 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.

9.5 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

Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze [9.3](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform zienswijze [9.3](#).

9.6 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.

9.7 EVRM

Reclamant stelt dat Lumière niet bijdraagt aan de bestaanscriteria die genoemd zijn in zienswijzen 23.1 t/m 23.7 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

Lumière is en wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. De ontwikkeling en realisatie van Lumière voldoet aan het wettelijke kader.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.8 Emissievrije nieuwbouw

De gemeente zich zou moeten richten op het hergebruiken van bestaande gebouwen en emissievrije nieuwbouw. Superhoogbouw heeft veruit de meeste uitstoot van alle bouwtypen 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 de Rotterdam doen we momenteel ervaring op met emissievrije nieuwbouw bij kleine vastgoedontwikkelingen. Echter merken we wel dat het 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 uitgangspunt te hebben voor Lumière. Ingezet wordt op andere duurzaamheidspunten zoals een BREEAM NL-certificering, een materialenpaspoort en het stimuleren van hergebruik van materialen (circulariteit). Ook wordt er ingezet op het aansluiten op een WKO-systeem. Ook is het gebouw duurzaam ontworpen, met ruimten die eenvoudig van functie kunnen veranderen, waarmee de toekomstbestendigheid van het gebouw wordt vergroot. Alle duurzaamheidsuitgangspunten zijn te vinden in de NvU en worden ook beschreven in de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.9 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.

9.10 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.

9.11 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. Voor Lumière geldt dat er parkeerplaatsen worden gehuurd in de parkeergarage Q-Park Weena. In dit onderzoek is te zien dat het verkeer wordt ontsloten via de Karel Doormanstraat.

De verkeersbewegingen zijn berekend op basis van de (gesaldeerde) verkeersgeneratie in combinatie met het logistieke verkeer. Dat komt neer op 433 verkeersbewegingen vanwege extra verkeersgeneratie en 157 logistieke bewegingen. Hiermee is tevens rekening gehouden met de 40 parkeerplaatsen die op afstand worden gehuurd. Dit is ook terug te zien op blz. 21 van het mobiliteitsonderzoek (bijlage 18 bij het (ontwerp)bestemmingsplan). In de toelichting bij het bestemmingsplan is toegelicht dat het parkeren zal worden opgelost in de bestaande Weena-parkeergarage. Daarom zijn alle verkeersbewegingen wel meegenomen in de verkeersafwikkeling en vervolgens de milieuonderzoeken. Voor de verzorgende/bezorgende diensten is dus een aparte berekening gemaakt (157 logistieke bewegingen). Er wordt op geen enkele manier een vertekend beeld gegeven van de verkeerseffecten.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

9.12 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 Lumière 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 Lumière is, net als de

ontwikkeling RISE, 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.

9.13 Herinrichting Hofplein

Er wordt een enorme investering gedaan voor het vergroenen en herindelen van het Hofplein. Door de effecten van Lumière, 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. 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. Ook bij de sortimentskeuze van meerstammige heester tot bomen 1^e grootte (bomen die groter worden 12 meter) is er locatie specifiek rekening gehouden met het windklimaat en de bezonning. 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.

9.14 Participatie en Verdrag van Aarhus

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

Reactie gemeente

Het Verdrag van Aarhus regelt dat het publiek (individuele 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 m.e.r.-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.

9.15 Subsidies

Reclamant stelt dat uit onderzoek en opgevraagde WOO-informatie blijkt dat er innige samenwerking was tussen het College van B&W, Stadsontwikkeling en projectontwikkelaars. Dit zou het risico vergroten 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 Lumière 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.

9.16 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.

9.17 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.

9.18 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 Lumière 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.

9.19 CO₂ budget

Reclamant vraagt om het CO₂ 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 Lumière 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 CO₂ 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.

9.20 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 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.

9.21 Slopen van bioscoop

Reclamant stelt dat het onnodig was om een in goede conditie verkerend bioscoopgebouw te slopen voor Lumière en dat dit tegen de doelstellingen van de klimaatwet is.

Reactie gemeente

Het gebouw is al langere tijd niet meer in gebruik als bioscoop en ingrijpend verbouwd. Voor de gewenste woningbouw en andere functies op deze plaats is het huidige gebouw niet geschikt.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10 Reclamant 10 – Bewonerscommissie Behoud Pompenburg

Reclamant 10 is de Bewonerscommissie Behoud Pompenburg van de Pompenburgflat, gelegen aan de Doelstraat te Rotterdam. De zienswijze van reclamant ziet met name op het ontwerpbestemmingsplan RISE. In deze nota worden de zienswijzen die zijn toegespitst op het ontwerpbestemmingsplan Lumière van een reactie voorzien.

10.1 Invloed van Lumière op Pompenburgflat

Lumière heeft een negatieve invloed op een gezonde leefomgeving. Er is sprake van toename van verkeer en daarmee toename van geluidsoverlast, verslechtering van de luchtkwaliteit, schaduw op de woningen van de Pompenburgflat en aantasting van het woongenot.

Reactie gemeente

Door de ontwikkeling van Lumière komen er meer bewoners en gebruikers in het gebied. Lumière wordt op zo'n manier ontwikkelt dat het ook een waardevolle toevoeging is voor het gebied, namelijk door te zorgen voor een levendige plint en groene gevels en daktuinen. Lumière zal door de hoogte schaduw toevoegen, maar dit past geheel binnen de normen die de gemeente hiervoor stelt. Er worden geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd, maar er wordt gebruik gemaakt van het bestaande parkeerareaal. Dit zijn parkeerplaatsen die momenteel niet worden gebruikt, maar dit zorgt er ook voor dat deze parkeerplaatsen in de toekomst dus ook niet meer kunnen worden gebruikt door andere bezoekers. Bovendien gaat het maar om een beperkt aantal parkeerplaatsen. In de onderzoeken naar geluid en luchtkwaliteit is rekening gehouden met de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van Lumière. Deze is specifiek berekend voor de beoogde ontwikkeling en opgenomen in de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken. De toename van geluid alsmede de verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van het verkeer afkomstig van Lumière is zeer beperkt.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.2 Strijd met Woonvisie

De Woonvisie presenteert verouderde cijfers betreffende sociale woningbouw in Rotterdam. Het plan voor Lumière is gebaseerd op ondeugdelijke informatie en voldoet niet aan de provinciale en Rijksoverheid-woningbouwopgave. Reclamant vraagt zich af voor wie er wordt gebouwd.

Reactie gemeente

Het plan is getoetst aan de 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 toepassingen 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 2.1.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan). Daarnaast is gekeken naar de kwalitatieve woningbehoefte van de Stadsregio Rotterdam. De ontwikkeling voorziet in meergezinswoningen, waar veel behoefte voor bestaat. De behoefte aan de beoogde woningen is daarmee in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking, dat op rijksniveau is vastgesteld. Het feit dat Lumière geen sociale woningen toevoegt, bestrijdt deze conclusie niet. 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 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 30% van de nieuwe woningen in Lumière bestaan uit (betaalbare) middenhuur-woningen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.3 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. Door deze publicatiedatum de duur voor een zienswijze indiening ten koste is gegaan en vraagt waarom niet gewacht is 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 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 ter kennisgeving aan te nemen.

10.4 Referentiekade 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 Lumière, maar ook RISE, 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 worden 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 Lumière langs de lat van samenhang wordt gelegd, wordt geconstateerd dat er geen sprake is van samenhang met andere projecten in de binnenstad. Deze zelfde redeneerlijn geldt voor RISE. 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.

10.5 Effecten bezonning op RISE

RISE zal door Lumière 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, 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 Coolingseltoren. De gemeente heeft geen beleid voor bezonning van de nog te realiseren woningen. Maar als het resultaat langs de lat van het Afwegingskader bezonning (toetsingskader voor bestaande woningen) wordt gelegd, dan kan worden geconcludeerd dat door de komst van Lumière slechts beperkt schaduw valt op RISE en dat er nog altijd sprake is van ten minste twee uur bezonning en dat daarmee wordt voldaan aan de bezonningsnorm geen sprake is van een onaanvaardbare situatie.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10.6 Geluidonderzoek Hofplein/Weena-Zuid

Reclamant stelt dat in het akoestisch onderzoek het verkeer op het Hofplein/Weena-Zuid niet is meegenomen, omdat het in de toekomst een 30km/u-zone wordt. Reclamant vraagt of de werkelijke waarden zijn onderzocht.

Reactie gemeente

Op zowel Weena-zuid als het Hofplein zal in de toekomstige situatie sprake een maximumsnelheid van 30 km/uur van toepassing zijn (ziet paragraaf 3.1 van het akoestisch onderzoek wegverkeer). Een 30 km/uur weg valt buiten de systematiek van de Wet geluidhinder en behoeft in die context niet te worden meegenomen. DGMR heeft niettemin voor de toekomstige situatie (peiljaar 2034) het wegverkeersgeluid vanwege de Coolingsel, de Weena, de Kruiskade en de Karel Doormanstraat berekend en daarbij als uitgangspunt gehanteerd dat de rijsnelheid op deze wegen 50 km/uur bedraagt (zie DGMR-rapport met kenmerk B.2019.0727.17.R001 versie 3 d.d. 2 augustus 2023).

Uit deze berekening volgt dat het wegverkeersgeluid van de genoemde wegen voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Als de rijsnelheid in de toekomst wordt verlaagd naar 30 km/uur, zal de geluidbelasting nog verder afnemen. Conform de Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting, hoofdstuk 2 van bijlage 1 behorende bij het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, wordt de bronsoort wegverkeer niet meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve

geluidsbelasting omdat voor deze bronsoort de wettelijke voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

10.7 Bezonning Hofplein

Het Hofplein is als sunspot aangemerkt in het bestemmingsplan. 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

Het Hofplein is in de Hoogbouwvisie 2019 aangewezen als representatieve ruimte en niet als sunspot. Dat betekent dat een zekere vermindering van het aantal zonuren is toegestaan. Uit het bezonningsonderzoek van DGMR van 11 september 2023 dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan hoort, blijkt dat de ontwikkeling van Lumière niet leidt tot een vermindering van het aantal zonuren op de representatieve ruimte op het Hofplein (zie figuren 9 en 11, 13 en 15, 17 en 19, respectievelijk 21 en 23 in het bezonningsonderzoek van DGMR).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11 Reclamant 11 (inhoudelijk identiek aan 10)

Reclamant 11 is een bewoner van de Pompenburgflat. Deze zienswijze is wat betreft de punten over Lumière identiek aan de zienswijze van reclamant 10. Wij verwijzen daarom voor de beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording op de zienswijze van [reclamant 10](#).

12 Reclamant 12 (vervalt)

Reclamant 12 is een bewoner van het Pompenburgflat. Reclamant geeft in de titel van de zienswijze aan dat de zienswijze is gericht tegen de ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière. De zienswijze gaat inhoudelijk enkel over RISE en wordt derhalve niet verder in deze Nota behandeld. Reclamant krijgt een reactie op de zienswijze in het kader van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan RISE.

13 Reclamant 13

Reclamant 13 is een bewoner van het Heliportcomplex.

13.1 Bezonning

De bezonning van de woning van reclamant is niet in de wintermaanden (21 september – 21 maart) in beeld gebracht. Reclamant verwacht in de herfst, winter en lente volledig of grotendeels in de schaduw te komen zitten (in het huis en balkon). Reclamant verzoekt een beeld te krijgen van de gevolgen van de bezonning in de wintermaanden, voor zowel het huis als op het balkon, alsook het Heliportcomplex als geheel.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft in twee documenten vastgelegd hoe de effecten van hoogbouw op de bezonning van de omgeving wordt afgewogen. Voor de bezonning van de buitenruimte zijn in 2019 de kaders vastgelegd in de Hoogbouwvisie. In 2021 heeft de gemeenteraad het Afwegingskader Bezonning vastgesteld. Daarin staat beschreven op welke wijze de effecten van hoogbouw op bezonning van de woningen omgeving in beeld worden gebracht. Voor beide beleidsdocumenten is de onderzoeksperiode tussen 21 maart en 21 september en wordt enkel de bezonning op de gevel van woningen in beeld gebracht, dus niet op het balkon. De gemeente zal de bezonningssituatie in de wintermaanden niet in beeld brengen. In deze maanden is er in algemene zin sprake van een beperkt aantal zonuren. Bovendien zorgt in veel bestaande wijken de huidige bebouwing in de buurt of straat reeds voor schaduw op de tegenoverliggende gevels.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.2 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.

13.3 Gezondheid afname bezonning

Reclamant stelt dat de vermindering van zon op het huis en balkon van het huis van reclamant nadelige gevolgen heeft voor de gezondheid en gemoedstand van reclamant. Alsook voor het wooncomfort en -plezier.

Reactie gemeente

De afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw van Lumière is dermate groot dat er sprake is van zeer beperkte effecten op de bezonningssituatie, als er al effecten zijn. Wat betreft het wooncomfort- en plezier, zijn wij van mening dat dit geen eigenschappen zijn die concreet te meten of beoordelen zijn. Dit zijn naar ons oordeel persoonlijke waarderingen van meer concrete kenmerken van de omgeving. In zijn algemeenheid kunnen wij aangeven dat in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek heeft plaatsgevonden naar de relevante omgevingsaspecten en dat wij het plan op basis daarvan wenselijk en acceptabel achten.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.4 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, ook gezien de afstand van de woning van reclamant tot de nieuwbouw van Lumière. 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 ongegrond te verklaren.

13.5 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.

14 Reclamant 14 (vervalt)

Reclamant 14 is een bewoner van het Heliportcomplex. Reclamant geeft in de titel van de zienswijze aan dat de zienswijze is gericht tegen de ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière. De zienswijze gaat inhoudelijk enkel over RISE en wordt derhalve niet verder in deze Nota behandeld. Reclamant krijgt een reactie op de zienswijze in het kader van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan RISE.

15 Reclamant 15 – Bewonersvereniging Provenierswijk.

15.1 Belangen van Provenierswijk

In het plan is geen rekening wordt 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.

15.2 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 spoorempacement, 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.

15.3 Participatie

Bewoners van de Provenierswijk zijn niet betrokken zijn 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 Lumière. Dit is salamtactiek en niet getuigt van een betrouwbare overheid.

Reactie gemeente

Er zijn voor het plan van Lumière participatiebijeenkomsten georganiseerd, alleen waren die niet specifiek op de bewoners van de Provenierswijk gericht. Daarnaast was er een bijeenkomst in het Timmerhuis op 11 april 2023 waar alle op dat moment bekende plannen voor het RCD XL-gebied zijn gepresenteerd. Daar is het project Lumière ook uitgebreid aan bod gekomen. Er is zelfs specifiek over dit project een presentatie gegeven. De stelling van reclamant op dit punt is dus onjuist. De

uitnodigingen hiervoor zijn in een groot gebied verspreid, ook in de Provenierswijk, en via de media. Meerdere bewoners van de Provenierswijk hebben deze bijeenkomst ook bijgewoond. Ook heeft er op 17 januari 2024 een digitale bijeenkomst plaatsgevonden, waarvan de uitnodiging in een groot gebied is verspreid. Tijdens deze bijeenkomst is er informatie gegeven over o.a. het plan en de procedure. Wij vinden het jammer om te vernemen dat reclamant in de veronderstelling heeft dat de gemeente het project Lumière verborgen heeft willen houden voor de bewoners van de Provenierswijk.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.4 Terinzagelegging

Reclamant werd verrast met de kennisgeving van Lumière 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.

15.5 Belangenverstrengeling

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

Reactie gemeente

Dat gemeente en projectontwikkelaar in het ontwikkeltraject voor Lumière 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.

15.6 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 wordt verwezen naar zienswijze [9.14](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze te behandelen conform [9.14](#).

15.7 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 wordt verwezen naar zienswijze [10.2](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze te behandelen conform [10.2](#).

15.8 In strijd met NOVI

Lumière voldoet niet aan de NOVI. Ten eerste omdat Lumière de leefomgevingskwaliteit zou verslechteren door schaduw, extra verkeer, extra luchtvervuiling en meer lawaai. Ten tweede omdat Lumière niks zou bijdragen aan de woonbehoefte, specifiek omdat het geen sociale woningen bevat. Reclamant stelt dat het plan ook niet voldoet aan Rijks- en Provinciaal beleid en aan de Ladder. Er wordt voor expats gebouwd en de appartementen zijn kleiner dan 40-45 m² zijn. De rest zou onbetaalbaar zijn.

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 abstractieniveau, dat het niet direct van toepassing is op binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen zoals Lumière. Het bestemmingsplan is derhalve ook niet in strijd met de NOVI. Wat betreft de stelling dat Lumière niet bijdraagt aan de woningbehoefte omdat het geen sociale woningen bevat, verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze [10.2](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.9 Onleesbaarheid tekst NOVI

De tekst in het ontwerpbestemmingsplan in de paragraaf NOVI is niet leesbaar.

Reactie gemeente

In de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan wordt een zeer beknopte omschrijving gegeven van de doelen van de NOVI en wordt in algemene zin beschreven of de deze nationale visie van toepassing is op dit bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

15.10 Sociale veiligheid

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

Reactie gemeente

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

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.11 Nota van Uitgangspunten

In de NvU staat dat minimaal 30% in het middensegment moet worden gerealiseerd maar uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet wat het plan nu uiteindelijk gaat realiseren. In de NvU staat dat door onttrekkingen van kantoren schaarste in het CBD dreigt, waardoor nieuwe kantoortoevoegingen verantwoord zijn. Reclamant vraagt hierover welke onttrekkingen het zijn en welke specifieke kantoren in het gebied zijn onttrokken. 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

Zoals ook in de reactie op zienswijze [10.2](#) is toegelicht, zal conform de Nota van Uitgangspunten- 30% middensegmentwoningen worden gerealiseerd. Dit is afgesproken in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de projectontwikkelaar heeft gesloten. 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.

15.12 Fouten in het MER

In het MER en de bijlagen zitten veel typfouten 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 met 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.

15.13 Nut van zienswijzenprocedure

Lumière 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 Lumière (en RISE) te onderzoeken alsook om de effecten van beide varianten in beeld te brengen. Het klopt dat het MER uitgaat van realisatie van Lumière, maar de exacte uitwerking van Lumière 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. Daarnaast wordt opgemerkt dat in het MER voor de Lumière-toren een toren van 200 meter is onderzocht. Gelet op de onderzoeksresultaten voor met name wind, is ervoor gekozen om in het bestemmingsplan een ca. 50 meter lagere toren te bestemmen.

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.

15.14 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 wordt verwezen naar zienswijze [9.9](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze te behandelen conform [9.9](#).

15.15 Belangenverstrengeling MER

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

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.16 Onjuiste resultaten MER

Reclamant twijfelt aan de conclusie dat onder andere Lumière (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 bezonnig. Dat er nauwelijks effecten zijn op de Provenierswijk en Agniesebuurt komt door de grote afstand tot de woningen in deze wijken. De afstand van de Lumière-toren tot de woningen aan het Hennekinplein is ruim 400 meter en tot de Agniesebuurt nog groter. 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.

15.17 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. Dat laatste is incorrect omdat Lumière niet voldoet aan de woningbouwopgave vanwege 0% sociale woningen. De rekenmethoden, kengetallen en referentiegegevens zijn zo opgesteld dat de uitslag bijna alleen maar positief kan uitvallen voor Lumière. 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. De suggestie dat de rekenmethoden, kengetallen en referentiegegevens zo zijn opgesteld dat de uitslag bijna alleen maar positief kan uitvallen voor Lumière wordt niet herkend. Zo zijn de te verwachten verkeersbewegingen waarnaar reclamant verwijst, berekend met behulp van de verkeersgeneratiekencijfers van landelijk kennisinstituut CROW en de parkeernormen die voor het gebied gelden. Dit zijn op onafhankelijk onderzoek gebaseerde kengetallen die zijn ontwikkeld om in projecten zoals Lumière zo betrouwbaar mogelijk onderzoek te kunnen doen naar de te verwachten impact van het project op de omgeving.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.18 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 wordt verwezen naar zienswijze [9.12](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze te behandelen conform [9.12](#).

15.19 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.

15.20 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.

15.21 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 wordt verwezen naar zienswijze [15.17](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze te behandelen conform [15.17](#).

15.22 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.

15.23 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 waar 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.

15.24 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. Lumière ligt buiten dit stedenbouwkundig plan, de zuidelijke grens van het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door het Weena. Zodoende is de Provenierswijkregel niet van toepassing op Lumière. 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.

15.25 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 de beantwoording van deze zienswijze voor het aspect van stookkosten verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijzen [13.4](#).

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 ongegrond te verklaren.

15.26 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

Wij vinden het jammer om te constateren dat reclamant van mening is dat door de meetmethode in de beleidskaders de resultaten van de effecten van de afname van bezonning misleidend en ondeugdelijk zijn. Dit is namelijk niet wat de gemeente beoogd met dit beleid. De beleidskaders zijn opgesteld om enerzijds de kwaliteit van de openbare ruimte te beschermen en anderzijds om de afname van bezonning 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 verbloemen, het is enkel een toe te passen methode om een afweging te maken.

De bezonningsstudies voor de woningen zijn uitgevoerd conform het Afwegingskader bezonning, waarin is opgenomen dat dat bezonning op de noord- en zuidgevel van een woning bij elkaar mogen worden opgeteld. Daarbij worden enkel toetspunten geplaatst op bestaande woningen op de onderste woonlaag. Op grond van het beleid wordt het effect op woningen die nog niet gerealiseerd zijn, niet in beeld gebracht. De gemeente kan reclamant volgen in de stelling dat resultaten niet in alle gevallen even navolgbaar zijn, maar er wordt altijd gestreefd om de informatie zo inzichtelijk mogelijk in beeld te brengen. 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.

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 ontstaan. 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.

15.27 Bezonningeffecten van Lumière en RISE op elkaar

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

Reactie gemeente

Het is inderdaad zo dat de effecten van Lumière en RISE onderling niet zijn onderzocht. Dit is niet in beeld gebracht omdat het beleid dit niet voorschrijft. De gemeente vindt het effect van de torens opelkaar ook van ondergeschikt belang in de bredere belangenafweging.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

15.28 Mobiliteitsrapport onleesbaar

Het mobiliteitsrapport is onleesbaar. Op basis hiervan dient het proces te worden afgekeurd.

Reactie gemeente

Wij hebben nogmaals 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.

15.29 Aantal parkeerplaatsen

De berekende behoefte aan parkeerplaatsen is onrealistisch. De bruto-behoefte aan 181 parkeerplaatsen, met een parkeereis van 98. In de conclusie staat uiteindelijk dat er 40 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 8 deelauto's. Reclamant vraagt hoe dit kan.

Reactie gemeente

Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van de beleidsregeling parkeren. Vanwege de ligging nabij OV-punten, het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen en door de toepassing van een mobiliteitsconcept (deelauto's), wordt er korting gegeven op de parkeereis. Toekomstige bewoners en gebruikers van Lumière weten dat er beperkte mogelijkheid is voor het huren van een parkeerplaats. Ook zullen zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat. Het project zal dus voornamelijk een doelgroep aantrekken die geen auto bezit, maar gebruik maakt van andere mobiliteitsconcepten. In de (ontwerp-)omgevingsvergunning wordt nauwkeurig beschreven hoe de parkeereis tot stand is gekomen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.30 Parkeerplaatsen op eigen terrein

Omdat parkeerplaatsen elders worden gerealiseerd, betekent dit dat er te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Op basis van de beleidsregeling parkeren is het mogelijk om parkeren op afstand te realiseren. Hierdoor kan het bestaande parkeerareaal beter worden benut en hoeven er geen nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan de beleidsdoelstelling van de gemeente om de binnenstad meer autoluw te maken.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.31 Parkeerplaatsen op stand in verkeersonderzoek

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

Reactie gemeente

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze [9.11](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze te behandelen conform [9.11](#).

15.32 Parkeren in Provenierswijk

Het verkeer voor Lumière zal 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 Lumière 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 Lumière die eventueel gebruik maken van een bezoekersparkeervergunning, kunnen niet tegen het

gereduceerde bezoekerstarief in de Provenierswijk parkeren. Ook zijn er parkeerplaatsen dichterbij Lumière 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 Lumière. In het verkeersonderzoek blijkt het geen knelpunt te zijn.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.33 Verkeer over Statenweg

In alle onderzoeken wordt genegeerd dat het verkeer voor Lumière ook over de Statenweg zal rijden.

Reactie gemeente

Uit de verkeersmodellering blijkt dat extra verkeersgeneratie in het drukste spitsuur is beperkt: maximaal 31 motorvoertuigbewegingen per richting per uur. Dit verkeer verspreidt zich over verschillende wegen in Rotterdam, waardoor de extra motorvoertuigbewegingen nog lager zullen zijn. Het planeffect op de Statenweg is daarmee zeer beperkt en zal voor de weggebruiker niet waarneembaar zijn.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.34 Tegenstrijdige conclusies MER en milieuonderzoeken

Er zitten tegenstrijdige conclusies in het MER en de milieuonderzoeken van Lumière 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

Het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het MER heeft een andere, bredere reikwijdte en geeft daarmee een globaler beeld dan het verkeersonderzoek dat specifiek ten behoeve van de ontwikkeling van Lumière is uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan is specifiek voor dit project de verkeersafwikkeling gedetailleerder in kaart gebracht. Hierbij is bepaald op welke wegen de verkeersbewegingen zullen toenemen. De verkeersbewegingen zijn berekend op basis van betrouwbare, in de praktijk veelvuldige toegepaste kentallen van het CROW en zijn gecorrigeerd op basis van de parkeernormen die voor het gebied gelden. Voor het bepalen van de intensiteiten in de referentiesituatie is gebruik gemaakt van het verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waarin alle (bekende) ruimtelijke en infrastructurele maatregelen bij de verschillende wegbeheerders in beeld zijn gebracht. Wij zien in de zienswijze geen specifieke argumenten die aanleiding zouden kunnen geven om te twifelen aan de betrouwbaarheid van de door de ingeschakelde deskundigen gehanteerde methoden en uitgangspunten.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.35 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.

15.36 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

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 Lumière. Het vaststellen van het inrichtingsplan voor Hofplein (juni 2023) heeft reeds eerder een uitgebreid inspraaktraject doorlopen waarbij ook aandacht is geweest voor dit thema. Uit het Mobiliteitsonderzoek Lumière blijkt dat voor deze planontwikkeling het kruispunt Weena / Karel Doormanstraat maatgevend is. Op dit kruispunt zal in de plansituatie sprake zijn van een goede doorstroming. De cyclustijd (dat is de tijd die nodig is om iedere rijrichting een keer groen te geven) blijft onder de grenswaarde van 90 seconden. Het kruispunt kan een toename van verkeersbewegingen gegenereerd door Lumière op een acceptabele wijze afwikkelen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.37 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 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. De verkeersintensiteiten van het omliggende wegennet zijn afgeleid uit het verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Hierin zijn alle ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in de metropoolregio opgenomen die bekend zijn bij de verschillende wegbeheerders.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.38 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 CO₂ 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. Tot slot wordt opgemerkt dat in dit gebied de concentraties fijn stof ruim onder de wettelijk toegestane norm blijven dan dat de planbijdrage zeer beperkt is.

Uit verkeersonderzoek dat eerder is uitgevoerd voor de ontwikkelingen ZOHO en Pompenburg, die dicht bij de Provenierswijk liggen, bleek dat het aandeel verkeer dat vanuit deze projecten in de Provenierswijk terecht komt, al zeer beperkt is (ca. 7% van al het verkeer via de Walenburgerweg, geen verkeer door andere wegen in de Provenierswijk). De ontwikkeling van Lumière zal naar redelijke verwachting nog minder verkeer in de Provenierswijk veroorzaken, omdat deze locatie verder weg ligt en anders gesitueerd is dan de genoemd projecten. Het verkeer van en naar Lumière zal nauwelijks omrijden via de Provenierswijk. Daarmee zijn er ook geen waarneembare milieueffecten als gevolg van verkeersgeneratie van Lumière. Tot slot wordt opgemerkt dat in dit gebied de concentraties fijnstof ruim onder de wettelijk toegestane norm blijven dan dat de planbijdrage zeer beperkt is. Wij verwijzen hiervoor naar de reactie op zienswijze [19.13](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.39 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 Lumière. 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.

15.40 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.

15.41 Cumulatieve geluidonderzoek

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

Reactie gemeente

Dat klopt. Bij dit bestemmingsplan worden er akoestische onderzoeken gedaan naar de geluidbelasting op Lumière 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 er niet of nauwelijks toename is van verkeer als gevolg van het plan. Zoals ook in reactie op zienswijze [15.38](#) is aangegeven, zal het verkeer voor Lumière niet door de Provenierswijk rijden en is er dus ook geen sprake van (cumulatieve) effecten.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.42 Ernstigere geluidsoverlast dan berekend

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

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [9.11](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [9.11](#).

15.43 Extra verkeer in Provenierswijk

Reclamant stelt dat de toename van verkeer door en langs Provenierswijk niet is onderzocht wat betreft geluidsoverlast, inclusief voorspelde omrijdroutes als gevolg van congestie op Hofplein en Schiekade.

Reactie gemeente

Uit verkeersonderzoek dat eerder is uitgevoerd voor de ontwikkelingen ZOHO en Pompenburg, die dichterbij de Provenierswijk liggen, bleek dat het aandeel verkeer dat vanuit deze projecten in de Provenierswijk terecht komt, al zeer beperkt is (ca. 7% van al het verkeer via de Walenburgerweg, geen verkeer door andere wegen in de Provenierswijk). De ontwikkeling van Lumière zal naar redelijke verwachting nog minder verkeer in de Provenierswijk veroorzaken, omdat deze locatie verder weg ligt en anders gesitueerd is dan de genoemd projecten. Het verkeer van en naar Lumière zal nauwelijks omrijden via de Provenierswijk, deze verwachting van reclamant wordt niet gedeeld.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.44 Geluidreflectie torens

De reflecties van geluid afkomstig van rail-, tram- en autoverkeer op de torens is niet onderzocht.

Reactie gemeente

Het geluidonderzoek is uitgevoerd op de wijze die is voorgeschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Daarbij is onder andere rekening gehouden met geluidreflecties. Bij de berekeningen is standaard uitgegaan van één reflectie.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.45 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.

15.46 Grondwater

Reclamant vraagt hoe men kan borgen dat er geen negatieve effecten optreden op de grondwaterstromen, zoals in het bestemmingsplan gesteld wordt.

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. Lumière 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 Lumière zullen optreden op het grondwater in de Provenierswijk.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

15.47 Waterafvoer

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

Reactie gemeente

Het plangebied Lumière 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 Lumière bij piekbuien geen impact hebben op de singels in de Provenierswijk.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

15.48 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. Reclamant vraagt ook 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 Lumière (en de hierboven genoemde projecten) op de grondwaterstand van belang. Zoals is toegelicht in reactie op zienswijze [15.46](#), 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.

15.49 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 m² 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 wijziging.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

16 Reclamant 16

Reclamant 16 is een bewoner van de Provenierswijk.

16.1 Stedenbouwkundige samenhang

Reclamant stelt dat er een stedenbouwkundig concept ontbreekt, 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 Lumière is de vastgestelde NvU richtinggevend. Hierin staat een nadere uitwerking van de randvoorwaarden waar het ontwerp van Lumière 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.

16.2 Bezonning

Reclamant stelt dat de wijk en woning van reclamant gedurende de 6 maanden van het najaar in de schaduw komt als gevolg van alle torens in RCD-XL. Reclamant stelt dat de zon achter een gesloten wand van bebouwing verdwijnt. Reclamant stelt dat dit tegen de gemaakte afspraken met wethouder Karakus in gaat. De wethouders heeft gesteld dat er geen wandvorming mocht ontstaan, dat alle torens opgeteld zouden worden waardoor voorkomen zou worden dat de wijk meer dan 1 uur extra schaduw zou krijgen.

Reactie gemeente

Voor een reactie op de stelling van reclamant dat sprake is van wandvorming, wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [15.2](#). Voor een reactie over de 'Provenierswijkregel' wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [15.24](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.3 Zonnepanelen

Reclamant stelt dat, als gevolg van de effecten zoals beschreven in zienswijze 16.2, reclamant en de Provenierswijk niet mee kunnen doen aan de energietransitie, omdat zonnepanelen geen zin zouden hebben.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [15.25](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [15.25](#).

16.4 Gezondheid afname bezonning

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

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [13.3](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [13.3](#).

16.5 Stookkosten

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

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [13.4](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [13.4](#).

16.6 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. 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 stadsprojecten Hofplein en Blaakpark 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.

16.7 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 Lumière bevat diverse groene daken, waaronder gebruiksdaken met 21 soorten planten en natuurdaken met 47 soorten planten. Daarnaast zijn diverse planten en boombakken voorzien waarbij respectievelijk in ca. 0,5 meter en 1 meter substraat wordt voorzien met bergingskratten voor de waterhuishouding. De natuurdaken zijn niet toegankelijk voor bewoners of andere gebruikers. Waardoor rust ontstaat voor o.a. insecten en vogels. De groene daken zijn allen tot ca. de 4^e verdieping voorzien. Dit houdt in dat dit op een hoogte van ca. 16-17 meter zal zijn. De natuurdaken zijn op de 2^e verdieping voorzien (ca. 8-9 meter). Daarbij is het ook bekend dat diverse soorten insecten tot 20-30 meter een dak kunnen koloniseren. Daarmee is het ontwerp wel degelijk geschikt voor insecten.

Het is geen nadrukkelijk doel dat het groen vanaf straatniveau kan worden ervaren. Doel is dat de vergroening een meerwaarde is voor zowel het gebouw als zijn omgeving. De meerwaarde zit het hem

in het feit dat de vergroening iets betekent voor de biodiversiteit. Tevens heeft het een meerwaarde voor de gebruikers van het gebouw. Tot slot is verduurzaming meer dan alleen vergroening van daken. Lumière wordt bijvoorbeeld ook aangesloten op een WKO-systeem en het gebouw is duurzaam ontworpen, met ruimten die gemakkelijk van functie kunnen veranderen om de toekomstbestendigheid van het gebouw te vergroten.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.8 Groen

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

Reactie gemeente

De gemeente heeft geen beleid dat ziet op de maximale afstand voor bewoners tot groenvoorzieningen. 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 Lumière de komende jaren de vergroenen. Bewoners van Lumière kunnen binnen 10 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 ongegrond te verklaren.

16.9 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 Delfseplein) 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 onderkent 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 zorgt er wel voor, met de kennis die zij heeft, dat bepaalde maatregelen in dit plan worden genomen om (extra) hitte zoveel mogelijk te voorkomen. Zo zullen er groene daken worden gerealiseerd om het reflecterend vermogen van de daken te verminderen en waterretentie te bevorderen, wordt een lichte gevelsteen toegepast en wordt groen gerealiseerd in de Lumière passage. In aanvulling hierop kan worden opgemerkt dat door de ontwikkelaar van Lumière op andere gebouwen in de omgeving (die eveneens in eigendom zijn bij deze ontwikkelaar) eveneens groene daken worden gerealiseerd. Het gaat dan om de gebouwen The Lobby, Dream House en City House.

Daarbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat één project geringe invloed zal hebben op het hitte eiland effect. Ook is er geen aanleiding om aan te nemen dat dit gevolgen heeft voor de Provenierswijk.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.10 Toename verkeer Provenierswijk

Er zal extra verkeer door de Provenierswijk rijden als gevolg van Lumière (en RISE). 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

Uit verkeersonderzoek dat eerder is uitgevoerd voor de ontwikkelingen ZOHO en Pompenburg, die dichterbij de Provenierswijk liggen, bleek dat het aandeel verkeer dat vanuit deze projecten in de Provenierswijk terecht komt, al zeer beperkt is (ca. 7% van al het verkeer via de Walenburgerweg, geen verkeer door andere wegen in de Provenierswijk). De ontwikkeling van Lumière zal naar redelijke verwachting nog minder verkeer in de Provenierswijk veroorzaken, omdat deze locatie verder weg ligt en anders gesitueerd is dan de genoemd projecten. Het verkeer van en naar Lumière zal nauwelijks omrijden via de Provenierswijk, deze verwachting van reclamant wordt niet gedeeld.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

16.11 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

Het autoverkeer in de omgeving van het Hofplein zal voor een deel inderdaad herverdeeld worden. Uit geen van de studies volgt dat het te verwachten is dat het verkeer via de Provenierssingel en de Proveniersstraat zal omrijden, aangezien dit geen logische verbinding is voor het bestemmingsverkeer naar Lumière. Verder wordt ingezet op vermindering van het autoverkeer naar de binnenstad door het stimuleren van het gebruik van P&R, het OV en fietsen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

17 Reclamant 17

Reclamant 17 is een bewoner van de Provenierswijk.

17.1 Referentiekader MER

Reclamant vraagt waarom in het MER niet alle plannen in de omgeving zijn meegenomen, specifiek de plannen voor het Schiekadeblok, de plannen tussen het spoor en de Schiestraat, de ASR-torens en het gebied Pompenburg met 4 nieuwe torens. Er zijn verschillende negatieve effecten geconstateerd in het MER en deze zullen voor een ruime omgeving alleen maar toenemen als de andere plannen bij het MER zouden worden betrokken.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze [8.9](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform zienswijze [8.9](#).

17.2 Noodzaak en behoefte

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

Reactie gemeente

Woningbehoefteonderzoek wijst uit dat er in alle prijssegmenten in Rotterdam vraag is naar woningen. Dat er in sommige projecten sprake is van leegstand of dat het gewenste voorverkooppercentage niet wordt gehaald, is niet zozeer een bewijs van dat er geen vraag is naar dure appartementen, maar dat het product op die plek niet wordt verkocht.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

17.3 Financiële uitvoerbaarheid

Onderzoek wijst uit dat de bouwkosten voor bouwen boven de 70 meter 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.

17.4 Technische uitvoerbaarheid

Reclamant stelt dat deze hoogbouw speciale funderingen en aandacht voor veiligheid en stabiliteit vereist. Dit kost veel geld en reclamant stelt dat schade voor het stadhuis, de metrobus en de spoortunnel niet ondenkbaar zijn.

Reactie gemeente

De gemeente heeft aandacht voor veiligheid en stabiliteit van hoogbouw. Dit wordt getoetst in het kader van de omgevingsvergunning. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijke zettingen bij de metrobus en omringende gebouwen zoals het stadhuis. Voor het project Lumière is een globale analyse gedaan naar de zettingen onder de toren en de invloed ervan op de belendingen. Hieruit blijkt dat deze zettingen binnen de grenswaarden blijven, waardoor geen constructieve schade verwacht wordt bij de belendingen. Deze globale analyse wordt in latere fase nader geverifieerd na het voltooien van geotechnisch onderzoek (het nemen van voldoende en diepe sonderingen) en het opstellen van het definitieve geotechnische advies. Deze nadere uitwerking van het geotechnische advies inclusief de analyse van de zettingen naar de belendingen is één van de voorwaarden bij de omgevingsvergunning en wordt in de vervolgfase ter beoordeling en goedkeuring aangeboden, voordat aan de start bouw mag worden begonnen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

18 Reclamant 18

Reclamant 18 is een bewoner van de Provenierswijk. Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 15. Derhalve verwijzen wij voor de beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording van de zienswijze van [reclamant 15](#).

19 Reclamant 19

Reclamant 19 is een bewoner van de Provenierswijk.

19.1 Bezonnning

Onder andere de Lumière-toren zet de Provenierswijk en woning van reclamant gedurende de 6 wintermaanden in de schaduw.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [13.1](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [13.1](#).

19.2 Gezondheid afname bezonnning

De afname van bezonnning heeft een negatief effect op het geestelijke en lichamelijke welzijn van reclamant en op de flora en fauna in de omgeving.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [13.3](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [13.3](#).

19.3 Stookkosten

Door afname van bezonnning zullen de stookkosten stijgen.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [13.4](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [13.4](#).

19.4 Zonnepanelen

Door de afname van bezonning kan reclamant niet meedoen aan de energietransitie, omdat zonnepanelen geen zin meer hebben.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [15.25](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [15.25](#).

19.5 Provenierswijkregel

Lumière 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.

Voor een reactie op de stelling van reclamant dat sprake is van wandvorming, wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [15.2](#). Voor een reactie over de 'Provenierswijkregel' wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [15.24](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.6 Effecten Lumière

Reclamant vraagt om onderzoeken die de gevolgen van Lumière op diens woonsituatie en directe burens aantonen en vraagt waarom dit niet in de bezonningsstudie is opgenomen. Reclamant vraagt om met de bewoners van omliggende wijken hierover in gesprek te gaan alvorens over te gaan tot vaststelling van het plan of het verlenen van een omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

Reclamant woont in de Provenierswijk. In de maatgevende periode, tussen 21 maart en 21 september, valt er geen schaduw van Lumière op deze wijk. Wij zien daarom ook geen aanleiding om met bewoners in gesprek te gaan over het effect van Lumière op de bezonning van de woningen in deze wijk.

Voorstel

Wij stellen voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.7 Norm Gedeputeerde staten Zuid-Holland

Lumière voldoet niet aan de norm die de Gedeputeerde staten van Zuid-Holland hebben gesteld in verband met het toezien op betaalbare nieuwbouw.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [10.2](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [10.2](#).

19.8 Woonvisie agenda 2020

Reclamant vraagt aan de gemeente om te verklaren dat de Woonvisie agenda 2020, koers naar 2030 en het addendum gebouwd waren op wankelende cijfers in relatie tot de visie op wonen.

Reactie gemeente

In de Woonvisie staan stevige ambities om te voorzien in voldoende (betaalbare) woningen voor alle Rotterdammers en diegene die in Rotterdam willen wonen. Daarbij baseert de gemeente zich op breed marktonderzoek en zoekt de afstemming met de provincie en waar nodig het Rijk. De Woonvisie is niet gebaseerd op wankelende cijfers.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.9 MER schaduw

Reclamant vraagt waarom er niet is gekozen voor een geïntegreerde planMER-analyse waarin gebruik wordt gemaakt van een werkelijke nulwaarde op basis van de huidige situatie en waarbij per torenplan in het gebied RCD-XL gekeken wordt hoeveel schaduw schade dit gaat opleveren, zodat de gemeente en omwonenden werkelijk zicht krijgen op de afnamen van kans op zon.

Reactie gemeente

In reactie op zienswijze [9.9](#) 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 schaduw effecten 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.

19.10 Parkeerplaatsen elders niet in (verkeers)onderzoek

De parkeerplaatsen die worden gehoord zijn niet meegenomen in de onderzoeken m.b.t. milieu en fijnstof.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van de vraag hoe de parkeerplaatsen in het mobiliteitsonderzoek zitten, verwijzen wij naar de beantwoording op [9.11](#).

Voor de milieuonderzoeken die worden uitgevoerd op basis van verkeersbewegingen (geluid, luchtkwaliteit), is het V-MRDH verkeersmodel gebruikt waar alle ontwikkelingen in de omgeving zijn opgenomen op basis van het programma dat wordt gerealiseerd, zonder dat er een korting wordt toegepast vanwege een beperkte parkeereis.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19.11 Maatregelen parkeerplaatsen

Reclamant vraagt of aangegeven kan worden welke maatregel wordt ingezet om het gebruik van openbare parkeerplaatsen Lumière te beperken tot het in de toelichting aangegeven aantal.

Reactie gemeente

Er wordt bij de ontwikkeling sterk ingezet op het bieden van alternatieven voor toekomstige bewoners en gebruikers van Lumière. Er worden veel en kwalitatief goede fietsenstallingen gerealiseerd en deelauto's aangeboden aan de bewoners en gebruikers van Lumière. 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, waardoor de parkeerdruk op straat niet significant wordt vergroot.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

19.12 Overschrijding WHO-waarden

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven op welke waarden v.w.b. NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} 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 NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Wel wordt voldaan aan de normen betreffende NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} 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 [19.13](#)). De 2021 WHO advieswaarden betreffende NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ 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 loper en de OV-gebruiker. Lumière draagt daaraan bij door geen nieuwe parkeerplaatsen te realiseren, wat in de basis meer autoverkeer aantrekt, maar juist een parkeeroplossing te zoeken in het bestaande parkeerareaal.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

19.13 Maatregel fijnstof

Reclamant vraagt of aangegeven kan worden welke flankerende maatregelen de gemeente gaat introduceren om de toevoerwegen door Noord naar het centrum (Schiekade, Statenweg, Stadshouderslaan) om de fijnstoftoename 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 6.4 van het ontwerpbestemmingsplan behandeld en het onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Uit de resultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt dat de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) voor zowel de nieuwe als bestaande woningen niet wordt overschreden. De maximale waarde voor PM₁₀ bedraagt 17,6 µg/m³. Voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) geldt een maximale concentratie van 25 µg/m³. De hoogst berekende waarde voor PM_{2,5} van 9,3 µg/m³. De waarden voldoet daarom ook aan de grenswaarde (zie de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek dat als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan is gevoegd). Deze resultaten worden ondersteund door de (onafhankelijke) meetresultaten die worden gepresenteerd op de landelijke website van het RIVM: 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.

20 Reclamant 20

Reclamant 20 is een bewoner in de wijk Cool.

20.1 Internationale afspraken

Reclamant vraagt of de gemeente kan aangeven hoe het plan bijdraagt aan de doelen die zijn vastgesteld 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 nationaalniveau.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

20.2 BREEAM/ LEED

Reclamant vraagt wat de score van het ontwerp is als ze gelegd worden langs de meetlatten BREEAM of LEED.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar heeft gekozen voor een BREEAM-certificering. Het ontwerp leidt tot een BREEAM-Excellent label voor het kantoor en de hotelfunctie.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

20.3 ROER

Reclamant vraagt wat de score van het ontwerp is als het wordt gelegd langs de meetlat ROER.

Reactie gemeente

De effecten van een concreet plan worden niet langs de ROER gelegd zijn in dit geval op projectniveau wel in een MER beoordeeld. Het ROER is daarbij wel als vertrekpunt gebruikt voor het opstellen van het MER. 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.

20.4 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 stadspleinen 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 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.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

20.5 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.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar van Lumière heeft bewust gekozen voor een architect die ervaring heeft in het gebied en die bekend is met de aanwezige cultuurhistorische en architectonische waarden. Hugh Maaskant, de architect van Lumière maar ook van het Cityhouse, Weenagebouw en het Hilton aan de Kruiskade, heeft de visie gehad om in dit gebied een multifunctioneel cluster van met elkaar verbonden gebouwen te maken. Lumière positioneert zich in dit cluster en vervolmaakt het geheel met een metropolitaanse stapeling van winkels, horeca, kantoren, hotel en woningen. Het complex sluit op de omliggende gebouwen aan door een laagbouw die het stadsblok afmaakt, waardoorheen een semi-publieke passage loopt. Vanuit deze laagbouw rijst de toren in twee trappen op, die zorgen voor breking van de wind, fijne schaalsprongen en groene terrassen. In geleiding en materialisering grijpt Lumière terug op de zakelijkheid van de wederopbouw en vertaalt dit naar een eigen esthetiek die bestaat uit een spel van rasters, lijnen en dieptewerkingen. Alles binnen een heldere volumetrie van natuursteen waarin alleen specifieke elementen zoals hoekaccenten, dakranden en bekroning eruit springen. Ondanks de hoogte zal Lumière de bestaande bebouwing niet domineren maar hiermee een nieuw geheel vormen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

20.6 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

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 worden 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 Lumière-gebouw zijn collectieve voorzieningen opgenomen om aan te sluiten bij de eisen van de Hoogbouwvisie, zoals gezamenlijke lobby en fietsenstalling, collectieve ruimte voor bewoners, collectieve tuin voor kantoren. Er komt een hof dat zal fungeren als centrale plek, waar alle functies en doelgroepen bij elkaar komen. Op deze manier wordt ontmoeting gestimuleerd om eenzaamheid en anonimiteit in hoogbouw tegen te gaan.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20.7 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.

Voor de locatie wordt gestreefd naar een gevarieerd programma zodat deze goed aansluit op de gewenste functiemix in het gebied. De locatie kent in de huidige vorm al een divers programma bestaande uit commerciële voorzieningen, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca. Hoewel de functies zoals hotel en kantoor ook al op basis van het huidig bestemmingsplan zijn toegestaan zijn hiertoe behoefte onderzoeken uitgevoerd en bijgevoegd bij de toelichting. Hierbij is vastgesteld dat de beoogde omvang van deze functies goed aansluit op de behoefte. Ten aanzien van maatschappelijke functies geldt dat hiervoor expliciet ruimte in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20.8 Noodzaak en behoefte kantoor en hotel

Reclamant vraagt of de gemeente aannemelijk kan maken dat de omgeving de implementatie van alle voorgestelde functies aan kan en dat deze noodzakelijk zijn. Reclamant vraagt naar een prognose voor de noodzaak van vastgoed met de functies kantoor en hotel en in de openbare ruimte parkeren en wegen.

Reactie gemeente

Voor een reactie op de behoefte naar kantoren, wordt verwezen naar de reactie op zienswijze [15.11](#). Door de groeiende populariteit van Rotterdam voor toerisme en congressen, blijft er in dit deel van de binnenstad ook ruimte voor toevoeging van hotelkamers. Zie voor aanvullende informatie op de hotel- en kantoorbehoefte ook de beantwoording op zienswijze [21.4](#). 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 de toekomstige gebruikers en bezoekers van Lumière zullen er geen nieuwe garages voor auto's gebouwd worden (wel voor fietsen), maar moet gebruik gemaakt worden van bestaande garages. 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 ter kennisgeving aan te nemen.

20.9 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, wat reclamant ook geen goed idee lijkt.

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 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 ter kennisgeving aan te merken.

20.10 Parkeerplaatsen op eigen terrein

Reclamant stelt dat het uitgangspunt zou moeten zijn om het parkeren en langzame vervoersmiddelen op de locatie zelf op te lossen. Als dat niet lukt dan moet het programma worden verkleind. Reclamant stelt dat het voorkomen moet worden dat de druk die op het centrum ontstaat op andere plaatsen van het centrum wordt verspreid.

Reactie gemeente

Het parkeren van fietsen en scooters wordt op eigen terrein opgelost. Er worden 940 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij ook voldoende ruimte is voor zogenaamde buitenmodelfietsen. Het autoparkeren wordt niet op eigen terrein opgelost. Voor het ingediende bouwplan geldt voor een parkeereis van 28 parkeerplaatsen (incl. 7 deelauto's). Er is voor gekozen om geen nieuwe parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein, maar om gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen. Het oplossen van de parkeervraag in externe parkeergarages betekent dat het bestaande parkeerareaal beter benut wordt. Daarnaast geldt het uitgangspunt dat bewoners en gebruikers van Lumière niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat. Hierdoor wordt voorkomen dat de druk op het centrum en omgeving wordt vergroot. Wij achten het niet noodzakelijk om het programma te verkleinen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20.11 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 ontwikkeling goed opgevangen kan worden. Reclamant vraagt of het plan flexibel genoeg is om toekomstige wijzigingen te realiseren en vraagt 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 Lumière kiest daar ook voor. In de toekomst kan er worden besloten deze plaatsen niet langer te huren, zolang maar wordt voldaan aan de parkeereis. 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.

In het (ontwerp)bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen. In deze planregel is bepaald dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een nieuwe ontwikkeling wordt getoetst in hoeverre deze ontwikkeling van voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Het beoogde bouwplan is getoetst aan de desbetreffende auto- en fietsparkeernormen. Daarbij kan autoparkeren ook buiten de bouwlocatie, binnen korte wandelafstand, worden opgelost. Hierbij is vastgesteld dat hieraan wordt voldaan. Wanneer het programma in de toekomst wijzigt, zal opnieuw beoordeeld worden of de (bestaande) parkeeroplossing nog voldoet. Verder wordt met de Beleidsregeling een ontwikkelaar gestimuleerd om de parkeereis te verlagen door het toepassen van 'kortingen', zoals met het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

20.12 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

De geluidbelasting van de verschillende bronsoorten is berekend en beoordeeld op de wijze die in landelijk vastgestelde reken- en meetvoorschriften is bepaald.

Voorstel

Wij stellen voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

20.13 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, met name is het voortraject wanneer stedenbouwkundige visiedocumenten worden opgesteld en het project verder vorm krijgt. In het geval van Lumière heeft de participatie voornamelijk plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten

Verder hebben er nog de overige participatiemomenten met de buurt plaatsgevonden:

- 12 september 2023 in het Oude Luxor theater aan de Kruiskade
- 5 juli 2022: presentatie voor de wijkraad aan de Mauritsstraat 16
- 12 juli 2022 in het Oude Luxor theater aan de Kruiskade
- Meerdere overleggen/presentaties voor eigen huurders City House
- Meerdere overleggen met stakeholders omgeving zoals eigenaren The Core, OMA, ASR, Hilton, enzovoorts;
- Eenmalig overleg met horeca en meerdere pogingen tot overleg met de horeca aan de Kruiskade (vanuit de horeca niet altijd gehoor aangegeven).

Verder wordt de website van de ontwikkelaar regelmatig geüpdatet en worden verslagen bij bijeenkomsten op de website en per e-mail gedeeld. In de fase van het bestemmingsplan speelt participatie ten aanzien van de uitwerking van het project 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. Al met al zijn wij van oordeel dat het participatieproces goed is uitgevoerd.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

21 Reclamant 21

Reclamant 21 is een bewoner op de Kop van Zuid.

21.1 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

Rotterdam groeit en de samenstelling van de bevolking wijzigt. Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt toe. De vraag naar woningen is hoog en dat blijft de komende jaren zo. Het woningtekort loopt nog altijd op. De grootste uitbreidingsbehoefte in Rotterdam ligt in het midden- en dure segment. Deze behoefte is in de loop van de tijd beperkt gewijzigd. De uitbreidingsbehoefte is overigens niet hetzelfde als een bouwprogramma, door de opwaartse prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. In het bouwprogramma zullen andere accenten gelegd worden, bijvoorbeeld meer nadruk op betaalbare woningen waar de nieuwe Rotterdamse Woonvisie op inzet.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

21.2 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 de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [10.2](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [10.2](#).

21.3 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 Lumière 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.

21.4 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. 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

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 ook naar de beantwoording van zienswijze [15.11](#).

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 2 behorende bij het bestemmingsplan. Maar deze eerdere conclusies worden tevens ondersteund door een oplegnotitie van Sweco (bijlage 9 bij dit raadsvoorstel), waarbij de ontwikkeling van het thuiswerken expliciet is betrokken, als ook het herstel van toerisme na corona.

De locatie van Lumière is bij uitstek multimodaal ontsloten. In de directe omgeving bevinden zich verschillende parkeergarages, fietsparkeerplaatsen en verschillende vormen van openbaar vervoer.

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.

21.5 Strijd met Omgevingsverordening Zuid-Holland 2019

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 vergroenings- en duurzaamheidsopgaven. 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 strijd met artikel 6.9 geconstateerd.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

21.6 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

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [20.7](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [20.7](#).

21.7 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 geluidbelasting van de verschillende bronsoorten is berekend en beoordeeld op de wijze die in landelijk vastgestelde reken- en meetvoorschriften is bepaald. Zo zijn ook conform de Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting, beschreven in hoofdstuk 2 van bijlage 1 behorende bij het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, de bronsoorten weg- en spoorverkeer niet meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting omdat voor deze bronsoorten de wettelijke voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

Uit de beoordeling van de cumulatieve geluidbelasting volgt dat het horecageluid de voornaamste geluidbronsoort is ter plaatse van de Lumière-woontoren. De horeca-bedrijven gevestigd aan de Kruiskade en Lijnbaan (muziekgeluid afkomstig van De Beurs en Villa Thalia, in combinatie met stemgeluid van terrasbezoekers) zorgen voor hoge cumulatieve geluidniveaus. De onderste woonlaag in de Lumière-woontoren bevindt zich op 63 meter boven lokaal maaiveld. De cumulatieve geluidbelasting van de horecabedrijven is daarmee vergelijkbaar als die voor de bewoners van de (bestaande) Manhaveflat.

De Lumière-woontoren worden gerealiseerd met per verdieping tien appartementen. Elk appartement heeft een inpandige loggia, dat aan de buitenzijde zal worden afgeschermd met een gesloten borstwering van tenminste 1,3 meter hoog. Dit bouwkundige ontwerp (inpandige loggia, gesloten borstwering en geluidabsorberend plafond) zorgt voor een reductie van tenminste 5 dB ter plaatse van de geveldelen die grenzen aan de loggia's.

Daarnaast zullen de gevels aan de buitenzijde van de Lumière-woontoren zodanig geluidwerend worden uitgevoerd, dat de akoestische binnenklimaat goed is. De binnenwaarde van het gecumuleerde geluidniveau zal maximaal 35 dB(A) als etmaalwaarde zijn.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

21.8 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 de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze [16.9](#).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze te behandelen conform [16.9](#).

21.9 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

De wijze waarop wordt gebouwd is als zodanig geen relevante factor in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan. Niettemin kan op dit punt worden opgemerkt dat de ontwikkelaar van Lumière nog een aannemer zal dienen te selecteren voor de bouw van het project. In dat kader zal in overleg met de in aanmerking komende aannemers niet alleen worden gekeken naar de mogelijkheden om overlast tijdens de bouw te voorkomen, maar ook naar mogelijkheden om emissies en energieverbruik tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken. De mogelijkheden die op dat gebied kunnen bestaan zijn echter mede afhankelijk van factoren als de beschikbaarheid van elektrisch materieel.

In het ontwerp van Lumière zijn wel degelijk elementen verwerkt die bijdragen aan een duurzame exploitatie van het gebouw. Zo wordt het gebouw aardgasvrij uitgevoerd. Het heeft de voorkeur het gebouw aan te sluiten op een WKO-installatie met warme- en koude bron – als duurzaam alternatief. Een andere mogelijkheid is een aansluiting op de stadsverwarming en het toepassen van een koude bron. Bij de verdere planuitwerking wordt onderzocht hoe hier invulling aan gegeven kan worden.

Het gebouw is verder multifunctioneel ontwerpen waarin ruimte wordt geboden aan een mix van functies. Door de toepassing van onder meer een grotere verdiepingshoogte wordt ervoor gezorgd dat functies onderling uitwisselbaar zijn. Deze flexibiliteit komt de toekomstbestendigheid van (het gebruik van) het gebouw ten goede. Om dezelfde reden is waar mogelijk gekozen voor duurzame, hoogwaardige materialen, zoals natuursteen.

Groen – natuur inclusief bouwen

Het gebied vormt een schakel tussen de grote ecologische structuren van de Rotte/ Hofbogenpark en de Westersingel/Museumparken. Gezien de ligging is het voornamelijk gericht op vliegende ecologie zoals vogels, insecten en vleermuizen. Via natuurdaken en natuurinclusieve maatregelen (ecologische folies die huisvesting herbergen voor vogels, insecten en vleermuizen) wordt het ecologische netwerk versterkt. Beplantingen zijn voor groot deel inheems en versterken de ecologische kwaliteit.

Daarnaast wordt het gebouw gerealiseerd voor de komende 200 jaar. Alle ontwerpbeslissingen, zoals de materialisatie van de gevel, worden opgenomen met in het achterhoofd een zeer langdurige en onderhoudsvriendelijke exploitatie. De plattegronden zijn daarnaast op een dusdanige manier ontworpen dat er flexibiliteit mogelijk is in uitwisseling van programma. Dat geeft het gebouw een langere levensduur.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienwijze ongegrond te verklaren.

21.10 Bezonning Hofplein

Reclamant stelt door het project de doelstellingen voor de bezonning van het Hofplein niet zal worden gehaald.

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 er op 21 september gemiddeld 3 uur. Door toevoeging van Lumière heeft geen effect op de bezonning van het Hofplein, dat is ook aangetoond in het bezonningsonderzoek (bijlage 16 bij het (ontwerp)bestemmingsplan).

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

21.11 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 meeste aspecten binnen de norm blijven. Daar waar ze boven de norm uitkomen is het effect beperkt en zullen mitigerende maatregelen getroffen om onder andere de gezondheid van bewoners te verbeteren (zie paragraaf 4.2.1 van de plantoelichting). Hieruit volgt dat er geen ongezonde woon- en leefomgeving ontstaat. Ook worden specifieke maatregelen getroffen om gezondheid in het algemeen te bevorderen (dus niet gezondheid in relatie tot bijvoorbeeld luchtkwaliteit). 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.

21.12 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. Zoals ook in reactie op zienswijze [21.1](#) draagt dit plan wel degelijk bij aan 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.

21.13 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 niet 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 hier haaks staat op de beginselen van zorgvuldigheid en rechtsbescherming van belanghebbenden.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer van het project Lumière 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 toepassen van een wettelijk instrument. De gemeente is het niet met reclamant eens dat het toepassen van de coördinatieregeling conflicteert met de rechtsbescherming van belanghebbenden. Door het toepassen van de coördinatieregeling 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.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

22 Reclamant 22 (vervalt)

Reclamant 22 is een bewoner in het 's-Gravenland. Reclamant geeft in de titel van de zienswijze aan dat de zienswijze is gericht tegen de ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière. De zienswijze gaat inhoudelijk enkel over RISE en wordt derhalve niet verder in deze Nota behandeld. Reclamant

krijgt een reactie op de zienswijze in het kader van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan RISE.

23 Reclamant 23

Reclamant 23 is een bewoner van de Afrikaanderwijk. Reclamant geeft in de titel van de zienswijze aan dat de zienswijze is gericht tegen de ontwerpbestemmingsplannen RISE en Lumière. De inhoud van de zienswijze ziet voor het overgrote deel op RISE en die punten worden derhalve niet verder in deze Nota behandeld. Reclamant krijgt een reactie op de zienswijze in het kader van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan RISE. Voor zover de zienswijze zicht richt op de ontwikkeling Lumière, wordt de zienswijze van reactie voorzien.

23.1 Bouwen voor lagere inkomens

Men moet afstappen van de RCD-gedachte en weer gaan bouwen voor het volk, voor mensen met lagere inkomens.

Reactie gemeente

Rotterdam staat voor een grote woningbouwopgave. Tot 2040 worden er 50.000 tot 75.000 woningen toegevoegd. We zien dat er een grote behoefte is aan alle woningsegmenten, dus niet alleen in het sociale- en middeldure segment. Per project wordt gekeken wat de gewenste segmentering is, gelet op de reeds bestaande voorraad in het gebied, maar waarbij ook realistisch gekeken wordt naar de financiële haalbaarheid van een project. Voor Lumière is ervoor gekozen om geen sociale woningen te realiseren, maar wel 30% middeldure huurwoningen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan Lumière 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 zullen bovendien ook 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 (Nieuwe) geluidgevoelige objecten

In artikel 3.4.1 wordt een voorwaarde gesteld voor 'nieuwe geluidgevoelige objecten'. Om te voorkomen dat discussie zal ontstaan over wanneer een geluidgevoelig object 'nieuw' is, wordt voorgesteld om 'nieuw' te vervangen door 'realisatie'. Het artikel luidt dan als volgt: 'Realisatie van geluidsgevoelige objecten is alleen toegestaan, indien [...]'

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 3.3.6 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 maximum aantal hotelkamers bedraagt niet meer dan 180 kamers waarbij het maximaal aantal slaapplekken in totaal niet meer bedraagt dan 360."

4.3 Aangepaste tekst i.r.t. het Horecagebiedsplan

De tekst over de horeca in Lumière in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, paragraaf 2.3.12 (Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024), sloot onvoldoende aan bij het meest recente Horecagebiedsplan. Voorgesteld wordt om deze tekst in lijn te brengen met het nieuw vastgestelde Horecagebiedsplan Centrum 2024-2027.

4.4 Aanvulling MER (bijlage 6 bij dit raadsvoorstel)

Naar aanleiding van het concept-toetsingsadvies van de Commissie voor de mer 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.

4.5 Geactualiseerd rapport Akoestisch onderzoek Lumière (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel)

Het rapport "Akoestisch onderzoek Lumière – Onderzoek ontwikkeling Lumière geluid horecabedrijven" van DGMR dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, dateert van 1 december 2023 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. Hoewel Peutz geen modelaanpassingen voor de horecabedrijven aan de Kruiskade/Lijnbaan heeft gedaan, is het gewijzigde Peutz-model gebruikt om het rapport Akoestisch onderzoek Lumière voor het bestemmingsplan Lumière te actualiseren. Ook zijn er nog enkel andere punten naar aanleiding van zienswijzen aangepast. Het gaat -samengevat- om de volgende onderdelen:

- De analyse of ter plaatse van de woningen in de Lumière-woontoren al dan niet sprake is van duidelijk hoorbaar muziekgeluid is naar aanleiding van de zienswijzen opnieuw gedaan;
- Naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn de geluidbijdragen van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein op de Lumière-woontoren geactualiseerd en beschreven in de geluidrapportage.
- De maximale geluidniveaus ($L_{A, max}$ -waarde) vanwege stemgeluid van terrasbezoekers en passanten zijn berekend;
- Beoordeeld is of eerder niet-onderzochte overige horecabedrijven, gevestigd aan de Kruiskade, een relevante geluidbijdrage leveren.

4.6 Actualiseren Mobiliteitsonderzoek (bijlage 8 bij dit raadsvoorstel)

In het mobiliteitsonderzoek dat als bijlage 18 bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd, zat een onjuiste kruispuntanalyse in. De kruispuntanalyse dient gecorrigeerd te worden op de berekende verkeersgeneratie. De bijlage wordt derhalve vervangen door de geactualiseerde versie van het mobiliteitsonderzoek (Goudappel Coffeng, 9 januari 2024). In het geactualiseerde onderzoek is de

kruispuntanalyse volledigheidshalve gecorrigeerd op de berekende verkeersgeneratie. De conclusies uit het onderzoek zijn ongewijzigd.

4.7 Actualiseren Rapport akoestisch onderzoek wegverkeer (bijlage 10 bij dit raadsvoorstel)

N.a.v. de het gecorrigeerde mobiliteitsonderzoek, wordt tevens het rapport akoestisch onderzoek wegverkeer, dat als bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd, geactualiseerd. De bijlage wordt derhalve vervangen door de geactualiseerde versie van het rapport (DGMR, 13 september 2024). De conclusies uit het onderzoek zijn ongewijzigd.

4.8 Geactualiseerd Rapport luchtkwaliteitsonderzoek (bijlage 11 bij dit raadsvoorstel)

N.a.v. de het gecorrigeerde mobiliteitsonderzoek, wordt tevens het rapport luchtkwaliteitsonderzoek, dat als bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd, geactualiseerd. Daarnaast is het onderzoek toegespitst enkel op het programma dat middels het bestemmingsplan wordt mogelijke gemaakt (voorgaand onderzoek ging nog uit van twee scenario's). De bijlage wordt derhalve vervangen door de geactualiseerde versie van het luchtkwaliteitsonderzoek (DGMR, 13 september 2024). De conclusies uit het onderzoek zijn ongewijzigd.

4.9 Actualiseren Rapport stikstof onderzoek (bijlage 12 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 stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan wordt derhalve vervangen door de nieuwe versie. De conclusies uit het onderzoek zijn ongewijzigd.

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt, indien vereist, ook geactualiseerd op basis van bovenstaande voorgestelde wijzigingen.

5. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Een aantal ingediende zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan Lumière gewijzigd vast te stellen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van deze wijzigingen.

5.1 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".

5.2 Geactualiseerd rapport Akoestisch onderzoek Lumière (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel)

Het rapport "Akoestisch onderzoek Lumière – Onderzoek ontwikkeling Lumière geluid horecabedrijven" van DGMR dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, dateert van 1 december 2023 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. Hoewel Peutz geen modelaanpassingen voor de horecabedrijven aan de Kruiskade/Lijnbaan heeft gedaan, is het gewijzigde Peutz-model gebruikt om het rapport Akoestisch onderzoek Lumière voor het bestemmingsplan Lumière te actualiseren. Ook zijn er nog enkel andere punten naar aanleiding van zienswijzen aangepast. Het gaat -samengevat- om de volgende onderdelen:

- De analyse of ter plaatse van de woningen in de Lumière-woontoren al dan niet sprake is van duidelijk hoorbaar muziekgeluid is naar aanleiding van de zienswijzen opnieuw gedaan;
- Naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn de geluidbijdragen van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein op de Lumière-woontoren geactualiseerd en beschreven in de geluidrapportage.
- De maximale geluidniveaus ($L_{A, max}$ -waarde) vanwege stemgeluid van terrasbezoekers en passanten zijn berekend;
- Beoordeeld is of eerder niet-onderzochte overige horecabedrijven, gevestigd aan de Kruiskade, een relevante geluidbijdrage leveren.

5.3 Oplegnotitie laddertoets (bijlage 9 bij dit raadsvoorstel)

Naar aanleiding van zienswijzen 21.4 en 20.8 wordt de oplegnotitie laddertoets (Sweco) toegevoegd als bijlage bij toelichting van het bestemmingsplan.

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt, indien vereist, ook geactualiseerd op basis van bovenstaande voorgestelde 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: $L_{*vl} = 1,00 \cdot L_{vl} + 0,00$

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 m³ 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 m³ waterberging. Dit wordt deels gerealiseerd met 131 m³ bergingscapaciteit onder/in de groene daken door een krattenstructuur onder het groenpakket aan te brengen. Daarnaast wordt er 546 m³ aan waterbergingen in de kelderlagen van de verschillende bouwdelen ingepast. Hiermee wordt er ruim voldaan aan de totale eis van 630 m³. 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 wegverkeerslawaai. 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 monitoringssysteem 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: ir. F.A.G.M. Schermer

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 binnengedruide niveaus 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 _{Ahouse} 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 _{Ahouse} 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 ²
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.

