

Verslag online informatiebijeenkomst 8 maart 2022

Dinsdagavond 8 maart 2022 loggen ruim 70 buurtbewoners en andere geïnteresseerden in voor de online informatieavond over de ontwikkelingen van het plan Pompenburg.

Arjan Kaashoek, van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond en neemt de aanwezigen dan mee richting een zogenoemde Mentimeter. Dit is een online peiling die deelnemers thuis via hun telefoon of tablet kunnen invullen. Het is een leuke manier om een beeld te krijgen van de mensen die aanwezig zijn in de sessie. Tijdens het invullen blijkt het gros van de mensen uit de directe omgeving van het plangebied te komen. Maar ook enkele woningzoekenden die elders woonachtig zijn, nemen deel. Ook wordt gevraagd of mensen de eerste visie van 3 jaar geleden al kennen of dat de ontwikkelingen helemaal nieuw zijn. Uiteindelijk blijken de aanwezigen 'gemiddeld' bekend te zijn met het plan.

Daarna volgt een toelichting op het programma van de avond en wordt het projectteam van de gemeente en ontwikkelcombinatie voorgesteld. Vervolgens blik Arjan even terug op het participatietraject van 3 jaar geleden, waarna het voor de bewoners en andere geïnteresseerden, op een paar nieuwsbrieven na, stil werd. Het kostte veel tijd om de visie van 2019 uit te werken tot de visie die er nu ligt. Hier heeft de ontwikkelcombinatie hard aan gewerkt en daarnaast heeft de gemeente een concept Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Beide documenten worden vanavond gepresenteerd, startende bij de gemeente en de concept NvU. *De opnames van de presentaties zijn ook terug te kijken via de website.*

Nota van Uitgangspunten

Merel Bakker, stedenbouwkundige van de gemeente Rotterdam, gaat de belangrijkste punten van de concept NvU toelichten. Ze start met een toelichting op het gebied en de positieve aanwezigheid van de Hofbogen. Ook het veld bij Stroveer heeft een kwaliteit. Toch zijn er ook minder aantrekkelijke onderdelen, zoals de barrière waar het spoor voor zorgt en de grote aanwezigheid van blinde gevels, veel steen en geparkeerde auto's op straat.

Merel geeft een toelichting op de veranderingen tussen de plannen van 2019 en die van nu. Ze doet dit aan de hand van twee plankaarten (zie presentatie). De belangrijkste punten zijn het verdwijnen van de overkluizing over het spoor, het vinden van een andere locatie voor de geplande school, het feit dat enkele torens hoger zijn dan in oude plan, een verschuiving van de toren bij het Stroveer en het niet opnemen van een hotel, maar juist meer woningen. Ook legt ze uit wat een NvU is en wat de ambities zijn, o.a. betaalbare woningen, meer groen, een autoluw gebied met parkeren uit het zicht. Alle uitgewerkte plannen voor dit gebied worden getoetst aan de, nog door het gemeentebestuur vast te stellen, NvU.

Tot slot staat Merel stil bij de hoogbouwvisie en besteedt ze aandacht aan zon- en windstudies. Het realiseren van de woontorens moet voldoen aan de kaders die hier in de gemeenteraad over zijn afgesproken. Ten aanzien van bezonning van de woningen wordt getoetst aan het afwegingskader bezonning.

Visie Pompenburg

Stijn de Jongh van Studie Ninedots neemt het stokje over. Hij gaat stilstaan bij de visie voor de toekomst en toont hierbij enkele nieuwe impressies. Het is belangrijk om daarbij te melden dat de gebouwen in de impressie nog wel ontworpen moeten worden, maar dit geeft wel een beeld van het volume van de gebouwen. Vanwege een technisch probleem, gaat Steven Delva, van DELVA Landscape Architecture & Urbanism, verder met de toelichting op de visie.

POMPENBURG

Hij staat stil bij de gebiedsvisie en de centrale plek die de Hofbogen daarin heeft. Ook vertelt hij over hoogteaccenten richting de stad en dan lager richting de buurt en het centrum van het plangebied. Bij dit alles is verbinding erg belangrijk en heeft de visie als doel om een aantrekkelijker en groener gebied te realiseren.

Steven laat vervolgens zien welke voorzieningen terugkomen in het plan. Zo is er een plek voor een filmhuis opgenomen en zitten er commerciële ruimtes, zoals horeca, in de plint van de woontorens. In totaal gaat het om het toevoegen van 800 tot 1100 woningen in het gebied, waarbij geldt dat 50% sociale en middeldure woningen betreft. Ook is er veel aandacht in de visie voor de openbare ruimte. Zo komt er een trap naar de Hofbogen die zorgt voor een groene verbinding op hoogte. Daarnaast wordt het gebied autoluw en wordt de bestaande tunnel aangepast, zodat alleen voetgangers en fietsers die kunnen gaan gebruiken. Hiermee wordt het gebied aangenamer en verbindt het verschillende delen van de stad.

Tot slot volgt er nog een toelichting op de ingrepen aan het Stroveerpark. Het groene veldje wordt nu goed gebruikt, maar met een mooie fietsverbinding op hoogte van de Pompenburg naar de Hofbogen, geen geparkeerde auto's op straat, de spoorbak uit zicht en hoogwaardig groen, wordt het nog aantrekkelijker.

Vervolgproces

Ine Jans, projectmanager van de gemeente, licht de planning voor de toekomst toe. Eerst moeten de visie en Nota van Uitgangspunten afgerond worden en dan wordt het bestemmingsplanproces opgestart. Naar verwachting kan in 2024 gestart worden met de eerste fase van de bouw. Eerder, namelijk in 2023, gaat de gemeente in afstemming met buurtbewoners, ondernemers en toekomstige gebruikers, werken aan de plannen voor de inrichting van de buitenruimte.

Vragen

Na deze presentaties is het tijd voor vragen van de deelnemers aan deze bijeenkomst. In het verslag zijn deze vragen zoveel mogelijk per onderwerp gebundeld.

Woningen

- 1. Deze ontwikkeling ligt in het midden van de stad met een aantal ov-knoppunten op loopafstand en andere infrastructuur waar miljoenen in zijn geïnvesteerd. Met oog op verduurzaming en woningnood heeft het huidige plan dan niet een veel te lage dichtheid?*

Het is zoeken naar het evenwicht. Naast het toevoegen van woningen is het ook belangrijk dat het een levendig gebied wordt en blijft. Daarbij is het aantal woningen nu hoger dan bij de presentatie van de conceptievisie in 2018. Verdichten en vergroenen gaan hand in hand.

- 2. Wat is maximale prijs van betaalbare woning?*

De gemeente heeft hier richtlijnen voor. Betaalbare koopwoningen (middelduur) hebben een maximale verkoopprijs van 355.000 (vastgesteld voor 2022) en voor huurwoningen is de maximale huurprijs voor middelduur 1075 per maand. Sociale huur heeft een maximale huurprijs van 763 per maand.

- 3. Als de woningen pas in 2024 te koop komen, gelden deze prijzen nog?*

Nee. De gemeente heeft beleid voor middeldure woningen en dit wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Het middeldure segment moet bereikbaar blijven voor de juiste groep mensen.

4. *"50% betaalbare woningen". Hoe ziet die verdeling er uit?*

Dit is 16% sociaal en 34% middelduur. Met woningcorporatie Havensteder zijn concrete afspraken gemaakt. Doordat het totale aantal woningen niet precies vastligt kan het percentage wat schuiven. 50% betaalbaar is de afspraak met de gemeente.

5. *Waarom wordt de stroveertoren niet meer 'in de hoek' geplaatst? In het vorige plan leek het namelijk alsof de toren dicht tegen de weg aan zou komen te staan, waardoor de inwoners van heliport hier minder last van zouden hebben?*

Het gebouw lag eerder dicht tegen de weg en het spoor, maar dat is technisch niet haalbaar. Daarom is gekozen voor een plek met optimale afstand van het spoor, de weg, maar ook Heliport zelf heeft. De afstand tot Heliport was 12 meter en is nu 20 meter afstand.

6. *Kan het gebouw in het stroveerpark gedraaid worden zodat de korte zijde vanuit het heliport complex te zien is?*

Het park moet ook een verbinding worden en als je het gebouw draait, raak je die verbinding kwijt. Dan is de (fiets)route door het park niet meer mogelijk.

7. *Kan het gebouw niet een andere plek krijgen en parallel aan de Pompenburg gerealiseerd worden?*

Het is een losstaand volume in het park en we hebben te maken met voldoende afstand van spoor, weg en Heliport. Daarom komt het gebouw meer in het park te staan.

8. *Wat wordt de minimale afstand vanaf de gevels van Heliport met de Stroveertoren?*

Dit wordt 20 meter. In de oude situatie was dit 12 meter.

9. *Krijgen huidige bewoners van het gebied voorrang op de nieuwe woningen mocht het op loting aankomen?*

Dat moet nog uitgezocht worden.

10. *Hoe groot worden de woningen?*

Er komen verschillende typen, maar grootste deel zal bestaan tweekamerappartementen van ongeveer 52 m2 en driekamerappartementen van ongeveer 70 m2. Incidenteel kan het groter en kleiner, maar er worden wel alleen woningen gerealiseerd en geen studio's.

11. *Hoe hoog worden de vier torens?*

Aan de Heer Bokelweg wordt de hoge toren 125m en de lagere toren 74m hoog. Aan Pompenburg wordt de hoge toren 140m hoog en de toren in Stroveerpark wordt 55m hoog.

Bezinning

12. *Hebben die cijfers over bezonning betrekking op de bestaande woningen? M.a.w.: krijgen bestaande woningen straks minder zon? Hoeveel uren/dag verliezen die?*

POMPENBURG

Dat weten we nog niet precies. Er is een eerste onderzoek gedaan binnen een straal van 450 meter (ruim 3x de hoogste toren van 140 meter). De resultaten daarvan zijn positief en geven een afwijking van de norm voor ongeveer 2% van de onderzochte woningen. In het kader van het bestemmingsplan wordt het nog een keer onderzocht. Dan kunnen we specifiek aangeven welke afwijking voor welke woning geldt.

13. Worden bewoners die er op achteruit gaan individueel benaderd?

De bezonningstudie kan iedereen bekijken als het bestemmingsplan ter inzage ligt. We zullen actief communiceren wanneer de bezonningstudie afgerond en te bekijken is.

Stroveer

14. Op het binnenplein van Stroveer bestaat nu al veel overlast van gemotoriseerd verkeer: auto's en brommers. Kan er rekening mee gehouden worden dat dit tot het verleden gaat behoren en dat er in elk geval geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk zal zijn?

Alle entrees van de parkeergarages zitten aan de randen. De inrit van de nieuwe parkeergarage ligt aan de kant van de Pompenburg. Een autoroute vanaf Pompenburg, via Stroveer, naar de Heer Bokelweg (en andersom) is niet mogelijk. Auto's kunnen Heliport alleen in voor verhuizingen of bij calamiteiten. Voor brommers zouden er andere zaken geregeld moeten worden om de toegang tot Heliport te beperken, maar dat valt buiten het plan. Wel zou een brommertje wellicht over het nieuwe fietspad door park Stroveer kunnen rijden, maar dat moet nog verder uitgewerkt worden.

15. Nu zit achter de stroveer een veelgebruikt hondenuitlaatveld. Komt dit terug?

Er volgt nog een participatietraject voor de inrichting van het park, dus daarin kunnen alle wensen voor het park besproken worden.

16. Hoe ga je om met hangjeugd?

Ook jongeren kunnen meedenken bij het inrichten van park, zodat het ook voor hen interessant wordt. Mocht er toch sprake zijn van overlast van hangjeugd, dan is handhaven nodig.

17. Kan er een brug gemaakt worden over Pompenburg om zo Stroveerpark en Jacobspark met elkaar te verbinden?

In de plannen zit een nieuwe oversteekplek voor voetgangers om de twee parken met elkaar te verbinden. Dit moet nog verder worden uitgewerkt.

Parkeren/verkeer

18. Is het een idee om meer parkeerplaatsen beschikbaar te hebben voor heliportbewoners, ook in de nieuwe ondergrondse parkeerplaatsen?

In de torens komen alleen particuliere parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners. Deze groep kan geen parkeervergunning meer krijgen op straat.

19. Wat gebeurt er met de huidige parkeerplaatsen aan Stroveer?

POMPENBURG

Die verdwijnen. Er wordt gekeken of enkele parkeerplaatsen op andere plekken in het gebied terug kunnen komen.

20. Wordt er rekening gehouden met parkeervergunningen van Heliport?

Bestaande vergunningen blijven gehandhaafd, maar nieuwe bewoners van bestaande woningen moeten wellicht wel langer wachten op een vergunning. Mensen met een tijdelijke parkeervergunning moeten de verlenging jaarlijks opnieuw aanvragen, dat blijft zo.

21. Welke parkeernormen worden gehanteerd voor de Stroveertoren en de andere torens?

De parkeernorm is afhankelijk van de grootte van de woning. Bij kleinere woningen, waar het hier voor het grootste deel over gaat, is dit 0.6 parkeerplek per woning. Daarbij zijn er factoren, zoals deelmobiliteit, nabijheid van ov-verbindingen etc. van invloed op het uiteindelijke aantal parkeerplekken.

22. Hoe wordt de weg indeling op de Pompenburg?

Deze straat blijft 2x tweebaans op het stukje tussen Hofplein en Stroveer, maar wordt 2x enkelbaans vanaf het Stroveer richting Admiraal de Ruyterweg. Ter hoogte van het Stroveer komt dus de in- en uitrit naar de parkeergarage.

23. Kan er geluidsarm asfalt gebruikt worden bij de stukken dichtbij de woningen?

De gemeente neemt dit mee om te bespreken met de collega's van verkeer. Het is een goede suggestie.

24. Blijft de Rosaliastraat een doodlopende straat?

Ja, het blijft voorlopig zoals het is.

Andere voorzieningen

25. Welke mogelijkheden komen er voor niet gesubsidieerde organisaties in de kunst & cultuur sector als we het hebben over buitenruimte en huisvesting?

In de plannen zit 2500 m² maatschappelijke voorzieningen, waarbij we in eerste instantie kijken naar het filmhuis. Mocht het daarmee niet volledig gevuld worden, dan wordt naar andere invulling gekeken.

26. De openbare ruimte van het plan is vooral ingericht als fijne verblijfsruimte. Hoe is er in het plan ruimte voor de "commerciële mobiliteit"? (zoals bevoorrading van bedrijven in de plint, maar ook bezorgingen van pakketten e.d. woningen) Zijn er plekken waar deze wagens en bakfietsen terecht kunnen zodat ze geen overlast veroorzaken voor de gebruikers van de openbare ruimte?

Dit moet natuurlijk gefaciliteerd worden en e.e.a. wordt geregeld per gebouw. Dit moet nog verder uitgewerkt worden.

27. Komt er een supermarkt in de plint?

Hier is naar gekeken, maar uit richtlijnen van de provincie en de gemeente bleek dat er al voldoende supermarkten aanwezig zijn in de omgeving.

Luchtsingel

28. Wordt de Luchtsingel ook vernieuwd en verbeterd? Nu begint deze wel in een steeds meer vervallen staat te raken en het is niet echt een veilige fijne looproute meer.

Het is een fenomeen in Rotterdam en een prachtige verbinding. De Luchtsingel is tien jaar geleden gebouwd als tijdelijke constructie. Dit jaar wordt onderzocht hoe lang de huidige Luchtsingel nog verantwoord en veilig mee kan. Ook worden er scenario's uitgewerkt voor (gedeeltelijke) vervanging door een nieuwe verhoogde looproute. De deels vervangen of nieuwe Luchtsingel wordt meegenomen in de ontwikkeling van het gebied.

T.o.v. oude ontwerp

29. Is het gebouw wat stond ingetekend op de parkeergarage van het Shell gebouw compleet van de baan, of zou de huidige eigenaar het kunnen herontwikkelen?

Daar zijn nu geen concrete plannen voor. Als de eigenaar van het gebouw concrete ontwikkelingsplannen heeft wordt de buurt daarover geïnformeerd.

Ontwikkelingen in de omgeving

30. Worden alle projecten in de omgeving: herontwikkeling Hofplein, het nieuwe gebouw op de hoek van de Coolsingel, de sloop/nieuwbouw van het gebouw De Pompenburg, wel goed op elkaar afgestemd? Hoeveel jaar zal de doorlooptijd zijn van deze drie projecten?

Naar verwachting start Hofplein als eerste en kent waarschijnlijk niet veel overlap met de andere projecten. Voor de andere projecten geldt dat er een bouw- en logistiekplan moet komen en dan wordt gekeken waar eventuele overlap ontstaat. Dit moet dan opgelost worden om verkeersproblemen en andere overlast te voorkomen. De doorlooptijd is nu nog niet bekend, daarvoor zitten de projecten nog te veel in onderzoek- en voorbereidingsfase.

Bouwactiviteiten

31. Hoe zal er om worden gegaan met eventuele verzakkingen van omliggende (bestaande) woningen. Wie ziet daarop toe en is het plan om deze procedures via de VvE te laten verlopen?

Bestaande gebouwen worden voor start bouw door een onafhankelijk bureau geïnspecteerd. Aan het eind komt dat bureau weer langs om te controleren of er (nieuwe) schades zijn ontstaan. Voor het project geldt dat er gewerkt wordt met trillingsvrije boorpalen voor de fundering van de woningen. Alleen al vanwege de nabijheid van het spoor. Dit werkt beter dan traditioneel heien. Dit zal niet alleen via de VvE's verlopen maar ook op individueel woningniveau.

Arjan laat vervolgens weten dat de vragen die niet live tijdens de bijeenkomst zijn beantwoord terugkomen in het verslag en worden toegevoegd aan www.nieuwpompenburg.nl.

Afronding informatiebijeenkomst

Aan het eind van de bijeenkomst wordt de deelnemers nogmaals gevraagd om de Mentimeter in te vullen. Het doel is om in één of twee woorden het plan te becommentariëren op het gebied van

Verkeer & parkeren in één woord:



Overig / uw hartekreet of wens



En met deze punten sluiten we de avond af. Arjan bedankt iedereen voor de digitale aanwezigheid en bijdrage. Mochten er na deze bijeenkomst nog vragen zijn, dan kunnen die altijd gesteld worden via info@nieuwpompenburg.nl.