

Verslag terugkoppeling werkgroep Pompenburg

Op donderdag 24 februari 2022 kwam de werkgroep/klankbordgroep bijeen, in dit geval digitaal. Na een lange tussenliggende periode van veel onderzoeken, was het de hoogste tijd om deze groep een update over de ontwikkelingen van het plan Pompenburg te geven.

Arjan Kaashoek van communicatiebureau De Wijde Blik trapt de avond af. Hij geeft een toelichting op het programma voor de avond. Er volgt een terugblik op de afgelopen jaren en vandaag staat ook in het teken van een terugkoppeling van wat er met de input van de klankbordgroep is gedaan. Merel Bakker van de gemeente blikt terug op de eerste stappen van het proces dat al eind 2018 werd opgestart met een drukbezochte bijeenkomst in het Stadsarchief. Daarna volgden enkele bijeenkomsten met de werkgroep en op 21 februari 2019 was er een openbare slotbijeenkomst. Daarna was het stil voor de leden van de klankbordgroep. Van 2019 tot en met 2021 werd er door de ontwikkelcombinatie en gemeente hard gewerkt aan het plan. Hoe moest het met de overkluizing over het spoor? Hoe moest de school ingepast worden? Hoe wordt het plan financieel uitvoerbaar? Toen dat allemaal onderzocht, getoetst en besproken was kon men verder met het opstellen van de nieuwe visie die gerealiseerd moet worden volgens een door de gemeente opgestelde Nota van Uitgangspunten. Merel zal eerst deze concept Nota van Uitgangspunten toelichten.

Nota van Uitgangspunten

Ontwikkelaars moeten een plan realiseren volgens een Nota van Uitgangspunten (NvU). Aangezien het plan gefaseerd uitgevoerd wordt, moet je ervoor zorgen dat de uitgangspunten goed zijn vastgelegd. Zo krijg je wat je echt graag wil. Hiervoor geldt dat altijd rekening gehouden wordt met plannen uit de omgeving, zoals voor de Hofbogen, de Luchtsingel, het Hofplein en het Zomerhofkwartier.

Merel benoemt de goede punten in de omgeving, maar staat ook stil bij de minder aantrekkelijke punten in het gebied. Vervolgens is er aandacht voor de plaatsing van de gebouwen en de bezonning. Hierbij wordt ook de hoogbouwvisie en het afwegingskader aangestipt. Het afwegingskader is eind vorig jaar vastgesteld. Hier is opgenomen dat woningen minimaal 2 uur zon nodig hebben, maar dat dit 15% mag afwijken.

Verder wordt het gebied autoluw, maar moet natuurlijk wel bereikbaar blijven. Bewoners met bestaande parkeervergunning kunnen blijven parkeren zolang hun vergunning loopt. Tot slot laat Merel een randvoorwaardenkaart zien.

Vragen

In het plan willen jullie veel groen, maar tegenwoordig is het vaak te nat of te droog. Hoe ga je om met het klimaat?

De ondergrond van de beplanting moet beter. We hebben daar nu meer ervaring mee dan 10 jaar geleden. In de NvU staat een hoofdstuk over duurzaamheid, waarin o.a. hittestress en piekbuien worden aangestipt. Zo moet een 55 mm piekbui opgevangen kunnen worden.

Rond het centraal station is veel harde wind. Is er ook aandacht voor wind in het plan?

Ja, er wordt ook windonderzoek gedaan. Je kan met de huidige en toekomstige gebouwvolumes al onderzoek doen. Zo kunnen we hinder beperken.

Wordt er rekening gehouden met de bereikbaarheid van o.a. hulpdiensten?

POMPENBURG

Ja, er zijn gesprekken geweest met de Veiligheidsregio. Het is erg belangrijk dat Heliport goed bereikbaar blijft. De brandweer moet er altijd bij kunnen. Er is sprake van een afgesloten hek, maar hulpdiensten kunnen daar altijd snel door met een bepaald toegangssysteem.

Is uitzicht en waardevermindering voor woningen aan Stroveer een issue voor de gemeente geweest?

Er is wel gekeken naar de positie van de toren. De toren staat nu verder van Heliport. De toren is wel breder. Er is geen wetgeving over uitzicht. De ontwikkelaars geven wel aan dat ze graag bij de bewoners langs gaan die aan deze zijde wonen. Er wordt een afspraak gemaakt.

Hoe zijn jullie omgegaan met de relatie tot andere bouwwerken? Wordt er breder bekeken dan eigen project?

Toekomstige torens als RISE zijn meegenomen in de onderzoeken. Met alle toekomstige torens is rekening gehouden. Er is nauw contact met andere projecten in de omgeving.

Wat gebeurt er als de financiering niet rond komt? Blijven er woningen leegstaan? Kan de openbare ruimte dan wel ingericht worden?

Pas als de financiering rond is wordt gestart met bouwen. De buitenruimte wordt ingericht van geld dat de bouw oplevert.

Er wordt gesproken over 50% sociaal en middeldure woningen. Hoe wordt zo'n verhouding bepaald?

In Rotterdam gaan we bij nieuwbouw uit van ongeveer 20% sociaal, 30% middelduur, 30% hoger segment en 20% topsegment. Dit hoeft niet bij ieder project exact toegepast te worden. Bij Pompenburg is het uitgangspunt dat sociaal en middelduur samen minimaal 50% is.

Hoeveel sociale huurwoningen komen er en hadden dit er gezien het tekort niet meer moeten zijn?

Er komen maximaal 159 sociale huurwoningen. Wooncorporatie Havensteder koopt deze woningen. De vraag naar sociale huurwoningen in Rotterdam is inderdaad groot. De grote vraag betekent alleen niet automatisch dat naar behoefte gebouwd kan worden. De opbrengsten van sociale huurwoningen liggen lager dan duurdere woningen. Door de opbrengsten van de duurdere woningen kan een mooie groene buitenruimte gerealiseerd worden.

Gaat Shell weg en wat betekent dat voor de ontsluiting van de buurt?

Shell blijft en verkeer kan via de Couwenburg blijven rondrijden. Die wordt ingericht als stadstraat. Autoverkeer via de huidige tunnel kan dan niet meer. Dit wordt een fietstunnel, die wel bruikbaar blijft voor hulpdiensten.

Visie Pompenburg

Dan neemt Stijn van studio Ninedots het woord. Hij presenteert het visiedocument en start met de wijzigingen die hij toelicht aan de hand van twee plankaarten (oude en de nieuwe). Te zien is dat de overkluizing over het spoor is verdwenen. Dit komt vooral door de lastige technische uitvoerbaarheid, de hoeveelheid regels die met de uitvoering gepaard gingen en de financierbaarheid van een dergelijke ingreep. Verder is de school verdwenen in de nieuwe visie en is het gebouw in het Stroveerpark aangepast. Ook is het eerder geplande hotel vervangen door woningbouw. Qua voorzieningen lijkt er markt te zijn voor een filmhuis in het plan.

Vervolgens worden ambities, maten, functies gepresenteerd, maar Stijn wil wel benadrukken dat het geen ontwerp is. De impressie geeft de ambities mooi weer. Daarna staat hij stil bij de verbindingen en de centrale plek van de Hofbogen in het plan. Zo komt hier een nieuw 'kopgebouw' met horeca.

Vragen

Fietsen wordt in het plan flink gepromoot, maar waar komt er dan een fietsenstalling terug?

Bij het filmhuis wordt het grootste deel in pandig opgelost en komen op straat, tussen spoor en filmhuis, nog fietsnietjes. Verder komen er fietsenstallingen voor de nieuwe bewoners. Er is geen openbare fietsenstalling voor bezoekers opgenomen in het plan.

Waar komen die fietsen van bezoekers te staan?

Dit moet nog uitgewerkt worden. Dit moet inderdaad goed geregeld worden.

Hoe ziet de weg Pompenburg richting Stroveer er straks uit? Blijft dat vierbaans?

Ter hoogte van de afslag Stroveer wordt het tweebaans.

Wat is de overweging geweest om slechts een deel van de calamiteitenroute af te zetten? Waarom niet helemaal?

Hiermee kunnen er hoogteverschillen in het park gemaakt worden. Het loopt dan af richting de Hofbogen, wat een aantrekkelijker beeld geeft.

Wordt het hoekje bij het hek dan geen plek waar een parkbezoeker ongezien gaat plassen?

Je zou er genoeg zicht op moeten hebben, maar belangrijk dat hier nog goed naar gekeken wordt. De gemeente neemt dit mee bij de uitwerking van het plan voor de buitenruimte, waarover door bewoners actief meegedacht kan worden. Dit moet een goed park worden, zowel veilig als aantrekkelijk.

Wordt de sleuf zelf niet een stukje niemandsland? Kom je er makkelijk in? Wordt dit geen afvalplek?

Vanuit het park kom je er niet makkelijk in of bij. Er komt een hek in het groen en de afstand tot de sleuf wordt behoorlijk groot. Maar dat is nadere uitwerking.

Past een brandweervagen in deze ruimte? Kun je wel met de lader omhoog? Past dat bij de balkons?

Ja, dit is besproken met de brandweer.

Zijn er impressies vanuit Heliport?

We zullen die gaan maken. Het is inderdaad nuttig om dit goed inzichtelijk te maken.

Wat is de afstand tot Heliport? Hoe breed wordt de sleuf?

De sleuf wordt 5 meter breed en de afstand van Heliport tot het nieuwe gebouw is 20 meter.

Wat is de planning?

Nu volgt eerst een periode van afronden visie en Nota van Uitgangspunten, bestemmingsplanwijzigingen, onderzoeken etc. Naar verwachting staat de bouw van de Stroveertoren en Pompenburgtoren gepland voor 2024 en start het werk aan de Bokeltorens in 2026.

Hoe gaan de routes voor het bouwverkeer lopen?

Dat hoort bij het aanvragen van een bouwvergunning, maar dan moet je eerst een uitgewerkt plan hebben. Dat is nu dus nog niet te zeggen.

3 jaar geleden was er sprake van 700 nieuwe woningen en nu zijn het er 800 tot 1100. Hoe zit dit nu eigenlijk?

Enkele torens zijn hoger en het geplande hotel komt niet meer terug in het plan. Dat resulteert in meer ruimte voor woningen in het plan.

POMPENBURG

Waarom zoveel horeca? Waarom geen andere voorzieningen?

Er komt ook een filmhuis. En de genoemde commerciële ruimtes zijn ook bruikbaar voor huisarts of fysiotherapeut. Verder worden de voorzieningen nog nader afgestemd met de andere gebieden in de omgeving. Dat wordt later pas wat concreter ingevuld.

Wordt er iets gedaan met geluidsisolatie om overlast te beperken?

In Schiekadeblok wordt dit al getest. Nieuwe woningen moeten aan vastgestelde normen voldoen en zo gebouwd worden. Voor bestaande woningen is dit niet meegenomen in het plan.

Zijn er minder parkeerplekken dan het aantal woningen?

Dat klopt. Voor een gedeelte van de nieuwe bewoners is geen plek in de nieuwe parkeergarages. Zij komen ook niet in aanmerking voor een vergunning voor parkeren op straat.

Waar ga je straks de nieuwe parkeergarage onder Stroveer uit?

In- en uitgang zitten naast elkaar, aan het Pompenburg.

Hoe werkt dat calamiteitenhek?

Met een sleutel die het hek automatisch kan openen.

Zijn er windstudies gedaan?

Ja en daar worden toekomstige ontwikkelingen, zoals RISE, ook in meegenomen.

Hoe gaat het verhalen van schade als gevolg van bouwwerkzaamheden in zijn werk? Zijn er metingen vooraf?

Ja, voor de start van de bouw wordt er een nulmeting gedaan. Dit wordt dan opnieuw bekeken na de bouw. Eventuele schade die herleidbaar is naar de bouwwerkzaamheden is voor rekening van de bouwer. Overigens is de verwachting dat het mee gaat vallen, omdat er bijvoorbeeld trillingsarm wordt geheid.

Tot slot wordt de aanwezigen gevraagd naar hun algemene reactie op het plan en die zijn over het algemeen positief, waarbij er nog wel benadrukt wordt dat er een aantal zaken echt nader besproken en uitgewerkt moet worden. Er volgt op korte termijn een afspraak om de situatie aan de kant van Stroveer te bekijken en bespreken. Arjan bedankt de aanwezigen voor hun deelname en hoopt veel mensen op 8 maart weer te zien.