

Geachte voorzitter, beste leden

Mijn naam is Ronald Goijen, woonachtig aan de Sint Jacobsplaats en daarmee belanghebbende bij het project dat ik gemakshalve RISE noem.

Laat ik beginnen met het maken van een compliment. Een compliment aan het marketingteam van ontwikkelaar RISE. De onderdelen van de marketingmix product, plaats, prijs en promotie is **tweet**dimensionaal prachtig verwoord en vormgegeven. Je kunt spreken van een RISE-prestatie. Ook aan de P van personeel hebben ze gedacht. Het gebeurt niet vaak dat een nieuwbouwproject in Rotterdam zo onder de aandacht van publiek en politiek wordt gebracht. In anderhalf jaar tijd geeft het college al goedkeuring aan het plan en zegt gelijk dat **RISE is een voorbeeld van bouwen voor alle Rotterdammers**. De wethouder spreekt in alle kranten in superlatieven: **“Dit wordt de plek waar iedereen plezier aan gaat beleven. De vervolmaking van een toplocatie.”** Het persbericht van de gemeente (**TONEN**) gebruikt zelfs de kop **‘betaalbaar wonen in binnenstad Rotterdam’** Er lijkt geen weg meer terug, want er wordt volgend jaar gebouwd.

Ik neem u graag mee naar het **driedimensionale** om te laten zien dat voor de goedkeuring college en voor de Nota van uitgangspunten gemakshalve essentiële zaken zijn ‘vergeten’

1. De artist impression (**TONEN**) toont gebouwen niet in de juiste verhouding. Ook staan alvast gebouwen ingetekend waarvan de vraag is of die ooit komen. Pompenburg heeft bijvoorbeeld een probleem met de spoortunnel. Daar kan RISE ook problemen mee krijgen. Staat nergens vermeld. Alleen staat iets over de metrotunnel. Het plaatje geeft het idee dat de hoogte, de muur van drie torens, wel meevalt. Dat is een verkeerde voorstelling van zaken.
2. ‘het achterland’, Sint Jacobsplaats met hoogbouw tot 20/30 meter (Rotterdamse maat) is gemakshalve niet meegenomen in de Nota. Ook wel begrijpelijk, want hoe verklaar je dat die omgeving waar veel mensen wonen, maar ook waar het stadhuis en delen van Coolsingel toebehoren verwordt tot een soort Madurodam.
3. Impact van schaduw en wind wordt wel besproken rond Hofplein, maar niet voor de delen noord, oost en zuid. De groene Jacobsplaats wordt intensief gebruikt door omwonenden en toeristen om te genieten van het groen en om te rusten, te spelen en te zonnen. Met RISE (**TONEN**) is dat plezier verleden tijd. Het gehele gebied komt na zes uur volledig in de schaduw te liggen. Vaarwel aan die waardevolle zonnige plek, maar ook voor de aangrenzende balkons.
4. Er wordt gesproken van een ingenieus ensemble (p11). Wat is dat als die totaal niet in verhouding staat tot het huidige ensemble op alle vier de hoeken van het Hofplein met vorm en hoogte. Welk uitgangspunt ligt hier ten grondslag om die verhouding met RISE totaal te negeren?

5. Coolsingel 6 van architect Bodon wordt in de nota regelmatig opgevoerd als verouderd gebouw. Bijzonder. In 2017 geheel van binnen en buiten als Cools gerenoveerd met een chique uitstraling. Passend bij de allure van de Coolsingel. Veel nieuwe zaken en huurders, maar toen werd de Coolsingel voor lange tijd volledig afgesloten vanwege verbouwing station Stadhuis en daarna kwam de verstening met natuursteen. Logisch dat veel bedrijven failliet zijn gegaan of zijn vertrokken vanwege de overlast. Toevallig koopt RED Company het in 2018 en zorgt voor behoud van leegstand en onverzorgde uitstraling straatniveau. Net als Hofplein 33. Met welk doel? Laten zien dat het anders moet en het kan met RISE?
6. Mooie berichten over toekomstige huurders voor Coolsingel 6. Politie, toch maar niet. Een maatschappelijk centrum? Met een asterix wordt aangegeven dat dat ook niet zeker is. Wat dan wel? Waarom lukt het nu niet om COOL volledig te verhuren? Gebeurt dat dan wel met RISE?
7. Gemeente Rotterdam, eigenaar van de winkels onder woongebouw Pompenburg van Carel Weeber laat ze doelbewust leeg staan, laat het verpauperen. Ook hier laten zien dat vernieuwing noodzakelijk is? Waar blijft de verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar, maar ook om de omgeving aantrekkelijk te maken met minder rijbanen en meer groen? Ander belang? Waarom kan het wel met RISE?
8. Vergeet Havensteder niet. Waarom moet een goed functionerend gebouw met 226 woningen uit 1981 plat? Nergens lees ik de reden waarom een gebouw onder architectuur met karakteristieken van de omgeving opgenomen in het ontwerp (p23) na dertig jaar moet worden afgebroken. Vieze gevel? Is eenvoudig schoon te maken. Waar blijft de verantwoordelijkheid van Havensteder? Wordt Havensteder eigenaar of gaat zij die woningen huren van RISE? Staat nergens. En wat gebeurt er met de sociale uitgangspunten van aantal en huur als een hedgefonds het van de ontwikkelaar overneemt?
9. Het beleid van Gemeente Rotterdam is meer woningen in het centrum. Duidelijk, maar waarom is de wethouder dan zo blij met een hotel. Er staan 13 hotels in de planning, waarvan drie al in het centrum worden gebouwd. Het Rotterdamse hotelbeleid geeft beperking aan de wildgroei van het aantal nieuw te bouwen hotels. Waarom het hotel met 300 kamers niet gebruiken voor betaalbare woningen?
10. En dan tenslotte van deze vijf minuten het begrip betaalbaar wonen in de binnenstad. Buiten die 226 sociale woningen komen er woningen met middenhuur en in het hogere tot luxe segment. Minimaal 7.000 euro per m2 voor nieuwbouw is niet te betalen voor die gewenste groep van verpleegkundigen, agenten en docenten. Het meest belangrijk uitgangspunt van de gemeente waar het project RISE weinig mee heeft. Waarvan akte.

Er is veel meer, maar voor nu dank ik u voor uw aandacht.

AANVULLEND

1. Bestemmingsplan moet worden aangepast. Waarom? Voor dat ene gebouw?
2. Voorgestelde hoogte ongelooflijk. Ga eens voor de Zalmhaventoren staan en verhoog die met 20 etages (60 meter) en kijk dan naar de laagbouw en zelfs naar de twee torens van 70 meter. Geen verhouding.
3. Ontwerp is niet bijzonder, zeker als de plek als bijzonder wordt genoemd. Belangrijk uitgangspunt voor meerwaarde Hofplein.
4. Waarom niet een gebouw á la Coolsingel 75 bouwen?
5. Met al die (geplande) hoogbouw aan de Coolsingel verdwijnt de zon voor Sint Jacobsplaats na 13:00 uur
6. Hofplein 33 afbreken voor de hoek Hofplein en daarachter een toren bouwen als mogelijke oplossing voor betaalbaar wonen.
7. Sprake van meer groen. Ben benieuwd waar dat moet komen. Er is al een binnentuin. Vergroen dan de Doelstraat.
8. Nachthoreca, geluidsoverlast á la Stadhuisplein voor bewoners. Niet slim om dat in de nota op te nemen.
9. Twijfel over realisatie Hofplein met 90 trams per minuut, geen rust en genieten. Te gevaarlijk voor kinderen. Ervaar eens de trams op kruising Lijnbaan/Van Oldebarneveltplaats bij Burger King welke impact die hebben op het gevoel.
10. Meest snelwegen hebben 2x2 rijbanen, Rotterdam/Pompenburg heeft 7 rijbanen. Verminder dat en vervang dat door groen en breder fietspad en trottoir, beide zijden
11. Pompenburg meest smerige straat. Verminder verkeer. Blijven de gebouwen ook langer schoon en de bewoners gezonder.