

Uitbreiding op zienswijze d.d. 24 jan 2024

INLEIDING

De nieuw te bouwen toren komt in de plaats van het huidige woongebouw, wat wordt gesloopt.

De te slopen woningen zijn van goede kwaliteit en energievriendelijk, omdat zij enkele jaren geleden voor ruim €2.000.000 zijn aangepast in de vorm van een verbeterde ventilatiesystemen en verwarmingsregeling. Ook is er incidenteel nieuw verbeterd dubbel glas geplaatst.

De huidige woningen zijn gebouwd in 1982/1983 en hebben nu het energielabel A.

Volgens een telling van de bewoners groep die zich hebben verenigd in een groep tegen de sloop, is 70% tegen de sloop.

Dit rapport gaat niet over de manier waarin de bewoners zijn geïnformeerd over de op handen zijnde sloop wat op zich al een extra rapport behelst.

De bewoners hebben via de krant moeten vernemen dat hun woongebouw op de nominatie staat om gesloopt te worden.

Er is weinig hierover gecommuniceerd, alleen geïnformeerd en dat is geen participatie.

Ook is het misdadig dat men al bij het begin van het ontwerp wist dat de nieuwe woningen een stuk kleiner werden en er geen kelderberging kwam. Vele bewoners zien pas bij het verkrijgen van de sleutels dat de nieuwe woning een stuk kleiner is.

MILIEU

Het woongebouw is pas ca 40 jaar oud, dus nog in de bloei van zijn bestaan

Derhalve is het ook kapitaalvernietiging, omdat er ca 2 jaar geleden bouwkundige wijzigingen zijn aangebracht inclusief een nieuw ventilatiesysteem, voor een bedrag van ruim €2.000.000,-

Het is geen gebouw wat gedemonteerd kan worden maar zal door middel van de sloopkogel gesloopt moet worden wat heel veel fijnstof en geluidsoverlast oplevert,

Er zal heel veel materiaal vrijkomen wat alleen maar vermalen en gesmolten zal worden, en dat kost ook weer heel veel extra energie en fijnstof.

Het is geen cradle to cradle gebouw, al zegt men dat de vrijgekomen bouwmaterialen worden vermalen en wordt zo veel mogelijk gebruikt in de nieuwbouw, maar dat is nog maar de vraag.

Op dit moment hebben we een mooie binnentuin met een grote lindeboom waar veel vogels in zitten en je 's morgens wakker gemaakt wordt door hun gekwetter, waar vind je dat in het centrum van Rotterdam?

Dat is een plek waar ik veel bewonersbijeenkomsten heb georganiseerd, die veel cohesie hebben opgeleverd.

WERKWIJZE

Als eerste wordt het Doelstraatgedeelte gesloopt waarvan de bewoners in een ander flatgebouw worden ondergebracht.

Het Doelstraatgedeelte wordt gesloopt, terwijl de bewoners in het Pompenburg-gedeelte er nog wonen.

Dat slopen zal niet geluidloos en stofvrij gebeuren, dus dat geeft extra last en eventueel gezondheids-schade door het verhoogde fijnstofgehalte.

In de tussentijd wordt de plint en de sociale toren gebouwd, dat gaat ook niet zonder overlast in de vorm van geluid, fijnstof en verkeersmaatregelen.

Wanneer de toren klaar is verhuizen de bewoners die in een wisselwoning wonen en de bewoners van het nog te slopen Pompenburg-gedeelte naar de nieuwe toren. Voor de verhuizing is een jaar uitgetrokken.

Als de bewoners zijn verhuisd wordt het Pompenburg-gedeelte gesloopt wat ook weer overlast en fijnstof oplevert. Intussen wordt er wel gebouwd aan de plint en de twee andere torens, dus er is heel veel bouwactiviteit en overlast.

Dus de bewoners van de nieuwe sociale toren zitten minimaal 8 a 10 jaar in een bouwput met al zijn problemen in de vorm van overlast door fijnstof en geluid.

Want wanneer de sociale toren gereed is wordt er begonnen met de bouw van de andere torens.

Het is te hopen dat de nieuwe parkeergarage gereed is anders geeft dat nog meer problemen, omdat de huidige parkeergarage nu altijd redelijk vol is.

Dit project kan men uitvoeren wanneer het in een onbebouwde omgeving is.

AFMETINGEN NIEUWE WONINGEN

De nieuwe woningen hebben veel gangruimte die ook nog eens smal is, waardoor je er geen kasten kunt plaatsen.

bezwaar voor het bouwen van 3 nieuwe woontorens
Opgesteld door:

De oppervlakten zijn kleiner dan de huidige woningen, ook omdat er een (te kleine) berging in zit. De huidige woningen hebben een kelderberging van ca. ruim 4m², dus hebben in totaal meer gebruiksoppervlak.

De nieuwe inpandige bergingen hebben ca 3m², waar ook nog eens de wasmachine en droger in staan. Ook komt er geen kelderberging in de nieuwe woning, waardoor je spullen die nu in de kelderberging staan niet kwijt kunt, en dat is bij veel bewoners.

De afmeting van de woonkamers is erg krap, waarbij er geen rekening gehouden is dat er ook nog wat (boeken)kasten en de TV in komt.

In de nieuwe woning zijn er weinig wanden waar je iets tegenaan kan zetten, zelfs de TV (die bij sommige mensen) groot is zal voor het raam moeten staan.

Zelf krijg ik ook niet al mijn spullen in de woning, bijvoorbeeld het droogrek kan ik nergens kwijt. Voor mijn boekenkasten moet ik ook nog een plekje zoeken, of al mijn boeken weg doen!!

Ook zal ik een aantal kasten voor het raam moeten plaatsen.

Wij lopen beide met een rollator en dat wordt ook een kruipdoor-sluipdoor.

Bij een situatie waarbij je snel de woning uit moet, heb je kans op ongelukken omdat net die rollator in de weg staat.

Bij de meeste nieuwe woningen die elders gebouwd zijn is de woonkamer en keuken ca. resp. minimaal 26m² en 10m², waarbij de berging nog niet is meegerekend. Bij de nieuwe Rise-woningen is dit ca 28m² inclusief open keuken. En zonder kelderberging!!

Mijn huidige taartpuntwoning is bijna 32m² (woonkamer + keuken.) en met kelderberging.

Dus het is geen gelijkwaardige woning!!!.

Bij diverse woningen in de RISE toren is de slaapkamerwand van de ene woning ook de wand van de woonkamer van de andere woning.

Elke beginnend architect weet dat je dat nooit moet doen. In onze huidige woning is de slaapkamerwand de slaapkamerwand van de andere woning.

Dat gaat zeker problemen geven, omdat, omdat de dempingswaarde van een wand niet toereikend is om het geluid van een hard staande TV te dempen.

En omdat tegenwoordig niemand meer rekening houdt met een ander komen daar zeker klachten over.

NOODZAAK VAN DE NIEUWE WONINGEN.

Hier valt ook nog wel het één en ander op af te dingen.

Wat hard nodig is, zijn sociale huurwoningen en in deze situatie komen er geen significant aantal huurwoningen bij, het is alleen maar vervanging.

Deze operatie is alleen een geldkwestie, want met duurdere woningen is meer te verdienen en lost het probleem van te weinig sociale huurwoningen niet op.

Ook in de middenhuur is er weinig vraag, ja alleen wanneer men toch wil wonen omdat er niets anders is en met z'n tweeën werken.

Ook de „betaalbare huur“ van €1000,- is een belachelijke huur, als je netto €1300,- overhoudt

De woningen met een midden en hogere huur komen pas over ca 10jaar ter beschikking en dan kan de situatie er heel anders uitzien.

Kort geleden zijn twee projecten in het Wijnhavengebied afgeblazen omdat er te weinig animo was.

Gezien de huidige politieke situatie is het best denkbaar dat dit project niet wordt afgebouwd of in het geheel niet wordt gerealiseerd, veroorzaakt door gebrek aan mankracht en of geld.

Wat gebeurt er wanneer het halverwege wordt gestopt, dan zitten we de volgende jaren in een bouwput?

Ook is er nog niets bekend over de servicekosten want die zullen ontegenzeggelijk hoger zijn dan de huidige.

En voor de servicekosten is geen huurtoeslag mogelijk, dus gaan we meer betalen, waardoor het beschikbaar bedrag om van te leven nog minder wordt.

COHESIE

Toen ik hier veertien jaar geleden kwam wonen was er weinig cohesie tussen de bewoners.

Daarom ben ik begonnen met de tuinbijeekkomsten, waarbij iedereen wat eten meenam voor een ander en ik samen met een buurvrouw voor de drankjes zorgen. Daar kwamen heel wat lekkere dingen boven tafel en had een gunstig effect op de cohesie. De mensen groetten elkaar daarna wanneer ze elkaar tegen kwamen.

Ook werd er meer naar elkaar omgekeken. Dat verdwijnt omdat de tuin verdwijnt. Het wolkje wat op de tekening staat moet een struik voorstellen. Daar ga je niet met elkaar zitten in de naar beneden komende val-

bezwaar voor het bouwen van 3 nieuwe woontorens
Opgesteld door:

wind van de torens.

Ook heb ik via Opzoomer-mee stoeltjes, een opklaptafel en een partytent kunnen aanschaffen.

Door de huidige vorm van het gebouw is er veel meer contact met de burens. Of je komt elkaar op de galerij tegen of in de lift. Dat verdwijnt ook, je zal elkaar hooguit bij of in de lift tegenkomen.

Dus de gehele cohesie verdwijnt en wordt het gebouw alleen maar een mensenpakhuis.

Je weet niet meer wie er bij jou op de zelfde woonlaag woont.

Er zijn mensen in de flat die hebben een plekje op een camping, heel leuk voor ze, maar niet iedereen heeft die luxe en dus zitten de mensen lekker op het balkon uit de wind en in het zonnetje een biertje te drinken.

Dat gaat niet meer, want hoe hoger je zit des te meer wind heb je en waait je biertje uit je glas.

DE LIFTEN

Er komen in de nieuwe toren drie liften, dat zullen wel snelliften worden neem ik aan.

Ik denk toch dat het meer tijd kost om naar beneden of naar boven te gaan.

Ook zullen de energiekosten voor het gebruik van de liften hoger zijn dan wat we nu betalen.

Dat resulteert weer in hogere servicekosten, welke nu nog steeds niet bekend zijn.

Wanneer je hoog woont en je wilt je afvalzakje of lege flessen naar de containerruimte brengen moet je gebruik maken van de lift.

Ook zal het aantal stopplaatsen hoger zal zijn dan nu, omdat er nu per verdieping minder mensen mee gaan. Hierdoor zullen de kosten voor het gebruik van de lift toenemen.

PARKEREN

De huidige parkeergarage heeft zijn ingang in het Doelwater.

De nieuwe parkeergarage heeft zijn ingang aan de Doelstraat.

Dus je moet via de Haagse Veer naar je bestemming.

Nu komt er ook nog de woontoren in het postgebouw en die mensen zullen ook een auto hebben.

Die mensen gaan via de Rode Zand en de Meent en vervolgens de Haage Veer of verder de Meent op.

Want een route via de Coolsingel is een ramp, vaak sta je daar 5 minuten te wachten voordat je de Coolsingel op kan.

Dus al dat extra verkeer komt langs de uitgang van Pompenburg met al zijn luchtverontreiniging.

Is er bij de verkeersdienst al een prognose gemaakt van het verkeers aanbod op de Pompenburg?

De gemeente Rotterdam mikt op een snelle groei van elektrisch rijden maar wat ik zie is dat het aantal elektrische auto's stagneert, dat zie je ook bij de grootverbruikers van elektrische auto's.

De grootse autoverhuurder (HERTZ) heeft al zijn elektrische auto's weer omgeruild naar auto's met verbrandingsmotoren. Het elektrisch rijden is voorlopig nog niet voor iedereen weggelegd.

INSTALLATIES

De luchtschachten die nu in de woningen zijn ingetekend zijn veel te klein. Dus dat zal resulteren in een grotere schachten wat weer resulteert in een nog kleinere berging of hogere lichtsnelheden in de kanalen wat weer meer geluid met zich meebrengt wat je niet goed kan wegstijgen, dat zeg ik als ontwerper van luchtbehandelings- en verwarmingsinstallaties.

MENSEN

Het belangrijkste onderdeel, zijn de bewoners.

Het gros van de bewoners is ouder 75 jaar en enkele over de 80 jaar.

Die ga je nu opzadelen met een hoop stress.

Zelf ben ik nu 80 jaar en ik kan best wel een hoop hebben, maar ongeveer een jaar geleden heb ik 2 kamers omgewisseld van werk-naar slaap en van slaap-naar werk.

De volgende dag lag ik in het ziekenhuis met hartproblemen en heb daarvan hoge bloeddruk en hartproblemen van overgehouden die gelukkig door een cardioversie zijn verbeterd.

Maar steeds wanneer ik met deze problematiek bezig ben stijgt mijn bloeddruk, daarom heb ik iemand gemachtigd om mijn zaken te behartigen opdat ik zelf niet meer zo veel wil doen.

In het verleden ben ik ook betrokken geweest bij de renovatie van Tuindorp Vreewijk, later bij de evaluatie bleek dat er een significant aantal ouderen meer was overleden dan normaal.

Is de oversterfte een ingecalculeerd risico?

Omdat de woningen kleiner worden zal ik meer kasten moeten maken om alle boeken kleding en dergelijke kwijt te raken of ik moet een hoop weg doen wat al is gebeurd.

Het inpakken is een crime en dat ga ik niet doen, maar wanneer ik het moet laten doen kost het een hoop

Opgesteld door:

Nee het wordt geen feest voor ons en ik ben ook bang dat ik de verhuizing niet overleef.

Ik moet nu ook stoppen met dit verhaal, omdat mijn bloeddruk weer de hoogte in gaat.

Vandaar dat ik tegen de verhuizing ben.

Tot slot, ik ben altijd bereid en bereikbaar om commentaar hierop te geven.

Mijn e-mail adres is _____ en mijn mobiel telefoonnummer is _____

Opgesteld 08 december 2024.

Aanvulling betreffende opmerkingen in aanvulling zienswijze van 08 dec 2024

INHOUD

Hoofstuk	bladzijde
HOE DIT RAPPORT TE LEZEN	2
AFMETINGEN NIEUWE WONINGEN	2
COHESIE	2
ZEKERHEID	3
TECHNISCHE BEREKENING	3
WIJZIGING GEGEVENS	3

Hoe dit rapport te lezen?

Dit rapport is een aanvulling op mijn rapport van 24 jan. 2024 betreft mijn ingezonden zienswijze en dient daarom als één geheel te worden gezien.

Afmetingen nieuwe woningen

Als eerste vind ik het misdadig dat er al in het begin van het ontwerp al bij Havensteder bekend was dat de woningen veel kleiner zouden worden en dat is niet met de bewoners gecommuniceerd.

Er mag niet verwacht worden de bewoners de impact van het kleiner worden van de woning geheel bij alle bewoners landt.

Velen zullen pas wanneer zij de woning betrekken merken dat de woning kleiner is.

Daarna heeft men de bewoners lekker gemaakt met ronkende tekeningen waarbij het leek dat het grote woningen waren, maar door er minder meubels in te tekenen leek het heel wat.

Toen de plattegronden beschikbaar kwamen werd het (voor mij) duidelijk dat de woningen een stuk kleiner zouden worden. Maar niet iedereen kan tekening lezen.

Dat bleek ook toen ik een aantal mensen sprak die er niet van op de hoogte waren dat er geen kinderbergings kwam.

Daarom ben ik van mening dat er misleidende informatie is verstrekt wat ten doel had de bewoners lekker te maken.

Ook de afmetingen kloppen niet helemaal, zo zullen bij de hogere woningen de inpandige berging(!) een stuk kleiner zijn, doordat er meer ruimte voor de techniek benodigd is.

Daar is geen rekening mee gehouden.

Daar moeten de bewoners zelf maar achterkomen, maar dan is het te laat.

De nieuwe woningen zijn een stukje hoger, dus eventueel grotere gordijnen is dat bij het bepalen van de verhuisvergoeding als kosten meegenomen?

Cohesie

Toen wij in 2010 hier kwamen wonen was er weinig Cohesie tussen de bewoners wat heeft geresulteerd dat ik toen met tuinbijeenkomsten ben begonnen.² Er werd toen gezegd dat mag niet, omdat het gemeenteground is en geen alcohol gebruikt mocht worden. Tijdens de eerste bijeenkomst is er zelfs de politie op ons afgestuurd. En nu wordt er een bijeenkomst georganiseerd door o.a. Havensteder en enkele anderen waar gegeten en gedronken wordt?

Deze door ons georganiseerde bijeenkomsten zijn later altijd zonder problemen doorgegaan totdat het door de Corona stilgelegd werd.

Zekerheid

In hoeverre is het zeker dat het project doorgang vindt gezien de huidige politieke situatie, personele en materiële situatie. Blijft de huur bij eventuele prijsstijgingen dan gelijk?

Wat gebeurt er wanneer de bouw halverwege stagneert door gebrek aan menskracht en/of hogere prijzen? Dit project wordt door de bouwwereld als zeer risicovol gezien.

Wordt het dan gebouwd door Bulgaren of Polen?

Ik heb vorig jaar een project gecontroleerd en daarvan lopen de tranen over je billen van de fouten die er gemaakt zijn.

En ook nu nog zie ik nog regelmatig fouten, oa bij het Franciscus en de Markthal

Zeker met de ervaring dat de laatste jaren geen onafhankelijk bouwtoezicht is geweest.

In mijn tijd liep er altijd een montage-inspecteur rond en dat was toen al nodig, maar die zijn uit kostenoverwegingen afgeschaft.

¹ Er wordt een ventilatiesysteem gemonteerd, waarbij per verdieping lucht erbij komt waardoor het luchtdistributiesysteem groter wordt..

² deze zijn altijd een groot succes geweest

Berekeningen.

Technische berekeningen.

TO berekening

Is er al een (VABI) TO berekening gemaakt?

Een TO berekening berekent hoeveel de woning te lang een te hoge binnentemperatuur heeft op basis van de installaties, bouwfysica en binnen en buitentemperatuur. Per jaar mag je maar een bepaald aantal uren overschrijding hebben bij 25 en 28 graden buitentemperatuur. (hittestress)

De berekening is van belang bij de capaciteit van de verwarming en koeling en het wooncomfort.

De laatste jaren heeft de buitentemperatuur regelmatig hogere waarden laten zien

Ik heb ze veel gemaakt waarbij ik de architecten adviseerde in het toepassen van bouwmaterialen en glas. En deze moet uitgevoerd worden tijdens het ontwerp om aan de hand van deze gegevens het ontwerp te kunnen maken..

Welke werktuigkundige adviseur is bij dit project betrokken, die had zeker commentaar gegeven zoals ik hiervoor heb geschreven.

Pas is er een TV-item geweest waarbij zichtbaar werd hoeveel woningen last krijgen van hittestress, ook is er een overzicht op internet..

Windaanval berekening

Is er al een windaanvalberekening gemaakt?

Zijn de uitkomsten in het ontwerp meegenomen?

Wijziging gegevens

In het eerste rapport is mijn telefoonnummer abusievelijk vermeld.

Er staat , dat moet zijn: