

Burgemeester en Wethouders van de stad Rotterdam.

p/a Stadsontwikkeling R en W / bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 12 november 2015

Geacht College,

Gaarne maak ik van de gelegenheid gebruik mij uit te spreken tegen de plannen zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven. Het plan in zijn huidige vorm is onaanvaardbaar. Nadere bestudering op diverse onderdelen, contra-expertise en nogal wat aanpassingen zijn volgens mij noodzaak om tot een aanvaardbaar plan te komen. In het vervolg van mijn brief zal ik puntsgewijs een aantal bezwaren die ik tegen het plan heb toelichten.

Stedenschoon,

Zoals de plannen voor de vervanging van het te slopen kantoorgebouw tussen Houtlaan en Gedempte Zalmhaven er nu liggen is het een plan dat toch tenminste niet aan een toets voor stedenschoon is onderworpen. Het sluit in geen enkel opzichten aan op dat deel van de wijk dat onder de regels van Rijksbeschermd stadsgezicht valt. De kolossale blokken van 70 meter hoog staan in wel erg schril contrast met de er voor staande woningen aan de van Vollenhovenstraat. Een wijkgedeelte dat nog onder Rijksbescherming valt met zijn laat negentiende en vroeg twintigste eeuwse bebouwing,

Horizon,

Vanuit het oosten gezien staan de drie woontorens erg dicht bij elkaar. Waarom de middelste toren (de nieuw te bouwen toren) dan ook zo prominent ver boven de "Hoge Erasmus" en de "Hoge Heren" moet uitsteken is niet anders te verklaren dan het door mij op een andere plaats in mijn protestbrief opgevoerde "rendements denken". Veel woningen op een relatief klein oppervlak. Het is toch aan te raden om de plannen ook door deskundigen op het gebied van stedenschoon te laten (her)beoordelen. Het gaat tenslotte om het aanzien van een belangrijk gedeelte van de stad Rotterdam

Wensen van Amvest (of welke projectontwikkelaar er ook bij betrokken is)

Versus wensen van de bevolking, Rendements denken versus sociaal denken. Bij stedenbouw wordt er verondersteld dat er een lange termijn visie bestaat over wat met de ontwikkeling van het betreffende stadsdeel wordt nagestreefd. Als de visie is een woonwijk te ontwikkelen met een zo hoog mogelijke bewoningsgraad dan past het voorgelegde plan daar goed in. Als de visie is een wijkgedeelte te ontwikkelen waarin het prettig en ruim wonen is voor middenklasse en beter gesitueerden dan wordt de plank flink misgeslagen. Bij mij is het beeld ontstaan dat er van gemeentezijde geen visie bestaat. Bij vorige planontwikkelingen werd er nog gesproken over aansluiting op de historisch interessante delen van het Scheepvaartkwartier en van een knipoog naar het nautische verleden en dit soort woorden. Mijn vraag is welke visie aan dit plan ten grondslag ligt. Het wekt sterk de indruk dat de projectontwikkelaar als eigenaar van de bouwgrond zijn wensen op tafel heeft gelegd en op dit relatief kleine grondoppervlak zo veel mogelijk woningen wil bouwen, Denken in rendement en niet denken in aan te bieden woongenot, korte termijn denken, maar het goede recht van een bedrijf dat op winstgevendheid is gebaseerd. Het is echter aan de gemeente om

aan deze wensen grenzen te stellen, grenzen die in het voorliggende plan ver worden overschreden. Reden voor mij om tegen dit plan te zijn.

Fijnstof,

In combinatie met verkeerstoename, 485 woningen erbij, zeg 600 auto's zal de belasting door fijnstof en schadelijke gassen fors toenemen. Vrijwel iedere avond staat er tenminste een uur lang een file in de Zalmhaven, de Gedempte Zalmhaven, de Van Vollenhovenstraat en de Scheepstimmermanslaan. Het aanbod van verkeer wordt gevormd door personeel dat huiswaarts keert en afkomstig is van de kantoren die in het Scheepvaartkwartier zijn gevestigd. Helaas kan het kruispunt Scheepstimmermanslaan/Westersingel met Vasteland/Westzeedijk dit aanbod niet verwerken. De motoren van al die auto's blijven echter wel de hele tijd draaien en stoten schadelijke gassen en fijnstof uit. Tijdens de voorlichting is verteld dat alles binnen de normen blijft en dat er kortelings nog een telling is gedaan. Wat echter niet is meegenomen in alle aannames is dat er een kolossale leegstand van kantoren bestaat. Leegstand die met het aantrekken van de economie hopelijk weer snel tot het verleden behoort. Echter, dat impliceert wel dat het aanbod van verkeer door werknemers van eerder genoemde kantoren alleen maar zal toenemen. Samen met de verkeersbewegingen van de thuiskomende bewoners van de 485 nieuwe woningen wordt de **verkeersbelasting** door in- en uitgaand verkeer onaanvaardbaar hoog. Over het geval van calamiteit zal ik hier verder niet reppen maar eist wel uw uiterste waakzaamheid.

Overlast door wind.

Bij de presentatie van de voorgenomen bouw van het woongebouw De Hoge Heren werd er eertijds door "experts" verzekerd dat er geen windoverlast zou ontstaan op de Gedempte Zalmhaven bij hoge windsnelheden. Ook niet in de doorgang van Gedempte Zalmhaven naar Zalmhaven, de doorgang die overigens ook nog de naam Gedempte Zalmhaven draagt. De praktijk heeft echter het ongelijk van de "experts" aangetoond. Bij windkracht vijf (5) kunnen mensen deze doorgang nauwelijks passeren zonder omver geblazen te worden. Derhalve heb ik weinig vertrouwen in het bij de presentatie van dit bestemmingsplan gepresenteerde vertrouwenwekkende en geruststellende rapport over windhinder. Contra-expertise is wel het minst wat verwacht mag worden alvorens tot een besluit te komen.

Bezonning.

Hiervoor geldt nagenoeg hetzelfde als voor mijn bezwaren genoemd onder het kopje windoverlast. De opdrachtgever tot het onderzoek is de meest belanghebbende bij het goedkeuren van het voorliggende bestemmingsplan. Het uitvoerende en rapporterende bureau zal ongetwijfeld een stuk hebben gepresenteerd dat naar de normen van de wet klopt. Van enig kritisch vermogen is echter in het rapport niets terug te vinden. Voor de bewoners van de Houtlaan heeft uitvoering van het plan in ieder geval tot gevolg dat ook de late zomerzon hen niet meer zal bereiken. De bewoners van de tegenover de hoge torens wonenden aan de Gedempte Zalmhaven raken vele zonne-uren kwijt.

Rooilijn,

Rotterdam is nooit zo goed geweest in groen denken hoewel de indruk gewekt werd dat dit de laatste jaren wat verbeterde. Maar in dit plan wordt er weer een stuk van ons toch al kleine stukje groen afgesnoept door de rooilijn aan de Gedempte Zalmhaven een flink eind op te schuiven en wordt het plantsoen wel tot een heel klein plantsoentje teruggebracht. Blijf derhalve van het plantsoen af, het biedt nu enige ruimte voor de bewoners van dit stenige deel van het Scheepvaartkwartier.

Waardevermindering

Tegenover het rendement voor de projectontwikkelaar staat het verlies aan waarde van de bestaande bebouwing. Nu reeds is het moeilijk kopers te vinden voor sommige woningen in de wijk. Het zal u bekend zijn dat een deel van de woningen aan de Gedempte Zalmhaven worden bewoond door expats. Eigenaren moesten noodgedwongen wegens gebrek aan belangstelling bij kopers hun huis verhuren omdat ze zelf genoodzaakt waren naar elders te verhuizen. Het ziet er niet naar uit dat met dit bestemmingsplan de animo tot koop in dit deel van het Scheepvaartkwartier wordt verhoogd.

Het zal duidelijk zijn dat uitvoering van de plannen, zoals ze thans voorliggen het woongenot voor de huidige bewoners sterk zal schaden. Ook zal naar mijn mening het vestigingsklimaat in dit gedeelte van de wijk niet worden bevorderd en zou het aanzien van het Scheepvaartkwartier ernstige schade worden toegebracht. Het is vooral te massaal.

Ik ben uiteraard gaarne bereid een en ander mondeling toe te lichten en ben inmiddels zeer belangstellend naar uw antwoord op mijn bezwaren.

Met hoogachting,

A. de Vries, Gedempte Zalmhaven 983, 3011BT Rotterdam

Tel.010-4046290

e-mail: amc.vries@kpnmail.nl