

Drs. Ir. E.M. Langeveld
Scheepstimmermanslaan 94
3011 BS Rotterdam
Email: langeveld217@gmail.com

***Stadsontwikkeling,
R&W/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam***

***referentie: Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven/
NL.IMRO.0599.BP2098GdpmtZalmhaven***

Rotterdam, 25-11-2015

Geachte heer/mevrouw,

In deze brief wil ik graag mijn zienswijze geven op de bouwplannen binnen het ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven. Ik heb een groot aantal redenen om tegen het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende plannen te zijn, en licht ze hieronder, enigszins gerubriceerd toe.

Beschermd stadsgezicht

Het Scheepvaartkwartier waarvan ook project Zalmhaven deel uit zal gaan maken, is een prachtig historisch stuk Rotterdam, waarvan er veel te weinig zijn in Rotterdam. Het ontwerpbestemmingsplan heeft bij uitstek gelegenheid om een passende brug te slaan tussen het historische deel van de wijk en het hoogbouwdeel van de wijk. Het blijkt echter dat er opnieuw gekozen is, ook na de eerdere duidelijke signalen, en vele inspraakronden van belanghebbenden, voor een aanpak die nadrukkelijk veel hoogbouw en weinig aansluiting aan de historische laagbouw geeft. Het historische Scheepvaartkwartier wordt hiermee ernstig ontsierd, en dat terwijl de gemeente juist een taak heeft dit schitterende deel van Rotterdam te beschermen.

Schaal

Dit project is van een dusdanig gigantische schaal dat het onmogelijk in een behoefte kan voorzien. Gelet op de huidige leegstand in gebouwen in de buurt (Havenbaron, Rotterdam), en de nog in aanbouw zijnde gebouwen, is ongetwijfeld leegstand het voorland van dit project. Het heeft er alle schijn van dat projectontwikkelaars en gemeentes streven naar iets groots om eer mee in te kunnen leggen en om mee te doen aan de ‘hoogste flat’-race – dit is echter zeer nadelig voor de wijk. Bijkomend effect van de schaal van het gebouw is dat het alle problemen die doorgaans in enige mate optreden bij nieuwbouw, tot een even gigantisch niveau zullen worden opgeblazen. Daarbij denk ik aan de duur en schaal van bouwoverlast voor de wijk (geluidsoverlast, stofoverlast, verkeersproblemen, etc.).

Groenvoorziening en flora/fauna

Ook in dit plan, zal weer op het huidige stadsparkje met beelden, speeltuin en ‘wilde’ groensectie bekibbeld worden. Al het groen zal tijdens de bouw verdwijnen, en wat naderhand terug komt is aanzienlijk kleiner dan het was.

Ik maak mij vooral zorgen over het naar alle waarschijnlijkheid verdwijnen van de bomen en klimop langs de erfscheiding met de panden aan de Van Vollenhovenstraat. In die klimop broeden momenteel vele huismussen. De huismus is een bedreigde vogelsoort die op de Rode Lijst staat, omdat het hem

vooral in de binnensteden erg slecht gaat. Vrij uitzonderlijk is hier nu net een stukje stad waar hij juist nog wel voorkomt, maar in het voorstel wordt dat dus achteloos weggevaagd. Niet alleen schaadt dit de Nederlandse biodiversiteit, ook is bekend dat aanwezigheid van vogels in het algemeen bijdraagt aan woongenot, en dit zal hier dus verloren gaan.

Verkeers- en parkeereffecten

Door de gigantische toename van het aantal appartementen en kantoren zal het aantal auto's dat de wijk in en uit probeert te komen enorm toenemen. Er treden momenteel al regelmatig verkeersopstoppingen op tijdens de spits en tevens bij het regelmatige onderhoud aan de Maastunnel als ook bij meer incidentele evenementen in de wijk. Met de extra auto's door de bouwplannen binnen het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan zal de onstluiting van de wijk voor grote problemen gaan zorgen. Ook bij de eerder gevoerde procedure in 2008 bleek dat de verkeersstudie een zeer positieve blik op de werkelijkheid gaf, en dat een concurrerend bureau een nadrukkelijk minder rooskleurig beeld schilderde. Dit geeft mij bijzonder weinig vertrouwen omtrent de nu gepresenteerde getallen.

De sommetjes voor parkeerruimte zijn voor een leek in dit vlak niet te doorgronden. Wanneer echter bekend wordt dat verschillende normen voor verschillende delen van het plan gebruikt worden, heeft dit alle schijn van rekenen naar een gewenst resultaat. Dit is een gemeente onwaardig.

Waar ook te weinig rekening mee gehouden wordt, is voor de gasten van al die woningen en bedrijven. Dit heeft het gevolg dat parkeren zeer problematisch zal worden. Dit zal ook effect hebben op gasten van bestaande bewoners, en uiteindelijk ook direct op mij, als bezoeken tijdens bepaalde tijden niet meer mogelijk zullen blijken te zijn. Een zoveelste punt dat mij zorgen baart.

Luchtkwaliteit

Door de toenemende verkeersdruk door het Zalmhaven project, zal de luchtkwaliteit ongetwijfeld aanzienlijk verslechteren. Volgens de milieu inventarisatie van DCMR is Rotterdam een ernstig vervuilde stad. Verdere concentratie van bouw en verkeer zal dit doen verslechteren. Op korte termijn zal dit het woonplezier aanzienlijk beperken, op langere termijn zijn er ook serieuze gezondheidsrisico's. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid deze situatie te verbeteren, maar hier gebeurt juist het tegenovergestelde.

Windhinder

Fietsend door de wijk ondervind ik nu al regelmatig problemen bij windcondities die in feite nog niet extreem zijn. Door de windtunnels en de hoogbouweffecten worstel ik nu al af en toe om op m'n fiets te kunnen blijven zitten. Met de extra bouwplannen zal dit effect zeker toenemen, en dit zal tot gevaarlijke situaties leiden.

Uitzicht en lichtinval

Het voorgestelde plan zal ter hoogte van mijn flat als basis vijf niveaus hoog zijn met tevens twee 70m torens. Dit zal mijn uitzicht aanzienlijk beperken, hetgeen uiteraard erg jammer is. Belangrijker nog dan dat is dat het de lichtinval enorm zal beperken. Over het hele jaar zal er een flinke toename van hoeveelheid schaduw zijn. Daarnaast zal de lichtinval (los van zon dan wel schaduw) beperkt worden door de veel hogere dan huidige gebouwen. Aangezien mijn appartement slechts aan één kant ramen heeft, die van de Gedempte Zalmhaven, zal de hoeveelheid licht in mijn flat aanzienlijk afnemen. Dit zal mijn nu lichte woning tot een donker, somber geheel maken. Dit zal mijn woongenot zeker negatief beïnvloeden, mogelijk mijn gezondheid (denk aan rapporten over depressiviteitsklachten in de wintermaanden in Scandinavië), en het zal zeker de verkoopbaarheid van het appartement negatief beïnvloeden.

Verkoopbaarheid appartement

Momenteel staat mijn huis in de verkoop, niet omdat ik hier weg wil, wel omdat ik dichterbij m'n werk en bovendien samen wil gaan wonen. Nu al heb ik gemerkt dat de plannen van de gemeente, die onlangs zelfs weer expliciet in de lokale kranten kwamen, een negatieve invloed hebben op de verkoopbaarheid van mijn huis. Een eerste koper heeft zijn overeengekomen bod zelfs ingetrokken, refererend aan de effecten van de gigantische bouwplannen. Ook anderen die de flat bezichtigen

maken zich hier ernstig zorgen over, en het ziet er naar uit dat ik zowel de snelheid van verkopen als de uiteindelijke koopprijs hier ernstig door beïnvloed zullen worden.

Rotterdam Climate Initiative

Op verschillende punten druist dit plan in tegen de met Rotterdam Climate Initiative zo benadrukte milieu-aspecten:

- de ernstig beperkte lichtinval zal leiden tot hoger energiegebruik doordat dat de lampen veel vaker aan moeten
- de beperktere zoninval in de winter zal leiden tot een hoger energieverbruik voor verwarming
- het verminderen van de hoeveelheid groen strookt niet met het gewenste groene imago van de stad
- de toegenomen verkeersdruk en bijbehorende files zullen de CO2 footprint verhogen (als ook eerder genoemde luchtkwaliteit en geluidsniveaus).

In het bovenstaande heb ik veel van mijn zorgen omtrent het Zalmhaven project verwoord. Graag wil ik nog toevoegen dat ik met verbazing aanhoor dat het aantrekken van welvarende Rotterdammers naar de binnenstad één van de redenen is die aangevoerd wordt voor het bouwen van nog meer appartementen in deze wijk. Echter, men moet zich realiseren dat dit plan een zeer reëel risico heeft dat het juist de bestaande, welvarende bewoners weg jaagt!

Ik heb mijn appartement destijds gekocht in de veronderstelling dat een gigantisch project als dit op deze manier niet mogelijk zou zijn in deze wijk, op basis van het toen geldende bestemmingsplan, en ik ben er van overtuigd dat de bovenstaande redenen mijn woonplezier aanzienlijk zullen beperken. Tevens zal het de waarde van mijn appartement zeker negatief beïnvloeden, en ik zal indien dit plan doorgang vindt, dan ook zeker planschade claimen.

Graag wil ik u verzoeken alle bovenstaande argumenten serieus in overweging te nemen en op grond hiervan dit ontwerpbestemmingsplan niet goed te keuren.

Hoogachtend,

Drs. Ir. Elfriede M. Langeveld