

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

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

Rotterdam, 27 november 2015

Zienswijze A.Eelkema ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven.

Geacht Dienst Stadsontwikkeling,

Hierbij mijn zienswijze.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat mijns inziens geen enkel uitgangspunt vanuit de gemeente; hierdoor heeft de project ontwikkelaar de vrije hand gekregen om de invulling van dit gebied maximaal naar zijn hand te zetten. Dit is niet conform uw eigen regelgeving; volgens uw eigen "*Handreiking 2009 voor een Projectbestemmingsplan*" (gemeente Rotterdam, DS+V) dient de gemeente uitgangspunten te formuleren. In uw eigen woorden: "*Uitgangspunten - Omdat wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan, zal de (deel)gemeente, in overleg met de initiatiefnemer, uitgangspunten vaststellen voor betreffende planontwikkeling. Deze uitgangspunten maken deel uit van het toetsingskader bij de beoordeling van een ingediend ontwerpbestemmingsplan*" Dit is niet gebeurd, de gemeente is dus in gebreke.

Tevens heeft er géén discussie over de uitgangspunten of kaders plaatsgevonden met omwonenden. Volgens dezelfde handreiking moet de gemeente dit inrichten: "*De wijze waarop omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan (participatie) zal worden bepaald door het (Deel)gemeentebestuur.*" Het niet betrekken van omwonenden is dus een tweede maal van in gebreke blijven van de gemeente. Ik zie een "inloopavond" georganiseerd door de projectontwikkelaar niet als het betrekken van omwonenden; de bewoners werden voor een 'fait accompli' gesteld.

Ik verzoek u daarom het projectbestemmingsplan **te herzien** aan de hand van de volgende uitgangspunten. Hiermee stap ik wellicht in uw schoenen, maar ik wil hiermee laten zien dat er goede uitgangspunten mee te geven zijn aan de projectontwikkelaar, die zullen leiden tot een veel beter plan.

Uitgangspunten voor een beter plan:

1. De rooilijnen van het nieuwe gebouw dienen binnen de grenzen van het huidige kavel te blijven dat in bezit is van de Zalmhaven CV. De gemeente zal geen gemeentelijke grond verkopen of ter beschikking stellen voor dit bouwproject. De oppervlakte van het parkje in de

Gedempte Zalmhaven blijft onaangetast, er gaan geen openbare parkeerplaatsen in de Houtlaan verloren.

2. Het aantal vierkante meters vloeroppervlak mag maximaal verdubbelen ten opzichte van het huidige aantal vierkante meters, dat bestaat uit circa 20.404 m² kantoor en circa 9.000 m² garage.
3. Het nieuwe project mag niet meer dan 1 uur verlies aan zonlicht opleveren per dag (op 21 december) voor de bestaande woningen in de omgeving.
4. Voor elke 2000 m² die er boven het huidige aantal vierkante meter vloeroppervlak wordt gebouwd, komt er een openbare parkeerplaats op de straat erbij.
5. Het nieuwe gebouw wordt dusdanig ontworpen dat in de omgeving het windklimaat niet verslechtert en dat in het parkje zonder problemen op bankjes gezeten kan worden
6. Het nieuwe gebouw zal niet de toegestane geluidsnormen overschrijden
7. De parkeernorm voor appartementen wordt op een realistisch niveau gesteld passend bij een "exclusief" complex, te weten 1,7 parkeerplaatsen per appartement.
8. De afstand tussen de gevel van het nieuwe pand en die in de Houtlaan blijft minimaal gelijk en waar mogelijk wordt de afstand vergroot.
9. Het aantal bomen in de Houtlaan blijft minimaal gelijk.
10. Het aantal uitgangen aan het parkje in de Gedempte Zalmhaven blijft gelijk, te weten één.

NB: Er worden geen limieten aan de hoogtes van het gebouw gesteld.

Zoals u zult beseffen voldoet het huidige ontwerpbestemmingsplan op geen enkel punt aan deze uitgangspunten en dient daarom herzien te worden. Bovenstaande uitgangspunten zijn mijns inziens redelijk en billijk voor zowel de Zalmhaven CV als de omwonenden. **Het huidige ontwerpbestemmingsplan is in het geheel niet redelijk en billijk voor de omwonenden.**

Ik ben zelf in 1996 in het appartementencomplex Gedempte Zalmhaven komen wonen. In het bestemmingsplan stond op dat moment dat aan de zuidzijde van ons complex ten hoogste tussen 10 en 20 meter hoog gebouwd mocht worden. Dit is tot vandaag de geldende norm voor dit gebied. **De gemeente maakt geen betrouwbare indruk** als zij deze norm nu opeens, zonder inspraak van haar bewoners, verhoogt naar 190 meter. Als dit zo maar kan is in wezen het hele centrum van Rotterdam opengezet als jachtgebied voor de projectontwikkelaars, en is een precedent geschapen waarbij elk rijtjeshuis morgen afgebroken kan worden en verandert in een superhoogbouw flat. Welke rechten hebben wij als bewoners dan nog?

met vriendelijke groet,

Adriaan Eelkema
Scheepstimmermanslaan 88
3011BS Rotterdam
0651 -798730