

Aan College van Burgemeester & Wethouders van Rotterdam
Afdeling Vergunningen
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

Kenmerk 2007-2661-20

Rotterdam, 24 juni 2008

Zienswijze VvE De Zalmhaven

Geacht College van Burgemeester & Wethouders,

In vervolg op de bekendmaking van een verzoek om vrijstelling voor het oprichten van een woon- en kantorencomplex aan de Gedempte Zalmhaven en Houtlaan (Project Zalmhaven) de dato 14 mei 2008, en de huis aan huis bezorgde brief aan omwonenden van uw Algemeen directeur dS+V dd 13-5-2008 zenden wij u de zienswijze van het bestuur van de VvE De Zalmhaven.

Het bestuur van de VvE De Zalmhaven vraagt het College van B&W het verzoek om vrijstelling voor het bouwplan Zalmhaven niet in te willigen.

Aan het bouwplan kleven grote bezwaren die het bestuur langs twee lijnen onder uw aandacht wil brengen:

- Het bestuur van de VvE De Zalmhaven onderschrijft de zienswijze van de stichting BIS/Zalmhaven 2030 en schaart zich daar achter.
- Het bestuur van de VvE De Zalmhaven gaat in de onderstaande paragrafen nader in op de specifieke bezwaren van eigenaren van gebouw De Zalmhaven.

Gebouw De Zalmhaven

Het gebouw De Zalmhaven aan de Gedempte Zalmhaven/Scheepstimmermanslaan was het eerste nieuwbouwproject in de gedempte Zalmhaven. Het gebouw is ontworpen door DKV en opgenomen in de architectuurroute van Rotterdam.

Het gebouw, opgeleverd in 1996, past binnen het bestemmingsplan Scheepvaartkwartier/Nieuwe Werk uit 1993. Het ontwerp is een knipoog naar de geschiedenis: een schip ligt gemeerd in de gedempte haven. Aan de kant van de Scheepstimmermanslaan is de hoogte 5 verdiepingen (de boeg!) en halverwege de Gedempte Zalmhaven is een opbouw tot 10 verdiepingen (de brug). Veel appartementen in het gebouw hebben uitsluitend ramen aan de zuidzijde.

In de loop van de jaren zijn een viertal complexen bijgebouwd rond de gedempte haven: de Hoge Heren, de Hoge Erasmus en recentelijk de Havenbaron. De herontwikkeling en renovatie van het Atlantic House evenals de bouw van de aansluiting met de Havenbaron is in volle gang.

Bewoners van het eerste uur hebben daarvan hinder ondervonden en het verloop is redelijk groot. Niet alleen uit ontevredenheid met de locatie: Veel eerste eigenaren

(starters) hebben kinderen gekregen en zijn, sommigen noodgedwongen, om die reden vertrokken. Driekamerappartementen zijn te klein voor een gezin. Een aantal gezinnen met kinderen heeft in de loop der tijd het geluk gehad een aangrenzend appartement erbij te kunnen kopen. Ook mensen met kinderen willen blijkbaar graag in de stad wonen. De vele kleine appartementen die in Rotterdam Centrum worden gebouwd zijn daar echter niet geschikt voor.

1. Bouwplan Zalmhaven past niet in het bestemmingsplan Scheepvaartkwartier/Nieuwe Werk

Door de aankondiging van het voorliggende bouwplan zijn veel eigenaren erg geschrokken. Hoewel er ook bewoners zijn die het verouderde witte kantoorgebouw graag zien verdwijnen, hebben de meesten gedacht dat nieuwbouw binnen de grenzen van het bestemmingsplan zou blijven. Een geruststellende gedachte, nog eens bevestigd door de hoogte van de Havenbaron. Het verzoek van de ontwikkelaar om tot 70 meter hoog te mogen bouwen is destijds afgewezen.

(Toekomstige) eigenaren oriënteren zich op de toekomst van een woonlocatie via het bestemmingsplan. Toen de gemeente dan ook op 18 april 2007 het nieuwe bouwplan Zalmhaven presenteerde sloeg de schrik toe.

2. Door bouwplan Zalmhaven ontstaat onaanvaardbare verkeersdruk en parkeeroverlast

De verkeersstudies die bij de onderbouwing van het bouwplan Zalmhaven zijn ingeleverd zijn onvolledig en bovendien gebaseerd op een simulatiemodel van de gemeente. De aannames achter dit model zijn ondoorzichtig, waardoor het realiteitsgehalte dubieus is. Het model (uit 2004) houdt bijvoorbeeld geen rekening met bruggen die open kunnen gaan. Een ambtenaar stelde desgevraagd: "bruggen mogen in de spits niet open staan". Bovendien is het onderzoek nog onvolledig door het ontbreken van analyses van recente verkeersstellingen.

Eigenaren van appartementen in dit gebied kennen de praktijk en weten beter. De Leuvenhavenbrug zorgt regelmatig voor stagnatie van de verkeersstroom, ook tijdens de spits. Het gegoochel met cijfers dat moet aantonen dat bouwplan Zalmhaven tot een 'aanvaardbare' toename van de verkeersdruk leidt overtuigt absoluut niet. Uit contra-expertise zal dit moeten blijken.

3. Bouwplan Zalmhaven zorgt voor verduistering voor gebouw De Zalmhaven

Veel appartementen hebben uitsluitend ramen op het Zuiden. Dat betekent op sombere dagen onvoldoende daglicht. Nu al is op zulke dagen achterin de woonruimtes kunstlicht noodzakelijk.

Uit bezonningsstudies blijkt bovendien dat door het bouwplan de noordzijde van de Gedempte Zalmhaven fors overschaduw wordt. Voor het veel lagere gebouw De Zalmhaven is dat een ramp. De projectontwikkelaar laat in de onderbouwing van het bouwplan de situatie in de wintermaanden (wijselijk?) niet zien. Duidelijk is wel dat deze bij laagstaande zon in de herfst en de winter dramatisch verslechtert; dit is onaanvaardbaar uit het oogpunt van volksgezondheid en duurzaam gebruik van energie.

Het gemeentelijke Climate Initiative is blijkbaar niet meer dan een modieuze ludieke actie waaraan geen feitelijke consequenties worden verbonden.

4. Bouwplan Zalmhaven betekent onaanvaardbare waardevermindering van de appartementen in gebouw De Zalmhaven

Onlangs zijn eigenaren opgeschrikt door extreme verhogingen van de WOZ waardebepaling van de gemeente en de bijbehorende aanslagen (>60%). Massaal

is hiertegen dan ook protest aangetekend. Bij de gemeente heerst blijkbaar groot optimisme over de waardestijging van appartementen in dit gebied. De praktijk ligt anders. De dreiging van bouwplan Zalmhaven blijkt nu al ernstig afbreuk te doen aan de verkoopbaarheid van de appartementen. Appartementen staan langer te koop. Sommige eigenaren hebben na lange tijd hun appartement weer van de markt gehaald. In de directe omgeving (Havenbaron) staan sinds de oplevering drie jaar geleden nog steeds appartementen te koop. En binnenkort komen hier nog meer appartementen op de markt (Atlantic House/Havenbaron en Vopak).

Wij verwachten dat de waardedaling zal voortgaan door de enorme toename van soortgelijke appartementen elders in het centrum.

Eigenaren van gebouw De Zalmhaven, de pioniers in dit gebied, krijgen de rekening gepresenteerd van een gemeentebestuur dat bestemmingsplannen negeert en ad hoc ingrijpt in de publieke ruimte zonder concreet duidelijkheid te verschaffen over de inpassing in van het bouwplan in de publieke ruimte.

5. Bouwplan Zalmhaven verslechtert het woon- leef- en werkklimaat in het Scheepvaartkwartier

Bij de aanbieding van het boekje "Scheepvaartkwartier - Parel aan de Maas, (Herman Romer, Europese Bibliotheek, Zaltbommel, 1999) sprak toenmalig wethouder Kombrink mooie woorden over de verdere ontwikkeling van dit gebied als woonlocatie. Over het "wijkgevoel" dat bewoners bindt en verbindt en waardoor zij zich verantwoordelijk voelen voor het klimaat en de sfeer. Bewonersinitiatieven hebben inderdaad bijgedragen aan de uitstraling van de wijk. Wij noemen het speeltuintje, de beelden en de bomen in het parkje en de activiteiten in het kader van Opzoomeren.

Veel eerste eigenaren van appartementen in De Zalmhaven zijn al vertrokken. De omloopsnelheid is ook in de nieuwere appartementcomplexen in dit gebied groot. Veel nieuwe bewoners zijn onderhuurders en expats, die weinig binding voelen met de wijk. (vrijdag naar Londen en maandagochtend weer terug). Natuurlijk zijn deze mensen meer dan welkom in onze wijk, maar voor een aantrekkelijke, dynamische omgeving is een kritische massa van "blijvers" noodzakelijk.

Voor de inrichting van de buitenruimte ontbreekt elke aandacht in het bouwplan Zalmhaven. De verdere invulling van de veel geroemde "plinten" wordt overgelaten aan de gemeente en particulier initiatief. Dat mogelijkheden voor kleinschalige detailhandel, bijvoorbeeld een traiteur, nader bestudeerd worden (pag 22 ROB) stelt niet gerust. Zoiets opschrijven is makkelijk genoeg evenals het vervaardigen van zonnige en gezellige "artist impressions" van de Houtlaan en de Gedempte Zalmhaven.

Ook hier is de werkelijkheid anders. In de Houtlaan schijnt weinig zon en de plinten van de Havenbaron staan sinds de oplevering leeg. De getoonde plaatjes van de toekomstige Gedempte Zalmhaven en de Houtlaan zijn te kwalificeren als burgerbedrog. Een echte foto van een zonnige Houtlaan valt zelfs in de zomer nauwelijks te maken! Het bij de Hoge Heren geprojecteerde grand café is nooit gekomen en café Prachtig onder de Erasmusbrug heeft het precies één jaar volgehouden.

6. Bouwoverlast in de Gedempte Zalmhaven

De eerste eigenaren in de gedempte Zalmhaven hebben de bouw van alle later opgerichte complexen doorstaan. Dat was en is nog steeds een aanslag op het woongenot. In de loop van de tijd rest steeds minder ruimte voor het inrichten van bouwplaatsen en bouwverkeer. Het bouwplan Zalmhaven is zo omvangrijk dat wij grote problemen voorzien in dit zeer drukke gebied. Niet alleen vrezten wij de

overlast, ook bestaat angst voor calamiteiten door en/of tijdens de bouw. Immers, met de bouw van de hoogste toren van Nederland in buitendijks gebied is nog geen ervaring opgedaan.

De gemeente wijst het parkje aan de Gedempte Zalmhaven aan als "efficiënte" bouwplaats. Het kleine stukje groen dat onze omgeving aantrekkelijk maakt, waar kinderen kunnen spelen en mensen in de zon kunnen zitten verdwijnt. Het schooltuintje in het parkje waarvoor de gemeente een "groene duim" subsidie heeft toegekend aan de openbare basisschool 't Landje aan de Schiedamsesingel, is ten dode opgeschreven nog voor het gereed is (medio juli 2008). All mooie plaatjes van de ontwikkelaars ten spijt: het parkje verdwijnt onder kranen, betonmolens en bouwketen.

In de aanvraag voor vrijstelling wordt gesproken over gefaseerde bouw. Waarschijnlijk omdat de ontwikkelaar de ruimte wil houden om de bouw af te stemmen op de ontwikkelingen in de markt. Dat zou kunnen betekenen dat de bouw zich over vele jaren gaat uitstrekken. De beoogde exclusieve uitstraling van de wijk is daarmee zeker niet gediend.

Het Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk verdient een beter plan.

Namens het bestuur van VvE De Zalmhaven,

Mw dr. H. Mastik (voorzitter)

Dr. A. Peper (vice voorzitter)

Correspondentieadres:

Mw. I. Ottenga (secretaris)
Gedempte Zalmhaven 947
3011 BT Rotterdam

CC: Stichting BIS/Zalmhaven 2030