

L.C. Versnel  
C.J.J.M. Versnel-Schellekens  
Willemsplein 567  
3016 DR Rotterdam  
Email. [cversnel@hotmail.com](mailto:cversnel@hotmail.com)  
Tel. 010 2141901

Aantekenen

Gemeenteraad Rotterdam  
Directeur Stadsontwikkeling  
R&W/Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

Rotterdam, 25 november 2015

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Van het ontwerpbestemmingsplan *Gedempte Zalmhaven* hebben wij kennis genomen. Graag willen wij ons commentaar c.q. onze zienswijze onder uw aandacht brengen.

Wij willen voorop stellen, dat wij niet in principe niet tegen hoogbouw zijn, zolang deze binnen proporties blijft.

Wanneer de plannen op deze grote schaal uitgevoerd gaan worden, zijn wij bang, dat de verhoudingen in het Scheepvaartkwartier/Nieuwe Werk, later te benoemen als Scheepvaartkwartier, ernstig verstoord zullen worden en wel om diverse redenen.

Deze geven aanleiding tot grote bezorgdheid.

De eerste vraag die rijst is: waarom deze grootschaligheid in dit kleine gebied. Is er behoefte aan?

Uit Ontwerp bestemmingsplan gedempte Zalmhaven

SER treden: (blz. 19/20)

Trede 2 refereert aan bestaand stedelijk gebied of hergebruik bestaande bebouwing; Hierin wordt niet gerept over de bouw van een toren van 190 m. De grond waarop deze gepland is, is niet eerder bebouwd geweest, zo niet voor het gehele, dan wel voor het grootste gedeelte.

Trede 3:

Uit trede 2 zou blijken dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot nieuw ruimtebeslag. "Toetsing aan de derde trede is daarom niet meer aan de orde".

Verbazingwekkend. Bij een toren van min. 190 m hoog, lijkt ons een toetsing wel aan de orde te zijn. Geen nieuw ruimtebeslag?

Inpassing en bereikbaarheid?

Stadsvisie:

Streven woonmilieus te creëren, die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. De wensen van de huidige bewoners sluiten niet aan bij het beoogde megalomane project. Evenmin zal de woonkwaliteit er op vooruitgaan in verband met de volgende factoren.

### Parkeren

In het onderhavige project zouden de in- en uitgangen van de parkeergarages (531 plaatsen) aan de Houtlaan gerealiseerd worden.

531 parkeerplaatsen voor 485 appartementen zullen in de praktijk tot een tekort leiden. Gezien de doelgroepen is 1,09 auto per appartement zeer krap bemeten.

Nu is er reeds een tekort en dat zal er met deze plannen niet beter op worden.

Nergens wordt gewag gemaakt van de geplande Willemstoren met 76 appartementen, hoeveel parkeerplaatsen zijn er in dit project voorzien en waar komt in- en uitrit.

## Verkeer

Uitgerekend is, dat er ca. 1800 extra verkeersbewegingen bij komen. Deze toename is toe te schrijven aan het Zalmhavenproject. Gezien de situering van de parkeergarages, wordt de Houtlaan hiermee (over)belast.

De parkeergarage in- en uitgang van de Hoge Erasmus is in de Houtlaan, eveneens die van het Atlantic huis en de Havenbaron. Deze laatste heeft als extraatje het liftstelsel (2 liften). Bij aanbod van meer dan 1 auto, wat in de praktijk regelmatig voorkomt, heeft dit blokkering van de Houtlaan tot gevolg. Vuilophaaldienst, PTT, UPS en overige leveranciers zullen voor grotere stagnaties leiden, gezien de volumes. In voorkomend geval zal dit voor ambulance en brandweer grotere vertraging opleveren, hetwelk ernstige gevolgen kan hebben.

De overige straten zullen deze verkeersbewegingen eveneens moeten verwerken. Hier speelt de tram eveneens een rol.

De tellingen zijn gedaan in april. Het toerisme is dan zeer beperkt. In het seizoen zijn de parkeerplaatsen voor autobussen dag en nacht vol, overdag is het een af- en aanrijden.

Gezien de doelgroep zullen de appartementen veelal gekocht worden door tweeverdieners, deze stappen waarschijnlijk in de auto, aangezien er weinigen zullen zijn die effectief in het Scheepvaartkwartier (komen te) werken. Ook ouderen zullen de auto niet schuwen.

Zijn de kengetallen van de Gemeente Rotterdam toepasbaar op dit specifieke gebied?

## Wind

De windmetingen in o.a. de Houtlaan stemmen niet tot optimisme.

Bij de klimaatsverandering is de toenemende wind ook een factor.

Het windklimaat in de Houtlaan is slecht en zal veel slechter worden. Zelfs gevaarlijk voor voetgangers en niet te vergeten fietsers. Gevolgen kan men zelf invullen.

Vraag is, wat het windeffect boven het straatniveau zal zijn. Wat is het effect op de appartementen, m.n. de balkons, van de Hoge Erasmus aan de westzijde, te meer omdat de wind veelal west is. Ook hier kan een

gevaarlijke situatie ontstaan, zeker omdat de te plannen toren van 190 m erg dicht op de Hoge Erasmus staat ca. 20/25 m.

Liggen de coördinaten van de objecten vast, of zijn dit uitgangspunten geweest voor berekeningen? Kan er nog geschoven worden?

### Woongenot/uitzichtbeperking

De huidige bewoners, waaronder wijzelf, zijn hier komen wonen met bepaalde woonideeën, kleinschalig, rustig, de gemakken en culturele mogelijkheden van een stad, een mooi uitzicht e.d., een soort dorp in de stad. Hiervoor is door de meeste van ons veel geld geïnvesteerd. Het toenmalige bestemmingsplan: max. hoogte van 40 m. gaf geen aanleiding tot inbreuk op deze woonideeën.

Dat er een voorstel zou komen tot wijziging van het bestemmingsplan ter faveure van de woontorens, 2 x 70 m en 1 x 190 m, was ondenkbaar.

(persoonlijk):

Wij hebben ons appartement, 28<sup>e</sup> verdieping gekocht vanwege de locatie en het uitzicht, nagenoeg aan alle zijden. Hiervoor is veel extra geld betaald. Wij vrezen, dat met de komst van dit project een groot gedeelte van dit uitzicht verloren zal gaan, dat wij last zullen hebben van de schaduwwerking, dat de lichtopbrengst aanzienlijk minder zal worden, dat de windhinder erg groot, zo niet te groot wordt en dus gevaarlijk onder bepaalde omstandigheden en dat onze huidige privacy ernstig geschaad gaat worden.

Onze planschade zal groot zijn en wij zullen deze zeker gaan verhalen, evenals ev. schade, ontstaan door de bouw en komst van de woontoren.

### Algemeen

Wij hopen, dat de identiteit van het Scheepvaartkwartier behouden kan blijven en dat het bewonersbelang niet opgeofferd wordt aan ambities, prestige, architectonische hoogstandjes en economische belangen van projectontwikkelaars en andere planmakers.

Helaas hebben wij het gevoel dat er maar één belang prevaleert en dat het belang van Amvest, het economische belang. Wij realiseren ons, dat

er in de grond heel veel geld is gestoken in de tijd dat de bomen tot voorbij de hemel groeiden. Dit geldt voor heel veel projectontwikkelaars en financiers.

Iedereen heeft zijn verlies moeten nemen en likt zijn wonden; het zou Amvest sieren hierin mee te gaan en het bewonersbelang te respecteren.

Wij kunnen ons vinden in het uitgangspunt van de gemeente wat stedelijke verdichting en bijzondere architectuur betreft. Opgemerkt dient te worden dat Rotterdam op dit laatste punt uitblinkt en de meest gerenomeerde architecten binnenhaalt. Wij hebben uiteraard geen bezwaar tegen -redelijke- verdichting.

Zijn zichtlijnen van veraf zo belangrijk dat het een mede argument is voor deze megalomane hoogbouw? Rotterdam heeft een prachtige skyline, wij vragen ons af of deze met een toren van 190 m + architecturale afwerking + spiraal zoveel zal verbeteren. Moet het een icoon worden voor Rotterdam, de hoogste toren van Nederland, gepaard gaande met een dusdanig volume, dat ten koste van het huidige, hoogwaardig kwalitatieve leefklimaat van de bewoners gaat? Is dit project niet te grootschalig voor een relatief klein gebied, of hebben we het hier toch te maken met bepaalde ambities?

Hiermee hebben wij u onze actuele zienswijze kenbaar gemaakt, waarbij wij willen opmerken, dat wij u op 20 juni 2008 eveneens een zienswijze hebben toegezonden, welke op meerdere punten ingaat. Al is het project als geheel gewijzigd, deze zienswijze blijft onverminderd van kracht.

Wij hopen, dat u, op grond van de diverse zienswijzen van en na overleg met de bewoners, tot een rechtvaardig besluit zult komen en wensen u hierbij veel wijsheid toe.

Met vriendelijke groet,

Mede namens mijn echtgenoot L.C. Versnel

C. Versnel-Schellekens