

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

Betreft: zienswijze  
ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

Rotterdam, 24 november 2015

Mijnheer, mevrouw,

Ik heb het ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven gelezen en wil bij u het volgende onder de aandacht brengen:

#### Proces

Het ontwerp ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven is toegeschreven op het project van AM en Amvest (Zalmhaven C.V.) om nieuwbouw te realiseren. Ik mis een eigen visie van de gemeente op het gebied en de wijk. Min of meer is gewacht om te komen tot een invulling van dit gebied totdat dit plan van Zalmhaven C.V. er lag en is daarna het ontwerp bestemmingsplan geschreven.

Ik constateer dat de kritiek van wijkbewoners ten aanzien van het vorige plan voor de Gedempte Zalmhaven geen andere aanpak opgeleverd ten aanzien van bewonersparticipatie. Er is geen inzet gepleegd om samen met bewoners te komen tot een invulling van het gebied voorafgaand aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Nu wordt weer één type project voorgelegd ten aanzien waarvan bewoners hun visie kunnen inbrengen.

#### Behoefte

De gemeente wil graag het stadscentrum verdichten en duizenden nieuwe bewoners in haar centrum vestigen. Uit de cijfers van het CBS blijkt dat Rotterdam tot 2040 maar matig zal groeien qua inwonertal en dat na 2040 zelfs een afname is voorzien. In een dergelijke situatie honderden (Zalmhaven) of zelfs duizenden appartementen (de reeds

bestaande plancapaciteit in het centrum) bouwen, zal de appartementenmarkt ontwrichten.

In de “Woningmarktanalyse Stadsregio Rotterdam” van 13 november 2013 blijkt dat in Rotterdam voor appartementen reeds een overcapaciteit bestaat binnen de reeds vastgestelde bestemmingsplannen Volgens deze studie (hoofdstuk: 2.6.2) Is de Planvoorraad voor het hart van Rotterdam circa 3.000 woningen groter dan de vraag, en met name in het segment van appartementen. De reeds geldende plannen laten meer dan voldoende ruimte om enige vraag op de appartementenmarkt op te vangen.

Waarom niet meer investeren in gezinswoningen in combinatie met ouderen huisvesting? Daarvan is er niet veel. Dit type huisvesting is goed voor de sociale cohesie in Rotterdam – Centrum. Waarom moet het stadscentrum vol worden gestopt met 1 en 2 persoonshuishoudens? Wat is hier de afweging geweest?

## Omvang

Het nieuwe project is opnieuw enorm groot van omvang: 485 woningen, een evt. hotel, een parkeergarage met 513 plaatsen, een expeditieruimte, commerciële ruimte en twee voorzieningen voor fietsparkeren.

Ik vind het project te dominant voor omliggende bebouwing en de wijk als geheel. De hoogbouw komt nu midden in de wijk te staan waar eerst gekozen is voor hoogbouw aan de rand van de wijk in het oostelijke deel. De effecten zijn:

- Houtlaan wordt smaller. ‘De Havenbaron’ wordt weggedrukt
- De positie van de geplande woontoren van 190 m hoog is te dicht op de ‘Hoge Erasmus’ gekozen
- Voor de Gedempte Zalmhaven ‘hoog’ en ‘laag’ verschijnen drie woontorens van 190, 70 en 70 meter hoog.

## Visuele verbinding

Het project moet een visuele verbinding vormen tussen de Noord en Zuidoever maar ik vind dat dat ook op een andere manier kan met een ander project dat minder massief is dan het voorgestelde project. Waarom is daar een 190 meter hoge toren voor nodig? Geen rekening

wordt gehouden met de waardering van zo'n toren door bewoners in de wijk die er dagelijks tegen aan moeten kijken.

Ik zie niet in waarom het project nu zo goed past in het aanwezige ensemble van hoogbouw in de wijk. De wijk is kleinschalig van opzet de hoogbouw van Zalmhaven C.V. doorbreekt dit karakter.

## Verkeer

Verkeersafhandeling zal in de spijstijden zeker tot filevorming leiden. Maximaal 1800 verkeersmutaties (motorvoertuigen per etmaal). worden per dag verwacht.

Er is maar één uitvalsweg in het Scheepvaartkwartier en die wordt nog drukker. De kruising Gedempte Zalmhaven/Scheepstimmermanslaan/Van Vollenhovestraat is onoverzichtelijk en zal bij een toename van het verkeer gevaarlijker worden. Automobilisten rijden nu reeds met een behoorlijke snelheid over de wegen. Irritaties in de spits nemen zichtbaar toe omdat de ontsluitingsweg richting Westzeedijk en Vasteland/Maasboulevard vol staat met verkeer.

## Leefbaarheid

Het Scheepvaarkwartier is een drukbezet stukje Rotterdam waar mensen wonen, werken en recreëren. Dat vraagt om ruimte voor bewoners en bezoekers. Die ruimte wordt door het geplande project aan de wijk ontnomen en gaat ten koste van de beleving van en de leefbaarheid in het gebied: wegen worden voller, bewoning staat dicht op elkaar, windklimaat verslechterd aan zienlijk in een deel van de Houtlaan en de bezonning van omliggende panden neemt behoorlijk af.

Met vriendelijke groet,

Christof Wielemaker

Gedempte Zalmhaven 735  
3011 BT Rotterdam