

Nico Booij
Willemsplein 535
3016 DR Rotterdam

aan: Gemeenteraad Rotterdam,
tav: Directeur Stadsontwikkeling
R&W/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

Rotterdam, 17 november 2015

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Onderstaand gelieve U aan te treffen mijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven. Ik heb de zienswijze in enkele onderdelen verdeeld.

Gevaren

Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan slechts weinig aandacht besteed aan de gevaren die de voorgestelde gebouwen met zich mee brengen. Toen het gebouw van de bibliotheek voor zeevarenden op de hoek van de Houtlaan en het Willemsplein nog bestond, traden af en toe al gevaarlijke situaties op bij zuid-wester storm. Met de veel grotere bouwwerken op deze hoek, en vooral door de kolossale toren, worden de windsnelheden op deze hoek aanmerkelijk groter. Er is weliswaar een model-onderzoek gedaan maar dit is niet aan de werkelijkheid getoetst, en juist in de nauwe doorgang van de Houtlaan zijn schaafeffecten van grote betekenis. Zelfs als we de resultaten van het model-onderzoek geloven is de situatie verontrustend, want een fietser (maar ook een wandelaar) die vanaf de stad langs het Willemsplein komt, krijgt bij de hoek van de Houtlaan een geweldige klap van de wind die hem uit zijn koers drijft, voor een auto die achter hem langs het Willemsplein rijdt, of voor een auto die uit de Houtlaan komt. Daarbij valt op te merken dat het verkeer uit de Houtlaan veel talrijker wordt omdat er veel meer parkeergarages op de Houtlaan uitmonden dan indertijd het geval was.

Een tweede gevaar wordt zelfs helemaal niet genoemd: als de hoge toren er komt, staat de Hoge Erasmus bij Noordwester storm precies in de wervelstraat die van de voorgestelde woontoren af komt. Dit veroorzaakt sterk wisselende belastingen op de balkonschermen van de Hoge Erasmus, die echter slechts op statische belastingen berekend zijn. Het zal nodig zijn deze schermen te versterken, hetgeen aanzienlijke kosten met zich mee brengt. Als dit niet gebeurt bestaat het risico dat de schermen afbreken, met als gevolg een levensgevaarlijke situatie.

Ik hoop dat de gemeente deze gevaren niet veronachtzaamt bij de besluitvorming.

Aanzicht

Bij de presentatie op 2 november was een maquette van het gebouw te zien dat de projectontwikkelaar wil neerzetten. Om te zorgen dat het allemaal niet zo massaal leek, was dit gebouw in wit afgebeeld, en de omgeving in zwart; bovendien was de schaal heel klein. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nogal luchtig over de nabijheid van het beschermde stadsgezicht van de Veerhaven heengelopen. Men moet zich echter voorstellen dat vanaf de westzijde van de Veerhaven, kijkend in de richting van de oostelijke kant van deze haven, het voorgesteld gebouw massaal boven de bebouwing uittoert. Om een beetje een indruk te geven hoe dit eruit komt te zien, heb ik een foto van deze maquette gemaakt vanuit de bedoelde richting. Ik heb deze in die zin bewerkt dat ik de achtergrond heb weggepoetst, en dat ik zwart en wit heb omgewisseld. Dan valt pas goed op hoe het gebouw als een mastodont uitsteekt boven het beschermde stadsgezicht. Uiteraard dient de projectontwikkelaar opgedragen te worden een nauwkeuriger afbeelding te maken van dit aanzicht in de door hem gewenste toekomst.



Verkeer

U (of de projectontwikkelaar) heeft het bureau Goudappel/Coffeng de te verwachten verkeerssituatie laten doorrekenen. Ik heb mijn hele werkzame leven gewerkt met rekenmodellen voor werkelijke situaties, en ik weet dat een rekenmodel waardeloos is, als het niet aan (metingen in) de lokale werkelijkheid is getoetst. Dat is zo omdat de werkelijkheid altijd bijzondere omstandigheden kent die in het model niet zijn meegenomen. Een voorbeeld van een dergelijk aspect: touringcars die vanaf het Willemsplein de wijk willen verlaten, hebben de grootste moeite om de bocht naar de Scheepstimmermanslaan te halen; soms moeten zij enkele keren heen en weer steken. Het model van Goudappel/Coffeng houdt hiermee en met soortgelijke lokale omstandigheden geen rekening.

Daarnaast geeft het feit dat de beloning voor Goudappel/Coffeng uiteindelijk van de projectontwikkelaar afkomstig is, reden voor omwonenden om te vrezen voor hun objectiviteit. Daarom is een grondige contra-expertise noodzakelijk.

Kritiekloze opstelling van de gemeentelijke dienst

Een voorbeeld van een volslagen gebrek aan objectiviteit van de opstellers van het ontwerpbestemmingsplan, die zich uit in een ongefundeerde minachting voor de bestaande bebouwing en een blind geloof in de door de projectontwikkelaar te realiseren bebouwing, is te zien op blz. 18:

"Hierdoor vindt een transformatie plaats van een situatie met veel achterkanten, naar een situatie met alzijdige voorkanten."

Dit wordt nog eens herhaald op blz. 24:

"Zo wordt de bestaande situatie, met veel achterkanten, getransformeerd naar een situatie met alzijdige voorkanten."

Een ander voorbeeld waar kritiekloos de argumenten van de projectontwikkelaar worden gevolgd staat op blz. 20:

"Dit gebouw heeft een bruto oppervlak van ongeveer 30.000 m2 en staat momenteel leeg. Daarnaast voldoet het huidige pand niet meer aan de tegenwoordige kantoorwensen. Door de voorgenomen herontwikkeling wordt het plangebied getransformeerd in een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied."

Men had toch op zijn minst naar voren kunnen brengen dat het gebouw leeg staat omdat de eigenaar daarvoor gekozen heeft, en niet omdat het slecht gebouw is.

Ik constateer daarom dat dit stuk niet voldoet aan de eisen die men aan een gemeentelijke dienst mag stellen, namelijk dat alle belangen evenwichtig in ogenschouw worden genomen.