

## Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Verslag van de Hoorzitting op 24 mei 2016

### Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

---

Voorzitter	:	J. Bokhove
Aanwezig	:	A.S. Mosch, P.J.P. Lansink-Bastemeijer, H.T.J. Klink, L.C. Bruijn
Tevens aanwezig	:	Stadsontwikkeling: C.S. Wieles, B. Klemann, N.D. Chiang San Lin, A.A.H. Jans
Commissiesecretaris	:	C.C. van der Sar, P.J. Rexwinkel (verslag)
Commissiegriffier	:	H. Stapelkamp

---

De voorzitter geeft aan dat aan de orde is de bespreking van het ontwerpbestemmingsplan (BP) **Gedempte Zalmhaven**.

#### Zienswijze 1

##### **K. Kortland**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van de heer Kortland is bijgevoegd.

De heer Lansink vraagt of er ook documentatie is wat betreft het tekort aan parkeerplaatsen, ook in de bestaande (hoog)bouw

De heer Kortland geeft aan dat er documentatie is. Die kan hij desgewenst toesturen. Er is een duidelijk tekort aan parkeerplaatsen, maar verzoeken tot straatparkeren worden desalniettemin afgewezen.

De heer Klink vraagt of in de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen ook is gekeken naar de hoeveelheid parkeerplaatsen in de omliggende gebouwen.

De heer Lansink vraagt of er inderdaad sprake is van het weigeren van parkeervergunningen.

De heer Bruijn merkt op dat parkeervergunningen op straat alleen zouden kunnen worden geweigerd als het een tweede auto betreft dan wel als de parkeergarages volledig vol zijn en er een wachttijd is ontstaan. Met andere woorden: als parkeervergunningen worden geweigerd, dan zou de gemeente toch over informatie moeten beschikken.

De heer Klemann geeft aan dat wel de parkeerplekken in de openbare parkeergarage onder de Willemsbrug zijn meegenomen. Bij de overige (particuliere) parkeergarages heeft de gemeente geen inzage in het aantal (nog beschikbare) parkeerplekken.

Mevrouw Jans geeft aan dat er inzicht is te geven in de aanvragen voor parkeervergunningen op straat. Over particuliere parkeergarages heeft de gemeente geen informatie. Bij de berekeningen is de reguliere parkeernorm



## Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Verslag van de Hoorzitting op 24 mei 2016

### Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

gehanteerd. De commissie zal schriftelijk worden geïnformeerd over de berekeningswijze van benodigde parkeerplekken.

De voorzitter verzoekt de heer Kortland ook zijn documentatie naar de commissie te sturen.

#### Zienswijze 9

##### **N. Booij**

De zienswijze wordt toegelicht. De inspreekbijdrage van de heer Booij is bijgevoegd.

De heer Bruijn vraagt hoe lang het onderzoek naar windhinder gaat duren dat de VvE 'Hoge Erasmus' laat uitvoeren als er positief over het bestemmingsplan wordt besloten. Hij verzoekt de heer Booij het rapport van Bureau Peutz aan de commissie te doen toekomen.

De heer Booij geeft aan dat de duur van het eventuele onderzoek vooralsnog onbekend is.

De heer Bruijn vraagt de ambtelijke ondersteuning of de glazen panelen c.q. de bevestiging daarvan bestand zijn tegen eventuele wervelwinden.

Mevrouw Wieles geeft aan dat volgens het Bouwbesluit de panelen bestand moeten zijn tegen windkracht 10. Daar voldoet de constructie aan. In de reactie van het college is dit echter wat ongelukkig geformuleerd.

#### Zienswijze 11

##### **M. Landman-Vermaat**

De zienswijze wordt toegelicht. De inspreekbijdrage van mevrouw Landman is bijgevoegd.

#### Zienswijze 13

##### **C. Wielemaker**

De zienswijze wordt toegelicht. De inspreekbijdrage van de heer Wielemaker is bijgevoegd.

De heer Bruijn vraagt hoe hoog de getrapte, terrasachtige hoogbouw vanaf de rivier zou moeten zijn.

De heer Wielemaker geeft aan dat deze dezelfde hoogte zou kunnen hebben als nu het geval is, misschien iets hoger dan de Hoge Heren. Door de terrasachtige bouw is er voor bewoners ook meer ruimte om buiten te zijn.

De heer Klink vraagt de ambtelijke ondersteuning of het klopt dat het parkje kleiner wordt.

De voorzitter vraagt of het juist is dat planschade pas kan worden geregeld als het bestemmingsplan is aangenomen.

Mevrouw Jans geeft aan dat het parkje terug zal komen. Doordat de rooilijn van het gebouw iets terugvalt blijft er meer ruimte over. De projectontwikkelaar is risicodragend voor planschade. Dat moet wel van te voren zijn geregeld.



## Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Verslag van de Hoorzitting op 24 mei 2016  
**Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven**

### Zienswijze 14

#### **C. Versnel**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van mevrouw Versnel is bijgevoegd.

De heer Bruijn vraagt de ambtelijke ondersteuning of het inspraakproces volgens de geldende protocollen is gebeurd.

De heer Lansink vraagt of de gebiedscommissie ook een rol speelt in de participatieprocedure. Hij zou in ieder geval de gebiedscommissie willen vragen hoe die het participatieproces heeft ervaren.

De voorzitter merkt op dat de twee informatie-avonden toch anders moeten worden beoordeeld in het kader van het participatieproces dan de zienswijzeprocedure. De laatste volgt na het participatieproces. Welke wijzigingen zijn er naar aanleiding van het participatieproces in het bestemmingsplan opgenomen?

Mevrouw Wieles geeft aan dat er een participatie- c.q. zienswijzeprocedure is gevolgd zoals de Wet Ruimtelijke Ordening die voorschrijft. In het kader van participatie zijn ook twee informatie-avonden georganiseerd. Een van die avonden is door de gebiedscommissie georganiseerd.

Mevrouw Jans licht toe dat uit de twee avonden naar voren kwam dat er onduidelijkheid bestond over de plankaart en het bouwvlak. Dat is aangepast. Daarnaast is naar aanleiding van die avonden nader onderzoek gedaan op verkeerskundig gebied en parkeren.

De voorzitter stelt voor de gebiedscommissie uit te nodigen tijdens de bespreking van dit bestemmingsplan in de voltallige commissie BWB voor een toelichting op het (ervaren van het) participatieproces.

### Zienswijze 18

#### **P. Hellmann**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van de heer Hellmann is bijgevoegd.

### Zienswijze 24

#### **A. Eelkema**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van de heer Eelkema is bijgevoegd.

De heer Bruijn geeft aan dat er tot aan de hoorzitting wellicht weinig voorbereidingstijd was voor de bewoners, maar er kan worden gereageerd tot aan de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie BWB/raadsbehandeling, wat nog enige weken duurt.

De heer Mosch merkt op dat de renovatie van de Maastunnel en de bouw van het complex elkaar overlappen, dus dat de extra verkeersdrukke vanwege het nieuwe complex nadien zal plaatsvinden.

De heer Eelkema benadrukt dat de rekenmodellen in ieder geval de (geplande) bouwwerkzaamheden elders in de wijk niet meenemen. Die zorgen voor extra overlast. Er hoeft ook maar iets te gebeuren of het verkeer in de wijk staat vast. Dat heeft de komst van het cruiseschip wel aangetoond. Het is nu al een kwetsbaar gebied.



## Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Verslag van de Hoorzitting op 24 mei 2016

### Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

De heer Lansink vraagt de ambtelijke ondersteuning waarom is gekozen voor een projectbestemmingsplan. Daarnaast in hoeverre modellen de toekomst adequaat kunnen voorspellen. Er is altijd sprake van een zekere bandbreedte. Die bandbreedte bepaalt weer de hoogte van het risico dat de werkelijkheid niet overeenkomt met de uitkomst van het verkeerskundig rekenmodel. In hoeverre zijn de rekenmodellen juist gebleken? Verder merkt hij op dat het gebouw behoorlijk volumineus is en het de vraag is in hoeverre dit gebouw op die plek past.

De heer Bruijn vraagt zich af waarom er niet voor is gekozen pas te bouwen nadat de renovatie van de Maastunnel gereed is. Ook, waarom gekozen is voor een projectbestemmingsplan.

De heer Klink merkt op, dat dit (project)bestemmingsplan wel het beeld oproept dat er een bouwplan aan ten grondslag ligt. Is er een bouwplan en kan de commissie dit inzien? Is er een informatieplan ingediend?

De voorzitter vraagt welke factoren een rol spelen in het rekenmodel.

Aangegeven wordt dat de rooilijn is aangepast, maar waar is die aanpassing in het plan terug te vinden?

Mevrouw Wieles benadrukt dat 'projectbestemmingsplan' een Rotterdamse term is, maar het feitelijk gewoon een bestemmingsplan is met de daarbij behorende procedure. Met dit plan worden eisen gesteld aan de toekomstige bouw. De bouwvergunning die te zijner tijd wordt afgegeven moet aan die eisen voldoen. Het is vanwege een uitspraak van de Raad van State dat er een 'reparatiebestemmingsplan' voor het Scheepvaartkwartier is gekomen. Met betrekking tot een projectbestemmingsplan is de gangbare volgorde om eerst een ruimtelijk plan op te stellen, daarna een bouwplan. Er is geen informatieplan of concreet bouwplan, maar wel een maquette die aangeeft hoe het bouwwerk er ongeveer uit zal zien. Die maquette is op een van de informatie-avonden ook getoond. De rooilijn is in de Houtlaan een aantal meters teruggelegd, niet aan de Parkzijde. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal er een nieuwe plankaart worden opgemaakt.

Wat betreft de verkeerskundige rekenmodellen, die worden altijd gebruikt en zijn ook geaccepteerd door de Raad van State. Met betrekking tot de bouwactiviteiten worden privaatrechtelijke afspraken gemaakt en vastgelegd, bijvoorbeeld over de aanvoer van heipalen.

#### Zienswijze 25

##### **O. Krijnen (namens mevrouw E. den Outer en de heer A. Duyndam)**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van de heer Krijnen is bijgevoegd.

#### Zienswijze 34

##### **L. Feenstra**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van de heer Feenstra is bijgevoegd.

De heer Mosch is voor simpel en helder taalgebruik. Hij begrijpt dat de heer Feenstra geen sluitende argumenten heeft kunnen vinden op basis waarvan het college zienswijzen afwijst. Staan die argumenten dan niet in de rapportages? De heer Feenstra geeft aan dat de gehanteerde argumenten niet logischerwijs volgen uit hetgeen door het college in zijn reacties wordt aangegeven, dus er



## Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Verslag van de Hoorzitting op 24 mei 2016

### Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

geen sluitende argumenten zijn gebruikt. Terminologie wordt soms ook juist gebruikt om mist op te trekken. Er is ook een verschil in hoe in het ambtelijk stuk participatie en inspraak wordt beleefd en de definitie ervan volgens het ministerie.

De heer Mosch vraagt de ambtelijke ondersteuning of het taalgebruik in de stukken simpeler en helderder kan.

Mevrouw Wieles geeft aan dat er geprobeerd wordt in begrijpelijk Nederlands te schrijven, maar doordat veel teksten voortkomen uit beleidsteksten is aan bepaalde 'beleids'termen niet te ontkomen.

#### Zienswijze 43

##### **D. Schennink (namens RTM XL)**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van de heer Schennink is bijgevoegd.

De heer Bruijn vraagt of RTM XL ook heeft gekeken naar andere mogelijke locaties voor dit soort hoogbouw.

De heer Schennink ziet dit vraagstuk niet zozeer als of/of, maar als en/en. Er zijn zeker ook vele andere locaties waar hoogbouw mogelijk is.

#### Zienswijze 46

##### **S. van den Hoven**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van mevrouw Van den Hoven is bijgevoegd.

De heer Bruijn vraagt de ambtelijke ondersteuning of het mogelijk is de toegang van de parkeergarage voor het nieuwe complex te situeren aan de Gedempte Zalmhaven in plaats van aan de Houtlaan en dit als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen.

Mevrouw Wieles geeft aan dat dit kan als het ruimtelijk relevant is. Daar moet dan nader onderzoek naar worden gedaan.

De voorzitter verzoekt dit nader te onderzoeken.

#### Zienswijze 48

##### **L.I. Verhage**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van de heer Verhage is bijgevoegd.

#### Zienswijze 50

##### **H. van den Brink**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van de heer Van den Brink is bijgevoegd.

De heer Lansink vraagt zich af hoe het plan rijmt met de leegstand in de wijk en hoe groot de leegstand is? Verder of de plannen ook zijn getoetst op basis van de woonmarktanalyse 2015 en zo ja, of de uitkomsten in overeenstemming zijn met de analyses in dit bestemmingsplan.

De heer Bruijn vraagt of de heer Van den Brink ook kan aantonen dat projectontwikkelaars de visie op hoogbouw in de stad bepalen.



## Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

### Verslag van de Hoorzitting op 24 mei 2016 Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

De heer Van den Brink geeft aan dat hij via een WOB-procedure heeft geprobeerd na te gaan of er afspraken zijn tussen gemeente en projectontwikkelaars, wat er met de grond gebeurt als projectontwikkelaars op die grond geplande projecten niet kunnen ontwikkelen. Projectontwikkelaars steken vele miljoenen in de aankoop van bepaalde gronden. Dat wordt niet gedaan als niet de verwachting zou zijn dat die grond ook kan worden ontwikkeld.

De voorzitter stelt vast dat dit onderwerp niet binnen deze bestemmingsplan-procedure valt, maar het vrij staat de raad hierop opmerkzaam te maken. Zij vraagt aan de ambtelijke ondersteuning of er actuele cijfers zijn over de leegstand in de wijk. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Woonvisie 2012. Verandert er iets als deze wordt gebaseerd op de Woonvisie 2015?

Mevrouw Jans geeft aan dat dit complex voorziet in diverse woningbehoeftes gelet op de diversiteit in oppervlakte, types, enz. die worden aangeboden. Er is leegstand, ook in deze buurt, maar niet bekend is dat er bijzonder veel leeg staat. Wat de betekenis is voor dit bestemmingsplan als die wordt gebaseerd op de Woonvisie 2015 moet worden nagegaan.

#### Zienswijze 56

##### **L. Mutsaers**

De zienswijze wordt toegelicht. De inspreekbijdrage van de heer Mutsaers is bijgevoegd.

#### Zienswijze 61

##### **A. Rosekrans**

De zienswijze wordt toegelicht. De inspreekbijdrage van mevrouw Rosekrans is bijgevoegd.

De heer Mosch geeft aan dat de raad c.q. de diverse fracties een eigen afweging maken met betrekking tot de zienswijzen en het bestemmingsplan.

De heer Lansink constateert dat meerdere bewoners hebben aangekaart niet het gevoel te hebben dat er sprake is geweest van participatie. Het is daarom van belang dat een meer onafhankelijke partij, in dit geval de gebiedscommissie, door de commissie BWB hierover kan worden bevraagd.

#### Zienswijze 68

##### **O. Krijnen**

De zienswijze wordt toegelicht. De inspreekbijdrage van de heer Krijnen is bijgevoegd.

De heer Bruijn vraagt hoeveel parkeerlagen de Havenbaron heeft.

De heer Krijnen licht toe dat het vier parkeerlagen betreft en er maar één lift is. Hij benadrukt dat de Gedempte Zalmhaven een betere ontsluiting biedt dan de (te smalle) Houtlaan.

De heer Klink vindt dat de suggesties van de heer Krijnen ten aanzien van bereikbaarheid en de entree van het gebouw zouden moeten worden meegewogen bij de uitwerking van het bouwplan. Er is toch een verschil tussen hetgeen op papier staat en de wijze waarop bewoners het beleven. Er zou ook ter plekke naar de situatie kunnen worden gekeken.



## Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Verslag van de Hoorzitting op 24 mei 2016

### Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

De heer Bruijn verzoekt het onderzoeksrapport over de doorstroming in de wijk ook aan de commissie te sturen. Er ontstaat in ieder geval een piek in de verkeersdruk in de wijk als de Maastunnel tijdelijk dichtgaat.

De heer Lansink merkt op dat de impact op de doorstroming in de wijk het best kan worden gevisualiseerd.

Mevrouw Wieles geeft aan dat ten aanzien van de toegang tot het gebouw nog het nodige kan worden meegenomen. Op verkeersrapportages kan altijd een technische toelichting worden gegeven.

De voorzitter verzoekt een visualisatie van de verkeersstromen te presenteren in de commissie BWB.

#### Zienswijze 70

##### **E. van Bommel (van Gijs Heutink Advocaten)**

De zienswijze wordt toegelicht. De insprekbijdrage van mevrouw Van Bommel is bijgevoegd.

De heer Bruijn vraagt de ambtelijke ondersteuning waarom een cijfermatige onderbouwing van de actuele regionale behoefte ontbreekt ('Ladder voor duurzame verstedelijking'). Verder, in hoeverre de bezonning van het betreffende kantoorgebouw afneemt als het nieuwe complex er staat. Hoe kan het dat in het bestemmingsplan is uitgegaan van een situatie waarin de Willemstoren reeds is opgericht, terwijl dit nog niet het geval is?

De voorzitter verzoekt het aanvullend onderzoek van bureau Peutz d.d. 8 januari 2016 op de site te zetten, zodat iedereen dit kan inzien. Verder of de door mevrouw Van Bommel genoemde onvolledige beantwoording kan worden aangevuld dan wel vragen alsnog kunnen worden beantwoord.

Mevrouw Wieles merkt op dat op alle vragen is ingegaan. De ladder voor duurzame verstedelijking is wel genoemd, maar speelt hier verder geen rol. Er is wat dit betreft voldaan aan de Wet Ruimtelijke Ordening. Wat betreft het geluidsonderzoek, dit hoeft niet omdat het betreffende kantoor niet geluidsgoed is. Over de mate van bezonning ten gevolge van de nieuwbouw kan nadere informatie worden verstrekt.

Mevrouw Van Bommel geeft aan dat het er de indieners vooral om gaat dat de kwestie in goed overleg wordt afgehandeld. Zo mag een geluidsonderzoek misschien niet wettelijk verplicht zijn, maar wellicht kan in overleg daartoe toch worden besloten. Op die manier kunnen de vragen worden afgepeld.

#### **Advisering**

De voorzitter concludeert dat op diverse aspecten nog nadere informatie wordt verstrekt, kwesties nog nader moeten worden onderzocht, enz. Die gegevens moeten eerst bekend zijn, wil de commissie tot een goede afweging kunnen komen. Daarnaast zijn enkele aspecten te politiek om hierover in deze subcommissie al te adviseren. Advisering zal daarom plaatsvinden in de voltallige commissie BWB.

De voorzitter sluit de vergadering inzake het ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven.



## Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

### Verslag van de Hoorzitting op 24 mei 2016 Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

#### Bijlagen

- *De inspreekbijdrage van de heer Kortland (reclamant 1).*
- *De inspreekbijdrage van de heer Booij (reclamant 9)*
- *De inspreekbijdrage van mevrouw Landman-Vermaat (reclamant 11)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Wielemaker (reclamant 13)*
- *De inspreekbijdrage van mevrouw Versnel (reclamant 14)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Hellmann (reclamant 18)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Eelkema (reclamant 24)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Krijnen (namens mevrouw Den Outer en de heer Duyndam) (reclamant 25)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Feenstra (reclamant 34)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Schennink (namens RTM XL) (reclamant 43)*
- *De inspreekbijdrage van mevrouw Van den Hoven (reclamant 46)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Verhage (reclamant 48)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Van den Brink (reclamant 50)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Mutsaers (reclamant 56)*
- *De inspreekbijdrage van mevrouw Rosekrans (reclamant 61)*
- *De inspreekbijdrage van de heer Krijnen (reclamant 68)*
- *De inspreekbijdrage mevrouw Van Bommel (van Gijs Heutink Advocaten) (reclamant 70)*

#### Afspraken/toezeggingen bij ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

- Uitgezocht wordt of er sprake is van een volledige bezetting van de parkeergarages in de buurt, aangezien een parkeervergunning voor een tweede auto op straat alleen wordt verstrekt als de parkeergarages in de buurt helemaal vol zijn en er een wachttijd is (n.a.v. het betoog van de heer Kortland, reclamant 1)
- De gebiedscommissie Centrum wordt gevraagd in de vergadering van de commissie BWB op 29 juni 2016 een toelichting te geven op haar advies, zodat het participatieproces inzichtelijker wordt (onder andere of de zogenaamde 'inspraak' momenten niet feitelijk informatiemomenten waren).
- Uitgezocht wordt of het ruimtelijk relevant dan wel verkeerskundig wenselijk is de toegang tot de parkeergarage te verplaatsen van de Houtlaan naar de Zalmhaven.
- De commissie vraagt om een onderbouwing van de totstandkoming van de (verkeers)modellen en over de vraag of die modellen uiteindelijk ook waarde hebben wat betreft de voorspelbaarheid van de toekomstige situatie.
- De commissie vraagt om een toelichting op de rooilijnen aan beide zijden van het gebouw.
- Als het bestemmingsplan wordt gebaseerd op de Woonvisie 2015, leidt dit dan tot andere inzichten?
- Over de mate van bezonning ten gevolge van de nieuwbouw wordt nadere informatie verstrekt.





Notities, subcommissie BWB, 24 mei 2016

Ik heb de volgende zaken aangehaald.

Artikel in de Volkskrant van Mevr. Riek Bakker , voormalig directeur stadsontwikkeling in Rotterdam:

“De megatoren die ze nu enz, enz..””

Volstrekt onvoldoende werk van het bureau Goudappel over het parkeerbeleid in de wijk. Men heeft niet eens de besturen van de privé parkeerplaatsen Hoge Erasmus, Havenbaron en Atlantic house benaderd voor nadere informatie.

Ik heb aangegeven dat de Hoge Erasmus beschikt over 136 plaatsen op 69 appartementen. Deze boxen zijn allen verkocht. Het bestuur (ik ben bestuurslid van de VvE Hoge Erasmus, parkeerplaatsen) krijgt regelmatig aanvragen voor nieuwe plaatsen. Deze moeten wij afwijzen. De betrokkenen trachten dan, met hulp van een brief van het bestuur (bijlage), een “buitenparkeerplaats” aan te vragen bij de dienst parkeerbeheer.

Het nieuw te bouwen gebouw “Willemstoren” heeft zeker 75 parkeerplaatsen nodig, deze zijn op geen enkele manier meegeteld in het overall plan. “Het ligt buiten het plangebied”.

Joulz huurt nu een groot aantal parkeerplaatsen naast en in het oude Nedlloyd gebouw. Deze komen straks te vervallen. Argument van Goudappel: “parkeer straks maar in de parkeergarage onder de brug”.

Er wordt constant gerefereerd aan de parkeernorm van de gemeente Rotterdam:

Ik heb de belachelijkheid van deze norm aangegeven in mijn zienswijze.

Bij nieuwbouw appartementen van hoog gehalte horen meer parkeerplaatsen. Eén parkeerplaats van 0.1 voor een woning van 40 m<sup>2</sup> slaat nergens op. De Hoge Erasmus heeft 2 plaatsen per woning.

Kees Kortland

Rotterdam, 25 mei 2016

Uit de reactie (F3) lees ik: Het is daarmee zeker dat de balkonschermen niet bestand zijn tegen de wervelstraat. Gezien de rest van de reactie is dit zeer onzorgvuldig geformuleerd, want de rest van de reactie komt neer op: de Hoge Erasmus voldoet aan het bouwbesluit, dus er is niets aan de hand.

Erger dan een onzorgvuldige formulering is, dat de hele reactie onzorgvuldig is. Ik zie twee mogelijkheden:

1. de gemeentelijke dienst ontbeert elementaire kennis omtrent stroming rond hoge gebouwen, en dat in een stad die zich afficheert als DE hoogbouwstad bij uitstek.
2. men weet het wel, maar wuift elk argument tegen het plan meteen weg, desnoods met ondeugdelijke argumenten.

In beide gevallen is er iets ernstig mis in de gemeente Rotterdam.

Kennelijk wil B&W het risico nemen dat er op een gegeven moment glasplaten van tientallen kilo's naar beneden komen zeilen om in de Houtlaan of op het Willemsplein uit elkaar te spatten.

Ik kan u meedelen dat de Vereniging van Eigenaren "Hoge Erasmus" het probleem wel serieus neemt en in zijn vergadering van 2 mei j.l. heeft besloten een onderzoek te starten als de raad positief over het bestemmingsplan zou besluiten.

Een tweede risico dat gebagatelliseerd wordt (zie D1) is dat van fietsers die bij storm over het Willemsplein rijden. Op de website van het bureau Peutz (deskundigen op het gebied van windhinder) wordt al gesteld dat er meer aandacht voor fietsers moet komen bij windonderzoek \*), maar kennelijk kiezen B&W ervoor dit signaal te negeren. En dat terwijl het beleid van de gemeente is het gebruik van de fiets te bevorderen.

Een voetganger zal zich al niet of nauwelijks staande kunnen houden op de hoek van de Houtlaan, een fietser zal snel in een levensgevaarlijke situatie terecht komen, omdat hij door zijn grotere oppervlak een grotere windkracht ondervindt en bovendien minder stabiel is. Men kan erop wachten dat een fietser voor een aanstormende auto of bus terecht komt.

Mijn conclusie: de beide reacties zijn volstrekt onverantwoordelijk.

Dr.Ir. N. Booij, 24 mei 2016

Reclamant 11  
M. Landman-Vermaat

Geachte voorzitter,

Dit is mijn noodkreet. Sinds 22 jaar woon ik met plezier op de Parklaan. Ik zal 's ochtend bij het opstaan niet onmiddellijk tegen de hoogste toren van dit land aan gaan kijken, maar desondanks ben ik hier omdat ik van mening ben dat u op het punt staat een historische misser te begaan. De recent verschenen interviews met Riek Bakker hebben me gesterkt in mijn overtuiging. Verder lijkt mij dat bij het realiseren van zo'n groot project als dit de mening van onze Rijksbouwmeester Floris Alkemade niet mag ontbreken.

Schriftelijk heb ik laten weten dat ik verkeerstechnisch grote problemen zie voor de hele wijk. De twee verschenen rapporten Verkeerseffecten Zalmhaven weerspreken mijn zorgen en stellen o.a. dat 120 seconden stilstaan voor verkeerslichten binnen de norm valt. Dat mag zo zijn maar het gekke is dat de tellingen van de bureaus mij in de praktijk niets zeggen. Ik ervaar de drukte op het kruispunt Vasteland/Scheepstimmermanslaan totaal anders.

Toevallig vandaag hebben alle straten in de hele wijk en alle toevoerwegen muurvast gezeten.

Dan de Houtlaan, waaraan de toren komt te staan. Het is een zeer smalle straat. Ik fiets er dagelijks. Als ik een auto aan zie of hoor komen probeer ik zo snel mogelijk de stoep op te rijden omdat veilig passeren alleen kan als de auto stapvoets gaat rijden.

Een publiek uitzichtsdak op de toren brengt met zich mee dat er ronkende bussen en auto's parkeerplek moeten vinden. Op een gemiddeld mooie dag kunt u bij de Euromast zien aan welke aantallen voertuigen gedacht moet worden. Een grotere parkeerbehoefte resulteert in de wijk rondrijdend, zoekend verkeer met als gevolg nog meer fijnstof. Ik nodig u uit om op mijn balkon te komen kijken hoeveel vuil daar nu al wekelijks neerdaalt.

Ten aanzien van het project zelf is al veel gezegd en geschreven. Ook ik vind dat de schaalgrootte absurd is in vergelijking met dat deel van de wijk en de wijk als geheel, het perceel te klein is voor de geplande m3 en de hoogte in aansluiting met bestaande bebouwing uit de toon valt. We weten allemaal dat er een grote overcapaciteit is aan kantoorruimte zowel landelijk als in

Rotterdam maar desondanks is 7500 m2 kantoorvloer in de planning opgenomen. Onbegrijpelijk.

Ik dank u voor uw aandacht en weet u dat terugkomen op genomen besluiten mensen en commissies siert?

Geachte leden van de commissie,

Mijn naam is Christof Wielemaker en ik ben samen met mijn partner bewoner/eigenaar van Gedempte Zalmhaven 735

Ik heb het ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven gelezen en wil bij u het volgende onder de aandacht brengen omdat ik mij zorgen maak over de ontwikkeling van deze prachtige wijk van Rotterdam die met dit ontwerpbestemmingsplan wordt ingezet.

Hoogte opbouw

De hoogte opbouw is onlogisch. Er is een toren van 188 meter hoog met een spiraal gepland tot 216 meter hoog vergezeld van een tweetal torens van bijna 70 meter hoog. Deze gebouwen staan op een bebouwing waarvan de plint van 20 meter hoog. Je zou verwachten dat vanaf de rivier gezien van laag naar hoog wordt gebouwd en ook dat vanuit de Scheepstimmermanslaan (midden) de bebouwing oploopt richting het Willemsplein (oost). Verkeersafhandeling, effecten voor bezonning, wind en groen zien er dan anders uit dan met het voorliggende plan.

Nu doorbreekt de supertoren dit patroon. Het is een enorm bouwwerk op de plek van een postzegel. Ik vind het niet esthetisch om zo'n hoge toren in deze wijk te plannen. Landmarks als deze behoeven een andere plek in Rotterdam. Dat ben ik met de Gebiedscommissie eens. Het is een heel raar idee wat men nu nastreeft met de bebouwing in het SVK.

Bovendien komt hoogbouw verdere de wijk in en doorbreekt dat ook het kleinschalig karakter. Vind het niet passen.

In plaats daarvan zou Rotterdam met terrasachtige hoogbouw moeten werken, m.n. ook gezinnen en ouderen te huisvesten. Alles lijkt weer te worden toegespitst op 1 en 2 persoonshuisvesting in gesloten units. Waar is de mix, de melange? Er zijn natuurlijk best ouderen die in het centrum willen wonen, en gezinnen, waarom moet het centrum een eenzijdige inkleuring krijgen met 1 en 2 persoonshuishoudens? Concept van sociale samenhang speelt hier weer geen rol. Terwijl elders, op Zuid sloop gaat plaatsvinden om die sociale cohesie terug te krijgen.

Mijn vraag aan de commissie:

Waarom niet kiezen voor trapsgewijze oplopende hoogbouw vanaf de rivier?

Waarom niet eisen dat er gebouwd wordt voor een diversiteit aan bewoners?

### Kwaliteit van wonen

Destijds heb ik in 1999 mijn appartement gekocht in de veronderstelling dat er geen superhoogbouw zou plaatsvinden op de plek van het Nedlloyd gebouw. Het toegedende bestemmingsplan voorzag er ook niet in.

Nu er een nieuw bestemmingsplan is gemaakt constateer ik dat dit bestemmingsplan een project mogelijk maakt dat leidt tot gedeeltelijke kapitaalsvernietiging bij huidige woning eigenaren omdat hun woningen/appartementen in waarde gaan dalen en minder goed te verkopen zijn. Omdat de verdichting minder zon geeft, meer verkeer, meer wind, meer bebouwing waar tegen men opkijkt en meer horeca en minder groen.

Planschade die uit dit project ontstaat moet vooraf in beeld worden gebracht en bij de project ontwikkelaar en gemeente vooraf in rekening worden gebracht, mocht dit plan doorgaan. Het kan niet zo zijn dat belangen van zittende bewoners het moeten afleggen tegen die van een projectontwikkelaar en toekomstige nieuwe bewoners.

Mijn vraag aan de commissie:

Kunt u de belangen van de zittende bewoners middels plan schade ondersteunen? Dit moet aan de voorkant geregeld worden.

### Kwaliteit van de buitenruimte

De kwaliteit van de buitenruimte gaat achteruit. De ruimtelijkheid tussen het project en de Gedempte Zalmhaven neemt af. Bewoners aan de Gedempte Zalmhaven gaan zeker tegen een muur van bebouwing met een plint van 20 meter hoog aankijken die dichterbij staat dan de huidige bebouwing.

Verondersteld wordt dat het oppervlak van het parkje wordt gehandhaafd, maar dat kan alleen als het trottoir van 6 a 7 meter breed verdwijnt en het parkje direct aan de Gedempte Zalmhaven komt te liggen. Bovendien wordt dit parkje straks doorsneden door toegangspaden voor geplande horeca. De inhammen die er nu zijn in het Nedlloyd gebouw zou men moeten handhaven om de oppervlakte van het groen in de lengte en de breedte te kunnen handhaven. Onduidelijk is nog wat er feitelijk wordt gebouwd en/of de horeca ook niet met terrassen wil gaan werken (wat ook weer de nodige overlast geeft).

## Milieu

Het project is niet CO2 neutraal. Iedereen weet dat hoogbouw energie vreet en dat besparing op CO2 uitstoot. De vergelijking dat het project veel beter is qua uitstoot in vergelijking tot het oude Nedlloyd gebouw is appels met peren vergelijken. Je moet het projecten vergelijken met zijn alternatieven die niet zijn ontwikkeld waardoor er slechts over een plan kan worden besloten.

Mijn advies aan de commissie vraag om een beter plan dat rekening houdt met onze wensen. Onze wijk verdient dat, de Rotterdammer verdient dat. Die wil inpasbare en begrijpelijke projecten.

Christof Wielemaker

INSPREKEN hoorzitting, gehouden door een subcommissie van de raadscommissie BWB d.d. 24-5-2016

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Gedempte Zalmhaven"  
Zienswijze 14.

Geachte Commissieleden,

Van de uitnodiging te reageren op het voorstel van het college van B& W en mondelinge toelichting op onze zienswijze, wil ik bij deze dankbaar gebruik maken.

Het moet een enorme klus geweest zijn om de 73 ingediende zienswijzen te evalueren, te commentariëren en vervolgens te adviseren de zienswijzen ongegrond te verklaren, behoudens een paar uitzonderingen.

De wijze waarop onze serieuze bezwaren benaderd en ontkracht worden is ronduit onthutsend.

Hiervoor waren i.p.v. de 12 weken, waarbinnen gereageerd diende te worden op de zienswijzen, 7 weken extra nodig.

Voor ons een enorme klus de reacties en conclusies te evalueren en te destileren waarom de zienswijzen ongegrond verklaard zijn.

De zaak lijkt beklonken, er wordt net zo lang naar argumenten gezocht tot een reden is gevonden om een zienswijze ongegrond te verklaren.

Wat betreft de INSPRAAK:

Al op 18 april 2007 is er een bijeenkomst geweest in de Armeniuskeerk. Hier was geen sprake van inspraak. De bijeenkomst was zuiver informatief. Er was een gelegenheid tot het stellen van schriftelijke vragen; de wijze waarop deze beantwoord werden getuigen van weinig respect voor een serieuze problematiek, de antwoorden waren nauwelijks of niet onderbouwd.

Deze tendens is gecontinueerd.

Gesteld wordt dat er op 11 februari en 2 november 2015 gelegenheid zou zijn geweest voor inspraak, ook deze avonden waren alleen informatief, er was geen sprake van inspraak. Sterker: een van de medewerkers wist te vertellen, dat dit de plannen waren en dat deze dienovereenkomstig uitgevoerd zouden worden, wij hadden ons er maar bij neer te leggen. Dit is de zegswijze van 1 persoon, maar het tekent wel wat er gaande was, weinig respect voor de bewoners.

Wanneer u stelt, dat het plan wel degelijk is aangepast ten opzichte van het vorige bouwplan, betwijfel ik of dit op grond van de ingediende reacties is gebeurd.

De heikle punten m.n. het bouwvolume, met alle consequenties hieruit voortvloeiend, is niet afgenomen. De hoogte van de toren is zelfs een paar metertjes toegenomen, met een architectonische afwerking van ca. 30 m.

Ik moet constateren, dat de wezenlijke punten van onze zienswijzen ontkracht worden, mede door onderzoeken waarbij wij onze vraagtekens plaatsen (zoals bezonning, luchtkwaliteit, verkeersbewegingen, parkeren) en ik ben verre van



gerustgesteld door de resultaten van de vervolgonderzoeken hiervan; er zijn teveel aannames .

In de 5 weken tussen ontvangst van reacties op de zienswijzen d.d. 19 april en deze bijeenkomst is het ons niet mogelijk geweest om hier op gefundeerde wijze weerwoord te formuleren, ondersteund door specialistische gegevens, c.q. onderzoek.

Een zienswijze wil ik eruit lichten D2: WIND

Vraagtekens blijf ik plaatsen bij de windonderzoeken. Het belang van VEILIGHEID is van dien aard, dat hier een onafhankelijk onderzoek naar de werkelijke effecten nodig is, ook op hoogtes boven 60 m , alsmede de factor afstand van bestaande bouw t.o.v.de geplande toren,( ca. 15/20 m) Uit onderzoek (BRO rapport van 21 mei 2007) is gebleken dat er door de" beoogde ontwikkeling een veranderend windklimaat te verwachten is. Lokaal windgevaar is daarbij inherent aan hoogbouw. Met betrekking tot o.a. de balkons van belendende gebouwen , zoals bij de Hoge Erasmus, zijn veranderingen te verwachten".

Onderzoeken:Expertise (Peutz) contra-expertise (Actieflow). Reactie Peutz, welke geleid heeft tot een kleine aanpassing van het onderzoek. Welke aanpassing?

Discussie gesloten: dit is m.i. wel erg kort door de bocht, zeker omdat het een uitermate belangrijk aspect betreft, welke verstrekkende gevolgen kan hebben

Waarom SUPER HOOGBOUW en op deze plaats?

Welk belang wordt hier gediend. Het bewonersbelang van het Scheepvaartkwartier lijkt opgeofferd te worden aan de ambities, het prestige en economische belangen van projectontwikkelaars en andere planmakers. Maken zij de dienst uit?

Waarom? Zijn er afspraken gemaakt met de gemeente, waardoor dit plan koste wat kost doorgang moet vinden.

STADSVISIE

Argumenten als zichtlijnen, city lounge, verbinding rivier met de stad e.d. snijden geen hout.

Dit kan dan wel een visie zijn, maar hoe het Zalmhavenproject hier in past is de vraag.

Het terrein, waarop dit plan moet worden gerealiseerd ligt in een kleine , bijna afgesloten woonwijk. De afstand tot de stad is ca. 900m.

Welke toegevoegde waarde heeft een toren, van 190/220 m in het

Scheepvaartkwartier. . Wie zit op zichtlijnen te wachten. Dit is theoretische insteek. Je mist niet wat er niet is!

Een icoon ja, de hoogste toren van de Benelux! Hoogmoed?

Dit ARCHITECTONISCH HOOGSTANDJE verdient een betere plaats, niet ingeklemd tussen andere gebouwen., zoals De Hoge Erasmus met een afstand van ca. 15/20 20 m , de Willemstoren, een gebouw dat in de plannen niet meegenomen is, maar waarvan afstand wellicht ca. 10/15 m zal zijn, de 70 m hoge toren, behorend bij het Zalmhaven project, waar de afstand ca. 13.5 m. zal zijn.

Foute plaats in het Scheepvaartkwartier.

Wat de verdichting betreft, daar is niets op tegen; wel verbaasd het mij, dat er een mogelijkheid opengehouden wordt om 110 appartementen in de toren te offeren voor een hotel met 288 kamers, het grootste hotel van Rotterdam. Er wordt XL gedacht. Is verdichting minder belangrijk geworden?

Niet alleen de vele bewoners vinden deze hoogbouw een slecht idee, het advies van de gebiedscommissie is evenmin positief.

Stedenbouwkundige, oud directeur Stadsontwikkeling Rotterdam, Riek Bakker, bedenker van de Kop van Zuid, keert zich tegen de 219 m hoge Zalmhaventoren. Volgens haar ik citeer "is het niet de bedoeling om overall supertorens neer te pletteren", zeker niet in het Scheepvaartkwartier. Volgens haar is het credo "hoog, hoger, hoogst" niet zaligmakend. Zij ziet niets in de plannen en vindt dat juist Rotterdam zorgvuldig moet omgaan met de weinige historische wijken. Deze toren respecteert het woonmilieu van het Scheepvaartkwartier niet. Het is veel te groot en staat niet goed op de grond, Zij is gek op hoogbouw, maar vindt dit op een spelletje lijken "wie maakt de grootste".

Nogmaals, ik ben niet niet tegen hoogbouw, integendeel, maar deze wel op de juiste plaats staan De problemen waarmee de bewoners van het Scheepvaartkwartier te maken zou krijgen, zouden het woongenot ernstig beïnvloeden.

Goedkeuring voor de wijziging van het Bestemmingsplan geeft dit megalomane project vrij baan. Voorkomen is beter dan genezen.

Wij hopen, dat de Raad tot een rechtvaardig besluit zal komen.

Dank u voor uw aandacht.

Colette Versnel

## Tekst hoorzitting 24 mei 2016

Het is prettig te merken dat de gemeente het beste met ons voor heeft. Om dat laatste duidelijk te maken worden in het bestemmingsplan voor het Scheepvaartkwartier, in 2014 bestempeld als ‘onherroepelijk’, grote woorden niet geschuwd.

Met het oog op het streven de binnenstad (en dus ook deze wijk) de allure te geven van een ‘city lounge’, is het bijvoorbeeld de bedoeling de buitenruimte ‘op hoog niveau in te richten en te beheren’. Daardoor kan deze, zoals het wordt genoemd, ‘transformeren’ tot een visitekaartje van de stad. Dit moet gebeuren, stelt men, door het ‘realiseren’ van ‘een beter leefmilieu en een betere leefbaarheid’. Uit het gebruik van beide werkwoorden - transformeren en realiseren - spreekt een onwankelbaar geloof in de maakbare wereld. In dit geval een wereld met, aldus het bestemmingsplan, schonere lucht, minder herrie en meer en beter groen.

Het zijn moedgevende woorden. Ze maken duidelijk dat er alles aan wordt gedaan om te komen tot een (zoals het in het plan heet) ‘hoogwaardig woonmilieu’. Ofwel een ‘vitale kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf of vermaak’ die een essentiële bijdrage levert aan de Rotterdamse ‘quality of life’. Een niet geringe ambitie - maar het Scheepvaartkwartier is dan ook aangemerkt als een van de VIP-gebieden waar nieuwe woningen kunnen komen in een volgens beleidsmakers ‘hoogwaardig woonmilieu’. Dit milieu is echter, zoals uit de tekst blijkt, speciaal bestemd voor een selecte groep: mensen met hogere inkomens die voor de stad ‘behouden’ moeten blijven. Wellicht mede voor hen legt men

er de nadruk op dat het Park aan de Maas door ‘duurzaam en zorgvuldig beheer’ geschikt wordt gemaakt voor 21ste eeuwse gebruik. Tot zover de goede bedoelingen.

Maar het is bekend: tussen droom en daad ligt een vaak diepe kloof - de kaal getrapte grasvelden en diepe bandensporen na recente evenementen in het Park (een beschermd rijksmonument) tonen dat aan. Hetzelfde geldt voor de te realiseren Zalmhaventoren van 219 meter, de hoogste toren van Nederland. De plannen voor het gehele bouwwerk, inclusief een zijstuk dat praktisch de hele lengte van de Gedempte Zalmhaven beslaat, voorzien in 485 woningen, parkeerruimte voor 531 auto's en circa 7700 vierkante meter vloeroppervlak voor commerciële doeleinden.

En dat is nog niet alles: de zeer lange zijflank krijgt extra volume door twee andere torens, die met hun zeventig meter geruststellend als ‘laagbouwtorens’ worden aangemerkt. Maar wie bedenkt dat zij even hoog worden als de drie woongebouwen aan de Boompjes en de twee torens die nu verrijzen aan de zuidkant van de Wilhelminapier realiseert zich dat er alleen sprake is van laagbouw als je de 150 meter hogere kanjer ernaast ziet.

Realisering van dit massieve complex aan de rand van een historische en beschermde wijk heeft precies het tegenovergestelde effect van wat het bestemmingsplan beoogt: geen schonere maar juist vuilere lucht door meer verkeer, meer inplaats van minder herrie en vooralsnog een vermindering van het groen: eerst zal de kettingzaag eraan te pas moeten komen en wat daar jaren later voor terugkomt moeten we maar afwachten.

De gemeente, intussen, acht dergelijke bezwaren ongegrond

en gaat er gemakshalve van uit dat alles binnen de geldende normen kan worden gerealiseerd. Maar dat dit plan de Rotterdamse quality of life ten goede komt en daarmee het ‘hoogwaardige woonmilieu’ dichterbij brengt is een gevaarlijke illusie. Het is zoals Riek Bakker, de drijvende kracht achter de Erasmusbrug en de Kop van Zuid, het pas kernachtig samenvatte: die megatoren is foute boel; hij respecteert het woonmilieu van het Scheepvaartkwartier niet, is veel te groot en staat niet goed op de grond.

Daar valt weinig aan toe te voegen. Hoogstens dit: alleen al deze kwalificatie is niet bepaald een visitekaartje van de stad, eerder een aanduiding voor een tragische misslag.

Geachte subcommissie,

Mijn naam is Adriaan Eelkema, bewoner van de Scheepstimmermanslaan.

Namens de actiegroep Zalmhaven2030 wil ik onze zienswijze toelichten en ingaan op de gemeentelijke reactie. Ik zal mij vooral concentreren op verkeer, de procedure, de financiële haalbaarheid en de gehanteerde reactie termijnen. Ten overvloede, wij zijn tegen de kolossale omvang van dit plan, het past niet binnen onze wijk, het is een aantasting van het mooie beschermde stadsgezicht, het is evident dat dit een slecht plan is.

Verkeer: Ik heb kunnen lezen dat de gemeente een tweede onderzoek heeft laten doen op basis van 'dynamische microsimulatie'. Uitkomst: de maximum file lengte in de wijk wordt wat langer met de komst van het gebouw: van 300 meter naar 310 meter. Nu is er geen gezegde dat luidt, er zijn kleine leugens, grote leugens en statistieken. Dat laatste gaat hier zeker op. Hoe kan het zijn dat er vandaag een file van 800 meter staat om de wijk uit te komen, vanaf de Parkkade tot kruispunt Scheepstimmermanslaan - Westzeedijk. Dat kan volgens de gemeentelijke studie alleen voorkomen bij calamiteiten en bouwwerkzaamheden... Wat raar? En dat was niet eens in de avondspits; het begon al om 12.00 uur! Er was geen enkel evenement in de wijk.. Zelfs het Erasmus MC was slecht bereikbaar!

Wat gaat er fout in al die modelletjes? Er wordt geen rekening gehouden met andere invloeden en ontwikkelingen in de wijk en daarbuiten, verkeer waar nu al geen ruimte voor is, maar straks al helemaal niet. Als u dit megalomane bouwproject toestaat, zet u de wijk op slot voor andere ontwikkelingen. Het is een erg kortzichtige manier van kijken.

Ik noem een paar: er bestaat een concreet plan om een leegstaand kantoorgebouw aan de van Vollenhovenstraat te veranderen in appartementen: 200 woningen met 200 parkeerplaatsen..

Er is nog aardig wat leegstaande kantoorruimte in de wijk: als die gevuld wordt gaan de berekeningen ook veranderen. Denk aan de Westerlaantoren, kleinere panden rond de Parklaan, het Vasteland. U hoopt toch niet stilletjes dat deze kantoorpanden leeg blijven staan?

Er is een plan voor The Dutch Windmill aan de Parkkade, een 200 meter hoge windturbine met appartementen en hotel. Is daar nog ruimte voor in de modelletjes?

Op de Zalmhaventoren zou een uitzichtsplatform kunnen komen; de gemeente denkt dat de bezoekers te voet zullen arriveren, maar als dat nu eens anders blijkt te zijn. Er zit geen marge in de berekeningen om dit op te vangen.

Er zijn regelmatig plannen voor nieuwe festivals in de wijk, terwijl ook de bestaande festivals, zoals de wereldhavendagen, de wijk nu al drie dagen overbelasten. Denkt de gemeente er over dit soort festivals te verplaatsen als u over gaat tot de "Super Verdichting"

van deze wijk? Of krijgen we een "gated community" waar alleen nog bewoners en bedrijven naar binnen mogen?

Als in 2017 de Noord-Zuid buis van de Maastunnel twee jaar dichtgaat, krijgen we 24 maanden lang grote bereikbaarheidsproblemen in onze wijk. Ook dit zit niet in de modelletjes, want de modelletjes gaan er niet van uit dat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden! Als in zomer 2016 de Rochussenstraat een jaar afgesloten wordt, komt er veel meer verkeer naar de Westzeedijk: zit niet in de modelletjes.

De gemeente zal dus keuzes moeten gaan maken. Nieuwe ontsluitingsmogelijkheden zijn er niet, we zitten op een schiereiland met maar twee uitgangen, ingeklemd tussen de Maas en de Zeedijk. Tenzij u het beschermde stadsgezicht nog verder wil aantasten en een nieuwe brug plant. De keuze is: een kolossaal plan toestaan en daarmee alle marges opsnoepen voor ontwikkelingen in de wijk, of een normaler plan waarmee er nog wat ruimte blijft voor nieuwe initiatieven en alle fouten in de modelletjes kunnen worden opgevangen..

Mijn tweede punt betreft de **procedure**. Zoals te lezen valt gaat het hier om een projectbestemmingsplan, echter tot mijn bevreemding zonder project, dus zonder concreet bouwplan; is dat niet gek?

Normaal is dat de overheid wacht op een concreet bouwplan voordat een projectbestemmingsplan wordt toegestaan. Waarom heeft de gemeente Rotterdam voor deze vreemde procedure gekozen. Nu heeft de projectontwikkelaar alle ruimte op in de komende tien jaar een keer met een bouwplan te komen, de bewoners in onzekerheid achterlatend en Rotterdam als geheel verrassend of een mooi of lelijk bouwwerk uit de hoge hoed getoverd wordt. Wij hebben nog geen enkele heldere tekening mogen zien, alleen enkele artists impressions, die nog alle kanten uit kunnen gaan. Het kunnen vierkante dozen worden, zoals de Marconitoren, ronde torens zoals op het Weena, zwarte blokken zoals de Hoge Heren, wie het weet mag het zeggen. Door een projectbestemmingplan goed te keuren zonder heldere tekeningen geeft de gemeente haar sturingsmogelijkheden bijna volledig op. Dit lijkt mij een blanco check.

Derde punt: financiële haalbaarheid.

Waarom verkondigt in 2014 de gemeente vol overtuiging voor de Raad van State dat de plannen financieel niet haalbaar zijn, en is dat nu opeens anders? Is de wereld in een jaar zo zeer veranderd? Ik neem dat er serieus door de gemeente onderzoek is gedaan naar de financiële haalbaarheid, en ik heb gehoord dat dit ook een van de redenen was om in 2013 de vrijstelling niet langer te verlengen. Kortom, als in 2014 de financiële haalbaarheid een probleem was, dan is dat nog steeds het geval en zou op basis daarvan het projectbestemmingsplan niet ontvankelijk verklaard moeten worden. Ik vraag de gemeente om de financiële onderbouwing te tonen van hun betoog voor de Raad van State en te laten zien, waarom die berekening nu niet meer zouden gelden.

Ik ben van mening dat de gemeente te weinig luistert naar de belangen van bewoners in de wijk, en te veel haar oor laat hangen naar de wensen van de vastgoed jongens. De balans is zoek.

Ik wil mij beklagen bij deze commissie op de wijze waarop de procedure uitgevoerd wordt:

De gemeente heeft wettelijk twaalf weken om te reageren op onze ingediende zienswijzen. De gemeente had tot 26 februari de tijd om te reageren, maar heeft twee maanden extra de tijd genomen! De bewoners hadden slechts 6 weken de tijd om hun zienswijzen te maken en second opinions & contra-expertises te laten uitvoeren. En nu slechts 14 dagen om ons voor te bereiden op de hoorzitting. Uw brief wordt namelijk verstuurd midden in onze meivakantie, dus ik heb pas op 9 mei de brief kunnen lezen. Dit noem ik geen "level playing field". Ik krijg als burger geen eerlijke kans om de nieuwe rapporten goed te bestuderen en door experts van commentaar te laten voorzien.

Tenslotte: ik ben blij dat de rooilijnen teruggedrongen zijn naar de oude rooilijnen van het gebouw. Ik zou dat graag teruglezen in het finale voorstel voor het bestemmingsplan, echter dat hebben we nog niet gezien.

762 mensen tekenden tot nu onze petitie om het huidige plan te verwerpen en een beter plan op te stellen. Wij wensen de raad veel wijsheid en hopen dat het gezonde verstand zal zegen vieren.



Voorleestekst voor de hoorzitting over ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven.

Mijn naam is Frans Krijnen. Op verzoek van mijn burens, Ellen den Outer en Alexander Duyndam, wonende in de Havenbaron, lees ik graag de volgende tekst voor die gerelateerd is aan zienswijze nummer 25:

Geachte commissieleden,

Allereerst dank voor de mogelijkheid om onze zienswijze toe te lichten en te reageren op het Raadsvoorstel over het bestemmingsplan. Hoewel uw Raadsvoorstel tamelijk bruusk met de vele bezwaren uit de buurt omgaat, is dit naar ons gevoel toch de eerste vorm van een dialoog tussen gemeente en buurt.

Dank voor de toezegging de rooilijn naar het noorden te verleggen. Desalniettemin zijn wij nog steeds tegen de voorgenomen bouwplannen, omdat het bouwvolume en de hoogte van de toren naar onze mening niet passen bij het karakter van het Scheepsvaartkwartier. De recente uitspraak van befaamd stedenbouwkundige Riek Bakker in de Volkskrant van 9 mei 2016 illustreert dit perfect: [ik citeer] "De megatoren die ze nu in het Scheepsvaartkwartier willen bouwen, is zo'n voorbeeld. Het is geen uitvinding ten gunste van het Scheepsvaartkwartier, nee, het is een uitvinding voor de jongens die willen scoren, die de grootste willen hebben en zijn. Foute boel." [einde citaat]

Om toch een constructieve bijdrage aan de discussie te leveren vanavond, herhalen wij graag een suggestie uit onze zienswijze (nummer 25) die onbeantwoord is gebleven in het raadsvoorstel. Is het niet veel logischer om de ingang van het nieuwe complex aan de zijde van de Zalmhaven te maken? Dit is een brede straat die nu direct leidt naar de parkeergarage onder de Erasmusbrug. Voordeel van de parkeeringang aan de noordzijde is dat auto's minder ver de wijk in hoeven en er ook weer sneller uit zijn. Verder ontlast u zo de smalle en op gezette tijden, drukke Houtlaan.

Tot slot wensen wij de gemeenteraad veel wijsheid toe om niet te vervallen in ouderwetse megalomane plannen die leiden tot leegstand en ontwrichting. Maar in plaats daarvan de kansen te zien van retrofitten of andere meer wijkvriendelijke oplossingen. Kijk hoe fraai het Joulz-gebouw is geworden en hoe snel dit is opgeleverd. Laten we kiezen voor duurzame, toekomstbestendige oplossingen. Dank voor uw aandacht.

Ellen den Outer & Alexander Duyndam

Dupliek: Inspreken Hoorzitting di-avond 24-05-2016 (zaal 7, Stadhuis R'dam)  
L.Feenstra en C.M.Feenstra-Wagenaar Hummelinck

#### Prealabel

Deze gelegenheid is een noodgedwongen en wel heel late aanzet om te komen tot een daadwerkelijke "Publieksparticipatie" [zie verder].

#### Achtergrond

Mijn naam is Feenstra. In 2000 ben ik naar R'dam gekomen en vanaf 2001 woon ik in het Scheepvaartkwartier, uitkijkend op de rivier, achter ons het plangebied waarover het vanavond gaat, de Gedempte Zalmhaven.

#### Twee Punten, Drie Vragen

- (1) Het eerste punt is dat ik de gemeente Rotterdam, verder te adresseren onder de term B&W, beticht van een misbruik van de Nederlandse taal. Daarmee versluiert en maskeert zij mogelijk andere bedoelingen en maakt zich daardoor soms ook schuldig aan halve waarheden, hele leugens en afwijken van een democratische procesgang. [Ik licht dat hieronder toe].
- (2) Mijn tweede punt is dat B&W volstrekt voorbij is gegaan aan "Publieksparticipatie" zoals gedefinieerd door het "Platform Publieksparticipatie" van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu". De bewoners van het Scheepvaartkwartier, "Publiek" dus, hebben *niet de grootst mogelijke ruimte geboden gekregen* zoals voorgeschreven in dat Ministeriële Stuk. De definitie van "Publieksparticipatie" luidt: "Bij publieksparticipatie denken burgers, bedrijven en organisaties - het publiek - mee over beleid en besluiten die hen aangaan. Het publiek kan bijvoorbeeld helpen een bepaald probleem te analyseren en daar oplossingen voor aan te dragen, of een mening over een kwestie geven in een zienswijzeprocedure". Andere termen voor publieksparticipatie zijn bijvoorbeeld burgerparticipatie en maatschappelijke participatie." Alleen de zienswijzeprocedure is door B&W, als een soort juridische excuus-schaamlap, overgebleven, de bedoeling en inhoud ervan zijn met de voeten getreden.
- (3) Mijn derde punt is dat ik geen antwoord heb kunnen vinden in het stuk van B&W op drie van mijn sleutelvragen en dat m.i. dit relevante vragen zijn waarop het publiek recht heeft op beantwoording. Deze vragen zijn:
  - welk Rotterdams probleem wordt door het ambtelijke stuk 'bestemmingsplan: Gedempte Zalmhaven' c.q. de geplande woontoren nu eigenlijk opgelost?
  - welke alternatieven heeft B&W mede in beschouwing genomen?
  - welke objectieve- en subjectieve criteria heeft B&W aangelegd om uiteindelijk te kiezen voor de geplande woontoren als kennelijk "de beste oplossing" voor Rotterdam?

#### Nadere Toelichting

- (1) Een duidelijk voorbeeld van een gebrek aan "Publieksparticipatie" vind ik de minachting waarmee wordt omgegaan met het advies van de Gebiedscommissies i.h.a. en meer in het bijzonder voor die van het Centrum. In het stuk dat nu voorligt heet het "met teleurstelling kennis genomen van dit advies van de gebiedscommissie Centrum". Vervolgens komt in de gehele aansluitende argumentatie geen enkel controleerbare uitspraak voor. Het zijn uitsluitend waardeoordelen, subjectief, niet te verifiëren, niet te falsificeren, kortom een belediging voor het gezond verstand en daarmee ondemocratisch en getuigend van een lak hebben aan "Publieksparticipatie".

(2) *Kretologie*: Het stuk staat bol van kretologie: "versterking van de woonfunctie" is er een van en "verdichtingsopgave" een ander [kennelijk is dat een Rotterdams probleem?]. Maar in dat deel van het Zalmhavengebied woont vrijwel niemand en dus zijn circa vijf eengezinswoningen al een verdichting. In de logica heet zoiets *non sequitur* [dat volgt er niet uit]. Verdichting is géén valide argument om er dan maar circa 450 wooneenheden doorheen te drukken. Doordat dat wél in dit verband te noemen maakt B&W zich schuldig aan misleiding ofwel boerenbedrog. Het woord 'verdichting' wordt hier gebruikt als inhoudsloze reclame-slogan, en dat getuigt m.i. van "onbehoorlijk bestuur". Andere, niet door mij meer uitgewerkte voorbeelden [te korte inspreektijd daarvoor] zijn: "vergroting van de levendigheid", "kwalitatief hoogwaardige woningen", "aantrekkelijk", "levendigheid", "plintwerking", "stedenbouwkundig wenselijk"

"diverse hogere gebouwen zijn al aanwezig in het Scheepvaartkwartier". Dat lijkt een correcte uitspraak maar in de context waarin het staat is dat een Onwaarachtige uitspraak, want in één adem genoemd met de wolkenkrabber van meer dan 200 meter hoog, meer dan 2x zo hoog als wat er nu staat.

Tenslotte schrijven B&W om de klip klap dat ze iets 'vanzelfsprekend' doen of nalaten. Waarom dat dan 'vanzelfsprekend' is voor mij niet zeker, en zeker niet bij deze B&W. Het is een volstrekt gratuite loze kreet, volstrekt duister, niet toegelicht, niet gemotiveerd, niet onderbouwd.

(3) *Minachting voor de bewoners van de wijk*, blijkt uit het volgende:

(a) Er zijn 73 zienswijzen ingediend, waarvan 72 de vorm hadden van een bezwaarschrift en één adhesiebetuiging. Door B&W zijn daaruit 65 clusters van bezwaren gemaakt. Van die 65 werden 53 ongegrond verklaard, 12 gedeeltelijk gegrond verklaard, en 0 volledig gegrond verklaard. Hoe kan dat in een wijk waarvan ik vermoed dat er geen of nauwelijks 1 in deze stad is met zoveel expertise, intellect en ervaring. Is dat niet alleen al een reden voor wantrouwen in het B&W verhaal? Vooral als er zoveel oncontroleerbare, niet-scherp gedefinieerde of inhoudsloze termen worden gebruikt?

(b) B&W spreken over "inspraak": en met die term suggereren zij – volstrekt misleidend en leugenachtig "Publieksparticipatie". Maar daarvan is *absoluut nooit sprake* geweest. Er is twee keer informatie gegeven, volstrekt éénrichtingsverkeer, en bovendien georganiseerd door de projectontwikkelaar. Nooit, maar dan ook nooit, heeft er (participatief) overleg plaatsgevonden. Ik heb deze begrippen nog even nagezocht in het Nederlandse woordenboek om te leren of ik gek ben, of dat ik belazerd word. Ik vrees met grote vrees, dat dit laatste het geval is.

Een keer zelfs zijn de bewoners '*en bloc*', dus allemaal tegelijk, weggelopen om aan te geven dat ze die vertoning als een onbehoorlijk en beledigend toneelstuk hebben ervaren. [dat was nog onder de vorige wethouder die over de Zalmhaven ging. ...van de regen in de drup]. En toch, ik herhaal toch blijven B&W de term 'inspraak' misbruiken, alsof het om 'Publieksparticipatie' zou gaan.

Ik, wij bewoners van het Scheepvaartkwartier, zijn belazerd, we zijn voorgelogen, we zijn misleid.

Uitgesproken voor L.Feenstra op 24.05.2016 in kamer 7 van het Stadhuis Rotterdam tijdens de 'Hoorzitting, gehouden door de subcommissie van de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)', onder voorzitterschap van mevrouw J.Bokhove)

Rotterdam is een dynamische, grootstedelijke stad. Een stad met lef en een stad die ieder jaar wéér leuker en aantrekkelijker wordt. Niet voor niets willen steeds meer mensen in Rotterdam wonen (de bevolking groeide alleen al in de eerste vier maanden van dit jaar reeds met 2700 personen). Om deze groei te kunnen accommoderen ligt er nu een prachtig plan voor zodat er weer honderden Rotterdammers bij kunnen komen. Deze grootstedelijkheid, het ‘anders dan andere Nederlandse steden zijn’ en de kenmerkende immer veranderende skyline zorgen ervoor dat wij trots op deze stad zijn.

Deze trots en dit verlangen is wat wij met RTM XL willen vertegenwoordigen, en daarin staan we gelukkig niet alleen. Bijna 1200 mensen hebben onze petitie ter ondersteuning van de bouw van de Zalmhaventoren inmiddels ondertekend.

Maar toch, hoe mooi ook die skyline en hoe graag wij ook nieuwe en hogere torens daarin zien verschijnen... hoogbouw kan nooit een doel op zich zijn. Gelukkig is dat in Rotterdam ook niet het geval, ze worden simpelweg gebouwd omdat er veel mensen zijn die er in willen wonen. Er wordt gebouwd voor een vraag uit de markt. De grote bevolkingsgroei van de stad in de afgelopen jaren laat duidelijk zien dat die vraag steeds groter en groter wordt. Een goede ontwikkeling voor de stad als geheel, want Rotterdam heeft nog altijd bijzonder weinig inwoners in het centrum. Voor het Scheepvaartkwartier geldt dat overigens in het bijzonder. Het is daarom ook logisch om juist in zo'n gewild woonmilieu nieuwe woningen toe te voegen op plekken waar dit kan.

Het project Zalmhaven moet komen op de plek van één van de lelijkste gebouwen van de binnenstad. Verpaupering en een tweelaags parkeergarage domineren de locatie en directe omgeving. Niet echt een visitekaartje dus. Eén van de ondertekenaars van onze petitie noemde het bouwplan dan ook treffend een reddingsboei voor de buurt! Het verder prachtige Scheepvaartkwartier verdient beter. En wel een plan met grootstedelijke allure zoals het nu voor ligt.

In plaats van losstaande gebouwen met afstandelijke en doodse plinten, zoals het treurige voorbeeld pal ernaast in de vorm van de Hoge Heren, komt er door de bouw van dit project een bouwblok met verschillende panden en alleen voorkanten, vol voorzieningen en mooie entrees. Als kers op de taart wordt het Scheepvaartkwartier de trotse eigenaar van het hoogste gebouw van Nederland! Een unique selling-point lijkt me.

Bovendien kan het Scheepvaartkwartier deze impuls goed gebruiken. De misschien wel 800 nieuwe inwoners, een klein dorpje, zullen een welkome aanvulling zijn op het klantenbestand van ondernemers in de buurt, en wellicht zelfs draagvlak creëren voor extra stedelijke voorzieningen.

Zoals bij elk groot en ingrijpend plan, van Rotterdam tot Maastricht, en van New York tot Tokyo, zijn er tegenstanders en voorstanders. Dat is logisch en hier niet anders. De ene persoon vindt een hoog gebouw niet passen als achtergrond bij de historische Veerhaven, anderen vinden het contrast juist prachtig. We hebben met onze petitie laten zien dat er, ook onder direct omwonenden, heel veel mensen zijn die niet kunnen wachten tot de bouwkranen

hier draaien. In korte tijd hebben we 1200 handtekeningen opgehaald, waarvan bijna 550 uit Rotterdam.

Wij roepen de gemeenteraad dan ook op om te zorgen dat dit plan door kan gaan. Laat de droom van deze omwonenden, Rotterdammers en Rotterdamliefhebbers uitkomen. Laat de droom uitkomen van de mensen die maar wat graag in deze nieuwe torens willen gaan wonen. We wensen de raadsleden heel veel wijsheid toe om te komen tot het beste besluit voor de gehele stad!

## **Mondelinge toelichting zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven**

Goedenavond voorzitter en leden van de commissie,

Mijn naam is Sylvia van den Hoven, bewoner van de Houtlaan in het Scheepvaartkwartier.

In mijn schriftelijke zienswijze ben ik op diverse onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan ingegaan. Vanavond vraag ik graag in het bijzonder uw aandacht voor de volgende drie punten:

1. de locatie van de toegang parkeergarage project Zalmhaven
2. de verkeersafwikkeling van de Houtlaan
3. het vastleggen van voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan.

### **Toegang parkeergarage**

Het project Zalmhaven is bedacht tussen de Gedempte Zalmhaven en de Houtlaan (kaartje). De toegang naar de parkeergarage voor het project is gepland in de Houtlaan.

- De Gedempte Zalmhaven is de straat ten noorden van het project; een overzichtelijke, brede straat met gescheiden rijstroken. Er is voldoende ruimte voor de verkeersstromen.
- De Houtlaan is de straat ten zuiden van het project; een zeer smalle straat voor eenrichtingsverkeer. Ter illustratie: de breedte van de Houtlaan staat momenteel net 1 auto en 1 fietser toe, als ze elkaar voorzichtig passeren. Als er een fietser uit tegengestelde richting bij komt, zal 1 van de fietsers, of de auto moeten stoppen omdat er gewoon niet voldoende ruimte is.

Volgens het oorspronkelijke verkeersrapport is er met de komst van het project sprake van bijna een verdrievoudiging van het verkeer in de Houtlaan. De totale verkeersintensiteit valt wellicht binnen de toegestane normen, dat neemt echter niet weg dat door de realisatie van de planontwikkeling de verkeersdruk in de Houtlaan fors zal toenemen. Dit heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid. Waarom dan niet de toegang van de parkeergarage op de Gedempte Zalmhaven? Die straat is veel overzichtelijker, dus veel minder risico's voor de verkeersveiligheid!

Het aanvullende onderzoek stelt voor dat er bij het project Zalmhaven voorzieningen worden getroffen bij de toegang van de parkeergarage zodat er voldoende verwerkingscapaciteit is, maar dan nog steeds moet het verkeer door de Houtlaan: die smalle straat die nu al met problemen kampt als er een vuilniswagen, pakketdienst of vrachtauto doorheen moet rijden. Waar nu al de veiligheid van de fietsers in het geding is.

Gezien het feit dat er gewoonweg meer ruimte op de Gedempte Zalmhaven is dan in de Houtlaan pleit ik ervoor dat de toegang naar de parkeergarage van het projectplan vanuit de Gedempte Zalmhaven gaat plaatsvinden. Een brede straat, overzichtelijk voor alle verkeersdeelnemers en met voldoende borging van de verkeersveiligheid.

## **Verkeersafwikkeling Houtlaan**

In het aanvullende verkeersonderzoek dat door de gemeente is gedaan worden er twee voorstellen gedaan om de doorstroming te verbeteren:

1. een optimalisatie van de weginrichting van de Houtlaan; wat mij betreft een prima voorstel;
2. en de verandering van de rijrichting van de Houtlaan;

De verandering van de rijrichting is inderdaad een mogelijkheid voor de verbetering van de ontsluiting van het Zalmhavenproject. Dit voorstel heeft echter grote consequenties voor het thuiskomend verkeer in de avond. Dit verkeer moet nl. vanuit de Scheepstimmermanslaan de Gedempte Zalmhaven in rijden en zal 's avonds op de korte rijstrook vanaf het kruispunt opstropen en daardoor komt ook het verkeer op het kruispunt Scheepstimmermanslaan/Vaste Land vast te staan.

Het voorstel van de verandering van de rijrichting van de Houtlaan is dus niet goed doordacht en in ieder geval maar deels een oplossing van het probleem.

Hoe kan dit wel opgelost worden? Bijvoorbeeld door een rotonde te maken op de kruising Scheepstimmermanslaan / Gedempte Zalmhaven. Het thuiskomend verkeer op de rotonde heeft voorrang op het verkeer dat de wijk verlaat. Hierdoor zal de doorstroming aanzienlijk verbeteren. De rotonde is de oplossing voor 2 problemen: ten eerste de doorstroming van het verkeer en ten tweede kan dan ook de toegang naar de parkeergarage aan de Gedempte Zalmhaven worden gerealiseerd.

## **Vastleggen van voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Zalmhaven is met diverse onderzoeken onderbouwd. Het verkeersrapport was ook één deze onderzoeken. De gemeente kenmerkt voor het bestemmingsplan bijvoorbeeld het windonderzoek en de bezonningsstudie als "kwaliteitseisen en dus randvoorwaarden voor de ontwikkeling".

In de reactie van de gemeente op diverse zienswijzen wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen (bijv. voor zienswijze B5). Ik pleit er voor om in het belang van de verkeersveiligheid (wat ook een kwaliteitseis is) de toegang van de parkeergarage van het Zalmhaven complex aan de Gedempte Zalmhaven te positioneren. En dit als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Ik maak er bezwaar tegen dat een kwaliteitseis met betrekking tot de verkeersveiligheid nu buiten de besluitvorming van het bestemmingsplan wordt gelaten en dat er verwezen wordt naar de Omgevingsvergunning. Daarom dien ik het verzoek in een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de toegang van de parkeergarage in het bestemmingsplan op te nemen.

Tot slot ben ik graag bereid een rondleiding te organiseren, zodat u de situatie ter plaatse zelf in ogenschouw kunt nemen en zich persoonlijk een beeld kunt vormen van de noodzaak de toegang van de parkeergarage te verplaatsen van de Houtlaan naar de Gedempte Zalmhaven.

Ik dank u voor uw aandacht.

## Toelichting zienswijze 48

Mijn naam is Lou Verhage; met mijn vrouw bewoon ik sinds bijna 11 jaar een appartement in de Houtlaan. Samen met mijn bovenburen hebben we zienswijze 48 ingediend.

Ik ben, wij zijn, niet tegen nieuwbouw, we juichen nieuwbouw toe, maar dan passend binnen de wijk. De nieuwbouwplannen bezorgen ons geen verminderd uitzicht of bezonning, maar bedreigen wel de leefbaarheid en het leefklimaat van de wijk.

Alle argumenten die wij, en vele anderen met ons beschrijven in de ingediende zienswijzen worden met hele vreemde reacties van tafel geveegd: in de reacties staan onwaarheden. Steeds gevolgd door: "wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren".

Volgens ons is deze procedure doorgestoken kaart en is van eerlijke, professionele beoordeling van de zienswijzen geen sprake. De Gemeente Rotterdam heeft de nieuwbouwplannen aan de projectontwikkelaars verkocht. De projectontwikkelaars worden de baas en het gaat er dan om zoveel mogelijk volume te creëren, zodat het project dan zoveel mogelijk geld oplevert. Van een visie op planontwikkeling is geen sprake.

De jongens van RTM XL verkondigen ideeën over verdichting van de binnenstad en over hoogbouw. Ze zeggen in de NRC van 29 april 2016: "Op dit moment staat er op de beoogde locatie een leegstaand kantoorgebouw dat zwaar in verval is." Dat is echt onzin. Het gebouw zou heel goed duurzaam verbouwd kunnen worden tot een appartementencomplex. Hal, roltrap en liften zijn prachtig voor een appartementencomplex. Voor zo'n plan is in het verleden al eens een idee geleverd door een architect.

RTM XL zijn jonge mensen, die alleen maar de grootste willen hebben en zijn, volgens Riek Bakker. Student bouwkunde, projectcoördinator bij de gemeente, adviseur ruimtelijke ordening, ontwerp assistent stedenbouw, jonge mensen die baat hebben bij veel nieuwbouw en veel werk in de stad. Ze beweren dat echte Rotterdammers voor de Zalmhaventoren zijn. Zijn wij als bewoners van de wijk geen echte Rotterdammers? Ze geven in het AD van 6 februari 2016 aan dat er naar een visie van deskundigen moet worden geluisterd en noemen dan o.a. Riek Bakker. Wat zegt Riek Bakker, die heel goed weet wat een visie op stadsontwikkeling is, in de Volkskrant van 9 mei 2016: "Als je het stukkie voor stukkie doet, krijg je die noodzakelijke infrastructuur gegarandeerd niet. Als je een gemeente wordt van kleine projectjes en afwacht wat je voor elkaar kunt krijgen met de markt is dat gedoemd te mislukken. De megatoren die ze nu in het Scheepvaartkwartier willen bouwen is zo'n voorbeeld. Het is geen uitvinding ten gunste van het Scheepvaartkwartier, nee, het is een uitvinding voor de jongens die willen scoren. Foute boel! Een stad moet durven zeggen: we kijken naar een groter gebied, onze ambitie is een schaa sprong, we zetten de infrastructuur neer en trekken zo investeerders. Het was een krachttoer om Rotterdam van een visie te overtuigen."

Tot zover citaat. En niet van de minste! Ze stond aan de wieg van de Koopgoot, het Museumpark, de Kop van Zuid en de Erasmusbrug.



In uw stukken wordt gesproken over de meerwaarde voor de stad Rotterdam. Daar wordt vermeld dat de hoogte van de toren in de beleving op maaiveldniveau maar een zeer beperkte rol zal spelen. “De plint wordt zodanig ingericht dat hij bijdraagt aan de omgeving en het leefmilieu.” Zeker net zo als de horecagelegenheden in de plint van het verbouwde pand waar Joulz in zit aan het Willemsplein. Het ene restaurant is al weer gesloten en in het andere pas geopende lunchrestaurant zit nooit iemand en dat zal ook niet lang open blijven.

Ook de Gebiedscommissie Centrum geeft een negatief advies. Een dergelijk gigantisch volume past niet in de wijk. De gebiedscommissie vindt de locatie ongeschikt voor zo’n hoog gebouw. “Als je je afvraagt op welke locatie je de hoogste toren van Nederland gaat bouwen, kom je niet in het Scheepvaartkwartier uit”, volgens de gebiedscommissie.

Riek Bakker noemt het een te grote broek, die aangetrokken wordt. “De toren moet ergens staan; straks staat hij in een te smalle steeg en is er geen uitstraling en geen ruimte.”

De visie die Riek Bakker jaren geleden op de Coolsingel neerlegde, is verdwenen. De gemeente gaat voor geld en niet voor een visie!

Rotterdam, 24 mei 2016

Lou Verhage

Rotterdam, 24 mei 2016,

**Betreft : Hoorzitting Ontwerpbestemmingsplan "Gedempte Zalmhaven"  
(NL.IMRO.0599.BP2098GdpmtZalmhaven)**

Geachte commissieleden,

Ik dank u voor de geboden gelegenheid om het woord te voeren.

Mijn naam is Hans van den Brink en ik woon aan het Willemsplein in het gebouw De Hoge Erasmus. Voor de beeldvorming : aan de waterkant, bij de Spido. Ik ben de indiener van de zienswijze met nummer 50. Die kunt u in zijn geheel, onverknipt, terugvinden in bijlage 3 van het Raadvoorstel van B&W.

Het ontwerpbestemmingsplan berust eigenlijk op drie pijlers :

1. Er moet een invulling worden gegeven aan het terrein aan de Gedempte Zalmhaven (GZ);
2. Rotterdam heeft behoefte aan stedelijke verdichting en dan met name aan woningbouw;
3. Rotterdam heeft een actief hoogbouwbeleid en dit plan past keurig in die ambitie.

M.b.t. de eerste twee onderwerpen bestaat grosso modo eenstemmigheid. Iedereen, of het nu gaat om wijkbewoners, bedrijfsleven of politici, kan zich vinden in een ontwikkeling van het gebied GZ voor woningbouw. De botsingen ontstaan op het punt van de bouw van de hoge torens en met name de voorgestelde hoogste toren van ruim 200 meter. De ontwikkelaar heeft het ambtenarencorps meegekregen in haar plan, het college van B&W is vervolgens voor het idee gewonnen. Bewoners, het bedrijfsleven in de wijk en de Gebiedscommissie Rotterdam Centrum zijn tegen. Aan uw Raad is de uiteindelijke beslissing.

In de notitie van B&W aan de Gemeenteraad vindt u allerlei, naar mijn mening gezochte, argumenten die de inpasbaarheid van de Zalmhaventoren in deze wijk rechtvaardigen. Mij stoort nog steeds dat het college betoogt een visie op hoogbouw in de stad te hebben, maar in feite bepalen initiatiefnemers als Zalmhaven CV dat. Dergelijke partijen spelen handig in op de vrijheidsgraden die het "Hoogbouwbeleid" geven. Op deze manier krijgt de gemeente in feite van doen met allerlei postzegelplannen van individuele projectontwikkelaars.

Voor de creativiteit van de argumentatie van de voorstanders van Ontwerpbestemmingsplan heb ik veel bewondering. Op pagina 10 van het Raadvoorstel van 19 april 2016 wordt als een gegeven gepresenteerd dat in de periode 2016-2026 behoefte is aan ruim 23.000 woningen, waaronder appartementen. Maar de simpele vraag waarom er dan in het centrum zoveel leegstand is, wordt niet beantwoord.

De argumentatie waarom onder andere een woontoren met een twee keer zo grote hoogte juist zo geschikt is om hier neer te zetten, vind ik persoonlijk toch wel de meest creatieve. Ik citeer pagina 16, halverwege :

"Juist door het verschil in de hoogtes en de positionering ten opzichte van bestaande torens als de Hoge Heren en de Hoge Erasmus, ontstaat een interessante samenhang, waarbij in breder perspectief ook een relatie wordt gelegd met de Kop van Zuid, hetgeen in lijn is met het hoogbouwbeleid".

Als dit soort argumenten valide en serieus te nemen zijn, kan men aan elke hoogbouwontwikkeling wel een mouw passen. Het zou overigens betekenen dat op de Kop van Zuid blijkbaar iets grondig fout is gegaan, want gebouwen van min of meer gelijke hoogte zijn eigenlijk saai.

De aldus geschetste virtuele "tuigbrug" met als pijlers de Zalmhaventoren in het Scheepvaartkwartier en De Rotterdam op de Kop van Zuid repareert gelukkig dit schoonheidsfoutje in hoogbouwontwikkeling van onze stad.

Maar ik blijf bij mijn visie zoals ik die eerder aan u gestuurd heb. Een evenwichtige belangenafweging maakt het goed mogelijk om de wens van stedelijke verdichting in te passen in de wijk, waarbij ook belangen van bestaande bewoners en bedrijven voldoende worden meegewogen. Alle benoemde belemmeringen van geluidshinder, windnormering en verkeersafwikkeling kunnen in dat geval beheersbaar blijven. Ik begrijp daarom nog steeds niet waarom dit plan in deze vorm door het college van B&W gedragen wordt, anders dan als geste naar een ontwikkelaar die te duur grond heeft ingekocht.

Ik geef uw Raad in overweging dat veel bewoners en bedrijven in het Scheepvaarkwartier geen bezwaar hebben tegen hoogbouw. Maar dan wel in proportie tot de bestaande bouw in de wijk. De beslissing is aan uw Raad : geeft u min of meer de vrije hand aan projectontwikkelaars of niet. Immers, als deze ontwikkeling gefaciliteerd wordt, wat wordt dan straks de reden om andere initiatieven in deze richting te weigeren?

Dank u wel.

Hans van den Brink

HOORZITTING dinsdag 24 mei 2016  
Voorzitter, Commissieleden,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Gedempte Zalmhaven ook mondeling in te brengen.

Dat vind ik nu toch weer een teleurstelling. Zitten we hier alweer. Moeten we weer klagen over dat plan. Dat te groot is, te massaal, dat de leefomgeving aantast, dat dat stukje stad op verlies zet. Waarom, dat hebben anderen al tegen u gezegd. Ik heb het allemaal ook in mijn zienswijze (nummer 56) opgeschreven.

Wanneer spreken wij nu eens echt met elkaar over een zinvolle toekomst van dit gebied? Kunnen we een echte dialoog voeren? Wij voelen ons gedwongen in al die procedures ons reactief op te stellen. We halen alles uit de kast want we vinden het een heel slecht plan.

Waar is de ruimte voor die echte dialoog over dit gebied? Is in dit bestemmingsplan nu al serieus rekening gehouden met dialoog, interactie, participatie, meedenken, wie weet samenwerking? Een bestemmingsplan is ook een communicatie-instrument. Dat ontbreekt hier.

Er is maar af en toe iets aangeboden aan ons bewoners. Basisinspraak omdat het moet van de procedure. Dit massale plan waar we zo tegen zijn blijft keer op keer terugkomen. Wie luistert er naar wie?

Hoe doe je dat met elkaar in tweeduizendzestien? Stellingen innemen en elkaar bestoken? U hebt natuurlijk ook doorzettingsmacht. Wij krijgen hier steeds weer zo'n bulkplan over ons heen. Hoe kunnen we het dan vertrouwen? Teleurstelling dus. Worden we nu in die trechter gedrukt met dit bestemmingsplan linksom of rechtsom? Kunt u voor een opening zorgen? Ik vraag uw hulp.

Geachte aanwezigen,

Mijn naam is Agaath Rosekrans en ik woon al sinds 1996 aan de Gedempte Zalmhaven.

Het Rotterdams College trad aan in 2014 met uitspraken als:

- \* Rotterdam is voor de Rotterdammers,
- \* Meer zeggenschap voor de Rotterdammers.
- \* Zij beslissen in verschillende vormen mee.

De grootste fractie in de gemeenteraad die ook deel uitmaakt van het college zegt:

- \* Wij van leefbaar weten niet beter dan uzelf wat u prettig of onprettig vindt van uw wijk.
- \* Hoed u voor partijen die over uw hoofden willen blijven beslissen en geld uitgeven aan zaken die vooral politici een goed gevoel geven, maar niet u.
- \* Geen plannen smeden over de hoofden van Rotterdammers heen.
- \* Geen peperdure projecten of zinloze gebouwen, waar niemand op zit te wachten.

--> Dat zijn de standpunten van Leefbaar !

**Wat hier nu gebeurt is volledig tegenstrijdig aan de voornemens van het college.**

Er ligt een nieuw projectbestemmingsplan dat men koste wat het kost wil doordrijven. Ik zeg met nadruk "nieuw", want het bestemmingsplan van 1993 is nog altijd geldend en op dát bestemmingplan wil men nu een wijziging aanbrengen.

Met dit nieuwe projectbestemmingsplan hoort de gehele inspraak procedure *opnieuw* te worden doorlopen.

Als het college en de gemeentelijke diensten, bevreesd zijn voor de mening van de burgers, wordt hen de mond gesnoerd; en wel zo dat er **inloop**avonden worden georganiseerd, die later door de gemeente **inspraak**avonden worden genoemd.

Zoals de 2 avonden, in februari en november 2015.

- \* Er werd een en ander gepresenteerd, informatie gegeven over het voorgenomen plan, maar van inspraak was geen sprake.
- \* Er werden geen opmerkingen of ideeën van de bewoners genoteerd, geen namen genoteerd van de aanwezigen.
- \* Kortom, het was een **informele eenzijdige informatieavond**, georganiseerd door de investeerder.

De enige avond waar de bewoners zich konden uitspreken was de bijeenkomst van de gebiedscommissie. 14 dec. 2015.

Het advies van deze commissie werd door wethouder Schneider ter zijde gelegd !

*Het is absurd dat "het verwijt in de zienswijzen, dat er geen inspraak is geweest" ongegrond wordt verklaard omdat er 2 inloopavonden zijn georganiseerd !!*

***Dat was gewoon géén inspraak!***

***Daarmee komt het college zeer ongeloofwaardig en onbetrouwbaar over.***

Ik ben het dan ook volledig oneens met het ongegrond verklaren.

Hoe anders is het gegaan in Overschie waar vanwege de omstrede komst van de z.g. aso-woningen bewonersavonden zijn georganiseerd.

Daar zegt Joost Eerdmans afgelopen vrijdag over(AD):

" We hebben in totaal dertien bewonersavonden gehad. Men kan dus niet zeggen dat ik de zorgen niet serieus heb genomen."

**Het mag duidelijk zijn dat ónze zorgen worden genegeerd !!**

De zienswijzen:

Binnen 12 weken zou er antwoord komen op de zienswijzen.

Maar nee, we moesten wachten, en wachten.....

Want, zo werd bij navraag gezegd, er moest heel zorgvuldig gereageerd worden.

De argumenten van de bewoners waren kennelijk zeer steekhoudend, want:

21 weken lang, hebben juristen en ambtenaren zich, **op kosten van alle inwoners van Rotterdam**, gebogen over de argumenten van de bewoners, die zich goed onderbouwd, tegen dit buitenproportionele bestemmingsplan hebben uitgesproken.

Ze hebben gepuzzeld hoe ze deze argumenten konden ontkrachten om ze vervolgens ongegrond te kunnen verklaren.

Al die tijd zijn juristen en ambtenaren bezig geweest met het aanpassen van onderzoeksuitkomsten en het rechtpraten en bagatelliseren van te verwachten problemen op gebied van verkeer, bezonning, wind en milieu. om vervolgens alles zó te draaien dat de jongens van de bouwwereld maximale ruimte krijgen om hun huzarenstukje kunnen uitvoeren.

## **Wat moet dát niet gekost hebben!**

Waarom gooit de gemeente zoveel geld over de balk om projectontwikkelaars hun bouwkundige hoogstandjes uit te kunnen laten uitvoeren???

Geld dat vele sociale problemen kan verlichten van de eigen inwoners !!

Maar nee, Rotterdam moet koste wat het kost, mee in de vaart der grote hoogbouwsteden en laat de eigen bevolking zwaar in de steek!

Het is crisis (geweest) en iedereen heeft zijn verlies moeten nemen.

Maar kennelijk geldt dit niet voor Amvest.

Dit bedrijf wil zijn verlies in dit project niet nemen en nu **moet** de gemeente meewerken om de verlieslatende investeringen, winstgevend te laten worden, *lijkt het*.

Al met al rijzen er **steeds weer en meer vragen** over de werkelijke reden van het doordrammen van dit project.

Nu wordt in de belangenafweging, onder het mom van algemeen belang, verdichting van de binnenstad gebruikt en door het college **opnieuw** gekozen voor de belangen van de vastgoedjongens.

Echter, men gaat eraan voorbij dat bij het doel verdichting geen noodzaak bestaat deze verdichting **tot verstikkingsniveau op te voeren**. ***Er kan een duidelijke grens aan de verdichting gesteld worden, passend bij het Scheepvaartkwartier, waardoor veel schadelijke bijeffecten worden voorkomen.***

Dit ontwerpbestemmingsplan is bepaald rond het gewenste bouwvolume van de investeerder, zonder dat er een concreet bouwplan is. Dat wil zeggen dat de investeerder bepaalt hoe de ruimte in het bestemmingsplan eruit moet zien, zodat hij daar later, naar eigen inzicht en behoefte, invulling aan kan geven. (Carte blanche)

Het zou juist de gemeente moeten zijn die, na werkelijke participatie van de bewoners, de grenzen en voorwaarden aan moet geven voor een bouwplan dat past in de omgeving, waarna het gewenste bestemmingsplan kan worden opgesteld en ingediend.

Er is een vermoeden dat in deze stad een "Roermond-achtige" vervlechting van de belangen van stadsbestuur en vastgoed bestaat.

In 2013 werd door Peter van Heemst, destijds fractievoorzitter van de PvdA, al aangegeven dat er financiële banden waren tussen projectontwikkelaars en Leefbaar Rotterdam.

Ook de SP heeft gewezen op deze dubieuze relatie. Er is reeds aangedrongen op een vastgoedenquête.

In het verleden heeft het stadsbestuur al veel te veel steun verleend aan projectontwikkelaars. En dat in een stad waar het aantal kinderen dat moet opgroeien in armoede tweemaal het landelijk gemiddelde is, het hoogste aantal in Nederland.

**Conclusie: Laat de gemeenteraad zich opnieuw realiseren wat de impact van het goedkeuren van het voorgelegde projectbestemmingsplan voor het Scheepvaartkwartier betekent en wachten met een beslissing te nemen over dit heilloze megaproject tót de resultaten van de Vastgoedenquête bekend zijn.**

**Ik wens het college veel gezond verstand toe.**

Geachte leden van de commissie,

Mijn naam is Frans Krijnen. Ik ben indiener van zienswijze 68.

De Houtlaan krijgt over een afstand van 160 meter de voordeuren van 540 woningen. Een nieuw record in Nederland. En over een afstand van 180 meter de toegang tot ruim 1150 parkeerplaatsen in garages. Allemaal via de trottoirs.

Achter die voordeuren wonen mensen die niet alleen autorijden maar ook fietsen en wandelen, sommigen met een kinderwagen of rollator.

Ik voorzie problemen voor het woonklimaat, de verkeersveiligheid en de doorstroming in de Houtlaan.

Vanwege de tijd reageer ik in drie punten op de reacties van B&W op de zienswijze.

Een bijzonder probleem is de toegang tot de parkeergarage van de Havenbaron

Het gaat om een garage met 185 plaatsen verdeeld over 4 parkeerlagen. De toegang is een lift die maar één auto per 2 minuten kan verwerken. Dat kan tot een wachtrij leiden. Als er in 5 minuten 10 auto's in willen dan moet de laatste auto een kwartier wachten.

De gemeente heeft onderzoek laten doen in de avondspits. Er werd maar één keer een wachtende auto gesignaleerd. Geen probleem dus. En dat klopt.

Er is geen avondspits voor deze garage omdat bewoners hun auto beperkt en gespreid gebruiken. Er is alleen een ochtendspits. Van mensen die in kantoren in de omgeving werken. Er zijn nu ongeveer 45 plaatsen in gebruik bij die categorie. En die spits valt nu nog mee.

Maar er zijn nog ruim 50 plaatsen onbezet en die zijn beschikbaar. Als straks de sloop van het oude kantoorgebouw begint dan zullen de ongeveer 80 parkeerders in dat gebouw en het naastgelegen parkeerterrein een andere parkeerplaats moeten zoeken. Een deel zal naar de parkeergarage van de Havenbaron komen. Dat zal in de ochtendspits regelmatig tot wachtende auto's leiden.

Er is dus wel degelijk een probleem. Nu valt het nog mee maar straks niet meer.

De smalle straat, de rooilijn en de gevelafstand

De gemeente wekt in haar reactie de suggestie dat het plan wordt opgeschoven in noordelijke richting. Maar dat is niet zo. De rooilijn wordt opgeschoven zonder dat het plan opschuift. Dat blijft zoals het was. Het nieuwe gebouw komt meer dan 6 meter dichterbij de rijbaan dan het huidige te slopen gebouw. De bestaande groenstrook verdwijnt.

Tussen de gevels blijft nog slechts 17 meter over. Vergelijk dat met de Gedempte Zalmhaven met gevelafstand van 60 meter. Geen evenwichtige verdeling.

En "eventueel uitkragende balkons of luifels worden mogelijk gemaakt buiten het bouwvlak". Dus nog minder gevelafstand!

De gemeente suggereert in haar reactie ". . . een ruim voorgebied met een breedte van circa 8,60 meter (zal) overblijven tussen de nieuwe bebouwing en de huidige rijbaan." Maar de rijbaan zou ter hoogte van de ontwikkeling verbreed worden. Dus geen voorgebied van 8,60 meter. En voor de trottoirbreedte moeten de parkeerhavens er nog vanaf.



Verder kan de rijbaan aan het begin en het einde van de Houtlaan niet verbreed worden en blijft daar dus gevaarlijk smal, zeker met fietsers in twee richtingen.

Het omdraaien van de rijrichting in de Houtlaan.

Een nieuwe en verrassende vondst die de doorstroming zou moeten bevorderen. Want hoe verder van Westzeedijk/Vasteland hoe meer hiaten in de wachtrij en dus mogelijkheden om de Scheepstimmermanslaan op te rijden. Dat zou beter zijn voor de verkeersafwikkeling dan een ontsluiting via de Gedempte Zalmhaven.

Geachte leden van de commissie, het is lood om oud ijzer. Want de capaciteit van het kruispunt Scheepstimmermanslaan / Vasteland verandert niet. En of de wachtrij nu volledig op de Scheepstimmermanslaan staat of verdeeld is met de Gedempte Zalmhaven maakt voor de doorstroming niet uit. Alleen de plaats waar men stil staat is een andere.

Het is het enige door de gemeente aangevoerde argument voor de keuze van de Houtlaan als toegang tot de ontwikkeling. En het houdt geen steek!

Daarom, schuif de gevel en het plan 6 meter naar het noorden op, voor de woonkwaliteit, privacy en groen. En ontsluit het plan om dezelfde redenen en voor de veiligheid via de Gedempte Zalmhaven.

Dank voor uw aandacht!

## GIJS HEUTINK ADVOCATEN

Aan Subcommissie bestemmingsplannen  
Van Eefje M. van Bommel MRE MRICS  
Dossier 20151468  
Datum 24 mei 2016  
Betreft Vergadering ten behoeve van het bestemmingsplan "Gedempte Zalmhaven"

**I. Inleiding**

1. Cliënten zijn eigenaar respectievelijk huurders van het kantoorgebouw aan de Zalmstraat 3-9 en de Gedempte Zalmhaven 4-12, dat is gelegen direct ten noordoosten van het plangebied.<sup>1</sup> In deze hoedanigheid hebben cliënten een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.
2. Cliënten zijn geen principieel tegenstander van het ontwerpbestemmingsplan. Wel geldt voor cliënten dat het Scheepvaartkwartier te allen tijde een veilige, leefbare werk- en woonomgeving moet blijven. Om die reden is een zienswijze ingediend. Daarin is een groot aantal vragen aan de orde gesteld, met als belangrijkste insteek: het verkrijgen van duidelijkheid.
3. Helaas hebben cliënten moeten vaststellen dat een groot deel van de naar voren gebrachte vragen en onduidelijkheden niet of onvoldoende zijn opgehelderd.
4. Een van de oorzaken daarvan is de wijze waarop de zienswijzen van een reactie zijn voorzien. Zo zijn de afzonderlijke zienswijzen in de zienswijzerapportage thematisch samengevat en per thema beantwoord. Hoewel deze aanpak in beginsel geoorloofd (en begrijpelijk) is, heeft deze wijze van beantwoording er in het onderhavige geval toe geleid dat een deel van de zienswijzen van cliënten onvolledig of zelfs niet beantwoord is. Helaas neemt het draagvlak voor het bestemmingsplan hierdoor niet toe, maar af.
5. De inspreektijd is te kort om inhoudelijk op alle punten in te gaan. Daarom volsta ik hierna met het kort vermelden van een aantal in het oog springende zaken.

**II. Onderwerpen zienswijzen (beperkte selectie, beknopte weergave)*****Ladder voor duurzame verstedelijking***

6. Een cijfermatige onderbouwing van de actuele regionale behoefte ontbreekt. Daarnaast is een toets aan artikel 3.16 lid 2 Bro op het onderhavige geval van toepassing, ondanks het feit dat het vigerende bestemmingsplan reeds in bepaalde gebruiksmogelijkheden zou voorzien.

---

<sup>1</sup> In de brief van 28 april 2016 van mevrouw Van der Sar is de zienswijze van cliënte gekoppeld aan nummer 71 in de zienswijzerapportage. Omdat dit nummer en de reactie die daaraan in de zienswijzerapportage wordt gekoppeld, niet correspondeerde met de onderwerpen namens cliënten in de zienswijze van 1 december 2015 naar voren zijn gebracht, is hierover contact met de gemeente geweest. Daaruit bleek dat het juiste nummer behorend bij de zienswijzen van cliënten niet 71, maar 70 moet zijn.

### ***Bezinning***

7. de afname van de bezinning is in strijd met de Hoogbouwvisie 2011: niet aan het plangebied zelf is een specifieke kwaliteit toegekend, het gaat om de plekken waar de zon als gevolg van het initiatief afneemt. Verder wordt geen inzicht gegeven in de gevolgen van de bezinning/schaduwwerking van het plan op de gevels van de omliggende bebouwing. Ten onrechte is bij plan uitgegaan van de situatie dat de Willemtoren reeds is opgericht.

### ***Windhinder en windgevaar***

8. Het uitgevoerde windtunnelonderzoek is te beperkt van aard en opzet. Aangevoerd moet worden op welke wijze het gebouw ervoor kan zorgen dat de normen voor windhinder niet worden overschreden. Verder is alleen het windklimaat op maaiveldniveau onderzocht. Het pand van cliënten is ook op de eerste verdieping, het balkon op de vijfde verdieping toegankelijk als verblijfsgebied. Het onderzoek zal om die reden moeten worden aangevuld. Dat geldt ook voor de gevolgen van de windzetting op de gevels van het pand van cliënten.
9. Voor zover in de zienswijzerapportage wordt verwezen naar een rapport van Actiflow en een aanvullend onderzoek van Peutz van 8 januari 2016, hebben cliënten deze stukken niet mogen ontvangen. Deze stukken zijn evenmin raadpleegbaar via [www.ris.rotterdam.nl](http://www.ris.rotterdam.nl).

### ***Uitzicht en ondergronds bouwen***

10. De zienswijze van cliënten met betrekking tot het uitzicht (alinea 19 van de zienswijze) en ondergronds bouwen (alinea 34-36) is niet in de beantwoording betrokken.

### ***Verkeer en parkeren / binnenplanse afwijking parkeren***

11. De zienswijze van cliënten met betrekking tot verkeer en parkeren (alinea 20 tot en met 31 van de zienswijze) is niet, althans onvoldoende in de beantwoording betrokken. Zo is onder meer niet ingegaan op het standpunt van cliënten dat de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen niet is geborgd. Dit terwijl in het onderzoek van Goudappel Coffeng is bevestigd dat het aantal parkeerplaatsen zonder uitwisselbaarheid onvoldoende is.

12. Het bestemmingsplan wijkt voor de hotelbestemming af van het parkeerbeleid. Dit is een "ad hoc" besluit, dat niet door de omstandigheden van het geval kan worden gerechtvaardigd.

**Geluid**

13. Cliënten hebben aangevoerd dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens onderzocht moet worden wat de geluidsbelasting op het pand van cliënten zal zijn. Hierop is ten onrechte niet gereageerd. Met de opmerking dat reclamanten het klankbordeffect niet hebben onderbouwd, draait de gemeente de rollen om: de gemeente moet aantonen dat hierdoor geen geluidsproblemen ontstaan.

**III. Conclusie**

14. Op grond van het voorgaande en de zienswijze van 1 december 2015 concluderen cliënten dat het plan in strijd is met artikel 3.1 Wro ("een goede ruimtelijke ordening"). Daarom verzoeken zij u hun zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet, dan wel aangepast vast te stellen.

---

**Dit memo is opgesteld door:**

**Eefje M. van Bommel**  
**Gijs Heutink Advocaten**  
**Keizersgracht 477**  
**1017 DL AMSTERDAM**  
**T: +3120 3050120\**  
**E: [eefje@gijsheutinkadvocaten.nl](mailto:eefje@gijsheutinkadvocaten.nl)**