

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam

Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

25 juni 2008

onderwerp: project Zalmhaven/vrijstellingsplan/zienswijze en bezwaren
van het bestuur van de Stichting
Wijkbelangen Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk

uw kenmerk 2007-2661-20
betreft Zalmhaven
Vergunningen

Geachte dames en heren,

Bij deze brengen wij de zienswijze van het Bestuur van de Stichting en de daaruit voortvloeiende bezwaren tegen uw vrijstellingsplan inzake het project Zalmhaven onder uw aandacht. Een en ander naar aanleiding van:

- de “Bekendmaking verzoek om vrijstelling” voor het oprichten van een woon- en kantorencomplex aan de Gedempte Zalmhaven en Houtlaan (project Zalmhaven)” de dato 14 mei 2008;
- de huis aan huis bezorgde brief aan omwonenden over het project Zalmhaven de dato 13 mei 2008, van uw Algemeen Directeur dS+V.

In genoemde bekendmaking geeft u aan dat het project Zalmhaven in strijd is met het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de volgende punten:

- De *bebouwingsvoorschriften* die gelden op de projectlocatie.
De strijdigheid betreft overschrijding van de ter plaatse toegestane bouwhoogten van maximaal 10, 20 en 40 meter.
- De *parkeernorm* uit de Bouwverordening. Die wordt met 230 parkeerplaatsen overschreden.
- De *bebouwingsgrenzen*, waardoor het bouwplan is geprojecteerd op gronden met de bestemming ‘verkeersdoeleinden’.
Voor deze overschrijding biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, aangezien de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 meter.

De zienswijze en de bezwaren van het Bestuur luiden als volgt:

ZIENSWIJZE

- Procedureel

Met het vrijstellingsplan c.q. met de aan de orde zijnde art. 19-procedure, vlucht de Gemeente nog weer verder naar voren in plaats van zich te houden aan de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO). De WRO schrijft immers voor dat het vigerende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Werk' - dat dateert van februari 1993 - uiterlijk al in 2003 had dienen te zijn geactualiseerd. Dat laatste heeft de Gemeente (bewust lijkt het wel) nagelaten. Vervolgens heeft de Gemeente ook (bewust lijkt het wel) nagelaten om met die actualisering een aanvang te nemen, direct na ten minste twee voorgaande vrijstellingsplannen c.q. artikel 19-procedures .

Hoewel voornoemde handelwijze van de Gemeente helaas inmiddels gebruikelijk is geworden bij vrijwel alle gemeenten in Nederland, is die constatering voor het Bestuur van de Stichting geen reden om hier niet tegen te opponeren. Alternatieven zijn er immers niet.

Dus wijst het Bestuur van de Stichting het vrijstellingsplan af. En is verder van mening dat de Gemeente, in plaats van nog langer door te gaan met het 'misbruik maken' van uitzonderingsbepalingen zoals art.19-procedures (vrijstellingsplan), eerst maar eens dient te handelen volgens de principes van goed bestuur.

Dat wil zeggen:

- *per ommegaande starten met het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan;*
- *zich ten aanzien van het project Zalmhaven conformeren aan het vigerende bestemmingsplan.*

Met andere woorden: het voorliggende ontwerp van het project Zalmhaven dusdanig 'downsizen', dat het wel past binnen de grenzen die het vigerende bestemmingsplan oplegt.

- Inhoudelijk

De opzet van het vigerende bestemmingsplan voorziet al in veel speelruimte voor de Gemeente, om zeer volumineuze gebouwen te laten verrijzen. Inmiddels zijn dat er reeds enkele: de Hoge Heren en de Havenbaron.

Het is voor het Bestuur dan ook bijzonder opmerkelijk dat de Gemeente het eerder gelanceerde, wel in het vigerende bestemmingsplan passende project op dezelfde plaats, wil gaan inruilen voor het project-Zalmhaven. De maximalisering van het rendement voor de ontwikkelaar van project Zalmhaven lijkt daarvoor de enig denkbare reden te zijn voor de Gemeente. Op zich kan dat een legitieme reden zijn, indien de Gemeente de betrokken ontwikkelaar bij voorbeeld elders in de Stad moet compenseren. Maar niet als het ten koste gaat van de gerechtvaardigde belangen van bewoners en bedrijven uit onze wijk.

BEZWAREN

- Procedureel

Door haar handelwijze tot dusverre belemmert de Gemeente de wettelijke mogelijkheden van bewoners en bedrijven in onze wijk. Mogelijkheden om vooraf inzicht te verkrijgen in de samenhang tussen de realisering van het vigerende bestemmingsplan (sterk) afwijkende nieuwbouwprojecten enerzijds en de gevolgen daarvan voor de wijk in ruimere zin anderzijds.

Meer bepaald kunnen de functies van de openbare ruimte (verkeer, veiligheid, lucht- en geluidskwaliteit enzovoort) – bij uitstek de verantwoordelijkheid van de Gemeente - na een reeks van op zich staande ex art 19-procedures, niet meer vooraf in onderlinge samenhang worden beoordeeld door bewoners en bedrijven van onze wijk. Hun gerechtvaardigde belangen worden daardoor geschaad.

- Inhoudelijk

Door realisering van het project Zalmhaven doet de Gemeente de samenhang met de te verwachten gevolgen voor de woon- en werkomgeving binnen het bestemmingsplan en het overige deel van onze wijk, dus op onverantwoorde wijze geweld aan. Bij die gevolgen te denken aan extra verkeersbelasting, extra windbelasting, extra ontzoning, extra inperking van woongenot van huidige bewoners, enzovoort. Wellicht ten overvloede: een volumineuzer bouwproject, zoals het project Zalmhaven, mikt op beduidend veel meer bewoners en bedrijven dan het eerder gelanceerde, wel in het vigerende bestemmingsplan passende project, op dezelfde plaats. Waardoor de druk op de genoemde woon- en werkomgeving dus een onverantwoord hoog niveau zal gaan bereiken.

TOELICHTING

op de zienswijze en de bezwaren van het Bestuur

- Herhaalde nalatigheden van de Gemeente rond start actualisering bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan 'Het Nieuwe Werk' stamt uit 1993. De Wet op de Ruimtelijke Ordening vereist dat u genoemd plan uiterlijk in 2003 had geactualiseerd. De nieuwbouw projecten 'De Hoge Heren' en de 'Havenbaron' bijvoorbeeld zijn na 2003 via ex art. 19-procedures gewettigd. Elke art. 19-procedure had direct gevolgd dienen te worden met de start van de actualisering van het vigerende bestemmingsplan. Maar ook die verplichting bent u bij herhaling niet nagekomen. Als gevolg van al deze nalatigheden bestond er al een beeld van kwade opzet bij bewoners en bedrijven van onze wijk: u bestemt liever 'postzegelgewijs', dan in onderlinge samenhang. Uw voorliggende vrijstellingsplan bevestigt dit beeld alleen nog maar meer.

- U stort talloze (tegenstrijdige) visies, nota's en dergelijke over de ontwikkeling van het Centrum van Rotterdam over onze wijk uit, zonder daar vooraf of naderhand samenhang in aan te brengen. Op die manier verschaft u zich een vrijbrief om welk nieuwbouwproject dan ook uit te zonderen van vigerende bestemmingen.

Als voorbeelden van die visies, nota's en dergelijke noemen wij de recent uitgebrachte Stadsvisie 2030, de visie 'Verbonden Stad' (ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030 op de openbare ruimte van de binnenstad van Rotterdam), het Hoogbouwbeleid 2000-2010, het concept Binnenstadsplan 2008-2020 en de Visie van voormalig wethouder Pastors (: nieuwe bedrijven worden geconcentreerd rond het CS en de Kop van Zuid) en dus niet in onze wijk.

vervolg brief Stichting Wijkbelangen Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk d.d. 25 juni 2008
aan Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, uw kenmerk 2007-2661-20

-4-

Als voorbeeld van een vrijbrief dient de constatering dat u in het vrijstellingsplan geen inhoudelijke c.q. stedenbouwkundige redenen opgeeft, waarom u hebt ingestemd met het verzoek van de betrokken projectontwikkelaar af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

- De onderzoeken die u in het kader van het vrijstellingsplan heeft laten uitvoeren c.q. nog gaat uitvoeren naar de gevolgen van vrijstelling voor de openbare ruimte, wekken geen enkel vertrouwen.

Het Bestuur onderscheidt de volgende functies binnen de openbare ruimte: verkeer, veiligheid, lucht- en geluidskwaliteit enzovoort. Rapporten die u daarover heeft opgesteld c.q. heeft laten opstellen gaan uit van aannamen die ernstige twijfels oproepen bij het Bestuur. In dat verband is het meest sprekende voorbeeld de verkeersprognose. In plaats van uit te gaan van een realistisch toekomstbeeld van de wijk in bijvoorbeeld 2015 - het dan verwachte verkeer is daar een afgeleide van en niet omgekeerd - bent u van plan terug te grijpen op beschikbare verkeersstellingen uit 2004 (!) of uit 2008. Al doende wreekt zich het niet geactualiseerd zijn van het vigerende bestemmingsplan. Het voordeel van genoemde actualisering is dat alle zaken die spelen in een bestemmingsplan in onderlinge samenhang en duurzaam kunnen worden gezien. Een reeks van ex art 19-procedures sluit dat uit.

Op een van die functies binnen de openbare ruimte gaan wij nader in, namelijk het **verkeer**. Sinds de reconstructie van de kruising Vasteland-Scheepstimmermanslaan is de doorstroming van verkeer de wijk in/uit verbeterd. Recent gehouden verkeersstellingen in april en mei van dit jaar tonen echter ook een *verkeersstoename* aan, in vergelijking tot 2004.

Zeker is dat de toekomst gepaard zal gaan met nieuwe ontwikkelingen op dit punt:

- de nieuwe kantoorbebouwing in het Zalmhavengebied zal de verkeersdruk, met name in de spits, doen toenemen;
- het beoogde kenniscentrum voor de Rotterdamse haven dat zijn intrek neemt onder de Erasmusbrug op het Willemsplein zal meer (bus)verkeer genereren;
- en als eenmaal de ss Rotterdam is afgemeerd in Katendrecht, zal ook die nieuwe bezienswaardigheid extra verkeer aantrekken, dat is gericht op bootexcursies.

Dit voor wat betreft de oostkant van de wijk.

Aan de westkant van de wijk zijn eveneens ontwikkelingen gaande. Aan de Westerkade wordt, in de toren van het Vopakgebouw, nieuwbouw voorzien voor kantoren en appartementen. Aan diezelfde Westerkade loopt een voornemen tot oprichten van een horecapaviljoen, in de nabijheid van de Veerhaven. Met deze vooruitzichten zal op termijn ook in het westelijk deel van de wijk de verkeersdruk toenemen.

Onze zienswijze en bezwaren zouden op het eerste gezicht bij u de indruk kunnen wekken dat het Bestuur zich keert tegen nieuwe ontwikkelingen in onze wijk. Maar uit onderstaande wijkvisie (afgeleid van de Stadsvisie 2030) blijkt het tegendeel.

De wijkvisie - betrekking hebbend op het gebied dat wordt omsloten door de Parkhaven, Westzeedijk, Erasmusbrug en de Nieuwe Maas - luidt als volgt:

1. De Stichting heeft als missie:

- enerzijds ook op wijkniveau meewerken aan de realisering van de Stadsvisie en daarmee aan de ambitieuze toekomstplannen van Rotterdam voor het verbeteren van de economische - (kennis en diensten) en ruimtelijke structuur (woon-, werk- en recreatiemilieu; anderzijds het bewaken van het bestaande karakter van de wijk

vervolg brief Stichting Wijkbelangen Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk d.d. 25 juni 2008
aan Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, uw kenmerk 2007-2661-20

2. De Stichting wil dus dat de wijk:

- een aantrekkelijk woongebied is en blijft, ook voor haar hoogopgeleide bewoners;
- een aantrekkelijk werkgebied is en blijft, ook voor haar creatieve bedrijven en werkers;
- een aantrekkelijk recreatiegebied is en blijft, voor haar bewoners en werkers, voor alle overige Nederlanders en wereldburgers.

3. De Stichting wil selectieve migratie uit de wijk tegengaan; het risico is immers altijd aanwezig dat de aanwezige hoog opgeleiden en creatieve bedrijven/werkers, de wijk verlaten. Terwijl de instroom van veelbelovende jongeren en startende bedrijven deze uitstroom niet noodzakelijkerwijs compenseert.

4. De Stichting wil dat het aanbod van woningen, bedrijfsruimten en woon- en werkmilieus voldoende aansluit op de vraag.

5. De Stichting zet zich de komende jaren in om de fysieke condities van de wijk te doen laten verbeteren. Al doende de wijk daadwerkelijk bij te laten dragen aan een stad die het sterke, kloppende hart in de regio Rijnmond moet worden.

Overigens is de wijkvisie mede geïnspireerd op onder andere de reacties van de talloze aanwezigen/belangstellenden tijdens de jaarlijkse openbare wijkvergadering op 24 april 2008, op het project-Zalmhaven.

In afwachting van uw reactie met vriendelijke groet
namens het bestuur van
Stichting Wijkbelangen Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk

x

x

(mw) M.J. Hijmans
voorzitter

C.W.A.O. van Raalten
bestuurslid