



Rotterdam, 24 januari 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam
T.a.v. Stadsontwikkeling/afdeling Bouw en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Kenmerk: OMV.23.10.00161 (activiteit bouwen en inrit) en/of
OMV.23.10.00170 (activiteit kappen)

Betreft: zienswijze ontwerp-omgevingsvergunningen inzake bouwplannen
Hoofdweg 256-260

Geachte lezer,

Hieronder geef ik u mijn zienswijze op voorgenomen bouwplannen.

Door deze bouw wordt mij straks een belangrijk stuk woongenot,
namelijk het vrije uitzicht op de skyline van Rotterdam, ontnomen.

Een belangrijk punt waarom ik hier ben komen wonen.

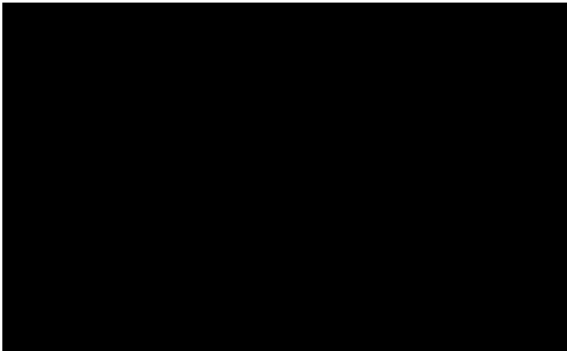
Dit geldt uiteraard ook voor veel medebewoners van ons woongebouw.

Bijkomende bezwaren zijn een verdere toename van de parkeerdruk,
aangezien er structureel te weinig parkeerplaatsen worden
gerealiseerd, en toenemende (kans op) geluidsoverlast.

Mijn zienswijze is daarom om af te zien van deze plannen, dan wel de
hoogte te beperken tot maximaal 7 verdiepingen / 20 meter.

Hopende op uw begrip in deze.

Hoogachtend,



Jan 2024.

Geachte heer, mevrouw

Langs deze weg willen wij ons ongenoegen uiten en bezwaar indienen tegen de bouw voor onze deur (gebouwen van de hoofdweg 25b-260) naar een studentcomplex om te bouwen)

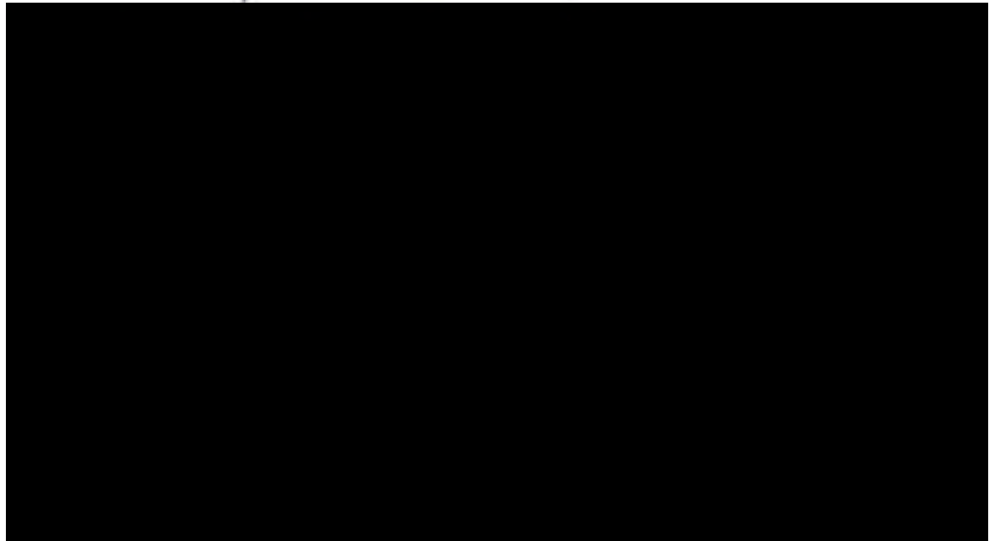
Aangesien wij zes jaar geleden ons huis te hebben gekocht met vrij uitzicht (net tussen de gebouwen door kijkend) begrijpen we nu dat het geheel dicht wordt gebouwd. Er komen kleine studio's met draaikiep, zamen dat de mensen zo naar buiten kunnen stappen met alle gevolgen van dien... inkijk, hangstudenten, afval, geluidsoverlast etc.. kijk maar bij een desbetreffend studentcomplex bij ons in de buurt (Jacob van Campenplein)

Wij als bewoners en zeker van de Oudsingel die vanuit hun woning erop kijken hebben hier totaal geen inspraak op gehad... alles is al beklonken en de plannen werden zo onder je neus gelegd van zo ziet het eruit... wij betreuren dit en nogmaals wij dienen bezwaar in...

Wij willen dat er nogmaals naar wordt gekeken en in overleg met ons als bewoners (de Gedupeerden)

Bij het als een voor mdug plan dat het tot de eerste verdieping dicht was... En dat er ook zeker dagelijks een huisbaas aanwezig komt

Gaarne u bericht afwachten,



Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	24/000 2042
30 JAN. 2024	
ROUTE:	1205 -

Aan de Gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. directeur Stadsontwikkeling
BWT/ bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Betreft zienswijze ontwerp bestemmingsplan woningbouwproject
Hoofdweg 256-260

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij delen wij u mede dat wij bezwaar maken tegen de
voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Vanuit de westzijde van de [REDACTED] kijken wij nu
ongestoord uit op de skyline van Rotterdam. Dit was voor ons een
belangrijk motief om het appartement aan de westzijde van de
Pegasustoren te kopen. Met de bouw van de geplande woontoren naast
het bestaande politiebureau, wordt ons uitzicht op de skyline ernstig
belemmerd.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat met de wijziging van het
bestemmingsplan ons woongenot in de [REDACTED] blijvend zal
worden aangetast. Wij verzoeken daarom de gemeenteraad af te zien
van de uitvoering van de plannen.

Met vriendelijke groet

Procesmanagement: 6 en Informatiehuishouding - PE	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE

januari 2024

Subject: Fwd: OMV.23.10.00161 en OMV 23.10.00170 betreffend hoofdweg 256 t/m 260
Sent: 31-1-2024, 19:21:35
From: [REDACTED]
To: _SO_Bestemmingsplannen
Attachments: [20240127_223002.jpg](#)

Geachte heer, mevrouw,

Graag ontvang ik eenbevestiging, dat u mijn zienswijze op het bestemmingsplan ontvangen heeft.

Met vriendelijk groeten

[REDACTED]

----- Forwarded message -----

Van: [REDACTED]
Date: za 27 jan. 2024 22:31
Subject: OMV.23.10.00161 en OMV 23.10.00170 betreffend hoofdweg 256 t/m 260
To: <bwt-juridischezaken@rotterdam.nl>

[REDACTED]

Geachte college van burgemeester en wethouders te Rotterdam.

Ik wil graag als buurman van de hoofdweg 256 t/m 260 mijn zienswijze kenbaar maken.

De huidige infrastructuur op de hoofdweg geeft heden al problemen. Op drukke doordeweekse dagen is het zeer druk met parkeren, waarbij qua infrastructuur gekozen is om half op de stoep te parkeren. Tevens is het een van de plekken waar vrachtwagen blijkbaar mogen parkeren. Hierdoor is voor voetgangers al onmogelijk op het trottoir te lopen laat staan voor invalide. Tevens wordt mijn uitzicht soms belemmerd door het vrachtverkeer. Het nodigt mensen ook uit tot het parkeren op eigen parkeerterrein bij mijn appartement. Nu worden in het nieuwbouwcomplex, 67 huurappartementen, 48 koopappartementen, 1 vrij sector woning en 286 studentenwoningen gesitueerd. Derhalve is 42 parkeerplekken geen redelijk getal. Sowieso dient per woning 1 parkeerplek gerekend worden. Daarnaast zal de huurprijs voor de studentenwoning dik boven het gemiddelde liggen van 440 euro, wat inhoudt, dat de student afhankelijk is van extra inkomen. Dus niet alleen student zal zijn. Wat ook een bezit van auto met zich mee kan brengen. Het is naïef te denken dat deze bewoners alleen gebruik gaan maken van de gebruikelijke openbaar vervoer.. Derhalve zal de parkeerbelasting ongeveer 4 keer zo groot zijn. Dat leidt tot ernstig overlast op de leefomgeving.

Tevens zal er veel meer beweging zijn van mensen in de omgeving. Door het nu als bedrijfspand diende, was er in de avond rustig. Kijk onze parkeerplaat met tuin ligt er vlak naast. Nu brengt dit al wat overlast zijnde het doorkruisen van wandelaars en afval dumpen in de tuin. Tevens oneigenlijk parkeren op ons parkeerterrein. Voor onderhoud van de tuin ben ik als huurder aangewezen om servicekosten te betalen. Het gevolg van het plaatsen van deze gigantisch complex is dat deze belasting alleen maar toeneemt. Tevens kunnen we er oprekenen dat in de avonduren en nachtelijke uren meer overlast gaat geven qua geluid. De studenten zullen van het studentenleven genieten.

Het studentenpand zal naast mijn appartement gesitueerd zijn met ingangen en gezamenlijke tuin. Deze is voor ons gesitueerd aan de slaapkamerzijde. De mogelijkheid van overlast is groot. Nu is het een kantoortuin. We hebben er ook wel bedrijfsbarbecues gehad. Dat gaf wel geluidoverlast, maar dat was eenmalig. Het normaal spreken, kan ik in mijn slaapkamer horen. Om de gezamenlijke tuin daar te situeren is niet verstandig.

Daarbij wordt er nog een etage op het huidige pand geplaatst, wat juist licht inval verminderd. Derhalve is dat niet wenselijk omdat daar ook mijn werkkamer is.

Tevens is groot deel van mijn werk op een hybride vorm overgegaan, waardoor ik een aantal dagen thuis moet werken. Geluidoverlast is daarbij niet wenselijk. Dit zou de bouwactiviteiten al met zich brengen. Tevens kan het bouwen van een woontoren omgevingsschade geven aan de omgeving en gebouwen.

Op dit moment is de infrastructuur al ernstig ontregelt en is er al beslissingen genomen wegens geluidshinder voor ander bouwprojecten. Door het niet goed functioneren van de viaduct op de hoofdweg van de A16 zijn er omleidingen, die door de wijk wordt geleid. Waarbij het verkeer ook nog zijn eigen wegzoekt. Dat leidt tot ongewenste drukte en filevorming op Hoofdweg en Prinsenlaan. Om daar dan bouwwerkzaamheden te starten zal alleen nog meer chaos veroorzaken. Voor de Parallel Hoofdweg is het cruciaal dat de bouwactiviteiten daar niet tot belemmering van het verkeer zal leiden, dat zal anders gevaarlijke situaties met zich meebrengen of vertraging voor de hulpdiensten geven.. Het huidige verkeer geeft al een milieubelasting. Ik mag regelmatig het roet van de buitentafel verwijderen.

De firma, welke nu het pand en het oude woonhuis ernaast beheert, zie ik niet als een goede beheerder. Zoals bekend is een eigenaar ook verantwoordelijk voor de border aan de slootkant. Ik zie dat de border kapot is de oever voor een groot deels is weggeslagen. Het oude woonhuis ernaast is opgekocht met als doel investeren. Hierdoor is het aan de woningmarkt onttrokken en is er antikraak ingeplaatst. Het pand heeft historisch waarde en is uniek in zijn soort. Het heeft een duidelijk kenbaarheid. Echter er is geen goed onderhoud aangepleegd. De tuin is niet meer onderhouden. Het veld waar vroeger de schapen stonden, staat er zeer onverzorgd bij, niet meer gemaaid. Het houten hekwerk ingestort, planken liggen los in het veld. Met andere woorden verpauperd. Al geeft het veld nu wel een uniek biodiversiteit weer. Mogelijk zit hier nog unieke gewassen in. Op dit moment heeft de eigenaar het kantoorpand in gebruik voor Oekraïense vluchtelingen. Echter daarbij heeft de eigenaar niet goed voorziening getroffen voor het verwerken van het vuil. Hierdoor vindt overbelasting plaats, waardoor op sommige dagen de vuilniszakken in onze gezamenlijk tuin staat. Waar ik onder meer de servicekosten voor betaald.

Tevens ben ik tegen het kappen van de bomen aan de ingang. Deze zijn uniek en zeldzaam. En geven juist een fijn rustige uitstraling in deze omgeving, waar steeds meer. Mogelijk kunnen ze verplaats worden.

Mijn verwachting is dan ook, dat de keuze die de gemeente maakt ernstig mijn leefomgeving aantast en het woongenot niet ten goede komt. Ernstig invloed heeft op infrastructuur, leefmilieu en op mijn persoonlijke belevingssfeer. De plannen zijn te grootschalig van opzet, beperkte behuizing zoals eerder met kantoorpanden heeft plaatsgevonden voor bewoning en niet voor studenten, zou passend kunnen zijn.

Met vriendelijk groeten



Aan de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam
Tussenkomst: directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 30 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 256-260

Procesmanagement Beheer Informatie - PBI	
REG.NR:	
01 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over het ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 256-260 (hierna ook wel genoemd 'bestemmingsplan' of 'plan').

Zoals bij u bekend wordt door middel van de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om een nieuwe woontoren ten behoeve van 116 woningen op de locatie Hoofdweg 260 en het in wezen nieuwbouw plegen ten aanzien van een woongebouw ten behoeve van 286 studentenwoningen op de locatie Hoofdweg 256-258 te realiseren.

Ik verzoek u vriendelijk om het ontwerp van het bestemmingsplan alleen vast te stellen op voorwaarde dat er voor dit project een verkennend sociaal-economisch onderzoek wordt uitgevoerd dat de gevolgen voor de omliggende woningen aantoonst, met name de woningen in de Bazelbuurt. Ik zal dit verder toelichten.

Ik begrijp volledig dat er in Nederland en Rotterdam extra woningen nodig zijn om te voorzien in de huisvesting van bewoners, waaronder studenten en de doelgroep voor de Hoofdweg 260. Het is ook begrijpelijk dat de gemeente Rotterdam de Hoofdweg een geschikte keuze vindt gezien de toekomstplannen van het gebied (de Alexanderknoop). Door deze gebouwen te realiseren, wordt voldaan aan het belang van de gemeente. Ook wordt voldaan aan het belang van mensen die op zoek zijn naar huisvesting. Immers, er worden meer woningen gebouwd. Daarbij wordt ook direct het belang gediend van de particuliere vastgoedonderneming die het terrein en de gebouwen aan de Hoofdweg in eigendom heeft. Deze persoon kan door middel van de wijziging de panden of terreinen economisch verbeteren. Verder wordt in het bestemmingsplan gekeken naar de kwaliteit van het water en zelfs zo ver dat gekeken is naar het welzijn van de mus, zwaluw en vleermuizen.

Wat echter ontbreekt in het plan, is een analyse van de impact die de realisatie van meer dan 400 woningen op de buurt zal hebben. Ter illustratie, in de hele Bazelbuurt zijn er ongeveer 200 tot 220 eengezinswoningen die bewoond worden door een diverse groep mensen, waaronder gezinnen, ouderen en alleenstaanden. Het introduceren van 300 studenten in deze wijk, die overigens op slechts ongeveer 10% van de totale oppervlakte van de Bazelbuurt gaan wonen, zal het karakter van de buurt veranderen en een aanzienlijke sociale impact hebben.

Daarnaast zal een woontoren van 50 meter hoog, in een buurt waar alles laagbouw is, ook een aanzienlijke impact hebben. Er kan ook worden afgevraagd wat de impact zal zijn van een bevolkingstoename in de buurt met ongeveer hetzelfde aantal mensen op de sociale voorzieningen zoals

huisartsen, tandartsen, enzovoort. Op dit moment is de wachttijd bij de huisarts soms al 4 dagen, laat staan als de huisarts nog eens 500 extra mensen moet bedienen.

In de onderzoeken wordt ook niet vermeld welke voorzieningen er voor de studenten zijn. In de nabije omgeving zijn er slechts een handvol cafés die eerder als buurtcafés kunnen worden beschouwd. Er is ook geen bioscoop of ander vertier voor de studenten. Dit kan betekenen dat de studenten hun vertier op straat of in de buurt gaan zoeken, wat kan leiden tot ongewenste situaties zoals dronkenschap, geluidsoverlast of, in de ogen van de vele gelovige mensen in de buurt (gezien het aantal kerken), andere obsceniteiten.

Aangezien van vrijwel alle belanghebbenden (gemeente, eigenaar, flora en fauna) het belang is onderzocht, is het naar mijn mening niet meer dan redelijk als de gemeente en/of de projectontwikkelaar door een onafhankelijk bureau in kaart laat brengen wat de gevolgen zijn voor de buurt cq omwonenden. En mocht hieruit blijken dat er sprake is van schade aan de buurt, dat deze schade redelijkerwijs wordt vergoed.

Tot slot, de gemeenteraad is gekozen door de bevolking en hopelijk vertegenwoordigt u niet alleen de belangen van de gemeente als organisatie of de particuliere vastgoedonderneming, maar ook de bewoners van de Bazelbuurt. En zoals gezegd, deze zienswijze is niet gericht op het tegenhouden van de wijziging van het bestemmingsplan, maar simpelweg dat als door deze wijziging de buurt schade oploopt, dat deze schade ook wordt vergoed. Ik denk dat dit een zeer redelijk verzoek is. Het alternatief is dat na het wijzigen van het bestemmingsplan de buurt (als belanghebbende) een verzoek tot planschade kan indienen dat tot veel kosten, ergernis en geld zal leiden. Om dit te vermijden is mijn verzoek aan u om als voorwaarde voor het verlenen van het bestemmingsplan dat onderzocht wordt door een onafhankelijk bureau wat de gevolgen en schade zijn voor de buurt.

Op basis van de bovenstaande argument heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 256-260 en verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het laten uitvoeren van een sociaal-economische impact analyse op de buurt.

Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, dan nodig ik van harte uit om een bezoek te brengen aan onze mooie buurt zodat ik zelf kunt waarnemen wat de potentiële impact van de ongelijksoortige en niet-passende ontwikkeling is.

Hoogachtend,



Bezwaarschrift/ zienswijze bestemmingsplan en bouwplannen Hoofdweg 256-260, 3067 GJ te Rotterdam (OMV.23.10.00161 en OMV.23.10.00170).

Mijn bezwaren richten zich met name op de hoogte van de torenflat, die totaal niet aansluit bij het karakter van de wijk. Deze flat op een locatie "over" het kruispunt is veel meer op zijn plek en staat dan ook daadwerkelijk in het plangebied Alexanderknoop. Daarnaast is de bouwlocatie zo klein, dat er geen enkele parkeervoorziening mogelijk is, waardoor dit probleem afgewenteld wordt op de naastgelegen woonwijk. Hier is al een behoorlijke parkeerdruk door het parkeren van personeel en bezoekers van Alexandrium I, de kantoren, scholen en bedrijven aan de Koperstraat.

Hoofdweg 260:

"De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Alexanderknoop'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling die nodig is voor de herontwikkeling van het plangebied"

Wat hierboven staat is niet juist, het voorliggende bestemmingsplan is naderhand opgesteld om het door een commerciële partij opgesteld maximaal verdienmodel mogelijk te maken. De gemeente voert hiermee geen ruimtelijke regie door het maken van afgewogen en ten dienste van de omgeving staande bestemmingsplannen, maar laat zich gewoon misbruiken door de markt.

Door de zeer sterke overschrijding van de toegestane bouwhoogte door het plan voor de torenflat ontstaat er een zeer aanwezige, overheersende bebouwing zeer dicht op de woonwijk "het Lage Land". De eerdere ontwikkelingen van de kantoor- en woonbebouwing langs de Hoofdweg diende zeer zorgvuldig te worden vormgegeven en zich aan te passen aan de maatvoering van de woningen. Met deze losstaande toren wordt dat gehele beeld in een klap te niet gedaan. Opvallend was hierbij ook, dat bij de inloopavond zeer zorgvuldig geen model van de bouwplannen getoond werd en de hele woonwijk niet voorkwam in presentaties, zodat het verschil in vorm en schaal zo vlak naast elkaar geen aandacht zou trekken en daarmee tot vragen en opmerkingen leiden. Vanuit de buurt gezien is de torenflat een enorme opgestoken middelvinger die duidelijk maakt hoe de gemeente de belangen van de huidige bewoners afweegt tegen de belangen van een projectontwikkelaar, die alle voorzieningen die normaal bij een woongebouw horen letterlijk bij de burens op de stoep en in de straat dumpst. De voorgenomen ontwikkeling past zeer nadrukkelijk niet bij de aard en de schaal van de omgeving, en draagt zeker niet bij aan de gebiedskwaliteiten. Het plangebied ligt ook buiten het plangebied "compact centrum" (par. 3.4.4.1). Met de opmerking dat "gezien de plaats van de ster op de kaart ervan uit gegaan wordt dat het plangebied ligt in het woonmilieu compact centrum" geeft men duidelijk aan a; geen kaart te kunnen lezen en b; het niet te nauw te nemen met vastgelegde regels en uitgangspunten. Verder is er overlast te vrezen vanuit de horecafunctie en de gezamenlijke (buiten)ruimte achter de torenflat. Door het anonieme van deze ruimten zal er geen sociaal toezicht zijn op ongewenste vormen van gebruik van deze ruimten.

Parkeren:

Bij de nieuwbouw flat zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, hierdoor zal in de directe omgeving erg veel overlast gaan optreden van mensen die de auto toch zo dicht mogelijk bij hun woning willen parkeren. Hierdoor zullen er veel meer gevaarlijke situaties gaan ontstaan door achteruitrijden, keren, fout parkeren (dubbel of op plekken die geen parkeerplek zijn, op straathoeken ed.) Het aantal te verwachten auto's van de bewoners van de torenflat is $118 \text{ woonunits} \times 2 \text{ mensen} \times 48\% \text{ autobezit (bron CBS)}$, dus 113 auto's. In het naastgelegen gebouw met studentenhuisvesting zijn 42 parkeerplaatsen voorzien. Voor studenten is een autobezit van 7% aannemelijk (bron CBS), dus $285 \times 7\% = 20$ auto's. er worden totaal dus 91 te weinig parkeerplaatsen aangelegd. In de stukken wordt dat eenvoudig opgelost door het toepassen van onrealistisch lage normen voor autobezit en

toekennen van (ongebaseerde) "kortingen", waardoor plots precies alle cijfers naadloos sluiten. De werkelijkheid op straat is natuurlijk anders.

Windhinder en geluidsoverlast:

Niet duidelijk is wat de gevolgen zijn voor de nabijgelegen woningen door de nieuwe bebouwing wat betreft windhinder en geluidsoverlast door wind. De pannen van de woningen liggen los op de panlatten; in hoeverre is schade te verwachten, ook aan de zonnepanelen die veel bewoners hebben laten aanbrengen?

