

Rotterdam, 04-02-2022
Aan: Gemeenteraad Rotterdam
Inspreekbijdrage reclamant 14

Geachte Raad,

Langs deze weg willen wij u danken voor de mogelijkheid om te kunnen reageren op het door het college van Burgemeester en Wethouders goedgekeurd ontwerpbesluit (14-12-2022) welke betrekking heeft op de door ons ingebrachte zienswijze, in het Raadsvoorstel samengevat als A1, A2, A3, A4, A6, A7, A8, A12, A15, A16. De reacties in het 'Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan RottaNova' (documentnummer 21bb14364) geven ons inziens geen of niet voldoende antwoord op onze vragen/bezwaren en om deze reden zenden wij u onze insprekbijdrage.

NB. Hierbij nemen wij tevens de aanvullende besproken argumenten tijdens de Hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen op dinsdag 01 februari 2022 (18:00uur) in de Raadszaal in acht.

- Wij verwijzen voor onze volledige zienswijze graag naar onze brief van 20-09-2021, door jullie gecategoriseerd als reclamant 14. In deze insprekbijdrage lichten wij een aantal argumenten in onze zienswijze verder toe.

In aanvulling op onze zienswijze A1: Bouwhoogte & A12: Besluitvorming/participatie/draagvlak
--

Onze zienswijze heeft betrekking op de afwijking in het ontwerpbestemmingsplan RottaNova ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, namelijk 70 meter i.p.v. 25-35 meter bouwhoogte en een afstand van 32,8 meter i.p.v. 40 meter.

→ Als reactie op onze zienswijze wordt gesproken over voorzienbaarheid. Echter is ook aan te tonen dat het ontwerpbestemmingsplan RottaNova in 2014 uit de opmaak van het gebiedsbestemmingsplan is gelaten omdat "de plannen nog niet uitgewerkt waren", en daarbij citeer ik de woorden van de adviseur Gemeente Rotterdam in de Hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen (dinsdag 01 februari 2022 18:00uur; tijd in video-opname 1:29:15uur).

→ In het door het college vastgestelde ontwerpbesluit staan louter verwijzingen naar het Masterplan Laurenskerk West. U als Gemeenteraad bent destijds geconsulteerd (pagina 25-26 in het Raadsvoorstel), maar moet zich echter nog uitspreken over o.a. bouwhoogten of aantallen woningen. Dat gebeurt pas in deze fase ten tijde van het wel/niet vaststellen van het bestemmingsplan RottaNova. Het college kan onze zienswijze niet "ongegrond" verklaren op basis van de argumentatie aangedragen in het Raadsvoorstel.

→ Er heeft vanaf aankoop van onze woning in de Markthal nog niet eerder een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen waarop wij onze zienswijze kenbaar hadden kunnen maken. Hierdoor deugt het fundament niet waarop dit bestemmingsplan tot stand is gekomen.

- Ondergetekende heeft bovenstaand gemotiveerd aangegeven op welke gronden het ontwerpbestemmingsplan RottaNova niet aangenomen kan worden zonder zorgvuldige belangenafweging. Ik verzoek u het argument voor het aannemen van het ontwerpbesluit ongegrond te verklaren.

A2: Uitzicht

Onze zienswijze is ongewijzigd en wordt door ons als gegrond geacht.

A3: Daglicht en Privacy

Onze zienswijze is ongewijzigd en wordt door ons als gegrond geacht.

A4: Planschade

Onze zienswijze is ongewijzigd en wordt door ons als gegrond geacht.

In aanvulling op onze zienswijze A6: Bezinning, hittestress en waterbuffering

In onze zienswijze vragen wij om inzicht de bezonningsstudie en een toetsing te verrichten voor de specifieke woning op basis van de 'TNO-norm 2005-BBE-RO36 Daglichttoetreding en bezinning in de woonomgeving' om te berekenen wat de afname exact is.

→ In het onderzoek uitgevoerd door Peutz is in bijlage 8 "Aanvullende Notitie Peutz bezinning en windhinder d.d. 3 november 2021" de schaduwwerking van het gebouw en het bestemmingsplanvolume gevisualiseerd. De resultaten laten daadwerkelijke schaduwwerking voor onze woning aan de Noordzijde van de Markthal zien. Tijdens de Hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen (dinsdag 01 februari 2022 18:00uur; tijd in video-opname 2:07:45uur) is dit bevestigd door de adviseur van Gemeente Rotterdam. Er is daarmee sprake van onrechtmatige hinder en daling van het wooncomfort, resulterend in waardevermindering van de woning.

→ Gezien de afstand en onderlinge oriëntatie van de Markthal en RottaNova verwacht Peutz dat er reflecties van de zon in RottaNova richting de Markthal optreden. Hierbij merkt Peutz op dat er voor dergelijke reflecties geen wettelijk kader is waarmee deze beoordeeld kunnen worden. Wel kan gesteld worden dat de reflecties, gezien de reflectiecoëfficiënt van glas, als deze in het blikveld van de kijker liggen, hinderlijk zullen zijn. Tijdens de Hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen (dinsdag 01 februari 2022 18:00uur; tijd in video-opname 2:08:00uur) is dit bevestigd door de adviseur van Gemeente Rotterdam. Er is daarmee sprake van onrechtmatige hinder en daling van het wooncomfort, resulterend in waardevermindering van de woning.

- Ondergetekende heeft bovenstaand gemotiveerd aangegeven op welke gronden het ontwerpbestemmingsplan RottaNova tot onredelijk nadeel leidt voor Ondergetekende. Ik verzoek u het argument voor het aannemen van het ontwerpbesluit ongegrond te verklaren.

→ In de brief "20210916 Beantwoording vragen RottaNova" wordt gesproken over een algemene veronderstelling dat er geen temperatuurverhoging door hittestress vanwege de stralingswarmte van de RottaNova op De Markthal en Grote Markt ontstaat. In onze zienswijze verzoeken wij tot nader onderzoek. Uit pagina 14 van het Raadsvoorstel blijkt dat er geen verder onderzoek heeft plaatsgevonden. Wij wensen te onderstrepen dat uit de kaarten van het 'Rotterdams WeerWoord' blijkt dat momenteel, zonder realisatie van RottaNova, de hittestress in het Laurenskwartier al als zeer hoog wordt aangemerkt. "De datagegevens zijn niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan", en daarbij citeer ik de woorden van de adviseur Gemeente Rotterdam in de Hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen (dinsdag 01 februari 2022 18:00uur; tijd in video-opname 1:26:50).

- Er wordt vriendelijk, doch dringend, verzocht om de meting ten aanzien van hittestress alsnog te verrichten om te bekijken of er sprake is van onrechtmatige hinder en/of daling van het wooncomfort resulterend in waardevermindering van de woning.

In aanvulling op onze zienswijze A7: Windhinder

Het oorspronkelijke windlastonderzoek is gemeten op 1,75 meter. In onze zienswijze hebben wij echter onze zorgen geuit over de windbelasting op het hoger gelegen balkon van de desbetreffende woning aan de Grotemarkt 32, gesitueerd op verdieping 4. In de notitie van Peutz, opgesteld op 3 november 2021 met referentie DdB/LA//HA 4624-5-NO-003, zijn geen extra metingen verricht en worden verdere aannames gedaan. Meer specifiek wordt vermeld: Door de onderlinge oriëntatie van de Markthal en RottaNova is er naar verwachting geen significante toename van de hinder op de balkons van de Markthal te verwachten. Mogelijk treedt bij een aantal specifieke windrichtingen een lichte verhoging van de snelheden op, maar bij andere windrichtingen zal er juist sprake zijn van een afschermende werking van de nieuwbouw. Ik lees "mogelijke verhoging". Tot op heden kunnen onze zorgen niet worden weggelaten met woorden als "naar verwachting".

- Ondergetekende verzoekt de Gemeente alsnog inzicht te geven op de windbelasting berekend vanaf het terras van de desbetreffende woning om te bekijken of er sprake is van onrechtmatige hinder en/of daling van het wooncomfort resulterend in waardevermindering van de woning.

A8: Geluidshinder

Onze zienswijze is ongewijzigd en wordt door ons als gegrond geacht.

A15: Ruimtelijke Ordening

Onze zienswijze is ongewijzigd en wordt door ons als gegrond geacht.

A16: Wet openbaarheid Bestuur

Onze zienswijze is ongewijzigd en wordt door ons als gegrond geacht.

Concluderend:

- Gelet op voorgaande argumentatie zijn de zienswijze A1, A6 en A12 weliswaar ongegrond verklaard, maar dit wordt de gemeente Rotterdam zelf tegengesproken. Daarbij verwijzen wij naar de genoemde video-opname van de Hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen (dinsdag 01 februari 2022 18:00uur). De afwezigheid van zorgvuldige belangenafweging, en de aanwezigheid van deze beperkingen, resulteren feitelijk in onredelijk nadeel voor Ondergetekende.
- De overige zienswijzen zijn om genoemde redenen onvoldoende beantwoordt in het 'Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan RottaNova' (documentnummer 21bb14364). Er wordt de Raad verzocht om het ontwerpbestemmingsplan RottaNova aan te houden totdat Ondergetekende door haar over de openstaande vragen is geïnformeerd, en naar aanleiding daarvan binnen redelijke termijn haar positie heeft kunnen bepalen.
- Gelet op het voorgaande argumentatie kan het bestemmingsplan niet vast worden gesteld en daarmee ook de omgevingsvergunning niet worden verleend. Ondergetekende verzoekt u dan ook af te zien van het nemen van deze besluiten.

Dank voor uw aandacht.

Hoogachtend,

