Geachte gemeenteraad,

Namens Marest Vastgoed BV heb ik op 2 juli 2024 ingesproken op de raadsvergadering ten behoeve van de vaststelling van het voorgenomen bestemmingsplan Windwinning Hoeksebaan". Marest Vastgoed is eigenaar van een grote bedrijfslocatie aan Kulkweg te Hoek van Holland, bestaande uit een bedrijfshal van ca 3.000m2, een modern en luxe 3 laags kantoorgebouw met daarbij voldoende parkeergelegenheid voor het kantoorpersoneel (meer dan 50 fte), halpersoneel, laad en los faciliteiten voor vrachtwagens alsmede buitenruimte voor de tijdelijke opslag van materialen. Deze bedrijfslocatie vertegenwoordigd een forse waarde en genereerd een zeer aanzienlijke som aan huurinkomsten.

Het kantoorgebouw van Marest Vastgoed staat, indien het plan tot plaatsing van een XXL windmolen nabij de Kulkweg doorgang zou vinden, op slechts circa 45 meter afstand van deze XXL windmolen. De wieken van deze windmolen zouden alsdan over onze bedrijfslocatie heen draaien.

Tijdens de raadsvergadering is o.a. gesproken over de bruto vloer oppervlakte (BVO) van ons kantoorgebouw. Kort samengevat kan het nieuwe bestemmingsplan "Windwinning Hoeksebaan" niet worden vastgesteld indien er zich binnen een bepaalde afstand (de zg. 2^{e} cirkel zoals deze ook is ingetekend) zich een kantoorgebouw bevind met een BVO van tenminste 1500m2.

Het college heeft onder verwijzing naar een "onafhankelijk" advies, opgesteld in opdracht van de gemeente Rotterdam door Nieman, aan Marest Vastgoed medegedeeld dat de BVO van het pand van Marest Vastgoed, hetgeen te toevallig is, aangegeven dat de BVO 1.499,55m2 zou bedragen. Al tijdens het inspreken op 2-7-2024 is aangegeven dat wij deze berekening als onjuist beoordelen.

Wij hebben direct na deze raadsvergadering opdracht gegeven aan een onafhankelijke en in deze deskundige partij de opdracht gegeven de werkelijke BVO van het kantoorgebouw van Marest Vastgoed te bepalen. Vanuit dit onderzoekt blijkt dat de BVO groter is dan 1.500m2. Dit betekent dat het college en of de gemeente Rotterdam het bestemmingsplan Windwinning Hoeksebaan op grond van deze BVO van meer dan 1.500m2 dient in te trekken. Dit intrekken zou de gemeente Rotterdam ook al moeten doen op basis van alle zwaarwegende bezwaren zoals deze zijn ingediend door andere omliggende bedrijven en andere belanghebbenden. Vanuit deze bezwaren komt een beeld naar voren van zeer forse schade (meer dan 5 mln. euro!) voor deze partijen.

Berekening onafhankelijke derde partij

In de bijlage stuur ik u het rapport met de berekening van een onafhankelijke derde partij, zijnde opgesteld door Handelbouwadvies. Deze onafhankelijke partij komt in haar berekening uit op 1503 m2. Dus zijnde meer dan 1500m2! Deze onafhankelijke partij neemt conform de voorschriften ook de uitstekende m2 van beide entrees mee.

De door Gemeente ingehuurde partij kwam voor de gemeente uit op 1499,55m2 en geeft daarbij in haar rapportage aan dat zij de oppervlakte van de beide entrees, voor het deel dat buiten de reguliere gevel ligt, niet heeft meegenomen in haar berekening van het totaal aan m2 aan bruto vloeroppervlakte.

Handelbouwadvies is van mening dat de door de gemeente Rotterdam ingehuurde partij hiermee (doelbewust?) een onjuiste voorstelling van de werkelijkheid presenteert en zijnde een "gestuurde" berekening die uit moest komen op minder dan 1500m2 aan bruto vloeroppervlakte. Ik verwijs naar bijgevoegde berekening van Handelbouwadvies (**bijlage 1**) en bijgevoegde toelichting dat de entree volgens de NEN-normen mee tellen in de berekening van de BVO (**bijlage 2**).

Los van het bovenstaande zijn er nog 3 zaken die voor de gemeenteraad van groot belang zijn:

- Er geldt de norm zijnde "geen gebouw in de 2e cirkel met een oppervlakte van meer dan 1500m2. Met deze norm van 1500m2 is echter ook verbonden met de visie dat dit gelijk staat aan het aantal van maximaal 50 werkplekken. In de 2e cirkel mag zich geen locatie bevinden waar meer dan 50 mensen tegelijk werkzaam kunnen zijn. In de huidige situatie, zijnde nu in het kantoor van minder dan 1500m2 bruto vloeroppervlakte, zijn er al meer dan 50 werkplekken aanwezig. Dit is dus ook een directe reden waarom een XXL windmolens op korte afstand van het kantoorpand niet toegestaan is.

- In de naastgelegen bedrijfshal is ook een kantoor aanwezig van 70m2. Dit kantoor staat op dezelfde kavel. De in dit kantoor werkzame medewerkers, veelal 4 tot 6 personen, zijn daar dagelijks aanwezig. Dit kantoor is onderdeel van het gehele kantoorpand. Dit aantal m2 aan kantoorruimte op dezelfde kavel en van dezelfde eigenaar dient meegenomen te worden in de berekening van de bruto vloeroppervlakte, waardoor de gehele BVO op ruim 1570 m2 uitkomt.

- Marest Vastgoed en huurder overleggen momenteel om naast de vergroting van het totale kantoor waarvoor al een omgevingsvergunning is verkregen, ook de vide op de 2e etage mogelijk dicht te willen maken. Dit ter vergroting van de vloeroppervlakte op de 2e etage. Na dichtlegging van deze vide ontstaat er op de 2e etage 26m2 extra vloeroppervlakte. Voor deze mogelijke uitbreiding is geen omgevingsvergunning benodigd maar zal voorafgaand aan de realisatie uiteraard wel een melding gedaan worden bij gemeente Rotterdam vanwege de benodigde toestemming.

Afrondend willen wij nogmaals wijzen op al benoemde redenen die er zijn tegen de komst van een XXL windmolen nabij de Kulkweg in Hoek van Holland.

Het plaatsen van een XXL windmolen op 600m1 afstand van de huidige dorpskern is ONVERANTWOORD.
Dit vanwege het geluid dat een XXL windmolen in werkelijkheid produceert.

Er zijn de afgelopen jaren al meerdere onderzoeken uitgevoerd waaruit er een aantoonbaar verband is gelegd tussen gezondheidsklachten van omwonenden en personeel door de aanwezigheid van windmolens op een afstand tot 2.000m1 (zie o.a. uitzendingen van Radar).

Op een afstand van minder dan 1.000m1 afstand van de dorpskern van Hoek van Holland staan er nu al een groot aantal windmolens. Deze staan aan de overzijde van de Waterweg. Deze windmolens zijn fors kleiner van formaat dan de XXL windmolen die men nu aan Kulkweg "in de voortuin van Marest Vastgoed BV" wil plaatsen. Deze fors kleinere windmolens aan de overzijde van de Waterweg zorgen in bepaalde periodes in het jaar in Hoek van Holland en het buitengebied nu ook al voor overlast in de vorm van geluid en schaduw.

De gemeente Rotterdam schermt in deze met de opdracht vanuit de Nederlandse overheid, zijnde provincie. Deze opdracht tot realisatie van groene energie is toenmalig opgelegd maar in die tijd (2014-2016) was er nog nauwelijks zicht op de grootschalige ontwikkeling van windparken op zee. Heden, wij leven nu in 2024, zijn er al diverse zeer grootschalige XXL windparken op zee aangelegd en deze zijn vol in productie. Daarnaast liggen er concrete plannen voor realisatie waardoor het aantal XXL windmolens op zee de komende 10 jaar en daarmee dus ook het vermogen aan groene windenergie spectaculair zal toenemen. Dit betekent dat de noodzaak voor het plaatsen van deze windmolen in Hoek van Holland, en te dicht op de dorpskern van Hoek van Holland, ontbreekt!

Omliggende bedrijven hebben bij elkaar het bedrag aan schade berekend, onderbouwd door professionele en onafhankelijke deskundigen, die er ontstaat bij plaatsing van de XXL windmolen aan de Kulkweg. Deze schade

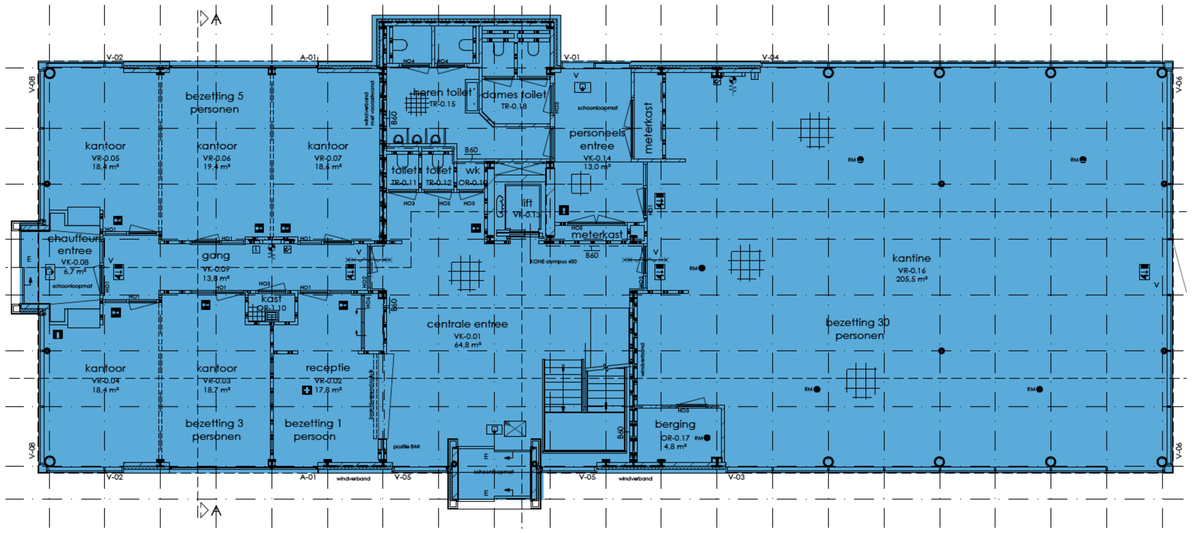
bedraagt meer dan 5 miljoen euro! Gemeente Rotterdam, zo lezen wij in de stukken, stelt dat deze schade er niet tot nauwelijks zou zijn. Het advies aan de gemeente Rotterdam zich hierin terdege goed te laten adviseren.

Duidelijk is dat de omliggende partijen de gemeente Rotterdam in geval van plaatsing van de XXL windmolen nabij de Kulkweg op voorhand hoofdelijk aansprakelijk zullen stellen. Dit gezien op voorhand duidelijk is, en dit is ook uitgesproken en bevestigd door de projectontwikkelaar en de toekomstig eigenaar van deze XXL windmolen, dat er in de exploitatie van deze XXL windmolen er simpelweg geen zodanig rendement is dat hieruit schade van enige omvang vanuit de toekomstige exploitatie van deze XXL windmolen gedragen kan worden. In deze aanvaarden wij, en dus ook alle overige omliggende bedrijven niet dat de gemeente Rotterdam in deze de aansprakelijkheid met een "simpel addendum denkt door te mogen leggen" naar de toekomstige eigenaar van de XXL windmolen.

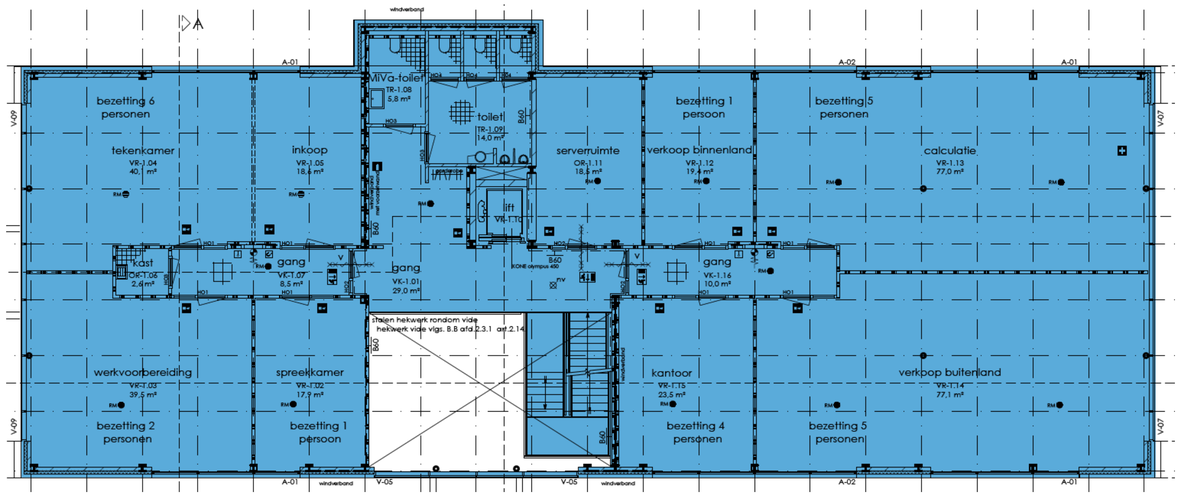
De enige juiste conclusie bij de beoordeling van deze aanvraag tot plaatsing van een XXL windmolen in de nabijheid van de dorpskern Hoek van Holland is om deze aanvraag voor nu en tevens voor altijd af te wijzen. Dit prioritair in het belang van de bewoners van de dorpskern Hoek van Holland.

Namens Marest Vastgoed BV

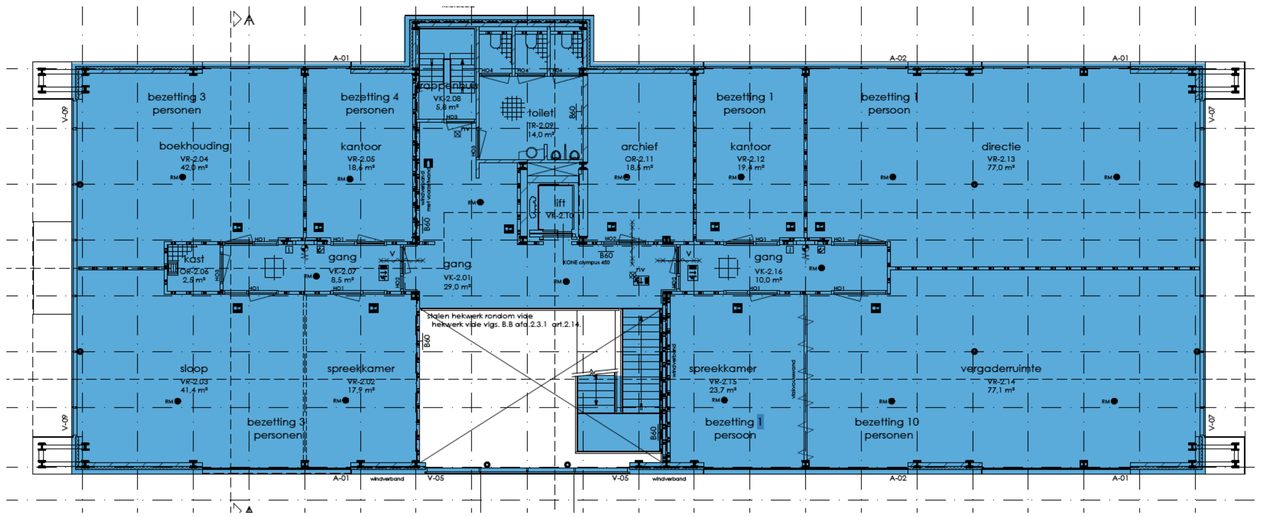
INDELING GEBOUW



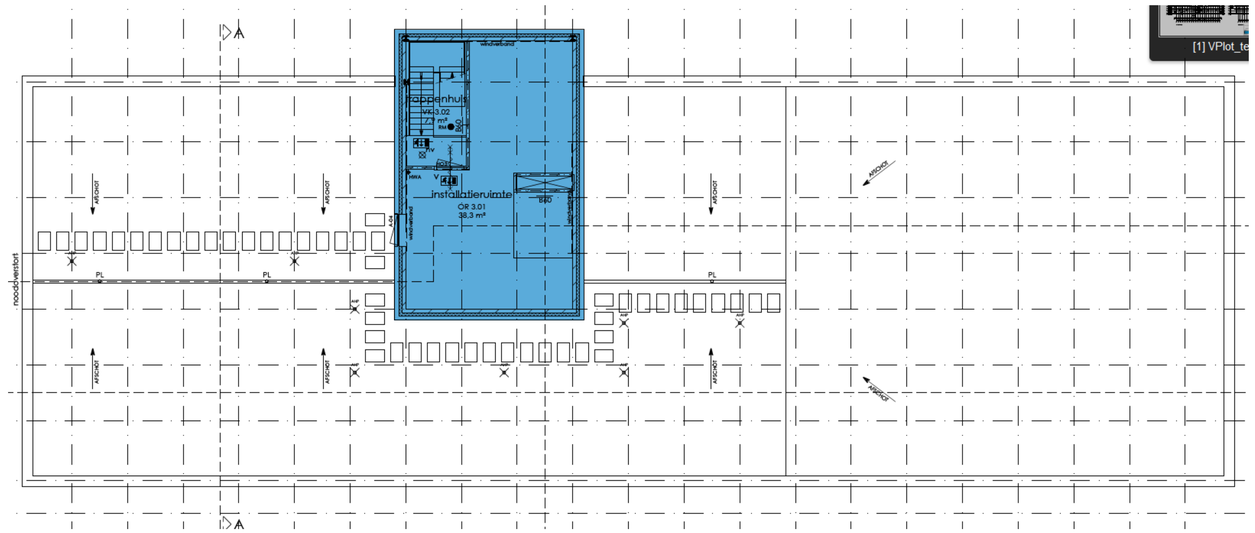
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



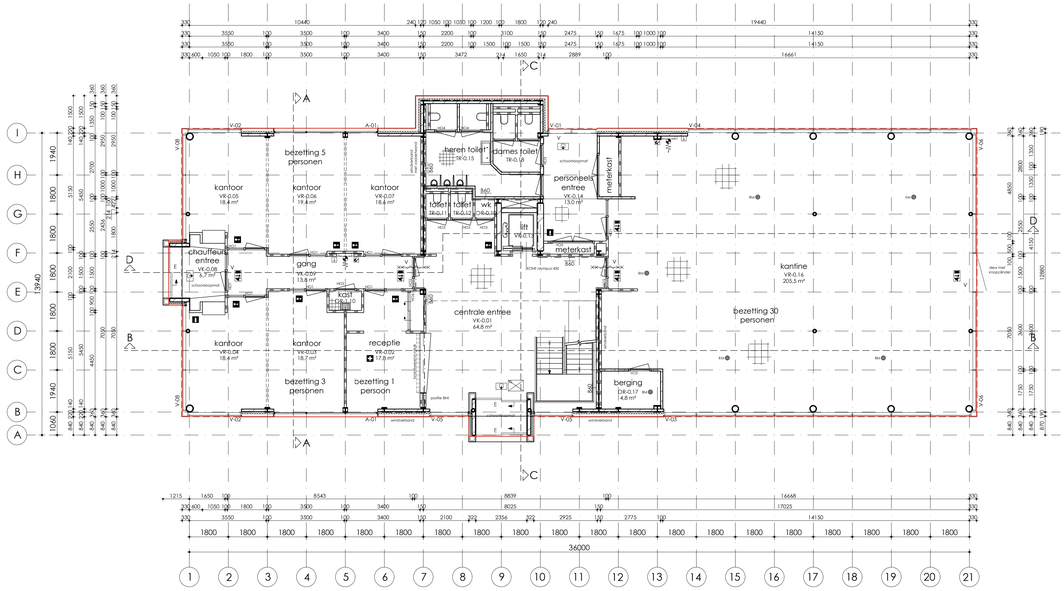
3E VERDIEPING

Legenda

BVO

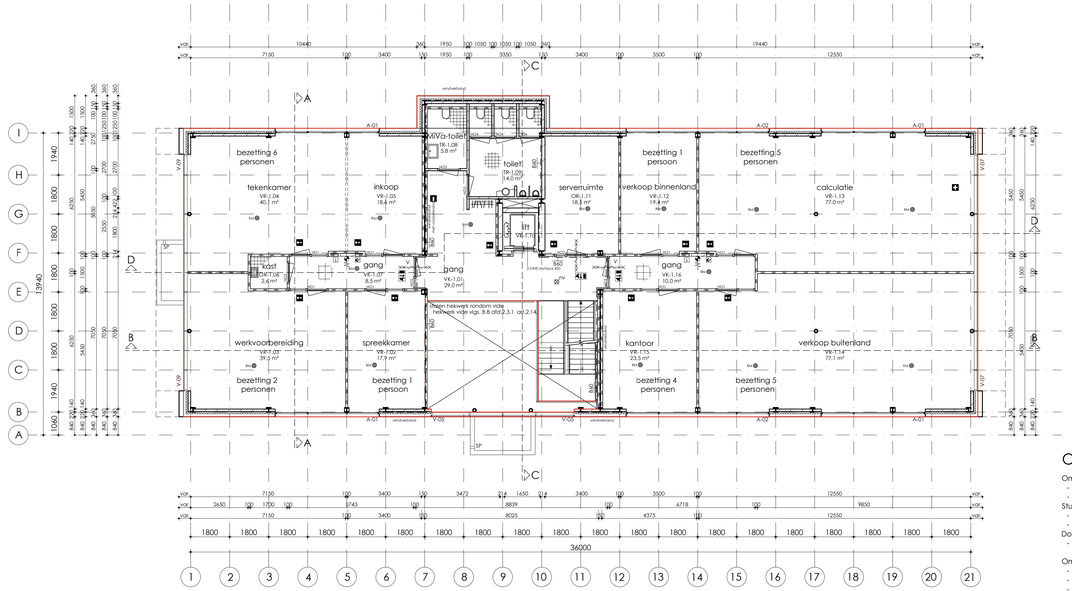
Begane Grond	BVO: 500,86 m²
1e Verdieping	BVO: 473,17 m²
2e Verdieping	BVO: 471,22 m²
3e Verdieping	BVO: 57,58 m²
Totaal	**BVO: 1502,83 m²**

HBA



PLATTEGROND BEGANE GROND

PEIL = 0



1E VERDIEPING

PEIL = 4000+

Omvang BMI en OAI

Omvang BMI:
- gedeeltelijke bewaking
- ruimtebewaking

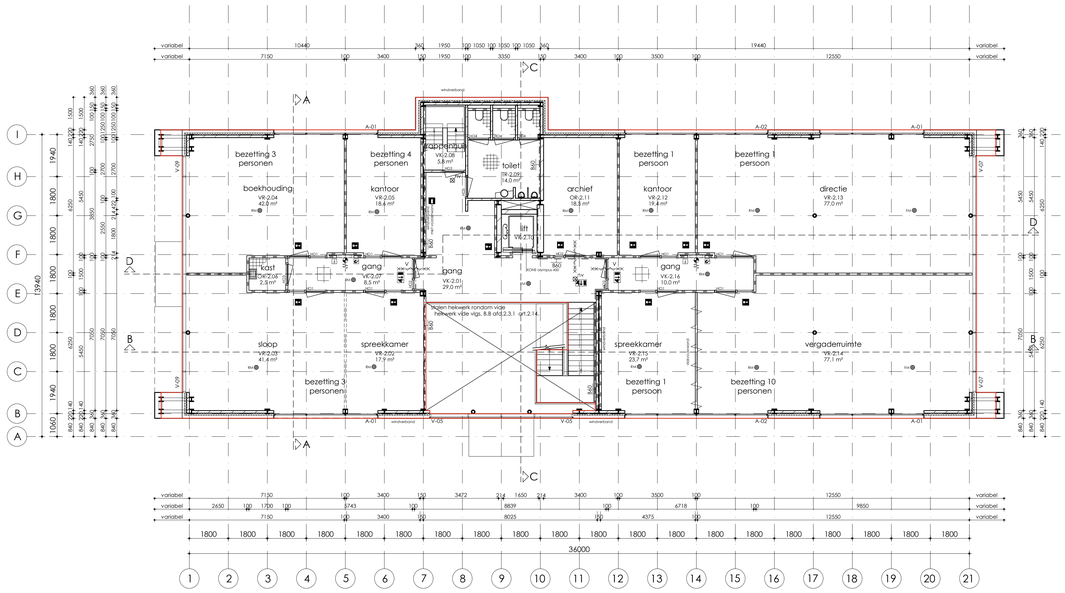
Sturing:
- ontruimingsalarmering
- gehele pand 1 alarmeringszone

Doormelding van storingen:
- niet vereist

Omvang OAI:
- type B installatie
- BM alleen in gebied van doodlopend eind
- het gehele gebouw geldt als ontruimingsgebied zonder uitzondering vn ruimten
- afzondelijke detectiezones begane grond, 1e verdieping, 2e verdieping en technische ruimte

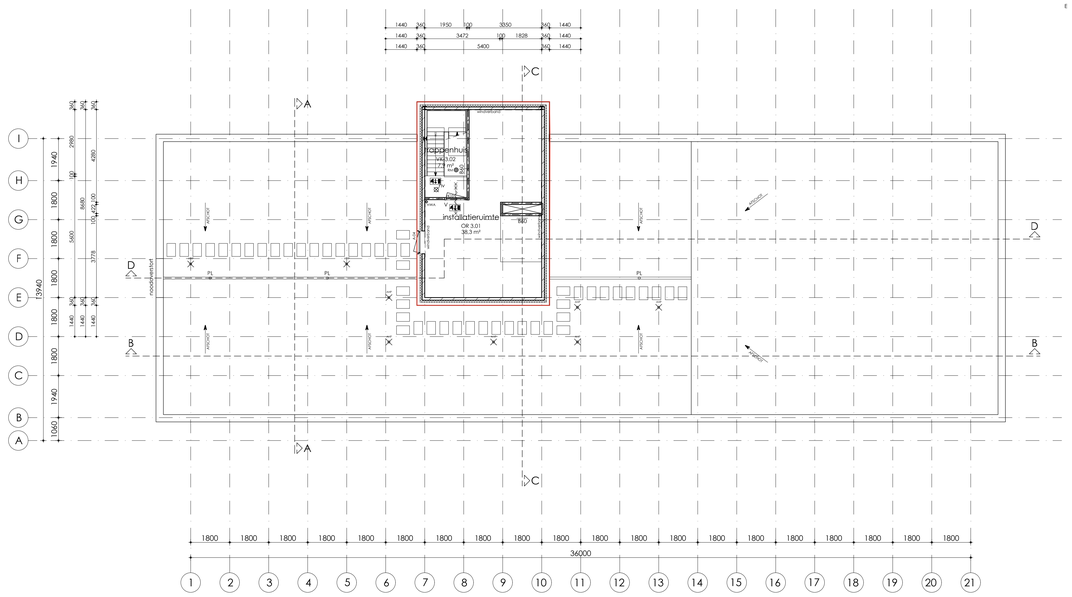
Renvooi brandveiligheid

- aanduiding noodutgang
- vluchtroute aanduiding
- bordje brandslanghaspel
- brandslanghaspel
- handbrandmelder
- zelfsluitende deur 60min WBDBO
- slowwhoop
- slowwhoop
- 860 wand 60min WBDBO
- rookmelder
- V deur voorzien van vluchtbeslag (zonder sleutel of las voorwerp te openen).
- E schuifdeuren voorzien van elektronische ontgrendeling



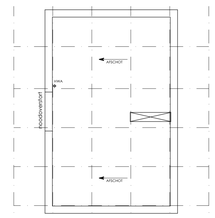
2E VERDIEPING

PEIL = 7600+



DAKAANZICHT

PEIL = 711200+



DAKAANZICHT

PEIL = 14400+

Nieuwbouw	Zijde grenzend aan de binnenlucht			Zijde grenzend aan de buitenlucht			Beloopbaar vlak		
	Extra beschermde vluchtroute	Beschermde vluchtroute	Overig	Extra beschermde vluchtroute	Beschermde vluchtroute	Overig	Extra beschermde vluchtroute	Beschermde vluchtroute	Overig
Woonfunctie Logiesfunctie	B	B	D	C	C	C	C_1	C_1	D_1
Bijeenkomstfunctie Kantoorfunctie Winkelfunctie Industriefunctie Sportfunctie	B	D	D	C	D	D	C_1	D_1	D_1
Rookklasse alle gebruiksfuncties	s2	s2	s2	-	-	-	$s1_1$	$s1_1$	$s1_1$

WNS ARCHITECTEN

Herenstraat 12
2291 BG Wateringen

T 0174 - 44 15 17
E info@wnsarchitecten.nl
I www.wnsarchitecten.nl

project	Uitbreiding kantoor Kulkweg 60 - 3151XE Hoek van Holland
tekening	Plattegronden - Nieuw BOUWVOORBEREIDINGSTEKENING
opdrachtgever	Marest Vastgoed B.V. Wateringseweg 72 - 2685SW Poeldijk
datum	05-04-2023
gew@zigd	16-06-2023 29-06-2023 04-07-2023
schaal	1:100
formaat	A0
getekend	JORG

projectnr.
2312

tekeningnr.
400-05

BIJLAGE 2:

Wijze van berekening BVO volgens NEN-normen: de berekening die het college onder verwijzing naar het rapport van Nieman hanteert is onjuist.

****

Verzonden: maandag 22 juli 2024 16:21

Onderwerp: Re: FW: Fwd: Project 8499: BVO conform de NEN2580 - P2312

Goedemiddag

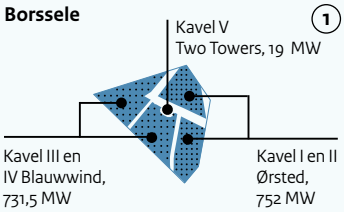
In de NEN komt nergens naar voren dat dergelijke ruimten NIET meegenomen hoeven te worden en dit lijkt me dan ook onjuist. Er wordt specifiek genoemd: "De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.". Er wordt nergens gesproken over uitsteeksels van dergelijke afmetingen welke niet meegenomen mogen worden.

****

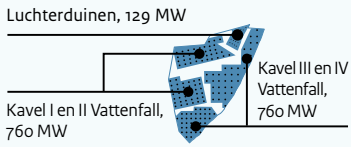
Nieuwe windenergiegebieden op zee

Routekaart Windenergie op zee 21 GW

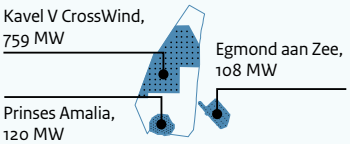
Borssele (1)



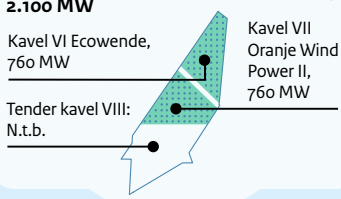
Hollandse Kust Zuid (2)



Hollandse Kust Noord (3)

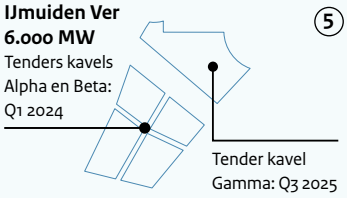


Hollandse Kust West 2.100 MW (4)



IJmuiden Ver 6.000 MW (5)

Tenders kavels Alpha en Beta: Q1 2024



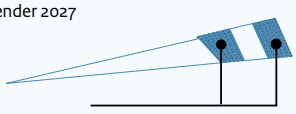
Nederwiek 6.000 MW (6)

Tender kavel I: Q3 2025

Tender(s) kavels II en III: Q2-Q4 2026

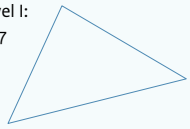
Ten noorden van de Waddeneilanden 700 MW (7)

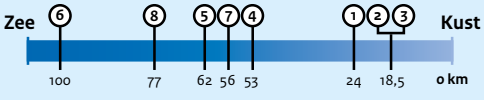
Tender 2027



Doordewind 2.000 MW (8)

Tender kavel I: Q1-Q2 2027





Legenda

- Operationele windparken ~4,7 GW
- Windparken in aanbouw ~1,5 GW
- Geplande windparken ~15 GW

Totaal ~21,5 GW

april 2024

Kabinet verdubbelt productie windenergie op zee

Nieuwsbericht | 18-03-2022 | 15:30

Het kabinet wijst drie nieuwe gebieden voor windparken op zee aan en bevestigt twee al eerder aangewezen gebieden, samen goed voor 10,7 gigawatt (GW) windenergie. Met deze vijf gebieden wordt de totale geplande capaciteit voor energie van wind op zee verdubbeld tot ongeveer 21 gigawatt rond 2030. De gebieden, onderdeel van het Programma Noordzee, liggen ten noorden en noordwesten van het land. Het kabinet besluit deze zomer waar de windparken precies komen binnen de aangewezen gebieden in de Routekaart 2030+.

Minister Jetten voor Klimaat en Energie:

Dit is een belangrijke mijlpaal in de transitie naar meer duurzame energie. Ter vergelijking, 10,7 GW extra is twee keer zoveel als alle Nederlandse huishoudens samen gebruiken aan elektriciteit. Rond 2030 willen we 21 GW uit windenergie op zee halen, waarmee windenergie op zee in 2030 onze grootste bron van elektriciteit is. Bij het aanwijzen van de windenergiegebieden is zorgvuldig gekeken naar de andere belangen op de Noordzee zoals scheepvaart, visserij, natuur en defensie.

Het kabinet stelt voor om het Klimaatfonds in te zetten om een deel van de uitgaven te bekostigen. Het gaat hierbij om een bedrag van €1,69 miljard. Dit is onderdeel van de uitwerking van het Klimaatfonds, die het kabinet voor de zomer aan de Tweede Kamer stuurt. Het gaat dan onder andere om geld voor scheepvaartveiligheid, verduurzaming en aanpassing van de visserijsector, versterking en bescherming van het Noordzee-ecosysteem. Maar ook voor de ruimtelijke inpassing van de stroomaansluiting op land. Voor deze aansluitingen zijn de procedures al gestart, of deze starten binnenkort, in nauwe afstemming met de omgeving.

De 3 nieuwe windenergiegebieden hebben de volgende namen gekregen: Nederwiek, Lagelander, Doordewind. De namen zijn voortgekomen uit een namenwedstrijd waar bijna 6000 mensen aan hebben meegedaan. De andere twee herbevestigde gebieden zijn het noordelijk deel van IJmuiden Ver en het zuidelijk deel van Hollandse Kust (west).