

Rotterdam, 22 juni 2021

Geachte commissieleden,

Allereerst danken wij u voor de gelegenheid om namens 92 omwonenden van het Saftlevenhof onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan Saftlevenhof nader te kunnen toelichten.

Helaas is een deel van onze zienswijze ongegrond verklaard. Omdat wij vanavond maar 5 minuten ter beschikking hebben, kunnen wij niet met u over deze afwijzingen in discussie gaan.

Wij zijn van mening dat het voorgenomen bouwvolume in het Saftlevenhof een te grote impact heeft, en dat de toevoeging van deze woningen niet opweegt tegen het verlies aan groen en wooncomfort van de 222 omliggende woningen.

De ondertekenaars van de zienswijze, allen omwonenden van het Saftlevenhof, hebben een **duidelijke voorkeur voor vergroening van het binnenterrein**, i.p.v. bebouwing.

Mocht bebouwing toch onvermijdelijk zijn, dan verzoeken wij u om het totale aantal door de ontwikkelaar **gewenste woningen terug te brengen van 109 naar 103 woningen door het toegestane bouwvolume te verkleinen.**

De volgende afbeeldingen laten zien waar de locatie zich bevindt in de stad, binnen het gesloten bouwblok Saftlevenstraat, Rochussenstraat, 's-Gravendijkwal, Ochterveltstraat, waarvan ook het gemeentelijk monument Tunnelzicht deel uitmaakt.

Afbeelding 1



Ligging plangebied



Afbeelding 2



saftlevenhof

Ligging plangebied



Afbeelding 3

Coffeeshop Amigo

Ochterveltstraat

Saftlevenstraat

Nieuw
Hoboken

Tunnelzicht gemeentelijk monument

Rochussenstraat

Burgemeester Si...



Maatschappelijke uitvoerbaarheid I

Er hebben twee informatieavonden plaatsgevonden voor omwonenden, op 27 juni 2018 en op 14 november 2019.

De volgende afbeelding laat zien wat de eerste ontwikkelaar HIG heeft gepresenteerd in juni 2018: het realiseren van 97 woningen in het leegstaande kantorencomplex Nieuw Hoboken, met vergroening van het aanwezige parkeerterrein op het binnenterrein.

Wat konden wij ons nog beter wensen dan een verandering van een parkeerterrein in een tuin, als toevoeging van de aantrekkelijke transformatie van het kantoorblok? Er is toen dan ook geen bezwaar gemaakt tegen verstrekking van de noodzakelijke omgevingsvergunning.

De volgende afbeelding toont het plan van de eerste ontwikkelaar HIG uit 2018.

Situatietekening 97 woningen met groen binnenterrein (ontwikkelaar HIG, juni 2018)



Afbeelding 4

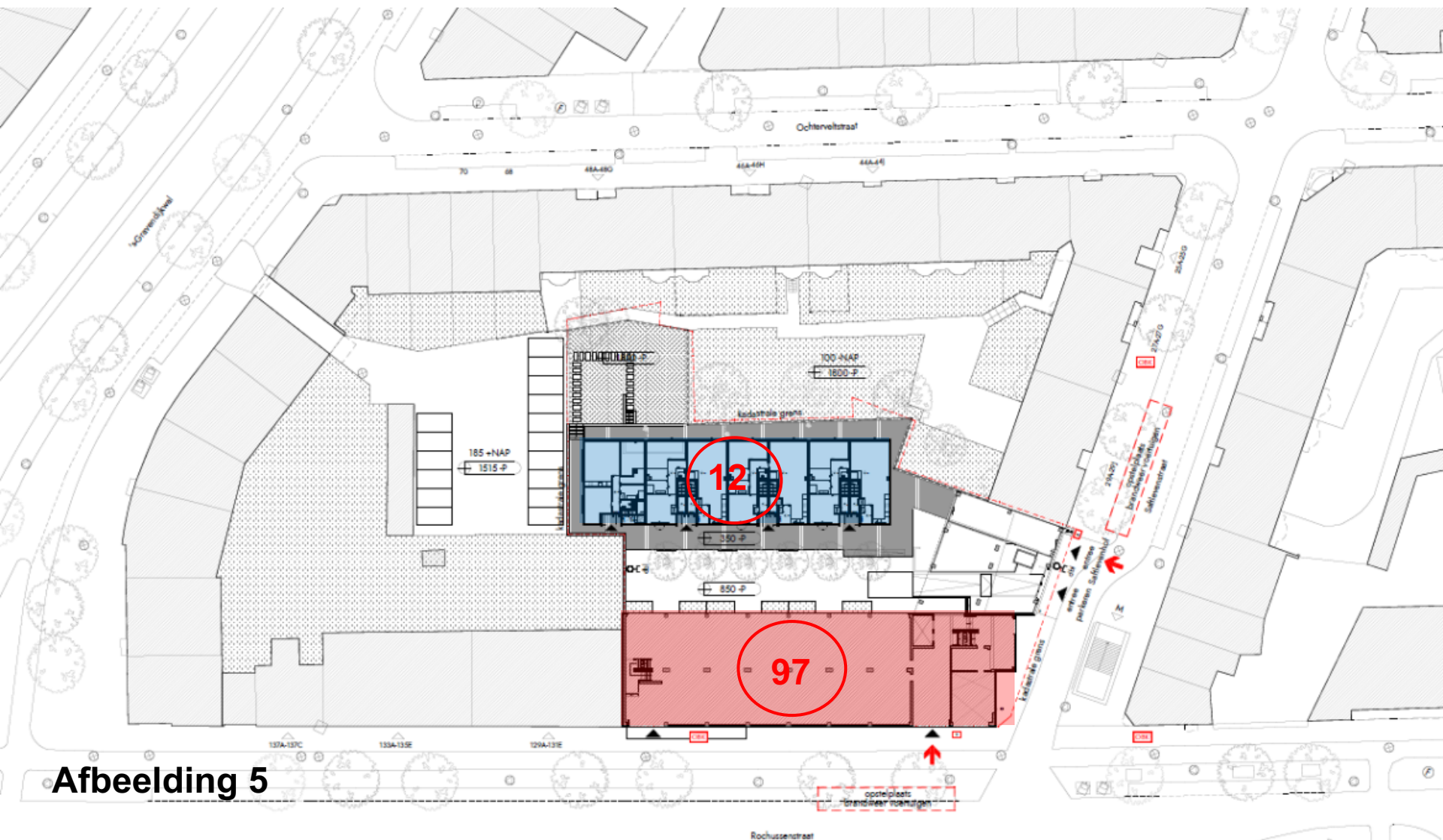
Maatschappelijke uitvoerbaarheid II

De volgende afbeelding laat zien wat de huidige ontwikkelaar Ready for Living ons ruim een jaar later, in november 2019, heeft gepresenteerd: de toevoeging van 12 woningen op de plek waar eerder een groene binnentuin was voorzien.

De omwonenden voelen zich misleid door deze gang van zaken. Een groen binnenterrein heeft vanwege verschillende redenen onze voorkeur, zoals uiteengezet in onze zienswijze.

De volgende afbeeldingen tonen het plan van de huidige ontwikkelaar Ready for Living uit 2019.

Situatietekening 97 + 12 extra woningen (ontwikkelaar Ready for Living, november 2019)



Afbeelding 5

Visualisatie van Ready for Living 97 + 12 woningen

Afbeelding 6



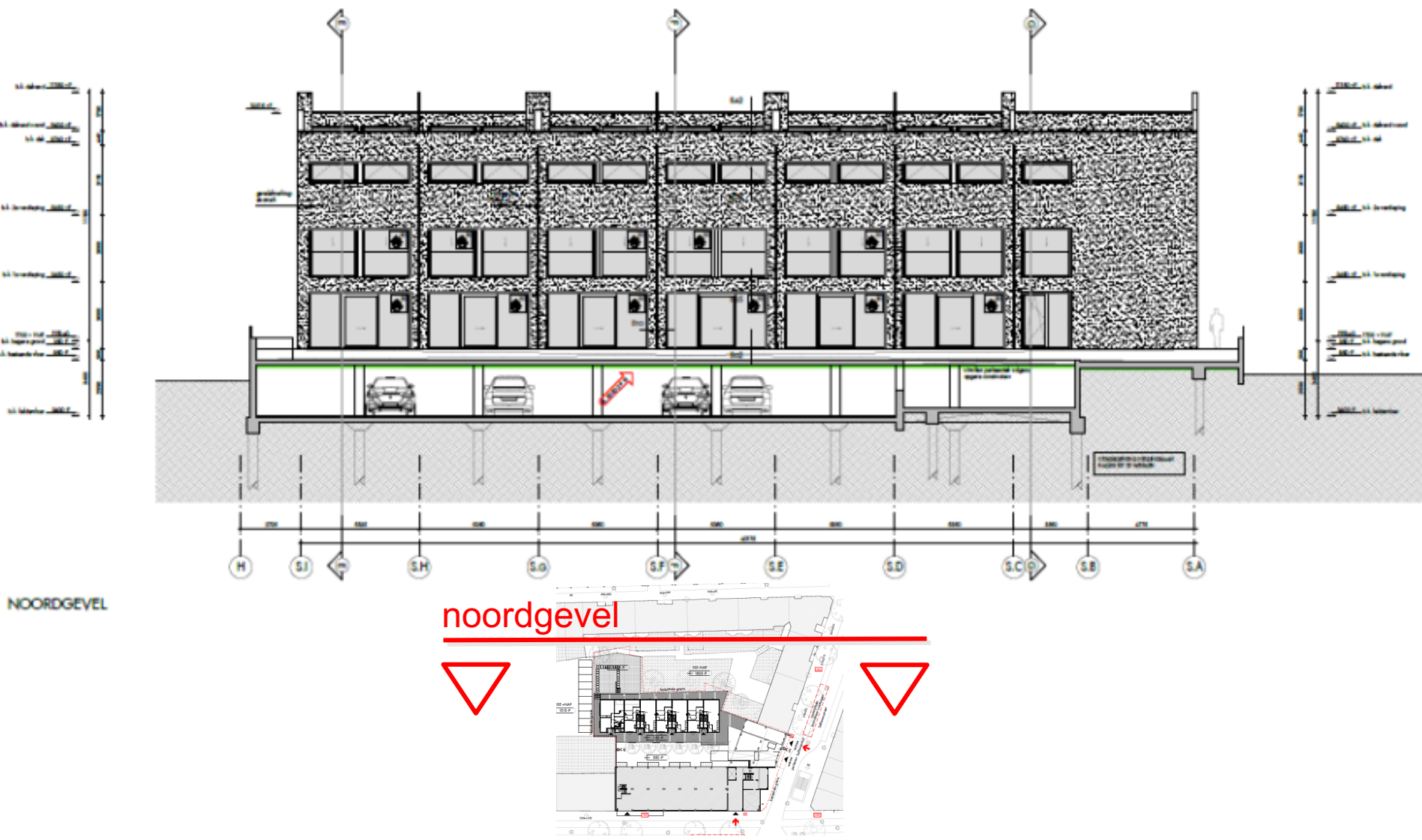
Visualisatie van Ready for Living 97 + 12 woningen

Afbeelding 7

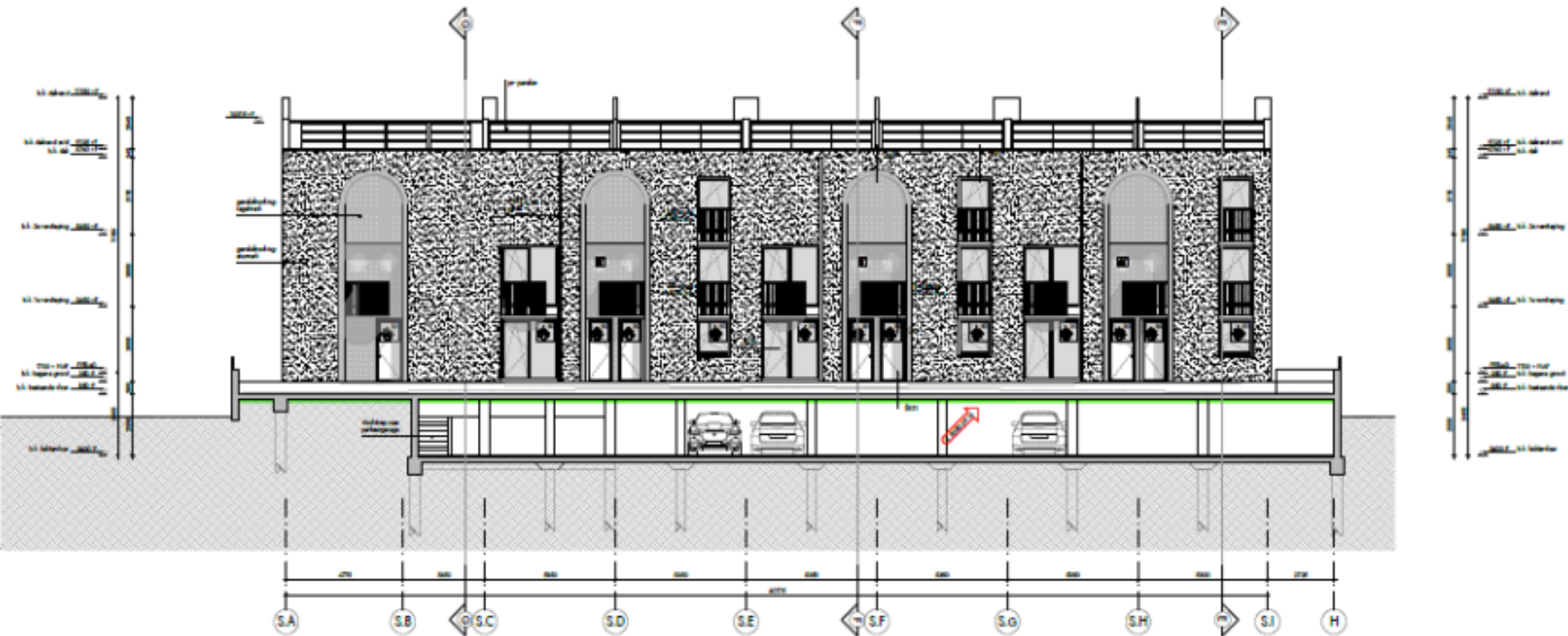


Aanzicht noordgevel 12 te realiseren woningen

Afbeelding 8



Zuidgevel (12 nieuw te realiseren woningen)



ZUIDGEVEL

zuidgevel

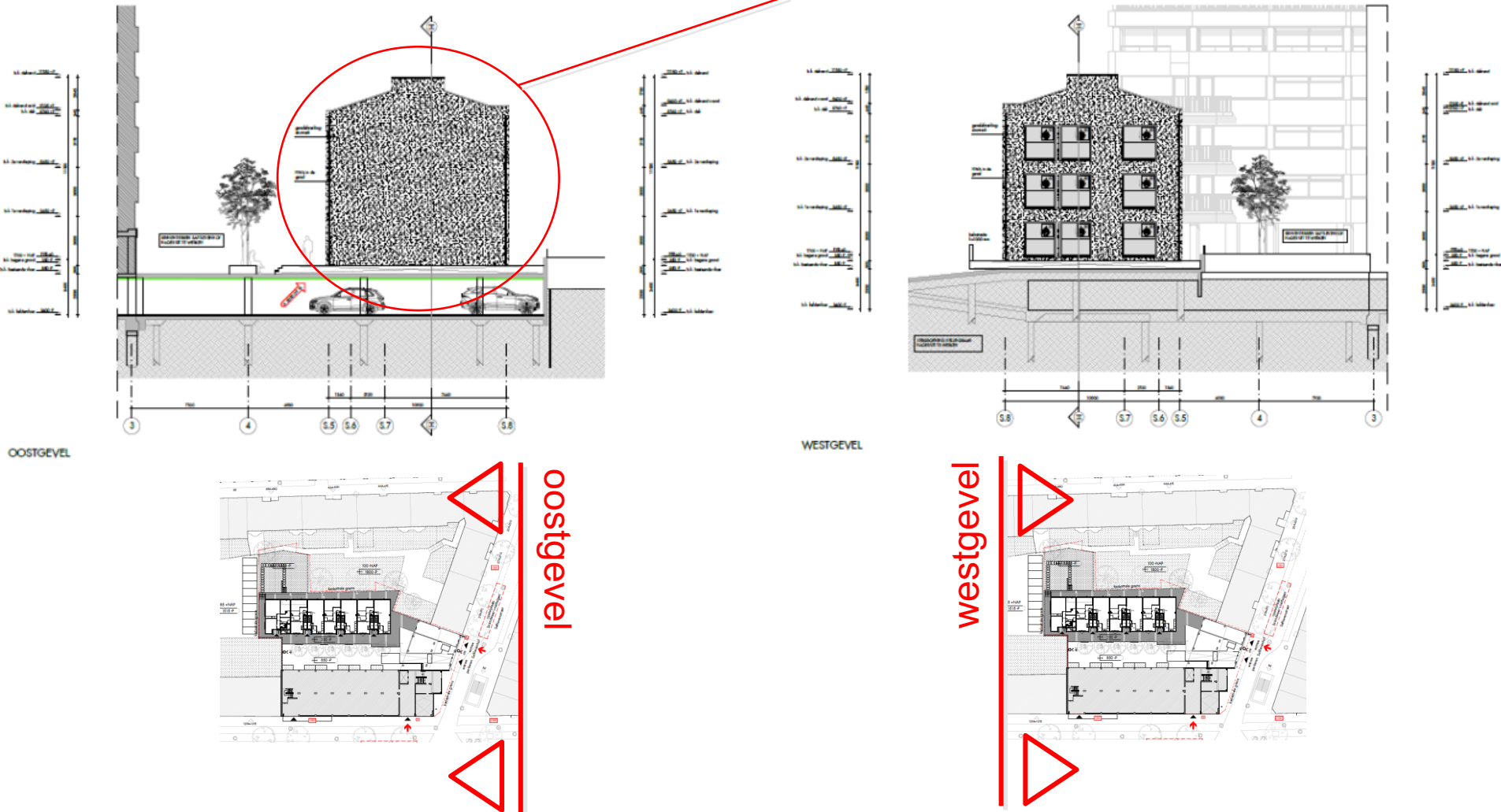


oostgevel

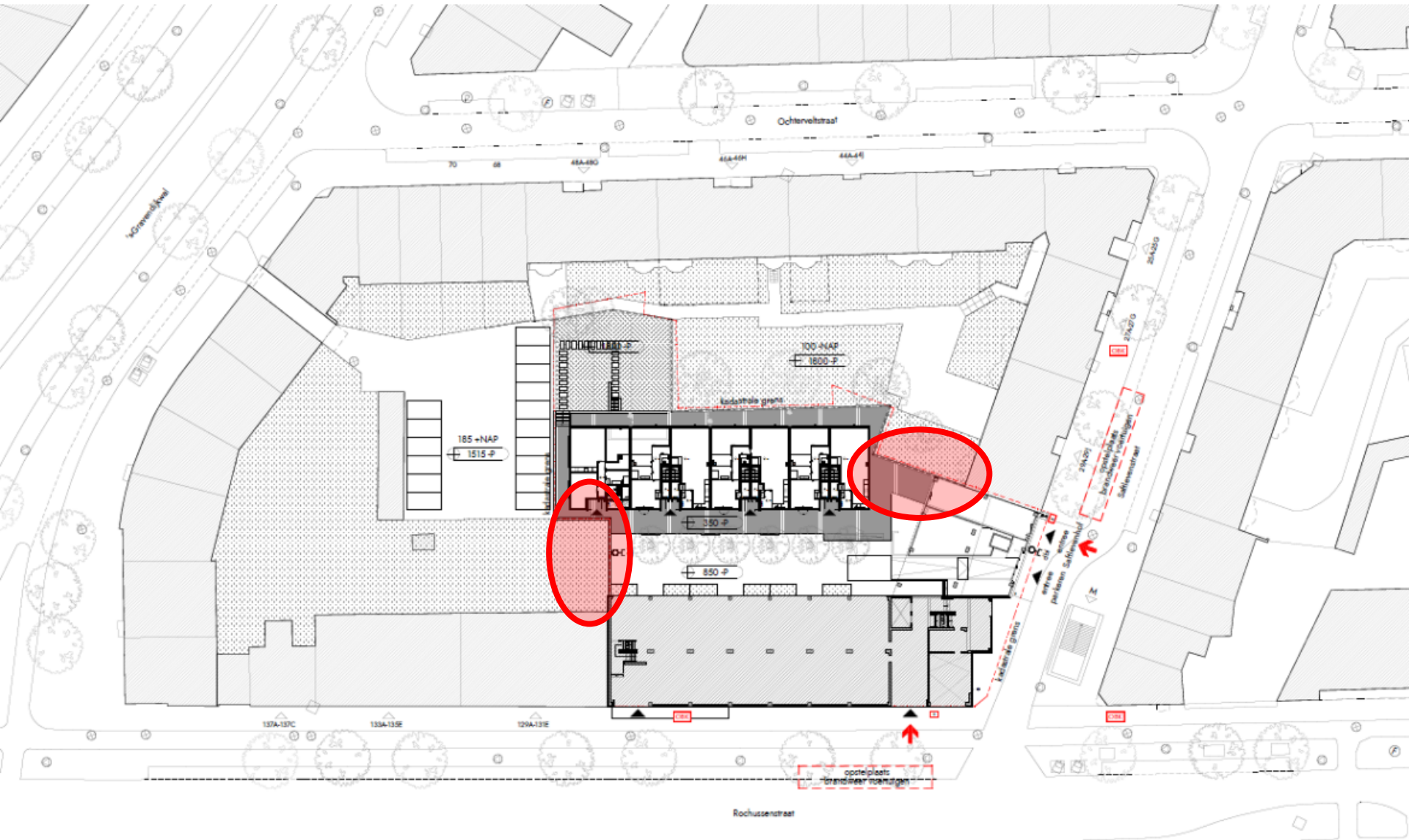
westgevel

woningen tuinzijde Safflevenstraat
kijken uit op 'blinde gevel'

Afbeelding 9

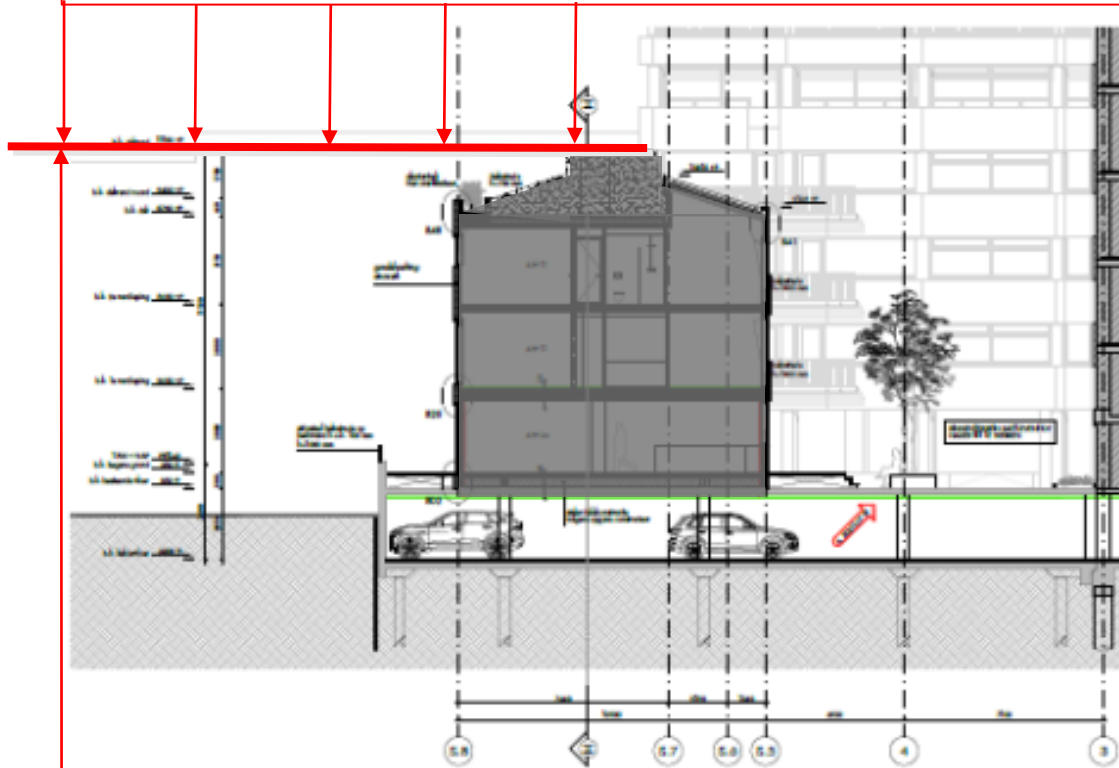


Afstand 'nieuwbouw' tot perceelgrens/overliggende woningen problematisch



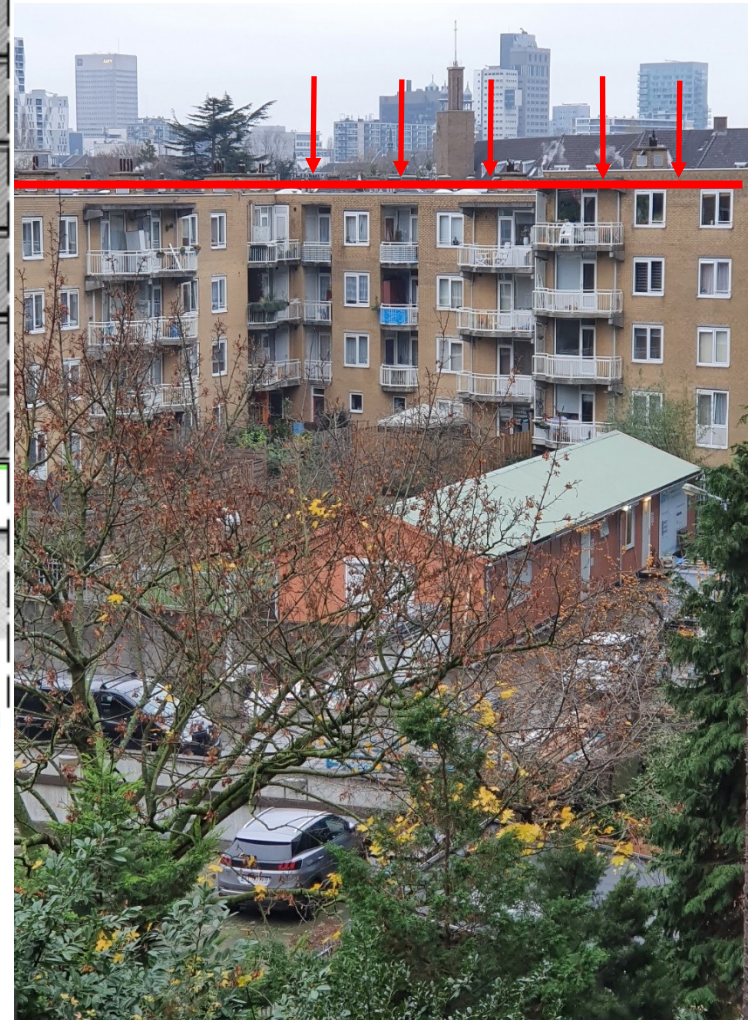
Impact hoogte nieuwbouw t.o.v. bestaande bouw

hoogte bestaande woningbouw aan de Safflevenstraat en Ochterveltstraat



nieuw bouwblok t.o.v.
bestaande bouw is
intimiderend

Afbeelding 10

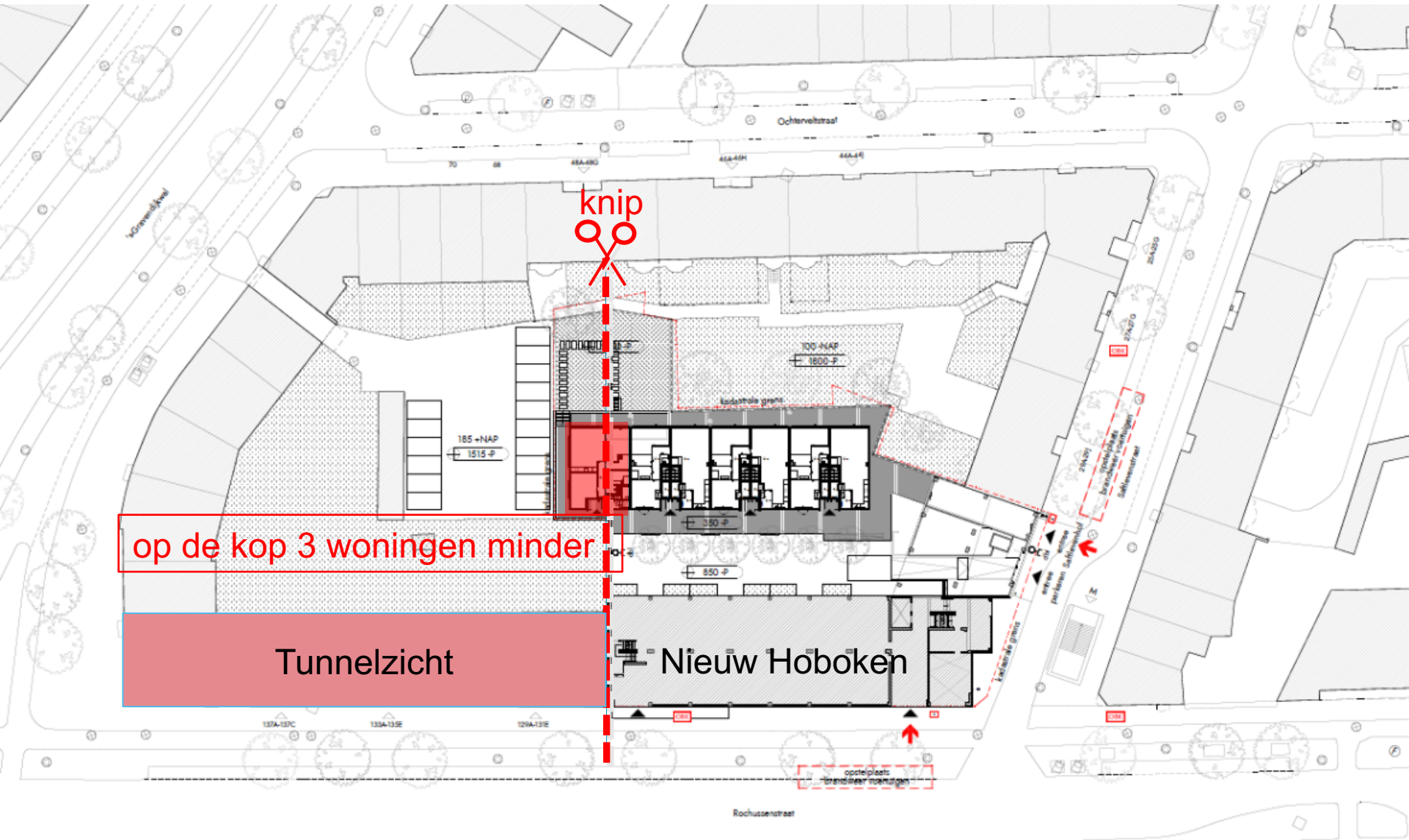


Verzoek aan de commissie I

Ons **eerste verzoek** aan de commissie is te voorkomen dat het nieuw te realiseren woonblok 'door de rooilijn schiet' van de reeds bestaande bouw van het Tunnelzicht- complex.

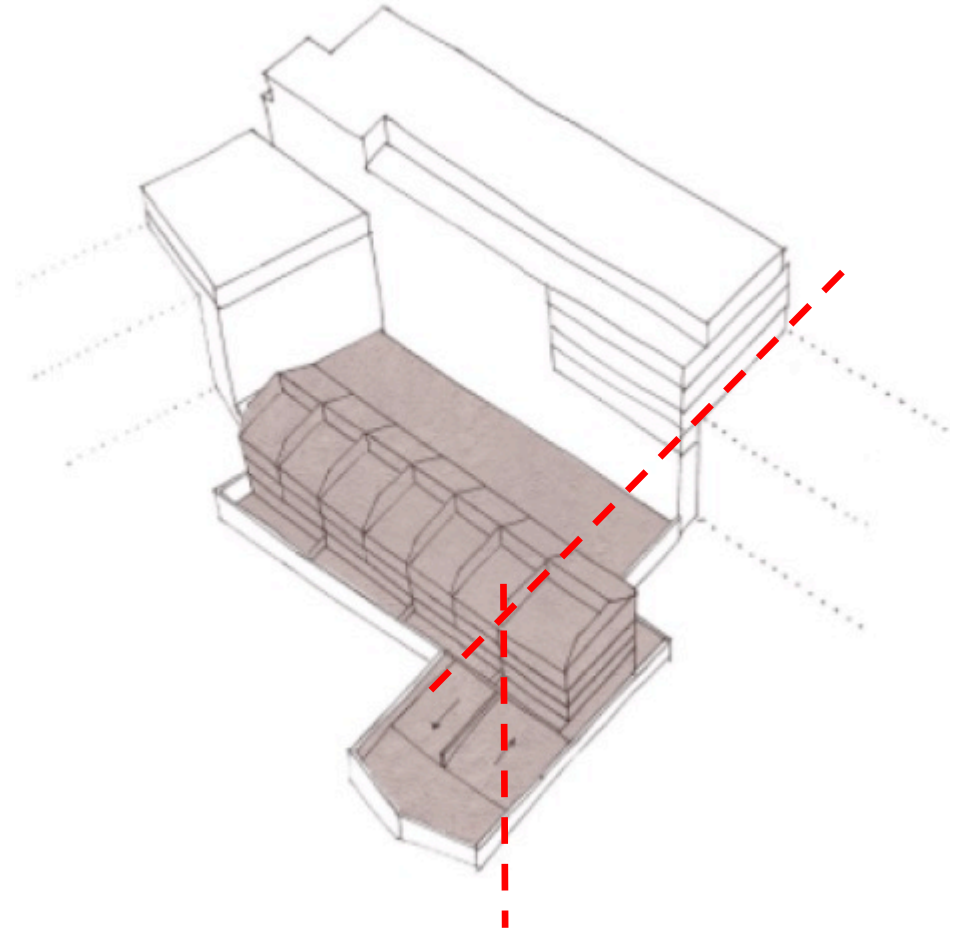
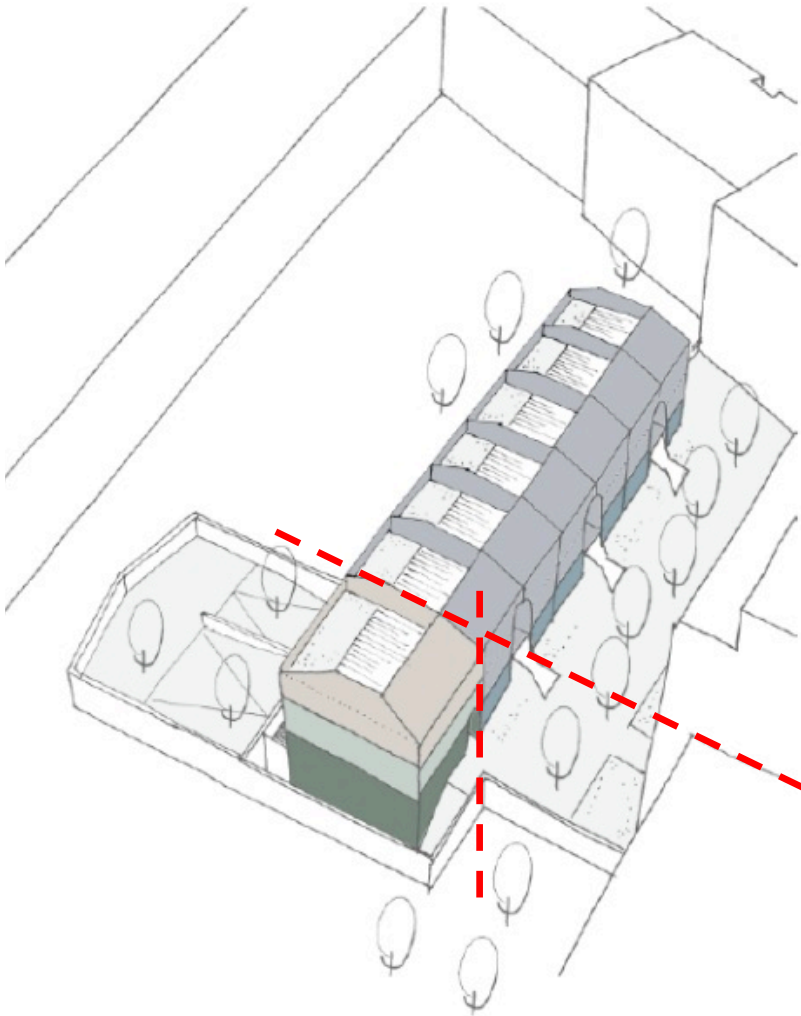
Dit kan door 3 woningen minder te realiseren, waardoor de bestaande bouwgrens wordt gerespecteerd en er ook meer ruimte komt voor vergroening op het Saftlevenhof.

Afbeelding 11



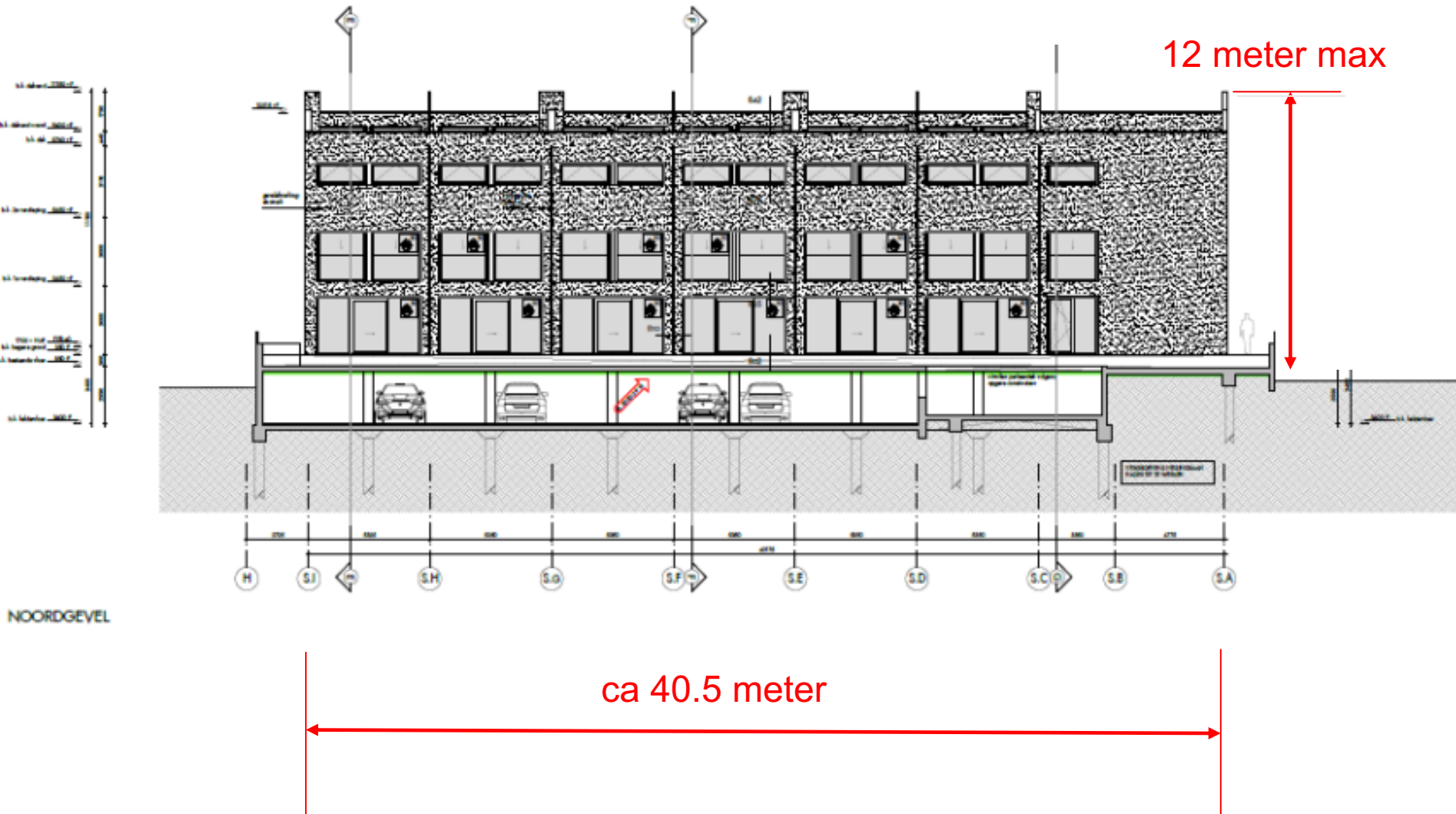
12 woningen minus 3 kopwoningen = 9 woningen resterend

Afbeelding 12

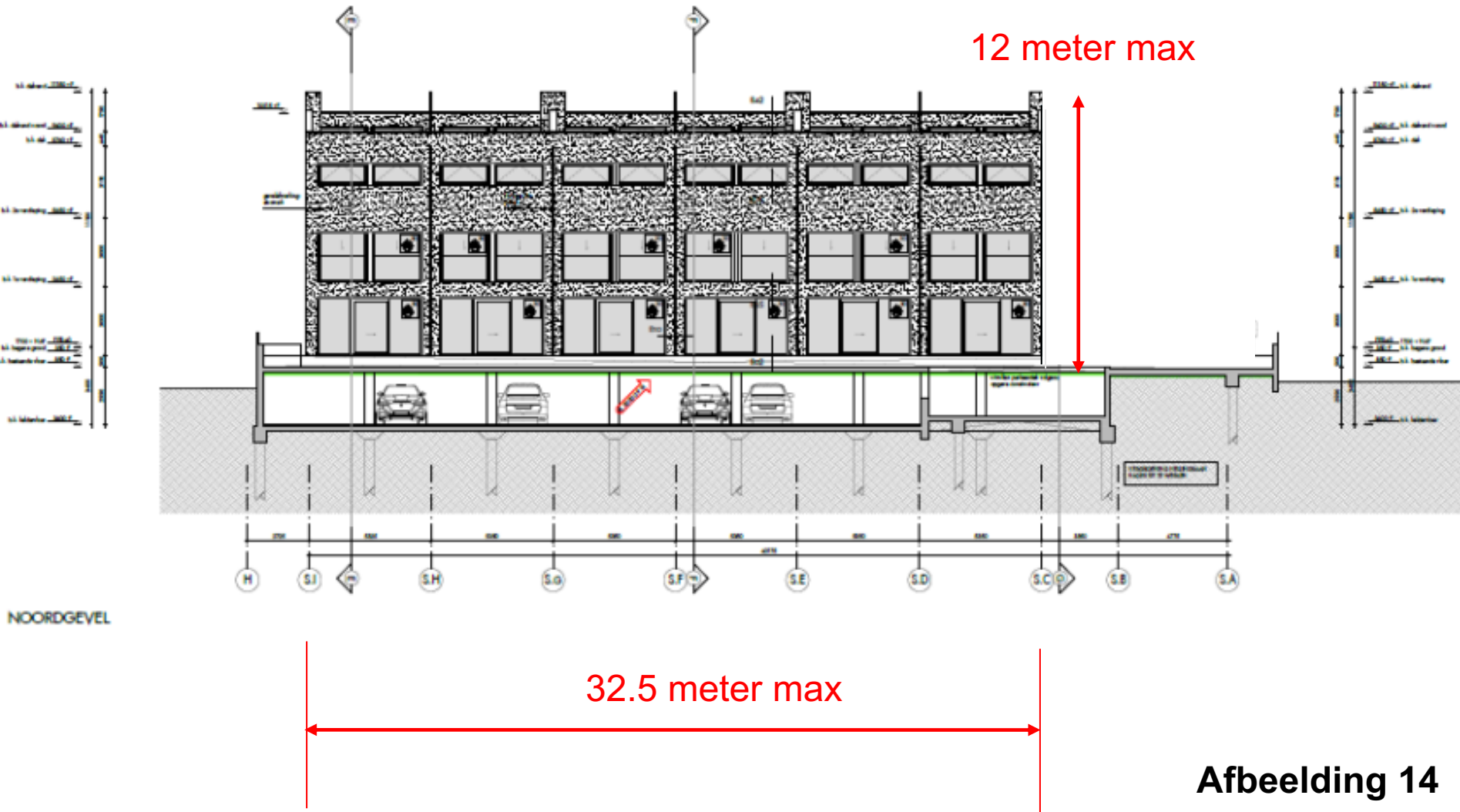


Voorstel Ready for Living 12 woningen

Afbeelding 13



Bouwblok met 9 woningen i.p.v. de geplande 12 woningen



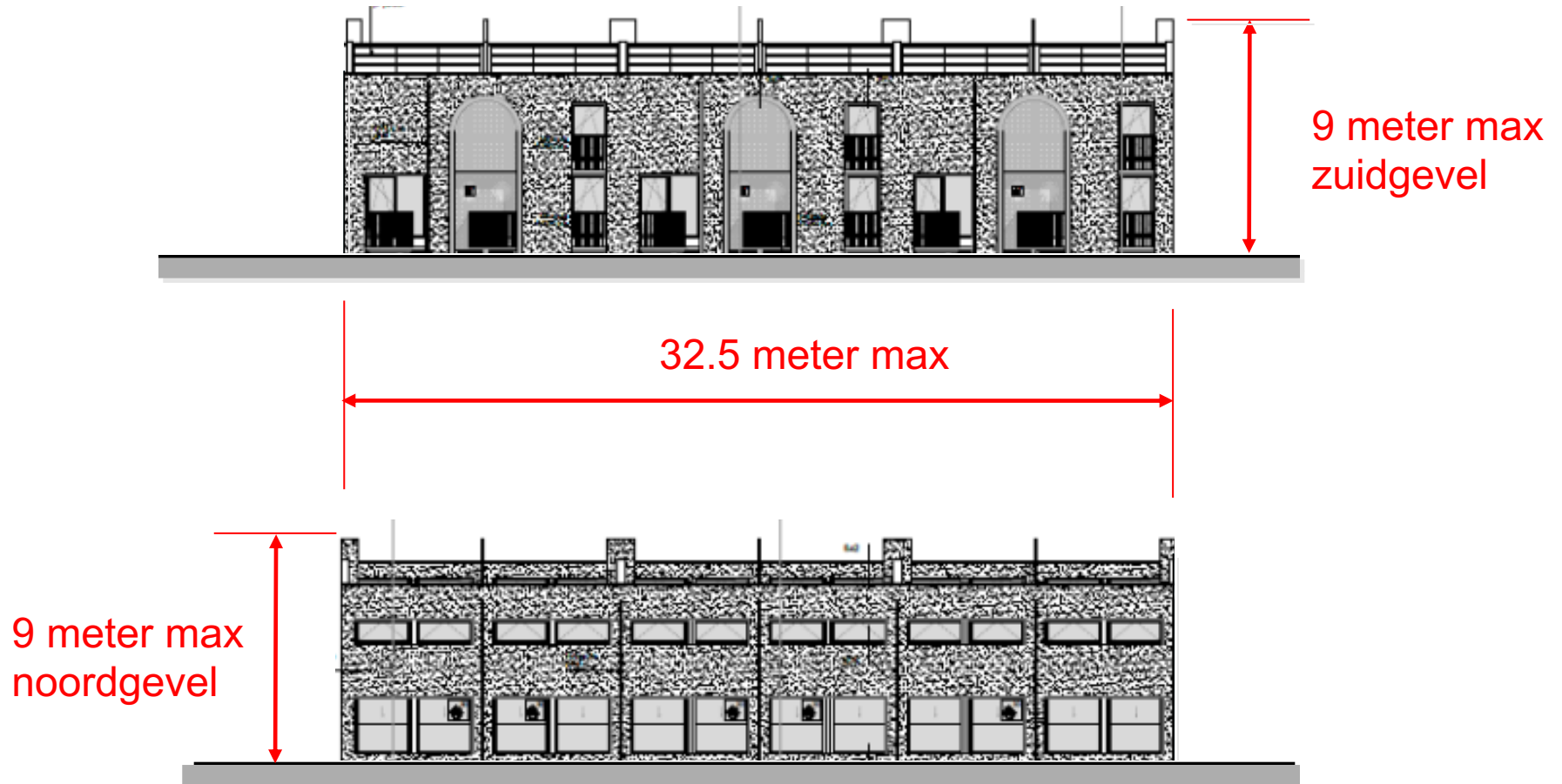
Verzoek aan de commissie II

Ons **tweede verzoek** aan de commissie is om, na het inkorten met 3 woningen, het bouwblok ook in de hoogte te verlagen met 1 bouwlaag/3 woningen.

Hierdoor zal het bouwvolume minder intimiderend worden voor alle omwonenden, zal de bezonning van de achterzijde Ochterveltstraat aanmerkelijk verbeteren, en zal het uitzicht vanuit de Saftlevenstraat minder worden belemmerd.

Er blijven dan 6 grondgebonden eengezinswoningen over, van elk 2 bouwlagen.

Bouwvolume in hoogte verminderen van 9 naar 6 woningen
Resultaat: 6 grondgebonden eengezinswoningen



Afbeelding 15

Conclusie

Aantal woningen dat wordt gerealiseerd in
kantoorcomplex Nieuw Hoboken = 97 woningen

Nieuwbouw in Saftlevenhof = 12 woningen

Voorstel: nieuwbouw terugbrengen naar 6 woningen

Voordeel: leefbaarheid binnenterrein verbeterd voor alle omwonenden

Eindresultaat = 103 i.p.v. 109 woningen

Verzoek omwonenden

Aanpassing voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Voorgestelde bouwvolume in hoogte en lengte beperken door 6 woningen minder te realiseren.

Hiermee wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente om woningen te realiseren
en anderzijds aan de wens van de bewoners voor een
zo groen en vrij mogelijk binnenterrein.

Nieuw Hoboken en Saftlevenhof = 103 i.p.v. 109 woningen