Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 13 september 2022

Hoorzitting Het Lage Land Oosterflank / De Machinist

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	N. Akhatab (Denk), G.G. van Dijk (CU), D. van Dommelen (VVD), A. Kockelkoren (GroenLinks), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), P.J.H.D. Verkoelen (50Plus), M.M. Vlasblom (Bij1), H. Wempe (Volt)
Tevens aanwezig		-
Ambtelijke ondersteuning:		S.W. Ebbinge, K. Lakerveld
College van B&W:		
Griffie	:	N. Ferreira (commissiesecretaris), M. Binda (commissiegriffier), DemiSec

---

1. Opening en agenda

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet de aanwezigen welkom.

2. Hoorzitting Bestemmingsplan Het Lage Land Oosterflank, herziening Rodaristraat Rotterdam

De reclamant heeft ervan afgezien gehoord te worden. De advisering wordt doorgeschoven tot na agendapunt 3.

3. Hoorzitting Bestemmingsplan Kavel De Machinist

De voorzitter geeft aan dat reclamant 3 een schriftelijke reactie heeft toegezonden en aan dat een schriftelijke zienswijze beschikbaar van een

omwonende die geen zienswijze heeft kunnen dienen omdat deze pas in het gebied kwam wonen nadat de bezwaartermijn was afgelopen.

Reclamant 1
Projectontwikkelaars mevrouw Sprunken en de heer Wijnen (FSD) zijn aanwezig. Eerstgenoemde heeft als projectontwikkelaar bezwaar gemaakt tegen haar eigen bestemmingsplan. Die opmerkelijke situatie wil zij graag toelichten. In drie rondes heeft men ingeschreven op de tender voor het plaatsen van een gebouw op deze locatie. Ten tijde van de beoogde realisatie bleek de gronduitgifte anders uit te pakken, omdat de Eneco-leiding hoger lag dan verwacht. Een aantal voorstellen tot aanpassing van de projectontwikkelaar werd door de gemeente niet gehonoreerd. Dat vindt spreker jammer, maar ook begrijpelijk omdat het een tender betreft. Als daarvan wordt afgeweken, hebben meer dan twintig partijen daar iets over te zeggen. Men legt zich neer bij voorliggend besluit. De samenwerking met het projectteam is goed. Het voornemen is medio oktober de omgevingsvergunning in te dienen.

De heer Van Dijk vraagt wat mevrouw Sprunken anders zou willen zien.

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar het voordeel van scenario 3. Daarnaast vraagt zij of inzake de zienswijze van De Machinist inmiddels een oplossing is gevonden.

Mevrouw Verkoelen vraagt of het bestemmingsplan alle bestaande bezwaren afdekt.

De heer Rozema vraagt of de projectontwikkelaar nog uit de voeten kan met de prijzen voor middenhuur uit het actieplan.

Mevrouw Sprunken antwoordt dat de middenhuur is gecapt. De afgesproken indexering is gekoppeld aan de CPI. Een Zwitserse belegger heeft inmiddels interesse getoond om dit project af te nemen. Dit gebouw wordt geen ‘cash cow’. Zij wil dit project, het eerste dat ze ooit binnenhaalde, wel succesvol afronden. Men gaat uit van de afspraken uit het Actieplan Middenhuur zoals die zijn verwoord in de tender. Van het voornemen de vrijesectorappartementen, 25% van het totaal, wat kleiner te maken ten gunste van de middenhuur is afgestapt. Inzake de hoogte van de parkeergarage merkt zij op dat de aanwezige bult haar noodzaakte een halve verdieping hoger te gaan werken. De parkeergarage komt dan op maaiveld, er hoeft heen bak te worden gegraven. De aansluiting met De Machinist is mooier en het is goedkoper voor de ontwikkelaar. Er zijn maatwerkafspraken over de horeca-invulling gemaakt.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
De heer Van Dommelen vraagt naar de status van de Viskantine, als die geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De heer Rozema vraagt naar de afspraken over de horeca in de plint, die niet in het bestemmingsplan zouden zijn geregeld.

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 13 september 2022

Hoorzitting Het Lage Land Oosterflank/De Machinist

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar het risico dat met het gegrond verklaren van bezwaren buiten de tendervoorwaarden wordt gekleurd met vaststelling van dit bestemmingsplan.

De heer Van Dijk begrijpt dat de voorgestelde oplossing voor de parkeergarage buiten de tendervoorwaarden valt. Spreker draagt argumenten aan waarom deze oplossing beter is. Zijn vraag is of partijen deze visie delen.

De heer Lakerveld geeft aan dat het initiatief vrij laat is binnengekomen. Omdat het bouwplan nog niet concreet was, viel het nog niet te bestemmen. Nu wel bekend is dat er een initiatief ligt, wordt hierover nagedacht. Het bestemmingsplan heeft al ter inzage gelegen en wordt bijna vastgesteld. Dit is niet de juiste fase in de procedure om dit mogelijk te maken. Daarnaast zouden milieuonderzoeken nodig zijn naar bijvoorbeeld de verkeer-aantrekkende werking en naar de geuroverlast. Dit kan het beste via een separate procedure lopen. Het gesprek over deze procedure loopt.
Het maatwerkvoorschrift is een apart besluit van de DCMR. Hierin is opgenomen hoeveel decibel aan geluid hij mag produceren. Dat gebeurt in combinatie met begrenzers, die ervoor zorgen dat bijvoorbeeld de muziek niet harder kan dan in het besluit is voorgeschreven. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning om te bouwen moet het maatwerkvoorschrift worden overlegd. Alleen dan wordt de bouwvergunning verleend.

De heer Ebbinge geeft aan dat de tendervoorwaarden niet worden overschreden door de gegrondverklaring.

De heer Lakerveld vult aan dat tender altijd de grondslag voor het bestemmingsplan is geweest.

De heer Ebbinge vervolgt. De halfverdiepte parkeergarage is ook in de nota van uitgangspunten opgenomen als inhoudelijk beste oplossing. De middenhuur wordt beschouwd als privaatrechtelijke kwestie. In de tenderuitvraag is het Actieplan Middenhuur benoemd en is een aanvangshuur vastgesteld. Die kan meegroeien met de CPI.

Reclamant 2
Mevrouw Ten Bosch spreekt in namens 83 bewoners van Coolhaven-eiland, omwonenden van Kavel De Machinist.
In de afgelopen vijftien jaar was op de plek waar nu Coolbase komt een wijktuin gevestigd. Zij heeft zich in de afgelopen jaren met de Stichting De Nieuwe Tuin en anderen ingezet om er naast een bloeiende tuin sportactiviteiten te organiseren die zorgden voor verbroedering in de wijk. In de aanloop naar de nieuwbouw kreeg deze inzet een vervolg. Men werd uitgenodigd in online meetings om de activiteiten voort te kunnen zetten. Daar is het bij gebleven. Zij vraagt hoe de commissie vindt dat decbewoners moeten worden betrokken in een geschiedenis als deze. Het gaat dan met name om de ontwikkeling van het groene gebied achter De Machinist. Men heeft bewezen dat het bijdraagt aan de

sociale cohesie en biodiversiteit. Het gebied is onderdeel van De Groene Connectie en wil dat graag blijven.
'Het rondje Coolhaven afmaken' suggereert iets anders dan de wijktuin die men kent. De activiteiten die jarenlang zijn ontplooid, zijn op een kadasterkaart niet terug te zien. Het zou bij het wijzigen van een bestemming verstandig zijn rekening te houden met dit soort energie, die gratis wordt geleverd en tot werkelijke participatie leidt. De zienswijze is op procedurele gronden ongegrond verklaard. De vraag is daarom hoe de procedure kan worden veranderd zodat recht wordt gedaan aan de actieve inwoners.

Mevrouw Verkoelen heeft begrip voor het gestelde, maar geeft aan dat bestemmingsplannen daar niet over gaan. Zij vraagt of spreker dit aspect eerder heeft neergelegd bij de gemeente. Dit kan wel in een afsprakenkader met de gemeente worden vastgelegd.

Mevrouw Kockelkoren onderschrijft het pleidooi om zelfbeheer door buurtbewoners in zo'n nieuw plan te betrekken. In de plannen staat dat dit mogelijk zou zijn op het dak van de parkeergarage. Zij vraagt of die gesprekken lopen. De suggestie wordt gewekt.

Mevrouw Ten Bosch geeft aan dat dit in de wijk is besproken met betrokken ambtenaren. Daarop volgden slechts vrijblijvende uitspraken. Ondertussen hebben wisselingen plaatsgevonden onder wijkmanagers.
In plaats van aanschuiven aan een tafel om mee te praten, wil spreekster dat de geschiedenis wordt meegenomen. Wie jaren bezig is geweest met een tuin en ineens een heel andere tuin ziet ingetekend, concludeert dat ergens onderweg de buurtbewoners buiten de boot zijn gevallen. Als daar vanuit verschillende partijen geen zwart-op-witafspraken over zijn, wordt de noodzaak niet onderkend. Dat leidt tot contraenergie. De bruggen om de kloof tussen overheid en samenleving te dichten, lagen er, maar zijn weggehaald.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning
Mevrouw Verkoelen vraagt in hoeverre sprake is van een openbare tuin waarbij omwonenden worden betrokken en of er instrumenten zijn om die betrokkenheid te borgen. Ook wil zij weten hoe kan worden vastgelegd dat dit behouden blijft als openbaar groen.

De heer Rozema vraagt of bewoners het inrichtingsplan voor het groen kúnnen opzetten. Of ze het mogen, is later een vraag aan de wethouder. Het inrichtingsplan is volgens hem vormvrij.

De heer Van Dijk leest in het raadsvoorstel dat 'wenselijk is' dat bewoners worden betrokken. Hij vraagt naar aanleiding van inspreekster of er aanknopingspunten zijn om bij de vrijblijvendheid weg te komen.

De heer Ebbinge geeft aan dat privaatrechtelijk is vastgelegd dat de ontwikkelaar een ontwerp maakt waarmee de gemeente verder kan richting inrichtingsplan. De procedure, inclusief programma van eisen, moet nog van start gaan. Daarin is geborgd dat omwonenden en andere stakeholders aan tafel zitten. Er zijn voldoende mogelijkheden een programma van eisen op te stellen dat op

draagvlak kan rekenen. Wel is een schetsontwerp nodig om mee te werken. Dat is vergevorderd, maar het laat nog niet precies zien hoe het gaat worden. Dat men tot nu toe minder is meegenomen dan bij een normale inrichtingsplanprocedure erkent hij.

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar het verschil met een normale inrichtingsplanprocedure.

De heer Ebbinge geeft aan dat de inrichting van het gebouw hier invloed heeft op het landschap. Meestal wordt pas na de bouw begonnen met de inrichting van de buitenruimte. Nu wordt in een vroeger stadium aan de buitenruimte geschetst. Dat heeft te maken met de ingewikkeldheid.

De heer Van Dijk proeft de frustratie van de omwonenden: pas als er iets ligt, mogen zij nog een keer aanschuiven. Zij zijn al jaren bezig in dat gebied, dus de vraag is wat erop tegen is om hen in een eerste, vrije brainstorm aan tafel te vragen. Hij vraagt zich af waarom dat niet is gebeurd. Omdat de procedure nog niet is gestart is dit een mooie manier om een vrije oefening te doen op de inrichting van een landschap.

De heer Ebbinge weet dat het project een tijd heeft stilgelegen. Dat kan een rol hebben gespeeld. In de inrichtingsprocedure vindt de gemeente het heel belangrijk alle betrokkenen een actieve rol te geven bij de inrichting.

De heer Lakerveld voegt toe dat alle door spreker benoemde activiteiten in de wijktuin in het bestemmingsplan zijn toegestaan.

De voorzitter sluit dit deel van de hoorzitting. Hij vraagt of er over de andere ontvangen schriftelijke reacties nog vragen zijn.

De heer Rozema vraagt over de reactie van Reclamant 3 of voor dit bestemmingsplan een hogere waardenbesluit nodig is.

De heer Lakerveld geeft aan dat dit het geval is. De gevelisolatie wordt aangepast op alle aanwezige geluidsbronnen. Hierbij behoort ook het nestgeluid. Dat is het geluid van afgemeerde schepen. Dit nestgeluid wordt meegewogen in de berekeningen van de totale geluidbelasting. In De isolatie wordt daarop gebaseerd.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of Coolbase helemaal energiezuinig is, gezien de hoeveelheid glas.

De heer Van Dommelen sluit zich aan bij de vraag van mevrouw Kockelkoren. Hij twijfelt of dat kan met een gebouw dat helemaal van glas is.

Mevrouw Sprunken wordt aan tafel gevraagd om verduidelijking te geven, als reclamant 1, de projectontwikkelaar. Zij geeft aan dat er glazen gebouwen zijn die energiezuiniger zijn dan gebouwen van steen. De tender is indertijd nog ingediend onder de EPC-normen. Omdat de energiemaatregelen steeds verder zijn aangescherpt, moet het Bouwbesluit nu voldoen aan de BENG (Bijna

Energie Neutraal Gebouw). Die norm is strenger dan de EPC waaronder is ingediend.

De voorzitter sluit dit deel van de hoorzitting.

Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Het Lage Land – Oosterflank, herziening Rodaristraat Rotterdam

Reclamant 1	1.1 Collegevoorstel: deels gegrond. De commissie gaat akkoord. 1.2 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.

Dit wordt als hamerstuk doorgeleid naar de commissie.

De heer **Verhoef** stelt voor het tekort aan sport- en speelgelegenheden in Alexander bij de wethouder onder de aandacht te brengen. Hem wordt aangeraden dit in de raad apart te benoemen als stemverklaring, omdat het losstaat van het bestemmingsplan.

Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kavel De Machinist

Reclamant 1	1.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 1.2 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie neemt het aan ter kennisname. 1.3 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. 1.4 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 1.5 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. 1.6 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 2	2.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie neemt het aan ter kennisname.
Reclamant 3	3.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 4	4.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 4.2 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 4.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 4.4 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 4.5 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 5	Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 6	6.1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 6.2 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 6.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 6.4 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 6.5 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. 6.6 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 6.7 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 7	Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.

De **voorzitter** merkt op dat het bestemmingsplan, met lichte herziening op de advisering op de zienswijzen, wordt doorgeleid naar de commissie BWB op 21 september 2022 en gemeenteraadsvergadering van 28 september.

Op verzoek van de heer Rozema, de heer Wempe en mevrouw Verkoelen wordt de wethouder verzocht extra toelichting op servicekosten, middenhuur en het inrichtingsplan.

Mevrouw **Kockelkoren** vraagt daarnaast om bespreking van deze ‘veegbrief’ van de wethouder in de raad.

4. Sluiting hoorzitting

De voorzitter sluit de bijeenkomst onder dankzegging. De eerstvolgende commissievergadering is op 27 september 2022.

Hoorzitting zienswijzen BP
Kavel De Machinist op 13 september 2022
t.a.v de secretaris DD.Wind

Rotterdam, 9 september 2022

Geachte commissieleden,

Helaas ben ik niet in staat persoonlijk aanwezig te zijn om mijn zienswijze toe te lichten. Daarom deze korte schriftelijke reactie.

De *monumentale waarden* van De Machinist, Puntegale en zijn directe omgeving lijken in deze discussie over wel of niet of anders bouwen niet relevant. Dat maak ik op uit de reactie die uw ambtelijke ondersteuning heeft geschreven op mijn zienswijze. Vanuit hun oogpunt, bouwen… bouwen…. bouwen ..kan ik me dat voorstellen. Ik hoop dat u ook oog heeft voor de andere kant van de medaille.
De weinige monumenten die we hebben in Rotterdam koesteren we niet voldoende. We laten dit – in dit geval - wegvallen door de aandacht te richten op een super modern glazen gebouw. Een gebouw dat weliswaar transparant en toelopend is maar juist daardoor zeer opdringerig overkomt. Ik betreur het dat we die enkele mooie, monumentale gebouwen die Rotterdam rijk is zo ondergeschikt maken aan de drift om te moeten bouwen. Als er dan toch gebouwd moet worden, beperkt u zich dan hier tot maximaal drie verdiepingen en probeer dit in dezelfde sfeer te doen als de omliggende waardevolle gebouwen als De Machinist, Puntegale en zelfs Little C en De Hogeschool.

Klimaat.
Als aanvulling op mijn zienswijze wil ik hier ook niet onvermeld laten dat het mij op zijn zachtst gezegd verbaast dat een glazen, transparant gebouw in deze tijd van energiecrises de tender gewonnen heeft. Hoe houd je een glazengebouw koel? Door airco! Alleen zonwerend glas volstaat niet. En nu het steeds warmer wordt lijkt me dit punt belangrijk genoeg om mee te wegen in uw besluitvorming. Is Coolbase energiezuinig? Het antwoord is aan u.

Geluid.
Ik heb in mijn zienswijze proberen uit te leggen wat geluid doet over water. De reactie hierop is dat er metingen zijn gedaan bij Little C en de Deense Kerk. Naar mijn mening volstaat dat niet. De hoogbouw (Ter Hooch ruim 50 m hoog) aan de andere kant van het water, tegenover de huidige Viskantine en de Machinist, vangt veel meer geluid op dan de Deense Kerk die net twee verdiepingen telt.

Dat water in een theoretisch toetsingsmodel gelijk gesteld kan worden aan een harde bodem wordt door geluidsexperts in twijfel getrokken oftewel ter discussie gesteld. *Geluid wordt niet opgenomen door water en kan net zo hard of harder zijn dan waar het geproduceerd wordt. Water is namelijk akoestisch harder dan grond.*
Ik wil u nogmaals verzoeken hier nader onderzoek naar te doen bij de hoogbouw Ter Hooch. Ik heb namelijk niet het gevoel dat mijn opmerking over dit onderwerp erg serieus is genomen.

Ik dank u voor uw aandacht en wens u wijsheid bij het bepalen van uw standpunt.

Met vriendelijke groet,
M. Hoes

13 september 2022
Inspreken Zienswijze Coolbase: Een net parkje of een actieve wijktuin?
Anne Karin ten Bosch, mede namens 83 andere ondertekenaars.

Mijn dank voor deze spreektijd

Ik ben geruime tijd actief in mijn eigen wijk Coolhaveneiland.
Ik participeer en ben een actieve en betrokken burger.
Ik schets kort een geschiedenis, het belang van meer groen op Coolhaveneiland is in onze brief met argumenten onderbouwd, die is in uw bezit. Ik leg hier de nadruk op betrokkenheid en waardering:

Kleine Historie:
Sinds ruim vijftien jaar wordt er naast de Machinist, na de afbraak van het uitzendbureau voor de scheepvaart, een tuin onderhouden voor en door de buurt. Wisselende groepen bewoners hebben zich ontfermd over deze postzegel naast de overbodig grote parkeerplaats.

De Nieuwe Tuin:
De laatste jaren hebben we met Stichting De Nieuwe Tuin gezorgd voor bakken met bloeiende planten, kruiden, groenten en dergelijke. Nieuw waren de sportieve activiteiten in de zandvlakte die bij droegen aan bewegen en gezondheid. We zorgden met deze tuin voor een fijne groene plek, sociale activiteiten en sportief bewegen voor deze deels kwetsbare wijk. Door het zelfbeheer was er grote diversiteit in de beplanting en in de activiteiten.

Sociaal, cultuur en sport:
Het onderhoud en de sportieve activiteiten brachten bewoners van divers pluimage bij elkaar.
De picknickbank en de randen van de tuinbakken (gemaakt van stoeptegels) waren een geliefde plek om van de ochtend- en avondzon te genieten, met elkaar af te spreken, te vergaderen. Kinderen, ook van de kinderopvang en honden konden er spelen. De dansgroep uit de wijk gaf er les bij mooi weer, er werden verjaardagen gevierd, muziek gemaakt en geluierd in het gras.

Op de kaart:
Deze groene, sociale en culturele kwaliteiten zijn niet zichtbaar op een kadaster plattegrond. Wel staan we op de kaart van De Groene Connectie en van De Groene Slinger en dragen we bij aan de biodiversiteit en sociale cohesie.

We werden toch niet betrokken:
De architecten van Coolbase hebben we in een vroeg stadium gezien in een beperkt aantal online meetings, omdat we tijdens de voorbereidingen door wilden gaan met onze activiteiten. We hebben meermaals aangegeven graag in gesprek te gaan over de ontwikkeling van het groen en de speelruimte bij Coolbase als een noodzakelijke plek voor de wijk.

Een net parkje of een levendige wijktuin?:
De tuin is nu ingetekend, vooral toekomstige bewoners zijn uitgenodigd mee te praten over de verdere inrichting, de geschiedenis lijkt uitgewist. Straks ligt er een 'mooie' tuin gericht op de bewoners van Coolbase, net als het Tuschinskipark gericht is op de bewoners van Little C. De ruimte heet publiek, maar is niet langer divers. Wie voelt zich straks betrokken en heeft tijd en aandacht voor het onderhoud van deze ruimte? Draait het uit op de gemeente en daarmee de Rotterdamse Stijl en veegwagens?

Samen met burgers de stad maken?:
De gezamenlijke ontwikkeling van dit gebied is essentieel om je welkom te voelen om er te verblijven, mee te werken aan het onderhoud nu en ook in de toekomt. Wordt het een keurig parkje of een levendige wijktuin, blijven er straks betonnen of stalen bakken achter met verdroogd gras, of sporten en spelen er jongeren; het gezamenlijke ontwerpproces is doorslaggevend. Architecten vertrekken, bewoners blijven achter.

De gemeente heeft actieve en participerende bewoners nodig om de huidige crises het hoofd te bieden. De afstand tussen burger en overheid moet overbrugt worden. In deze casus was er een brug en lag de samenwerking voor het oprapen.
Betrokkenheid is goud waard en als dit geen handen en voeten krijgt en niet verankerd ligt in de procedures, dan is elke toezegging een wassen neus, zoals het woord 'participatie' steeds opnieuw een wassen neus blijkt. Zoals onze vraag simpel afgewezen kan worden.

De 83 ondertekenaars roepen de alle betrokkenen met klem op de actieve samenwerking aan te gaan. In de ontwikkeling van deze buurttuin vragen we om zwart op wit deze samenwerking te noemen als een voorwaarde voor een geslaagde ontwikkeling van een duurzame diverse publieke ruimte.

Wij willen mede-eigenaarschap voelen door actief en direct samen te werken met betrokken partijen, we willen op die manier onderdeel blijven van De Groene Connectie. Wij hebben deze postzegel groen, dit longblaasje, nodig in onze directe leefomgeving.

Vragen:
- Betrokkenheid is essentieel, welke instrumenten kunnen nu worden ingezet om de daad bij het woord te voegen?
- De leefomgeving is mede bepalend voor het welbevinden van de inwoners. De leefomgeving van Coolhaveleiland zou aanzienlijk opgeknapt worden, maar dit is wegbezuinigd. Wat gaat de gemeente doen om Coolhaveneiland meer dan een face-lift te geven?

Ik verwijs graag naar:
https://organizingengagement.org/models/ladder-of-citizen-participation/

Dank voor uw bericht en uitnodiging om op 13 september mijn zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.
Helaas lukt het mij door verplichtingen elders die avond niet om zelf aanwezig te zijn.
Daarom maak ik graag gebruik om mijn zienswijze schriftelijk aan u te sturen, mede namens mijn buurman

Via deze weg willen wij bezwaar maken tegen de bouw van het project Coolbase.
Wij zijn op de hoogte van het feit dat de periode van bezwaar maken reeds verlopen is vorig jaar.
De reden dat wij alsnog onze zienswijze willen indienen ligt in het gegeven dat wij in augustus 2021 in Little C zijn komen wonen en het proces van bezwaar maken daarvoor heeft plaatsgevonden en wij dat hebben gemist.

Waarom bezwaar.

- *Wij hebben mede voor het project Little C gekozen door het wijdse uitzicht vanaf onze woning richting het water en naar de verre horizon/haven gebied. Dit uitzicht gaat nu verstoord worden door een hoge toren.*
- *Impact van de toren op lichtinval en zon. Gezien de hoogte van de geplande toren verwachten wij last te krijgen van zon weerkaatsing gedurende de ochtend en schaduw in de middag gedurende een bepaalde periode.*
- *Het design van de geplande toren past naar onze mening totaal niet in het plaatje van de huidige bebouwing, waarbij De Machinist en het voormalige belasting kantoor als prachtig markante gebouwen een zeer fraai aanzicht opleveren voor iedereen in Little C en omgeving.*
- *Het is zonde om het stukje groen wat nog aanwezig is op de bouwlokatie te laten bebouwen. Beter zou het zijn dat stuk groen te verfraaien, zodat het ook deel uitmaakt van/verlengde vormt op de groen rand langs Little C. Voor de regen water afvoer lijkt het ook beter een stuk groen aan te houden op deze plek.*

Wij hopen dat onze zienswijze, samen met die van andere bezwaarschriften, mede bepalend zal zijn voor de besluiten die u zult gaan nemen mbt de inrechting van het stuk grond waar nu de bouw van de woon toren gepland staat.

Graag horen wij de uitkomsten van de hoorzitting en verdere besluiten.

Vriendelijk dank voor de genomen moeite.

P.P. Haverbeke

&

Zienswijze FSD
Reclamant 1
13-09-2022

Situatie

FSD

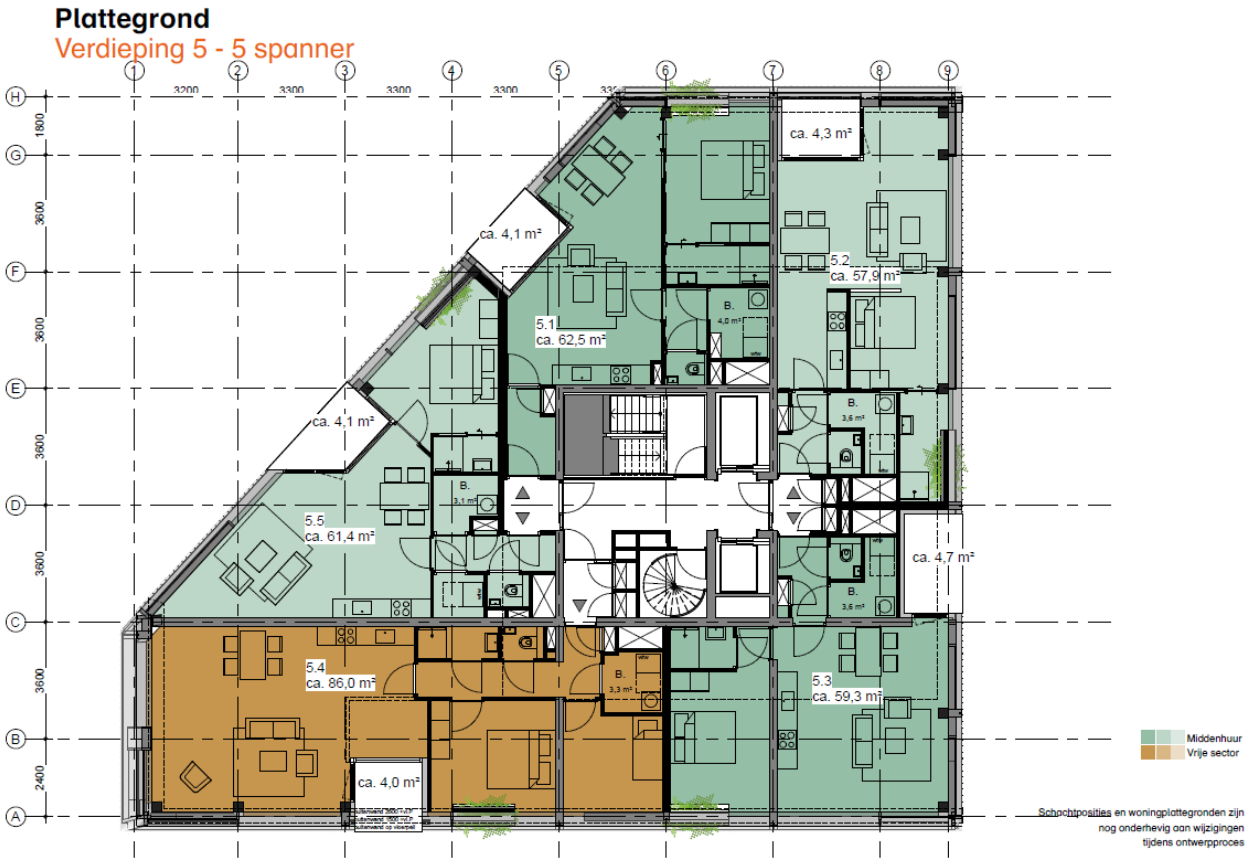
Middenhuur

- Plan voldoet aan Actieplan Middenhuur
- Minimale woningmaat 50 m2 GO
- Gemiddelde woningmaat 60 m2 GO
- 60 Woningen, 45 middenhuur, 15 vrije sector
- Alle woningen hebben een privé buitenruimte

Overzicht van maximale gemiddelde aanvangshuur en minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte per gebied

	Max. gemiddelde aanvangshuur	Min. gemiddelde oppervlakte	Max. huur & min. oppervlakte €/m²
Centrum	950	50	19
Stadswijken	950	60	16
Groenstedelijk	900	70	13

Maximale gemiddelde aanvangshuur in prijspeil 1-1-2019, indexering jaarlijks met CPI

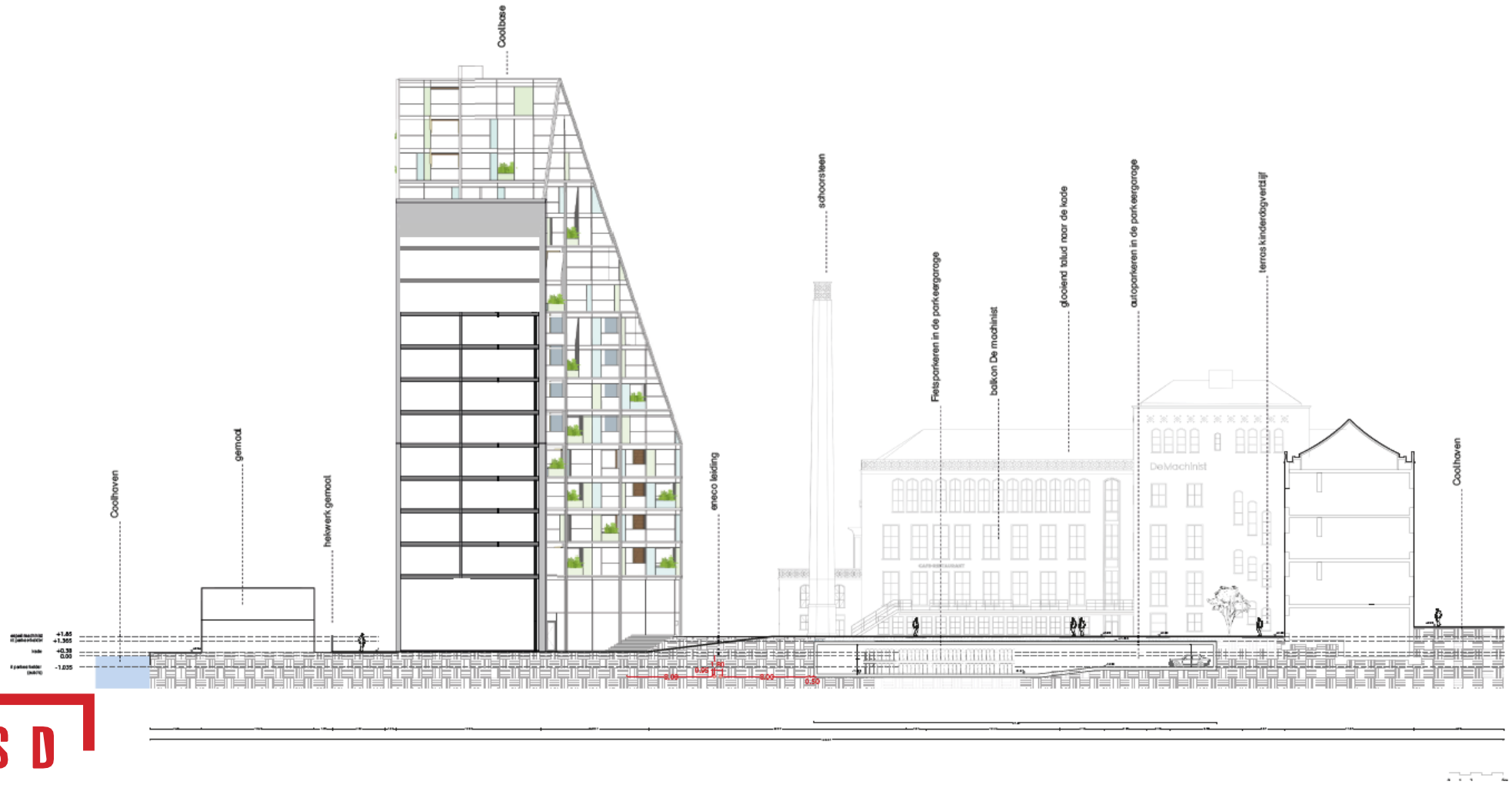


FSD

Doorsnede 1

FSD

Doorsnede 2



FSD

De Machinist

FSD