

Per mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Gemeenteraad van de gemeente Rotterdam
t.a.v. directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Datum : 11 december 2023
Onze referentie : 203250
Uw referentie : Gemeenteblad 2023 nr. 468023, 3 november 2023
Betreft : gecoördineerde besluiten 'Havenziekenhuis e.o.' zienswijze [REDACTED]
E-mail : [REDACTED]
Telefoonnummer : [REDACTED]

Geachte mevrouw/heer,

Voor het project Havenziekenhuis e.o. liggen de volgende ontwerpbesluiten ter inzage:
ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o. (NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekh-on01)
ontwerp-omgevingsvergunning (OMV.22.10.00244)

De hierboven genoemde ontwerpbesluiten liggen ter inzage vanaf vrijdag 3 november tot en met donderdag 14 december 2023. Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk zienswijzen kenbaar maken aan de gemeenteraad. Van de geboden mogelijkheid maken wij gebruik namens [REDACTED] wonende op het adres [REDACTED]

Schaduw-, wind- en geluidseffecten

Er is een onderzoek naar de schaduwhinder uitgevoerd. De ontwikkeling van De Hoge Wiek zal ook van invloed zijn op het eindbeeld ten aanzien van de schaduwwerking. De brief van het college aan de gemeenteraad van 20 juni 2023 telt ook beide ontwikkelingen bij elkaar, waarbij aangegeven wordt dat er 400 á 450 woningen gerealiseerd worden. Waarschijnlijk wordt echter bedoeld dat er na sloop van de studentenwoningen in de Hoge Wiek samen met het Havenziekenhuis per saldo 400 á 450 woningen bij komen, meer dan de oorspronkelijke 420 in de Nota van Uitgangspunten. Formeel kan het natuurlijk zo zijn dat het eerdere bestemmingsplan voor herontwikkeling van het Havenziekenhuis niet te veel schaduwwerking leidt en dat dan net de nieuwbouw van de Hoge Wiek niet mogelijk blijkt omdat er dan wel teveel schaduwwerking optreedt.

De ontwikkelaars van De Hoge Wiek verkeren echter waarschijnlijk in de veronderstelling dat ook hun project doorgang kan vinden. Zij verwachten niet dat net hun initiatief tot teveel schaduwwerking leidt. Wij stellen dan ook voor de nieuwe situatie met nieuwe ontwikkeling op de locatie havenziekenhuis en De Hoge Wiek tegelijkertijd op schaduwwerking te laten onderzoeken. Aangezien de herontwikkeling van de Hoge Wiek (50 > 70 meter en 207 > 369 wooneenheden) parallel loopt en de bouw waarschijnlijk ook eerder zal plaatsvinden dan het Havenziekenhuis zouden deze twee ontwikkelingen gezamenlijk in ogenschouw genomen moeten worden. Wij stellen een volledig en gelijktijdige doorrekening van schaduw-, wind- en geluidseffecten van beide projecten voor.

Sociale woningbouw

Er gelden ten aanzien van sociale woningbouw, regels voor nieuwe ontwikkelingen maar in een zienswijze kunnen we dit punt wel maken. De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening stelt in artikel 7.44¹: Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling.

De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit de instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten heeft ingestemd, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.²

Hoofdstuk 3 van de provinciale Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam³ kent vier toetspunten. Criterium 1 luidt: "Het te bouwen percentage sociale woningbouw: is de omvang van sociale voorraad per subregio voldoende om aan de vraag van de doelgroep tegemoet te komen?"

In 2017 is er een aanvulling geschreven: Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, pagina 14: "De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad, onderverdeeld in corporatievoorraad, particuliere sociale huurvoorraad en koop tot € 140.000,- (prijsspeil 2018, bron: ABF, Streefvoorraad, vastgesteld tijdens regiotafel feb. 2018). Concreet: De streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030. Hierdoor staan de gemeenten, corporaties en marktpartijen voor de uitdaging de afname van de sociale voorraad te beperken tot netto ca. -19.000 woningen (14.700 + 4.500, zie cijfermatige ambities en kaders) in de periode 2018 tot 2030."

Het punt sociale woningbouw is echter in het geheel niet onderzocht voor deze ontwikkeling. Dat betekent waarschijnlijk dat sociale woningbouw hier niet aan de orde is. Op dit punt is de beslissing ontoereikend/niet gemotiveerd of simpelweg in strijd met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, provinciale Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam.

Bij de herontwikkeling van de Hoge Wiek zal wel sprake zijn van sociale huur (studentenhuisvesting). Het aantal zal toenemen van 207⁴ wooneenheden naar circa 369 studio's.⁵ Mogelijk is er dus een afspraak gemaakt dat er bij het Havenziekenhuis dus geen sociale huurwoningen komen maar bij de Hoge Wiek het aantal toeneemt. In dat geval zou dus geargumenteed kunnen worden dat de twee projecten als één gezien moeten worden, maar in dat geval beantwoordt de toelichting niet aan artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

¹ Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte) pagina 79, § 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen.

² Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking).

³ Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020, pagina 19.

⁴ De flat bestaat uit 207 kamers en 4 appartementen, www.vps.nl.

⁵ Collegebrief bij terinzagelegging van "Havenziekenhuis e.o." 20 juni 2023 (M2305-703 23b0005754).

Hoogbouwvisie

“De plint gaat over de stad op ooghoogte: de plek waar interactie plaatsvindt met de publieke ruimte, naast en voor het gebouw. Voor een aantrekkelijke stad zijn de publieke zijdes van hoogbouw essentieel. Er moeten meerdere eenheden en deuren zijn in plaats van één grote functie met maar één deur, waardoor slechts op een specifieke locatie langs het gebouw interactie is. Daarnaast moet de begane grond transparant (zien wat er gebeurt achter de gevel) en zoveel mogelijk verticaal worden vormgegeven, voldoende hoogte hebben en netjes in lijn liggen met de omliggende gebouwen.”⁶

De hoogte van de Rotterdamse laag verschilt per plek in de stad. Deze kan grofweg gesteld worden op 15 tot 25 meter maar dit kan nogal verschillen per gebied. Door de Rotterdamse laag onderdeel te maken van het gebouw, is er een goede aansluiting op de aangrenzende gebouwen en stimuleert dit de continuïteit van wanden, straten, pleinen en boulevards. In de toelichting staat: “De plint krijgt een hoogte van maximaal 23 meter, in lijn met de 'Rotterdamse laag'.”

“Boven de Rotterdamse laag (onderbouw) mag maximaal 50 procent van de totale onderbouw als toren bebouwd worden.” Feitelijk is de plint echter zeer ondiep. Zelfs als de ruimte tussen de torens al als onderbouw meegenomen zou mogen worden wordt de maximale 50% aan torens overschreden. “Boven de Rotterdamse laag mag de diagonaal van de toren niet groter zijn dan 56 meter (40 x 40 meter, een oppervlakte van 1.600 m²). Door een diagonaal te gebruiken, wordt gestimuleerd dat er daadwerkelijk torens worden gemaakt in plaats van andere gebouwvormen. Bij gebouwen onder de 150 meter is er vanaf 70 meter een diagonaal van 42 meter (30 x 30 meter, een oppervlakte van 900 m²).”⁷

De oostelijke toren voldoet hier niet aan. Voor de oostelijke toren met een maximale hoogte van 113 meter geldt de kleinere diagonaal van 42 meter niet de grotere van 56 meter, die wel is gehanteerd. Het oppervlak van de bovenkant oostelijke toren is dan ook te groot.

Parkeren

“Indien bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers van MaaS, voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld, dan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd.”⁸

“Flexibiliteit in de verdeling van de parkeerplekken is nodig om een aanbieder van het MaaSconcept de mogelijkheid te geven om aanpassingen in het aanbod te maken waar nodig. We raden daarom aan om na oplevering parkeerplaatsen te reserveren voor de MaaS aanbieder.”

Als eis geldt dat MaaS in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers van MaaS, voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld. Dit is echter vertaald naar een vrijblijvend advies. Bij herontwikkeling van het voormalige hoofdparkantoor aan de Coolsingel 42 werd ook een vrijstelling van 20% toegepast vanwege de beschikbaarheid van MaaS.

Toen koos het college er echter nog voor in de vergunningvoorschriften te bepalen, dat de vergunninghouder voor een periode van minimaal 10 jaar moet borgen dat het genoemde aantal autoparkeerplaatsen beschikbaar zijn in een alternatieve parkeervoorziening binnen in de vergunningvoorschriften bepaalde loopafstand.

⁶ Hoogbouwvisie 2019, pagina 29.

⁷ Hoogbouwvisie 2019, pagina 31.

⁸ Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, Artikel 13. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening, Onder 3.

Bovendien heeft de Afdeling toen ook geoordeeld over de mogelijke voorwaarden bij vrijstelling wegens vermeend gebruik van MaaS. Het is bij toepassing van MaaS en bijhorende vrijstelling van de parkeernorm bepalend of het college in redelijkheid mag aannemen, dat het concept MaaS als zodanig voor een periode van ten minste 10 jaar structureel in Rotterdam zal blijven bestaan.⁹

Rotterdam heeft wel samen met Den Haag deelgenomen aan de MaaS-pilots, maar het volgende blijkt het geval. De pilot 9292 Moves (Rotterdam-Den Haag, inclusief Rotterdam The Hague Airport) had als doel: verlichten van de druk op het mobiliteitssysteem in de regio en kansen bieden voor regiobewoners die onvoldoende vervoersopties hebben", maar de app is al niet meer actief.¹⁰

Kortom MaaS kan helemaal niet meer aangeboden worden (laat staan structureel tien jaar) en de 20% reductie komt dan ook te vervallen. Het overschot van 18 plaatsen wordt dan ook een tekort van 46 plaatsen. Er is dus ook geen ruimte voor 13 parkeerplaatsen voor deelauto's.

Cultuurhistorische waarden

In de toelichting wordt ten minste een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden neergelegd.¹¹

Op basis van een Cultuurhistorische Verkenning & Waardenstelling Waterstad-oost Rotterdam (november 2016) in het bijzonder de bijdrage van J. Bijnen van 8 september 2018 mogen we aannemen dat het behoud van het beeldbepalende deel van het Havenziekenhuis onder die aanwezige cultuurhistorische waarden valt. Bijnen adviseert uitdrukkelijk een afstand van te houden van 10 meter tot de westgevel van het beeldbepalende gedeelte.

Dit gebeurt echter helemaal niet. De open ruimte die nu bestaat tussen de oude voorgevel van architect Ir. B.J.K. Cramer uit 1937 (het beeldbepalende gedeelte) en de rest van het ensemble komt te vervallen en is dus al helemaal geen 10 meter zoals geadviseerd. Er wordt gesteld: "Het beeldbepalende object heeft, in tegenstelling tot de monumenten, geen juridische status op grond van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Om te borgen dat dit ook in de toekomst dit deel van de bebouwing gehandhaafd blijft wordt dit deel voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'."

Natuurlijk had dat moeten zijn: Erfgoedwet en Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent erfgoed (Erfgoedverordening Rotterdam 2020). Maar ook inhoudelijk klopt dit niet. Er rust wel een dubbelbestemming op het perceel, maar het advies om het Havenziekenhuis 10 meter van de bebouwing aan de westzijde vrij te laten is ongemotiveerd¹² terzijde geschoven. Men is voornemens de westelijke torenflat met een kleine plint ertussen te gaan bouwen pal achter de gevel uit 1937.

Verzoek

Wij verzoeken u onze zienswijze volledig over te nemen.

⁹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 17 maart 2021, Rechtsoverweging 5.5 4e alinea, Zaaknummer 202002395/1/R3, ECLI:NL:RVS:2021:569.

¹⁰ <https://mtsprout.nl/tech-innovatie/maas-apps-gaiyo-glimble>.

¹¹ Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, vijfde lid onder a.

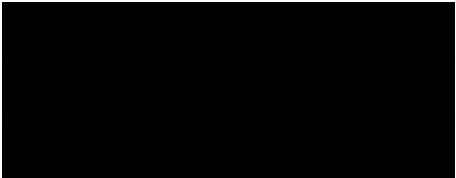
¹² Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:46.

Persoonlijke gegevens

Voorletter(s):	
Achternaam:	
Adres:	
Is dit adres ook het postadres?	ja

Contactgegevens

Door gebruik te maken van DigiD gaat u akkoord met de mogelijkheid om digitaal te corresponderen in het kader van de door u aangemelde zaak.

Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Herhaal e-mailadres:	
Dient u het bezwaar voor uzelf of als gemachtigde in?	Eigen bezwaar

Het besluit waartegen u bezwaar maakt

Onderwerp	Omgevingswet (bijvoorbeeld Wabo, woningwet)
Kenmerk van het besluit	NL.IMRO.0599BP2213Havenziekj-on01
Datum van het besluit	03-11-2023
Wie heeft het besluit genomen?	Directeur van dienst / cluster
Klant- of dossiernummer (indien bekend)	NLIMRO.0599.BP2213Havenziekh-on01
Waarover ging het besluit?	Ontwerpbestemmingsplan

Aanvullende informatie op besluit

Welke dienst / cluster	Stadsontwikkeling (SO)
-------------------------------	------------------------

Informatie over bezwaar

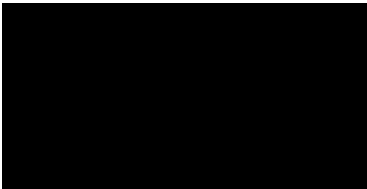
**Is uw bezwaarschrift
volledig gemotiveerd of
heeft u meer tijd nodig voor
het indienen van de
motivatie?**

Volledig gemotiveerd

Bezwaar

**Inhoud van het
bezwaarschrift**

brief zienswijze Havenziekenhuis 12 dec 2023.doc



De gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. de directeur Stadsontwikkeling
BWT/ bestemmingsplannen
Postbus 6576
3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 12 december 2023

Email: 

Geachte raad,

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.'
NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekh-on01

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' kenbaar te maken.

Ik ben gerechtigde tot het appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van de woning gelegen aan de  te Rotterdam. In hoedanigheid van appartementsgerechtigde kan ik mij niet verenigen met het thans voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Algemeen

Het voornemen bestaat om het voormalige Havenziekenhuis te her-ontwikkelen tot woningen alsmede tot het huisvesten van verschillende commerciële functies (detailhandel/ horeca). Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe.

De beoogde herontwikkeling voorzien in twee nieuw te bouwen torens van 113 respectievelijk 73 meter. Het gedeelte tussen de torens wordt gevormd door een deel van de huidige bebouwing te renoveren en zal een hoogte van circa 30 meter krijgen.

Om het project te relateren moet het aan verschillende eisen voldoen. De beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de stad, de hoogte van de beoogde bebouwing moet passen in de bestaande stedelijke structuur en het plan moet bijdragen

aan versterking van de groen- en waterstructuur van het desbetreffende gebied. Omdat de herontwikkeling voorziet in torens die hoger zijn dan 70 meter, moet het plan tevens worden getoetst aan de Hoogbouwvisie 2019.

Gronden zienswijze

Ik ben van mening dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet in overeenstemming is met de voor een dergelijk plan geldende uitgangspunten.

Beoogde hoogte torens

Er worden twee torens beoogd die veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing. De torens passen aldus niet in de bestaande omgeving. Alhoewel het hoogbouwbeleid van de gemeente ook in het onderhavige deel gebouwen van meer dan 70 meter toelaat, betekent dit niet dat automatisch dat een verdere toetsing niet meer nodig is. De geplande torens zijn relatief ver uit het centrum gelegen en – zeker wat betreft de toren van 110 meter – véél hoger dan de overige, deels historische, bebouwing. De torens zullen aldus de directe woonomgeving sterk domineren in plaats er een harmonieus onderdeel van uit te gaan maken.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet helder waarom op deze locatie een hoogbouw moet worden gerealiseerd die zo sterk afwijkt van alle in de nabije omgeving gerealiseerde bebouwing.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplekken verwezen naar het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van bureau Arcadis van 30 september 2022. Uit dit plan volgt dat het aantal parkeerplekken relatief beperkt kan blijven nu het gebruik van deelauto's wordt gestimuleerd. Dit lijkt me een weinig realistisch scenario. Het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis maar ook het ontwerpbestemmingsplan geven niet in hoe concreet het gebruik van deelauto's zal worden uitgevoerd.

Ervaringen in vergelijkbare complexen (onder meer het Scheepstimmermanskuis) hebben uitgewezen dat de bewoners nauwelijks gebruik van deze voorziening maken. Ook bij een complex in Rotterdam-Zuid, op de Persoonsdam, wordt een deelautoregeling aangeboden, maar dit blijkt in de praktijk niet te werken omdat woon-werkverkeer met deze vorm van

vervoer niet mogelijk is. (Bron: <https://www.ad.nl/rotterdam/ein-de-lijk-heeft-yunus-een-woning-kan-hij-er-niet-parkeren-moet-ik-auto-verkopen-en-baan-opzeggen~a00de819/>)

Voor veel mensen, bijvoorbeeld als zij werken in de voor de stad zo belangrijke industriegebieden, biedt alleen de eigen auto uitkomst.

Een enorme toename van het gebruik van de nu bestaande parkeervoorzieningen ligt voor de hand. Dit zal ongetwijfeld met (veel) overlast gepaard gaan.

Bezonningsituatie

De bezonningsstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is zeer beperkt van uitvoer. Er is niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de afzonderlijke gevels (woningen). Er is evenmin ingegaan op de situatie per seizoen. Daarnaast wordt niet ingegaan op het feit dat de geplande nieuwbouw Hoge Wiek óók invloed zal hebben op de toegang tot daglicht. Verwacht mag worden dat er een nieuwe schaduwberekening wordt opgesteld die voldoet aan de hieraan door de rijksoverheid te stellen eisen.

Aan de hand van de nieuw op te stellen berekening kan gezien worden wat exact de gevolgen zijn voor de diverse individuele woningen gelegen in het gebied rond de beoogde ontwikkeling.

Eigen berekening schaduwen

Een berekening die ikzelf heb gemaakt, laat in elk geval zien dat er een flink nadeel zal zijn voor mijn eigen situatie. In de maanden oktober, november, december, januari en februari staat de zon laag aan de hemel. Juist dan zal de hoge nieuwe bebouwing verhinderen dat zonlicht mijn huis bereikt. In de volgende tabel is weergegeven hoeveel uren minder zon er per maand zal zijn aan de gevel op de hoogte van het appartement [REDACTED]

Admiraliteitskade [REDACTED]		
(berekend aan de gevel, op 7,5 meter hoogte)		
	Uren meer schaduw	Uren meer schaduw
	door nieuwe bebouwing	door nieuwe bebouwing
	Havenziekenhuis	Wiek én Havenziekenhuis
Maand		
Januari	32	35
Februari	18	19
Maart	0	0
April	0	0
Mei	0	0
Juni	0	0
Juli	0	0
Augustus	0	0
September	0	0
Oktober	10	10
November	30	36
December	38	38

(Voor deze berekening is gebruikgemaakt van de Python-module pybdshadow, met gml-bestanden van de 3D-basisvoorziening van het Kadaster, Ruimtelijkeplannen.nl en informatie van Stadswonen Rotterdam.)

Uit deze tabel kunt u afleiden dat in vijf van de twaalf maanden van het jaar er extra schaduw zal zijn in mijn appartement. Dat zal vooral optreden in de jaargetijden dat zonlicht en zonwarmte benodigd zijn voor woonplezier. De extra schaduw zal er ook toe leiden dat ik meer energie zal moeten gebruiken. In de donkere maanden zal ik langer en vaker lampen moeten aandoen. Ook zal ik vaker de verwarming moeten gebruiken in deze koude periode. Een uur zonlicht in januari geeft zoveel warmte, dat de verwarming daarna vele uren ongebruikt kan blijven. Maar door de nieuwe torens zal die warmtebron verdwijnen, juist op de uren dat de zon het krachtigst is, namelijk in de middag. Dit zorgt bij mij voor extra kosten. Maar ook zal dit zorgen voor extra uitstoot van fossiele brandstoffen, wat de stad juist probeert te vermijden. De torens staan dus de energietransitie in de weg.

Uitzicht

Vanuit mijn appartement heb ik uitzicht op een deel van de Willemsbrug. Dit prachtig verlichte bouwwerk wordt door de gemeente Rotterdam zelf “een iconische brug” genoemd (<https://www.rotterdam.nl/willemsbrug>). Uitzicht hierop is voor mij zeer belangrijk, het is een *unique selling proposition* voor mijn appartement, en was voor mij ten tijde van de verwerving ervan een *unique buying proposition*.

Door de nieuw te bouwen hoge torens zal dit uitzicht verdwijnen. Dat zal leiden tot een vermindering van mijn woonplezier, alsmede tot een daling van de waarde van mijn appartement.

Hittestress

Er heeft ogenschijnlijk geen toetsing plaatsgevonden wat het effect is van de bebouwing op de omgevingstemperatuur.

Stikstofberekening

Er heeft een berekening plaatsgevonden per februari 2023. Sindsdien zijn de stikstof depositie berekeningen echter aangepast. Een bijgewerkte stikstofberekening lijkt noodzakelijk.

Groenvoorziening

In het ontwerpbestemmingsplan is niet of nauwelijks ingegaan op de bescherming van groen (en bomen). Voor een goede leefomgevingskwaliteit is een voldoende waarborging van de groenvoorziening van essentieel belang.

Beoogde voorzieningen detailhandel en horeca

In het geldende Horecagebiedsplan is vermeld dat er geen nieuwe horeca buiten de bestaande gebieden zal worden gevestigd. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat de huidige inzichten op dit punt zijn gewijzigd nu het hier gaat om een hoogbouwgebied. Waarom de kwalificatie hoogbouwgebied tot gevolg zou moeten hebben dat alsnog nieuwe horeca kan worden gevestigd, wordt mij uit het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk. In het gebied rond de Slepersvest (Oude Haven) is nu al ruimschoots horeca voorhanden. De direct omwonenden daar hebben hier regelmatig overlast van. Het ligt voor de hand dat bezoekers van horeca in de Oude Haven naar de horeca in de beoogde nieuwbouw zullen gaan en vice versa. Dit zal beslist tot een vergroting van de al bestaande overlast leiden. Het zou aan te bevelen zijn de horeca zoveel als mogelijk te concentreren, en deze niet toe te laten in het deel aan het Haringvliet dat nu in het geheel geen horecafunctie vervult.

Voor wat betreft de beoogde mogelijke detailhandel is opgemerkt dat deze 'van allerlei aard' kan zijn. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld volumehandel wordt

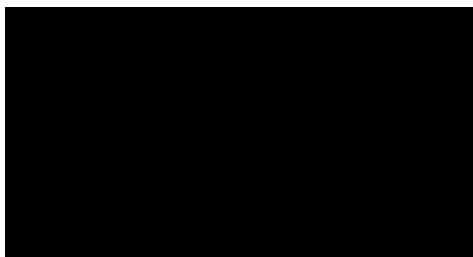
gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht dat een goede afweging is gemaakt tussen de beoogde invulling van de plint, de behoefte aan nieuwe horecalocaties/ detailhandel locaties én handhaving van nu de bestaande situatie (noch horeca, noch detailhandel).

Verzoek

Uw raad heeft beleidsruimte bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Enerzijds is er sprake van een algemeen belang om het aanbod aan woonruimte te vergroten. Daar staat tegenover dat het belang van de diverse eigenaren van de woningen in de directe nabijheid van het Havenziekenhuis, waaronder ondergetekende, om niet in hun woon- en leefklimaat te worden beperkt. Het huidig ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende blijk van een gedegen afweging van die belangen. Aldus is het concept in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u om van de vaststelling van het ontwerp af te zien dan wel het ontwerp met inachtneming van het bovenstaande aan te laten passen. Ik behoud mij het recht voor mijn zienswijze op een later tijdstip aan te vullen of te wijzigen.

Met vriendelijke groet,



From: noreply@rotterdam.nl

Sent: 11-12-2023 19:23:14

To: [REDACTED]

Subject: Gemeente Rotterdam - Ontvangstbevestiging - Zaaknummer: 837869-2023



Bezwaar voor burgers indienen

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het indienen van uw bezwaar. Dit bericht heeft het zaaknummer: 837869-2023 gekregen.

Geef dit nummer aan ons door als u contact opneemt over deze zaak.

Heeft u met DigiD ingelogd? Dan kunt u de voortgang van uw zaak volgen. Maak hiervoor gebruik van het [digitale loket](#).

Met vriendelijke groet,
Gemeente Rotterdam

Ons algemene telefoonnummer is: 14 010

PER AANGETEKENDE POST EN PER E-MAIL

De gemeenteraad en burgemeester en
wethouders van Rotterdam
d.t.v. de directeur Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen + Team JZ
Postbus 6576
3002 AN Rotterdam
E-MAILADRES: bwt-juridischezaken @rotterdam.nl

Rotterdam, 12 december 2023

Direct telefoonnr. : 010 - 244 50 93

Direct faxnummer : 010 - 244 96 19

E-mailadres : [REDACTED]

Rotterdam

Postbus 25006

3001 HA Rotterdam

Heemraadssingel 155-157

3022 CE Rotterdam

T 010-477 67 77

F 010-425 31 70

E algemeen@mglaw.nl

I www.mglaw.nl

Inzake : VvE Flatgebouw Haringvliet/R'dam

Onze ref. : 20232245

Uw ref. : NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekenh-on01 +
OMV.22.10.00244

Betreft : zienswijze van VvE Flatgebouw Haringvliet gecoördineerde
besluiten 'Havenziekenhuis e.o.'

Geachte gemeenteraad, geacht college,

In bovenvermelde zaak behartig ik de belangen van mijn cliënte, de Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Haringvliet, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend aan de Haringvliet 331, 3011 ZP Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24484968 en te dezen vertegenwoordigd door de [REDACTED]

[REDACTED] bestuurders.

Bij kennisgeving van 3 november 2023 is bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' (hierna: het bestemmingsplan), alsook de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning van vrijdag 3 november tot en met donderdag 14 december 2023 ter inzage liggen.¹

¹ Gemeentebld 2023, nr.468313, 3 november 2023.

Daarbij is aangegeven dat de gemeenteraad van Rotterdam heeft besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project.

Voorts is vermeld dat gedurende de bovengenoemde termijn eenieder schriftelijke gemotiveerde zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar kan maken aan de gemeenteraad en het college.

Bij deze – en derhalve tijdig – doe ik u de schriftelijke zienswijze van cliënte op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning toekomen. Cliënte kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en de daarop gebaseerde ontwerp-omgevingsvergunning.

I. Ontwerpbestemmingsplan

Namens cliënte ben ik van mening dat het bestemmingsplan wat betreft een aantal punten niet op goede gronden berust en daarmee in strijd is met het vereiste van artikel 3.1, eerste lid, van de Wro, dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Ik draag in dat kader het volgende aan.

1. Inleiding, juridisch kader en beleidskader

1. Het voornemen bestaat om het Havenziekenhuis, gelegen aan de Haringvliet te Rotterdam, ingrijpend te herontwikkelen. De bedoeling is dat de functie wonen een prominentere plaats in zal gaan nemen. Daarnaast zal in commerciële en maatschappelijke functies worden voorzien. Deze herontwikkeling is niet mogelijk onder het huidige bestemmingsplan. Er is daarom gekozen voor het opstellen van een

bestemmingsplan. Uit de toelichting bij dat bestemmingsplan zou blijken dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.²

2. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Haringvliet” heeft het plangebied de enkelbestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Wonen’, ‘Verkeer – Erf’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat – Waterkering’, ‘Waarde – Cultuurhistorie 2’, ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’.
3. Voorts gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingsplannen “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam” en de “Parapluherziening biologische veiligheid”. Op het plangebied is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022” van toepassing.
4. Bij de ontwikkeling is voor verschillende bouwhoogtes gekozen. De toren aan de zijde van Oostmolenwerf (Haventoren 2) krijgt een hoogte van maximaal 113 meter exclusief technische installaties en ondergeschikte bouwdelen. De andere toren (Haventoren 1) krijgt een hoogte van maximaal 73 meter exclusief technische installaties en ondergeschikte bouwdelen. Het gedeelte tussen de twee torens in krijgt een hoogte van maximaal 30 meter. De plint krijgt een hoogte van maximaal 23 meter.
5. In het onderhavige geval is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van toepassing. Op grond van de NOVI raakt het project onder andere aan het nationale belang van het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

² Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Havenziekenhuis e.o.’, par. 1.1.

6. Ingevolge het in de Omgevingsvisie Zuid-Holland bepaalde moet het project aan een aantal eisen voldoen. De hier relevante eisen zijn dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan de karakteristieke kenmerken en de identiteit van de stad, dat hoogteaccenten zoveel mogelijk samen moeten vallen met centra en interactiemilieus in de stedelijke structuur, dat, daar waar hoogbouw niet samenvalt met zwaartepunten in de stedelijke structuur, een beeldkwaliteitsparagraaf op moet worden genomen om inzicht te geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de wijde omgeving, dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan de versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur en dat het eigen karakter van het historisch centrum moet worden versterkt.
7. Op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland moet het project onder meer passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, passen bij aard en schaal van het gebied en moet de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijven. Voorts moet naar een zo hoog mogelijke woningdichtheid worden gestreefd en moeten de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het bestemmingsplan worden betrokken. Ook moet worden ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid.
8. Nu er sprake is van gebouwen hoger dan 70 meter, moet worden getoetst aan de Hoogbouwvisie 2019. Dat betekent dat aspecten die zien op de windhinder, bezonning, woonklimaat, bereikbaarheid, parkeren en inpassing de bestaande bebouwing en openbare ruimte moeten worden meegewogen in de besluitvorming. De hoogbouw dient aan te sluiten op de Rotterdamse laag.

9. Het plangebied is aangewezen als comfortzone. Dat betekent dat aandacht nodig is voor de effecten op wind en schaduw.
10. Op grond van de Hoogbouwvisie mag boven de Rotterdamse laag maximaal 50 procent van de totale onderbouw als toren bebouwd worden. Hier wordt in het onderhavige geval van afgeweken, nu wordt aangesloten bij de randvoorwaarden die in de Nota van uitgangspunten zijn geformuleerd.³
11. Naar de mening van de raad is sprake van een acceptabele situatie wat betreft windhinder en bezonning. De raad concludeert dat wordt voldaan aan de vereisten van het Afwegingskader bezonning.
12. Op grond van de Nota van Uitgangspunten mag er aan de westzijde van het project tot maximaal 70 meter hoogte worden gebouwd. Aan de oostzijde mag tot een hoogte van maximaal 110 meter worden gebouwd. Beide getallen worden in het onderhavige plan overschreden. Volgens het bestemmingsplan is deze overschrijding evenwel wenselijk.⁴

2. Gronden van de zienswijze

13. Cliënte kan zich om een aantal redenen niet met het bestemmingsplan verenigen, althans niet in de huidige vorm. Die redenen worden hieronder toegelicht.

2.1 *Gebiedsidentiteit, karakter en schaal*

14. Op grond van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland moeten ontwikkelingen passen

³ Zie de toelichting bij het bestemmingsplan, par. 3.3.9.

⁴ Idem, par. 3.3.11.

binnen de bestaande gebiedsidentiteit, passen bij de aard en schaal van het gebied en moet het eigen karakter van het historisch centrum worden versterkt. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het specifieke karakter en de identiteit van het gebied.

15. Blijkens de toelichting bij de planregels is de raad van mening dat aan deze eisen wordt voldaan. Zo wordt onder meer gesteld dat de beoogde ontwikkeling gezien de ligging nabij het stedelijk centrumgebied past bij de aard en schaal van het gebied. Er is daarmee sprake van inpassing.
16. Cliënte kan zich daar niet mee verenigen. Naar de stellige mening van cliënte valt niet in te zien hoe de beoogde ontwikkeling in de bestaande gebiedsidentiteit past, laat staan hoe de ontwikkeling aan het karakter van het gebied zou bijdragen.
17. Het gaat in casu om zeer hoge gebouwen die hoog uittorenen boven de directe omgeving. Niet in te zien valt hoe nog sprake is van een behoorlijke overgangszone hoogbouw-stadswijken. Dat het Rotterdamse hoogbouwbeleid sinds de uitbreiding van het hoogbouwgebied de mogelijkheid biedt om ook op deze locatie gebouwen hoger dan 70 meter te bouwen, doet daar niet aan af. Dat betekent namelijk nog niet dat reeds daarmee voldaan is aan de bovengenoemde criteria. De raad heeft niet voldoende onderbouwd hoe een gebouw van meer dan 110 (!) meter bijdraagt aan de gebiedsidentiteit, nu het omliggende gebied grotendeels uit woonflats van hoogstens enkele woonlagen bestaat.
18. Dat het plangebied zich relatief dicht bij het stadscentrum bevindt, en dat in het stadscentrum wel meer hoge gebouwen staan, doet daar niet aan af. Zoals uit de afbeeldingen zoals opgenomen op pagina's 26 en 27 van de Nota van Uitgangspunten blijkt, is de hoogste beoogde toren zelfs

hoger dan de meeste torens die zich dichterbij het stadscentrum bevinden. Tevens wordt uit die afbeeldingen duidelijk dat zich tussen het centrum en het plangebied een gebied bevindt waar juist relatief lage gebouwen staan. Van een 'natuurlijke' overgang van hoogbouw naar laagbouw is door het beoogde project daarmee geen sprake meer. De raad heeft dit niet voldoende onderkend.

2.2 Parkeren en verkeersgeneratie

19. Voor wat betreft parkeren heeft de raad gebruik gemaakt van het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van Arcadis van 30 september 2022. In het mobiliteitsplan wordt voor het aantal parkeerplekken gebruik gemaakt van een aantal reducties, waaronder die voor het aanbieden van deelauto's en het aanbieden van MaaS, zodat er 224 parkeerplekken in mindering worden gebracht op het minimale parkeeraanbod. Dat resulteert dan in een positief saldo van 18 parkeerplaatsen.
20. Voor cliënte is in de eerste plaats niet duidelijk van hoeveel woningen wordt uitgegaan in relatie tot de behoefte aan parkeerplekken. In het ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van max. 500 woningen, terwijl in het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van 379 woningen wordt uitgegaan. Dat is niet consistent en niet duidelijk.
21. Cliënte is verder van mening dat de vermindering van het aantal parkeerplekken ten onrechte niet voldoende is onderbouwd. Er wordt verder in het bestemmingsplan en ook in het Mobiliteitsplan van Arcadis maar zeer beperkt ingegaan op de vraag hoe het organiseren van deelvervoer en MaaS er in de praktijk uit zou gaan zien. Daardoor bestaat bij cliënte de vrees dat in de praktijk het een en ander anders uit zal vallen dan verwacht, waardoor de beoogde ontwikkeling te weinig

parkeerplekken zal hebben om aan de behoefte van de bewoners te voldoen. Dat zou leiden tot veel parkeeroverlast in de buurt. Naar de mening van cliënte is in het bestemmingsplan niet voldoende ingegaan op de manier waarop deelvervoer en MaaS vorm zouden moeten krijgen.

22. Eenzelfde soort bezwaar leeft met betrekking tot de verkeersgeneratie. Ook hier is uitgegaan van een reductie van 70% ten gevolge van OV-mogelijkheden, deelvervoer en MaaS. Op die manier wordt een maximale verkeersgeneratie van 3.615 mvt/etmaal dan gereduceerd tot een generatie van maximaal 1.085mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Cliënte is wederom van mening dat dit te kort door de bocht is. Deze lagere generatie is immers enkel haalbaar indien ook het invoeren van deelvervoer en MaaS haalbaar is. Op die haalbaarheid wordt in het bestemmingsplan niet voldoende ingegaan. Dientengevolge vreest cliënte dat in werkelijkheid een veel groter aantal verkeersbewegingen zal ontstaan, met mogelijk congestie tot gevolg.
23. Overigens is ook niet verder onderbouwd waarom de lagere verkeersgeneratie van maximaal 1.085mvt/etmaal, zelfs indien deze al haalbaar is, acceptabel zou zijn.

2.3 Bezonning

24. Naar de mening van cliënte voldoet de bezonningsstudie niet. De eisen waaraan een deugdelijke bezonningsstudie moet voldoen, zijn te vinden op [Bezonning - Kenniscentrum InfoMil](#) . Het rapport waar in het ontwerp bestemmingsplan naar wordt verwezen kan de conclusies niet dragen. Er zou onder meer een studie moeten worden gemaakt op verschillende momenten in het jaar en per woning, omdat het gevolg waarschijnlijk sterk wisselt naar gelang de positie die de woning inneemt.

25. Verder is niet duidelijk bij welke norm is aangesloten. Zijn dat de normen zoals vastgelegd in de Hoogbouwvisie 2019 of de lichte TNO-norm?
26. De 'lichte TNO-norm', houdt in dat een gebouw voldoet aan de norm indien in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober ten minste gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is. In de Hoogbouwvisie is verder opgenomen dat in de aangewezen 'sunspots' geen verslechtering mag plaatsvinden binnen de aangewezen tijden. Uit het verrichte bezonningsonderzoek zou blijken dat aan deze eisen wordt voldaan. Cliënte kan zich niet met die conclusie verenigen. Namens cliënte ben ik van mening dat bij het bezonningsonderzoek de op handen zijnde herontwikkeling van de Hoge Wiek, inhoudende onder meer een verhoging van 52 naar 70 meter hoogte, ten onrechte niet is meegenomen. Het is zeer goed denkbaar de resultaten er in dat geval anders uit zouden zien. De ontwikkeling van de Hoge Wiek en het Havenziekenhuis kan wat dat betreft niet los van elkaar worden gezien. In het bestemmingsplan wordt hier ten onrechte aan voorbijgegaan.

2.4 Belangenafweging

27. Op grond van vaste jurisprudentie heeft de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan beleidsruimte en moet het de belangen afwegen. Met betrekking tot die belangenafweging merk ik namens cliënte het volgende op.
28. Uit het bestemmingsplan blijkt niet van een belangenafweging tussen het algemeen belang van het bouwen van woningen en andere belangen, zoals die van cliënte. Cliënte heeft evenwel wel degelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan relevante belangen. De ontwikkeling van de beoogde bouwwerken beïnvloedt namelijk het woon-

en leefklimaat in de omgeving. Daarmee is strijd met het vereiste dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft.

29. In de eerste plaats komt door de bouw de privacy van de bewoners van het flatgebouw in het geding. Het flatgebouw bevindt zich op zeer korte afstand van de beoogde torens. Vanwege de hoogte van de torens zal er vanuit of vanaf de torens eenvoudig op de balkons en in de woningen van de bewoners gekeken kunnen worden.
30. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) volgt dat beoordeeld moet worden of een schending van de privacy ook onevenredig is (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 15 juni 2011)⁵. In het onderhavige geval ben ik namens cliënte van mening dat sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Er is niet aangetoond of onderbouwd dat er belangen zijn die zwaarder wegen dan het belang dat de bewoners van het flatgebouw hebben bij waarborging van hun privacy.
31. Uiteraard kan worden gesteld dat het maatschappelijk belang van woningbouw zwaar weegt. Maar dat laat onverlet dat het het voorliggende bestemmingsplan de bescherming van de privacy van cliënt de omwonenden niet, althans niet voldoende waarborgt. Zo zijn er geen voorzieningen getroffen die een afschermdende werking zouden kunnen hebben. Al met al is aan het privacybelang van de omwonenden dus niet voldoende gewicht toegekend.
32. Daarnaast hebben de beoogde gebouwen een nadelige invloed op het uitzicht van de bewoners van flatgebouw Haringvliet. Uiteraard bestaat er niet zoiets als een recht op een vrij uitzicht, maar dat betekent nog niet

⁵ ECLI:NL:RVS:2011:BQ7935

dat het belang dat omwonenden bij een uitzicht hebben niet in de belangenafweging mee zou moeten worden genomen. Nergens uit blijkt dat dat hier inderdaad zou zijn gebeurd. Feit is en blijft daarmee dat de beoogde, zeer hoge gebouwen behoorlijk verstorend zijn voor het uitzicht.

33. Daar komt nog bij dat onduidelijk is waarom nu precies zo hoog gebouwd moet worden dat zelfs een overschrijding van de getallen zoals genoemd in de Nota van Uitgangspunten gerechtvaardigd zou zijn.

2.5 Overige

34. Er is niet getoetst aan het door de gemeente opgestelde beleid op het gebied van klimaatadaptie en hittestress, zoals onder meer vastgelegd in Rotterdams WeerWoord Uitvoeringsagenda 2022-2026.
35. Er is niet toegelicht waarom op de plek van het Havenziekenhuis horeca (ook al is het lichte horeca) kan komen. Dit is in strijd met het Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024. Er wordt gesteld dat het gebied rondom het voormalig ziekenhuis een hoogbouwzone is, maar dat enkele feit is niet dragend voor de beslissing in dit gebied horeca toe te laten. Het huidige gebiedsplan beoogt juist horeca te concentreren en geen nieuwe horecagebieden toe te staan.
36. Het beoogde nieuwe bestemmingsplan laat ruime mogelijkheid voor detailhandel in het nieuw te ontwikkelen complex, inclusief volumineuze detailhandel. Dit lijkt strijdig met het detailhandelsbeleid dat louter kleinschalige en ondergeschikte detailhandel mogelijk maakt.
37. Er is niet duidelijk gemaakt in hoeverre er rekening is gehouden met inbreng van omwonenden. In het participatieplan is gesteld dat er

informatiebijeenkomsten zijn gehouden, maar die zijn alweer van enige tijd geleden (2020/2021), en er is geen verslag van die bijeenkomst aangehecht. Er is bovendien niet duidelijk gemaakt of de huidige plannen geheel gelijk zijn aan de plannen die toen zijn besproken. Het had voor de hand gelegen indien er een recente consultatieronde had plaatsgehad en dat de uitkomst ervan zou zijn 'meegenomen'.

II. Ontwerp-omgevingsvergunning

38. Het ontwerpbestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de ontwerp-omgevingsvergunning. Nu het ontwerpbestemmingsplan niet op goede gronden berust, komt deze basis van voor de ontwerp-omgevingsvergunning te vervallen en kan niet tot verlening van de omgevingsvergunning worden besloten.
39. In de kennisgeving wordt aangegeven, dat de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken beschikbaar is via de website www.overheid.nl. Via deze website zijn de betreffende stukken echter niet te vinden. Ik verzoek u deze stukken aan mij toe te sturen en mij in de gelegenheid te stellen om onderhavige zienswijze ter zake van de ontwerp-omgevingsvergunning aan te vullen.

III. Conclusie

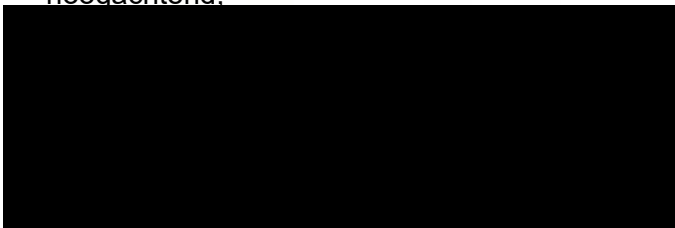
40. Op grond van het vorenstaande ben ik namens cliënte van mening dat het bestemmingsplan wat betreft de bovengenoemde aspecten in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en niet kan dienen als basis voor de omgevingsvergunning.
41. Ik verzoek u daarom namens cliënte om van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en van verlening van de ontwerp-

omgevingsvergunning af te zien, althans het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning met in acht name van de zienswijze van cliënte te wijzigen.

42. Namens cliënte behoud ik mij nadrukkelijk het recht voor om onderhavige zienswijze op een later moment zo nodig aan te vullen, dan wel te wijzigen. Voorts ben ik namens cliënte graag bereid om deze zienswijze van een nadere mondelinge en/of schriftelijke toelichting te voorzien.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wacht uw berichten over de verdere behandeling van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-bestemmingsplan af.

Met vriendelijke groet,
hoogachtend,



PER E-MAIL (bwt-juridischezaken@rotterdam.nl)

Aan de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam
Cluster Stadsontwikkeling
Afdeling BWT/Bestemmingsplannen

alsmede

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam
Cluster Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Rotterdam, 12 december 2023

Betreft: indiening zienswijzen over de gecoördineerde besluiten ‘Havenziekenhuis e.o.’

Geachte raad respectievelijk geacht college van burgemeester en Wethouders,

Bij dezen dien ik een zienswijze in over zowel het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekh-on01) als – indien en voor zover nodig – over de ontwerp-omgevingsvergunning (OMV.22.10.00244).

Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekh-on01)

In paragraaf 6.11 Bezonnings staat *“De overige gebieden, met straten en bestaande gebouwen met woningen en winkels, die buiten de aangewezen plekken vallen mogen maximaal 2 uur extra schaduw hebben t.o.v. de huidige situatie. De genoemde tijden gelden binnen de maatgevende periode (21 maart tot 21 september) en gelden vanaf de Rotterdamse laag (onderbouw).”*

Door de architect Mecanoo is een bezonningsstudie uitgevoerd. Verwezen wordt naar bijlage 8 bij het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is in de figuur 6.4 de impressie van de laatste pagina uit die bijlage opgenomen in de hoofdtekst van het ontwerpbestemmingsplan. Die figuur brengt de schaduwwerking op 21 september van 09:00 – 18:00 uur in beeld. Aan de hand van het bezonningsonderzoek van Mecanoo wordt de conclusie getrokken *“Het aspect bezonnings voldoet aan de van toepassing zijnde kaders.”*

Ik ben echter van mening dat die conclusie onjuist is. Ten bewijze daarvan voeg ik een bezonningsonderzoek (Bezonningsstudie – 2113-BZSa) bij dat ik begin 2021, toen de plannen over de herontwikkeling van het Havenziekenhuis werden aangekondigd, door de fa. Bezonningsingenieur.nl heb laten uitvoeren. Daaruit blijkt dat op 21 maart en 21 september de extra schaduw op de gevel van mijn woning (Haringvliet 349, Rotterdam) meer dan 2 uur bedraagt, nl. tussen ca. 07:15 en 8:25 en tussen ca. 08:40 en 10:00. Derhalve in totaal 2,5 uur.

Het verschil ontstaat doordat de gemeente Rotterdam c.q. Mecanoo in het ontwerpbestemmingsplan de extra schaduwtijd van vóór 09:00 uur niet in haar berekeningen meeneemt, terwijl mijn bezonningsonderzoek uitgaat van zonopkomst tot zonsondergang. Dat laatste uitgangspunt lijkt mij reëler.

M.i. is de conclusie inzake bezonning zoals neergelegd in paragraaf 6.11 dan ook niet correct. Ik verzoek uw raad het ontwerp van de hoogte van de nieuwe woontorens zodanig aan te passen dat de extra schaduw op mijn gevel beperkt wordt tot in totaal 2 uur.

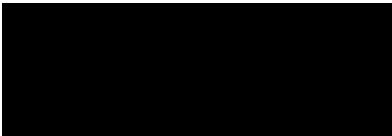
Zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning (OMV.22.10.00244)

Indien en voor zover nodig (zie mijn volgende alinea) dien ik tevens een zienswijze in over de ontwerp-omgevingsvergunning, op dezelfde gronden als hierboven over het ontwerpbestemmingsplan.

Van de inhoud van de ontwerp-omgevingsvergunning heb ik echter geen kennis kunnen nemen, want in tegenstelling tot wat in de Kennisgeving gecoördineerde besluiten 'Havenziekenhuis e.o.' in Gemeenteblad nr. 468023 d.d. 3 november 2023 staat, is de ontwerp-omgevingsvergunning niet vindbaar op de website www.overheid.nl. Meerdere personen in mijn omgeving hebben ernaar gezocht maar niet gevonden. Is die ontwerp-omgevingsvergunning überhaupt al gepubliceerd? Zo niet, is er dan wel sprake van gecoördineerde besluiten? En als dat niet het geval is, wat zijn daar dan de juridisch procedurele consequenties van?

▪

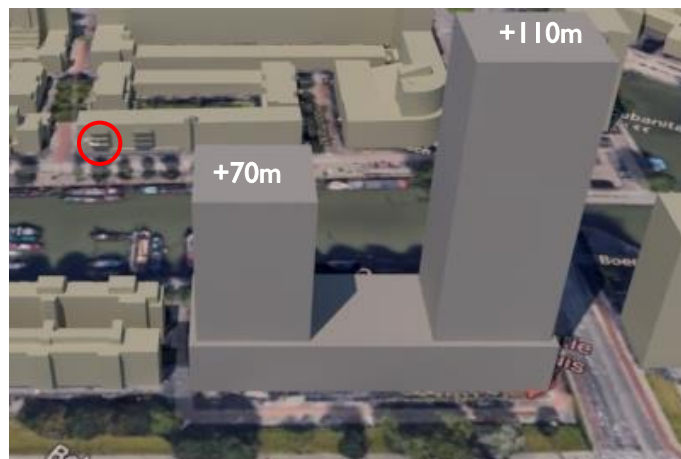
Met vriendelijke groet,



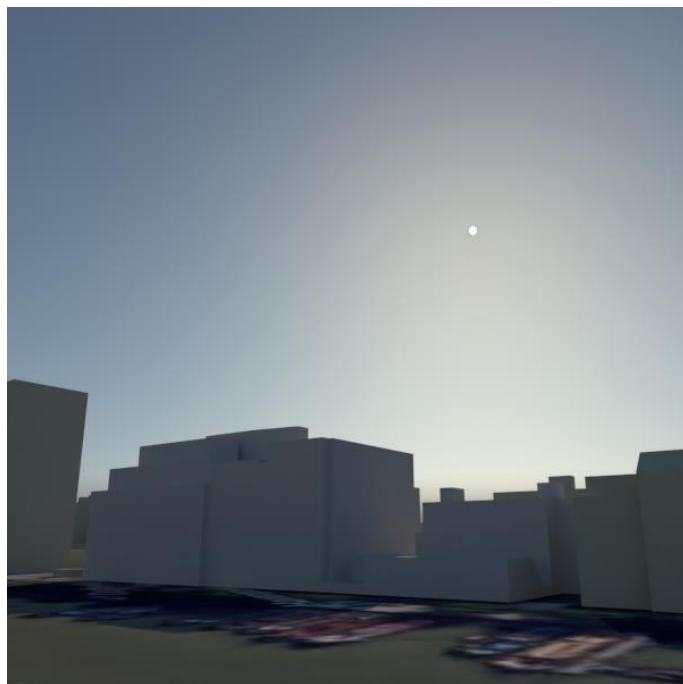
Bezonningsstudie - 2113-BZSa



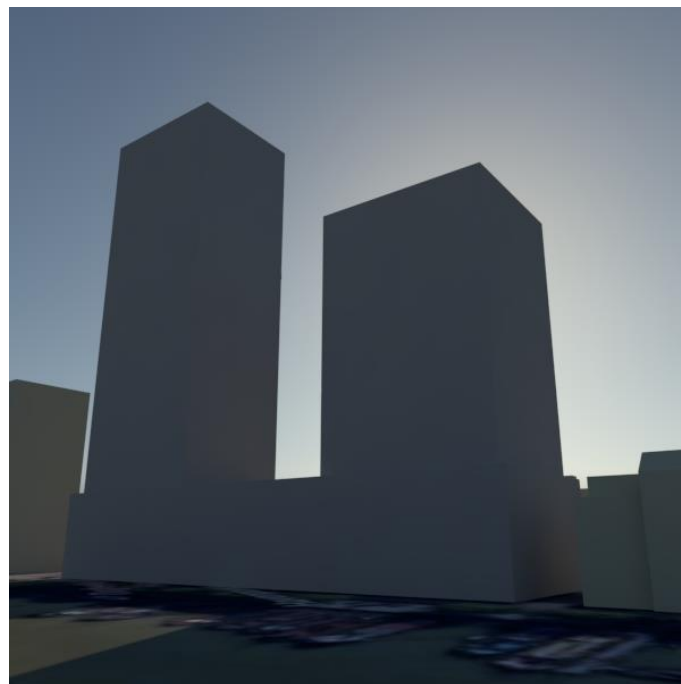
Bestaande situatie (0s)



Geplande situatie (1s)



Bestaande situatie (0s) vanaf balkon gezien.

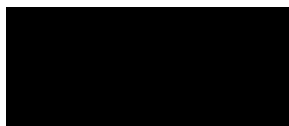


Geplande situatie (1s) vanaf balkon gezien.

Opdrachtgever :

Object :

Adres :



Plaats : Rotterdam

Lengtegraad : 4.497981E

Breedtegraad : 51.920357N

Peildata :

21 december (kortste dag) - 21 januari (representatief voor 21 nov) - 19 februari (representatief voor 21 okt) - 21 maart (representatief voor 21 sept) - 21 april (representatief voor 23 aug) - 21 mei (representatief voor 21 juli) - 21 juni (langste dag)

Positie : Achtergevel en balkon derde verdieping.

Formaat : A4

Datum : 10-03-2021

Opgesteld door:

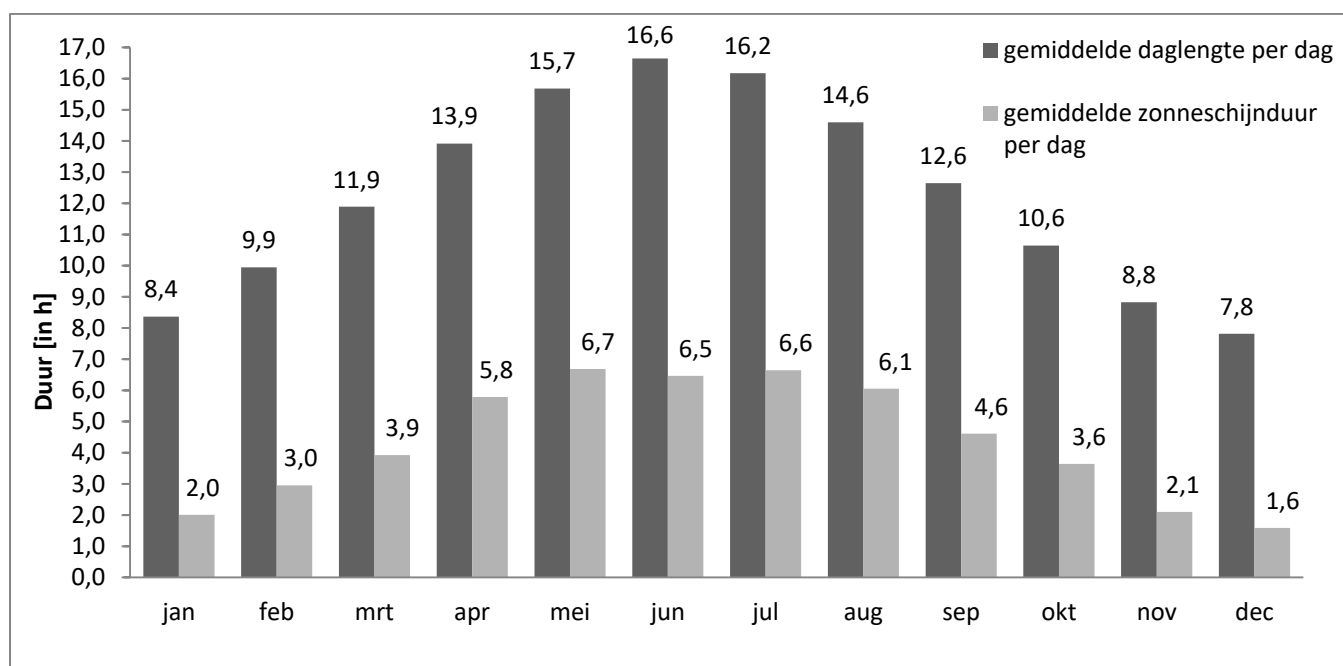


Bezonningsstudie

Dit product laat u door middel van 3D-beelden zien waar en wanneer er op een plek direct zonlicht mogelijk is gedurende bepaalde dagen of periodes in het jaar.

Waar zijn we vanuit gegaan?

- De duur van zonsopgang tot zonsondergang noemen we de daglengte. In juni is de dagduur het langst, in december het kortst. Op basis van klimaatgegevens van vele jaren is het aantal zonuren op verschillende dagen bepaald. Dit noemen we de zonnenschijnduur. Door bewolking ligt de zonnenschijnduur natuurlijk lager dan de dagduur. De onderstaande grafiek laat zien dat dit vooral in de wintermaanden het geval is.



Afbeelding: De gemiddelde daglengte en de gemiddelde zonnenschijnduur gemeten per maand in De Bilt (bron: KNMI)

- We hebben uw woning en alle relevante bebouwing in de directe omgeving volgens de aangeleverde gegevens in een 3D-model gezet, eventueel aangevuld met andere informatie uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).
- Hierbij is alle relevante bebouwing in de directe omgeving volgens de kadastrale gegevens meegenomen.

Hoe moet ik de 3D-beelden interpreteren?

- Op de 3D-afbeeldingen kan je eenvoudig het tijdstip van de opgegeven peildatum aflezen. Te zien is waar schaduw en waar direct zonlicht mogelijk is.
- Ieder uur is een afbeelding weergegeven.

Globale duiding van de 3D visualisatie

peildata, gehele jaar	Afname ramen en balkon achtergevel, 3e verdieping
21-dec (kortste dag)	Geen afname.
21-jan (21 nov)	Tussen ca. 09:15 en 09:30.
19-feb (21 okt)	Tussen ca. 08:45 en 09:50.
21-maart (21 sept)	Tussen ca. 07:15 en 08:25. Tussen ca. 08:40 en 10:00.
21-april (23 augustus)	Tussen ca. 08:45 en 09:55.
21-mei (21 juli)	Geen afname.
21-jun	Geen afname.



21-dec-9:00 uur (0s situatie)



21-dec-10:00 uur (0s situatie)



21-dec-9:00 uur (1s situatie)



21-dec-10:00 uur (1s situatie)



21-jan-9:00 uur (0s situatie)



21-jan-10:00 uur (0s situatie)



21-jan-9:00 uur (1s situatie)



21-jan-10:00 uur (1s situatie)



19-feb-9:00 uur (0s situatie)



19-feb-10:00 uur (0s situatie)



19-feb-9:00 uur (1s situatie)



19-feb-10:00 uur (1s situatie)



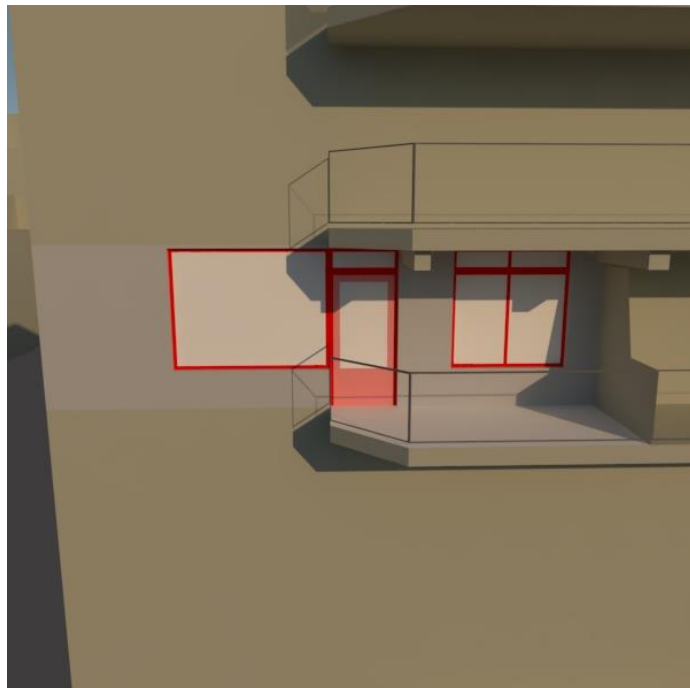
21-mrt-7:00 uur (0s situatie)



21-mrt-7:00 uur (1s situatie)



21-mrt-8:00 uur (0s situatie)



21-mrt-9:00 uur (0s situatie)



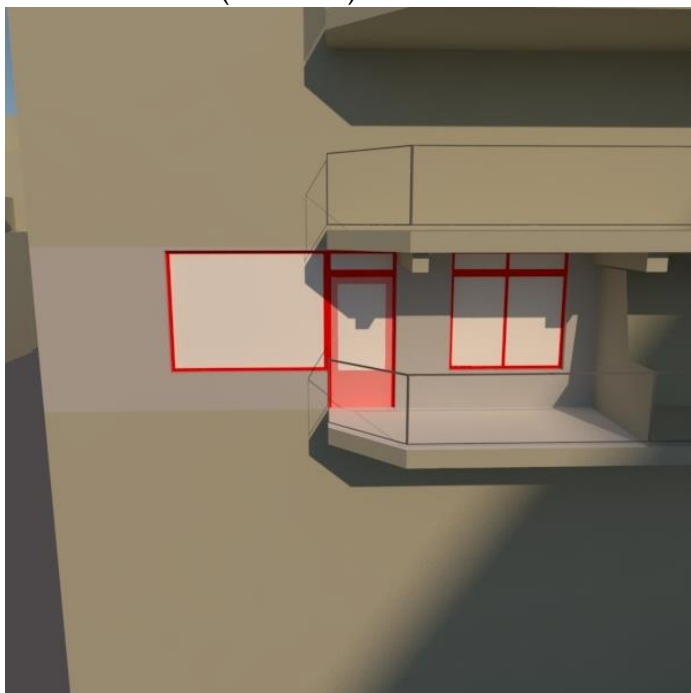
21-mrt-8:00 uur (1s situatie)



21-mrt-9:00 uur (1s situatie)



21-mrt-10:00 uur (0s situatie)



21-mrt-10:00 uur (1s situatie)



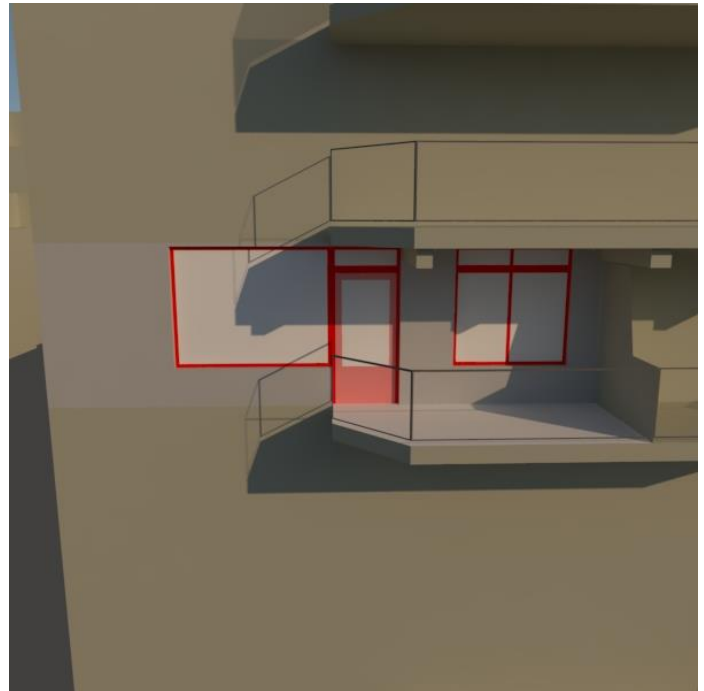
21-apr-7:00 uur (0s situatie)



21-apr-7:00 uur (1s situatie)



21-apr-8:00 uur (0s situatie)



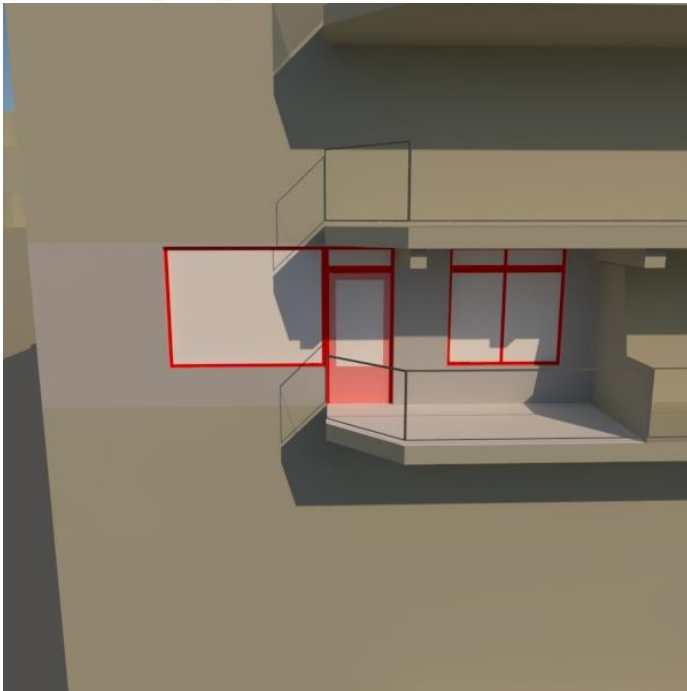
21-apr-9:00 uur (0s situatie)



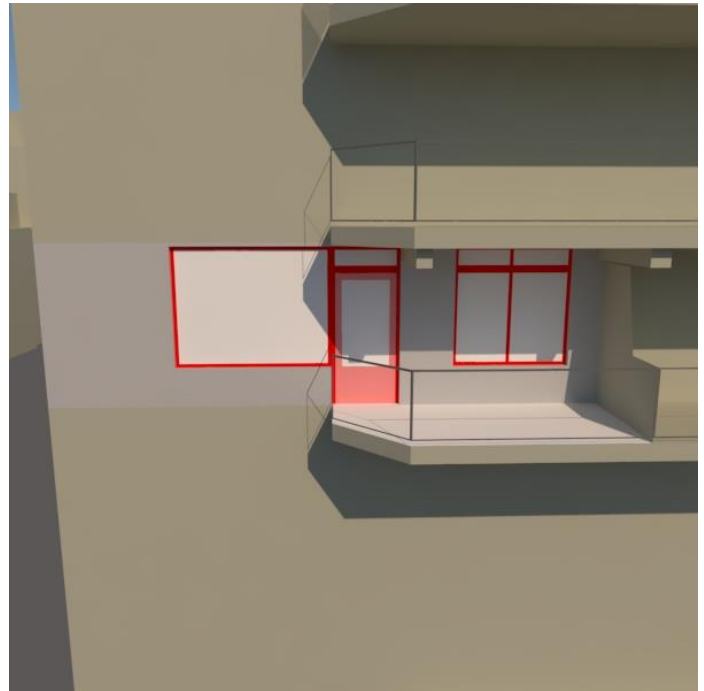
21-apr-8:00 uur (1s situatie)



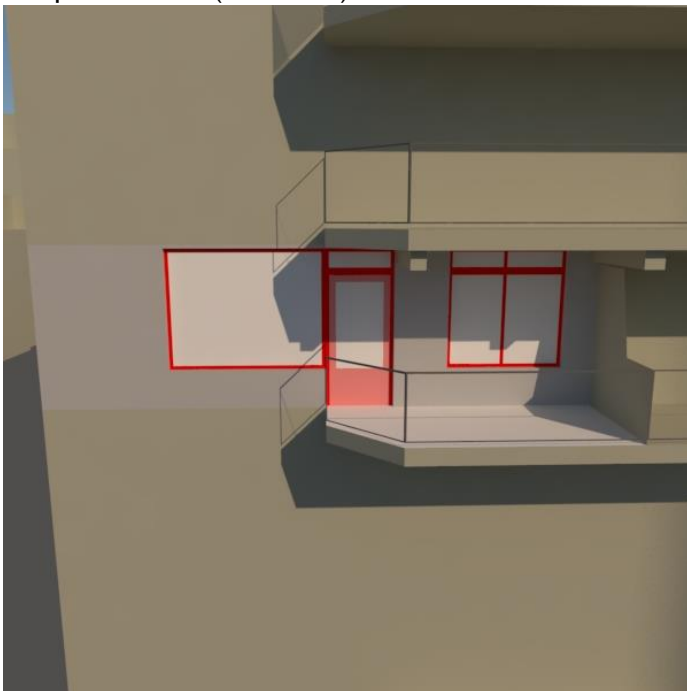
21-apr-9:00 uur (1s situatie)



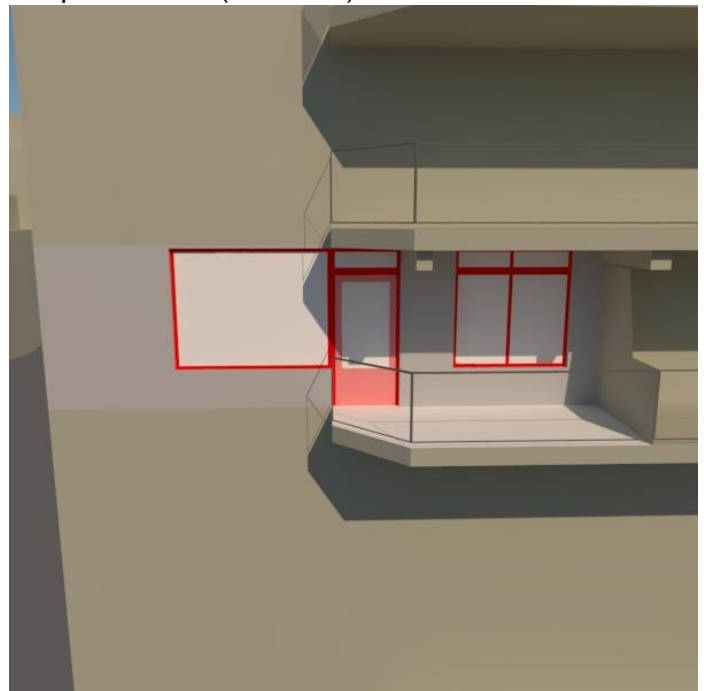
21-apr-10:00 uur (0s situatie)



21-apr-11:00 uur (0s situatie)



21-apr-10:00 uur (1s situatie)



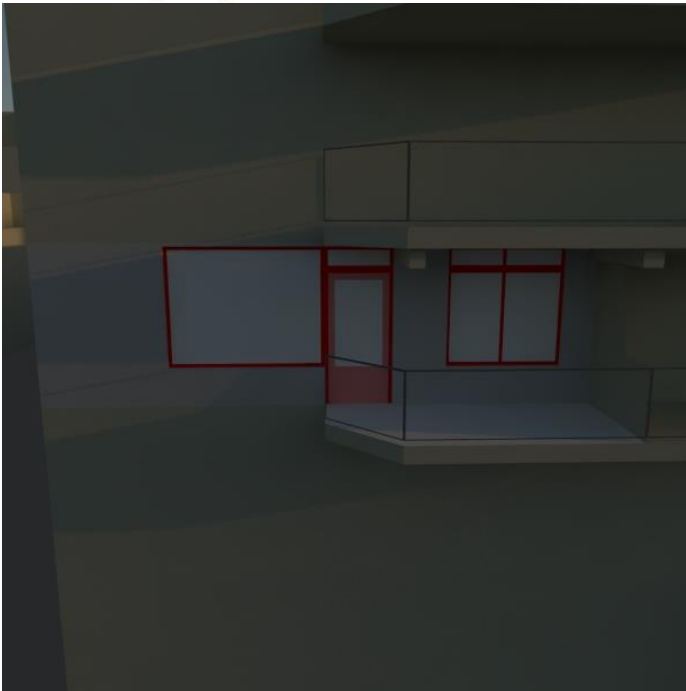
21-apr-11:00 uur (1s situatie)



21-mei-6:00 uur (0s situatie)



21-mei-6:00 uur (1s situatie)



21-mei-7:00 uur (0s situatie)



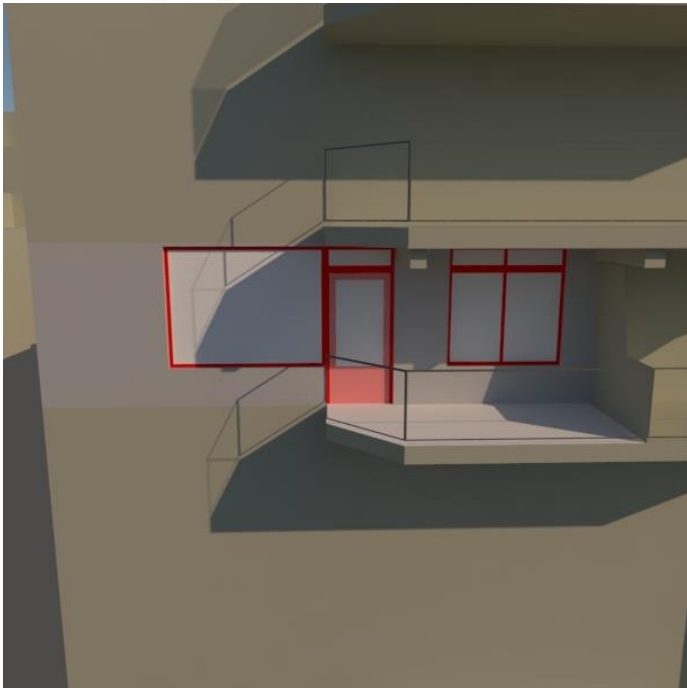
21-mei-8:00 uur (0s situatie)



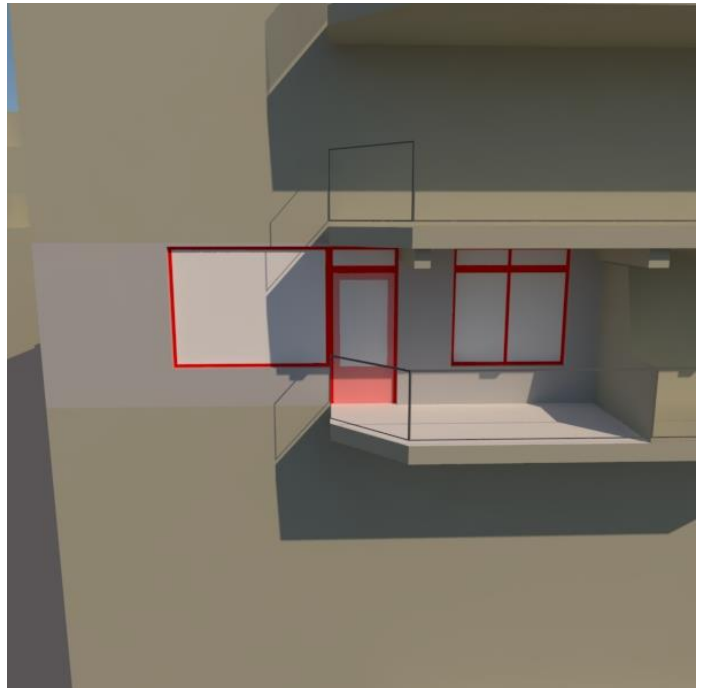
21-mei-7:00 uur (1s situatie)



21-mei-8:00 uur (1s situatie)



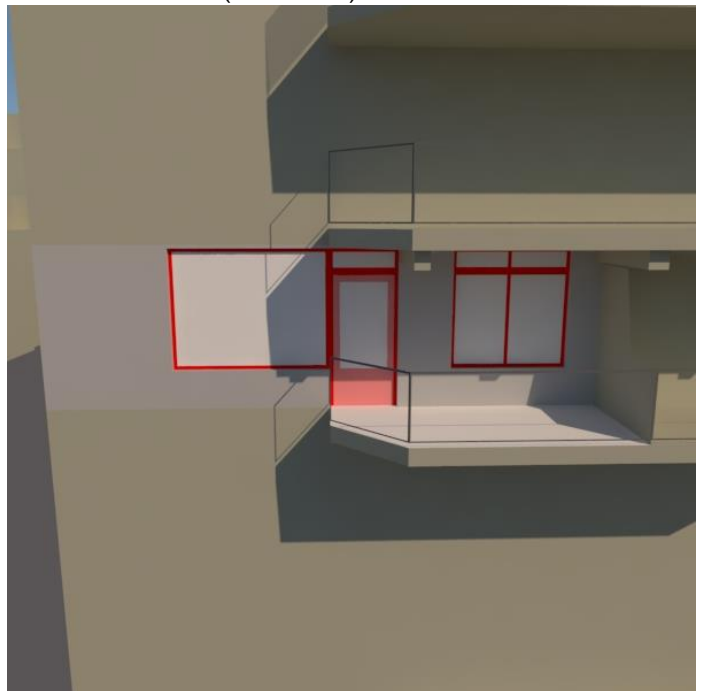
21-mei-9:00 uur (0s situatie)



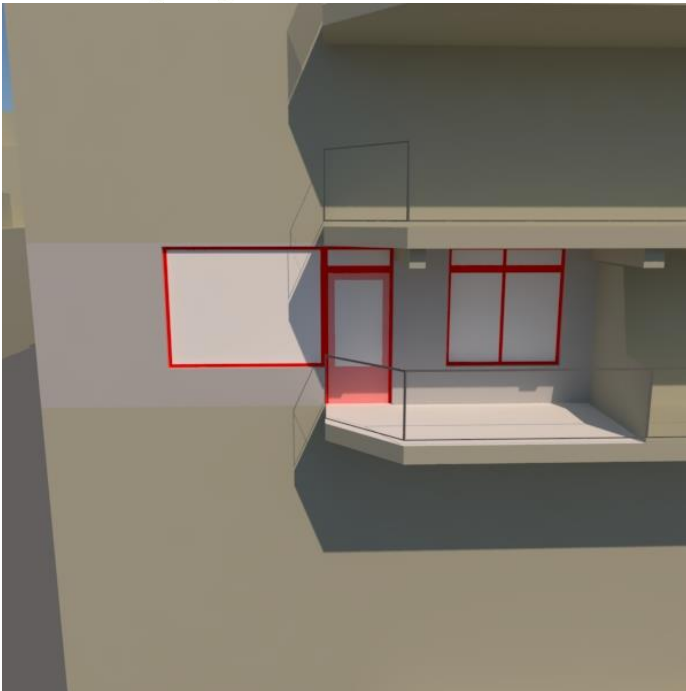
21-mei-10:00 uur (0s situatie)



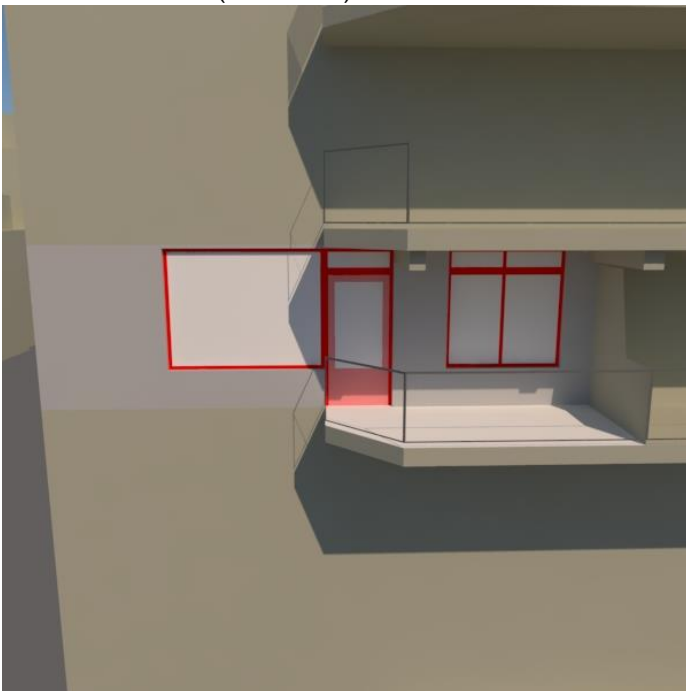
21-mei-9:00 uur (1s situatie)



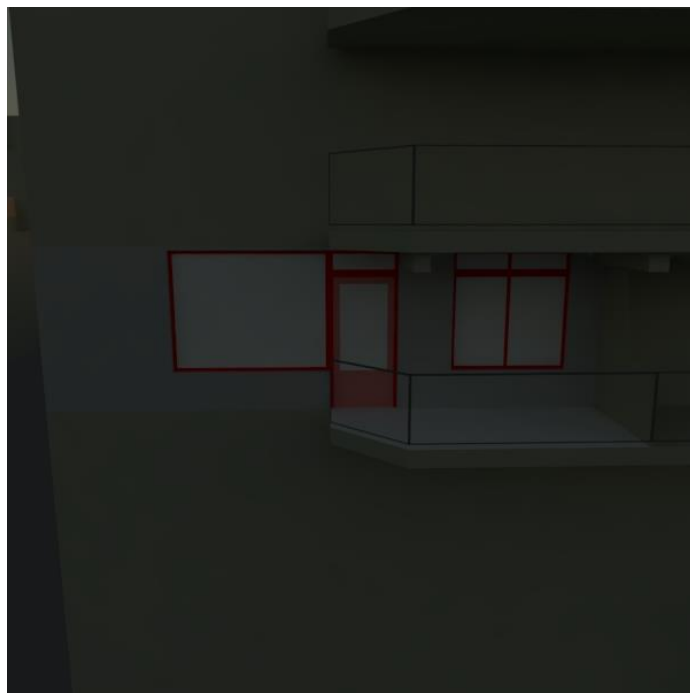
21-mei-10:00 uur (1s situatie)



21-mei-11:00 uur (0s situatie)



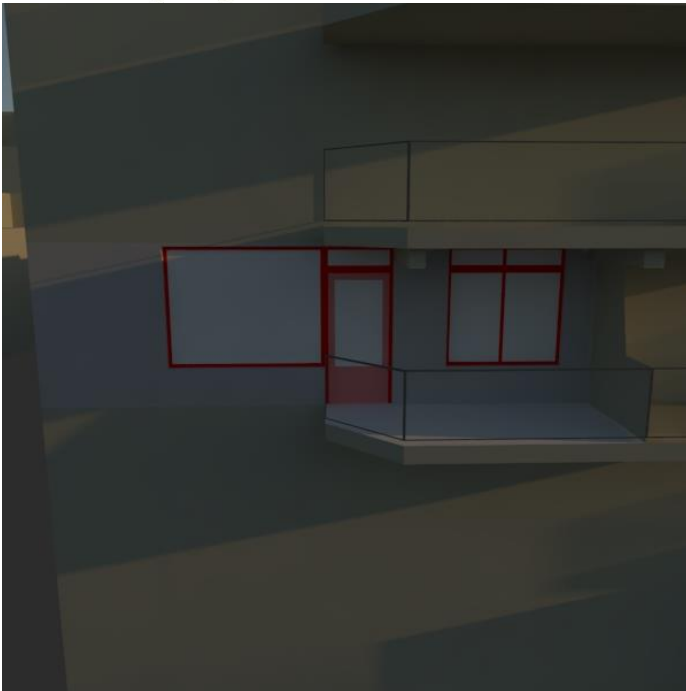
21-mei-11:00 uur (1s situatie)



21-jun-6:00 uur (0s situatie)



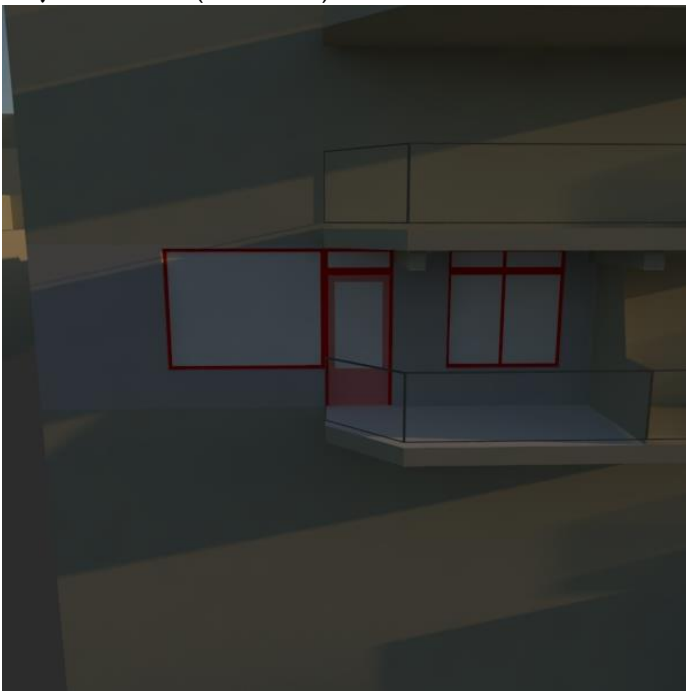
21-jun-6:00 uur (1s situatie)



21-jun-7:00 uur (0s situatie)



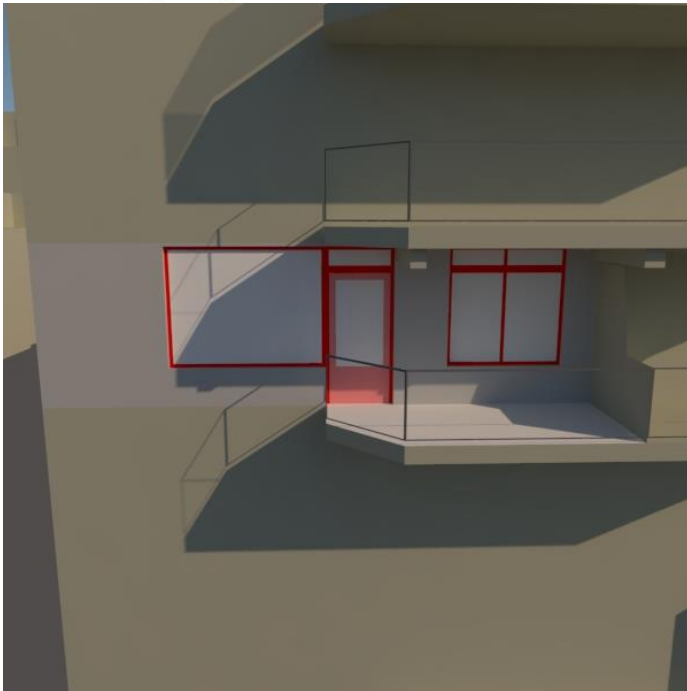
21-jun-8:00 uur (0s situatie)



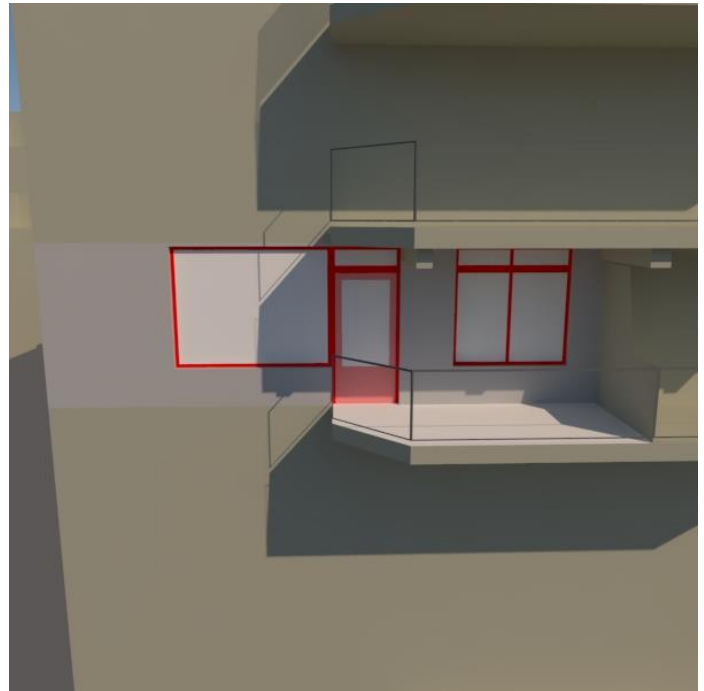
21-jun-7:00 uur (1s situatie)



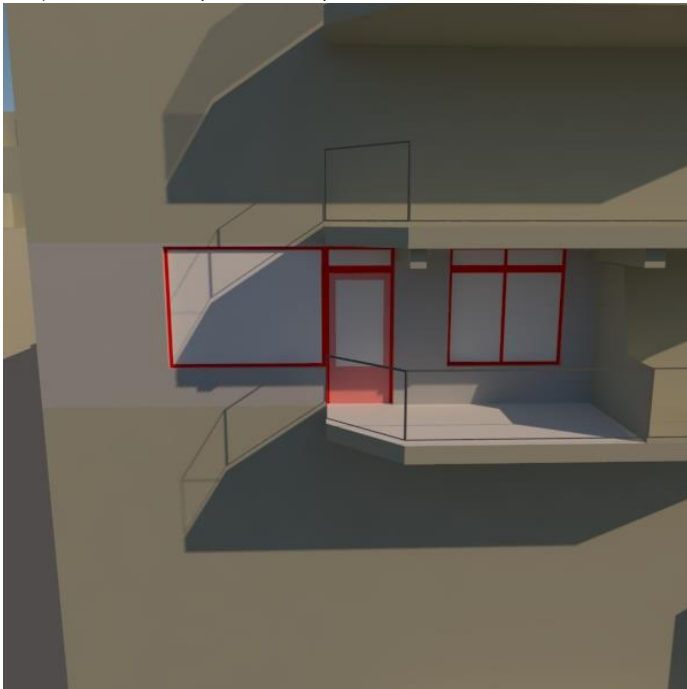
21-jun-8:00 uur (1s situatie)



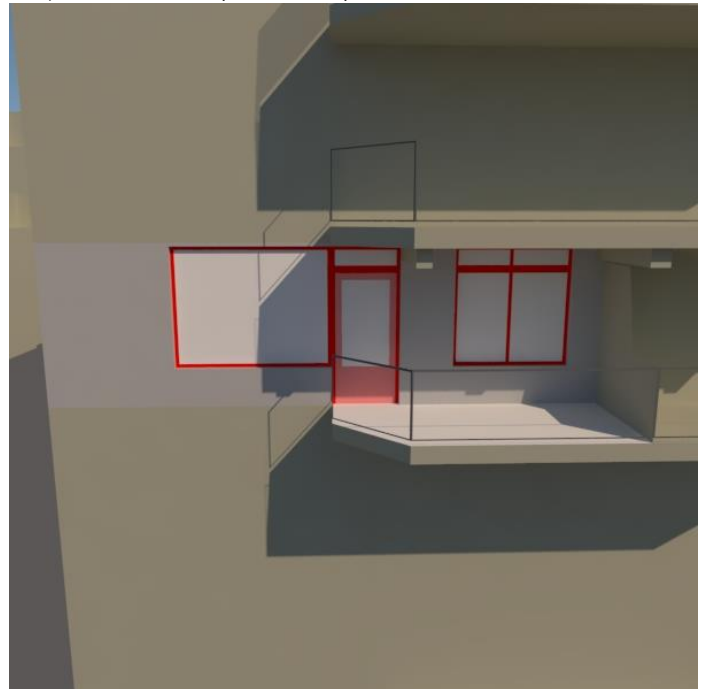
21-jun-9:00 uur (0s situatie)



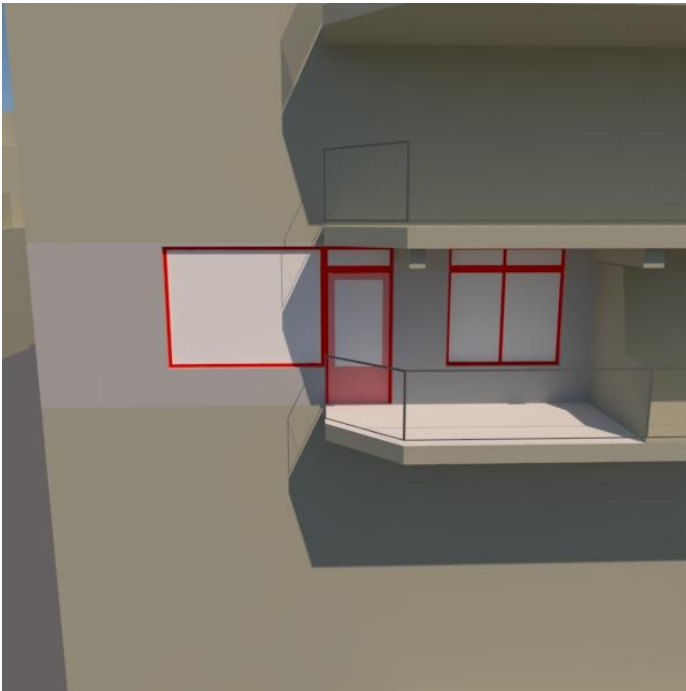
21-jun-10:00 uur (0s situatie)



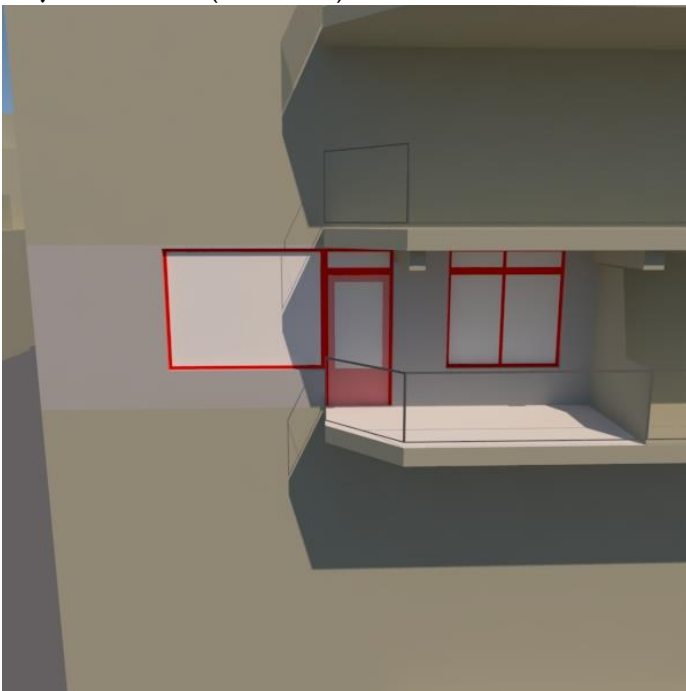
21-jun-9:00 uur (1s situatie)



21-jun-10:00 uur (1s situatie)



21-jun-11:00 uur (0s situatie)



21-jun-11:00 uur (1s situatie)



College van Burgemeester en
Wethouders van Rotterdam
t.a.v. Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 13 december 2023

Email: 

Geacht College,

Betreft: zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' en ontwerp-omgevingsvergunning

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze op de gecoördineerde besluiten 'Havenziekenhuis e.o.' kenbaar te maken.

Ik ben gerechtigde tot het appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van de woning gelegen aan de  te Rotterdam. In hoedanigheid van appartementsgerechtigde kan ik mij niet verenigen met het thans voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Algemeen

Het voornemen bestaat om het voormalige Havenziekenhuis te her-ontwikkelen tot woningen alsmede tot het huisvesten van verschillende commerciële functies (detailhandel/ horeca). Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe.

De beoogde herontwikkeling voorzien in twee nieuw te bouwen torens van 113 respectievelijk 73 meter. Het gedeelte tussen de torens wordt gevormd door een deel van de huidige bebouwing te renoveren en zal een hoogte van circa 30 meter krijgen.

Om het project te relateren moet het aan verschillende eisen voldoen. De beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de stad, de hoogte van de beoogde bebouwing moet passen in de bestaande stedelijke structuur en het plan moet bijdragen aan versterking van de groen- en waterstructuur van het desbetreffende gebied. Omdat de herontwikkeling voorziet in torens die hoger zijn dan 70 meter, moet het plan tevens worden getoetst aan de Hoogbouwvisie 2019.

Ontwerp-omgevingsvergunning

Voor zover ik heb kunnen nagaan is de ontwerp-omgevingsvergunning niet gepubliceerd. Nu ik geen kennis heb kunnen nemen van het ontwerp, is het lastig inhoudelijk op het ontwerp te reageren. Voor zover het stuk wel op de daarvoor voorgeschreven weg ter inzage heeft gelegen verzoek ik u mij dit stuk toe te zenden, deze zienswijze als pro forma zienswijze aan te merken en mij een termijn te geven waarbinnen ik de inhoudelijke gronden van de zienswijze kan verstrekken.

Voor zover het stuk niet op de daarvoor voorgeschreven weg ter inzage heeft gelegen meen ik dat beide besluiten opnieuw ter inzage moeten worden gelegd. Op dit dossier is immers de coördinatieregel van toepassing verklaard.

Gronden zienswijze

De inhoud van de zienswijze ziet niet alleen op het ontwerpbestemmingsplan maar moet ook geacht worden zich te richten tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, indien en voor zover er sprake zou zijn van een correct gepubliceerde omgevingsvergunning.

Ik ben van mening dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet in overeenstemming is met de voor een dergelijk plan geldende uitgangspunten.

Beoogde hoogte torens

Het plan bestaat uit twee torens die veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing. De torens passen aldus niet in de bestaande omgeving. Alhoewel het hoogbouwbeleid van de gemeente ook in het onderhavige deel gebouwen van meer dan 70 meter toelaat, betekent dit niet dat automatisch dat een verdere toetsing niet meer nodig is. De geplande torens zijn relatief ver uit het centrum gelegen en – zeker wat betreft de toren van 110 meter – véél hoger dan de overige, deels historische, bebouwing. De torens zullen aldus de directe woonomgeving sterk domineren in plaats er een harmonieus onderdeel van uit te gaan maken.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet helder waarom op deze locatie een hoogbouw moet worden gerealiseerd die in hoogte zo sterk afwijkt van alle in de nabije omgeving gerealiseerde bebouwing.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplekken verwezen naar het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van bureau Arcadis van 30 september 2022. Uit dit plan volgt dat er een afslag op de parkeernormering kan plaatsvinden. Dit lijkt me een weinig realistisch scenario. Het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis maar ook het ontwerpbestemmingsplan geven niet in hoe concreet het gebruik van deelauto's zal worden uitgevoerd. Ervaringen in vergelijkbare complexen (onder meer het Scheepstimmermanskuis) hebben uitgewezen dat de bewoners nauwelijks gebruik van deze voorziening maken. Een enorme toename van het gebruik van de nu bestaande parkeervoorzieningen ligt voor de hand. Dit zal ongetwijfeld met (veel) overlast gepaard gaan.

Bezonnings situatie

De bezonningsstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is zeer beperkt van uitvoer en kan de conclusie uit de toelichting op het bestemmingsplan, (paragraaf 6.11.3) waarin wordt gesteld dat 'het aspect bezonning voldoet aan de vastgestelde kaders', niet dragen. Er is niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de afzonderlijke gevels (woningen). Er is evenmin ingegaan op de situatie per seizoen. Daarnaast wordt niet ingegaan op het feit dat de geplande nieuwbouw Hoge Wiek óók invloed zal hebben op de toegang tot daglicht. Verwacht mag worden dat er een nieuwe schaduwberekening wordt opgesteld die voldoet aan de hieraan door de rijksoverheid te stellen eisen.

Aan de hand van de nieuw op te stellen berekening kan gezien worden wat exact de gevolgen zijn voor de diverse individuele woningen gelegen in het gebied rond de beoogde ontwikkeling. Pas na een voldoende inzicht in het verlies aan bezonning kan een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen de belangen van het bouwplan en de belangen van gehinderden.

Hittestress

Er heeft ogenschijnlijk geen toetsing plaatsgevonden wat het effect is van de bebouwing op de omgevingstemperatuur. Ook de gemeente Rotterdam heeft beleid ten aanzien van het gebied van klimaatadaptie en hittestress ontwikkeld (onder meer Rotterdams WeerWoord Uitvoeringsagenda 2022-2026). Het ontwerpbestemmingsplan is niet getoetst aan dit beleid.

Beoogde voorzieningen detailhandel en horeca

In het geldende Horecagebiedsplan is vermeld dat er geen nieuwe horeca buiten de bestaande gebieden zal worden gevestigd. Het geldende beleid zegt aldus dat er moet worden geconsolideerd. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat de huidige inzichten op dit punt zijn gewijzigd nu het hier gaat om een hoogbouwgebied. Waarom de kwalificatie hoogbouwgebied tot gevolg zou moeten hebben dat alsnog nieuwe horeca kan worden gevestigd, wordt mij uit het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk. Dat de locatie is aangewezen als hoogbouwzone zegt op zichzelf niets over de vestiging van horeca in dat gebied. De vestiging van horeca lijkt me ook niet noodzakelijk. In het nabijgelegen gebied rond de Slepersvest (Oude Haven) is nu al ruimschoots horeca voorhanden.

Voor wat betreft de beoogde mogelijke detailhandel is opgemerkt dat deze 'van allerlei aard' kan zijn. Er wordt gesteld (paragraaf 3.3.12) dat de mogelijke detailhandel het detailhandelsbeleid dient te volgen (kleinschalige en ondergeschikte detailhandel). De bestemmingsplanregels laten echter een ander beeld zien en bieden veel ruimere mogelijkheden dan geschetst in de toelichting. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld volumehandel wordt gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht dat een goede afweging is gemaakt tussen de beoogde invulling van de plint, de behoefte aan nieuwe horecalocaties/ detailhandel locaties én handhaving van nu de bestaande situatie (noch horeca, noch detailhandel).

Participatie

Het participatieplan maakt geen onderdeel uit van de toelichting. Evenmin is een verslag van de (in 2020/2021) gehouden informatiebijeenkomsten toegevoegd. De beschreven participatie geeft geen blijk van recente consultatie van omwonenden/ belanghebbenden. Het had voor de hand gelegen dat de omwonenden en andere belanghebbenden op z'n minst voor de start van de bestemmingsplanprocedure in het najaar van 2023 zouden zijn geconsulteerd over de meest recente versie van de plannen.

Verzoek

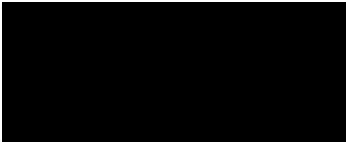
Ik verzoek u, indien de ontwerp-omgevingsvergunning is gepubliceerd mij dit stuk toe te zenden en mij een termijn te geven waarbinnen ik de inhoudelijke gronden van de zienswijze kan verstrekken. Mocht het stuk niet op de daarvoor voorgeschreven weg openbaar is gemaakt, verzoek ik u beide besluiten alsnog (opnieuw) te publiceren.

Voorts verzoek ik u de huidige parkeernormen te handhaven en hierop geen afwijking toe te staan.

Teneinde er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, zend ik u een exemplaar per gewone post alsmede per aangetekende post.

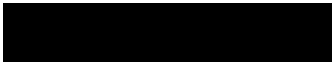
Met vriendelijke groet,





College van Burgemeester en
Wethouders van Rotterdam
t.a.v. Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

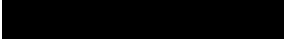
Rotterdam, 13 december 2023

Email: 

Geacht College,

Betreft: zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' en ontwerp-omgevingsvergunning

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze op de gecoördineerde besluiten 'Havenziekenhuis e.o.' kenbaar te maken.

Ik ben gerechtigde tot het annamentsrecht dat recht geeft op het gebruik van de woning gelegen aan de  te Rotterdam. In hoedanigheid van appartementsgerechtigde kan ik mij niet verenigen met het thans voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Algemeen

Het voornemen bestaat om het voormalige Havenziekenhuis te her-ontwikkelen tot woningen alsmede tot het huisvesten van verschillende commerciële functies (detailhandel/ horeca). Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe.

De beoogde herontwikkeling voorzien in twee nieuw te bouwen torens van 113 respectievelijk 73 meter. Het gedeelte tussen de torens wordt gevormd door een deel van de huidige bebouwing te renoveren en zal een hoogte van circa 30 meter krijgen.

Om het project te relateren moet het aan verschillende eisen voldoen. De beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de stad, de hoogte van de beoogde bebouwing moet passen in de bestaande stedelijke structuur en het plan moet bijdragen aan versterking van de groen- en waterstructuur van het desbetreffende gebied. Omdat de herontwikkeling voorziet in torens die hoger zijn dan 70 meter, moet het plan tevens worden getoetst aan de Hoogbouwvisie 2019.

Ontwerp-omgevingsvergunning

Voor zover ik heb kunnen nagaan is de ontwerp-omgevingsvergunning niet gepubliceerd. Nu ik geen kennis heb kunnen nemen van het ontwerp, is het lastig inhoudelijk op het ontwerp te reageren. Voor zover het stuk wel op de daarvoor voorgeschreven weg ter inzage heeft gelegen verzoek ik u mij dit stuk toe te zenden, deze zienswijze als pro forma zienswijze aan te merken en mij een termijn te geven waarbinnen ik de inhoudelijke gronden van de zienswijze kan verstrekken.

Voor zover het stuk niet op de daarvoor voorgeschreven weg ter inzage heeft gelegen meen ik dat beide besluiten opnieuw ter inzage moeten worden gelegd. Op dit dossier is immers de coördinatieregel van toepassing verklaard.

Gronden zienswijze

De inhoud van de zienswijze ziet niet alleen op het ontwerpbestemmingsplan maar moet ook geacht worden zich te richten tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, indien en voor zover er sprake zou zijn van een correct gepubliceerde omgevingsvergunning.

Ik ben van mening dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet in overeenstemming is met de voor een dergelijk plan geldende uitgangspunten.

Beoogde hoogte torens

Het plan bestaat uit twee torens die veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing. De torens passen aldus niet in de bestaande omgeving. Alhoewel het hoogbouwbeleid van de gemeente ook in het onderhavige deel gebouwen van meer dan 70 meter toelaat, betekent dit niet dat automatisch dat een verdere toetsing niet meer nodig is. De geplande torens zijn relatief ver uit het centrum gelegen en – zeker wat betreft de toren van 110 meter – véél hoger dan de overige, deels historische, bebouwing. De torens zullen aldus de directe woonomgeving sterk domineren in plaats er een harmonieus onderdeel van uit te gaan maken.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet helder waarom op deze locatie een hoogbouw moet worden gerealiseerd die in hoogte zo sterk afwijkt van alle in de nabije omgeving gerealiseerde bebouwing.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplekken verwezen naar het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van bureau Arcadis van 30 september 2022. Uit dit plan volgt dat er een afslag op de parkeernormering kan plaatsvinden. Dit lijkt me een weinig realistisch scenario. Het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis maar ook het ontwerpbestemmingsplan geven niet in hoe concreet het gebruik van deelauto's zal worden uitgevoerd. Ervaringen in vergelijkbare complexen (onder meer het Scheepstimmermanshuis) hebben uitgewezen dat de bewoners nauwelijks gebruik van deze voorziening maken. Een enorme toename van het gebruik van de nu bestaande parkeervoorzieningen ligt voor de hand. Dit zal ongetwijfeld met (veel) overlast gepaard gaan.

Bezonnings situatie

De bezonningsstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is zeer beperkt van uitvoer en kan de conclusie uit de toelichting op het bestemmingsplan, (paragraaf 6.11.3) waarin wordt gesteld dat 'het aspect bezonning voldoet aan de vastgestelde kaders', niet dragen. Er is niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de afzonderlijke gevels (woningen). Er is evenmin ingegaan op de situatie per seizoen. Daarnaast wordt niet ingegaan op het feit dat de geplande nieuwbouw Hoge Wiek óók invloed zal hebben op de toegang tot daglicht. Verwacht mag worden dat er een nieuwe schaduwberekening wordt opgesteld die voldoet aan de hieraan door de rijksoverheid te stellen eisen.

Aan de hand van de nieuw op te stellen berekening kan gezien worden wat exact de gevolgen zijn voor de diverse individuele woningen gelegen in het gebied rond de beoogde ontwikkeling. Pas na een voldoende inzicht in het verlies aan bezonning kan een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen de belangen van het bouwplan en de belangen van gehinderden.

Hittestress

Er heeft ogenschijnlijk geen toetsing plaatsgevonden wat het effect is van de bebouwing op de omgevingstemperatuur. Ook de gemeente Rotterdam heeft beleid ten aanzien van het gebied van klimaatadaptie en hittestress ontwikkeld (onder meer Rotterdams WeerWoord Uitvoeringsagenda 2022-2026). Het ontwerpbestemmingsplan is niet getoetst aan dit beleid.

Beoogde voorzieningen detailhandel en horeca

In het geldende Horecagebiedsplan is vermeld dat er geen nieuwe horeca buiten de bestaande gebieden zal worden gevestigd. Het geldende beleid zegt aldus dat er moet worden geconsolideerd. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat de huidige inzichten op dit punt zijn gewijzigd nu het hier gaat om een hoogbouwgebied. Waarom de kwalificatie hoogbouwgebied tot gevolg zou moeten hebben dat alsnog nieuwe horeca kan worden gevestigd, wordt mij uit het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk. Dat de locatie is aangewezen als hoogbouwzone zegt op zichzelf niets over de vestiging van horeca in dat gebied. De vestiging van horeca lijkt me ook niet noodzakelijk. In het nabijgelegen gebied rond de Slepersvest (Oude Haven) is nu al ruimschoots horeca voorhanden.

Voor wat betreft de beoogde mogelijke detailhandel is opgemerkt dat deze 'van allerlei aard' kan zijn. Er wordt gesteld (paragraaf 3.3.12) dat de mogelijke detailhandel het detailhandelsbeleid dient te volgen (kleinschalige en ondergeschikte detailhandel). De bestemmingsplanregels laten echter een ander beeld zien en bieden veel ruimere mogelijkheden dan geschetst in de toelichting. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld volumehandel wordt gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht dat een goede afweging is gemaakt tussen de beoogde invulling van de plint, de behoefte aan nieuwe horecalocaties/ detailhandel locaties én handhaving van nu de bestaande situatie (noch horeca, noch detailhandel).

Participatie

Het participatieplan maakt geen onderdeel uit van de toelichting. Evenmin is een verslag van de (in 2020/2021) gehouden informatiebijeenkomsten toegevoegd. De beschreven participatie geeft geen blijk van recente consultatie van omwonenden/ belanghebbenden. Het had voor de hand gelegen dat de omwonenden en andere belanghebbenden op z'n minst voor de start van de bestemmingsplanprocedure in het najaar van 2023 zouden zijn geconsulteerd over de meest recente versie van de plannen.

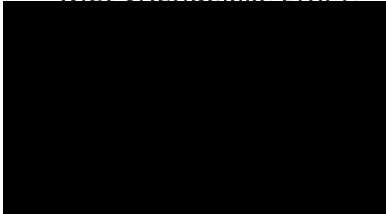
Verzoek

Ik verzoek u, indien de ontwerp-omgevingsvergunning is gepubliceerd mij dit stuk toe te zenden en mij een termijn te geven waarbinnen ik de inhoudelijke gronden van de zienswijze kan verstrekken. Mocht het stuk niet op de daarvoor voorgeschreven weg openbaar is gemaakt, verzoek ik u beide besluiten alsnog (opnieuw) te publiceren.

Voorts verzoek ik u de huidige parkeernormen te handhaven en hierop geen afwijking toe te staan.

Teneinde er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, zend ik u een exemplaar per gewone post alsmede per aangetekende post.

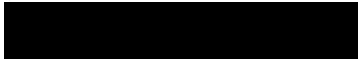
Met vriendelijke groet





College van Burgemeester en
Wethouders van Rotterdam
t.a.v. Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 13 december 2023

Email: 

Geacht College,

Betreft: zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' en ontwerp-omgevingsvergunning

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze op de gecoördineerde besluiten 'Havenziekenhuis e.o.' kenbaar te maken.

Ik ben gerechtigde tot het appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van de woning gelegen aan de  te Rotterdam. In hoedanigheid van appartementsgerechtigde kan ik mij niet verenigen met het thans voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Algemeen

Het voornemen bestaat om het voormalige Havenziekenhuis te her-ontwikkelen tot woningen alsmede tot het huisvesten van verschillende commerciële functies (detailhandel/ horeca). Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe.

De beoogde herontwikkeling voorzien in twee nieuw te bouwen torens van 113 respectievelijk 73 meter. Het gedeelte tussen de torens wordt gevormd door een deel van de huidige bebouwing te renoveren en zal een hoogte van circa 30 meter krijgen.

Om het project te relateren moet het aan verschillende eisen voldoen. De beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de stad, de hoogte van de beoogde bebouwing moet passen in de bestaande stedelijke structuur en het plan moet bijdragen aan versterking van de groen- en waterstructuur van het desbetreffende gebied. Omdat de herontwikkeling voorziet in torens die hoger zijn dan 70 meter, moet het plan tevens worden getoetst aan de Hoogbouwvisie 2019.

Ontwerp-omgevingsvergunning

Voor zover ik heb kunnen nagaan is de ontwerp-omgevingsvergunning niet gepubliceerd. Nu ik geen kennis heb kunnen nemen van het ontwerp, is het lastig inhoudelijk op het ontwerp te reageren. Voor zover het stuk wel op de daarvoor voorgeschreven weg ter inzage heeft gelegen verzoek ik u mij dit stuk toe te zenden, deze zienswijze als pro forma zienswijze aan te merken en mij een termijn te geven waarbinnen ik de inhoudelijke gronden van de zienswijze kan verstrekken.

Voor zover het stuk niet op de daarvoor voorgeschreven weg ter inzage heeft gelegen meen ik dat beide besluiten opnieuw ter inzage moeten worden gelegd. Op dit dossier is immers de coördinatieregel van toepassing verklaard.

Gronden zienswijze

De inhoud van de zienswijze ziet niet alleen op het ontwerpbestemmingsplan maar moet ook geacht worden zich te richten tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, indien en voor zover er sprake zou zijn van een correct gepubliceerde omgevingsvergunning.

Ik ben van mening dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet in overeenstemming is met de voor een dergelijk plan geldende uitgangspunten.

Beoogde hoogte torens

Het plan bestaat uit twee torens die veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing. De torens passen aldus niet in de bestaande omgeving. Alhoewel het hoogbouwbeleid van de gemeente ook in het onderhavige deel gebouwen van meer dan 70 meter toelaat, betekent dit niet dat automatisch dat een verdere toetsing niet meer nodig is. De geplande torens zijn relatief ver uit het centrum gelegen en – zeker wat betreft de toren van 110 meter – véél hoger dan de overige, deels historische, bebouwing. De torens zullen aldus de directe woonomgeving sterk domineren in plaats er een harmonieus onderdeel van uit te gaan maken.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet helder waarom op deze locatie een hoogbouw moet worden gerealiseerd die in hoogte zo sterk afwijkt van alle in de nabije omgeving gerealiseerde bebouwing.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplekken verwezen naar het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van bureau Arcadis van 30 september 2022. Uit dit plan volgt dat er een afslag op de parkeernormering kan plaatsvinden. Dit lijkt me een weinig realistisch scenario. Het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis maar ook het ontwerpbestemmingsplan geven niet in hoe concreet het gebruik van deelauto's zal worden uitgevoerd. Ervaringen in vergelijkbare complexen (onder meer het Scheepstimmermansion) hebben uitgewezen dat de bewoners nauwelijks gebruik van deze voorziening maken. Een enorme toename van het gebruik van de nu bestaande parkeervoorzieningen ligt voor de hand. Dit zal ongetwijfeld met (veel) overlast gepaard gaan.

Bezonnings situatie

De bezonningsstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is zeer beperkt van uitvoer en kan de conclusie uit de toelichting op het bestemmingsplan, (paragraaf 6.11.3) waarin wordt gesteld dat 'het aspect bezonning voldoet aan de vastgestelde kaders', niet dragen. Er is niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de afzonderlijke gevels (woningen). Er is evenmin ingegaan op de situatie per seizoen. Daarnaast wordt niet ingegaan op het feit dat de geplande nieuwbouw Hoge Wiek óók invloed zal hebben op de toegang tot daglicht. Verwacht mag worden dat er een nieuwe schaduwberekening wordt opgesteld die voldoet aan de hieraan door de rijksoverheid te stellen eisen.

Aan de hand van de nieuw op te stellen berekening kan gezien worden wat exact de gevolgen zijn voor de diverse individuele woningen gelegen in het gebied rond de beoogde ontwikkeling. Pas na een voldoende inzicht in het verlies aan bezonning kan een zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen de belangen van het bouwplan en de belangen van gehinderden.

Hittestress

Er heeft ogenschijnlijk geen toetsing plaatsgevonden wat het effect is van de bebouwing op de omgevingstemperatuur. Ook de gemeente Rotterdam heeft beleid ten aanzien van het gebied van klimaatadaptie en hittestress ontwikkeld (onder meer Rotterdams WeerWoord Uitvoeringsagenda 2022-2026). Het ontwerpbestemmingsplan is niet getoetst aan dit beleid.

Beoogde voorzieningen detailhandel en horeca

In het geldende Horecagebiedsplan is vermeld dat er geen nieuwe horeca buiten de bestaande gebieden zal worden gevestigd. Het geldende beleid zegt aldus dat er moet worden geconsolideerd. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat de huidige inzichten op dit punt zijn gewijzigd nu het hier gaat om een hoogbouwgebied. Waarom de kwalificatie hoogbouwgebied tot gevolg zou moeten hebben dat alsnog nieuwe horeca kan worden gevestigd, wordt mij uit het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk. Dat de locatie is aangewezen als hoogbouwzone zegt op zichzelf niets over de vestiging van horeca in dat gebied. De vestiging van horeca lijkt me ook niet noodzakelijk. In het nabijgelegen gebied rond de Slepersvest (Oude Haven) is nu al ruimschoots horeca voorhanden.

Voor wat betreft de beoogde mogelijke detailhandel is opgemerkt dat deze 'van allerlei aard' kan zijn. Er wordt gesteld (paragraaf 3.3.12) dat de mogelijke detailhandel het detailhandelsbeleid dient te volgen (kleinschalige en ondergeschikte detailhandel). De bestemmingsplanregels laten echter een ander beeld zien en bieden veel ruimere mogelijkheden dan geschetst in de toelichting. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld volumehandel wordt gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht dat een goede afweging is gemaakt tussen de beoogde invulling van de plint, de behoefte aan nieuwe horecalocaties/ detailhandel locaties én handhaving van nu de bestaande situatie (noch horeca, noch detailhandel).

Participatie

Het participatieplan maakt geen onderdeel uit van de toelichting. Evenmin is een verslag van de (in 2020/2021) gehouden informatiebijeenkomsten toegevoegd. De beschreven participatie geeft geen blijk van recente consultatie van omwonenden/ belanghebbenden. Het had voor de hand gelegen dat de omwonenden en andere belanghebbenden op z'n minst voor de start van de bestemmingsplanprocedure in het najaar van 2023 zouden zijn geconsulteerd over de meest recente versie van de plannen.

Verzoek

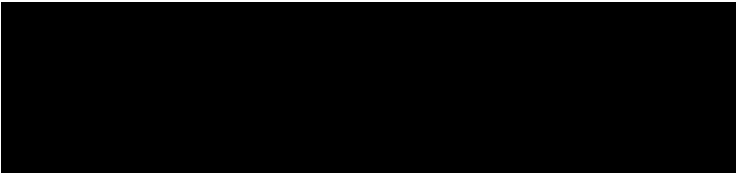
Ik verzoek u, indien de ontwerp-omgevingsvergunning is gepubliceerd mij dit stuk toe te zenden en mij een termijn te geven waarbinnen ik de inhoudelijke gronden van de zienswijze kan verstrekken. Mocht het stuk niet op de daarvoor voorgeschreven weg openbaar is gemaakt, verzoek ik u beide besluiten alsnog (opnieuw) te publiceren.

Voorts verzoek ik u de huidige parkeernormen te handhaven en hierop geen afwijking toe te staan.

Teneinde er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, zend ik u een exemplaar per gewone post alsmede per aangetekende post.

Met vriendelijke groet,

A black rectangular box redacting the signature of the sender.A handwritten flourish or mark, possibly a stylized 'V' or a checkmark, located below the redacted signature.



Aan: de Gemeenteraad
Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3001 AN Rotterdam

Rotterdam, 14 december 2023

Kenmerk: OMV.22.10.00244.

Betreft: Ontwerp Bestemmingplan procedure en procedure voor verleningen
omgevingsvergunningen; gecoördineerde procedure m.b.t Havenziekenhuis

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen de hoogte (113m) en de locatie van de torens behorende tot het nieuw te bouwen appartementencomplex dat de gemeente voornemens is te laten bouwen op de locatie van het huidige Havenziekenhuis.

De voorgenomen hoogte (van 113m) valt naar wij hebben begrepen tijdens de inloopavond dd. dinsdag 6 december weliswaar binnen de zogenaamde Hoogbouwzone, vastgesteld in de Hoogbouwvisie van 2019, maar hierover het volgende:

Die breedte van de Hoogbouwzone, die loopt van het Centraal Station naar de Wilhelminapier is verbreed. Dit is eerder stilzwijgend gebeurd, zonder inspak van bewoners, waardoor het nieuw te bouwen complex op de locatie van het Havenziekenhuis met hoge torens er net (toevallig) binnenvalt.

De Hoogbouwzone is de zone waarbij maximaal tot 250 mag worden gebouwd. De gemeente vindt 250 m voor deze locatie echter te hoog aangezien het Havenziekenhuis zich aan de rand van de hoogbouwzone bevindt, dicht bij lagere bebouwing.

Op basis van een vervolgens door de gemeente vastgesteld hoogteprofiel, is kijkend naar de omgeving, uitgekomen op een toren van 70m en een toren van 110m op de locatie van het Havenziekenhuis. De ernaast gelegen Hoge Wiek is overigens 52.5m. Vanaf 70 m wordt gesproken over hoogbouw.

Ook over dit hoogteprofiel dat later is vastgesteld, is geen inspraak geweest.

Wij vinden alles hoger dan 70m op deze locatie in relatie tot de directe omgeving van het Haringvliet te hoog.

Verder, als de omgeving in beschouwing is/wordt genomen (hoogteprofiel), dan vinden wij het ook verkeerd dat de lage toren van 70m nu tegen de hoogbouw-kant (Westzijde Havenziekehuis) staat en die van 110m tegen de laagbouw-kant staat (Oostzijde Havenziekenhuis) van de Hoogbouwzone. Linker en rechter toren zouden dan ons inziens omgekeerd moeten zijn als je naar de omgeving kijkt van laag naar hoog als je de stad in gaat.

Over de vaststelling van Hoogbouwzone is geen inspraak geweest.

Deze is door de gemeenteraad op 12 december 2019 in een beleidsdocument, de zgn. *Hoogbouwvisie 2019*, door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij geen inspraak mogelijkheid was door belanghebbende bewoners.

Verder vernamen wij op de informatieavond van 6 december jl. van de projectontwikkelaar bij monde van de heer Vervat, die de grond heeft gekocht, dat hij hier ook niets over wist.

Dat laatste lijkt mij stug. De projectontwikkelaar heeft de grond gekocht voor 20 mln Euro. Hij heeft natuurlijk belang bij de verkoop van zoveel mogelijk (dure) woningen, en dus belang bij hoogte.

Wij zijn benieuwd hoe de aanbesteding met betrekking tot de verkoop van de grond toen is verlopen. Ik heb uit de krant begrepen dat er 15 geïnteresseerden waren, waarvan met 5 aanbieders is verder gesproken.

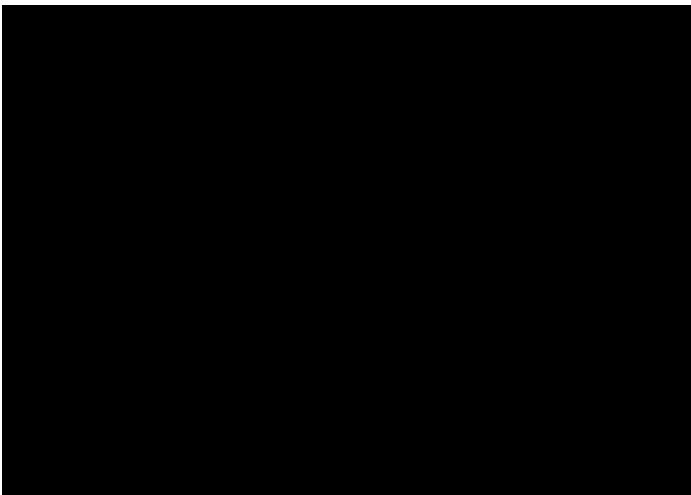
Was de voorgenomen aanpassing met betrekking tot de Hoogbouwvisie 2019 toen al bekend?

Is bij de aanbesteding ook gevraagd naar woningen in verschillende segmenten, en wordt daar nu ook aan voldaan? Volgens de samenvatting van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning behoort 30% tot het middensegment. Dit lijkt rekbaar. In het participatietraject is er sprake geweest van verschillende aantallen woningen.

Voorts zijn wij van mening dat het aantal parkeerplaatsen van 114 stuks ten behoeve van (nu) 397 nieuwe woningen en commerciële ruimtes en horeca en dus ook bezoekers, volstrekt onvoldoende is. De Admiraliteitskade b.v. is nu al overbevolkt met auto's, ook 's avonds en in het weekend.

Planschade: Wij hebben ons appartement gekocht met de wetenschap dat de Hoogbouwzone was zoals die oorspronkelijk was. De stille verbreding ervan en de nieuwe hoogte van de torens, heeft uiteraard een grote invloed op ons uitzicht en heeft sterke invloed op de huidige waarde van ons appartement.

Met vriendelijke groet,



NAAM BEWONER
ADRES ADMIRALITEITSKADE
3063 EG ROTTERDAM

De gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. de directeur Stadsontwikkeling
BWT/ bestemmingsplannen
Postbus 6576
3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 29 december 2023

Email: [REDACTED]

Geachte raad,

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.'

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' kenbaar te maken.

Ik ben gerechtigde tot het appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van de woning gelegen aan de [REDACTED] te Rotterdam. In hoedanigheid van appartementsgerechtigde kan ik mij niet verenigen met het thans voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Algemeen

Het voornemen bestaat om het voormalige Havenziekenhuis te her-ontwikkelen tot woningen alsmede tot het huisvesten van verschillende commerciële functies (detailhandel/ horeca). Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe.

De beoogde herontwikkeling voorzien in twee nieuw te bouwen torens van 113 respectievelijk 73 meter. Het gedeelte tussen de torens wordt gevormd door een deel van de huidige bebouwing te renoveren en zal een hoogte van circa 30 meter krijgen.

Om het project te relateren moet het aan verschillende eisen voldoen. De beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de stad, de hoogte van de beoogde bebouwing moet passen in de bestaande stedelijke structuur en het plan moet bijdragen

aan versterking van de groen- en waterstructuur van het desbetreffende gebied. Omdat de herontwikkeling voorziet in torens die hoger zijn dan 70 meter, moet het plan tevens worden getoetst aan de Hoogbouwvisie 2019.

Gronden zienswijze

Ik ben van mening dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet in overeenstemming is met de voor een dergelijk plan geldende uitgangspunten.

Beoogde hoogte torens

Er worden twee torens beoogd die veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing. De torens passen aldus niet in de bestaande omgeving. Alhoewel het hoogbouwbeleid van de gemeente ook in het onderhavige deel gebouwen van meer dan 70 meter toelaat, betekent dit niet dat automatisch dat een verdere toetsing niet meer nodig is. De geplande torens zijn relatief ver uit het centrum gelegen en – zeker wat betreft de toren van 110 meter – véél hoger dan de overige, deels historische, bebouwing. De torens zullen aldus de directe woonomgeving sterk domineren in plaats er een harmonieus onderdeel van uit te gaan maken.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet helder waarom op deze locatie een hoogbouw moet worden gerealiseerd die zo sterk afwijkt van alle in de nabije omgeving gerealiseerde bebouwing.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplekken verwezen naar het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van bureau Arcadis van 30 september 2022. Uit dit plan volgt dat het aantal parkeerplekken relatief beperkt kan blijven nu het gebruik van deelauto's wordt gestimuleerd. Dit lijkt me een weinig realistisch scenario. Het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis maar ook het ontwerpbestemmingsplan geven niet in hoe concreet het gebruik van deelauto's zal worden uitgevoerd. Ervaringen in vergelijkbare complexen (onder meer het Scheepstimmermanskuis) hebben uitgewezen dat de bewoners nauwelijks gebruik van deze voorziening maken. Een enorme toename van het gebruik van de nu bestaande parkeervoorzieningen ligt voor de hand. Dit zal ongetwijfeld met (veel) overlast gepaard gaan.

Bezonningsituatie

De bezonningsstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is zeer beperkt van uitvoer. Er is niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de afzonderlijke gevels (woningen). Er is evenmin ingegaan op de situatie per seizoen. Daarnaast wordt niet ingegaan op het feit dat de geplande nieuwbouw Hoge Wiek óók invloed zal hebben op de toegang tot daglicht. Verwacht mag worden dat er een nieuwe schaduwberekening wordt opgesteld die voldoet aan de hieraan door de rijksoverheid te stellen eisen.

Aan de hand van de nieuw op te stellen berekening kan gezien worden wat exact de gevolgen zijn voor de diverse individuele woningen gelegen in het gebied rond de beoogde ontwikkeling.

Hittestress

Er heeft ogenschijnlijk geen toetsing plaatsgevonden wat het effect is van de bebouwing op de omgevingstemperatuur.

Stikstofberekening

Er heeft een berekening plaatsgevonden per februari 2023. Sindsdien zijn de stikstof depositie berekeningen echter aangepast. Een bijgewerkte stikstofberekening lijkt noodzakelijk.

Groenvoorziening

In het ontwerpbestemmingsplan is niet of nauwelijks ingegaan op de bescherming van groen (en bomen). Voor een goede leefomgevingskwaliteit is een voldoende waarborging van de groenvoorziening van essentieel belang.

Beoogde voorzieningen detailhandel en horeca

In het geldende Horecagebiedsplan is vermeld dat er geen nieuwe horeca buiten de bestaande gebieden zal worden gevestigd. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat de huidige inzichten op dit punt zijn gewijzigd nu het hier gaat om een hoogbouwgebied. Waarom de kwalificatie hoogbouwgebied tot gevolg zou moeten hebben dat alsnog nieuwe horeca kan worden gevestigd, wordt mij uit het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk. In het gebied rond de Slepersvest (Oude Haven) is nu al ruimschoots horeca voorhanden. De direct omwonenden daar hebben hier regelmatig overlast van. Het ligt voor de hand dat bezoekers van horeca in de Oude Haven naar de horeca in de beoogde nieuwbouw zullen gaan en vice versa. Dit zal beslist tot een vergroting van de al bestaande overlast leiden. Het zou aan te bevelen zijn de horeca zoveel als mogelijk te concentreren, en deze niet toe te laten in het deel aan het Haringvliet dat nu in het geheel geen horecafunctie vervult.

Voor wat betreft de beoogde mogelijke detailhandel is opgemerkt dat deze 'van allerlei aard' kan zijn. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld volumehandel wordt gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht dat een goede afweging is gemaakt tussen de beoogde invulling van de plint, de behoefte aan nieuwe horecalocaties/ detailhandel locaties én handhaving van nu de bestaande situatie (noch horeca, noch detailhandel).

Verzoek

Uw raad heeft beleidsruimte bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Enerzijds is er sprake van een algemeen belang om het aanbod aan woonruimte te vergroten. Daar staat tegenover dat het belang van de diverse eigenaren van de woningen in de directe nabijheid van het Havenziekenhuis, waaronder ondergetekende, om niet in hun woon- en leefklimaat te worden beperkt. Het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende blijk van een gedegen afweging van die belangen. Aldus is het concept in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u om van de vaststelling van het ontwerp af te zien dan wel het ontwerp met inachtneming van het bovenstaande aan te laten passen. Ik behoud mij het recht voor mijn zienswijze op een later tijdstip aan te vullen of te wijzigen.

Met vriendelijke groet,



REG.NR:

14 DEC 2009 PostNL frankering betaald

D



R Aangetekend

NL

3SRPKN985413851

Brief aangetekend

Gemeenteraad van Rotterdam
BWT/ Bestemmingsplannen
, directeur Stadsontwikkeling
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM



3SRPKN985413851

[REDACTED]

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

Rotterdam 11 december 2023

Geachte Raad

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
14 DEC. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' Haringvliet 2 3011TD en zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning kenmerk OMV.22.10.00244

Graag maak ik gebruik van de geboden gelegenheid om mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' kenbaar te maken.

Ik ben gerechtigde tot het appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van de woning gelegen aan de [REDACTED] Rotterdam. In hoedanigheid van appartementsgerechtigde kan ik mij niet verenigen met het thans voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning.

Ter toelichting het volgende.

Algemeen

Het voornemen bestaat om het voormalige Havenziekenhuis te her-ontwikkelen tot woningen en ook tot het huisvesten van verschillende commerciële functies (detailhandel/ horeca). Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe.

De beoogde herontwikkeling voorziet in twee nieuw te bouwen torens van 110 respectievelijk 70 meter. Het gedeelte tussen de 2 torens wordt gevormd door het te renoveren gedeelte van de oudbouw. Deze zal een hoogte van ca. 30 meter krijgen.

Om het project te relateren moet het aan verschillende eisen voldoen. De beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de stad, de hoogte van de beoogde bebouwing moet passen in de bestaande stedelijke structuur en het plan moet bijdragen aan versterking van de groen- en waterstructuur van het desbetreffende gebied. Omdat de herontwikkeling voorziet in torens die hoger zijn dan 70 meter, moet het plan tevens worden getoetst aan de Hoogbouwvisie 2019.

Gronden zienswijze

Ik ben van mening dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet in overeenstemming is met de voor een dergelijk plan geldende uitgangspunten.

Beoogde hoge torens

Er worden twee torens beoogd die veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing. De torens passen dus niet in de bestaande omgeving. Alhoewel het hoogbouwbeleid van de gemeente ook in het onderhavige deel gebouwen van meer dan 70 meter toelaat, betekent dit niet automatisch dat een verdere toetsing niet meer nodig is. De geplande torens zijn relatief ver uit het centrum gelegen en – zeker wat betreft de toren van 110 meter – véél hoger dan de overige, deels historische, bebouwing. De torens zullen de directe woonomgeving sterk domineren in plaats er een harmonieus onderdeel van uit te gaan maken.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet helder waarom op deze locatie een hoogbouw moet worden gerealiseerd die zo sterk afwijkt van alle in de nabije omgeving gerealiseerde bebouwing.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplekken verwezen naar het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van bureau Arcadis van 30 september 2022. Uit dit plan volgt dat het aantal parkeerplekken relatief beperkt kan blijven nu het gebruik van deelauto's wordt gestimuleerd. Dit lijkt me een weinig realistisch scenario. Het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis maar ook het ontwerpbestemmingsplan geven niet aan hoe concreet het gebruik van deelauto's zal worden uitgevoerd. Ervaringen in vergelijkbare complexen (onder meer het Timmerhuis/Scheepstimmerhuis) hebben uitgewezen dat de bewoners nauwelijks gebruik van deze voorziening maken. Een enorme toename van het gebruik van de nu bestaande parkeervoorzieningen ligt voor de hand. Dit zal ongetwijfeld met veel overlast gepaard gaan.

Bezonnings situatie

De bezonningsstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is zeer beperkt uitgevoerd. Er is niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de afzonderlijke woningen. Er is evenmin ingegaan op de situatie per seizoen. Daarnaast wordt ook niet ingegaan op het feit dat herontwikkeling Havenziekenhuis naast de geplande nieuwbouw Hoge Wiek een cumulatief effect zal hebben op dag-/zonlicht. Verwacht mag worden dat er een nieuwe schaduwberekening wordt gemaakt voor Hoge Wiek en 2 torens Havenziekenhuis tezamen, die voldoet aan de hieraan door de rijksoverheid te stellen eisen.

Aan de hand van de nieuw op te stellen berekening kan gezien worden wat exact de gevolgen zijn voor de diverse individuele woningen gelegen in het gebied rond de beoogde ontwikkeling.

Hittestress

Er heeft ogenschijnlijk geen toetsing plaatsgevonden wat het effect is van de bebouwing op de omgevingstemperatuur.

Stikstofberekening

Er heeft een berekening plaatsgevonden per februari 2023. Sindsdien zijn de stikstof depositie berekeningen echter aangepast. Een bijgewerkte stikstofberekening lijkt noodzakelijk.

Groenvoorziening

In het ontwerpbestemmingsplan is niet of nauwelijks ingegaan op de bescherming van groen en bomen. Voor een goede leefomgevingskwaliteit is een voldoende waarborging van de groenvoorziening van essentieel belang.

Wind Oostmolenwerf

Door de architect, MECANO, wordt gesteld dat aanplant van bomen rond Havenziekenhuis de wind zal "breken".

Hiervan is geen berekening getoond.

Beoogde voorzieningen detailhandel en horeca

In het geldende Horecagebiedsplan is vermeld dat er geen nieuwe horeca buiten de bestaande gebieden zal worden gevestigd. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat de huidige inzichten op dit punt zijn gewijzigd nu het hier gaat om een hoogbouwgebied. Waarom de kwalificatie hoogbouwgebied tot gevolg zou moeten hebben dat alsnog nieuwe horeca kan worden gevestigd, wordt mij uit het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk. In het gebied rond de Slepersvest (Oude Haven) is nu al ruimschoots horeca voorhanden. De direct omwonenden daar hebben hier regelmatig overlast van. Het ligt voor de hand dat bezoekers van horeca in de Oude Haven naar de horeca in de beoogde nieuwbouw zullen gaan en vice versa. Dit zal beslist tot een vergroting van de al bestaande overlast leiden. Het zou aan te bevelen zijn de horeca zoveel als mogelijk te concentreren, en deze niet toe te laten in het deel aan het Haringvliet dat nu in het geheel geen horecafunctie vervult.

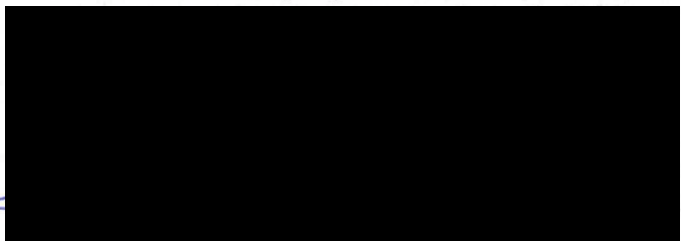
Voor wat betreft de beoogde mogelijke detailhandel is opgemerkt dat deze 'van allerlei aard' kan zijn. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld volumehandel wordt gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht dat een goede afweging is gemaakt tussen de beoogde invulling van de plint, de behoefte aan nieuwe horecalocaties/detailhandel locaties én handhaving van nu de bestaande situatie (noch horeca, noch detailhandel).

Verzoek

Uw raad heeft beleidsruimte bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Enerzijds is er sprake van een algemeen belang om het aanbod aan woonruimte te vergroten. Daar staat tegenover dat het belang van de diverse eigenaren van de woningen in de directe nabijheid van het Havenziekenhuis, waaronder ondergetekende, om niet in hun woon- en leefklimaat te worden beperkt. Het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende blijk van een gedegen afweging van die belangen. Aldus is het concept in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u om van de vaststelling van het ontwerp af te zien dan wel het ontwerp met inachtneming van het bovenstaande aan te laten passen. Ik behoud mij het recht voor mijn zienswijze op een later tijdstip aan te vullen of te wijzigen.

Met vriendelijke groet,





Procesmanagement (PMB) - PBI
REG.NR:
18 DEC. 2023
ROUTE:

Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 655
3002 AH Rotterdam

RS3VV - #X840XDX#00#0000#



Procesmanagement Beheer Informatiehoofden	
REG.NR:	
18 DEC. 2023	
ROUTE	KOPIE

Directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 14 december 2023

Betreft: zienswijze bestemmingsplan NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekh-on01

Geachte mevrouw/mijnheer,

Betreffende het b.g. bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het havenhuis wil ik een zienswijze indienen met betrekking tot par. 6.5.2 Plangebied dat valt onder het onderwerp 'Geluid', omdat we in deze ontwikkeling zijn geïnteresseerd als mogelijke toekomstige bewoners.

Er wordt vermeld dat er voor de beoogde woningen op hogere verdiepingen een verhoogde afscherming van 1,5 meter op het balkon moet worden toegepast om tot een geluidluwe gevel/buitenruimte te komen, en daarmee het geluid met een aantal decibel te verlagen (voor de hogere woonlagen lijkt dat 5 te zijn).

De eis voor een dergelijke hoge afscherming leidt volgens de beschrijving weliswaar tot een aantal decibel minder geluid, maar heeft naar onze mening een significant en averechts effect op die buitenruimte namelijk een verminderde beleving van vrij contact met de buitenlucht.

We vragen ons af of het beleid daarmee niet z'n doel voorbij schiet, omdat de daaruit resulterende noodzakelijke hoogte voor de afscherming naar onze mening gevoelsmatig tot scheve verhoudingen leidt voor de afscherming van een balkon. Mede doordat de geplande buitenruimtes van sommige woningen niet heel breed zullen zijn, zou er een soort 'aquarium' ontstaan. Zeker op warme dagen zal een direct(er) contact met de buitenlucht wenselijk zijn, en gezien het klimaat zullen dat soort dagen vermoedelijk vaker gaan voorkomen.

Naar onze mening zou het voor deze specifieke locatie mogelijk moeten worden een betere balans te vinden tussen 'zoveel mogelijk' geluid weren en het creëren van een buitenruimte zonder een (voor zover bekend ook volgens de ontwikkelaar) ongebruikelijk hoge afscherming.

En wellicht geeft de transitie naar meer elektrisch verkeer, alsmede de maximumsnelheden die momenteel in grote steden ter discussie staat, ook nog ruimte om voor te sorteren op meer flexibiliteit in deze.

Met vriendelijke groet



X B 2
1 8 0
A H W

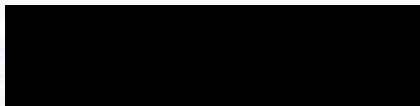


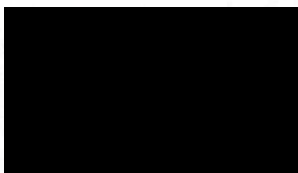
RH-012 #X840X0X#00#0000#
POSTBUS 6575
3002 AN ROTTERDAM

Procesmaatregelen	
REG.NR:	
20 DEC. 2023	
ROUTE:	COULE:

De Gemeenteraad van R'dam
Tav. de directie Stadsontwikkeling
BWT / bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam







Procedureregistratie - Registratie - Registratie - PBI	
REG.NR:	
20 DEC. 2023	
ROUTE:	COPIE:

De gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. de directeur Stadsontwikkeling
BWT/ bestemmingsplannen
Postbus 6576
3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 11 december 2023

Email: 

Geachte raad,

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.'

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Havenziekenhuis e.o.' kenbaar te maken.

Ik ben gerechtigde tot het appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van de woning gelegen  te Rotterdam. In hoedanigheid van appartementsgerechtigde kan ik mij niet verenigen met het thans voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan. Ter toelichting het volgende.

Algemeen

Het voornemen bestaat om het voormalige Havenziekenhuis te her-ontwikkelen tot woningen alsmede tot het huisvesten van verschillende commerciële functies (detailhandel/ horeca). Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe.

De beoogde herontwikkeling voorzien in twee nieuw te bouwen torens van 113 respectievelijk 73 meter. Het gedeelte tussen de torens wordt gevormd door een deel van de huidige bebouwing te renoveren en zal een hoogte van circa 30 meter krijgen.

Om het project te relateren moet het aan verschillende eisen voldoen. De beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de stad, de hoogte van de beoogde bebouwing moet passen in de bestaande stedelijke structuur en het plan moet bijdragen

aan versterking van de groen- en waterstructuur van het desbetreffende gebied. Omdat de herontwikkeling voorziet in torens die hoger zijn dan 70 meter, moet het plan tevens worden getoetst aan de Hoogbouwvisie 2019.

Gronden zienswijze

Ik ben van mening dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten niet in overeenstemming is met de voor een dergelijk plan geldende uitgangspunten.

Beoogde hoogte torens

Er worden twee torens beoogd die veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing. De torens passen aldus niet in de bestaande omgeving. Alhoewel het hoogbouwbeleid van de gemeente ook in het onderhavige deel gebouwen van meer dan 70 meter toelaat, betekent dit niet dat automatisch dat een verdere toetsing niet meer nodig is. De geplande torens zijn relatief ver uit het centrum gelegen en – zeker wat betreft de toren van 110 meter – véél hoger dan de overige, deels historische, bebouwing. De torens zullen aldus de directe woonomgeving sterk domineren in plaats er een harmonieus onderdeel van uit te gaan maken.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet helder waarom op deze locatie een hoogbouw moet worden gerealiseerd die zo sterk afwijkt van alle in de nabije omgeving gerealiseerde bebouwing.

Parkeren

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplekken verwezen naar het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van bureau Arcadis van 30 september 2022. Uit dit plan volgt dat het aantal parkeerplekken relatief beperkt kan blijven nu het gebruik van deelauto's wordt gestimuleerd. Dit lijkt me een weinig realistisch scenario. Het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis maar ook het ontwerpbestemmingsplan geven niet in hoe concreet het gebruik van deelauto's zal worden uitgevoerd. Ervaringen in vergelijkbare complexen (onder meer het Scheepstimmermenschuis) hebben uitgewezen dat de bewoners nauwelijks gebruik van deze voorziening maken. Een enorme toename van het gebruik van de nu bestaande parkeervoorzieningen ligt voor de hand. Dit zal ongetwijfeld met (veel) overlast gepaard gaan.

Bezonnings situatie

De bezonningsstudie die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is zeer beperkt van uitvoer. Er is niet duidelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de afzonderlijke gevels (woningen). Er is evenmin ingegaan op de situatie per seizoen. Daarnaast wordt niet ingegaan op het feit dat de geplande nieuwbouw Hoge Wiek óók invloed zal hebben op de toegang tot daglicht. Verwacht mag worden dat er een nieuwe schaduwberekening wordt opgesteld die voldoet aan de hieraan door de rijksoverheid te stellen eisen.

Aan de hand van de nieuw op te stellen berekening kan gezien worden wat exact de gevolgen zijn voor de diverse individuele woningen gelegen in het gebied rond de beoogde ontwikkeling.

Hittestress

Er heeft ogenschijnlijk geen toetsing plaatsgevonden wat het effect is van de bebouwing op de omgevingstemperatuur.

Stikstofberekening

Er heeft een berekening plaatsgevonden per februari 2023. Sindsdien zijn de stikstof depositie berekeningen echter aangepast. Een bijgewerkte stikstofberekening lijkt noodzakelijk.

Groenvoorziening

In het ontwerpbestemmingsplan is niet of nauwelijks ingegaan op de bescherming van groen (en bomen). Voor een goede leefomgevingskwaliteit is een voldoende waarborging van de groenvoorziening van essentieel belang.

Beoogde voorzieningen detailhandel en horeca

In het geldende Horecagebiedsplan is vermeld dat er geen nieuwe horeca buiten de bestaande gebieden zal worden gevestigd. Uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeleid dat de huidige inzichten op dit punt zijn gewijzigd nu het hier gaat om een hoogbouwgebied. Waarom de kwalificatie hoogbouwgebied tot gevolg zou moeten hebben dat alsnog nieuwe horeca kan worden gevestigd, wordt mij uit het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk. In het gebied rond de Slepersvest (Oude Haven) is nu al ruimschoots horeca voorhanden. De direct omwonenden daar hebben hier regelmatig overlast van. Het ligt voor de hand dat bezoekers van horeca in de Oude Haven naar de horeca in de beoogde nieuwbouw zullen gaan en vice versa. Dit zal beslist tot een vergroting van de al bestaande overlast leiden. Het zou aan te bevelen zijn de horeca zoveel als mogelijk te concentreren, en deze niet toe te laten in het deel aan het Haringvliet dat nu in het geheel geen horecafunctie vervult.

Voor wat betreft de beoogde mogelijke detailhandel is opgemerkt dat deze 'van allerlei aard' kan zijn. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld volumehandel wordt gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht dat een goede afweging is gemaakt tussen de beoogde invulling van de plint, de behoefte aan nieuwe horecalocaties/ detailhandel locaties én handhaving van nu de bestaande situatie (noch horeca, noch detailhandel).

Verzoek

Uw raad heeft beleidsruimte bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Enerzijds is er sprake van een algemeen belang om het aanbod aan woonruimte te vergroten. Daar staat tegenover dat het belang van de diverse eigenaren van de woningen in de directe nabijheid van het Havenziekenhuis, waaronder ondergetekende, om niet in hun woon- en leefklimaat te worden beperkt. Het huidig ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende blijk van een gedegen afweging van die belangen. Aldus is het concept in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u om van de vaststelling van het ontwerp af te zien dan wel het ontwerp met inachtneming van het bovenstaande aan te laten passen. Ik behoud mij het recht voor mijn zienswijze op een later tijdstip aan te vullen of te wijzigen.

Met vriendelijke groet,

