

Rotterdam, 17 augustus 2022

Aan de leden van de Gemeenteraad,
Aan de wijkraad Lage Land-Prinsenland-s'Gravenland

Betreft : bouwplan Folkert Elsingastraat

Geachte dames en heren,

Inleiding

Op 5 april 2022 heeft Dienst Stadsontwikkeling namens de gemeente een voorlichtingsavond gehouden over haar voornemen tot een bouwplanontwikkeling op de locatie Folkert Elsingastraat 3. Op 22 juni 2022 is er op locatie een "informatiemarkt" gehouden met diverse stands.

Bouwplan

Als bewoners van gebouw De Princestaete aan de Koningslaan, tegenover de voorgenomen nieuwbouw zijn we **BOOS**. Niet over een bouwplanontwikkeling. Maar wél door 1) de procedure en 2) door de grootte, omvang en hoogte van de ontwikkeling. Het is een idioot groot binnenstedelijk plan van 240 woningen verdeeld over 4 stroken/gebouwen van respectievelijk 2 x 6 bouwlagen, 1 x 11 bouwlagen en 1 x 14 bouwlagen. Het gebouw van 14 lagen ("een hoogteaccent") is recht tegenover ons 8 hoge appartementengebouw gepositioneerd. Wèg uitzicht op het groene Lage Land, wèg uitzicht op ondergaande zon. Het hele Lage Land is gemiddeld niet hoger dan 7 tot 8 bouwlagen. Net zo hoog als de volwassen platanen in het gebied. Grote waterpartijen dempen, sportgebouwen die kennelijk zijn aangekocht maar niet terugkeren op de tekeningen etc.

Bovendien betekent tweehonderdveertig woningen minimaal 240 parkeerplaatsen, toenemende verkeersdruk in een smalle Folkert Elsingastraat. Grote kansen op gevaarlijke verkeerssituaties, met name op de gevaarlijke hoek Koningslaan/Folkert Elsingastraat. Zeker op vrijdag (weekmarkt).

De woningen zijn bestemd voor de midden/hogere inkomens. Waar blijven toch de betaalbare (eengezins) woningen voor de lang wachtende inwoners in het Lage Land en de rest van Alexander en daarbuiten ?

Reden voor onze boosheid

1. Wat nou "**samen maken we de wijk**" zoals in het college-akkoord staat ? Er ligt al een kant-en-klaar plan van projectontwikkelaar HD en Dienst Stadsontwikkeling. Op de dag van de "informatiemarkt" was het plan net akkoord bevonden door Welstand. Er is ook al een website waar je je kunt inschrijven (www.woneninmix.nl) voor een woning. Als omwonenden, wijkbewoners en andere Lage Landers mogen we alles aanhoren. Als het ons niet bevalt dan is er een juridische procedure (zienswijzen, gang naar de Raad van State). We mogen "opzouten" is het non-verbale signaal.

2. Bevoegdheden van het college van BenW en/of Gemeenteraad zijn overgedragen (volgens de stedenbouwkundige van SO) naar de gebiedsontwikkelaar van SO (dus óók Stadsontwikkeling). Hij/zij gaat niet tegen zijn/haar eigen dienst in, dus de gebiedsontwikkelaar drukt dat plan wel door. En wij maar denken dat onze gemeenteraadsleden het uiteindelijk voor het zeggen hebben. Dus niet.
3. Bestemmingsplan Lage Land en Oosterflank.

Het bestemmingsplan Lage-Land/Oosterflank is in 2019 vastgesteld. Wij mogen dan toch verwachten vanuit het oogpunt van rechtszekerheid dat er voorlopig (de duur van 10 jaar voor een bestemmingsplan) géén nieuwe ontwikkelingen worden opgestart die nu niet worden toegelaten door het bestemmingsplan ? Bewoners in onze flat, De Princenstaete, hebben met de gedachte dat er voorlopig niets veranderd in de omgeving afgelopen jaren hun woning gekocht.

Maar wat is de praktijk ? Ambtelijk wordt in de achterkamers van de gemeente van alles voorgedrukt met een ontwikkelaar die een kantoorlocatie heeft gekocht. Financieel loopt de gemeente als schoothondje aan de leiband van de projectontwikkelaar. Wie betaalt bepaalt ! Als alles ambtelijk rond is en het positieve advies van de Welstandcommissie binnen is, dan wordt het plan gecommuniceerd met de omgeving zodat er is voldaan aan “de inspraak”. Daarna volgen de formele (projectbestemmingsplan) procedures – de uitzonderingen- en wordt een omgevingsvergunning (bouwen) verstrekt. En dan wordt de ontwikkeling formeel ingepast in het geldende bestemmingsplan. Zo gaat het proces nu. Uitzondering wordt regel !

4. Er is voor de omgeving geen mogelijkheid tot een open inhoudelijke discussie met dienst Stadsontwikkeling. Alle uitgangspunten voor de ontwikkeling liggen vast (Nota van uitgangspunten wordt door gebiedsontwikkelaar vastgesteld !). Met de dooddoener dat er “een grote behoefte is aan woningen” wordt een inhoudelijke discussie terzijde geschoven.
5. Er is totaal géén enkele visie van SO op ons Lage Land. Er staan bij ons diverse kantoorgebouwen leeg. Op nog geen 10 meter van de locatie. Óók van de gemeente zelf. SO heeft géén idee wat zij daarmee wil. Dat wordt overgelaten aan de markt (lees “het grote geld”). Zie het resultaat in samenleving : rijken worden rijker, armen worden armer. Voor gewone hardwerkenden mensen zijn er geen woningen te krijgen ! En de gemeente ziet toe en laat dit nu gewoon gebeuren. Ambtenaren zijn het uitvoerend apparaat van de projectontwikkelaar geworden. Slechte zaak !
6. Ook verrassend is dat het Sportbedrijf opeens wakker is geworden. Een sportveld (jarenlang met hek en slot afgesloten voor buurtgebruik) wordt opeens ingebracht in deze ontwikkeling. Zodat de buurt kan gaan bewegen, elkaar kan ontmoeten etc. Terwijl het Prinsenspark op 2 minuten loopafstand ligt. Daar is deze ontwikkeling absoluut niet voor nodig. Onzin !

Afsluitend

Onze conclusie is dat we als bewoners/omwonenden door uw ambtenaren niet serieus worden genomen. En ook ú wordt als bestuurder door uw uitvoerend ambtenarenapparaat en de projectontwikkelaar blijkbaar niet serieus genomen ! Er wordt een mooi financieel sluitend marketingverhaal bij u neergelegd waarbij u gevraagd wordt niet al te kritisch te zijn en vooral in te stemmen met deze ontwikkeling. “Dat krijgen we er wel doorheen !” is het ambtelijke standpunt en dat van ontwikkelaar.

De grote maatschappelijk weerstand vanuit de omgeving, de suggesties e.d worden gewoon terzijde geschoven.

Wij vinden dat u als gekozen bestuurders/raadsleden, onze volksvertegenwoordigers, uw bevoegdheden niet uit handen moet geven aan ambtenaren. Wij stemmen op u en niet op ambtenaren.

Wij willen graag een gesprek met u om te bezien hoe we na deze valse start "samen de wijk kunnen maken". Het liefst doen we het gesprek ter plekke, zodat u ook zelf kunt waarnemen en een indruk krijgt waar het over gaat.

Een kopie van deze brief is ook verzonden aan het Algemeen Dagblad en De Haveloods. We vinden het belangrijk om hen te informeren hoe met belangen van omwonenden wordt omgegaan.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bewonerscomité van Princestaete (Koningslaan),