

Rotterdam, 4 oktober 2022

Project: nieuwbouwplan MIX Folkert Elsingastraat
Betreft: reactie van bewoners aan de Folkert Elsingastraat en
Kopersvereniging Folkert Elsingastraat

Aan: Projectontwikkelaar HD (folkertelsingastraat@hdgroep.nl)
Gemeente Rotterdam SO gemeente Rotterdam
(folkertelsingastraatSO@rotterdam.nl)

Geachte heer/mevrouw,

Als bewoners van de Folkert Elsingastraat (directe belanghebbenden wonend aan het huidige sportterrein) en als Kopersvereniging Folkert Elsingastraat zijn wij in maart 2022 in kennis gesteld van het voornemen van projectontwikkelaar HD en de gemeente Rotterdam Stedelijke Ontwikkeling (SO) voor nieuwbouwplannen aan de Folkert Elsingastraat (circa 250 nieuwbouwappartementen). De Kopersvereniging FE is in 2006 opgericht vanuit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en als onderdeel van de gemeentelijke visie 'transformeren van werken naar wonen' zijn onze 9 stadvilla's indertijd gerealiseerd in de wijk het Lage Land. Hierna heeft de verdere ver- en nieuwbouw in de wijk plaats gehad. Het recente nieuwbouwplan wordt geduid met 'woneninmix' of MIX (<https://www.woneninmix.nl/>).

Met deze brief willen wij als bewoners benadrukken niet goed betrokken zijn bij de plannen in onze straat en ons gebied. Het gebied ontwikkelen is - vanaf het moment dat wij er in 2007 zijn komen wonen - met horten en stoten verlopen. Nu ligt er voor ons gevoel ineens een megalomaan plan. Ook zijn wij geschrokken van het bericht in het AD van resp. 23 augustus en 25 september 2022 waarin het voorgenomen bouwproject als een voldongen feit wordt gebracht, nog voordat de formele bestemmingsplanwijziging is doorlopen. Dit vinden wij bijzonder en uiterst merkwaardig. Zowel de individuele bewoners van Folkert Elsingastraat als de Kopersvereniging Folkert Elsingastraat zullen veel van onze vragen, opmerkingen en zienswijze daarom alsnog via momenten in de formele procedures van de bestemmingsplanwijziging, de omgevingsvergunning en het inrichtingsplan van de openbare ruimte indienen. Wij weten dat bewonersbijeenkomsten daar alleen als een soort aanvulling op mogen worden gezien en geen formele status hebben.

Wij hopen dat de gemeente Rotterdam en de projectontwikkelaar HD alsnog in de geest van de Omgevingswet willen opereren en ons als bewoners nadrukkelijker bij hun plannen willen betrekken. Wij willen daarom graag alvast hieronder onze bezwaren en opmerkingen maken, onze zienswijze delen en graag jullie reactie hierop vernemen.

1. Terugblik bewonersavonden

Vooruitlopend op de formele bestemmingsplanwijzigingsprocedure zijn er volgens de website van woneninmix al een aantal bewonersavonden georganiseerd voor de buurt en samen met de gemeente Rotterdam. Hierbij zouden ook vragen gesteld en beantwoord zijn. Een selectief aantal vragen en antwoorden is door de gemeente en de ontwikkelaar ook op de website geplaatst. Op twee momenten dit jaar hebben wij zelf kennis hebben mogen nemen met betrekking tot de plannen, maar dit heeft onzes inziens tot op heden eerder vragen opgeroepen dan vragen beantwoord:

- 1) Voor bewoners en direct belangstellenden is er op 6 april 2022 een virtuele bewonersavond georganiseerd door de gemeente en initiatiefnemer/ projectontwikkelaar HD, waar de eerste ideeën voor het gebied zijn toegelicht, enquêtes zijn gehouden onder de toehoorders, vragen zijn gesteld en stellingen beantwoord konden worden. Vervolgens kon er door bewoners tot 9 mei 2022 worden gereageerd op de ideeën die tijdens de informatiebijeenkomst zijn gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn er ook veel vragen gesteld waarop de organisatoren projectontwikkelaar HD en de gemeente Rotterdam de antwoorden schuldig moesten blijven.
- 2) Ook op de tweede informatiemarkt op het sportterrein van 22 juni 2022, bijna drie maanden verder, zijn er veel vragen gesteld maar onzes inziens dus nog steeds onbeantwoord gebleven. Het recente artikel in het AD van 23 augustus 22 vanuit de bewoners flat Koningslaan geeft daar ook nog eens blijk van.

2. Bezwaren, opmerkingen en zienswijze

A. Schaalgrootte van het plan en toenemende verkeersintensiteit

Wij hebben vernomen dat de gemeente Rotterdam de projectontwikkelaar HD ertoe heeft aangezet om het project grootschaliger te maken dan de projectontwikkelaar HD oorspronkelijk van plan was. Enerzijds is dat vanuit de gemeente Rotterdam begrijpelijk vanwege de woningbouwopgave waarvoor de gemeente Rotterdam zich weet geplaatst. Anderzijds dient hierbij door de gemeente en de projectontwikkelaar HD niet de menselijke maat en problemen welke wij eerder ervaren hebben bij handhaving in het gebied, uit het oog te worden verloren. Bij een zeer groot aantal woningen behoren ook veel auto's. Er wordt nog steeds per appartement uitgegaan van een (krappe) norm van 1,6 auto per woning. Dat betekent in de praktijk een risico dat er te weinig auto's onder de appartementen op het eigen terrein kunnen worden geparkeerd, vooral ook omdat de nieuwe appartementen bezoek en leveringen van pakketjes e.d. zullen krijgen. De verkeersstroom en daarmee de parkeerdruk in de Folkert Elsingastraat zal enorm toenemen waarbij de leefbaarheid en de veiligheid in het geding is (in verband met spelende kinderen op straat).

B. Gebrek aan bestuurlijke afstemming met het waterschap over hoofdwatgang

Wij hadden het zorgvuldiger van de gemeente Rotterdam SO en van HD gevonden als over de voorgenomen nieuwbouwplannen eerst contact was gezocht met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Nu blijven bewoners met tal van vragen achter omdat er geen bestuurlijke afstemming is geweest over de hoofdwatgang. Het gaat immers om plannen voor uitbreiding van verharding door nieuwbouw en het willen dempen van een sloot die is aangemerkt als hoofdwatgang. Om de twee sportvelden ligt een hoofdwatgang. Toen wij als bewoners ons CPO project wilden realiseren aan de Folkert Elsingastraat in de periode 2004-2007 was de hoofdwatgang wel het uitgangspunt voor vergunningverlening. Na 2007 zijn sloten voor wijken alleen maar belangrijker geworden. Voor nieuwbouw worden eisen gesteld dat vanuit oogpunt van klimaatadaptatie dat - tegenover verharding door gebouwen - er een goede afwatering mogelijk moet zijn. Het was dan ook een enorme verrassing voor ons dat de gemeente Rotterdam SO en HD voorstellen om een groot deel van de hoofdwatgang te dempen. Het kan zelfs als een vorm van onbehoorlijk bestuur worden gezien. Het kan niet zo zijn dat er met twee maten wordt gemeten en dat een projectvoorstel waarbij de gemeente Rotterdam SO bijna zelf als mede-initiatiefnemer anders met regels omgaat.

C. Gebrek aan visie hoe een gedempte hoofdwatgang gecompenseerd kan worden

Bij de gemeente Rotterdam SO en de projectontwikkelaar HD wordt de gedempte sloot ook niet gecompenseerd. Vragen die wij als bewoners hierover hebben gesteld, zijn tot nu toe stelselmatig genegeerd. Als bewoners aan het kunstgrasveld hebben wij een nadrukkelijke wens: namelijk dat het kunstgrasveld niet voor het publiek wordt opengesteld (waarover dadelijk meer). Hierbij zou een nieuwe hoofdwatgang fysiek in kunnen helpen en de

gedempte hoofdwatgang kunnen compenseren. Verder hebben wij de indruk dat andere afdelingen van de gemeente Rotterdam, te weten Sportbedrijf Rotterdam, beheer Openbare Ruimte en coördinator Horecazaken tot op heden niet betrokken zijn bij de planvorming.

D. Onduidelijke inrichting buitenruimte

De invulling van de buitenruimte, met name het grasveld achter de nieuwbouw, is totaal niet duidelijk. Er zijn door de gemeente en door ontwikkelaar HD globaal twee scenario's voorgelegd:

- 1) Een scenario waarin de situatie blijft zoals die nu is met één groot grassportveld en
- 2) Een scenario waarin dit drie kleinere sportvelden zijn die gebruikt en verhuurd kunnen worden. Omdat dit gebied openbaar toegankelijk is, is de afsluitbaarheid en afspraken omtrent veiligheid en handhaving vooraf van groot belang.

E. Gemiste kans: oude korfbalkantine wordt niet in integraal plan met boksschool en skischool meegenomen

Er wordt gesproken over vernieuwing van de boksschool en skischool. Over de kantine van de korfbalvereniging (gebouwd in 1966) wordt niets gezegd anders dat deze gehandhaafd blijft. Dit gebouw voldoet ons inziens niet aan de huidige eisen en regelgeving als het gaat om klimaat (ramen moeten 's-zomers altijd open) en geluidsisolatie met een groot risico op geluidsoverlast in de directe omgeving als gevolg (niet alleen ervaren door ons maar door alle omwonenden directe omgeving). Mede omdat er een horecaverunning is afgegeven in een tijd dat het sportgebouw geïsoleerd stond van met name bedrijfsgebouwen, is dit momenteel in een dicht woongebied niet langer verantwoord. Dit vraagt onzes inziens dan ook om een aanpassing van het bestaande gebouw, vergunning dan wel passende (beheer)maatregelen en beter toezicht en handhaving. De gemeente moet dit vooraf goed regelen en ook de wederzijdse verwachtingen van partijen die een rol hierin spelen, delen met de (toekomstige) bewoners.

F. Negeren van eerdere geluidsoverlast en veiligheidsproblemen

Al langer vormt de aanwezigheid van de Trekvogels en hangjongeren in de buurt (= plantsoen en de parkeerplaats in de Waghemakerstraat) een groot probleem als het gaat om geluidsoverlast en veiligheid. In overleg op 13 februari 2020 zijn er wel verbeteringen doorgevoerd na gesprekken met de gebiedscoördinator, de politie en de beleidsmedewerker horeca-aangelegenheden. Die verbeteringen betreffen: afsluiting van het sportterrein, het informeren bij mogelijke overlast gevende sportactiviteiten en geïntensiveerde handhaving op overlast gevende hangjongeren. Wat is de visie van de gemeente op handhaving mede in relatie tot eerder gemaakte verbeterde afspraken en het borgen ervan? Mede omdat de gemeente plannen heeft het gehele terrein openbaar toegankelijk te maken. Dit terwijl nergens beleid is als het gaat om sportterreinen en in het verleden b.v. incidenten met brandstichting, het rijden met brommers en fietsen op het kunstgras, inbraak en de aanwezigheid van hangjongeren zich hebben voorgedaan? Dankzij de gemeente en de ontwikkelaar moeten wij dit punt helaas opnieuw overleggen en onder de aandacht brengen van iedereen. In de hoop dat de veiligheid en leefbaarheid geborgd blijft in de toekomst en geen nieuwe overlast ontstaat.

G. Bewegen in het groen: een gelegenheidsargument waarbij aanwezige natuur wordt verstoord

"Waar wonen en bewegen elkaar ontmoeten", is het adagium. Bewegen in het groen wordt volgens ons als een gelegenheidsargument aangevoerd om het gehele sportterrein te kunnen openstellen zonder verder toezicht. Er zijn al tal van locaties waar beweging kan worden gezocht, zoals het nabijgelegen Prinsenpark en het Kralingse Bos.

De plannen gaan ten koste van veel flora en fauna waarbij u zich moet realiseren dat er ook veel beschermde vleermuizen leven in de aanwezige bomen. Het compenseren van de natuur,

het behoud van waterkwaliteit door goede doorstroming of het redden van de 40 tot 50 jarige bomen in de wijk komt niet tot uiting in de plannen die gepresenteerd zijn. De huidige bewoners in de wijk beleven het groene karakter van dit deel van de wijk als zijnde een oase van rust waar zij stenen (= hitte) en géén uitzicht voor terug krijgen.

3. Resumé: wens voor een integraal inrichtingsplan

Waar wij voor ons en de toekomstige bewoners voor pleiten is:

- 1) Een centrale toegang en afsluitbaarheid van het kunstgrasveld/ sportcomplex:
 - Toegang voor boks- en skischool en het korfbalgebouw via de Waghemakerstraat (ontlasting Folkert Elsingastraat)
 - Afsluitbare en groen afgezette parkeergelegenheid al dan niet in combinatie met het Passercollege (overdag parkeren en gedurende de nacht geen toegang tot het terrein welke overlast geeft)
 - Kunstgrasveld: niet openbaar toegankelijk en afsluitbaar maken via een sloot, circulerende watergang en een poort
 - Oplossen van geluidsoverlast vanuit bestaande en nieuwe sportgebouwen door aanvullende isolerende maatregelen, beheerafspraken en/ of een integrale nieuwbouw met boks- en skischool welke voldoet aan eisen vanuit Bouwbesluit.
- 2) Géén extra parkeergelegenheid dan wel doorgang voor verkeer/ voetgangers tussen bestaande huizen en de nieuwbouw met de toegang en ontsluiting van de parkeerkelder op de Folkert Elsingastraat: handhaven van de huidige groene zone tussen de blokken!
- 3) Beter nadenken over flora en fauna: hoe en waar komt dit op de juiste wijze terug en wordt dit ingepast in nieuwbouw/bestaande omgeving?
- 4) Nadenken over de schaalgrootte van de 2 eindblokken (11 resp. 14 verdiepingen): herverdeling doen over het gehele complex of aantal bouwlagen terugbrengen en laten aansluiten op het huidige bestemmingsplan (6m/9m hoog) waarbij rekening wordt gehouden met de huidige bewoners in de omliggende hoog- en laagbouw.

Wij vernemen graag jullie reactie op onze bezwaren, opmerkingen en onze zienswijze. Uiteraard spreken wij onze hoop uit om op basis van een constructieve houding tot bevredigende nieuwbouwplannen van jullie én voor ons als bewoners c.q. direct belanghebbenden in de wijk, te komen!

Met hartelijke groet, mede namens bewoners van Folkert Elsingastraat --, -- en
Kopersvereniging Folkert Elsingastraat

Kopie:

- Bewoners Folkert Elsingastraat
- Gemeenteraad van Rotterdam (gemeenteraad@rotterdam.nl)
- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (info@hhs.nl)
- Sportbedrijf Rotterdam, dienst Buitenruimte, dienst Horecazaken, Rotterdam Circulair/ dienst Klimaatadaptatie, dienst Beheer Openbare Ruimte, dienst Gemeentelijke Handhaving en dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam
- Trekvogels korfbal (secretaris@trekvogels.nl)
- Stichting de Bomenridders (info@debomenridders.nl)
- Regiopolitie Rijnmond (info@regiopolitierijnmond.nl)
- DCMR Milieudienst Rotterdam (zaakbehandelaar@dcmr.nl; info@dcmr.nl)