

Bewonerscomité Princenstaete
p/a Koningslaan 320
3067 TG Rotterdam

20 september 2023

Aan het college van burgemeester en wethouders
van Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geacht college,

Het ontwerpbestemmingsplan Folkert Elsingastraat gaat binnenkort ter visie. U gaat daarover besluiten op voorstel van uw ambtenaren. Wij vragen u de inhoud van deze brief mee te wegen in uw besluitvorming.

Als direct omwonenden worden wij gedwongen formeel juridische bezwaren aan te tekenen tegen dit plan. Waarom? Omdat een normale dialoog met ambtenaren, optredend namens uw college, niet mogelijk is (zie kopje Inspraak).

Om te voorkomen dat inhoudelijke opmerkingen over het planproces, het plan, en onze woonbuurt als juridisch “irrelevant” in een bezwarenprocedure terzijde worden geschoven, willen we u graag onze visie geven op (de totstandkoming van) dit plan. En wij sturen de gemeenteraad, ook ónze (volks)vertegenwoordigers, een afschrift van deze brief zodat zij ook geïnformeerd zijn (en eventueel vragen kunnen stellen) over dit plan. En wij sturen het AD een afschrift ter informatie.

Het plan

Het plan “Wonen in de Mix” met ondertitel “waar wonen en bewegen elkaar ontmoeten” heeft **260** woningen. Het is een open bouwblok met 14 woonlagen tegenover onze flat aan de Koningslaan, 2 x 6 bouwlagen aan de Folkert Elsingastraat en het sportveld en 11 bouwlagen aan het korfbalveld (zie link <https://www.woneninmix.nl>).

Voor het plan moet een kantoorgebouw worden gesloopt, een skischool en een boksschool worden aangekocht én gesloopt. Bedoeling is dat de boks- en skischool nieuw worden gebouwd in het plangebied. Maar er is géén garantie dat dit gebeurt want een bouwplan ontbreekt. Verder moet er een forse waterpartij en singels worden gedempt. En er gaat heel veel groen verloren. De koelfunctie van het groen en het water verdwijnt. Een “tsunami” van steen in de vorm van een heel grote steenkachel van 260 woningen komt ervoor terug.

Inspraak

Wij hebben als bewoners van de Princenstaete vorig jaar augustus de gemeenteraad al geschreven dat wij niet blij zijn met 14 bouwlagen voor onze neus. In de “inspraakprocedure” is ambtelijk gezegd dat er niet getornd wordt aan het plan. Kortom, de uitkomst stond eigenlijk al vast. De inspraak is voor omwonenden beperkt

gebleven tot het zich laten informeren door ambtenaren en de projectontwikkelaar (HD). Bij voorkeur “in tafeltjes bijeenkomsten” en in kleine “thema” clubjes en op verschillende tijdstippen. Daarmee worden grote opkomsten en weerstanden zichtbaar uitgesloten. Een soort verdeel en heers strategie. Overleg of een dialoog over hoe de locatie ook anders ingevuld kon worden, is niet mogelijk gebleken. Nu worden wij in een rol gedwongen van “tegenstanders en boze burens en NIMBY types”. Dat roept u zelf over u af. Dat vinden wij jammer en niet terecht. Want wij zijn écht niet tegen woningbouw mits dit passend is in de wijk. En het kan ook echt anders.

Want waarom zo veel woningen op zo'n kleine plek?

In het geldende bestemmingsplan “Het Lage Land – Oosterflank” van 2019 staat in de toelichting dat de locatie Folkert Elsingastraat ingevuld zou gaan worden met ca. 80 woningen. Daar waren we van op de hoogte. Prima.

Maar waarom plots nu een binnenstedelijk plan met meer dan 3 x zoveel woningen dat veel heisa en gedoe in de wijk oproept?

Wij hebben er nooit een duidelijk antwoord op gekregen van de gemeente.

Wij denken dat het antwoord is: HD Projectontwikkeling heeft het kantoor aan de Folkert Elsingastraat gekocht. Om onduidelijk redenen is de boksschool en de skischool (aan de Folkert Elsingastraat) aan die locatie toegevoegd. Dat heeft financiële consequenties. Aankoopkosten sportschool en skischool, sloopkosten sportschool- en skischool, grote waterpartijen dempen, groen verwijderen, water elders maken/graven, groen elders compenseren, een dure parkeerbak maken, sportvelden aanleggen/beheren/afschermen etc., aanpak en realisatie van de buitenruimte. En al die kosten moeten worden opgebracht door de marge op de verkoop van de toekomstige woningen. Want de projectontwikkelaar wil geld verdienen. Dus hoe meer verlangens en eisen van de gemeente, hoe hoger de kosten, hoe meer woningen de ontwikkelaar moet bouwen. En de stedenbouwkundigen moeten zich in allerlei bochten wringen en recht praten wat krom is om het plan met deze aantallen en dat volume te onderbouwen. Waarom? Nou, omdat dit plan zó afwijkt van wat er objectief gezien stedenbouwkundig gebruikelijk is in onze wijk.

Recente stedenbouwkundige ontwikkelingen in de wijk

Onze wijk heeft binnen een straal van 500 meter van de locatie Folkert Elsingastraat de laatste 2, 3 jaar al 8 locaties ingevuld zien worden met woningen.

Kijkt u even mee ?

1. Locatie Bramanteplein 24 huur appartementen



Dit plan gaat ten koste van een parkeerterrein. Maar het past qua bouwhoogte en volume in de bestaande omgeving.

2. Locatie DAVO Koningslaan 66 appartementen



Ook dit is qua volume en bouwhoogte passend in de wijk. Een schoolvoorbeeld hoe het ook kan.

3. Locatie Manege 82 dure appartementen



Op de hoek van de **Prinsenlaan**/Nancy Zeelenbergsingel, aan de rand van het Prinsenpark met ruimte alom, wordt dit gebouw gerealiseerd (8 bouwlagen). Een perfecte plek om meer volume en veel hoger te bouwen. Het is onduidelijk waarom hier niet voor gekozen is. Er is volop ruimte en omwonenden zitten ruim op afstand. Waarom niet meer en hoger hier ?

4. Locatie Michel Angelostraat 66 appartementen



Plan gaat ten koste van parkeerruimte maar het is qua hoogte en volume passend in de wijk.

5. Locatie Palladiostraat 66 appartementen (witte gebouw vooraan)



Ook dit gaat ten koste van ruimte maar het is qua volume en hoogte passend in de wijk.

6. Berninitoren 72 dure koop appartementen



Op de plek binnen de damwanden komt de Berninitoren. Twintig lagen hoog, op de kop van de Sterflat (12 bouwlagen) rechts. Er is veel discussie geweest tot aan de Raad van State toe of dit geen aantasting is van het Prinsenpark. De bewoners van de flat linksboven op de foto hebben met succes een planschadeproces gevoerd.

7. Jaap van der Hoekplaats 101 appartementen



Direct naast de flat rechts van 6 hoog (Woonstad) komt een woontoren van 12 lagen naast een bestaand parkeerterrein. Duur plan met een parkeerbak. Het plan moet hoog zijn en veel volume hebben om de kosten en de marges van de ontwikkelaar te dekken. Zolang het woningen oplevert vindt Stadsontwikkeling het kennelijk het allemaal prima. En Stadsontwikkeling verschuilt zich achter de ruggen van de Welstandscommissie wiens beleid in dit gebied soms verkeerd wordt uitgelegd. Daar hebben we voorbeelden van beschikbaar.

8. The Squares 31 Riante eengezinswoningen



Het bijzondere aan de locatie was dat deze plek in het bestemmingsplan Lage Land en Oosterflank bestemd was voor hoogbouw. Dat was ook volkomen terecht want deze plek is gewoon een hoogbouwplek. Aan de doorgaande hoofdstructuur **Prinsenlaan** op de hoek bij de Klaas Timmerstraat. Maar nee, de tovenaars van stedenbouw vonden dit in tegenstelling tot de onderbouwing in het bestemmingsplan plotseling weer een plek voor eengezinswoningen. Begrijpt u het nog ? Wij niet meer. En zie, het bestemmingsplan is met een aparte procedure gewijzigd in een plek voor laagbouw. Wederom een staaltje opportunisme. Visie is ver te zoeken.

En het houdt maar niet op met het verdichten.
Want nu is de Folkert Elsingastraat en aan de beurt. In het bestaande bestemmingsplan is in de toelichting aangegeven dat het kantoor en het achterliggende parkeerterrein benut zou worden voor transformatie en/of realisatie van ca. 80 woningen. Gelet op wat er gebouwd wordt hadden wij rekening gehouden met een passend plan. Iets vergelijkbaars zoals in afbeelding 1,2 of zoals in afbeelding 4 of 5.



Afdeling “stadsverdichting” heeft bedacht dat er midden in de woonwijk wel een grootstedelijk woonblok neergezet kan worden van 260 woningen (ruim 3 x zoveel als oorspronkelijk bedacht).

Je hoeft écht geen stedenbouwkundige te zijn om te zien dat dit massale bouwblok met 2 uitschieters (“de hoogteaccenten”) naar 11 en 14 hoog totaal niet passend is op de Folkert Elsingastraat/Koningslaan.

En daar waar je wél hoog mocht bouwen, aan de doorgaande wegenstructuur zoals **Prinsenlaan** is dat achterwege gelaten. Sterker nog, daar is het bestemmingsplan aangepast voor laagbouw (zie afbeelding 8 Eengezinswoningen The Squares) En daar waar je wel hoog kán gaan (rondom alle vrije ruimte) zie afbeelding 3 Bouwplan op hoek **Prinsenlaan**/Nancy Zeelenbergsingel wordt gekozen voor een bescheiden aantal van 82 appartementen. Waarschijnlijk omdat er veel minder kosten aan dat plan zitten.

Het beleid van Stadsontwikkeling is verdichten en nog eens verdichten binnen de gemeentegrenzen met gestapelde bouw. Alle ruimte en groen wordt daaraan ondergeschikt gemaakt. Maar ruimte is één van de grote kwaliteiten van Het Lage Land. Daarom zijn mensen hier komen wonen. Aan verdichten zit een grens. Als die wordt overschreden dan gaat dat ten koste van de kwaliteit van de wijk, de leefbaarheid van de wijk, de verkeersveiligheid – de straten zijn niet berekend op zo veel verkeersdrukten- en het woongenot. Die kant gaat het nu in de wijk wel op. Dan komen er problemen.

Sporten

Dan het sporten in dit plan. Dit bouwplan met 260 woningen wordt door ontwikkelaar in de markt gezet met de slogan “waar wonen en bewegen elkaar ontmoeten “. Niet bijster origineel. Een vergelijkbare uiting “sporten en ontmoeten” staat al jaren op het sportcomplex Bramanteplein (op 500 m lopen van de Folkert Elsingastraat), de combinatie van het zwembad, sportschool en ontmoetingscentrum. Dat functioneert prima.

Is het “wonen en bewegen” in dit plan, wat je er dan ook bij voor moet stellen, een wens van de ontwikkelaar of de gemeente?

Maar vertel ons; wat is dan het nut van het slopen van een ski-school en een boksschool die nu op een normale manier geëxploiteerd worden? Daar wordt nu toch gesport en bewogen? Prima toch? Over de invulling van het schoolsportveld met sportvoorziening voor de buurt wordt, zo is ons verteld, door het Sportbedrijf “nog nagedacht”. Daar heeft het sportbedrijf kennelijk nogal wat moeite mee. De planvorming loopt al enige jaren. Dus ja, nadenken is zeker noodzakelijk als het plan doorgaat. Want het conflict tussen “geluid makende sporten en sporters” en toekomstige bewoners die bijna op het sportveld zitten, is al ingebakken.

Ons alternatief

Zoal eerder gezegd begrijpen wij ook de behoefte aan woningbouw. Wij zijn niet tegen bouwen maar het kan wel anders. Het huidige schoolsportveld met een groot hek en slot erom heen wordt al jarenlang nauwelijks gebruikt. Gebruik dat gewoon voor ontwikkeling. Ontwikkel een in de wijk passend plan met maximaal 6 lagen (vgl. verderop aan de Koningslaan ca 68 appartementen, zie afbeelding 2) op Folkert Elsingastraat 3 – 9 met gebruikmaking van het schoolsportveld en integratie van bestaande waterpartijen. Scholen kunnen overdag gewoon sporten op het naastliggende korfbalveld.

En, als op termijn boks- en skischool verdwijnen dan kan daar, met gebruikmaking van een leegstand kantoorgebouw, een laagbouwplan ontwikkeld worden aansluitend op de achterzijde van The Squares (zie afbeelding 8).

Tot slot zitten wij met vragen waar we nooit een sluitend antwoord op hebben gekregen. Maar uw college kan daar in tegenstelling tot uw ambtenaren vast een antwoord op geven.

Vragen

1. Waarom kan de locatie Folkert Elsingastraat ooit bedacht voor ca. 80 woningen niet als zodanig ontwikkeld worden? Wie heeft er een probleem als dat gebeurt? Als het de ontwikkelaar is, dan heeft hij te duur ingekocht. Dan wordt zijn marge lager.
2. Waarom moeten in het kader van “sporten en bewegen” goed functionerende sportaccommodaties worden gesloopt zonder dat er garantie is op terugkeer?
3. Waarom wordt er zoveel kapitaal vernietigd ten koste van gemeenschapsgeld?
4. En als er al verdicht moet worden, waarom dan niet passend zoals in de voorbeelden (m.u.v. afbeelding 7)?

5. Waarom kan er in het participatieproces alleen maar éézijdig worden gecommuniceerd waarbij gemeente de zender is en de participanten de ontvanger?

En tot slot nog de vraag waarom deze ontwikkeling met zoveel uitgeefbare gemeentegrond nooit openbaar is aanbesteed? Dat is toch een regel? Een publicatie hebben we nooit voorbij zien komen. Wellicht dat andere potentiële ontwikkelaars een veel beter, lees "passend", plan hadden kunnen bedenken.

We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bewonerscomité Princestaete,

In afschrift aan : Gemeenteraad, AD Rotterdam