

R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €9.8
47 gr.

D

PostNL

156454

19-01-2024 16:38

NL



3SRPKS934257809

3002AN 6575

Processmanagement Beheer Informatiehuishouding - FBI	
REG NR:	
22 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Dein de gemeenteraad
dtv Directie Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Zienswijze/Bezwaarschrift
Ontwerpbestemmingsplan
Folkert Elsingastraat

Rotterdam, 22 januari 2024

Bewonerscomité Princestaete
p.a. Koningslaan 320
3067 TG Rotterdam
Email: [REDACTED]

Aan de gemeenteraad
Door tussenkomst van directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6075
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Betroffen: Informatieaanhouding - PBI	
REG.NR:	
22 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Geachte leden van de raad,

Bij deze dienen wij onze zienswijze in naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Folkert Elsingastraat. Wij hebben commentaar op én bezwaren tegen de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Procedureel

Al ruim voor de tervisielegging van het bestemmingsplan hebben wij het college een brief gestuurd (21 september 2023) in afschrift aan u met vragen over de ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van het Lage Land. Wij hebben het college gevraagd om de inhoud van de brief mee te laten wegen bij een besluit tot tervisielegging. Dat is niet gebeurd. Na besluitvorming over de tervisielegging hebben wij op 2 januari een brief (gedateerd 21 december 2023) van wethouder [REDACTED] ontvangen. Van uw griffie hebben wij begrepen dat u onze brief van 21 september 2023 (23bb006127) betreft bij uw besluitvorming. Fijn, dan kunt u zelf ook aan de foto's zien dat er volop verdicht is en nog verdicht wordt in onze wijk. Tevens dat die bouwplannen qua omvang redelijk passen en aansluiten bij wat er tot nu toe gebouwd is in onze buurt. Een aspect waar de wethouder niet op ingaat in de reactie op onze brief. Elke inhoudelijke vraag over omvang en grootte van het bouwplan van ons wordt afgedaan met de dooddoener "stedelijk belang en woningnood". Met die insteek kan natuurlijk elke inhoudelijke discussie over woningbouw worden afgedaan, maar dat vinden wij te makkelijk. Je moet als bestuurder niet willen weglopen voor een discussie.

Participatie

Het hele "participatieproces" is voor ons uitgelopen op één groot fiasco. Wij dachten dat wij onze gedachten en ideeën vanuit de omgeving en de wijk helemaal vooraan in het planproces konden delen met Stadsontwikkeling en de projectontwikkelaar, om van daaruit een ook door de buurt gedragen ontwikkeling te starten. Dat was niet de bedoeling van "inspraak". Van meet af aan lag er een compleet uitgedacht en uitgewerkt woningbouwplan dat voor Stadsontwikkeling niet ter discussie stond. Dat is ons kenbaar gemaakt in een gesprek dat we vorig jaar januari hebben gehad met een ambtelijke vertegenwoordiging. Ook op latere bijeenkomsten merkten we dat een inhoudelijk gesprek over de uitgangspunten voor het bouwplan een "no go area" was. Het was voor ons slechts het aanhoren, meer was het niet. Nu kan Stadsontwikkeling het vakje participatie als gemaakte procedurestap "groen" afvinken.

Als het college nu het idee heeft dat “wij samen de stad maken” door deze vorm van participatie, dan moeten wij burgemeester en wethouders teleurstellen. Zeg dan ronduit op zijn Rotterdams dat “dit plan het wordt” en laat participatie achterwege in plaats van burgers voor de gek houden. Daar komt dan wel gedoe van, dat er nu óók is, maar dan is het proces tenminste wel eerlijk en transparant, en het kost minder tijd en geld.

Het geldende Bestemmingsplan Lage Land Oosterflank

Het ontwerpbestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op de Folkert Elsingastraat. Dat wisten wij al sinds het bestemmingsplan Lage Land Oosterflank dat op 13 oktober 2019, krap 4 jaar geleden, door u is vastgesteld. In de toelichting van dat plan wordt deze kantorenlocatie genoemd als woningbouwlocatie voor ca. 90 woningen. Prima, wij zijn echt niet tegen woningbouw. Ook wij weten dat er behoefte is aan goede woningen. Wij waren dus niet verrast dat er een woningbouwplan aan zat te komen. Wél waren wij verrast door de hoeveelheid woningen en de bouwhoogte van 42 meter. Destijds is door Stadsontwikkeling aan een van onze bewoners gecommuniceerd - die naar aanleiding hiervan een appartement heeft gekocht-, dat de woningbouw zeker niet hoger zou worden als ons gebouw. Vermeldingswaardig is dat in dit geldende bestemmingsplan tegenover het bouwplan dat nu ontwikkeld wordt, de bouwhoogte voor woningbouw aan de brede Prinsenlaan van 17 bouwlagen naar 3 bouwlagen is teruggebracht om de bouw van een blok laagbouwoningen mogelijk te maken (bouwplan The Squares). Onthoud u dat even. Over de toekomst van het huidige schoolsportveld en de boks- en skischool staat niets extra's of bijzonders vermeld. Die zijn gewoon als sport/recreatiebestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan Lage Land Oosterflank.

Woningbouwbestemming

In maart 2022 werden wij als buurt uitgenodigd voor een on-line bijeenkomst (door de corona) waarin wij geconfronteerd werden met een enorm stedelijk woningbouwplan van 4 bouwblokken van ca. 235 woningen (inmiddels zijn er 275 woningen mogelijk). Later in dat jaar (juni) is er nog een echte bijeenkomst geweest met “tafeltjes”. Daarin was slechts ruimte om per onderwerp kennis te nemen van wat de projectontwikkelaar en stedenbouwkundigen hadden bedacht voor deze locatie. Dat alles onder de noemer “de Mix waar wonen en bewegen elkaar ontmoeten”. Geen idee wat daarmee wordt bedoeld, maar het zal dynamiek moeten uitstralen in een (nog) rustige buurt. Overigens de woorden “bewegen en ontmoeten” hangen al jaren aan de gevel van het sport annex- ontmoetingscomplex Alexanderhof (zwembad, sportschool, Prinsenhof c.a.) dat 500 meter verder staat. Daar hebben ze wél betekenis.

Het bouwblok aan de Koningslaan (eufemistisch een hoogteaccent genoemd) telt 14 woonlagen. De bouwhoogte is 42 meter. Het bouwblok aan het korfbalveld telt 11 lagen. De blokken aan de Folkert Elsingastraat en De Waghemakerestraat tellen elk 6 lagen. Ons bezwaar is dat het plan in omvang en bouwhoogte véél en véél te groot is voor de plek. In onze brief van 21 september 2023 aan het college en in afschrift aan u, staat een overzicht aan onlangs ingevulde verdichtingen in onze wijk, die zich goed verhouden tot de gebouwde omgeving. Die gebouwen zijn qua vorm, omvang en hoogte passend in deze wijk. Daar is vanuit stedenbouw nog over nagedacht. Dat zie je, dat er vaar je als wijkbewoner zonder ervoor gestudeerd te hebben. Daar is ook dráágvlak voor vanuit de wijk, al wordt dat steeds minder. Vooruitlopend op de Omgevingsvisie Oostflank is er al flink verdicht. Met de Omgevingsvisie Oostflank gaat de binnenstad zich nog verder uitrollen over een verdichte wijk zoals het Lage Land.

Het is voor ons onverklaarbaar hoe een visie van stedenbouw op de ontwikkeling Folkert Elsingastraat van 4 jaar geleden, toen woningen óók al schaars waren, ineens zodanig kan veranderen, waardoor het aantal woningen nu is verdrievoudigd. De enige plausibele verklaring is, dat dit plan uit de becijfering komt van de projectontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft heel veel kosten zoals aankoopkosten kantoor Folkert Elsingastraat 3-9, aankoopkosten Skischool, aankoopkosten Boksschool, sloopkosten van de gebouwen, bodemsanering, dempen bestaande singels/watergangen, vele m2-ers groen rooien, groen compenseren (waar dan?), drie watergangen graven/verbreden buiten het plangebied, aanleg van voet-fietsbruggen, aankoop grond van de gemeente, bouwkosten bouwplan, plankosten, eventuele planschadekosten, etc. etc. Al die kosten én zijn geprognoseerde winst moet uit de opbrengsten komen van de te verkopen woningen. Pas bij 275 woningen worden er kennelijk zwarte cijfers geschreven. (Aantal ter vergelijking ; In de Zalmhaventoren zitten 235 woningen). Vervolgens krijgt de gemeentelijk stedenbouwkundige de uitdagende opdracht een geloofwaardig verhaal te maken waarom deze 4 bouwblokken met 275 woningen op dit stukje grond zo passend is. Ook de wethouder erkent dat er een expliciet financiële reden is van de ontwikkelaar voor de omvang van dit plan. (Citaat uit haar brief van 21/12/2023 "Maar zoals etc.....is het niet alleen een kwestie van financiën maar is er een integrale beoordeling van het plan geweest", om vervolgens aan te geven dat dit plan een stedelijk belang dient.

De behoefte aan woningen is duidelijk. Nogmaals; wij zijn niet tegen woningbouw op de Folkert Elsingastraat. De huidige praktijk is dat alles waar je in kunt wonen voor een betaalbaar bedrag in de huidige tijd verkocht of verhuurd wordt. Al was het een zeecontainer bij wijze van spreken. Echter, het gaat óók om kwaliteit van de wijk en de buurt. Ruimte is een kwaliteit. Groen is een kwaliteit. Het Lage Land is een wijk met veel ruimte en groen, waar de gezinnen van origine hun kinderen rustig buiten konden laten spelen rondom de blokjes laagbouw en gestapelde bouw (4 lagen). Zo had mevrouw ir. [REDACTED] (de ontwerper van Pendrecht, Ommoord en Prins Alexander) dat ooit bedacht. De bekende stroken en stempels. Een groene ruime rustige wijk voor jong en oud waar het tussen "de stempels en stroken" goed toeven is. De behoefte aan grondgebonden gezinswoningen is er nog steeds in hoge mate. Het Lage Land is een gewilde wijk. Die wijk willen we ook graag behouden. Dat moet door te veel verdichten niet gaan kantelen naar een probleemwijk op termijn. Tevens is het óók een wijk waar het verdwijnen van groen en ruimte ten koste gaat van de leefbaarheid. Er komt steeds minder en minder leefruimte. Sla de Omgevingsvisie Oostflank er maar op na, tramtracé door de Koningslaan, meer en meer gestapelde woningbouw. De verkeersstructuur is nog dezelfde als in de ontstaansgeschiedenis van de wijk. De wijk is nooit ontworpen voor zoveel woningen en de daaruit voortkomende verkeersdruk.

Op de kantoorplot wordt door SO ingezet op een grootstedelijk plan met 275 relatief kleine koopwoningen die nu nog voldoen voor één of tweepersoonshuishouden en de noodkopers. Maar als er gezinsuitbreiding komt, zijn die woningen te klein. Ook de beoogde doorstroomeffecten vanuit de omgeving zijn minimaal. Ouderen zouden wel gek zijn om een ééngezinswoning met tuin één op één in te ruilen voor een klein duur appartement zonder behoorlijke buitenruimte en geen aparte kelderberging. De vraag is of dit plan met deze overmaat aan kleine woningen over 20 tot 25 jaar nog steeds zo "gewild" is. Wij denken van niet. Zelfs de gemeente constateert zélf in het rapport Schaarste Rotterdamse Woningmarkt 2023 van haar afdeling Onderzoek en Business Intelligence (van 16 oktober 2023) op pagina 42 een heel grote vraag naar eengezinswoningen en grote meergezinswoningen. Dat staat werkelijk volkomen haaks op wat het plan nu inhoudt. Er wordt nu iets gebouwd dat niet aansluit bij de werkelijke vraag.

Kleine woningen kun je wel in een stedelijk centrum bouwen omdat je daar op maaiveldniveau voorzieningen hebt die passen bij een centrum. Koffie to go concepten, terrassen, bioscopen, theater, horeca etc. Kortom, stedelijk leven in een stedelijke setting. Hier in Oost heb je dat niet. Voor de stedelijke bewoner is dit een locatie van niks. Er is ook niks. Behalve wat horeca in de Alexanderknoop bij het station.

Er zit overigens geen enkele sociale woning in dit plan wat volgens de provincie wel zou moeten. Maar Rotterdam heeft volgens de toelichting voldoende sociale huurwoningen. Burgers met een eenpersoonshuishouden tot € 47.700,- of een tweepersoonshuishouden tot € 52.671,- en die behoefte hebben aan een sociale huurwoning worden door het college geweerd. Voor hen is er geen plaats in deze gemeente.

Als het gaat om de stedenbouwkundige verantwoording dan wordt er van alles uit de kast gehaald om te verantwoorden dat er aan de Koningslaan wel een "hoogteaccent" gerealiseerd kan worden. Een hoogteaccent in dit verband is een appartementengebouw van 14 bouwlagen, ca. 42 meter hoog. Aan de overzijde van de Folkert Elsingastraat staat een gebouw van 6 woonlagen. En ons gebouw aan de overzijde van de Koningslaan kent 7 woonlagen met een terug liggende 8^{ste} laag. Als het dan gaat om stempels en stroken in het Lage Land; wij kennen geen stempels met die hoogte. Zelfs de bekende "molenwieken" uit de ontstaansgeschiedenis van het Lage Land (de ERA-flats) en gerenoveerde ERA-flats van Woonstad zijn niet hoger dan 12 lagen.

Het vreemde is dan dat Stadsontwikkeling eenzelfde hoogtebepaling in het geldende bestemmingsplan (nogmaals, slechts vier jaar oud!) voor een locatie aan de brede Prinsenlaan (op 50 meter afstand) uit dat bestemmingsplan heeft gehaald ten faveure van eengezinswoningen in 3 lagen! Het nu in uitvoering zijnde bouwplan op de hoek van Nancy Zeelenbergsingel/Prinsenlaan (Prinsemolen) gaat tot maximaal 9 bouwlagen. Wanneer je nu érgens hoog kon bouwen zonder dat de omgeving er last van heeft, dan is het wel op die twee locaties. Een heldere visie en eenduidigheid van stedenbouwkundig beleid op de wijk is ver te zoeken. Het beleid van Stadsontwikkeling neigt sterk naar willekeur en opportunisme. Zelfs over het leegstaande kantoorgebouw tegenover het bouwplan aan de Folkert Elsingastraat (op minder dan 10 meter) ontbreekt het SO aan visie. Kennelijk is daar dan géén stedelijk belang bij?

Parkeren en verkeer

Voor de maximaal 275 woningen wordt gerekend met de parkeereis uit de gemeentelijke verordening. Er komen 162 parkeerplaatsen op het eigen terrein, de half verdiepte garage. Hierbij is rekening gehouden met een hemelsbrede ligging vanaf het OV-metrostation Prinsenlaan en een aftrek in verband met zorgwoningen. Volgens ons zitten er géén zorgwoningen in het plan. Dus zal het aantal parkeerplaatsen hoger moeten uitvallen dan 162. Maar stel dat er wordt uitgegaan van 275 woningen. Met de normen zal dit wel kloppen. De werkelijkheid is een stuk weerbarstiger. Er zijn dan 113 woningen zonder parkeerplaats. Ervan uitgaande dat 2/3 van de bewoners een auto heeft, dan gaat het om 75 parkeerplaatsen. Dat is nog exclusief huishoudens met 2 auto's en het bezoekers parkeren. Hier wordt helemaal niets over gezegd in de toelichting. De realiteit is dat er voor zoveel auto's fysiek gewoon géén ruimte in dit gebied is. En zeker niet op marktdagen. Je hoeft geen ziener te zijn om te voorspellen dat hier gedoe van gaat komen met bewoners, kantoorgebruikers aan de Folkert Elsingastraat en de scholen (De Piloot en De Passer) aan De Waghemakerestraat. Leerkrachten kunnen daar straks hun auto niet

meer kwijt. De gemeente zadelt de wijk op met problemen als gevolg van dit bouwplan.

We vrezen ook de verkeersafwikkeling van de auto's vanaf Klaas Timmerstraat naar de Prinsenlaan en de verkeersafwikkeling vanaf de Folkert Elsingastraat linksaf naar de Koningslaan. De Prinsenlaan is met name in de spijstijden erg druk. Het is niet uitgesloten dat in spijstijden het verkeer van Folkert Elsingastraat en de Klaas Timmerstraat niet eens fatsoenlijk de straat uit kan komen.

Sportveld en Boks- en Skischool

SO geeft aan dat het sporten en bewegen ontzettend belangrijk zijn voor dit gebied en haar bewoners. Wij willen niet cynisch doen maar het schoolsportveld wordt al meer dan 10 jaar niet gebruikt als het niet langer is. We hebben op 500 meter afstand al een zwembad en sportschool en het Prinsenpark met sportmogelijkheden. Het is wel erg opvallend dat SO en Sportbedrijf plotseling nú gaan roepen dat er gesport moet gaan worden. Dat had al 10 jaar gekund. Kennelijk wordt het nu relevant, omdat het bouwplan een deel van het ongebruikte sportveld opeist. Maar het wordt nog gekker. De Ski-school en de Boksschool, die normaal geëxploiteerd worden aan de Folkert Elsingastraat 11 en 13 worden nu "weg bestemd" ten behoeve van woningen. Volgens de toelichting "is het de bedoeling" dat ze terugkomen op het naastgelegen sportveld. De behoefte aan de functie van Boksschool en Skischool is blijvend. Waarom worden deze dan voor duur geld aangekocht? Als de behoefte blijft, is er toch geen enkele noodzaak om de functie weg te bestemmen?

In het nieuwe bestemmingsplan hebben de Skischool en de Boksschool de mogelijkheid om terug te keren. Maar er is géén plan in tegenstelling tot de woningbouw. Er is niks. Zelfs Welstand heeft bij de behandeling van het woningbouwplan aangegeven dat zij niets kunnen zeggen over een bouwplan voor de Ski-/Boksschool, omdat er helemaal niets is aangeleverd bij Welstand. Dat geeft te denken. Ook in de voorgenomen fasering van het woningbouwplan wordt eerst het bouwblok aan de Koningslaan en het bouwblok aan de Folkert Elsingastraat gerealiseerd. Je mag toch verwachten dat eerst de nieuwbouw van Boks- en Skischool op het naastgelegen sportveld wordt gerealiseerd. Daarna de inhuizing van Boks- en Skischool en vervolgens sloop van de oude Boks- en Skischool waarna terplekke de grond vrij is voor realisatie van de woningbouw. Een logische volgorde toch?

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming van een Boks- en Skischool toegelaten op het sportveld, maar daar blijft het dan ook bij. Onze conclusie dat de exploitanten uitgekocht worden en niet meer terugkeren, lijkt gerechtvaardigd. Immers, er ligt géén enkele garantie dat beide vestigingen terugkeren. Dus het hele verhaal dat sport zo belangrijk is voor de wijk/bewoners/gemeente is een gezocht argument. Sport moet in dit geval gewoon wijken voor woningbouw, punt. Dat is de realiteit.

Dan het schoolsportveld. In september 2023 hebben wij als bewoners te horen gekregen dat het sportbedrijf moet gaan nadenken over de invulling van het sportveld als de woningbouw is gerealiseerd. Volgens ons heeft het sportbedrijf al meer dan 10 jaar de gelegenheid gehad na te denken over het sportveld en het gebruik daarvan. Kennelijk wordt het nu opportuun door de voorgenomen woningbouw.

Voor het sportbedrijf en voor ons is het nog niet duidelijk hoe de inrichting van het sportveld veld eruit gaat zien. Wat wel duidelijk is geworden is dat het conflict tussen het toekomstig gebruik van het sportveld en de bewoners van nieuwbouw al is ingebakken. Want als in het kader van de geluidsnormering scheidsrechters gevraagd worden gebruik te maken van een bepaald type geluidsarme fluit (omdat

ze anders te veel geluidshinder voor toekomstige bewoners maken) dan weet je dat er ellende wordt verwacht.

En dan? Wie gaat die gebruiksregels in het nieuwe bestemmingsplan handhaven? Niemand toch? Kortom een dode letter in het bestemmingsplan.

Groen en water en natuur

Er gaan 3 watergangen (singels) gedempt worden. Al het bestaande groen naast en rondom het bestaande schoolsportveld wordt gerooid. Singels worden gecompenseerd ten koste van groen. Met name de singelverbinding tussen De Waghemakerstraat en het Lagelandsepad kost letterlijk "gebruiksgroen". Daar liggen informele schooltuintjes van de kinderen.

Onduidelijk is of er bruggen voor voetgangers en fietsers over die watergang komen, van oost naar west, voor de verbinding naar het Kralingse Bos. Daar gaan we wel van uit. Groen wordt opgeofferd. Er wordt nergens in het conceptbestemmingsplan bestemmingen gewijzigd naar groen.

Het groen en het water heeft ook een koelfunctie binnen het gebied. Die functie wordt weggehaald. Er komt een "steenkachel" voor terug (4 bouwblokken) dat hittestress met zich meebrengt. Uw raad heeft in afgelopen jaar moties aangedragen om hittestress terug te brengen. We hebben niet het idee dat het college daar gevoelig voor is.

De ontwikkelaar heeft al in september 2023 van de provincie een ontheffing gekregen voor het mogen verstoren van de vleermuizen als ski- en boksschool gesloopt mogen worden. Procedureel vinden wij het niet kunnen, dat de provincie in september 2023 het besluit neemt tot een ontheffing Natuurbeschermingswet terwijl het college het besluitvormingsproces over het bestemmingsplan nog moet opstarten. Ook u als gemeenteraad moet zich er nog over uitspreken. Dat kan toch niet waar zijn. Of worden we als omgeving gewoon voor de gek gehouden en is alles al rond?

Groenbestemming jongerencentrum Koningslaan

In het ontwerpbestemmingsplan zit een groene "uitstulping" aan de Koningslaan. Die plek heeft in het bestaande geldende bestemmingsplan al een groenbestemming. Wat is de meerwaarde dat op deze plek in dit plan een groenbestemming wordt toegelaten? Dat was toch al mogelijk?

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een thema van het college. Het meest duurzame na niet bouwen is het bestaande kantoorgebouw transformeren naar woningbouw. Maar als er dan toch gebouwd moet worden, dan kan dat beperkt blijven tot de oorspronkelijke plot (Folkert Elsingastraat 3 – 9). Zoals eerder aangegeven is er planologisch geen enkele noodzaak de sportschool en de skischool te slopen. Indien er woningen gebouwd worden, realiseer dan woningen die een toekomstwaarde hebben en waar vraag naar is. Dat kan door modulair bouwen waardoor woningen met simpele ingrepen aangepast kunnen worden (b.v. woningen samenvoegen e.d.). Handhaaf de bestaande water- en groenstructuur in het kader van duurzaamheid. Wordt er nog iets gedaan in het plan in het kader van duurzame mobiliteit behalve een fietsenstalling? Denk aan bijvoorbeeld aan een parkeerplaats voor elektrische deelauto's waar eventueel ook de buurt gebruik van kan maken? Als er zo'n grote aanslag komt op het beschikbare parkeren in de buurt dan is enige compensatie op dat vlak wel prettig.

Financiële en economische haalbaarheid

Het woningbouwplan Folkert Elsingastraat kost handenvol met geld. Normaal gesproken zou de grondexploitatie zich beperken tot de locatie Folkert Elsingastraat 3 – 9, zoals ooit bedoeld was. Nu komt 11 – 13 erbij, half sportveld, etc. etc.

Opvallend is ook dat er door uw raad € 700.000,- op de begroting wordt vrijgemaakt voor de aanpak/herinrichting van het sportveld (dat al meer dan 10 jaar ongebruikt ligt te zijn). Uiteraard moet dat bedrag nog eerst worden verdiend en te worden afgedragen door de projectontwikkelaar aan de gemeente. (Dus woningen stampen voor de inkomsten)! Volgens ons gaat hier heel veel onnodig gemeenschapsgeld naar toe, want het zijn uiteindelijk gewoon de kopers die opdraaien voor de excessieve uitgaven. Nogmaals, er zijn géén dwingende redenen om de begrenzing van het bestemmingsplan groter te laten zijn dan de locatie Folkert Elsingastraat 3-9. Wij hebben geen inzicht in de grondexploitatie. U wel. Wij vragen u dan ook om eens goed naar de grondexploitatie te kijken en u af te vragen of het qua kosten niet allemaal een tandje minder kan.

Alternatieven

Wat is er logischer om het gehele sportveld of een deel daarvan mee te nemen in de ontwikkeling ten behoeve van een bestemming, zoals woningbouw. Immers er wordt al meer dan 10 jaar niet gesport op dat veld. Noot: In de Omgevingsvisie Oostflank worden sportvelden waar wel gesport wordt, getransformeerd naar woningbouw. Dus er is geen enkel argument om dat sportveld niet in te brengen voor een woningbouw ontwikkeling met handhaving van het bestaande water en groen. Er kan dan bijvoorbeeld aan de zijde van de Koningslaan een appartementengebouw (strook) worden gerealiseerd vergelijkbaar als aan de Koningslaan 90 – 92 met daarachter “stempels” eengezinswoningen (waar grote vraag naar is), of twee blokjes appartementen. Ook kan meteen uitspraak worden gedaan over de toekomst van het leegstaande kantoorgebouwtjes aan de westzijde van de Folkert Elsingastraat. En ook over de toekomst van het korfbalveld kan iets worden vastgelegd. Want het lijkt ons sterk dat een korfbalveld, na afschrijving van de investering op het kunstgras, midden in een woonwijk, blijvend door de gemeente wordt gehandhaafd. Daar zou ook op termijn een laagbouwmilieu kunnen worden gerealiseerd.

Communicatie nieuwbouw

Nog een opmerking hierover. In het verkoopmateriaal van het woningbouwplan staat niets over de toekomstige plannen (tram voor het gebouw uit Omgevingsvisie Oostflank). Daar moet je onzes inziens kopers actief over informeren, toch? Opmerkelijk is ook dat alléén het blok woningen aan de Koningslaan en aan de Folkert Elsingastraat in de verkoop staat. Dat zijn slechts twee van de 4 woonblokken. Over het hoe en waarom wordt geen informatie verstrekt.

Afsluitend

Het ontwerpbestemmingsplan is uitsluitend ontworpen om een woningbouwplan van 4 woningenblokken toe te laten. Wij vinden de stedenbouwkundige onderbouwing veel te subjectief geformuleerd enkel en alleen om dit specifieke bouwplan mogelijk te maken. Qua toegestane bouwhoogten wijkt Stadsontwikkeling substantieel af van haar eigen beleid. Wij wijzen hierbij op de stedenbouwkundige onderbouwingen van de onlangs gerealiseerde en in uitvoering zijnde bouwplannen in de wijk. Zie de foto's in onze brief van 21 september 2023.

Wij maken daarom bezwaar tegen de bouwhoogte van 14 bouwlagen (42 meter) aan de Koningslaan. Dat ontnemt uitzicht en licht aan de woningen in de bovenste verdiepingen van ons woningbouwcomplex. Het is een aanslag op de privacy van een groot deel van onze bewoners die zich plotseling geconfronteerd zien met burens aan “de overkant”.

Wij maken bezwaar tegen de noodzaak om de boks- en skischool weg te bestemmen van de huidige plek. Die noodzaak is er niet omdat de behoefte aan de functie blijft. Bovendien is er geen garantie op terugkeer van deze functies.

Wij maken bezwaar tegen het toepassen van een “zorgwonen” norm ten behoeve van de parkeereis. Er zitten geen zorgwoningen in het plan.

Wij maken bezwaren tegen de praktische en nadelige gevolgen van de uitvoering van de parkeerverordening ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan, omdat hiervoor geen enkele voorziening is getroffen. De huidige minimale beschikbare parkeerruimte voor bestaande woningen in de omgeving staat onder grote druk. Er is nauwelijks tot geen parkeerruimte in het openbaar gebied.

Wij maken bezwaar tegen het aantal woningen dat ervoor zorgt dat er in de praktijk nodeloos veel openbare groene ruimte, groen en watergangen wordt opgeofferd aan woningbouw.

Wij maken bezwaar tegen de nodeloos hoge kosten van uitvoering van dit plan uiteindelijk op kosten van de gemeenschap.

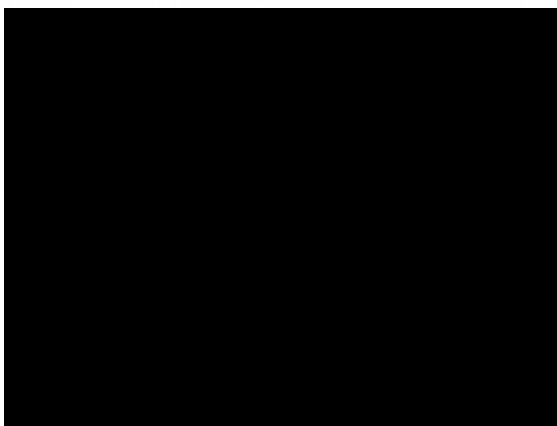
Wij maken bezwaar tegen het feit dat er volgens de bijlagen Bodem in 2019 (5 jaar geleden) slechts een verkennend bodemonderzoek heeft plaats gevonden aan de Folkert Elsingastraat 3 – 9 door bureau Inventerra. Dat daar een lichte verontreiniging van kwik en barium is geconstateerd. Dat er geen actueel vervolgonderzoek heeft plaats gevonden (er zijn voor genoemde locatie geen boorstaten te vinden) op basis waarvan die verontreiniging wel of niet wordt gesaneerd.

Wij weten dat sommige bezwaren kunnen worden “afgekocht” door het starten van een planschadeprocedure, maar wij zitten daar echt niet op te wachten. Geldelijke compensatie voor de nadelen van dit plan voorkomt niet dat dit deel van onze fijne woonwijk door het toelaten van veel te veel woningen en te vele hoge woningbouw geruïneerd wordt.

Wij vragen u het college te verzoeken het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen, dat er een plan gerealiseerd gaat worden dat passend is in het Lage Land (zie de woningbouwplannen van maximaal 6 tot 7 woonlagen die SO onlangs heeft gerealiseerd in de wijk). Een plan met zoveel mogelijk handhaving van de bestaande water- en groenstructuur en waarbij het nimmer gebruikte sportveld betrokken kan worden.

Met vriendelijke groeten,

Het bewonerscomité Princestaete,





Gemeente Rotterdam
T.o.v. Directiecluster Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575

3002 AN ROTTERDAM

Processmanager - Gemeer Informatiehuishouding - PBI

REG.NR:

30 JAN. 2024

ROUTE:

91

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9.8 (-€9.8)
20 gr.

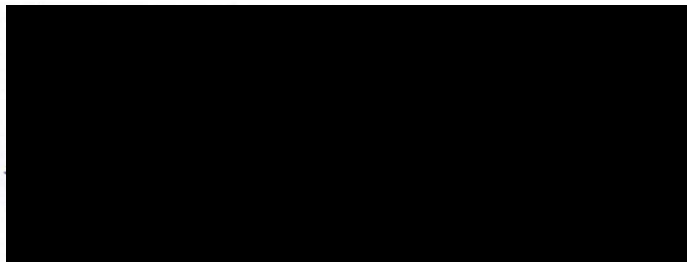
D
PostNL
156454 29-01-2024 15:21

NL



3SRPKS173509810

3002AN 6575



Procesmanagement Bestuur Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Gemeenteraad Rotterdam
T.a.v. [REDACTED]
Algemeen Directeur cluster Stadsontwikkeling
BWT/ Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 29 januari 2024

Betreft: reactie op zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat en plannen met betrekking tot Bouwen in de Mix geef ik u hieronder mijn zienswijze en aandachtspunten weer.

Ik ben van mening dat het plan onevenredig veel schade berokkent aan mijn woongenot, waarde van de woning en eventuele toekomstige verduurzaming van mijn woning. Hoewel ik veel in het buitenland verblijf, heb ik ook meer keren overlast mogen ervaren van onze burens en moet u het gebruik als sportterrein in een woongebied en de overlast niet onderschatten. Een goede inrichting van het buitengebied vraagt om die reden om aandacht.

De schade en overlast die ik als bewoner en eigenaar van pand aan de [REDACTED] zie met doorzetten van de huidige plannen, zijn:

1. Geen zon en schaduw

Naast meer schaduw en minder daglichttoetreding zal ochtendzon aanzienlijk minder schijnen. Verduurzaming met zonnepanelen wordt ook minder interessant en levert minder rendement op gezien toekomstige hoogbouw. Dit levert dus directe schade op.

2. Parkeerterrein Trekvogels en boks- en skischool

Ik maak mij grote zorg over de inrit en parkeerterrein voor auto's en fietsers direct naast mijn huis. Waar nu de ingang aan de andere kant ligt en huidige poort is afgesloten wegens overlast komt een parkeerterrein. Dit geeft direct geluidsbelasting op gevel, het naar binnen schijnen met koplampen, fietser en automobilisten die een praatje maken voor mijn huis, het risico op overlast 's-nachts en de aantasting van mijn (toekomstige) praktijk aan huis/privacy waardoor ik gedwongen wordt (ingrijpende) maatregelen te treffen. Gaat de parkeerplaats in de avond dicht en komen er dan geen auto's?

Ook dit levert mijns inziens dus risico's en directe schade op.

3. Nieuwe sportterrein

De komst van nog een sportterrein in de buurt betekent in combinatie met huidige sportveld van de Trekvogels gereede kans op overlast. Ook het feit dat deze openbaar wordt gemaakt baart mij zorgen. Hoe gaat u de toegankelijkheid na 23.00 u. beperken als er niet gesport wordt, maar wel gebruik van wordt gemaakt? Is het terrein van de Trekvogels wel dicht of ook openbaar toegankelijk?

Ik ben benieuwd naar uw reactie, verdere uitwerking van buitengebied en ook (plan)schade die deze bouw voor mij met zich meebrengt.

Hoogachtend



Gemeente van Rotterdam
T.a.v. Directeur cluster Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
KOPIE	

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9.8 (-€9.8)
20 gr.

D
PostNL

156454

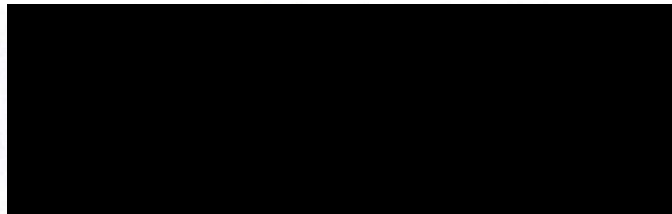
29-01-2024 15:21

NL



3SRPKS461073774

3002AN 6575



Gemeenteraad Rotterdam

T.a.v. [REDACTED]

Algemeen Directeur cluster Stadsontwikkeling

BWT/ Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

AANGETEKEND

Procesmanagement Beheer Informatiehoofdstad 004	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE:	004

Rotterdam, 29 januari 2024

Betreft: Reactie op zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

Geachte mevrouw [REDACTED]

Wij hebben kennisgenomen van de voorgenomen bouwactiviteiten en het ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat. Graag willen hierbij graag onze zienswijze en belangrijkste aandachtspunten als het gaat om hinder en schade naar voren brengen.

Allereerst wil ik graag delen dat wij als één van de eerste bewoners in de Folkert Elsingastraat als onderdeel van gemeenschappelijke initiatief 'Particulier Collectief Opdrachtgeverschap' én het voornemen vanuit de gemeente om de wijk te transformeren van 'Wonen naar Werken' sinds 2007 op het huidige adres wonen. Wij hebben de straat en de omgeving in de loop der jaren zien evolueren tot de huidige (nieuwbouw)woonwijk met nog een aantal oude, leegstaande bedrijfspanden en in gebruik zijnde oude sportgebouwen.

Wij zijn als buurtbewoners op basis van georganiseerde informatieavonden door de gemeente al langer op de hoogte van de aankoop van het bestaande kantoorgebouw door projectontwikkelaar ontwikkelaar HD. Hierbij zijn samen met Stadsontwikkeling plannen gepresenteerd om de sportgebouwen te verplaatsen en op de vrijgekomen plek hoogbouw te ontwikkelen. De invloed op ontwerpproces en keuzes zijn of waren beperkt. Een schetsontwerp, visualisaties in 3D, de plaats van het nieuwe woongebouw én de invulling met nieuwe sportvelden waren als het ware een gegeven. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar varianten/ opties op de (grote) plek, de impact en gevolgen van de keuzes voor de duurzaamheid, leefbaarheid, sociale - en verkeersveiligheid op korte en lange termijn en daarmee invloed en inbreng vanuit de huidige bewoners.

Er is concreet sprake van schade door een onrechtmatige daad ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan en het besluit tot bouwen/ herinrichten. Met name de inrichting van het buitengebied is onvoldoende uitgewerkt en niet hier lijkt alleen door marktpartijen over nagedacht, niet afgestemd met de huidige

bewoners en hun ervaringen. Kortom, een gebrek aan visie als het gaat om (integraal) beheer en handhaving met als risico dat dit een sluitstuk vormt en wij als bewoners hier de dupe van worden.

In algemene zin geldt dat "De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaren van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun."

De directe schade voor ons is:

1) Bezinning en schaduw

Dit betreft minder daglichttoetreding en geen zon op onze woning en ons perceel in de ochtend. Wij hebben recent de aanschaf van zonnepanelen overwogen maar gezien de nieuwbouwtwikkelingen, minder energie opwekken en rendement is de terugverdientijd dusdanig lang dat het niet rendabel en daarmee niet duurzaam te maken is. Ook in de tuin aan de oostzijde zullen wij hier direct hinder van ondervinden, minder woongenot ervaren en van invloed zijn op de verkoopwaarde van de woning.

Om die redenen is sprake van (plan)schade welke wij graag vergoed zien.

2) Parkeerterrein sportgebouwen

Hoewel het nieuwe gebouw op de wettelijk vereiste afstand komt, krijgen wij in de nieuwe situatie een parkeerterrein direct naast ons van bestaande sportgebouw Trekvogels en mogelijk ook boks- en skischool. Dit gaat (geluids)overlast geven en lichthinder. Niet alleen overdag, weekenden, avonden, maar ook in de nacht bij georganiseerde evenementen/ festiviteiten. Dit gaat letterlijk ten koste van onze nachtrust en woongenot (maar ook straks van de toekomstige bewoners). Ook al omdat in de praktijk gebleken is dat hier niet of amper op te handhaven is door zowel de vereniging, politie als de gemeente. Zie ook dossier DCMR/ gemeente.

Om die redenen zien wij graag aanpassing van locatie, inzicht in opzet en voorzieningen en concreet voorstel tegemoet. Op voorhand is sprake van schade welke wij graag vergoed zien.

3) Overlast en geluidhinder nieuwe sportterrein

In het rapport van ABT staat dat de wijk als rustig is te kenmerken. Wij weten op basis van bijna 15 jaar woonervaring naast het sportveld en de tegenover ons liggende scholen, wel beter. Ook de gemeente, politie, Trekvogels, wijkbeheer, DCMR, scholengemeenschap, etc. zijn nauw betrokken geweest bij klachten ervaren overlast vanuit feesten en partijen door Trekvogels, baasjes die hun hond uitlaten, vandalisme (brommers en vuurwerk) en hangjongeren. Sinds 2002 zijn klachten ook bij DCMR bekend (dus ruim voordat wij hier zijn komen wonen), maar is bestuurlijke (straf)maatregelen vanwege de aard van huurders met een horecaverunning onduidelijk en lastig te handhaven. Wat wij niet begrijpen en ook niet terugzien is het cumulatief effect van nog een sportterrein ernaast. De gemeente streeft intensivering van het bestaande en toekomstige

sportterrein en gebouwen na, maar dit staat haaks op het gebruik als woonomgeving. Ook al omdat het nieuwe sportterrein openbaar en niet afsluitbaar is, geeft dit met name in avond/ nacht grote risico's op geluidsoverlast en dienst gaan doen als hangplek. In de praktijk is hier moeilijk of niet op te handhaven. Aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan gebouwen en of 'zacht klinkende fluitjes' gaan niet helpen omdat bestaande en nieuwe bewoners letterlijk wakker (gaan)liggen. Dus waarom geen beter doordachte plannen presenteren zoals de sloot doortrekken (natuurlijke afscheiding kunstgrasveld Trekvogels), bouwen van een aarden wal om het nieuwe sportterrein af te schermen en/ of integratie van oude kantine van de Trekvogels in het nieuwe sportgebouw zodat deze voldoet aan eisen van deze tijd en wensen van gebruikers en gebruik met horecavergunning.

Om die redenen zien wij graag aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan, noodzakelijke voorzieningen en afspraken met betrekking tot toekomstige handhaving/ beheer/ sociale veiligheid tegemoet. Vanwege het risico op overlast en verminderd woongenot is er sprake van schade welke wij graag vergoed zien.

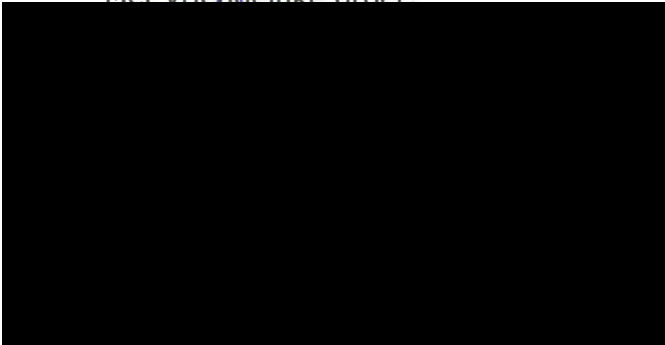
4) Verkeersveiligheid

Wij zien als gevolg van de toekomstige bebouwing, gewijzigd gebruik sportterrein en ontwikkelingen in de buurt enorme risico's als het gaat om verkeersveiligheid, parkeerdruk en veiligheid voor spelende kinderen. Er zijn kennelijk metingen gedaan omtrent gebruik, maar daarin zijn niet de ontwikkelingen meegenomen zoals nieuwbouw op voormalige manage, Bernini toren, intensiever gebruik van het winkelcentrum Lage Land, herontwikkeling van de leegstaande kantoorgebouwen die in de toekomst wellicht ook plaats maken voor woningen en ook de ligging van onze woningen aan een oprit/ woonerf. Wij kunnen met de auto alleen in- en achteruitrijden (of andersom). Door toenemende verkeersdruk is dat niet veilig en straks niet meer te doen.

Om die redenen zien wij graag aandacht en aanpassingen hiervoor in het ontwerp bestemmingsplan, noodzakelijke voorzieningen en betere analyse van de verkeerssituatie nu en in de toekomst.

Ik ben als betrokken eigenaar en wijkbewoner benieuwd naar uw reactie, het vervolg, ook als het gaat om de ervaren schade met huidige plannen, eventuele aanpassingen en nader onderzoeken om te komen tot een definitief bestemmingsplan en toekomstig bouwen in de MIX.

Met vriendelijke groet





3SRPKS737058945

3002AN 6575

Gemeenteraad van Rotterdam
P/a de directeur van Stadsontwikkeling
BWT / bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Procesmap	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:



R

BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9,8

D

PostNL

Gemeenteraad van Rotterdam
p/a de directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
30 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIL:

Rotterdam, 27 januari 2024

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij deze treft u een zienswijze aan over het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat". Deze zienswijze dien ik mede in namens mijn buurvrouw. Wij wonen beiden in het gebouw [REDACTED]. Het [REDACTED] s eigendom van Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam.

0. Samenvatting

Dit bestemmingsplan is in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening'. De nieuwe woongebouwen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van ons woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan is daarmee in strijd met artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is dit plan strijdig met uw eigen beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie; het vertrouwensbeginsel is hiermee geschonden. De toelichting biedt onvoldoende motivering voor deze planologische wijziging, die voor ons ingrijpende gevolgen heeft. De belangenafweging is ontoereikend. De toelichting voldoet niet aan de eisen van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

1. Bebouwing en programma

Met dit plan zullen grote en hoge woongebouwen en een omvangrijk programma op korte afstand van onze appartementen worden gerealiseerd; en dat in de toch al drukke omgeving van de Folkert Elsingastraat. Wij wonen zelf op de [REDACTED] g van het 5 verdiepingen tellende deel van het gebouw [REDACTED].

In hoofdstuk 2.2 van de toelichting wordt gesproken van een "speels stedelijk weefsel dat goed past langs een grootschalige structuurlijn als de Koningslaan". Wat hier ook van zij, de Folkert Elsingastraat is dit in elk geval niet. Het is maar een smalle straat. Toch is het plan om hier een bouwdeel van 35 meter tegenover onze appartementen te realiseren. Deze hoogte staat niet in verhouding tot de hoogte van de bebouwing waar wij in wonen. Het is stedenbouwkundig gezien niet te verantwoorden. Dit is plotplanologie.

Goed om te weten in dit verband is dat wij in de loop der tijd al de nodige veranderingen hebben ondervonden. Zo werd het leegstaande kantoorgebouw van Q8 aan de Prinsenlaan getransformeerd naar wonen en werden er op een braakliggend terrein eengezinswoningen gebouwd. Dat leidt tot al tot de nodige druk op onze leefomgeving (geluidhinder m.n.). En dan zijn we nog in het ongewisse over het leegstaande gebouw naast de [REDACTED].

Dit bestemmingsplan voegt naar onze mening veel te veel bebouwing en programma toe waardoor de leefbaarheid van deze straat wordt bedreigd. Het plan zal leiden tot een verdere verslechtering van ons woon- en leefklimaat door extra geluidhinder en drukte, een onoverzichtelijke situatie door in- en uitrijdende auto's (situering ontsluitingen nieuwe woongebouwen Folkert Elsingastraat), verslechtering van de luchtkwaliteit door dit autoverkeer, extra versterking en verharding zonder rekening te houden met klimaatverandering, minder licht- en luchttoetreding, inkijk, verdwijnen van uitzicht en bomen en minder dierlijk leven. Vogels zullen wij niet meer horen. Dit levert voor ons geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat op, integendeel. Op een aantal aspecten gaan wij dieper in.

2. Mobiliteit

In hoofdstuk 2.1 van de toelichting staat dat de dominante auto-infrastructuur niet meer van deze tijd zijn. Dat klopt. Desalniettemin blijft de gemeente met dit bestemmingsplan automobiliteit faciliteren. Dit plan maakt namelijk een gebouwde parkeervoorziening voor auto's van de bewoners mogelijk waarin ruimte wordt geboden voor circa 165 auto's.

Het gevolg hiervan is een flink aantal extra verkeersbewegingen in de toch al smalle(re) Klaas Timmerstraat en Folkert Elsingastraat¹. Laatstgenoemde straat vormt de ontsluiting van parkeervoorzieningen van de huidige appartementengebouwen en eengezinswoningen, in totaal vijf waarvan drie gebouwd. Er is bedrijvigheid verderop in deze straat met verkeer van bedrijfswagens tot gevolg. Het is dus al druk. Wat ons in dit verband bevreemdt is de opmerking in hoofdstuk 4.2 van de toelichting dat de Folkert Elsingastraat een 30 km weg zou zijn. Dat is nieuw voor ons. Op de kruising Folkert Elsingastraat en Koningslaan staat geen 30 km-bord.

De extra privéparkeervoorziening in de nieuwe woongebouwen met ontsluiting op de Folkert Elsingastraat zal tot een onoverzichtelijke situatie leiden gezien de ontsluitingen van de overige parkeervoorzieningen. Hier komt bij dat de kruising met de Koningslaan ronduit gevaarlijk is. Met name op vrijdagen is dit het geval vanwege de markt op het winkelcentrum Lage Land. Het is wachten op ongelukken.

De extra verkeersbewegingen zullen daarnaast voor nog meer geluidhinder en verslechtering van de luchtkwaliteit zorgen. Dat het in deze wijk en straat al niet best gesteld staat met geluidhinder en de luchtkwaliteit moge blijken uit de gegevens op <https://www.atlasleefomgeving.nl/check-je-plek>. Een verdere verslechtering hiervan is echt onaanvaardbaar.

Uw gemeenteraad heeft op 2 december 2021 de Omgevingsvisie 'De Veranderstad. Werken aan een wereldstad voor iedereen.' vastgesteld. Hierin staat dat de auto een stapje terug doet en meer ruimte aan de fietser en voetganger wordt geboden. Ook staat erin dat het bezit van een auto minder nodig is vanwege mobiliteitsservices. Uw beleid is dat deelmobiliteit een alternatief biedt voor eigen autobezit, individuele parkeerplekken en korte autoritten.

Daarnaast schrijft uw raad over wijken zoals het Lage Land het volgende: *"De dominantie van de auto en de soms matige ov kwaliteit zet de leefkwaliteit van de wijken bovendien onder druk."*

Ander citaat: *"6. Duurzame mobiliteit, prettige openbare ruimte én sport. Verdichten biedt kansen voor duurzame mobiliteit. We pakken samen de milieubelasting (geluid, luchtkwaliteit) en verkeersveiligheid aan. Met mobiliteitshubs en slim parkeren maken we de wijken meer autoluw waardoor we de openbare ruimte kunnen vergroenen en herinrichten."* Omdat dit bestemmingsplan de auto in een al gevoelige wijk blijft faciliteren, ondermijnt dit plan uw eigen beleid. Zo komt er van de in de Omgevingsvisie genoemde duurzame mobiliteit en mobiliteitstransitie niets terecht (zie in dit verband hoofdstuk 3.3.9 van de toelichting, waarin staat dat het metrostation Prinsenlaan op loopafstand is). Ook van gezondheidsbescherming is geen sprake (zie hoofdstuk 3.3.1). Onze gezondheid wordt hiermee juist verder onder druk gezet.

Het bestemmingsplan is dus niet in lijn met uw Omgevingsvisie en er ronduit mee in strijd. Wat is beleid waard als het niet wordt toegepast op en/of uitgevoerd in een concreet plan?

3. Klimaatverandering

Zoals bekend verandert het klimaat. De gevolgen hiervan worden nu al ondervonden. Het opwarmen van de aarde leidt tot droogte en hitte in het voorjaar/zomer en tot wateroverlast in de herfst/winter. Klimaatverandering heeft ook gezondheidseffecten, vooral voor ouderen.

In hoofdstuk 3.2.1 van de toelichting staat dat de woningen en de woonomgeving klimaatrobuust ontwikkeld worden. Die indruk hebben wij totaal niet. Het toevoegen van dit programma in deze vorm zal juist leiden tot hittestress in de Folkert Elsingastraat.

Uit <https://www.atlasleefomgeving.nl/check-je-plek> blijkt dat er al extra hitte is in deze straat, variërend van 1,2 tot 1,6 graden Celsius. Onze woningen zijn voor wat betreft de verkoeling in het voorjaar en de zomer afhankelijk van het noorden, de Folkert Elsingastraat. En juist daar wordt een groot volume in de vorm van stenen en beton toegevoegd. Het zal ons en andere bewoners van het gebouw [REDACTED] gaan ontbreken aan frisse lucht, aan het goed kunnen doorwaaien van de appartementen, terwijl de extra stenen/beton juist leiden tot extra warmte en hitte. De stenen/beton houden immers hitte vast en stralen dit uit. Verkoeling in de straat door bomen is er evenmin. Er is vrijwel geen groen; groene airco's zijn er dus niet. Het zal ronduit onaangenaam worden met risico's voor de gezondheid. Hierbij zij opgemerkt dat het gebouw Ariane een ouderencomplex is; hier wordt geen rekening mee gehouden.

In hoofdstuk 4.11 van de toelichting wordt overigens wel gesproken over een goede leefomgeving en het belang van uitzicht op groen maar dat geldt alleen voor de nieuwe bewoners. Voor omwonenden geldt ander beleid?

¹ Hoofdstuk 4.2: "Ten opzichte van de huidige situatie zal de beoogde ontwikkeling zorgen voor een verkeerstoename van 1.306 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag en 1.428 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag."

Een ander aspect van dit materiaalgebruik is de uitstoot van CO2. Nederland heeft nog maar een beperkt koolstofbudget om onder de 1,5 graad Celsius opwarming te blijven. Licht het dan niet in de rede om te verbieden dat er überhaupt nog met beton en stenen wordt gewerkt? Ook stadsbesturen dragen voor dit onderwerp een grote verantwoordelijkheid. En daarmee is ook dit in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening'. Het opwarmen van de aarde leidt immers tot een slechter woon- en leefklimaat. En dat is niet alleen op langere termijn het geval; het is er al. Overigens staat het beperken van CO2 met zoveel woorden in de Omgevingsvisie, op pagina 113: *"Het verlagen van de embodied CO2 en milieu-impact van toegepaste materialen in de bouwactiviteiten"*. Dit in het kader van klimaatneutrale en circulaire wijken. Dit beleid wordt hier dus onvoldoende toegepast.

Ook de afvoer van het water verdient aandacht. Waar gaat overvloedig regenwater heen als in de directe omgeving als gevolg van dit plan watergangen worden gedempt en er vrijwel alleen verharding is? In de Omgevingsvisie wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Wij zien dat onvoldoende terug in dit plan.

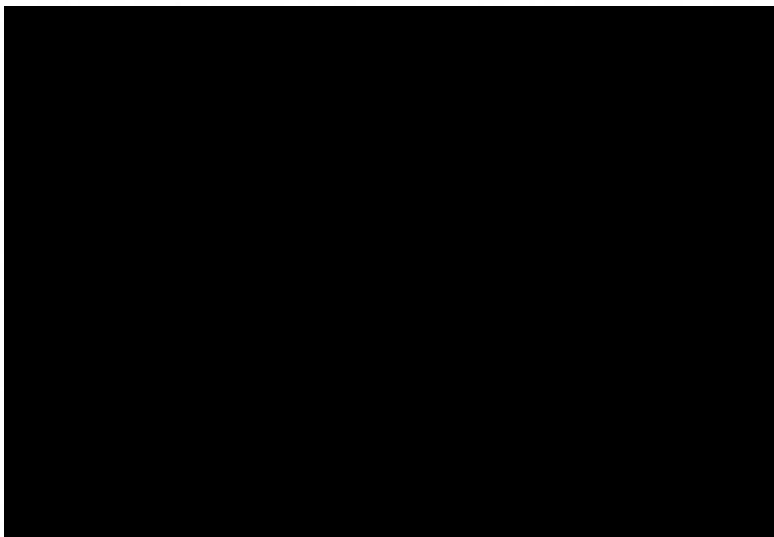
4. Tot slot

De toelichting biedt naar onze mening onvoldoende motivering van deze planologische wijziging. Wij missen ook een onderzoek naar windhinder. Wij zijn van mening dat dit bestemmingsplan tot een voor ons onaanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt. De planologische ingreep is simpelweg te groot en heeft te grote gevolgen. Dit is in strijd met artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is het bestemmingsplan in strijd met uw eigen beleid. Onze belangen zijn volstrekt onvoldoende betrokken en afgewogen.

Tot slot nog twee opmerkingen. De eerste is dat de informatievoorziening over dit bestemmingsplan goed was. Maar dat maakt het nog geen inspraak. Er ontbreekt een verslag over de maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting. De tweede is dat de projectontwikkelaar al begonnen is met de verkoop van appartementen. Dat lijkt ons wat voorbarig. De planologische procedure is nu pas gestart.

Gezien het bovenstaande verzoeken wij uw raad om onze zienswijze gegrond te verklaren en dit bestemmingsplan niet vast te stellen. Houd onze buurt en straat leefbaar.

Met vriendelijke groet,



Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE

R BRIEF AANGETEKEND NL
 NL Frankering betaald €9.8
 37 gr.

D
PostNL
 156454 30-01-2024 15:15



3SRPKS189028890

3002AN 6575

Gemeenteraad Rotterdam

t.a.v. mevrouw H.M. van Bockxmeer

Algemeen Directeur cluster Stadsontwikkeling
 BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam



Gemeenteraad Rotterdam

T.a.v. [REDACTED]

Algemeen Directeur cluster Stadsontwikkeling

BWT/ Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

AANGETEKEND

Rotterdam, 30 januari 2024

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
31 JAN. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Betreft: Reactie/zienswijze Ontwerp Folkert Elsingastraat

Geachte mevrouw [REDACTED],

Met belangstelling heb ik de documenten doorgenomen omtrent de voorgenomen bouwactiviteiten en het ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat. Graag breng ik mijn zienswijze aandachtspunten en ingeschatte hinder- en schade naar voren. Met drie zogenaamde informatie-avonden hebben de gemeente Rotterdam en projectontwikkelaar HD ons eerder op de hoogte gebracht van de voorgenomen bouwplannen in de Folkert Elsingastraat. Bij zowel het proces als bij bepaalde gemaakte keuzes heb ik bezwaren die ik hieronder zal verduidelijken.

Kritiek op het proces waarin bewoners zijn betrokken

Eigenlijk is er geen participatieproces geweest, maar was sprake van ouderwetse informatieavonden, waarbij de pap al was gestort. In die zin heeft de gemeente Rotterdam en de projectontwikkelaar HD nog weinig van de geest van de omgevingswet begrepen en is in ieder geval geen sprake geweest van voorwerking ofwel anticipatie op dit gedachtegoed. Wij hebben als bewoners zowel in het ontwerpproces als bij de keuze van inrichtingsvarianten geen invloed gehad. Er was sprake van eenzijdig zenden vanuit de projectontwikkelaar en gemeente. Er is wel aan bewoners de mogelijkheid geboden om vragen te stellen, waarop de gemeente en projectontwikkelaar reactief zijn ingegaan op een website. Van gezamenlijk nadenken over het ontwerp van de buitenruimte is helaas geen sprake geweest. Ook het type gebouw wat wordt neergezet roept bij mij bedenkingen op. Het was een uitgelezen kans om klimaatbestendig, natuurinclusief, circulair en energieneutraal te bouwen (naar het gedachtegoed van het convenant klimaatbestendig bouwen van de provincie Zuid-Holland dat ook door de gemeente Rotterdam is ondertekend, maar er is voor een gebouw gekozen wat weinig kwaliteit aan de leefomgeving toevoegt maar eigenlijk alleen maar woonkwaliteit wegneemt. Blijkbaar is dat het gevolg van een projectontwikkelaar die een kantoor aankoopt en zodoende geen concurrentie hoeft aan te gaan met andere projectontwikkelaars om tot goede echte duurzame bouwplannen te komen.

Het is jammer dat het proces vooral meer weg had van ouderwetse voorlichtingsavonden voor de plannen van de gemeente en de projectontwikkelaar dan van echte participatie. Er is dan ook geen

sprake geweest van professionele begeleiding in een participatieproces zoals dit bijvoorbeeld bij andere bouwprojecten in de gemeente Rotterdam door bureau Awareness wel het geval is geweest.

Meermaals hebben bewoners van de Folkert Elsingastraat aangegeven mee te willen denken over met name de inrichting van de buitenruimte. Op vrijdag 9 december 2022 ben ik hiertoe zelfs nog bij de gemeente Rotterdam op bezoek geweest en had een afspraak met [REDACTED], *Projectmanager* Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling. Met hem was er een principe afspraak. Zij zouden met ons contact opnemen als de inrichting van de buitenruimte meer concreet zou worden. Met verbazing heb ik in augustus 2023 vervolgens mogen kennis nemen van de plannen zoals die ingediend zouden gaan worden voor het ontwerp bestemmingsplan. Van overleg met ons is in de tussentijd geen sprake geweest, hoewel dit wel was toegezegd.

Minder zon- en daglichttoetreding

De voorgenomen bouwactiviteit leidt voor mij tot persoonlijke hinder en schade. Er is sprake van schade door de onrechtmatige daad van het voorgenomen bouwbesluit. De schade betreft vooral de daglichttoetreding en zontoetreding op mijn perceel zowel voor de woning als de tuin. De zonnepanelen zullen hierdoor minder energie opwekken en ook zal aan de oostzijde de zontoetreding worden beperkt alsook de daglichttoetreding. Aangezien de gemeente zelf een direct belang heeft bij de bouwactiviteit en het ingeschakelde bureau HDFE bv door hen is betaald, vraag ik om contra expertise te verrichten en de schade te vergoeden en ik doe hierbij een beroep op het Burgerlijk Wetboek (BW), artikel 5:37 en 6:162. De teksten luiden als volgt: "De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaren van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun."

Volgens bijlage 12, memo bezonning opgesteld door bureau HDFE, zou pand P, waar mijn woning onder valt, geen last hebben van minder daglichttoetreding of zon. Apart daarbij is dat op de afbeeldingen wél de schaduwlijn voor een deel in mijn tuin aan de oostzijde valt. Dit wordt blijkbaar niet meegerekend door bureau HDFE bv.

Dat er geen sprake is van minder zon- en daglicht door de nieuwbouw voor mijn woning bestrijd ik. In augustus 2023 heb ik zonnepanelen aangeschaft. De leverancier van de zonnepanelen had een legplan voor de panelen gemaakt. Toen ik hem op de hoogte heb gesteld van de voorgenomen bebouwing heeft hij het legplan moeten wijzigen waardoor ik uiteindelijk 1000,- euro meer kwijt was. Bewijs hiervan kan ik aanleveren. Ik heb in die zin dus al schade door jullie plannen geleden. De leverancier van de zonnepanelen heeft aangegeven dat er wel degelijk sprake is van minder zon en daglicht op mijn dak in de ochtend na realisatie van de hoogbouw. Graag zou ik daarom contra-expertise willen inzetten. Er is nu voor mij schade door minder energieopwek, minder woongenot en een lagere verkoopwaarde in de toekomst. Die schade zou mijns inziens vergoed dienen te worden.

Bezwaren tegen de inrichting van de buitenruimte

De bezwaren tegen de inrichting van de buitenruimte zijn velerlei. Ervaringen van de openstelling van het terrein heeft in het verleden uitgewezen dat het kunstgrasveld oneigenlijk werd gebruikt: er reden fietsen en brommers op het kunstgrasveld en er werden honden op uitgelaten. Ook hangjongeren kwamen op het terrein. Voor de gemeente Rotterdam, Dienst Handhaving, politie en DCMR werd duidelijk dat afsluiting van het sportterrein toch de voorkeur had.

De huidige inrichtingsplannen voor de buitenruimte leren dat er van die ervaringen uit het verleden niets is geleerd. Waar een sloot een natuurlijke barrière had kunnen vormen en een bruggetje met afsluitbaar hekdeur de toegankelijkheid voor sportleden van de Trekvogels en de Erasmus Universiteit gemakkelijk had kunnen regelen, kiest de projectontwikkelaar en de gemeente Rotterdam er feitelijk nu voor om het gehele terrein open te stellen voor een breder publiek. Hoe de gemeente denkt te voorkomen dat het kunstgrasveld niet buiten de openingstijden van 8.00 tot 23.00 wordt gebruikt, vraag ik mij af, want dit is niet te handhaven.

Toen ik het huis kocht was het sportterrein niet opengesteld. Dit heeft voor mij destijds zeer zwaar meegewogen om een nieuwbouwhuis aan een sportterrein te accepteren. Algehele openstelling van het gehele sportterrein zal het woongenot verder bederven en zodoende tot vermindering van het woongenot en tot hinder en schade leiden die vergoed moet worden. Ook de verkoopwaarde van mijn woning zal verminderen door algehele openstelling van het sportterrein waarvoor ik de gemeente Rotterdam aansprakelijk zal stellen.

Of gaat het kunstgrasveld afgesloten worden met een hoog hek wat het uitzicht er ook niet beter opmaakt? Ook dat zou visuele aantasting van het woongenot zijn. Een sloot had daar uitkomst kunnen bieden; ook ter compensatie van alle verharding met dit nieuwbouwproject. Nu wordt compensatie voor het dempen van de sloot vele meters verderop gecompenseerd, terwijl met de nieuwe bebouwing en de aanleg van velden met verharding de hemelwaterafvoer verder zal worden belast.

Daarbij zijn de nieuwbouwplannen ook een gemist moment om de korfbalvereniging van nieuwbouw te voorzien. Het korfbalgebouw staat nu dicht op de woning Folkert Elsingastraat 35 en straks ook dicht op woonblok 3 van de geplande nieuwbouw. De korfbalkantine biedt nu onvoldoende gelegenheid voor ventilatie en geeft al snel geluidsoverlast. Bij warm weer gaan de ramen open en is de geluidsoverlast groot. De overlast in geluid van de sportterreinen is overigens niet cumulatief meegenomen. Er wordt gerekend met afstandsnormen waarmee geheel voorbij wordt gegaan aan het type bebouwing rond de gebouwen. De huidige situatie zorgt bij geluidsoverlast al voor een extra enorm nagalmend en uitwaaiend lawaai. De geluidsoverlast wordt daarmee dus verder uitgedragen dan waar bij de normen rekening mee is gehouden. Ook hier is contra-expertise vereist waar modelberekeningen voor normen plaats maken voor daadwerkelijke geluidsmetingen bij geluidsoverlast om het nagalmend en uitwaaiend effect daadwerkelijk vast te stellen. Ervaringen met overlast van hangjeugd bij de school in het verleden, met auto's die notabene aan de overkant van de velden stonden met muziek, galmden hard over het veld.

Extra geluid en lichthinder door nieuw aangeboden sportactiviteiten

Hoewel het nieuwe gebouw op de wettelijk vereiste afstand komt, krijgen wij extra geluid- en lichthinder. De nieuwe sportactiviteiten worden verlicht van 8.00 tot 23.00 uur. Ook zal hier extra geluid vrijkomen. Beiden zijn in te dammen door een aardenwal op te werpen, een soort dijk die het licht wegneemt en het geluid zal absorberen. Verder maak ik mij grote zorgen over het parkeren voor de sportactiviteiten op het sportterrein. Verwacht mag worden dat dit ook meer geluidshinder zal opleveren, wat mijn woongenot verder zal aantasten en de verkoopwaarde van mijn woning doet verminderen.

Onveiligheid verkeerssituatie

Wat betreft de verkeerssituatie valt op dat is gerekend vanuit een huidige meting en prognose vanuit het nieuwbouwproject. De leegstaande kantoorgebouwen in de Folkert Elsingastraat tegenover onze woningen (31-47) zijn niet in de berekeningen betrokken. Het mag duidelijk zijn dat de leegstaande kantoorgebouwen binnenkort ook voor extra autoverkeer in de straat zal zorgen. Ook de gehanteerde autonorm voor de nieuwbouw is veel te laag. In de praktijk zullen bijna alle huishoudens er twee auto's op na houden. Dit gaat dus meer verkeersbewegingen in de Folkert Elsingastraat betekenen dan wat feitelijk is berekend op basis van normen. Het zal de parkeerdruk ook verhogen en ook de veiligheid voor spelende kinderen verminderen. Het uitrijden van onze auto van het eigen terrein zal verder worden bemoeilijkt.

Ik ga er vanuit dat u de ontstane schade door uw bouwplannen zal vergoeden dan wel dat u alsnog de nodige aanpassingen aan uw plannen maakt die mijn schade wegneemt.

Ik wacht met belangstelling uw reactie af.



R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €9,8

44 gr.

D**PostNL**

397090

31-01-2024 17:12

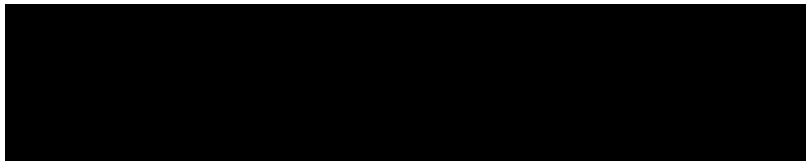
NL

3SRPKS352149519

3002AN 6575

Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling
t.a.v. directeur de heer A. de Ra Porte.
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6545
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	24/0002311
- 1 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:





Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling
t.a.v. directeur de heer A. de la Porte
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Contactgegevens

Bezoekadres

Folkert Elsingastraat 15

Postadres

Koerillen 12

2904 VL Capelle aan den IJssel

Datum

30 januari 2024

Ons kenmerk

20240130 reactie ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

Uw kenmerk

Ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat nummer 535855

Betreft

Zienswijze RSV Trekvogels op ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

Telefoon: 06 20545460/06 10898501

E-mail: Secretariaat@trekvogels.nl

Internet: www.trekvogels.nl

Geachte heer de la Porte,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat bekend onder nummer 535855 met plannummer NL.IMRO.0599.BP2227FolkElsinga-on01

Op zich hebben wij geen bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Folkert Elsingastraat. Wij zien wel een uitdaging hoe RSV Trekvogels(hierna te noemen Trekvogels) als florerende korfbalvereniging kan functioneren. Wij betreuren het dat er met ons geen gesprekken zijn geweest betreffende het huidige gebruik van het complex en de daarbij komende geluiden, waardoor er diverse in onze ogen foutieve en onduidelijke zaken zijn opgenomen, die door overleg hadden kunnen worden voorkomen.

Op basis van de nu bekende stukken, zien wij met name risico's op geluidsaspecten (lees overlast) richting de nieuw te bouwen woningen, alsmede met betrekking tot verslechtering van parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen voor onze leden en bezoekers alsmede voor andere gebruikers van het complex zoals de scholen

Onderstaand benoemen wij een aantal opvallende punten uit de documenten behorend bij het ontwerp bestemmingsplan.

Vormvrije Mer indeling 4 augustus 2023 RHO Adviseurs

Bladzijde 12 de indoorskihal en de Boksschool

Onderdeel van het plan is de verplaatsing van de Indoorskihal en boksschool en dat deze naast het gebouw van de korfbalvereniging de Trekvogel(is Trekvogels) een pand gaan bekleden. In het document van ABT code 18188 d.d. 5 september worden wel scenario's uitgewerkt maar zijn er nog geen keuzes gemaakt

REACTIE Trekvogels

*Tot op heden is bij ons bekend, dat zowel de Indoorskihal als de boksschool aan de Waghemakerestraat worden gevestigd en **niet** direct aan het gebouw van Trekvogels. Als dit het geval is verdwijnen onze parkeerplaatsen. Waar kunnen de teams die bij ons wedstrijden komen spelen op dat moment nog parkeren? Dit geldt vanzelfsprekend ook voor de gebruikers van zowel de Indoorskihal als de boksschool.*

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PS	
REG.NR:	24/000 2311
01 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE



Zienswijze RSV Trekvogels op bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

Bladzijde 12 parkeren

De fietsenstalling en de opslagruimte voor zowel de scholen als Trekvogels zijn verdwenen op de impressie tekening van de beoogde ontwikkeling.

REACTIE Trekvogels

Waar is in de beoogde ontwikkeling rekening gehouden met de fietsenstalling en opslagruimte?

MER Beoordelingsbesluit met kenmerk 2161464-4877661 d.d. 12 december 2023

Bladzijde 11 Geluidsbelasting

ASPECT

“ De piekgeluidsbelasting overschrijdt de voorkeurswaarde van de gevel van alle blokken met uitzondering van blok 4.”

MAATREGEL

Als bronmaatregel kan gedacht worden aan het gebruiken van een stillere fluit en het aanpassen van de trainingstijden.

REACTIE Trekvogels

Het aanpassen van de trainingstijden is niet mogelijk. Er wordt in de periode van eind maart, begin april tot en met oktober van maandag tot en met donderdagavond getraind tussen 18:30 uur en 22:30 uur.

Daarnaast wordt er ook overdag door de scholen op zowel het grasveld als kunstgrasveld gesport. Het gebruik van een stillere fluit kan tijdens de trainingen en het gebruik van het sportveld door de scholen inderdaad een optie zijn.

Tijdens wedstrijden op de zaterdagen, wordt dit echter lastig aangezien de wedstrijden veelal door externen scheidsrechters worden gefloten.

Voor ons is het ook de vraag hoe geluid wordt gemeten als er op een zaterdag na de wedstrijden gezellig met elkaar op het veld of in de kantine wordt gegeten. Dit is een belangrijk aspect van het functioneren en het bestaansrecht van de vereniging. Om mogelijke toekomstige problemen op het gebied van geluid te voorkomen willen wij dit graag verduidelijkt zien.

Verder zijn er voor zover wij weten, plannen om het grasveld aanzienlijk te veranderen in een levendige ontmoetingsplek, hierover lezen wij niets terug. Dit heeft impact voor de scholen maar ook voor het geluid van de bewoners.

Geluidsonderzoek van ABT code 18188

Bladzijde 10 paragraaf 3.1

Bijdrage van alle andere geluidsbronnen in de openbare ruimte tussen de woningen en de sportvelden zoals geluid vanwege stemgeluid van recreanten en bezoekers is niet in het onderzoek meegenomen. De



Zienswijze RSV Trekvogels op bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

geluiduitstraling van de sportvelden, elk met een bronvermogen van 92 dB(A), komt boven het geluid geproduceerd door de omgeving. Derhalve is de bijdrage van het omgevingsgeluid aan de geluidbelasting verwaarloosbaar

REACTIE Trekvogels

Er wordt aangegeven dat het omgevingsgeluid verwaarloosbaar is. Is dit ook van toepassing als ploegen worden aangemoedigd? Valt bijvoorbeeld het buiten gezamenlijk eten als verenigingsactiviteit hier ook onder? Is hierbij ook rekening gehouden met de ontwikkeling van het grasveld wat moet veranderen in een levendige ontmoetingsplek? Is de geluidsbelasting dan ook nog steeds verwaarloosbaar?

Bladzijde 10 paragraaf 3,1

De sportvelden ten westen van de locatie zullen naar verwachting geen overschrijding veroorzaken van de etmaalwaarde van 50 dB(A). Deze vier sportvelden worden beheerd door sportvereniging Trekvogels en worden hoofdzakelijk gebruikt voor korfbalactiviteiten. Aanvullend is er een indicatieve berekening door ons uitgevoerd, waaruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze velden de etmaalwaarde van 50 dB(A) niet zal overschrijden. Voor deze berekening is een worstcase scenario aangenomen, waarbij uitgegaan is van bronvermogen van 89 dB(A) per veld

REACTIE Trekvogels

Trekvogels speelt op de korfbalvelden die verder beheerd worden door het Sportbedrijf Rotterdam. Daarnaast betreft het twee kunstgrasvelden en een groot grasveld.

Naast korfbal en verenigingsactiviteiten vindt er ook dagelijks in de periode van eind maart, begin april tot en met eind oktober schoolsport plaats en behoudt het sportbedrijf de mogelijkheid om de ruimte, indien niet in gebruik, te verhuren aan derden. Zijn de berekeningen in dat licht gezien dan ook nog correct?

Bladzijde 10 paragraaf 3,1

Volgens de website van de sportvereniging Trekvogels, bevindende trainingen zich binnen de zaal plaats, wat betekent dat de berekende geluidbelasting als conservatief kan worden beschouwd.

REACTIE Trekvogels

Dit is niet een juiste weergave van de feiten. Er wordt in de periode van eind maart, begin april tot en met oktober van maandag tot en met donderdagavond op het kunstgras getraind tussen 18:30 uur en 22:30 uur. In de overige periode wordt er mits beschikbaar in de zaal getraind. Daarnaast kan combifit bij goed weer wel in de winterperiode gebruik maken van de velden maar dit zal geen hinder aan de omgeving opleveren. De tekst op de website wordt per binnen en buitenperiode aangepast aan de actuele periode.

Bladzijde 15 Bronmaatregelen paragraaf 4.4.1

Als bronmaatregel kan gedacht worden aan het gebruiken van een stillere fluit en aanpassen van bedrijfstijden. Indien er gebruikt wordt gemaakt van fluiten met een 10 dB(A) lager bronvermogen, zal het piekgeluidniveau met 10 dB(A) afnemen. Een afname van 10 dB(A) wordt door de bewoners als een halvering van luidheid ervaren. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de Fox 404 mini, Fox 40



Zienswijze RSV Trekvogels op bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

Pearl, Fox 40 Titan of een gelijksoortige fluit met een bronvermogen tussen 90 en 109 dB(A). Een andere mogelijkheid is het aanpassen van de bedrijfstijden. Indien de sportvelden slechts tussen 09:00-21:00 worden gebruikt, dan zal de langtijdgemiddelde waarde met 3 dB(A) verminderen. Wat betreft de piekgeluidniveaus, zal het aanpassen van de bedrijfstijden niet tot een lager niveau leiden. Maar het geeft wel een beter woon- en leefklimaat en wordt een langere tijdsduur (tussen 21:00-09:00) geen hinder beleefd. Tot slot dient te worden vermeld dat maatregelen aan de geluidbron vanwege de sportactiviteiten in principe niet aan de orde zijn. Immers, dit zou betekenen dat een bedrijf mogelijk wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering.

REACTIE Trekvogels

Het aanpassen van de trainingstijden is gezien de bezetting niet mogelijk. Er wordt in de periode van eind maart, begin april tot en met eind oktober van maandag tot en met donderdagavond op het kunstgras getraind tussen 18:30 uur en 22:30 uur..

Daarnaast wordt er ook overdag door de scholen op zowel het grasveld als kunstgrasveld gesport. Het gebruik van een stillere fluit kan tijdens de trainingen en het gebruik van het sportveld door de scholen inderdaad een optie zijn. Tijdens wedstrijden op de zaterdag wordt dit echter lastig aangezien de wedstrijden veelal door externen wordt gefloten.

Bladzijde 21 paragraaf 5.5

Bronmaatregelen Als bronmaatregel wordt er een stillere fluit toegepast. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van een fluit met een 10 dB(A) lager bronvermogen, waarmee het piekgeluidniveau met 10 dB(A) afnemen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de Fox 40 mini, Fox 40 Pearl, Fox 40 Titan of een gelijksoortige fluit met een geluidvermogen(LWR,max) van maximaal 109 dB(A). Het advies om dit type fluit is besproken met de sportvereniging. Deze bronmaatregel wordt als advies opgenomen in het bestemmingplan.

REACTIE Trekvogels

*Wij willen benadrukken, dat dit advies **niet** met ons is besproken. Wij kunnen dit mogelijk alleen voor trainingen organiseren zie ook eerdere reactie.*

Bladzijde 22 paragraaf 5.6

Daarnaast draagt de aanwezigheid van de sportvelden ook bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de omgeving. Het sportveld fungeert als een ontmoetingsplek waar sportliefhebbers en buurtbewoners samenkomen. Deze dynamische activiteit creëert een levendige sfeer. De aanwezigheid van het sportveld draagt dus ook positief bij aan de leefkwaliteit.

REACTIE Trekvogels

Wij willen en kunnen dit van harte ondersteunen maar onze ervaring is anders. Wij verwachten dat het verenigingsleven, door het ervaren van geluidsoverlast door bewoners wel onder druk kan komen te staan als aan de voorkant van de ontwikkeling geen goede (extra)maatregelen worden genomen.

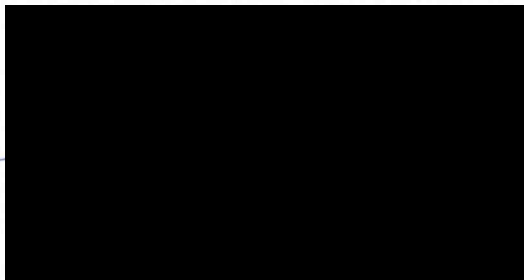


Zienswijze RSV Trekvogels op bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

Daarnaast dienen toekomstige bewoners, vanuit Trekvogels perspectief, duidelijk op de hoogte te zijn dat er een sportvereniging aanwezig is inclusief alle aspecten van een verenigingsleven en dat de scholen hier ook gebruik maken van het sportterrein.

Tevens gaan wij ervanuit dat het korfbalcomplex afgesloten zal zijn voor externe gebruikers, want zo heeft het verleden uitgewezen, zorgt dit voor de nodige schade aan zowel kantine, kleedkamers als de kunstgrasvelden

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om onze opmerkingen nader toe te lichten.





PLA - biodegradable window film

Procesmanager 3 ^{de} buroerf, m.v.e.huishouding - PBI	
REG.NR:	
- 2 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Postbus 4043 3006 AA Rotterdam

Aangetekend en per gewone post

Gemeenteraad Rotterdam
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Postbus 4043
3006 AA Rotterdam
+31(0)10 2888800

info@fairwayadvocaten.nl
www.fairwayadvocaten.nl
btw nr. NL863184777B01
KvK nr. 84365528

Per e-mail vooruit: [REDACTED] en
[REDACTED]

Dossienaam: ISSR / HDPE B.V.
Dossienummer: 10110938 BM/MK
Uw referentie:
Behandeld door:
Doorkiesnummer:
E-mail:
Capelle aan den IJssel, 1 februari 2024

Procesmanagement Beheer Informatie	
REG.NR:	
02 FEB. 2024	
ROUTE:	

Geachte leden van de Raad,

Bij deze breng ik namens mijn cliënte, de vennootschap onder firma Indoor Ski Rotterdam, gevestigd aan de Folkert Elsingastraat 11 te Rotterdam, pro forma zienswijzen naar voren met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat.

Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage, zodat de zienswijzen van mijn cliënte tijdig zijn kenbaar gemaakt. De bezwaren die cliënte tegen dit (ontwerp) bestemmingsplan heeft zal ik binnen twee weken na dagtekening van deze brief inhoudelijk van gronden voorzien. Ik verwijs u in dit verband naar onder andere de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak 11 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3097.

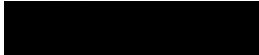
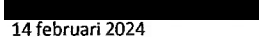
Teneinde zoveel mogelijk te verzekeren dat deze brief u bereikt zend ik u deze zowel per gewone als per aangetekende post en per e-mail vooruit op de hierboven genoemde e-mailadressen van de contactpersonen van mijn cliënte bij de gemeente Rotterdam.

Hoogachtend,
[REDACTED]

Aangetekend en per gewone post
Gemeenteraad Rotterdam
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Postbus 4043
3006 AA Rotterdam
+31(0)10 2888800
info@fairwayadvocaten.nl
www.fairwayadvocaten.nl
btw nr. NL863184777B01
KvK nr. 84365528

Per e-mail vooruit:
bestemmingsplannen@rotterdam.nl

Dossienaam: ISSR / HDPE B.V.
Dossienummer: 10110938 BM/MK
Uw referentie: 24/0002392
Behandeld door: 
Doorkiesnummer: 
E-mail: 
Capelle aan den IJssel, 14 februari 2024

Geachte leden van de Raad,

Bij brief van 1 februari 2024, waarvan de goede ontvangst door u werd bevestigd bij brief van 2 februari 2024 met bovengenoemd kenmerk, bracht ik namens mijn cliënte, de vennootschap onder firma Indoor Ski Rotterdam (hierna ook "ISSR"), gevestigd aan de Folkert Elsingastraat 11 te Rotterdam, pro forma zienswijzen naar voren met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Folkert Elsingastraat (hierna ook het 'OBP').

Deze pro forma zienswijzen worden aangevuld als volgt:

1. ISSR exploiteert een skischool met indoorskibanen aan het adres Folkert Elsingastraat 11 te Rotterdam. Daartoe huurt zij het pand aan de Folkert Elsingastraat 11 (zijnde de helft van het voormalig gemeentelijk zwembad) sinds 1 mei 1987, derhalve al bijna 37 jaar (!), van de gemeente Rotterdam.
2. In 2016 heeft de gemeente ISSR het pand aangeboden (dat wil zeggen de verwerving door ISSR van het pand door uitgifte in eeuwigdurende erfpacht, canon volledig afgekocht, met de rechten van erfpacht op de opstallen). Daarover is in de periode 2016 – 2018 tussen partijen nader overleg gevoerd en op 21 augustus 2018 heeft ISSR de gemeente laten weten dat zij het aanbod accepteerde. Daarmee is een overeenkomst tot stand gekomen.
3. Nadien heeft de gemeente echter de verdere uitwerking en uitvoering van de overeenkomst opgeschort en uiteindelijk feitelijk gestaakt in verband met herontwikkelingsplannen van

projectontwikkelaar HD, waarvan het onderhavige OBP de planologische uitwerking vormt.

In het kader van deze herontwikkeling zou de skischool (overigens tezamen met de naastgelegen boksschool) dienen te verdwijnen om realisatie van de bij het onderhavig OBP voorziene woningbouw mogelijk te maken.

4. Sinds 2018 hebben vele gesprekken en overleggen plaatsgevonden tussen ISSR, de gemeente en de projectontwikkelaar. Daarbij heeft ISSR meegewerkt aan het zoeken (en naar zij tot recent nog dacht: ook vinden) van een oplossing voor de herhuisvesting van de skischool op een nieuwe locatie binnen het projectgebied. Die medewerking heeft ISSR steeds verleend onder uitdrukkelijk voorbehoud van al haar rechten onder de lopende huurovereenkomst én haar aanspraken op grond van de met de gemeente bereikte overeenstemming over verwerving van het pand, zoals zij de gemeente, onder meer nog bij brief van 26 juli 2023 aan het College van B&W, uitdrukkelijk heeft voorgehouden.
5. In de gesprekken tussen ISSR, de gemeente en de projectontwikkelaar over herhuisvesting van de skischool in het plangebied is onder meer tot uitgangspunt genomen dat de herhuisvesting van de skischool zal geschieden op basis van “nieuw-voor-oud”. Voorts zijn financiële randvoorwaarden vastgelegd, gebaseerd op onder meer de koopsom van het bestaande pand, vervanging van de banen en verhuiskosten.
6. Het uitgangspunt “nieuw-voor-oud” betekent dat de nieuw te realiseren huisvesting ruimtelijk, technisch en functioneel gelijkwaardig zal moeten zijn aan de bestaande huisvesting. Op grond van de in het overleg gemaakte afspraken over herhuisvesting van de skischool zal die herhuisvesting ook planologisch voldoende moeten zijn afgezekerd. Dat laatste is in het onderhavige OBP naar de mening van ISSR niet het geval.
7. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt wel van de toezegging van de gemeente tot herhuisvesting van de skischool (en de boksschool) in het plangebied (zie met name paragraaf 2.2 van de toelichting op het OBP).
In de regels van het OBP, met name art. 4 (*‘sport- sport- en speelterrein’*), is die toegezegde realisatie van een nieuwe locatie voor de skischool echter onvoldoende geregeld en gewaarborgd. Art. 4.1 en onder a OBP bepaalt in dit verband:

“De voor sport- sport- en speelterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvelden, speelterreinen en sporthallen met bijbehorende bebouwing en voorzieningen als erven, groep, ontsluitingswegen ...”

En de bouwregels van art. 4.2.1 bepalen in dit verband:

“Op de voor sport- sport- en speelterrein bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd zoals overdekte sportvoorzieningen, clubgebouwen, kleedgelegenheden, bergingen, lichtmasten, zo mede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard.”

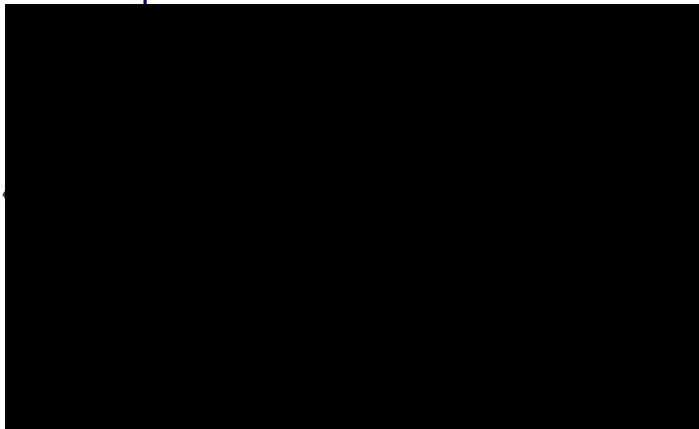
Hoewel, volgens ambtelijke mededeling, binnen deze bestemmingsbepalingen de toegezegde vervangende nieuwbouw ten behoeve van de skischool zou kunnen worden gerealiseerd is dat, naar de mening van ISSR, niet volledig zeker.

8. In het licht van de bij de vele besprekingen afgesproken uitgangspunten en gedane toezeggingen mag er echter geen enkele twijfel over kunnen bestaan dat binnen het plangebied een nieuwe locatie ten behoeve van de herhuisvesting van de skischool kan en mag worden gerealiseerd. Dat betekent dat de skischool in het bestemmingsplan positief bestemd dient te worden met een daarbij behorend bouwvlak van (zoals immers ook tussen gemeente en ISSR vaststaat) 500 m². Daarbij zijn ook de lengte x breedte verhouding van het bouwvlak (24,5m x 20m) van belang (i.v.m. de afmetingen van de te plaatsen skibanen). De tussen ISSR, gemeente en projectontwikkelaar afgesproken afmetingen en positionering van het bouwvlak zijn verbeeld op bijgaande **bijlage**, die onderdeel is van het in opdracht van de projectontwikkelaar vervaardigde vlekkenplan.
9. ISSR merkt voorts nog het volgende op: naar de gemeente recent aan ISSR heeft medegedeeld heeft zij eind december 2023 blijkbaar definitieve overeenstemming bereikt met de projectontwikkelaar over de verkoop van het pand aan de Folkert Elsingastraat 11. Daarbij is de gemeente volledig voorbijgegaan aan de aanspraken die ISSR in dit verband jegens de gemeente heeft en die zij uitdrukkelijk, zie ook hiervoor, niet heeft prijsgegeven.
10. Een en ander klemmt eens temeer vanwege het volgende: zoals de gemeente ook bekend is (omdat ISSR de gemeente op haar verzoek daarover op de hoogte heeft gehouden) waren ISSR en de projectontwikkelaar elkaar, in ieder geval in de perceptie van ISSR, dicht genaderd waar het betreft de overeenstemming over de realisatie van de vervangende nieuwbouw van de skischool. Zeer recent heeft echter de projectontwikkelaar, blijkbaar in de overtuiging dat door de met de gemeente gesloten koopovereenkomst “de buit binnen was”, de bakens volledig verzet inzake de te sluiten overeenkomst over de realisatie van de vervangende nieuwbouw, met name waar het betreft de hoogte van de door de ontwikkelaar te betalen verhuisvergoeding.
11. In plaats van dat, zoals de perceptie van ISSR eind 2023 was, overeenstemming dus nagenoeg bereikt was, lijkt deze thans verder weg dan ooit. ISSR wijst erop, dat met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, overeenstemming tussen alle betrokken partijen (ISSR, gemeente en projectontwikkelaar) noodzakelijk is, omdat immers de skischool verplaatst zal moeten worden om de met het OBP beoogde woningbouw te kunnen realiseren. Zolang die overeenstemming er niet is zal ISSR haar positie, zowel op grond van de huurovereenkomst als op grond van de met de

gemeente in 2018 bereikte overeenstemming over de verwerving van het pand, met alle noodzakelijke middelen veiligstellen.

Conclusie en verzoek

12. Gezien het bovenstaande verzoekt ISSR uw Raad om het bestemmingsplan Folkert Elsingastraat thans niet vast te stellen, althans niet voordat tussen ISSR, de projectontwikkelaar en de gemeente volledige overeenstemming bestaat over de door de gemeente toegezegde verplaatsing van de skischool naar een locatie binnen het plangebied en voorts, wanneer uw Raad tot vaststelling overgaat, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de locatie voor de skischool met het bouwvlak van 500 m² en de bijbehorende lengte x breedteverhouding van 24,5m x 20m positief bestemd wordt door een en ander op te nemen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



Situatie Nieuw

SDOI 2023-10-05

