

Geachte leden van de commissie BWB,

Dank aan uw secretaris dat wij nog in staat gesteld worden een reactie te leveren op de Nota van Uitgangspunten Folkert Elsingastraat. Inspreken was, gelet op de zeer korte termijn, lastig. Daarom op schrift datgene wat wij wilden zeggen.

Als omwonenden zijn wij tegen de omvang van dit bouwplan. Wij zijn niet tegen het bouwen van woningen aan de Folkert Elsingastraat 3 -9.

Procedureel

Wij vinden het heel bijzonder dat de Nota van uitgangspunten van augustus 2023 niet is gecommuniceerd met de omgeving. In september 2023 hebben wij in een laatste voorlichting van de gemeente dit stuk niet gezien. Ook bij de officiële tervisielegging van het bestemmingsplan in december 2023 is dit achterwege gebleven. Terwijl ons gezegd is dat de Nota van Uitgangspunten de onderlegger is voor het bestemmingsplan. En ook u krijgt het nu pas (8 maanden later) voorgelegd.

En er speelt nog meer. Het bouwplan voor de woningen is meermalen uitgebreid in Welstand besproken en positief geadviseerd. De woningen zijn al lang en breed in de verkoop. In september 2023 is door de provincie al een vergunning (onthefing) verstrekt voor het verstoren van natuur. Het Hoogheemraadschap heeft vergunning verstrekt voor waterdemping en watercompensatie. Afhankelijk van het doorgaan van nieuwbouw van een gymzaal (wie is daar opdrachtgever voor ?) zoals op tekening bij de vergunningaanvraag staat vermeld.

Kortom, alles ligt al op de plank.

Nu alleen nog afwikkelen bezwaren, vaststellen bestemmingsplan en gáán met die banana. Je hoort de uitvoerders het zeggen. Aan het college de taak het plan er bij commissie en raad nog even doorheen te drukken.

Nota van uitgangspunten

Het is een mooi boekwerkje van 80 pagina's met referentiebeelden van grootstedelijke internationale locaties terwijl de locatie Folkert Elsingastraat een doorsnee locatie is van 10 in een dozijn in een prettig leefbare doorsneewijk in Rotterdam Oost.

Waar andere vergelijkbare locaties in het Lage Land vrij snel zijn bebouwd, moet hier alles uit de kast gehaald worden om het in verkoop zijnde, groot binnenstedelijk, bouwplan ruimtelijk te onderbouwen. Geen wonder dat je dan 80 pagina's met fraaie plaatjes en wollig taalgebruik nodig hebt om dit plan ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

Opmerkelijk is dat er helemaal niets wordt gezegd over een tram over de Koningslaan (Omgevingsvisie Oosterflank) en over een leegstaand kantoorpand aan de andere zijde van de Folkert Elsingastraat. De ruimtelijke visie gaat kennelijk niet verder dan de projectgrenzen. Alsof daar de bebouwing ophoudt. Maar dan wél weer verwijzen naar de directe omgeving voor de motivering van de bouwhoogte van het plan. Dat is inconsequent.

Folkert Elsingastraat 3-9 is een kantoorlocatie die door koper (projectontwikkelaar HD) in 2019 is aangekocht. Bij de behandeling van het bestemmingsplan Lage Land

– Oosterflank 2019 is aangegeven dat deze locatie op termijn bedoeld is voor ca. 90 woningen (transformatie/nieuwbouw). Prima, niks mis mee. Er zijn meer van dit soort passende ontwikkelingen de laatste jaren in het Lage Land. Die staan afgebeeld in onze brief van september 2023.

Maar kennelijk zag de gemeente tijdens de onderhandelingen met de projectontwikkelaar plots mogelijkheden voor externe financiering van beleidsdoeleinden op “sportief” gebied. Voor sporten/bewegen gebruiken wij het Prinsenspark, sportschool Alexanderhof met zwembad of de (nog) beschikbare openbare ruimte. Maar onze wijk is kennelijk “ongezond” en moet gaan sporten op een verbouwd en/of anders ingericht schoolsportveld. Een skischool en boksschool – waar volop gesport wordt - moeten worden gesloopt en honderd meter verder worden opgebouwd (nieuwbouw!). Wie dit bedacht heeft is geen Rotterdammer, die is daar te praktisch voor. Het bestaande schoolsportveld moet opnieuw worden ingericht (kosten ca. 700.000,- euro gereserveerd op de gemeentebegroting t.l.v. het project). Waterpartijen gedempt, compenserend water moet elders in en buiten de wijk worden gemaakt, ca. 65 bomen gerooid (óók aan de Koningslaan) etc. etc.

Kortom, het wordt een zéér, zéér kostbare en risicovolle operatie om het plan gerealiseerd te krijgen. De projectontwikkelaar mag het allemaal financieren anders krijgt hij geen medewerking voor de wijziging van het bestemmingsplan t.b.v. zijn nieuwbouw. En hij financiert dat door het ophogen van de kostendragers (ca. 275 woningen). Veel te veel, te groot, te duur, ruimtelijk veel te belastend voor onze tuinstadwijk. Hier wordt niet goed ruimtelijk geordend. Ooit was het idee ca. 90 woningen, nu zijn het maximaal 275 woningen. Fase 1 van het bouwplan is al in verkoop. U kunt zich ook aanmelden als noodkoper, als u tenminste in staat bent om ca. 6.000,- € per m2 woonruimte te betalen. Dat is maar weinig doorsnee Rotterdammers gegeven. Voor welke doelgroep bouw je dan eigenlijk ?

Je kunt ook gewoon het bestaande kantoor Folkert Elsingastraat 3-9 “omkatten” naar woningen. Zie een kantoor aan de Hoofdweg (nr 335) waar een kantoor vorig jaar is omgebouwd ten behoeve van woonruimte voor Oekrainers. Maar dit terzijde.

Voor ons is het duidelijk dat deze nota maar één opportunistisch uitgangspunt kent en dat is dat kopers van de woningen deze hele onzinnige operatie moeten betalen. Al > 10 jaar ligt er een extensief gebruikt schoolsportveld. Als een duveltje uit een doosje moeten er in het kader van de woningbouw twee sportgebouwtjes worden gesloopt. Die moeten worden herbouwd. Er is nul komma nul garantie op terugkeer. Hiervoor ligt geen bouwinitiatief (in tegenstelling tot het kant en klare woningbouwplan). Er is geen opdrachtgever – dus die boksschool en skischool komen niet meer terug. Het schoolsportveld moet opnieuw worden ingericht voor de buurt (die daar niet om heeft gevraagd). Waarom ? Omdat het sportbedrijf zelf geen geld heeft voor een nieuwe gymzaal en herinrichting van het sportveld ?

Afsluitend

Doe gewoon wat eerder is gedaan in het Lage Land. Maak een bouwplan (laagbouw of gestapeld 6 laags). Pas het in met gebruik van de bestaande groen- en waterstructuur. Desnoods met bebouwing van het deel van het ongebruikte sportveld. Laat boks- en skischool intact. Voeg het overige deel van het sportveld toe aan het openbaar gebied ten behoeve van (speel) ruimte voor kinderen of jongeren (trapveldje). Zo'n plan houdt de wijk leefbaar.

Met vriendelijke groet,

Namens bewoners Princestaete, Koningslaan 206-322, Rotterdam