

Bouw niet in het park naast de Euromast!

Beste Raadsleden,

Het college wil dat u op 18 februari definitief toestemming geeft aan de Parkhaven partners om de door hun geplande woningbouw te gaan uitvoeren in het park aan weerszijden van de Euromast. Als u voor stemt, dan zal de wethouder op korte termijn een ontwikkelovereenkomst sluiten, waar hij alleen onder uit kan als de initiatiefnemers zich terugtrekken, waarna hij de grond via een meervoudige selectieprocedure alsnog gaat verkopen.

De wethouder: 'De *initiatiefnemer* acht voorwaarde L uit het raadsbesluit van 13 juni 2019 (19bb16680) in het vervolgstadium niet meer proportioneel. Deze voorwaarde luidt: 'de gemeente zich in de ontwikkelovereenkomst het recht voorbehoudt om zonder opgave van haar moverende redenen af te zien van het sluiten van een koopovereenkomst, dan wel de verkoop van de betreffende gemeentegronden via een tenderprocedure te laten verlopen'. Voorgesteld wordt aan uw raad om vanuit oogpunt van uit redelijkheid en billijkheid deze voorwaarde aan te passen naar: 'De gemeente behoudt zich het recht voor om indien er door de initiatiefnemer wordt afgezien van het sluiten van een Koopovereenkomst met Contractant, de Onroerende Zaak te verkopen via een meervoudige selectieprocedure' en dit in de ontwikkelovereenkomst op te nemen.' Het is te hopen dat de wethouder wel een voorbehoud voor het rondkomen van de grex, dan wel voor het slagen van de bestemmingsplanwijziging in die ontwikkelovereenkomst wil opnemen.

Pas na het tekenen van die ontwikkelovereenkomst zal de wethouder een grondexploitatie openen, mogelijk pas bij vaststelling van het projectbestemmingsplan.

Uit het voorstel van de wethouder: 'Het college zal de grex niet tegelijk met de vaststelling van het Masterplan openen, maar pas nadat er een ontwikkelovereenkomst is ondertekend (en uiterlijk bij vaststelling van het projectbestemmingsplan). Dit betekent de volgende aanpassing van punt 11: 'na het vaststellen van de ontwikkelovereenkomst zal de gemeenteraad een besluit worden voorgelegd om een grondexploitatie vast te stellen, alsmede het onderliggende plan voor de ontwikkeling' wordt dan: "na het vaststellen van het plan voor de ontwikkeling (Masterplan) kan een ontwikkelovereenkomst worden aangegaan met de initiatiefnemers en een grondexploitatie worden geopend door de gemeenteraad'.'

Na uw besluit op de 18e wil de wethouder dus al formele verplichtingen aangaan met de ontwikkelcombinatie, terwijl er nog geen toereikend zicht is op de (financiële) implicaties voor de gemeente.

De gemeente verkoopt namelijk alléén de grond waarop gebouwd gaat worden, volgens wethouder Kurvers mag dit 1 op 1, in elk geval tot 120 woningen (en is er daarom geen mededinging nodig). Maar de gemeente is daarmee verantwoordelijk voor alle andere werkzaamheden in de openbare ruimte en de uitvoering van het hele masterplan zoals door de ontwikkelcombinatie bedacht, en verplicht zich ook om dit uit te voeren!

Ik ben van mening dat het masterplan nog onvoldoende uitgedacht is, ook ten aanzien van de financiële implicaties, om nu mee in te stemmen, zelfs niet als er nog een aantal moties of amendementen worden aangenomen om e.e.a. te repareren. Ook aan de eerder amendementen en moties is onvoldoende gevolg gegeven.

Uit het masterplan blijkt dat de geplande parkeervoorzieningen ten opzichte van het toetsingskader gehalveerd zijn (1-laagsgarage ipv 2-laags). Nauwelijks genoeg om de bestaande parkeerbehoefte te dekken. Dat is het probleem als je in een gebied wil gaan bouwen dat al een bestaand programma heeft (toerisme en recreatie). Voor de woningen en bedrijven die nog gepland zijn is er eigenlijk *geen* parkeerruimte beschikbaar in het plan. En hoeveel hoop op deelvervoer en fietsverkeer je ook hebt, dit is gewoon niet realistisch. Toeristen komen niet allemaal met de tram. En ook niet de gezinnen met oma of kinderfeestjes die naar de pannenkoekenboot komen of naar een van de andere attracties. Ook niet de mensen die boodschappen komen doen in de Chinese

boot. En deze mensen willen ook niet met hun winkelwagentje teruglopen naar hun auto op dat ene vrije plekje, als dat er al is, aan het andere eind van de parkeergarage bij het Drooglever Fortuinplein. Mensen die een woning kopen in het duurdere of topsegment willen minstens 1 of 2 gegarandeerde parkeerplaatsen, of ze de auto nu gebruiken of niet. Ook kantoren kunnen niet zonder parkeerruimte. Kortom, deze hele parkeer'oplossing' leidt tot eindeloos rondjes rijden in de parkeergarage of de ruime omgeving om een plekje te vinden. Mensen die te laat zijn voor een afvaart of de start van het midgetgolfen. Bussen die op straat moeten wachten om mensen af te zetten of op te halen omdat de 2 park-en-rideplaatsen bezet zijn en die daardoor de weg blokkeren met alle opstoppen van dien. De bevoorrading met vrachtwagens die geen plek hebben om te parkeren. Enzovoorts enzovoorts. Dat zal uiteindelijk dan leiden tot het alsnog aanleggen van parkeervoorzieningen op de kade of het verplaatsen van de toeristische voorzieningen, het huidige programma van de Euromastzone. Dit alles is in het masterplan niet meegenomen.

In de plinten moesten horeca, bedrijven en kantoren komen. Op de Müllerpier hebben de plinten echter jarenlang leeggestaan. Dus hoeveel animo zal hiervoor zijn? De kantoren/praktijkruimten worden nu overigens volgens de wethouder gepland hoger in het gebouw, op de plekken waar de luchtkwaliteit volgens de berekeningen te vies is om te wonen (!). Dat is echt een aanbeveling voor die kantoorkuimte! Maatschappelijke voorzieningen moeten er ook komen: maar de enige mogelijkheden daarvoor zijn volgens het college een gezondheidscentrum, begeleid wonen en cultuur. Recent is de plint onder het gebouw van Humanitas op de Müllerpier eindelijk ingericht met een gezondheidscentrum. Is het de bedoeling dat dat nu weer verplaatst wordt naar de Parkhaven? Vlakbij zijn een theater, theaterschool, muziekschool etcetera. Wat is er qua cultuur dan nog in te passen in de gebouwen?

Als gezegd moet de gemeente het hele masterplan gaan uitvoeren, op de bouw van de gebouwen en parkeergarage na. En men wil dit doen uit de opbrengsten van de grond. Maar hieruit moeten dan allerlei zaken betaald worden waar, ondanks dat er een jaar voorbij is gegaan, nog geen inzicht in is:

- het bouwen van de brug/overkluizing over de tunnelbak (weliswaar veel smaller dan volgens het toetsingskader (en voldoet daar dus niet aan, hoewel het gepresenteerd werd als een van de belangrijkste argumenten voor dit plan) maar toch een behoorlijke kostenpost)
- het bouw- en woonrijp maken van de uit te geven bouwgrond
- het verplaatsen van de midgetgolfbaan
- het oplossen van de parkeerproblematiek als gevolg van volslagen onvoldoende parkeerruimte evt. icm het uitkopen en voorzien in een nieuwe locatie met parkeergelegenheid voor de boten en de midgetgolfbaan
- het oplossen van de verkeersproblematiek bij de Parksluizen en op het Drooglever Fortuinplein door de toegenomen verkeersbewegingen
- voorzien in hoogwaardig openbaar vervoer naar deze locatie cf. motie GL
- het inrichten van de kade, de weg, de fiets- en wandelpaden en de overige ruimte buiten de uit te geven percelen
- het (ver)plaatsen van de volwassen bomen
- het twee maal compenseren van het groen in Delfshaven cf. motie GL
- het opknappen/herbouwen van de kade
- mogelijk het versterken van de tunnelbuis ivm hei-/bouwactiviteiten
- mogelijk archeologisch onderzoek op deze locatie die deels nog nooit bebouwd is geweest
- het mogelijk compenseren voor de leegstand in de plinten
- het compenseren van inkomensverlies voor de toeristische voorzieningen en de Chinese supermarkt gedurende minstens 5-7 jaar.
- planschade compensatie voor de bewoners van de Müllerpier die hun groene wand kwijt zijn
- procederen over het bestemmingsplan
- andere onvoorziene zaken

Dit brengt aanmerkelijke financiële risico's met zich mee die nog niet in kaart zijn gebracht

en daarmee het risico dat dit of uiteindelijk niet wordt uitgevoerd (zoals eerder ook met het plan voor de kades is gebeurd), met schadeclaims van de ontwikkelcombinatie in het vooruitzicht, of dat het veel duurder wordt dan oorspronkelijk gepland, waar helaas maar al te veel voorbeelden van zijn in Rotterdam.

Het is daarom echt veel te vroeg om in te stemmen met het masterplan en laat staan om de gemeente al een ontwikkelovereenkomst te laten tekenen met de ontwikkelcombinatie zoals het plan van de wethouder is.

Terugkomend op het door een ieder meest gebruikte argument voor het plan: dat het betaalbare woningen biedt voor Rotterdammers op een toplocatie. Dure woningen zijn er immers al genoeg in Rotterdam, zie ook het aangrenzende Lloydkwartier waar nog veel ingevuld moet en gaat worden. Ik kan u nu al zeggen dat er na 15 jaar in het hele plan geen betaalbare woning meer te vinden is. Omdat de woningen of door de jaarlijkse huurverhoging boven de huurgrenzen uit zijn gegroeid, en omdat ze vanaf dan vrijkomen direct worden geliberaliseerd. Dit is nu eenmaal een toplocatie. De garanties om voor blijvend betaalbare woningen op deze plek zijn volstrekt onvoldoende. De middeldure koop mag al na 5 jaar duur verhuurd worden. De huurwoningen mogen na 15 jaar worden geliberaliseerd. Het is niet duidelijk hoeveel/of er gezinswoningen in het betaalbare segment komen. Maar als dat zo is kunnen gezinnen die behoefte hebben aan een 'betaalbare' woning dus maximaal 15 jaar lang een woning huren of kopen van maar liefst 78 of 85 m², tegen de maximale middenhuur of -middenkoopgrens, die ongetwijfeld eenzijdig georiënteerd (6% van het plan) is en aan de achterkant/tunnelbak gelegen. Is dat de moeite van het opofferen van dit gebied waar ook heel veel gezinnen uit de omliggende wijken en van verder weg van profiteren om te wandelen en te recreëren waard? En het verlies van kwaliteit van het Park omdat het niet meer middels deze parkzone aan het water grenst?

Dan nog wat betreft de stedenbouw en architectuur. Zoals een voormalig hoofd stedenbouw van de gemeente Rotterdam ook zei: het plan is nu van een uitgesproken lulligheid. De torentjes zoals ze nu zijn getekend zijn net als bij Little C wederom deels afgekeken van New York, alsof Rotterdam en de directe omgeving van het plan geen eigen kwaliteit heeft waar op kan worden voortgebouwd. De teksten uit het masterplan: 'De ParkHaven gebouwen vormen samen een elegant en licht ensemble. Het ensemble heeft een eigen identiteit die passend aansluit bij de sfeer van Het Park en de groene kade. Het ensemble heeft een rustige grondtoon en gaat niet de concurrentie aan met de Euromast en het Ventilatiegebouw. Het ontwerp is in die zijn bescheiden en tijdloos. Het plan is tegelijkertijd eigenwijs en eigentijds, dit komt tot uiting in de toppen: deze zijn uitgesproken en vormen samen een markante skyline, die het eigen karakter van ParkHaven onderstreept.' Wat staat hier nu? De gebouwen hebben een eigen identiteit maar gaan ook niet de concurrentie aan, bescheiden en eigenwijs tegelijk, wat is het nu? Men zit duidelijk in een spagaat die nog niet is opgelost. Logisch als je op iemand anders plekje wilt staan en tegelijk wil doen alsof het niet zo is. Zou de bouw toch doorgaan dan zal welstand nog een hele kluif aan hebben om iets te vinden wat past bij de wederopbouwarchitectuur. De truttige torentjes die er nu staan zullen het in elk geval niet worden. Een aantal andere opvallende zaken aan het plan zoals nu getekend: de gebouwen hebben zogenaamd allemaal een goothoogte van 25 meter zodat de 'brug' van de Euromast vrij blijft, en daarboven een 'top'. Nu is die top regelmatig 20 meter hoog, dus de helft van het gebouw telt als 'top'! De kade wordt weliswaar groener, en jungle bijna als je de plaatjes mag geloven, maar het weidse gevoel van nu vervalst, want het deel waar je kan lopen is slechts 6 meter breed. Voor het oog een smalle strook langs de haven. In het masterplan wordt ook dichter tegen het Tunnelgebouw aangekropen, waar nu nog een grote open ruimte contact biedt tussen Park en haven. In weerwil van de geuite doelstelling om het Park meer in contact te brengen met het water worden deze twee, ook in de huidige marginaal aangepaste plannen, voorgoed van elkaar gescheiden door een wand met smalle doorgangen, waarmee de unieke ligging van ons Park, aan twee kanten aan het water, vervalst.

Als bekend wordt de RCE, de autoriteit op het gebied van erfgoed, die de plannen finaal afwijst, door het college compleet genegeerd. Het bureau Steenhuis Meurs heeft een transformatiekader gemaakt dat in tegenstelling tot de RCE wel ruimte ziet voor bebouwing naast de Euromast, maar ook in dit transformatiekader passen de veel te grootschalige plannen niet. Vrijwel elke partij heeft aangegeven het advies van de RCE te willen hebben en te willen gebruiken. Maar het gebeurt niet. Gaan uw kleinkinderen zeggen dat dit een mooie ingreep is? Of dat het grondig is verpest? Wat denkt u zelf? Ik denk dat u het in uw hart wel weet.

Met vriendelijke groet,

p.s. 1 leent zich de vraag of er in het park naast de Euromast gebouwd moet worden zich niet uitstekend voor een digitale burgerraadpleging of beter nog een referendum? Bijvoorbeeld icm de verkiezingen? Dit is immers een kwestie die de hele stad aangaat en waar nog steeds veel te weinig mensen van op de hoogte zijn.

p.s. 2 bij de stukken voor de vergadering zie ik een stuk van Parkhaven partners met 'een greep uit positieve reacties'. Wat opvalt is dat deze reacties in het niet vallen bij de vele tientallen kritische burgerbrieven die de commissie BWB heeft mogen ontvangen en de duizenden handtekeningen die tegen dit plan zijn opgehaald. En dat er geen enkele organisatie vóór het plan is, behalve RTMXL, een club van en voor projectontwikkelaars. Verder is nu ook duidelijk zichtbaar dat de informatieavonden vooral het karakter hadden van een verkoopbijeenkomst. Ook de 'positieve' krantenkoppen zijn veelal quotes van de ontwikkelaars. Tot slot bevatten de 'positieve reacties' een aantal onverkwikkelijke op de persoon gerichte uitingen die men overduidelijk vergeten is op te schonen.