



## Wat is er nu eigenlijk mogelijk in het plangebied?

Geachte Raadsleden,

Uit de brieven die u ontvangen heeft van het college op 19 september 2023 en 12 december 2023 wordt het streven naar de bouw van minstens 500 nieuwe woningen in Schiehaven-Noord benadrukt.

Het college beschrijft het gebied als complex en moeilijk te ontwikkelen vanwege verschillende factoren. Deze factoren worden aangevoerd als argumenten voor de realisatie van woningbouw in plaats van een park. Het college noemt ook om eerst in grote lijnen een woningbouwproject op te stellen om deze daarna verder uit te werken.

**Laten daarom nu eerst samen het gebied in grote lijnen bestuderen** en zien of het nu echt het logisch is om hier nu, budgettair neutraal, 500 woningen te bouwen, inclusief 25% sociaal en 45% middensegment. Is dit wel zo realistisch?

Als we inzoomen op het plangebied dan zie we het volgende:

- Korenmolen de Distelleerketel heeft een [vastgestelde molenbiotoop](#), wat betekent dat gebouwen op een straal van 400 meter, ter hoogte van Vorm, niet hoger mogen zijn dan circa 27 meter, ofwel 9 verdiepingen.
- Langs het plangebied loopt één van Rotterdam oudste zeewaterkeringen (Westzeedijk). Een groot deel van het plangebied heeft hierdoor de bestemming '[Waterstaat - Waterkering](#)', wat inhoudt dat er een bouwverbod geldt vanwege de aanwezige waterkering.
- Aangrenzend aan het deel met bestemming 'Waterstaat – Waterkering' ligt het deel met bestemming '[Vrijwaringszone-dijk](#)'. Deze gronden zijn bestemd voor het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering. Als je hier gaat bouwen kan je dus niet meer de veiligheid van de waterkering garanderen.

- Het gebied kent ook de bestemmingen [Archeologie 1](#) en [Archeologie 2](#). Dat betekent dat voor het bouwen de archeologische waarde voldoende moet worden vastgesteld. Er is dus hier een vergunning nodig om te mogen graven en/of te bouwen.
- Dwars door het plangebied is er een leidingstrook van de [Stadsverwarming](#) welke opgenomen is in het bestemmingsplan. Het is verboden in deze leidingstrook de grond te roeren.
- Vanuit de opgevraagde KLIC-informatie blijken er nog een aantal Hoogspanningskabels, gasleidingen, stroomaansluitingen, glasvezelkabels waterleidingen en rioleringen door het gebied plangebied te lopen die niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze maken deel uit van het primaire energie- en waternetwerk van Rotterdam en omstreken. Het zijn kabels en leidingen die je niet zomaar even mag, kan, en wil verplaatsen.

Als het college echt woningen in het gebied wil realiseren, blijft er slechts een beperkte ruimte over van ongeveer 2.800m<sup>2</sup>, waarop ongeveer 250 woningen kunnen worden gebouwd, mits er geen archeologische vondsten worden gedaan. Echter, dit vereist de verplaatsing van de aanwezige kabels en leidingen en een aanzienlijke investering in het verstevigen van de kade. Men zal dus rekening er mee moeten houden met miljoenen euro's aan voorbereidende activiteiten voordat er werkelijk nog maar één paal de grond in kan gaan. Mijn persoonlijke inschatting op basis van mijn werkervaring is dat dit meer dan 4 miljoen euro zal zijn.

**In de grote lijnen** hebben we nu samen met u kunnen vaststellen dat vanwege wet- en regelgeving, bestemmingsplanvereisten en technische uitdagingen het zeer complex is om woningbouw in dit gebied te realiseren, laat staan minimaal 500 woningen met de gewenste sociale en middensegment. Hoewel het mogelijk is om verschillende omwegen te nemen en ontheffingen aan te vragen, zou dit alleen maar leiden tot hogere kosten voor de realisatie van de woningen, aangezien er dan meer kabels en leidingen verplaatst moeten worden die deel uitmaken van de essentiële infrastructuur.

**Onze conclusie** is dat het misschien dan toch verstandiger is om het gebied ongemoeid te laten of toch.... zoals ons initiatief te transformeren tot een groene ruimte, wat aanzienlijk minder kosten met zich meebrengt en geen schade veroorzaakt aan bestemmingen in het bestemmingsplan.

**Vraag aan raadscommissie:** Hoe ziet de raadscommissie voor zich dat er in Schiehaven Noord budgettair neutraal gebouwd kan worden en zoals het college voorstelt rekening houdende met 25% sociaal en 45% middensegment woningen?

---

<sup>i</sup> De genoemde factoren zijn: de invloedssfeer van de beschermingszone van de primaire waterkering Westzeedijk, de aanwezigheid van kabel- en leidingstroken, de staat van de kade, geluids- en windomstandigheden, de molenbiotoop en de mogelijke bodemsanering die nodig is vanwege vervuiling

<sup>ii</sup> Conform de molenbiotoop geldt tussen de 100 en 400 meter de 1 op 30-regel. De hoogte van de bebouwing en beplanting mag niet meer zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Wat betekent dat er in een gebied met een straal van 100 en 400 meter geen gebouwen mogen staan die hoger zijn dan  $(13,33+13,5=)$  26,83m.