



Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40

3011 AD Rotterdam

Postadres: Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Inlichtingen: M. Beerthuizen

Telefoon: 010-4894094

Aan de Gemeenteraad

Portefeuillehouder: SOI

Cluster: SO

Ons kenmerk: BS17/00894 18bb1623

Betreft: Agendapost Nassauhaven, project Havenloft en Natuurvriendelijke oever

Datum: B&W 6 maart 2018

07 MRT 2018

Onderwerp:

Besluitvorming omtrent de Nassauhaven inzake de pilot projecten Havenloft (18 drijvende woningen) en de Natuurvriendelijke oever.

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?

Met deze brief brengt het College u op de hoogte van besluitvorming omtrent de ontwikkelingen in de Nassauhaven. Het gaat hierbij om de realisatie van 18 Havenlofts (drijvende woningen) en de aanleg van een Natuurvriendelijke oever.

In de brief van 26 november 2013 (BS 13/01081) werd u geïnformeerd over de selectie van Van Hattum en Blankevoort i.s.m. Public Domain Architecten voor de ontwikkeling van drijvende woningen in de Nassauhaven, gelegen in de Kop van Feijenoord. De ontwikkelovereenkomst van de pilot is in 2015 ondertekend. Zowel Havenloft als de Natuurvriendelijke oever gaan in 2018 in uitvoering.

Beide projecten passen binnen de ambitie van de gemeente Rotterdam om:

1. Nieuwe / andere doelgroepen aan te trekken en te differentiëren in eenzijdig samengestelde wijken (verwijzend naar de Woonvisie);
2. Meer groen in de stad en langs de Maas te creëren, in dit geval middels het programma Rivier als Getijdenoever;
3. Te experimenteren met nieuwe woonvormen;
4. Projecten te realiseren met een duurzaam karakter.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen en afgedane moties en gedane toezeggingen:

Schriftelijke vragen

- Schriftelijke vragen van Donk (VVD/ Verheij, van de Donk). naar 'potje bij Stadsontwikkeling' (BS13/01426- 14gr97)

Moties

- Motie Pleziervaart en riviercruises en Toezegging Havenbeheersverordening (D66/ Eeuwijk) (BS14/00487- 14bb2227)
- Motie Drijvend Wonen (D66/ Berndsens) (BS 16/00833 – 17bb721)

Toezeggingen

- Toezegging Drijvend wonen (BS16/00073- 16bb1694)

Tevens is er een relatie met de Woonvisie en NPRZ.

Toelichting:

De zogenaamde 'Kop van Feijenoord', gelegen op de linker Maasoevers, betreft het gebied dat globaal wordt begrensd door het tunneltracé aan de westzijde en de Nieuwe Maas aan de oostzijde. Centraal in het gebied is een tweetal havens gelegen, de Persoonshaven en de Nassauhaven, die beiden niet meer als zodanig in gebruik zijn. Van oorsprong waren hier vooral fabrieken gesitueerd, maar deze zijn in de tweede helft van de twintigste eeuw grotendeels verplaatst. De havens hebben hierdoor geen functie meer, waardoor een wat verlaten uitstraling is ontstaan. De idee is om de haven weer bij de stedelijke omgeving te betrekken.

In 2011 is uit de 'Verkenning drijvend bouwen in buitendijks Rotterdam' gebleken dat de Nassauhaven (in de wijk Feijenoord) een geschikte locatie is voor drijvend bouwen en een voorbeeld kan zijn voor andere plekken in de stad (o.a. Rijnhaven, Maashaven, Merwe4Havens). De Raad is op 27 november 2013 (BS13/01081) geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling in de Nassauhaven. Nu kunnen wij u informeren dat de ontwikkeling dit jaar gestart wordt met de realisatie van 18 drijvende woningen. Deze woningen worden gerealiseerd inclusief de aansluiting op nutsvoorzieningen, 1 loopbrug per 2 woningen en 1 ligplaats per woning. We zijn voornemens om in afwijking van het gemeentelijk grondbeleid de waterkavels niet in eigendom uit te geven, maar om de waterpercelen uit te geven in eeuwigdurend erfpacht met het vestigen van een afhankelijk opstalrecht voor het in eigendom hebben en houden van een meerpaal in het waterperceel met daaraan verbonden een drijvende woning met loopbrug die de drijvende woning met de kade verbindt. De reden om af te wijken van het beleid is dat we als gemeente eigenaar willen blijven van de gehele Nassauhaven zodat we de zeggenschap over het beheer en onderhoud van deze haven blijven behouden. Dit is van belang gelet op diverse belangen die zij bij de haven heeft, denk aan: kade-, natuurvriendelijke oevers- en woonbelang.

Drijvend bouwen is een vorm van klimaatbestendig bouwen (meebewegen met het water). De drijvende objecten zoals woningen zijn automatisch bestand tegen de steeds extremer wisselende waterpeilen t.g.v. klimaatverandering. Daarnaast is het project Nassauhaven een verdere stap om de positie van Rotterdam als voortrekker in de wereld van drijvend bouwen te benadrukken. In andere deltasteden bestaat veel belangstelling voor drijvende ontwikkelingen, met name vanuit het oogpunt steden meer 'resilient' te maken. Dit blijkt onder andere uit de diverse internationale delegaties die Rotterdam jaarlijks bezoeken met betrekking tot dit thema.

De woningen zijn energiezuinig (bijna 0 op de meter) met o.a. warmte terugwinning, vrij van gasaansluiting en hebben een goede isolatieschil. Een deel van de energie wordt opgewekt met zes zonnepanelen per woning, de kopers hebben de optie om voor meer zonnepanelen te kiezen. In de woningen wordt een individuele afvalwaterzuivering geïnstalleerd, waardoor de woningen niet zijn aangesloten op het gemeenteriool. Het systeem reinigt het afvalwater zodat het hergebruikt kan worden. Het overige gezuiverde afvalwater kan geloosd worden op het oppervlaktewater.

In het plan wordt ingezet op duurzaam vervoer; alle woningen beschikken over een fietsenberging en bewoners kunnen gebruik maken van een (elektrische) deelautosysteem en deelfietsen. Door gebruik van (elektrische) deelauto's en deelfietsen wordt het stadsmilieu minder of niet vervuild.

Op beperkte schaal worden aanpassingen aan de buitenruimte ten behoeve van het project Havenloft gedaan zoals de aanleg van een aantal kleine paden in het groen om de toegangsbruggen toegankelijk te maken, het rooien van twee bomen op de kade waar de bruggen van de drijvende woningen aanlanden en de aanleg van parkeerplekken voor openbaar gebruik. Daarnaast komen er deelauto's, oplaadpunten voor elektrische auto's en deelfietsen.

Onlangs is door de gemeente goedkeuring verleend aan de rechtsoverdracht voortvloeiende uit de Ontwikkelovereenkomst van Team Havenloft vof naar Team Havenloft BV, met als gevolg dat Van Hattum en Blankevoort uit het project stapt. Hierbij is in voldoende mate aangetoond dat de verdere voortgang en uitvoering van het project is geborgd.

Planning

De omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling is aangevraagd. We zullen de uitgifte van (water)kavels in 2018 gaan uitgeven. De globale uitvoeringsplanning is als volgt:

1. Fase 1 natuurvriendelijke oever, bestaande uit het baggeren en de aanleg van een stabiliteitsbed. Dit zal naar verwachting uitgevoerd worden in het 1e en 2e kwartaal van 2018.
2. Realisatie woningen, naar verwachting worden de 18 woningen in het laatste kwartaal van 2018, in drie fases verdeeld over drie weken, door Team Havenloft vanaf de bouwplaats op de Heijplaat naar de Nassauhaven gesleept.
3. Fase 2 natuurvriendelijke oever, de aanleg van de leeflaag, wordt in het najaar van 2019 gestart. Deze tweede fase kan aangelegd worden als het stabiliteitsbed is ingeklonken. Inklinking is nodig in verband met de slappe bodem.

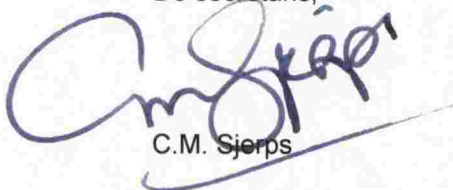
De werkzaamheden in de Nassauhaven zijn daarmee naar verwachting eind 2019 afgerond.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De werkzaamheden aan de Natuurvriendelijke oever en de uitgifte van de 18 Havenlofts in erfpacht passen binnen het gestelde budget voor de Natuurvriendelijke oever en de grondexploitatie restgebied Feijenoord. De extra lasten voor onderhoud en beheer van de Nassauhaven zijn € 11.650 per jaar prijspeil 01/01/2018. Deze zullen worden gedekt uit de jaarlijks toegekende indexering volgens de afdoening Motie 'Onderhoud nieuwe buitenruimte geregeld' (15bb9224).

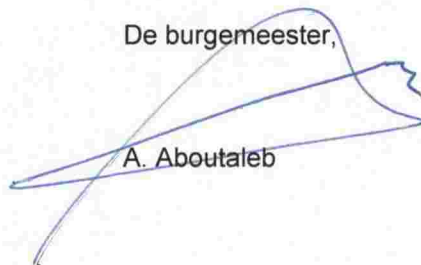
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C.M. Sijps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Factsheet Nassauhaven