



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Tijdens uw commissievergadering van 5 maart 2025 ter behandeling van de beantwoording vragen De Haan e.a. over "Van Abrikoos naar Rietmakersgang" (25bb000808) heb ik u toegezegd de plussen en minnen van de realisatie van de Rietmakersgang op een rij zetten (25bb001646).

Wij hebben in dit kader de Nota van Uitgangspunten Rietmakersgang (bijgevoegd) en de stedenbouwkundige studie (25bb000812) - die hieraan ten grondslag liggen - tegen het licht gehouden en de 'plussen' en de 'minnen' die een toevoeging van een extra te bebouwen perceel in de Rietmakersgang aan de Aelbrechtskolkzijde met zich meebrengen in kaart gebracht. Hierbij hebben we ook gebruik gemaakt van de Visie Openbare Ruimte Historisch Delfshaven (2020) en de cultuurhistorische verkenning Historisch Delfshaven. Op basis van verschillende aspecten, te weten ruimtelijk, programmatisch, cultuurhistorisch, financieel en sociaal-maatschappelijk, komen we tot de onderstaande 'plussen' en 'minnen'.

Pluspunten:

- **Extra woning(en)**

Wanneer we een extra perceel zouden benutten voor woningbouw, dan wordt er minimaal één woning toegevoegd. Het is gewenst om woningen toe te voegen waar dat kan, gezien onze woningbouwopgave.

- **Meer opbrengsten voor de grondexploitatie**

Indien we een extra perceel voor woningbouw bestemmen, dan volgen daar naar alle waarschijnlijkheid ook extra inkomsten uit middels de gronduitgifte. De kanttekening hierbij is dat de kosten van een gebouw op deze locatie - gezien het beschermd stadsgezicht - aanzienlijk zullen zijn om te kunnen voldoen aan de welstandseisen en dat het niet zeker is dat de opbrengsten hoger zullen zijn dan de kosten om dit te verwezenlijken.



- **Minder kosten voor inrichting en onderhoud van de openbare ruimte**

Het beoogde woningbouwperceel zou in plaats komen van de oppervlakte die in de Nota van Uitgangspunten en het voorlopig ontwerp van de buitenruimte momenteel voorzien is als openbare buitenruimte. Dat scheelt kosten voor inrichting en onderhoud.

Minpunten:

- **Verbinding Piet Heynplein naar Bospolder wordt nauwelijks verbeterd**

In de NvU is ervoor gekozen om de breedte van de steeg van de Aelbrechtskolkzijde min of meer gelijk te houden aan de breedte van de Piet Heynsteeg aan de overzijde. Dit zorgt voor een logische en aantrekkelijke looproute midden door het gebied. Indien we ervoor zouden kiezen om een extra perceel te bebouwen, dan creëren we een vernauwing en daarmee wordt de logische looproute doorbroken. De doorgang zal door voetgangers minder herkend en gebruikt worden. De maat en schaal van de steeg zorgen door de vergelijkbaarheid met de Piet Heynstraat voor een lange lijn en een vergelijkbare positie in de stedenbouwkundige hiërarchie. Dat bevordert het langzaam verkeer dwars door het gebied.

- **Een extra gebouw zorgt voor verminderde sociale veiligheid**

Door de toevoeging van een gebouw aan de zijde van de Aelbrechtskolk wordt er een grote ruimte achter dit gebouw gecreëerd die niet zichtbaar is voor voetgangers die vanaf dat punt de steeg betreden. Bij de Wijdesteeg leidt dit profiel ertoe dat sommige voetgangers deze doorgang op gezette tijden mijden, zo bleek uit enkele gesprekken in het kader van de participatie. Deze structuur heeft onmiskenbaar ook een zekere stedenbouwkundige kwaliteit, maar deze dient in balans te zijn met de ervaren sociale veiligheid. Dat zal hier gezien de prominente doorgang die we hier voor ogen hebben niet het geval zijn.

- **Nakomen belofte, participatie en inperking woongenot eigenaren naastgelegen panden**

Wanneer we een extra gebouw zouden toevoegen aan de Aelbrechtskolkzijde dan kunnen we de belofte niet gestandhouden dat er vensteropeningen in de zijgevels van de buurpanden komen. Dit is een belangrijk uitgangspunt geweest bij het plan en in de participatie. Dit leidt tot meer zicht op de steeg en daarmee tot meer sociale veiligheid. Voor de pandeigenaren leidt dit tot meer daglichttoetreding. Mogelijkerwijs leidt een extra gebouw bovendien zelfs tot afname van daglichttoetreding in de woning van een of beide buurpanden. Waarschijnlijk is het alleen mogelijk om een enkele bouwlaag toe te voegen om een forse inperking van het woongenot te voorkomen.

- **Sloopvergunning verkregen op basis van NvU door positief advies van Welstand en Rijkdienst Cultureel Erfgoed**

In verband met beschermd stadsgezicht was er ten behoeve van de sloop van de Abrikoos een sloopvergunning vereist. Voor deze vergunning is advies gevraagd aan de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed (Welstandscommissie) en de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed. Op basis van de voorgelegde uitgangspunten - waar geen extra bebouwing in opgenomen was - hebben zij een positief advies gegeven. Indien wij nu zouden afwijken van de voorgelegde uitgangspunten, is het de vraag of deze vergunning op de juiste gronden is afgegeven.



- **Woongenot toe te voegen woning**

Het zal erg lastig zo niet onmogelijk zijn om buitenruimte te verwezenlijken passend bij deze woningbouw op deze locatie. De woning ligt bovendien direct aan straat en steeg in een toeristisch gebied, waardoor de privacy in de gehele woning lastig te waarborgen is.

- **Er is een grote behoefte aan groen**

De toevoeging van een gebouw op deze locatie zal ten koste gaan van de beoogde vergroening van de openbare buitenruimte. Er is een grote behoefte aan meer groen bij omwonenden. Mogelijk is het voor het beoogde semi-open terras aan de achterzijde van Aelbrechtskolk 53 minder aantrekkelijk wanneer het uitzicht vanaf het terras sterk wordt beperkt.

- **Zicht op Pelgrimvaderskerk gaat deels verloren vanuit de Schans**

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige studie (25bb000812) hebben wij gekozen om de doorgang vanuit zowel de Aelbrechtskolk als vanuit de Schans aantrekkelijk te maken. In de huidige opzet is er vanuit de Schans een bijzonder zicht op de monumentale Pelgrimvaderskerk. Daarmee wordt de Schans zelf als straat aantrekkelijker en wordt het voor de bewoners van Bospolder ook gemakkelijker en aanlokkelijker om naar en door Historisch Delfshaven te lopen.

- **Vertraging**

Wijzigingen in dit stadium leiden tot vertraging van de ontwikkeling, onder andere doordat de sloopvergunning mogelijk niet op de juiste gronden is verleend.

Ik stel voor de toezegging 25bb001646 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage(n):

1. Nota van Uitgangspunten Rietmakersgang d.d. 01-05-2023