

# SLUISJESDIJK

A tall, multi-story brick tower with a decorative facade. The tower has several windows, some with dark frames and others with lighter frames. The facade features a central vertical strip with a checkered pattern and a decorative geometric design above the entrance. The tower is set against a clear blue sky with a few wispy clouds. The entire image is framed by a thick yellow border.

**Ontwikkelt met het anker los**

**CONCEPT RAPPORT**

**Huidige situatie - Gewenste situatie - Veranderingen**

**Projectnaam**

Sluisjesdijk  
Ontwikkelt met het anker los

**Product**

Concept Offerte

**Opdrachtgever**

Estrade Projecten

**Opdrachtnemer**

Hogeschool Rotterdam

**Dit product is samengesteld door**

Henk Jaap Binder  
Claire Maltha  
Rémon Olsman  
Vincent Sloesen  
Sanne Switzar

# Voorwoord

Gedurende dit tweede blok van leerjaar 4 is er een project uitgevoerd voor een externe opdrachtgever, genaamd Estrada. De opdracht heeft betrekking op de verandering van het gebied Sluisjesdijk in 2030, in het bijzonder om het gebied een nieuwe identiteit te geven wat ten goede komt aan de stad Rotterdam. Tijdens het uitwerken van deze opdracht hebben we geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met alle wensen en behoeften van de betrokken partij en de omgeving van Rotterdam. De betrokken partijen tijdens dit project waren Estrada, de minor Huisvesting en gebouwenmanagement, de minor vernieuw je stad en de projectgroepen.

In het begin was het erg moeilijk om onze weg te vinden, omdat er veel onderzoek gepleegd moest worden om een richting te kiezen voor een identiteit. Gelukkig heeft de opdrachtgever iedere groep er één toegewezen, waardoor dit ons een hoop tijd heeft bespaard in het onderzoek.

Dhr. Nagtegaal heeft het project begeleid vanuit het Estrada en Marieke Rodenburg was onze begeleider vanuit Hogeschool Rotterdam. Zij hebben ons wegwijs gemaakt binnen de opdracht en ons steeds meer inzicht gegeven in wat er moest komen in het gebied Sluisjesdijk. De projectgroep wil daarom deze twee personen bedanken voor de ondersteuning en begeleiding van de afgelopen tien weken. Daarnaast zijn er enkele presentaties gehouden tijdens de HGM20 lessen, waarbij de projectgroep deze gastsprekers hartelijk willen bedanken voor de nuttige informatie. Er wordt teruggekeken op een geslaagd project en hopelijk is Estrada tevreden met het eindresultaat.

# Managementsamenvatting

Sluisjesdijk is een havengebied waar we veel verschillende soorten bedrijven zien. Onder andere wisselende bezetting en verschillende grootte van bedrijven. De locatie is op het moment beschikbaar voor bedrijvigheid, wat de huidige identiteit bepaalt. Het is een karakteristiek havengebied. Sluisjesdijk is per auto goed bereikbaar. Het openbaar vervoer is onvoldoende op Sluisjesdijk. Op Sluisjesdijk is er sprake van een wachtershuisje wat op de nominatielijst staat voor monumenten. Er zijn momenteel echter geen monumenten aanwezig.

Op Sluisjesdijk waar veel hinder wordt ondervonden op vele milieutechnische gebieden. Er is in het gebied Sluisjesdijk sprake van geluidshinder van industrie en verkeer. De luchtkwaliteit rondom Sluisjesdijk is matig/redelijk en uit de wetenschap dat Sluisjesdijk vol zit met havenbedrijven kan er aangenomen worden dat de grond verontreinigd is. Omdat zorginstellingen gaan privatiseren betekent dit dat er voor het eigen vermogen gezorgd moet gaan worden, zonder gefinancierd te worden door overheidsinstellingen. Hierdoor is er een markt open gegaan voor particuliere beleggers om te gaan investeren in de zorg. Rondom Sluisjesdijk zijn ook ontwikkelingen aan de gang met betrekking tot de zorg. Voorbeeld is de zorgboulevard bij Rotterdam Lombardijen.

Sluisjesdijk zal met het STAGG-Model als een woonzorgzone ingedeeld worden, in combinatie met andere vormen van zorg. Naast het wonen zijn er voorzieningen en faciliteiten voor de zorg in ruime mate aanwezig voor ouderen, omdat het een zorgzone is. Omdat dit gebied echter een combinatie wordt van verschillende vormen van zorg, zijn er voorzieningen aanwezig voor herstellenden, lichamelijke gehandicapten en geestelijk gehandicapten. Op deze manier kan een "healing environment" ontstaan, waarin tijdelijke en permanente zorg aanwezig is. Echter zal de zorg niet de overheersende factor worden voor dit gebied. Ook moet het de starters, de doorstromers en de gezinnen aantrekken. Dit wordt gedaan door middel van woontorens, een basisschool, speelgelegenheden en winkels neer te zetten.

Voor een zorggebied geldt dat er een maximaal geluidsniveau van 60 Decibel is toegestaan. De norm voor stikstofdioxide bedraagt 40 microgram per kubieke meter lucht. In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen moet er een veiligheidszone van 40 meter van de rivierkade worden vrijgehouden. Daar waar geen zeeschepen varen is de veiligheidsafstand 25 en 40 meter van de rivierkade.

Er hoeft niets aanpast te worden in de regelgeving voor Sluisjesdijk, omdat aan alle voorwaarden voldaan kan worden. Daar waar geen zeeschepen varen is de veiligheidsafstand 25 en 40 meter van de rivierkade. Sluisjesdijk wordt op een zodanig manier getransformeerd dat aan de zuidkant een afstand wordt aangehouden van 25 meter en aan de noordkant wordt een afstand aangehouden van 40 meter. Dit omdat aan de noordkant de zeeschepen varen. Sluisjesdijk is een bedrijvengebied wat 585.000m<sup>2</sup> beslaat, om dit gebied te transformeren in een woongebied met een zorgzone zullen er enorm veel aanpassingen gedaan moeten worden. De grond van het gebied Sluisjesdijk is privé-bezit, dit brengt vele kosten en tijd met zich mee door middel van onteigening die zal moeten plaats vinden om het project doorgang te laten vinden.

# Inhoud

<u>Voorwoord</u>	<b>3</b>
<u>Managementsamenvatting</u>	<b>4</b>
<u>Inhoud</u>	<b>5</b>
<u>Inleiding</u>	<b>6</b>
<u>Huidige situatie</u>	<b>7</b>
<u>Gewenste situatie</u>	<b>15</b>
<u>Veranderingen</u>	<b>22</b>
<u>Conclusies en aanbevelingen</u>	<b>25</b>
<u>Literatuurlijst</u>	<b>27</b>

# Inleiding

**Dit rapport omvat de informatie van de huidige situatie van het gebied Sluisjesdijk tot en met de nieuwe identiteit, Woonzorggebied, van het gebied. Dit wordt uitgelegd aan de hand van een beschrijving van de huidige situatie, de randvoorwaarden van een Zorggebied, de veranderingen die moeten plaatsvinden en welke conclusies en aanbevelingen erbij horen.**

Aan het begin van het project heeft de projectgroep een probleem- en doelstelling opgesteld op dit project tot een goed eind te laten verlopen. De probleemstelling die is opgesteld, om het project af te bakenen, staat hieronder beschreven:

*"In hoeverre\* is het aantrekkelijk voor particuliere investeerders om te investeren in een zorggebied op Sluisjesdijk?"*

De doelstelling die is opgesteld, om het project in tijd af te bakenen, staat hieronder beschreven: *"In een tijdsbestek van 10 weken een realistische toekomstvisie ontwikkelen voor het jaar 2030, waarin veranderingen voor het gebied worden weergegeven aan de hand van de door de opdrachtgever gestelde criteria, zodat particuliere investeerders worden verleid om te investeren in het gebied Sluisjesdijk"*

Daarna wordt de huidige situatie van het gebied Sluisjesdijk besproken. Hierin wordt ingegaan op de identiteit en de gebruikers die nu aanwezig zijn, het terrein en de bereikbaarheid, de bijbehorende wet- en regelgeving van Sluisjesdijk, de ontwikkelingen van de omgeving van Sluisjesdijk, de ontwikkelingen met betrekking tot zorg in de omgeving en uiteindelijk een gehele analyse van het gebied.

In het derde hoofdstuk wordt er dieper ingegaan op het gebied Sluisjesdijk met de nieuwe identiteit als Woonzorggebied. Hierbij wordt er dieper ingegaan op de mogelijkheid tot wonen en de daarbij behorende voorzieningen en faciliteiten, de indeling en bereikbaarheid voor het gebied, de nieuwe identiteit en de gebruikers van het gebied en tot slot de wet- en regelgeving van een zorggebied.

In het hier op volgende hoofdstuk worden de veranderingen toegelicht om het gebied haar nieuwe identiteit te geven. Hierbij wordt er weergegeven welke veranderingen er plaatsvinden met de wet- en regelgeving, hoe de huidige gebruikers warm worden gemaakt om het gebied te verlaten, hoe investeerders worden warm gemaakt om te gaan investeren in het gebied. Daarnaast wordt er ingegaan op de financiën die bij het gebied komen kijken en hoe deze veranderingen geïmplementeerd kunnen worden.

Als laatst worden er conclusies en aanbevelingen gegeven die voor de veranderingen van het gebied Sluisjesdijk toepasbaar zijn. Hierin is tevens een antwoord te vinden op de probleem en doelstelling dat vooraf is opgesteld in de offerte.

---

\* Welke randvoorwaarden gelden er?  
Op welke gebruikers heeft het invloed?  
Hoe verandert daarna de identiteit?

# 2. Huidige situatie

## 2.1 Identiteit en gebruikers

Een identiteit van een gebied veranderd je niet zomaar net als de gebruikers van het gebied. Sluisjesdijk heeft een geheel andere identiteit dan wat het in de toekomst moet worden kijkend naar de visie van SHC. Net als de identiteit van het gebied worden ook de gebruikers veranderd in de toekomstvisie van SHC. Om hier op de juiste manier mee om te gaan is het belangrijk om de identiteit en de gebruikers van Sluisjesdijk nu in kaart te brengen. Deze twee aspecten zullen hieronder in kaart worden gebracht.

### 2.1.1 Identiteit

Sluisjesdijk, tegenover de fruitport, is de ingang van de Waalhaven, met een aantal gebouwen waarvan notitie gemaakt wordt. Het Poortwachtershuis is het eerste bewoonde gebouw op het gebied. Sluisjesdijk is eigenlijk het voorbeeld van de haven in het klein. Verschillende facetten die we overal in de haven zien komen we ook op Sluisjesdijk tegen: wisselende bezetting, grote en kleine bedrijven, levensvatbare bedrijven en bedrijven met wisselende contacten, lange en korte contracten. De locatie is op het moment beschikbaar voor bedrijvigheid, wat de huidige identiteit bepaalt. Het is een karakteristiek havengebied waarvan sommige mensen denken dat het eigenlijk een locatie is die voor andere ("betere") bestemmingen gebruikt kan worden.<sup>1</sup>

### 2.1.2 Gebruikers

De huidige gebruikers zijn te zien in het uittreksel van het kadaster zie bijlage 1. De belangen van deze gebruikers worden behartigd door onder andere de volgende partijen<sup>2</sup>:

- BOR (Belangengroep Ondernemingen Rotterdam-Rijnmond);
- OCW (ondernemersvereniging Charlois/Waalhaven);
- De Kamer van Koophandel;
- Werkgroep Binnenvaart Rotterdam;
- Vereniging Samenwerkende Fruitbedrijven;
- Vereniging van Nederlandse Scheepsbouwindustrie (VNSI);
- Holland MarineEquipment(HME);

Andere actoren zijn:

- Het rijk;
- PZH;
- SRR;
- DG CHAR;
- Corporaties;
- Banken;
- Projectontwikkelaars;

<sup>1</sup> [www.stadshavensrotterdam.nl/documents/Manifest\\_Sluisjesdijk.pdf](http://www.stadshavensrotterdam.nl/documents/Manifest_Sluisjesdijk.pdf)

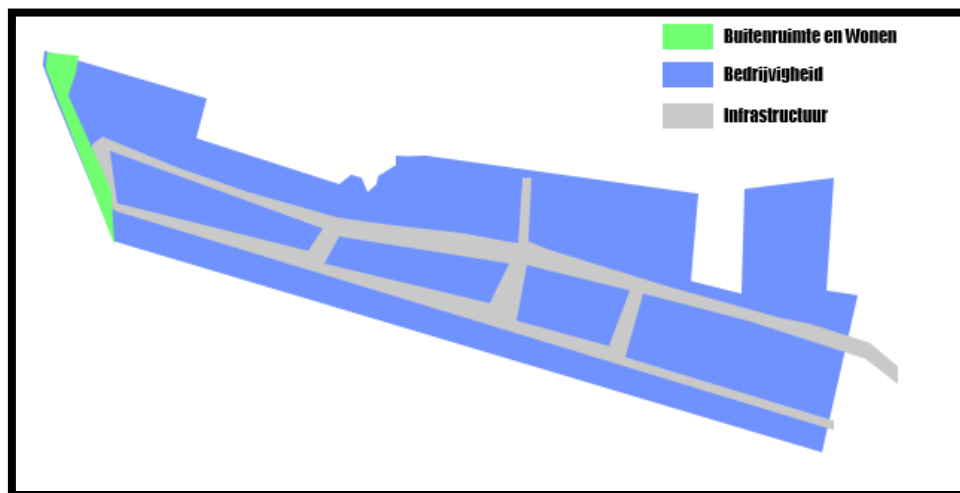
<sup>2</sup> Presentatie Peter Vorenkamp, businessmanager realestate, port of Rotterdam, 26 november 2007

- Beleggers;
- Gemeentewerken;
- Ontwikkelbedrijf Rotterdam;
- dS+V;
- Nederlands Architectuur Instituut;
- Natuur- en milieuorganisaties.

Voor een nadere beschouwing van de actoren zie bijlage 2.

## 2.2 Terrein Sluisjesdijk

Bij de herinrichting van het gebied is het handig om te weten waar en welke aspecten aanwezig zijn in het gebied. Om deze reden wordt ook het gebied in kaart gebracht hoe deze op dit moment in ingericht. Het gebied is op dit moment als volgt ingedeeld:



### 2.2.1 Bereikbaarheid Sluisjesdijk

Als Sluisjesdijk omgezet moet worden naar een woon- en zorggebied, moet het gebied goed bereikbaar zijn, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Hieronder de huidige staat van de bereikbaarheid van Sluisjesdijk.

#### *Per auto*

Sluisjesdijk is per auto goed bereikbaar. Via het centrum van Rotterdam via de Maastunnel is het per auto goed te bereiken. Er zal echter wel goed in de parkeervoorzieningen moeten worden voldaan.

#### *Per openbaar vervoer*

Per openbaar vervoer is het een ander verhaal op Sluisjesdijk. Er stoppen drie buslijnen in de buurt of op Sluisjesdijk en daar houdt het mee op. Bovendien moet je voor beide buslijnen via Zuidplein rijden. Per openbaar vervoer is het dus slecht gesteld op Sluisjesdijk.

### Wet en regelgeving Sluisjesdijk

Met het zicht op de zorgvisie die door SHC is samengesteld, is het van belang de wet- en regelgeving, geldende voor Sluisjesdijk, in kaart te brengen. Dit zodat er in kaart gebracht kan worden wat veranderd moet worden, om tot de zorg visie te kunnen komen in de toekomst. De wet- en regelgeving met betrekking tot de monumentale panden, milieutechnische aspecten, gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod.

### 2.3.1 Monumentale panden

Op sluisjesdijk is er sprake van een wachtershuisje wat op de nominatielijst staat voor monumenten. Wanneer er in de toekomst wordt besloten dat deze behoort op de monumentenlijst van Rotterdam zijn er enkele regels waar rekening mee dient te worden gehouden als het gaat om aanpassingen doen aan het pand. In bijlage 3 wordt er duidelijk uitgelegd wat de monumentenwet inhoud en aan welke regels en procedures er gehouden dient te worden, wanneer het een monument wordt.

### 2.3.2 Milieutechnische aspecten

Sluisjesdijk is een havengebied waar veel hinder wordt ondervonden op vele milieutechnische gebieden. Aspecten die aan bod komen zijn onder andere; geluid, luchtkwaliteit, geur, veiligheid en de bodemverontreiniging. Voor dit gebied gelden een aantal belangrijke wet- en regelgeving met betrekking tot het milieu. Deze worden hieronder uitgelicht.

**Geluidshinder** | Er dient rekening gehouden te worden met de wet geluidshinder. Hierin worden de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Er staat bijvoorbeeld in wanneer de geluidsbelasting moet worden getoetst. Hiernaast is vastgelegd hoeveel geluidsdecibel zijn vastgelegd in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidsbelasting terug te dringen. In het gebied Sluisjesdijk is er sprake van geluidshinder van industrie en verkeer. In de nacht is er op Sluisjesdijk een maximum van 50 decibel en overdag van 65 decibel door industrie. Wat betreft het verkeer is er in de nacht een maximum van 60 decibel en overdag 75 decibel.<sup>3</sup>

**Luchtkwaliteit** | Hierbij moet gekeken worden naar de regels voor de luchtkwaliteit, deze staan in het Besluit Luchtkwaliteit. Dit besluit is gebaseerd op de regels van de Europese Unie. Het doel van dit besluit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het besluit geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welk bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.<sup>4</sup>

De luchtkwaliteit rondom Sluisjesdijk is matig/redelijk, over een dag verspreid is er van 40 tot 80 microgram stikstofdioxide per kubieke meter lucht.<sup>5</sup> Bij een matige luchtverontreiniging kunnen er klachten ontstaan bij extra gevoelige mensen, mensen met aandoeningen aan de luchtwegen en bij mensen die zich zwaar inspannen in de buitenlucht.<sup>6</sup>

**Geur** | Op Sluisjesdijk is er een belangrijke bron voor geurhinder, namelijk; Swartberg, een pindabrandrij/pindakaasfabriek.

**Veiligheid** | De veiligheid die in deze context bedoeld wordt heeft betrekking tot de pier Sluisjesdijk en de vaarwegen waartussen Sluisjesdijk zich bevindt. Op dit moment bevinden er verschillende bedrijven op de pier Sluisjesdijk. Deze kunnen hun bedrijf vestigen aan de rand van de kade, daar zij geen rekening hoeven te houden met de veiligheidsafstanden.

**Bodemverontreiniging** | Uit de wetenschap dat Sluisjesdijk vol zit met havenbedrijven kunnen we aannemen dat de grond verontreinigd is. Met het zicht op de zorgvisie dient hier een oplossing voor worden gevonden.

<sup>3</sup> <http://www.si2.nl/eu-kaarten/rdam/index.htm>

<sup>4</sup> <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=20542#b20563>

<sup>5</sup> <http://www.dcmr.nl/nl/cijfers/luchtmetingen/luchtactueel/index.html>

<sup>6</sup> <http://www.dcmr.nl/heaven/index3.htm>

### **2.3.3 Gebieds- en ruimtelijke ontwikkeling**

Dit heeft te maken met de wet en regelgeving op het gebruik van het gebied sluisjesdijk. Hier komen onder andere het bestemmingsplan aanbod, eventuele vergunningen die nodig zijn om veranderingen aan te brengen.

**Bestemmingsplan** | In het bestemmingsplan staat aangegeven waar het gebied voor bedoeld is in de toekomst. De gemeente en het rijk stellen daarin vast wat ze van plan zijn met het gebied. Voor Sluisjesdijk geldt dat het gebied bestemd is voor bedrijvigheid.

**Vergunningen** | Om op de pier Sluisjesdijk het een en ander te kunnen veranderen zijn er vele vergunningen nodig voordat er daadwerkelijk gebouwd mag worden. In bijlage 4 is opgenomen welke vergunningen allemaal van toepassing zijn op Sluisjesdijk en wat deze inhouden.

## **2.4 Ontwikkelingen omgeving Sluisjesdijk**

Om de visie van SHC zo goed mogelijk uit te werken en te zorgen dat het haalbaar is, is het belangrijk ook de veranderingen rondom Sluisjesdijk in kaart te brengen. Hieronder worden de ontwikkelingen van de haven aangekaart van onder andere de gemeente, en wordt er aandacht besteedt aan de beleggers van Sluisjesdijk.

### **2.4.1 Ontwikkeling haven voor de toekomst**

In Nederland zijn overheid en particuliere instellingen bezig met herinrichting van gebieden. Dit is ook het geval voor de haven van Rotterdam. In 1993 is er een plan geschreven voor de havenontwikkelingen voor 2010 en in juni 2002 is er begonnen met het schrijven van een plan van aanpak voor de haven en dit is afgerond in januari 2003. Ruim anderhalf jaar later is op 16 september 2004 het definitieve plan (Havenplan 2020) vastgesteld en dit is gedaan door de gemeenteraad van Rotterdam. De opstellers van deze beleidsnota (gemeente Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam, DCMR Milieudienst Rijnmond) hebben zich laten inspireren door vertegenwoordigers van het georganiseerde bedrijfsleven, overheden, vakbonden, belangenbehartigers van natuur en milieu, en wetenschappers uit dit gebied.

#### **Opgaven voor 2020**

In het plan voor 2020 zijn een aantal belangrijk streefbeelden opgesteld waaraan deze zogenoemde kwaliteitshaven moet voldoen:

1. Veelzijdig
2. Schoon
3. Duurzaam
4. Kennis
5. Snel en Veilig
6. Attractief

Dit zijn de beelden waarnaar gewerkt moet worden met de ontwikkelingsplannen die de betrokken partijen hebben met dit hele gebied. Tevens zijn er voor dit gehele gebied doelstellingen geformuleerd waaraan gehouden moet worden, deze zijn:

- Versterken van de internationale concurrentiepositie van het haven- en industriecomplex;
- Bijdragen aan de versterking van de economische structuur van stad en regio;
- Bijdragen aan een betere ruimtelijke kwaliteit en woon- en leefmilieu van de regio.

#### **De streefbeelden voor de havens in 2020**

Om wat meer op het gebied Sluisjesdijk te komen, hoort dit gebied tot het onderdeel stadshavens van dit plan uit 2020. Er dient in dit gebied ruimte gecreëerd te worden voor een mix van havenactiviteiten, woongebied, stedelijke bedrijvigheid, recreatie

en andere activiteiten. Hierbij moet er wel rekening gehouden worden met de algemene streefbeelden die er voor de gehele haven zijn gesteld.

### **Het gebied waalhaven specifiek**

Het Rivierfront (Sluisjesdijk, RDM-terrein, Quarantaineterrein) van de Waalhaven is bij uitstek geschikt voor diverse nieuwe functies, zoals vernieuwende bedrijven en starters, kennisinstellingen, woningbouw, recreatie en cultuur. Hierdoor komt Heijplaat meer aan de rivier te liggen en profiteert van deze ontwikkeling.

### **2.4.2 Toekomst van het gebied door particuliere beleggers gezien**

Maar om veel vermogen in één keer bij elkaar te krijgen, zijn hiervoor bedrijven gespecialiseerd die dit voor je doen. Hieronder staan organisaties die zich hier mee bezig houden: Banken, verzekeringmaatschappijen, beleggingsmaatschappijen, investeringsmaatschappijen, woningcorporaties, fondsen en privé-beleggers.

### **Beleggers in zorggebieden**

Omdat zorginstellingen gaan privatiseren betekent dit dat er voor het eigen vermogen gezorgd moet gaan worden, zonder gefinancierd te worden door overheidsinstellingen. Hierdoor is er een markt open gegaan voor particuliere beleggers om te gaan investeren in de zorg. Omdat de markt hiervoor nog erg onzeker is, is de start hiervan traag van start gegaan. Daarom zijn zorginstellingen bezig om zichzelf aantrekkelijker te maken voor particuliere beleggers met hoog rendement. In Amerika is gebleken dat een investering in de zorg leidt tot een betere volksgezondheid en dit leidt weer tot een betere welvaart en dat moet in Nederland ook gebeuren. Het nadeel om te investeren in het gebied is dat een belegger niet meteen zijn vruchten kan plukken waardoor dit nog afschrikt.<sup>7</sup>

### **Welke voordelen en nadelen heeft het gebied**

Om interesse op te wekken bij investeerders moeten de voor- en nadelen van het gebied omschreven worden. Door een afweging te maken tussen de voor- en nadelen zullen er een aantal bedrijven over blijven waarbij het aantrekkelijk blijft om te investeren in het gebied.

De voordelen die het gebied heeft zijn:

- Groot terrein dat een eigen identiteit moet krijgen;
- Ruimte voor hoog- en laagbouw en groen;
- Sluisjesdijk is een Schiereiland;
- Lagere grondprijs dan het centrum.

De nadelen die het gebied heeft zijn:

- Bodemverontreiniging;
- Streng wet- en regelgeving;
- In eigendom van het Havenbedrijf;
- Nog bestaande bedrijvigheid aanwezig;
- Slechte controle veiligheid;
- Weinig groen;
- Verpaupering van huidige panden.

### **Beleggers Sluisjesdijk**

Gezien Nederland meerdere beleggers heeft, is het van belang dat er uitgezocht wordt welke beleggers er interesse hebben in dit gebied. Om dit weer te geven wordt dit verdeeld onder private en publieke investeerders.

**Private beleggers** | Zijn beleggers die niets met de overheid te maken hebben.

**Publiek beleggers** | Zijn beleggers vanuit de overheid.

<sup>7</sup> Presentatie door Sanne van Es, Humanagement Delft, 17 december 2007

Gezien de verandering van de wetgeving in de zorg zullen er alleen private beleggers tot het gebied worden aangetrokken. De zorg zal langzamerhand privatiseren en hierdoor steeds meer verantwoordelijkheden krijgen, waaronder hun vastgoed en het onderhoud ervan.

Hierdoor zullen er verschillende beleggers en zorginstellingen het gebied gaan betreden. Dit komt omdat er in het gebied verschillende soorten zorg aangeboden worden, van persoonlijke verzorging tot behandelingen en verblijf.

## **2.5 Ontwikkelingen met betrekking tot de zorg in de omgeving van Sluisjesdijk**

In Rotterdam is de zorg een aspect wat altijd in beweging is. Aangezien het voor de zorgvisie van SHC van belang is, naast de inventarisatie van zorginstellingen, ook de ontwikkelingen omtrent de zorg in kaart worden gebracht, zal hieronder worden weergegeven welke ontwikkelingen zich voordoen in omgeving Sluisjesdijk/Rotterdam. In bijlage 5 is een inventarisatie te vinden van alle zorginstellingen van Rotterdam en in bijlage 6 een inventarisatie van zorginstelling in omgeving Charlois.

Naast het NS-station Lombardijen in Rotterdam Zuid wordt er gebouwd aan een zogenaamde zorgboulevard. Dit wordt een geheel nieuw centrum. Het gaat om een grondgebied van 120.000m<sup>2</sup>. Er wordt een ziekenhuis in meerdere fases gebouwd. Het wordt een gebouw met zeven verdiepingen wat zal beschikken over 100.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

Hiernaast worden veel nieuwe voorzieningen gebouwd, voornamelijk zorgvoorzieningen onder één dak. Onderdelen hiervan zullen worden thuiszorg of kleine zorgwooneenheden waar patiënten verblijven als ze na een ziekenhuisopname nog niet weg willen. Dit wordt de mediahall genoemd, een soort medisch warehouse. Dit project zal in 2010 worden opgeleverd.<sup>8</sup>

Het Ikazia ziekenhuis op Zuidplein, ondervindt veel verbouwingen. Onlangs is er een nieuwe vleugel aan toegevoegd. Dit ziekenhuis profileert zich tot een van de grootste van Rotterdam.

Op de locatie in Hilegersberg-Schiebroek te Rotterdam komt een nieuw woningbouwproject. Hier worden circa 185 zorggarantwoningen gebouwd met een kleine verpleeghuisvoorziening. In de directe nabijheid en ruimte zijn diverse servicevoorzieningen. De aanvang van het project zal starten in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2009. De start van de verkoop zal beginnen in het derde kwartaal van 2008.<sup>9</sup>

Op de Zuidkade van Rotterdam wordt ook aan een ander project gebouwd. Het project omvat de ontwikkeling en realisatie van vier woontorens met onderbouw en parkeergarage. Deze torens zijn circa 150 meter hoog. Het project bestaat globaal uit 900 appartementen in verschillende typen met een gemiddelde grootte van ca. 175 m<sup>2</sup> bvo, ca. 950 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage en ca. 18.000 m<sup>2</sup> plintinvulling waarvoor momenteel wordt gestudeerd op een culturele en medische functie. Naast huur- en koopappartementen (verhouding 40%-60%) bevinden zich in het gebouw aan de appartementen gekoppelde kantoorunits, zodat de combinatie van wonen en werken onder één dak kan plaatsvinden. De eerste appartementen worden begin 2008 opgeleverd. Het totale project is naar verwachting

<sup>8</sup>

<http://www.dsv.rotterdam.nl/smartsite.dws?Tekstmode=1,%201&id=229&goto=2043680&style=1709>

<sup>9</sup> <http://www.visade.nl/?map=3&page=532&PHPSESSID=cd42c864f9aadf6cd64ec1e4565404cd>

2012 gereed. Dit project wordt uitgevoerd door Vestada Project BV te Maastricht en Projectontwikkeling BV uit Hilversum.<sup>10</sup>

## 2.6 Omgevingsanalyse Sluisjesdijk

Aan de hand van de voorgaande informatie en de DESTEP analyse in bijlage 7, kan er een gedegen SWOT analyse worden gemaakt. Hieronder worden de kansen en bedreigingen en de zwakke en sterke punten van Sluisjesdijk schematisch weergegeven. Daarna zal er daarover een analyse worden gegeven hoe de kansen het beste benut kunnen worden, hoe de zwaktes en bedreigingen verkleind kunnen worden en de sterke kanten beter naar voren komen.

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Slechte luchtkwaliteit</li> <li>• Bodemverontreiniging</li> <li>• Bereikbaarheid (openbaar vervoer)</li> <li>• Veiligheid</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private beleggers</li> <li>• Ontwikkeling haven</li> <li>• Vergrijzing (toenemende vraag naar zorg)</li> <li>• Economische situatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgontwikkelingen te Rotterdam</li> <li>• Vergunningen</li> <li>• Wet- en regelgeving</li> <li>• Kosten</li> <li>• Private beleggers</li> </ul>

Uit bovenstaande gegevens omtrent wet en regelgeving zou dit voor Sluisjesdijk enkele obstakels kunnen vormen. Een **zwakke** kant van Sluisjesdijk is dat de luchtkwaliteit slecht is en niet geschikt is voor ouderen. Daar Rotterdam zich bezighoudt met verbeteren van luchtkwaliteit in Rotterdam zal dit voor in de toekomst minder problemen kunnen veroorzaken voor Sluisjesdijk.

Een ander zwak punt van Sluisjesdijk is dat de bodem verontreinigd is en dat de grond gesaneerd moet worden. Het kan dus verholpen worden, echter zal dit wel hoge kosten met zich meebrengen.

De bereikbaarheid van het gebied Sluisjesdijk is redelijk tot slecht. Dit heeft te maken met het feit dat er weinig openbaar vervoer in de omgeving komt. In de gewenste situatie zal er sprake zijn van een verbetering van de bereikbaarheid en zal dit in hoofdstuk 3 aan de orde komen op welke wijze dit verbeterd kan worden.

De veiligheid in de omgeving Sluisjesdijk is niet optimaal en dient verbeterd te worden. Dit kan aan de hand de zorgvisie (woon/zorggebied) worden veranderd. Dit vanwege de verandering van gebruikers en instellingen die het gebied betrekken.

De locatie van Sluisjesdijk is een **sterk** punt van het gebied. Het ligt vlak in de buurt van het centrum en is makkelijk te bereiken per auto.

De vernoemde ontwikkelingen omtrent de zorg in Rotterdam kan een **bedreiging** vormen voor Sluisjesdijk. Kijkend naar de zogenoemde woonboulevard die in Lombardijen gebouwd wordt. (Zie zorggebied omgeving Sluisjesdijk) Een andere bedreiging kan zijn de wet- en regelgeving. Door belemmering van bepaalde wetten en regelgeving zullen sommige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden, zoals het slopen van monumentale panden of vergunningen kunnen niet goedgekeurd worden door de gemeente. Ook zouden de kosten te hoog kunnen oplopen voor het project.

De private beleggers kunnen als **bedreiging** maar ook als kans gezien worden. Door de private beleggers kunnen meer **kansen** gecreëerd worden door middel van

<sup>10</sup> <http://www.apartwonen.nl/Visie32.htm>

kostenvergoeding. Echter is wel afhankelijk van de private beleggers. Zonder de private beleggers kan de transformatie niet gerealiseerd worden.

Wat nog een kans kan bieden voor Sluisjesdijk is de vergrijzing die op komst is in de toekomst en de economische situatie waarin de oudere bevolking zich verkeerd. De ouderen van tegenwoordig hebben meer te besteden en kunnen zij luxe woningen in zorggebieden gemakkelijker betalen. Daarnaast willen de ouderen mensen langer thuis wonen, SHC maakt dit mogelijk door de zorg visie die zij hebben opgesteld. Als laatste is de ontwikkeling van de rest van de haven een kans voor Sluisjesdijk. De rest van de haven wordt in de toekomst zo ontwikkeld dat het voor Sluisjesdijk een mooi aanzicht geeft voor de bewoners van de noordzijde.

# 3. Gewenste situatie

De randvoorwaarden zijn een belangrijk aspect voor het gebied Sluisjesdijk. Onder randvoorwaarden wordt bedoeld aan welke wet en regelgeving Sluisjesdijk moet voldoen om aan de woonzorgzone te voldoen die SHC heeft opgesteld. Welke aspecten van zorg komen terug in de woonzorgzone wordt hieronder in kaart gebracht.

## 3.1 Zorggebied Sluisjesdijk

Sluisjesdijk zal met het STAGG-Model (zie bijlage 8) als een woonzorgzone ingedeeld worden, in combinatie met andere vormen van zorg. Verder is er in bijlage 9 te zien welke berekeningen er gedaan zijn bij de indeling van het gebied.

Hierdoor ontstaat er dus een gebied, waar zowel gewoon wordt door ouderen (zowel hulpbehoevend als zelfstandig), als door gezinnen en alleenstaanden.

Naast het wonen zijn er voorzieningen en faciliteiten voor de zorg in ruime mate aanwezig voor ouderen, omdat het een zorgzone is. Omdat dit gebied echter een combinatie wordt van verschillende vormen van zorg, zijn er voorzieningen aanwezig voor herstellenden, lichamelijke gehandicapten en geestelijk gehandicapten.

Deze aspecten zijn te realiseren met de aanwezigheid van onder andere (privé-) klinieken. Op deze manier kan een "healing environment" ontstaan, waarin tijdelijke en permanente zorg aanwezig is.

### 3.1.1 Mogelijkheid tot wonen op Sluisjesdijk

Sluisjesdijk mag dan als zorgzone aangeduid worden, het is echter niet de bedoeling dat de zorg zwaar overheerst in het gebied. Er moeten dan ook gewone woningen komen. Een wijk met alleen ouderen is niet goed voor een gebied.

De woningen op Sluisjesdijk zullen zich vooral aan de noord- en oostrand van het gebied bevinden. Aan de oostzijde van het gebied ligt Charlois, waar zich al woningen bevinden. Hierdoor wordt de doorstroom bevorderd en het gebied beter op elkaar aangesloten. Daarnaast is de noordzijde van Sluisjesdijk uitermate geschikt voor woningen, vanwege het geweldige uitzicht over de Maas. Als hier woontorens gebouwd worden, brengt het veel geld op door het aantal mensen dat daar kunnen wonen én genieten van het uitzicht op de Maas. Op het puntje van de Noordzijde staat overigens al het enige op dit moment bewoonde huis van het gebied. De zuidzijde zou uiteindelijk ook een woonfunctie kunnen krijgen, als de zuidkant van de Waalhaven zich transformeert naar kantoren. Maar geen hoogbouw, omdat er anders een soort cocoon van hoogbouw ontstaat, wat niet echt uitnodigt de wijk in te gaan en te blijven. Tot dan zou het braakliggende stuk als wandelroute gebruikt kunnen worden. Laagbouw moet vooral bij Charlois aansluiten om vervolgens hoger te worden naarmate het in oostelijke richting gaat.



Woontorens

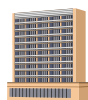


Huizen. Gewone huizen voor gezinnen.



Luxe zorghotels

Wonen met een luxe pakket van zorg- en dienstverlening. Hier wordt een private financiering gevraagd bovenop de publieke financiering van de zorg (de meer welvarende ouderen).



Verzorgingshuizen. Is tevens het wijkservicecentrum. Dit is de kern.

### 3.1.2 Voorzieningen en faciliteiten voor de zorg

Omdat wonen langs het water zo gewild is en veel opbrengt, kunnen de voorzieningen en faciliteiten gecentreerd in het gebied staan. Voordeel is dat de mensen per voorziening minder hoeven te lopen, wat vooral goed is voor de oudere mensen in de woonzorgzone. Zij mogen volgens het STAGG- model immers niet meer dan 300 meter te hoeven lopen, voor een voorziening of openbaar vervoer.

In deze zorgzone komen niet alleen faciliteiten voor ouderen (woonzorgzone), maar ook komen er tehuizen voor geestelijk gehandicapten en tehuizen voor lichamelijk gehandicapten. Er komt geen ziekenhuis, omdat het draagvlak daar te klein voor is. Bovendien zijn er verschillende grote ziekenhuizen in de buurt.



Privé kliniek

Te denken aan: Plastische chirurgie



Zorghotel

Tijdelijk verblijf met 24 uurszorg- en dienstverlening.



Wijkservicecentrum Met o.a.: buurtwinkel, zorgkruispunt, coördinatiepunt, activiteitencentrum, zorgcentrum, dienstencentrum en gezondheidscentrum.

Activiteitencentrum 1 bij wachtershuisje, 1 in wijkservicecentrum en 1 in de buurt van Charlois.



Beschut wonen Volgens STAGG-model 30 bewoners in het gebied. Ook 60 bewoners is haalbaar.



Clusterwonen Volgens STAGG-model 25 bewoners in het gebied.

Ook 50 bewoners is haalbaar in wijkservicecentrum.

Huizen licha.handic



Huizen verst.handic

Kuuroord zwart omlijnd, rond pier, voor bootjes, want tegenover gebruikt men ook geen bootjes, dus bewoners hier ook niet.

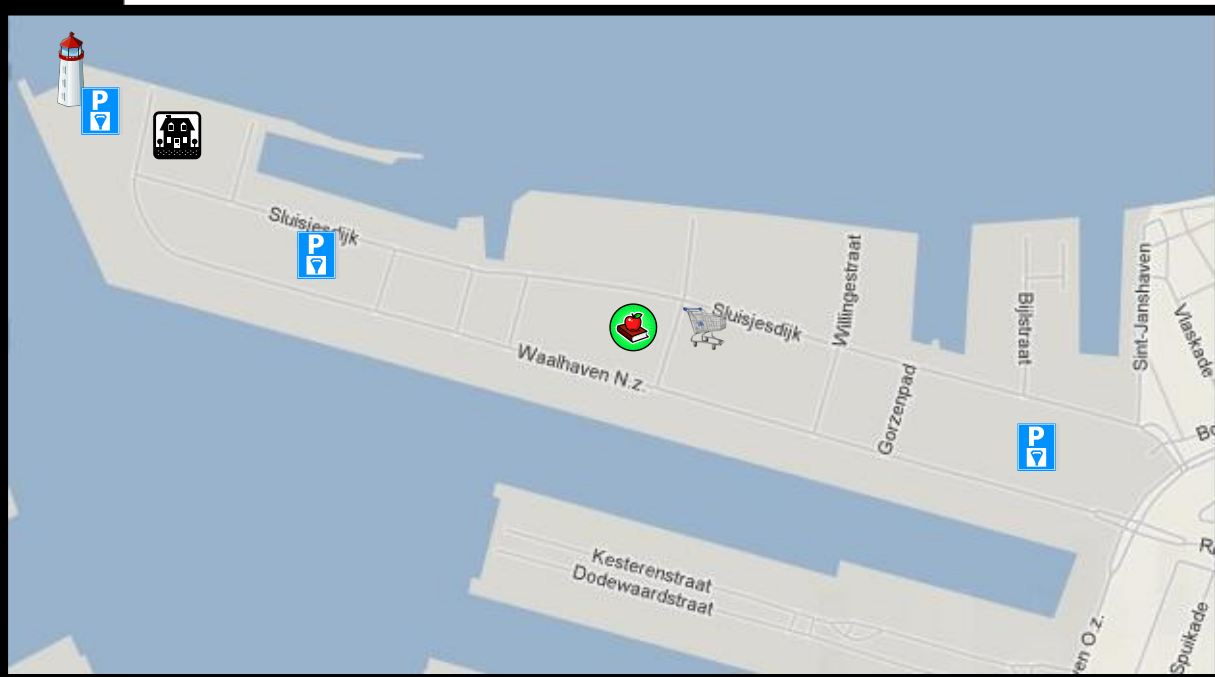


Revalidatiecentra

### 3.1.3 Indeling van de verdere buitenruimte

Een zorggebied moet voor een goed effect veel groen hebben, brede stoepen hebben, weinig tot geen drempels hebben en veel plaatsen hebben om veilig te kunnen oversteken. Er zijn stoepen van 3 meter breed aanwezig.

Het moet dus een ruime opzet geven, net of ze alle ruimte krijgen die ze nodig hebben. Dat is goed voor ouderen ( met scootmobiel, rollator), maar ook voor verstandelijk gehandicapten met hun begeleiders.



BasisSchool



( voor gewone huizen met mensen)

Winkels



Vlaktbij wijkservicecentrum

Parkeerplaatsen  
Sluisjesdijk



O.a. langs de gehele rand van

Buurthuis  
wachtershuisje



Is tevens activiteitencentrum bij

Zwembad(d t niet)



Wachtershuisje



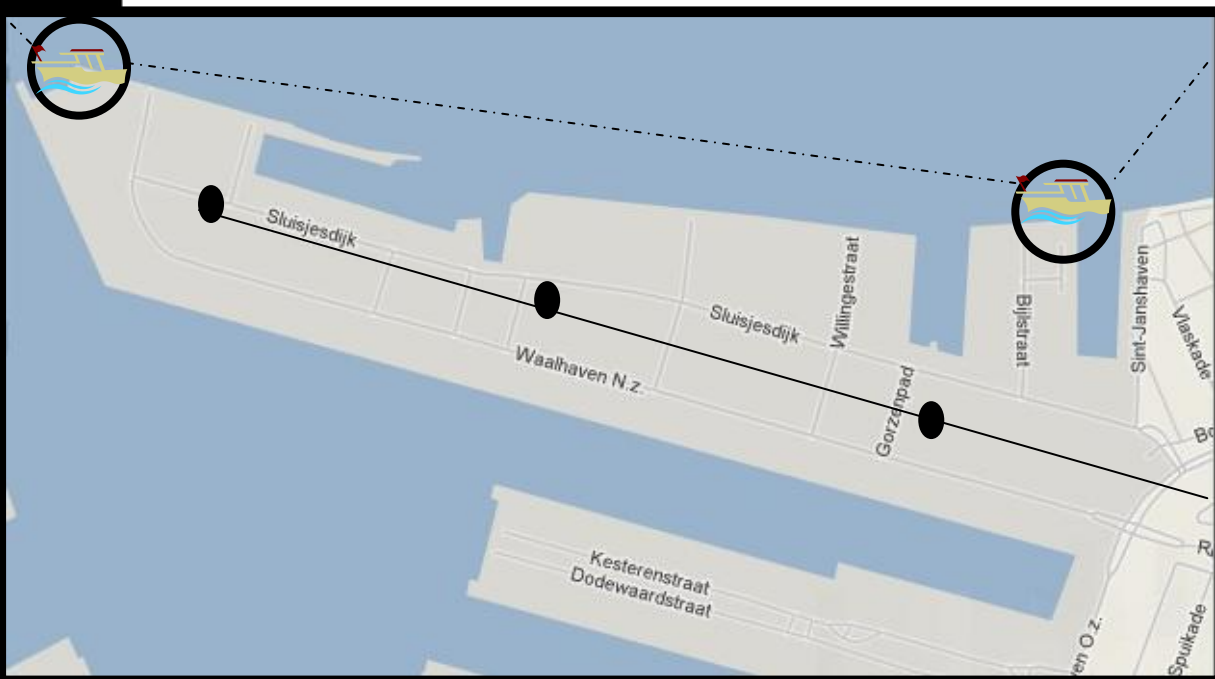
### 3.1.4 Bereikbaarheid Sluisjesdijk

De oude bewoners mogen volgens het STAGG- model niet meer dan 300 meter te hoeven lopen, voor een voorziening als OV of iets dergelijks.

Een tramlijn in het midden met haltes is mogelijk, maar de tramlijn moet wel aangesloten worden met het bestaande net, met lijn 2.

Om de 500 meter een halte, omdat mensen die precies tussen de haltes in wonen, ongeveer 300 meter moeten lopen, wat volgens het model kan.

Een watertaxi moet 2 aankomstpunten hebben, alvorens richting Rotterdam centrum of richting Hoogvliet te varen. Rond de rand van Sluisjesdijk kom een boulevardweg, met daartussen wegen van noord naar zuid. Er zijn meer wegen nodig dan er nu zijn, omdat huizen een kleiner oppervlak meebrengen dan een bedrijventerrein.



Watertaxi



### 3.1.5 Instanties voor gebied Sluisjesdijk

Omdat veel geprivatiseerd is tegenwoordig, komen de volgende instanties in aanmerking voor een deel van Sluisjesdijk:

- Verzorgingshuizen
- Thuiszorg
- Apotheek
- Huisartsen
- Privé-klinieken
- Kuuroord
- Revalidatiecentrum
- Tandarts
- Instanties geestelijk gehandicapten
- Instanties Lichamelijk gehandicapten

## 3.2 Identiteit en gebruikers

De identiteit en gebruikers hangen nauw samen met de indeling van het gebied en de keuze van de zorginstellingen. In 3.1 is weergegeven welke zorginstellingen in het gebied Sluisjesdijk komen, van daaruit kan er een identiteit worden beschreven en kunnen de gebruikers in kaart worden gebracht. Deze twee aspecten worden hieronder beschreven.

### 3.2.1 Identiteit

Door het gebied Sluisjesdijk te transformeren naar een zorggebied, ontstaat er een nieuwe identiteit voor dit gebied. Het gebied zal een zorggebied worden, voornamelijk voor de rijkere oudere mens. Door middel van zorghotels te plaatsen, één verzorgingshuis, huizen voor licht en verstandelijk gehandicapten en een revalidatiecentrum. Echter zal de zorg niet de overheersende factor worden voor dit gebied. Ook moet het de starters, de doorstromers en de gezinnen aantrekken. Dit wordt gedaan door middel van woontorens, een basisschool, speelgelegenheden en winkels neer te zetten. Omdat wonen langs het water zo gewild is en het veel opbrengt, kunnen de voorzieningen en faciliteiten gecentreerd in het gebied staan. Doordat dit gebied een combinatie wordt van verschillende vormen van zorg, zijn er voorzieningen aanwezig voor herstellende, lichamelijke en geestelijke gehandicapten. Deze voorzieningen worden gerealiseerd door een privé-kliniek te plaatsen. Op deze manier ontstaat er een healing environment.

### 3.2.2 Gebruikers

Om een beeld te schetsen over het soort bezoekers het gebied Sluisjesdijk zal krijgen is er hieronder een omschrijving gegeven van de personen die dagelijks of meerdere malen gebruik zullen maken van het gebied.

**Ouderen** | Onder de ouderen worden inwoners boven de 55-plus meegerekend dit aanvullende of blijvende zorg nodig hebben.

**Invalide** | Onder invalide personen vallen inwoners die voor langere tijd moeizaam te been zijn of gebruik maken van ondersteunende faciliteiten als een scootmobiel, rollator of krukken.

**Kinderen** | Bij kinderen moet er gedacht worden aan de leeftijd van 1-4 jaar die nog niet naar school gaan, maar opvang nodig hebben voor overdag. Zij zullen alleen overdag in dit gebied zijn.

**Verstandelijk gehandicapten** | Onder verstandelijk gehandicapten vallen inwoners niet meer voor zichzelf kunnen zorgen door hun handicap. Zij zullen vaste of tijdelijke bezoekers zijn van dit gebied.

**Personeel** | Onder personeel vallen alle werknemers die in dit gebied werken voor hulp aan patiënten of ondersteunende activiteiten.

**Bezoekers** | Bezoekers zijn mensen die familie, vrienden, ouders en kennissen willen bezoeken die op dat moment aanwezig zijn op het gebied Sluisjesdijk.

**Starter** | zijn burgers die nooit een huis hebben gekocht en dit nu voor het eerst gaan doen.

**Doorstromer** | Doorstromers zijn inwoners die eerst een ander huis hebben gehad en die ergens anders willen wonen wat beter bij hen past.

**Instanties** | Om een eigen identiteit aan het gebied Sluisjesdijk te geven zullen er alleen instanties komen die betrekking hebben op de zorgsector. Het is de bedoeling om van het schiereiland Sluisjesdijk een zorgeiland te maken. Wel worden er instanties toegelaten die ondersteunend zijn aan het primaire proces van de zorg. Hierbij moet gedacht worden aan groenvoorziening, kinderopvang, kapper, schoonheidsspecialisten en winkels. De trend is namelijk dat ouderen steeds langer op zichzelf willen blijven waardoor deze mogelijkheid geboden moet worden.

**Behoeft** | Omdat het gebied een eigen identiteit krijgt wordt er gedacht aan de particuliere investeerders, banken, verzekeringmaatschappijen, beleggingsmaatschappijen, investeringsmaatschappijen, woningcorporaties, fondsen

en privé-beleggers die moeten gaan beleggen in de zorgsector. Hier is het meeste behoefte aan omdat zorgsector steeds meer op zichzelf gaat staan. Door de stijgende groei van ouderen in Nederland en de diverse vraag die zij hebben naar zorg, is dit de mogelijkheid om dit te plaatsen in Rotterdam.

Een ander punt is ook dat het gebied meerdere investeerders moet hebben om zo een monopoly op het gebied te voorkomen. Door meerder investeerders van verschillende zorgorganisaties te trekken, kan er aan meerdere wensen in het gebied worden voldaan, dit zou de stad Rotterdam ten goede komen.

### **3.3 Wet en regelgeving zorggebied**

Voor het woonzorg gebied dat SHC wil realiseren is het van belang de wet en regelgeving in kaart te brengen die voor een woonzorggebied van toepassing is. Hieronder wordt weergegeven welke wet en regelgeving van toepassing is op een woonzorggebied en wat er met het monumentale pand gaat gebeuren.

**Geluidshinder** | Geluid kan zo hard zijn, dat het hinderlijk wordt. Bovendien kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Wanneer een wettelijke geluidsnorm wordt overschreden, is er sprake van een te hoge geluidsproductie. In bijlage 9 wordt er afbeelding weergegeven over de geluidsniveaus.

Voor een zorggebied geldt dat er een maximaal geluidsniveau van 60 Decibel is toegestaan.<sup>11</sup> Uit de afbeelding in bijlage 9 is af te lezen dat dat het niveau is van gespreksvoering.

**Luchtkwaliteit** | Een bepaalde hoeveelheid van de bovenstaande stoffen kan schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens. De belangrijkste vorm van luchtverontreiniging is stikstofdioxide en fijne stof samen. De norm voor stikstofdioxide bedraagt 40 microgram per kubieke meter lucht. Hier dient dan ook in een zorggebied aan voldaan te worden.

**Veiligheid** | In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen moet er een veiligheidszone van 40 meter van de rivierkade worden vrijgehouden. Daar waar geen zeeschepen varen is de veiligheidsafstand 25 en 40 meter van de rivierkade. In de gewenste situatie zal hier aan beide zijde van de pier Sluisjesdijk rekening mee worden gehouden.

#### **3.3.1 De monumentale panden op Sluisjesdijk**

Op Sluisjesdijk staat een aankomend monumentaal pand, genaamd het wachtershuisje. Deze staat op de nominatielijst voor monumenten. Dit wachtershuisje zullen we in originele staat behouden. Op dit moment wordt het gebruikt als woning. Dit zullen we ook zeker zo houden.

---

<sup>11</sup> [www.vrom.nl/pagina.html?id=7650](http://www.vrom.nl/pagina.html?id=7650) - 11k

# 4. Veranderingen

In dit hoofdstuk worden de veranderingen in kaart gebracht die nodig zijn om tot de visie van woonzorggebied te komen die SHC heeft opgesteld. Het hoofdstuk bestaat uit de wet en regelgeving, de gebruikers, de financiële planning en het hoofdstuk zal worden afgesloten met een implementatieplan.

## 4.1 Wet en regelgeving

**Geluidshinder** | Het gebied Sluisjesdijk zoals in de gewenste situatie staat beschreven als zorgzone zal een maximaal geluidsniveau mogen bedragen van 60 Decibel. Het gebied Sluisjesdijk zal deze maximale Decibel niet overschrijden. Dit omdat er woningen, winkels, revalidatiecentra, klinieken etc. komen te staan. Dit zijn geen bedrijven die de maximale Decibel zullen overschrijden.

**Luchtkwaliteit** | Het gebied Sluisjesdijk is op dit moment een havengebied/industriegebied. Dit brengt minder goede luchtkwaliteit met zich mee. De luchtkwaliteit op dit moment hangt rond de 40 tot 80 microgram stikstofdioxide per kubieke meter lucht. Voor een zorggebied geldt een maximaal van 40 microgram per kubieke meter lucht. Dit zal dan ook binnen de norm blijven als Sluisjesdijk getransformeerd is. Doordat het gebied dan geen industrie meer heeft, maar woningen, winkels, klinieken etc.

**Geur** | De geurhinder op Sluisjesdijk zal op een aanzienlijke wijze dalen als de pindakaasfabriek Swartberg uit het gebied zal zijn.

**Veiligheid** | De veiligheid die hier wordt bedoeld heeft betrekking tot de pier Sluisjesdijk en de varwegen waartussen Sluisjesdijk zich bevindt. Om er een zorggebied van te maken moet de veiligheid goed worden opgenomen. De regels hiervoor zijn: in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen moet er een veiligheidszone van 40 meter van de rivierkade worden vrijgehouden. Daar waar geen zeeschepen varen is de veiligheidsafstand 25 en 40 meter van de rivierkade. Sluisjesdijk wordt op een zodanig manier getransformeerd dat aan de zuidkant een afstand wordt aangehouden van 25 meter en aan de noordkant wordt een afstand aangehouden van 40 meter. Dit omdat aan de noordkant de zeeschepen varen.

**Monumentale panden** | Het wachtershuisje is het enige "monumentale" pand wat zich op Sluisjesdijk bevindt. Echter staat dit pand op de lijst om in aanmerking te komen voor een monumentaal pand. De wetten die hier van invloed op is, is de monumenten wet, zodra het officieel daadwerkelijk een monument is geworden. Omdat we in de gewenste situatie niets aan het wachtershuisje willen veranderen zijn hier ook geen wetten en regelgeving voor.

## 4.2 Toekomstige gebruikers

De gebruikers die in de huidige en gewenste situatie naar voren komen worden hieronder besproken. Er wordt aangegeven op welke manier de huidige gebruikers

het gebied moeten verlaten en hoe de gewenste worden aangetrokken tot het gebied.

#### **4.4.1 Hoe worden de huidige gebruikers warm gemaakt om dit gebied te verlaten?**

Uit onderzoek is gebleken dat de huidige bedrijven op het gebied Sluisjesdijk één voor één eigenaar zijn van het stuk grond waar het bedrijf op staat. Hierbij komt dus kijken dat ieder bedrijf onteigend moet worden om het gebied om te zetten tot Zorggebied. Hieronder staat beschreven hoe de onteigeningsprocedure te werk gaat<sup>12</sup>.

Wat er gaat gebeuren in het gebied Sluisjesdijk is dat de bedrijven te horen krijgen dat het stuk grond een andere doeleinde krijgt. De deelgemeente Charlois zal ieder bedrijf moeten benaderen om hen uit te kopen, dit is de meest makkelijke manier. Hierbij worden kosten voor de grond betaald en overige kosten omtrent het verhuizen.

Wanneer niet alle bedrijven meewerken, zal de deelgemeente een onteigeningsprocedure in moeten zetten en deze bestaat uit een administratieve fase en een gerechtelijke fase. In het administratieve gedeelte wordt het plan opgesteld om een bedrijf te onteigenen en in het gerechtelijke deel zal er uitspraak worden gedaan of het bedrijf onteigend moet worden of niet. De grond gaat pas over wanneer het vonnis in de registers is opgenomen en het de deelgemeente de kosten heeft betaald.

Een gemiddelde procedure zal ongeveer 3,5 jaar in beslag nemen. De manier om deze procedure te versnellen is om in de eerste fase(administratieve) direct akkoord te gaan met de gemeente over hun aanbod. Ook kan dit gedaan worden door minnelijke onteigening, hierbij laten gemeente en het betreffende bedrijf de onderhandeling over aan de onteigeningsdeskundige van de rechtbank. Om het proces te vertragen kan dit gedaan worden, wanneer de gemeente de stukken openbaar maakt tijdens de tervisielegging en bij de Kroon, dit levert echter een minimale vertraging op.

#### **4.4.2 Hoe worden toekomstige partijen warm gemaakt om hier te investeren?**

Door de geleidelijke overstap van publiek naar private zorg moeten investeerders warm gemaakt worden om te gaan investeren in dit gebied. Doordat er nog andere gebieden in Rotterdam en de rest van Nederland voorgaan, kunnen investeerders kijken wat voor hen het meest aantrekkelijk is. Door hierop in te spelen naar 2030 toe, kan juist dit gebied aantrekkelijk worden voor investeerders. Bij investeerders moet vooral gedacht worden aan projectontwikkelaars, verzekeringsmaatschappijen en woningcorporaties. Zij zullen het meest betrokken zijn bij dit gebied.

#### **4.4.3 Door wie worden toekomstige partijen warm gemaakt om hier te investeren?**

De partijen die het voor investeerders aantrekkelijk moeten maken zijn de organisaties die zich willen vestigen(zorgsector, winkeliers, therapeuten, verzekeraars en inwoners). Zij zullen voornamelijk investeerders moeten overtuigen om voor hun die investering te doen, waardoor zij voordeel halen uit hun investering. Doordat investeerders te veel risico's zien in de zorg komt dit moeizaam op gang. Voor zorginstellingen is het dan hun taak om ervoor te zorgen dat hun bedrijf inzichtelijk wordt gemaakt, op financieel gebied, voor investeerders. Hierdoor kunnen investeerders makkelijker zien of het voor hun capabel is om hierin mee te gaan.

<sup>12</sup> [http://www.onteigening.nl/html/onteigening\\_2\\_1.html](http://www.onteigening.nl/html/onteigening_2_1.html)

### 4.3 Financiële planning

Het gebied is vrij groot en er zitten veel verschillende bedrijven op die allemaal grond bezitten. Er vanuit gaande dat de meeste bedrijven niet gelijk willen vertrekken, zal de gemeente (lees: OBR) een onteigeningsprocedure starten. Wel is het dan zo dat er een behoorlijke prijs voor de grond betaalt moet worden. Dat is de grondprijs en de verhuis- en mogelijke installatiekosten voor op de nieuwe locatie.

Er moet ongeveer 585.000m<sup>2</sup> schoongemaakt worden om van het gebied een woonbaar en werkbaar milieu te maken. Dat kost veel geld, hoeveel is moeilijk te zeggen omdat niet duidelijk is hoe diep er gegraven moet worden om een schone kavel achter te laten. Daarna moet de infrastructuur aangelegd worden.

Dan komen ook de woningen en voorzieningen in beeld.

De meeste voorzieningen kunnen gebouwd worden op kosten van de instanties zelf. Zij zijn immers zelfstandige ondernemingen.

Het kostenplaatje voor 800 woningen en 12 flats van ongeveer 20 verdiepingen zal groot zijn en kunnen (deels) opgevangen worden door wooncorporaties of exploitanten van de woningen. De verdere indeling van de buitenruimte vergt toch inspanning van de gemeente in overleg met wooncorporaties, die ook hun steentje bij kunnen dragen in het kader van het investeren in buurten voor een betere leefomgeving.

Duidelijk is wel dat de investeringen van diverse omvang zijn, dat het tientallen jaren duurt om het rendabel te krijgen, al is het zeer onwaarschijnlijk dat het gebied ooit rendabel wordt op deze manier. Als de huizen verkocht zouden worden, zouden er wel veel meer inkomsten aan het begin van het project worden verkregen door verkoop. Maar dan nog zijn de investeringen vele malen hoger dan de uiteindelijke opbrengsten.

### 4.4 Implementatieplan

Begin 1 januari 2009

Activiteit	Tijdsbestek	Jaar
Gebruikers onteigenen	3 jaar	2011
Slopen	1 jaar	2012
Saneren	3 jaar	2015
Bouwrijp maken	3 jaar	2018
Woonrijp maken	3 jaar	2021
Bouwen van woontorens noordkant	3 jaar	2024
Bouwen westkant	2 jaar	2026
Bouwen zuidkant	3 jaar	2029
Bouwen oostkant	2 jaar	2031

# Conclusie en aanbevelingen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de huidige situatie, randvoorwaarden en de veranderingen met betrekking tot de transformatie van het gebied Sluisjesdijk naar een zorggebied uitgebreid uitgewerkt. Nu in kaart is gebracht hoe we het Sluisjesdijk tot een zorgzone willen transformeren is het van belang om aan te geven op welke wijze de gewenste situatie gerealiseerd kan worden. Daartoe zullen in dit hoofdstuk conclusies getrokken worden met daaraan gekoppeld enkele aanbevelingen.

## **Gebied Sluisjesdijk**

De huidige functie van Sluisjesdijk is een havengebied met daarop liggende bedrijven. Door de toenemende vergrijzing en de daaraan gekoppelde toenemende vraag naar zorg en woningen hebben wij in dit onderzoek gekozen om de mogelijkheid te onderzoeken om het gebied te transformeren in een woongebied met een zorgzone om te kunnen voorzien in de behoeftes van de regio. Daarnaast zal er met de transformatie van het gebied ingespeeld worden op de groeiende vraag naar starterswoningen. Uit het onderzoek is gebleken dat het gebied Sluisjesdijk zou kunnen voldoen in de behoeftevoorziening van woning en zorg. Dit zal gerealiseerd worden door de bouw van achthonderd woningen, een verzorgingstehuis, twaalf woontorens, een zorghotel, een privé-kliniek en de bijbehorende faciliteiten zoals winkels.

Uit de omgevingsanalyse kunnen we concluderen dat er veel vraag is naar ouderen woningen. Doordat de vergrijzing de komende jaren nog meer zal toenemen en de economische situatie voor de ouderen. Deze hebben meer te besteden en kunnen luxe woningen in zorggebieden makkelijker betalen.

## **Gebiedskenmerken**

Uit de analyse van de kenmerken van het gebied (zie 2.4.2) is gebleken dat de voordelen opwegen tegen de nadelen van het gebied en dat het gebied een aantrekkelijke locatie is voor het ontwikkelen van een woongebied en zorgzone. De grootste voordelen van het gebied zijn relatief lage grondprijzen, de locatie en de bereikbaarheid.

## **Wet- en regelgeving**

In dit rapport wordt een realistische toekomstvisie ontwikkeld voor het jaar 2030 voor het gebied Sluisjesdijk. De wet- en regelgeving speelt hier een grote rol in mee. Er is geconcludeerd dat de wetten en regelgeving van een havengebied verschillen van de wetten en regelgeving voor een zorggebied. Een havengebied brengt veel meer geluidshinder, slechte luchtkwaliteit, en vervelende geuren met zich mee. Dit in tegenstelling tot een zorggebied. Volgens onze berekeningen zal het gebied Sluisjesdijk als zorggebied deze milieutechnische aspecten niet overschrijden. We willen wel graag aanbevelen om de wet- en regelgeving in de gaten te houden. Aangezien het een lange termijn project is en de wet- en regelgeving ook de nodige veranderingen met zich mee brengen door de jaren heen.

### **Kostenbeheersing**

Sluisjesdijk is een bedrijvengebied wat 585.000m<sup>2</sup> beslaat, om dit gebied te transformeren in een woongebied met een zorgzone zullen er enorm veel aanpassingen gedaan moeten worden. De grond van het gebied Sluisjesdijk is privé-bezit, dit brengt vele kosten en tijd met zich mee door middel van onteigening die zal moeten plaats vinden om het project doorgang te laten vinden. Wij verwachten dat de kosten van de transformatie hoger zullen zijn dan de opbrengsten. Wanneer er wordt besloten om Sluisjesdijk te transformeren bevelen wij aan om de financiële mogelijkheden en kosten verder uit te werken, om zo het rendement voor de particuliere investeerder inzichtelijker te maken.

Concluderend uit al het voorgaande blijkt dat het gebied Sluisjesdijk een aantrekkelijke locatie is voor de ontwikkeling van een woongebied en zorgzone, die zo inspeelt op de behoefte die is ontstaan door demografische en economische ontwikkelingen. De kenmerken van het gebied zorgen ervoor dat de transformatie van het gebied mogelijk is. Uit het onderzoek is alleen gebleken dat de kosten verbonden aan het project zodanig hoog zijn dat het project financieel niet rendabel is. Er zullen dus andere mogelijkheden onderzocht moeten worden om het project financieel aantrekkelijk te maken.

# Literatuurlijst

## **Internet**

[www.stadshavensrotterdam.nl/documents/Manifest\\_Sluisjesdijk.pdf](http://www.stadshavensrotterdam.nl/documents/Manifest_Sluisjesdijk.pdf)

<http://www.si2.nl/eu-kaarten/rdam/index.htm>

<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=20542#b20563>

<http://www.dcmr.nl/nl/cijfers/luchtmetingen/luchtactueel/index.html>

<http://www.dcmr.nl/heaven/index3.htm>

<http://www.dsv.rotterdam.nl/smartsite.dws?Tekstmode=1,%201&id=229&goto=2043680&style=1709>

<http://www.visade.nl/?map=3&page=532&PHPSESSID=cd42c864f9aadf6cd64ec1e4565404cd>

<http://www.apartwonen.nl/Visie32.htm>

[www.vrom.nl/pagina.html?id=7650](http://www.vrom.nl/pagina.html?id=7650) - 11k

[http://www.onteigening.nl/html/onteigening\\_2\\_1.html](http://www.onteigening.nl/html/onteigening_2_1.html)

## **Presentaties**

Presentatie door Sanne van Es, Humanagement Delft, 17 december 2007

Presentatie Peter Vorenkamp, bussinessmanager realestate, port of Rotterdam, 26 november 2007