



PLAATS

Schiedam

DATUM

30 juni 2008

AANWEZIG

T. Bodewes (TB)
E. Brito (EB, projectassistent)
N. van Cleeff (NvC)
H. Coenen (HC)
L. de Galan (LdG)
S. Gall (SG, Quadrat)
F. van Warmelen (FvW)
A. Hatzman (AH, Quadrat)
P.J. van den Hengel (PvH)
D. Huisman (DH)
R. Keizer (RK)
P. van der Knaap (PvdK)
L. Mertens (LM)
A. van der Noll (AvdN)
P. van Rossen (PvR)
L. Ruys (LR)
B. Scheepe (BS, wijkprocesmanager)
A. Sour (AS)
M. Versteegh (MV)
H. Waltman (HW, projectleider/voorzitter)
A. van de Water (AvdW)
P. Zwaans (PZ)

AFWEZIG

C. de Groot-Aalberts (CdG)
M. Mulder (MM)

ONDERWERP

Verslag klankbordgroep ziekenhuislocatie Burgemeester
Knappertlaan

Onderwerp	Wie	Gereed
1. Opening De voorzitter heet de deelnemers welkom. De duur van dit overleg is gewijzigd naar 2 uur. In verband met de presentatie van bureau Quadrat is tevens de locatie gewijzigd vanwege facilitaire redenen.		
2. Verslag 26 mei 2008 Punt 3, blz. 2: de vraag met betrekking tot het behouden van het zusterhuis betreft het 'oude' ziekenhuis.		
3. Hogere bebouwing Tijdens het vorig overleg heeft de klankbordgroep aangegeven een gebouw met 10 lagen te hoog te vinden. Dhr. Gall stelt nu voor om een gebouw te realiseren in 7 lagen met een kap, welke bestaat uit meerdere soorten (grootte) van appartementen om differentiatie te realiseren.		

Dit hogere element kan op de oude plek van het eerdere grote gebouw terugkomen om de visuele relatie met het oude zusterhuis aan te gaan. De ééngezinswoningen worden in principe 2 lagen hoog.

Reactie bewoners

Mw. Sour wil weten om hoeveel appartementen het gaat. Dhr. Gall geeft aan dat het in totaal 60 appartementen betreft.

Dhr. Versteegh vraagt wat de aanleiding was om deze appartementen te introduceren. Dhr. Gall beantwoordt dat hiertoe is besloten vanwege het collegewerkprogramma (beleid) voor het aspect volkhuysvesting dat 20% van de woningen dient te bestaan uit sociale woningbouw.

Mw. Noll geeft aan dat in eerdere overleggen reeds besproken is dat van te voren geen marktonderzoek is gedaan naar de behoefte van de bewoners, vanuit de klankbordgroep heeft men aangegeven dat hoge gebouwen niet gewenst is en tevens is eerder geconstateerd dat veel appartementen in Schiedam leeg staan.

Volgens dhr. Versteegh is tijdens een onderzoek gebleken dat de Woonplus geen sociale huur wil, maar ook vanuit de markt bekeken begrijpt hij niet dat hiervoor wordt gekozen. In deze bijzondere locatie heeft men de unieke kans om juist duurdere appartementen aan te bieden. Hij stelt voor om vrije kavels aan te bieden, zonder ontwikkelaars hierbij te betrekken, zodat de gemeente de winst kan delen met het ziekenhuis.

Dhr. Gall verklaart dat hij de opdracht heeft gekregen voor minimaal 120 woningen met 30 % sociale woningen, welke nu 20% geworden.

Dhr. Zwaans merkt op dat er volgens hem geen behoefte is aan hoogbouw met appartementen, dit doet tevens afbreuk op het dorpskarakter die hem aansprak. Volgens mw. Sour is gebleken dat ook in de beste locaties in Rotterdam de duurdere appartementen niet worden verkocht. Zoals het Montevideo waar men overgegaan is op verhuur van de appartementen in plaats van verkoop. Zo zijn er meerdere voorbeelden te noemen van duurdere appartementen, die momenteel leeg staan. Zij verzoekt dhr. Gall ook hiermee rekening te houden.

De markt wil volgens mw. Sour ééngezinswoningen. Zij stelt voor om deze argumenten door te geven aan de politiek.

Dhr. Gall legt uit dat de afdeling wonen onderzoek heeft gedaan naar de behoeften. Hieruit is gebleken dat er te weinig aanbod is voor appartementen in het hogere segment. Volgens dhr. Galan is het niet mogelijk om de appartementen tegen hoge prijzen te verkopen, indien de woningen zonder erfpacht en tevens in de (kleine) volumes aangeboden worden die de dhr. Gall noemt.

Op de vraag van dhr. Gall waarom men bezwaar heeft op appartementen, antwoordt dhr. Zwaans dat, door een gebouw met appartementen te plaatsen bestaande uit meer dan 3 lagen, de contact met de burens onpersoonlijk wordt.

Dhr. Huisman stelt voor, als het de gemeente om de opbrengst gaat en niet om het aantal van 120 woningen inclusief sociale bouw, om de appartementen te schrappen en meer grondwoningen te bouwen. Deze woningen zullen meer opleveren. De voorzitter reageert door aan te geven dat in het begin van het planproces niet is gestuurd op geld. De randvoorwaarden waren een gedifferentieerd plan met ruime woningen alsmede 20% sociale woningen, een bepaald minimum aantal woningen en het groen behouden. De gemeente heeft in overleg met de stedenbouwkundige bepaald dat met de beschikbare grond op dit terrein de ondergrens van aantal woningen 120 is.

Dhr. Galan geeft aan dat de uitgangspunt van de groep anders is. Volgens hem heeft Schiedam behoefte aan een plek die kapitaalcrachtige lieden aantrekt.

<p>Nu heeft de gemeente een unieke gelegenheid om deze kans te benutten. Hij verzoekt de voorzitter om dit door te geven aan de politiek.</p> <p>Dhr. Versteegh doet een voorstel om sociale ééngezinswoningen te bouwen. Maar dhr. Gall geeft aan dat gebleken is dat sociale appartementen een betere kwaliteit kunnen bieden binnen het beschikbare bouwbudget.</p> <p>Dhr. Van den Hengel benoemt punten die de aandacht moeten krijgen, namelijk de mogelijkheid dat de ontwikkelaar een bieding kan doen, waardoor je discussie kunt krijgen over het aantal woningen. Ten aanzien van het park moet men rekeningen houden met hangjongeren en verder ziet hij nu een hofjesgeest. Tevens benoemt dhr. Van den Hengel de ontsluiting aan de Juliana van Stolbergstaat, woningen die te dicht op elkaar komen en het behoud van de bunker als aandachtspunten.</p>		
<p>4. Presentatie Quadrat</p> <p>Dhr. Gall laat de presentatie zien die op 1 juli 2008 gegeven wordt aan de commissie en licht dit toe.</p> <p>Deze locatie is volgens dhr. Gall een bijzonder unieke locatie. Daarom willen zij geen voortzetting van de wijk, omdat dan de bijzonderheid van deze plek verdwijnt.</p> <p>Verdere kenmerken zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - niet een enclave maken, maar een ensemble - ontsluiting aan de Juliana van Stolbergstraat om vanuit de wijk de binnenstad te bereiken - autovrij gebied, parkkarakter - centrale plek behouden bij zusterhuis - appartementen aan de Burgemeester Knappertlaan - parkeren ondergronds, parkeerplaats aan de achtertuin en een apart parkeerterrein - ééngezinswoningen 7.5 meter breed, zodat het uitbreidbaar is in de diepte - bunker vooralsnog laten staan - oude zusterhuis blijft vooralsnog gehandhaafd <p><u>Reactie bewoners</u></p> <p>Indien er gekozen wordt voor 1 ontwikkelaar zal volgens de heer Versteegh de differentiatie teniet worden gedaan.</p> <p>Mw. Sour is van mening dat men terug moet gaan naar de basis, er is niet goed ‘uitgediscussieerd’, de visie ligt niet goed. Dhr. Gall geeft aan dat de punten die in eerdere overleggen zijn benoemd in het voorstel zijn verwerkt. Er is namelijk onder andere gekozen voor een gedifferentieerd milieu, groene ruimte en een autovrij gebied zodat het een goede buurt is voor de kinderen.</p> <p>Dhr. Gall vraagt wat de groep vindt van het voorstel. Men antwoordt dat het voorstel gewoontjes is en dat dit een gemiste kans is. Volgens mw. Van Cleeff wordt geen rekening gehouden met de ruimte en buurtbewoners om de hoogbouw heen. De bewoners vinden dat in de uitwerking de gedachten van de bewoners te weinig terugkomt. Tevens zijn er zorgen dat het ontwikkelingsproces anders zal verlopen. Dhr. Gall geeft aan dat de gemeente kiest voor een inschrijvingsmethodiek. Volgens de voorzitter heeft men wel voor ogen om de kwaliteit sterk te laten meewegen.</p> <p>Mw. Van Rossen vraagt of het nog steeds de bedoeling is om onder de sociale woningen kantoorruimtes te plaatsen, gezien de leegstand van onverhuurbare winkels en kantoren. De voorzitter antwoordt dat de ontwikkelaar deze mogelijkheid heeft, maar dat een alternatief geboden kan worden naar aanleiding van de markt. Het college heeft echter winkels uitgesloten. Mw. Van Rossen geeft aan dat in Vlaardingen een wijk is waar appartementen zijn gebouwd in de stijl van de wijk. Zij stelt voor dit voorbeeld mee te nemen in het gesprek met de politiek.</p>		

<p>De voorzitter geeft aan dat hij de opmerkingen van de klankbordgroep door zal geven aan de wethouder, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woningtype, differentiatie vooral in grootte, speels, anders dan anders, luxe, grote balkons - goed nadenken over het ‘stapelen’ van woningen - bieding van het grond - beheersbaarheid openbare ruimte - kwaliteit - zorgen dat kapitaal blijft en trek kapitaal aan van buiten 		
<p>5. Sluiting</p> <p>De voorzitter geeft dat aan dat op 8 juli 2008 een informatiebijeenkomst wordt georganiseerd. Het volgend overleg met de klankbord wordt gepland in september.</p> <p>De voorzitter sluit de avond af en bedankt de deelnemers voor hun komst.</p>		