

Zaterdag 28 november 2009 is in een goed gevulde foyer van het Theater aan de Schie het nieuwe stedenbouwkundige plan voor de ziekenhuislocatie gepresenteerd.

De tekeningen in vogelvlucht-perspectief, met verkaveling en geprojecteerd in een Google-foto van de wijk, gaven de belangstellenden een goede indruk van hoe Wissing de nieuwe wijk vorm wil geven.

Nadat wethouder Groene gesproken had, vertelde Peter Verschuren op bevlogen wijze hoe hij de locatie heeft ontworpen en wat hem daarbij geïnspireerd heeft. Vervolgens legde Daan Huisman van de Werkgroep Ziekenhuisbuurt het nieuwe plan overzichtelijk langs de vorig jaar vastgestelde standpunten. Hieronder zijn betoog.

### Samenvatting

De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt is positief over het stedenbouwkundig plan van het bureau Wissing Stedebouw en Ruimtelijke Vormgeving zoals aan de bewoners wordt gepresenteerd op zaterdag 28 november 2009. Het plan is aanzienlijk beter dan de plannen van Quadrat uit 2008 en voldoet in belangrijke mate aan de belangrijkste wensen en uitgangspunten van de bewoners. Er blijft echter een aantal stevige kanttekeningen over waar, wat de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt betreft, het laatste woord nog niet over is gezegd.

### Compromis

Voorafgaand aan de reactie van de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt moet iedereen doordringen zijn van het feit dat dit stedenbouwkundig plan een compromis is. Wissing heeft op knappe wijze een balans gezocht tussen de eisen en wensen van de verschillende partijen zoals vertegenwoordigd in het quality-team (het Q-team). Er mag geen misverstand over bestaan dat opbrengst van dit project voor de gemeente centraal staat. Alle overige eisen en wensen moeten rondom de opbrengst worden uitonderhandeld. Dat levert voor wat betreft de uitgangspunten van de bewoners, zoals door de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt in het Q-team verdedigd, wisselende resultaten op.

### Reactie

Wij geven onze reactie op het advies vanuit de belangrijkste standpunten van de omwonenden:

#### 1. Bouwstijl en stratenplan aansluitend op de bestaande wijk

De beeldkwaliteit, de bouwstijl en het doorgetrokken stratenplan, zoals toegepast in het stedenbouwkundig plan van Wissing, is wat de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt betreft uitstekend. Het grootste deel van de nieuwe wijk past goed bij de bestaande omliggende wijk.

#### 2. Grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen

Er is zwaar ingezet op grondgebonden woningen en slechts in beperkte mate op gestapelde bouw. Het stedenbouwkundig plan voldoet hiermee grotendeels aan de wensen van de omwonenden. De gestapelde bouw bevindt zich op drie plekken in de nieuwe wijk en concentreert zich vooral op het uit te breiden oude zusterhuis en een appartementencomplex in het centrum van de wijk.

### 3. Vrije kavels

In het stedenbouwkundig plan staan 10-12 kavels getekend met daarop vrijstaande villa's. In het Q-team is vastgelegd dat deze kavels in aanmerking komen voor particulier of collectief opdrachtgeverschap. Dit wordt ook in het programma van eisen opgenomen. De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt is verheugd dat de ambitie wat betreft vrije kavels voor particulier of collectief opdrachtgeverschap op de nieuwbouwlocatie wordt omgezet in realisatie. Dit is uniek in Schiedam. Het spreekt voor zich dat de woningen op de vrije kavels aan het beeldkwaliteitskader (BKK) van de nieuwbouwlocatie moeten voldoen. Dit wordt nog nader uitgewerkt in het Q-team.

### 4. Grote, luxe appartementen voor ouderen

Het uitgangspunt was de behoefte van oudere bewoners in de wijk aan grote, luxe appartementen zodat zij in de wijk kunnen blijven wonen. Qua afmetingen heeft deze doelgroep behoefte aan appartementen van minimaal 180 vierkante meter met balkons en/of een tuin. De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt constateert dat er een grote hoeveelheid (rond de 55) appartementen in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. Ongeveer de helft daarvan zijn dure appartementen met een maximale oppervlakte van 130-140 vierkante meter. De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt heeft meerdere keren aangegeven zich zorgen te maken over de afzetmogelijkheden van dit grote aantal appartementen vanwege het aanbodoverschot van dit woningtype in het algemeen in de regio en in Schiedam in het bijzonder. Toch is in het stedenbouwkundig plan het aantal appartementen opgevoerd omwille van de benodigde opbrengst van dit project. De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt is hier zeer kritisch over. Marktonderzoek moet voor meer duidelijkheid zorgen.

### 5. Maximaal vier woonlagen

In het stedenbouwkundig plan van Quadrat leidde een woontoren van acht woonlagen tot grote protesten vanuit de bewoners. Daarop werd het uitgangspunt geformuleerd dat in de nieuwe wijk maximaal vier woonlagen plus een flauw schuine kap past. Door in dit nieuwe stedenbouwkundig plan van Wissing het appartementengebouw naar het midden van het terrein aan het plantsoen te verhuizen wordt de omwonenden enigszins de wind uit de zeilen gehaald. Echter, waar in de eerste versie van het stedenbouwkundig plan van Wissing keurig werd begonnen met een appartementengebouw van vier woonlagen is dit in de laatste presentaties voor het Q-team verhoogd tot uiteindelijk zes woonlagen plus nog een koepeltje (qua hoogte vergelijkbaar Stolbergstaete/Prinsenshoek). Dit compromis is nodig om nog meer appartementen elders op het terrein te voorkomen. De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt stelt vast dat de vorm en het beeld in elk geval wel beter is. Over de uiteindelijke hoogte vindt nog overleg plaats met inachtneming van alle aspecten waaronder woningaantallen, woninggroottes, maar ook de wensen van de bewoners. De discussie hierover is dus nog niet volledig afgerond.

### 6. Ruime parkeernorm

In het advies van de oud-wethouders werd gesproken over een parkeernorm van 2,0. Dat vonden wij dit een prima uitgangspunt. Zoals door de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt bij het advies van de oud-wethouders al heeft opgemerkt is niet duidelijk of deze parkeernorm wordt gehaald. Daarbij is door ons gewezen op de bestaande aanzienlijke parkeerdruk in de wijk West. De parkeerruimte bij de grondgebonden woningen in het plan van Wissing lijkt redelijk in orde, zeker als op eigen erf kan worden geparkeerd. Daarnaast bieden de extra straten mogelijkheden voor parkeren aan de straat. Echter, de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt is er nog niet van overtuigd dat er voldoende parkeerruimte is voor het grote aantal appartementen waardoor een toename van de parkeerdruk in de straten rondom de nieuwe wijk niet is uitgesloten. Dit punt moet nog worden opgehelderd.

#### 7. Een goede bestemming voor het oude zusterhuis

De Frankeland groep heeft zich gemeld als geïnteresseerde partij voor het oude zusterhuis, waarvan de aanvraag voor 'gemeentelijk monument' in behandeling is. Beide feiten zijn hoopgevend omdat daarmee enerzijds het oude zusterhuis gespaard blijft en dat er anderzijds een goede bestemming, te weten wonen in combinatie met zorg voor gevonden is. Op twee punten moeten we echter kritisch zijn: ten eerste is de 'deal' tussen de gemeente en de Frankeland groep nog niet rond en wat gebeurt er als het onverhoopt niet doorgaat? Ten tweede is op de tekeningen van het nieuwe stedenbouwkundig plan te zien dat het oude zusterhuis enorm wordt uitgebreid. Wij vragen ons af wat de zin is van het behoud van het oude zusterhuis en de monumentenstatus als het straks onherkenbaar wordt verbouwd en uitgebreid?

#### 8. Behoud van groen en speelruimte voor kinderen

De nieuwe wijk krijgt een groen karakter. De belangrijkste bomen blijven behouden en er wordt zelfs 'omheen' gebouwd. Daarnaast is er een grote groenstrook langs de BK-laan en een groot groen 'hart' in het centrum van de nieuwe wijk met volop speelruimte voor kinderen. Er is echter ook kritiek: van de 168 bomen die op en rond het ziekenhuisterrein stonden voorafgaand aan de sloop dreigt nog niet de helft van dat aantal over te blijven, zelfs na de aanplant van nieuwe bomen. Argument: kopers van de nieuwe wijk willen geen bestaande bomen in hun tuinen en hun auto's niet onder bomen parkeren. Wij vinden dat een vastgoedredentatie en het is strijdig met de toezeggingen die door de gemeente en de projectleiding aan de bewoners zijn gedaan over het groenbehoud.

#### Afsluitend

Wat de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt zijn we veel verder dan vorig jaar, maar we zijn er nog niet. Wij blijven actief meedenken en meewerken aan de volgende stappen, te weten de afronding van het stedenbouwkundig plan en het programma van eisen.