



## TOELICHTING EN REACTIE UITSPRAKEN WETHOUDER IN AD

In het Algemeen Dagblad van maandag 4 oktober heeft wethouder Maarten Groene uitspraken over de sloop en de planvorming gedaan die om toelichting en reactie van de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt vragen.

Wij maken daarbij een splitsing tussen sloop en planvorming omdat het twee gescheiden processen zijn.

### Sloop

De sloop van het voormalige ziekenhuis aan de BK-laan is in een vergevorderd stadium. Van de hoogbouw is alleen nog maar een grote berg puin over. Het AD schrijft er het volgende over:

"Toch kan het nog even duren voordat alles echt weg is. Er loopt momenteel een onderzoek naar de sloop van de kelder. Bewoners hebben namelijk de vrees geuit dat het grondwaterpeil te hard stijgt als die kelder wordt weggebroken. "Ik hoop dat de sloop aan het einde van het jaar af is, maar houd daarbij een flinke slag om de arm," reageert wethouder Maarten Groene. "We hebben al zoveel tegenslagen gehad bij dit project. We weten niet wat het onderzoek brengt."

Het klopt dat de bodemgesteldheid en de mogelijke gevolgen van de sloop van kelders en funderingen een grote zorg voor de bewoners zijn. De grond in Schiedam-West is onder de bovenste vaste laag van maximaal twee meter bijzonder slap (veen). Het verwijderen van de ruim 8 meter diepe kelders kan een verstoring van grondwaterpeil en grondlagen tot gevolg hebben waardoor er risico bestaat op verzakkingen van omliggende woningen. Of dit ook daadwerkelijk het geval is, is afhankelijk van de resultaten van een bodemonderzoek dat momenteel wordt uitgevoerd door de firma Geomet. Het onderzoek moet in kaart brengen wat de huidige bodemsituatie is, wat de risico's van sloop van de kelders is, welke maatregelen moeten worden genomen om die risico's uit te sluiten en hoe de uitvoering van die maatregelen moeten worden gecontroleerd. Het bodemonderzoek dient als basis van de aparte sloopvergunning voor de kelders.

De flinke slag om de arm wat betreft de sloopplanning lijkt verstandig. Niet alleen omdat er al veel tegenslagen bij de sloop zijn geweest, maar ook omdat er al sinds februari 2009 (!!!) al aan het bodemonderzoek wordt gewerkt. Tot nu toe zijn alle onderzoeksrapporten onvoldoende verklaart en Geomet is ook al het tweede bureau (na Oranjewoud) die met het bodemonderzoek bezig is. In de afgelopen 20 maanden heeft de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt drie keer een versie van het onderzoeksrapport kunnen bekijken en beoordelen en in alle gevallen was het onvoldoende. Uiteraard hoopt de werkgroep dit keer wel op een goed en compleet rapport. Ook de werkgroep weet niet wat het onderzoek brengt, dus ook wij kunnen niet zeggen wat we kunnen verwachten van de planning van het resterende sloopproces.

### Planvorming

In november 2009 is het stedenbouwkundig plan ("Stedenbouwkundig Programma van Eisen") door bureau Wissing opgeleverd. Dit plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het door het college aangestelde Q-team (kwaliteitsteam) waarin naast diverse experts ook de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt is vertegenwoordigd. Basis voor het plan is het "beeldkwaliteitskader", een advies dat in opdracht van wethouder Maarten Groene door oud-wethouders Adri



Reijnhout en Peter Groeneweg is opgesteld. Begin 2010 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen in zijn volledigheid aangenomen door de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Beheer en door de gemeenteraad. Vanaf half februari 2010 ligt het planvormingsproces echter feitelijk stil. Het AD schrijft het volgende:

"Achter de schermen buigt de gemeente zich over de verdere plannen. "We wilden voor het raadsvoorstel een compleet project maken, zodat de ontwikkelaar dat alleen nog hoefde uit te voeren," licht Groene toe. "Nu willen we in het nieuwe jaar via een aanbesteding een ontwikkelaar zoeken en die eerder bij de plannen betrekken."

Het eerder betrekken van een ontwikkelaar is volgens de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt een misser van de eerste orde. In het advies van Reijnhout/Groeneweg en het door de experts in het Q-team is er juist op gehamerd om de gemeente zelf de regie in handen te houden tot en met een definitief ontwerp dat alleen nog maar gebouwd hoeft te worden. Op die manier hou je de regie over een goed en mooi uitgewerkt plan op een unieke (en een van de laatste) bouwlocatie waar Schiedam zich in de woningmarkt op de kaart kan zetten. Experts in het Q-team hebben uitgelegd dat projecten zoals Sveaparken in Schiedam en Mortiere in Middelburg op veel details in kwaliteit hebben ingeboet omdat de ontwikkelaar er meer geld aan wilde verdienen en de kwalitatieve details heeft geschrapt.

De koper is de dupe. Woningen worden duurder als een ontwikkelaar eerder wordt ingezet en de kwaliteit wordt minder. Schiedam wordt ook de dupe. Dure, middelmatige woningen zijn er in overvloed in de Rijnmond-regio. Door op kwaliteit in combinatie met prijs te onderscheiden kan de gemeente de aantrekkelijke kopers naar Schiedam trekken.

Door een ontwikkelaar in een eerder stadium te betrekken kiest de gemeente voor de gemakkelijke weg, maar tegen welke prijs? Het klopt dat de gemeente dan kosten bespaard voor de fasen waarin het zelf de regie niet voert (zoals een projectleider en architecten), maar aan het einde van de rit moet je je afvragen of je dure en gemiddelde woningen in deze markt gaat slijten.

De aankondiging van de wethouder is overigens ook in andere opzichten teleurstellend: het Q-team en de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt moeten de gewijzigde plannen van wethouder Groene uit de krant vernemen, terwijl diezelfde wethouder al sinds februari geen inhoudelijke antwoorden geeft op mondelinge en schriftelijke vragen over de planvorming van Q-team en werkgroep. Het Q-team (1 jaar) en de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt (bijna 3 jaar) zijn zeer betrokken bij het komen tot het beste en mooiste resultaat voor Schiedam, maar zien nu een groot deel van hun inspanningen en doelstellingen in rook op gaan.

## Projectplanning

De wethouder sluit in het AD-artikel af met de mededeling dat hij nog niet durft te zeggen hoe de planning van het project volgend jaar precies verloopt. Dat willen wij geloven. Het totale project ligt al twee jaar achter op schema en de financiële tegenvallers bij de sloop en planvorming hebben er ongetwijfeld voor gezorgd dat de oorspronkelijk voorziene exploitatie van de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein ernstig in gevaar is gekomen.



## Conclusie

De experts in het Q-team hebben benadrukt dat een gunstige exploitatie van de herontwikkeling nog steeds mogelijk is als er goed geprijsde, kwalitatief hoge woningen worden gebouwd. Dat resultaat is te bereiken als wordt gekozen voor de aanbevolen en door college en raad aangenomen route. De BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt roept college en raad op om niet voor de gemakkelijke weg en de korte termijn te kiezen, maar voor de lange termijn weg, die deze locatie en Schiedam verdienen.

Woensdag 6 oktober vergadert de BVSW Werkgroep Ziekenhuisbuurt met wethouder Maarten Groene en komen bovenstaande zaken aan de orden.

Bron: AD Waterweg 4 oktober 2010 (Ellen van Gaalen)