

# Verlag inloopbijeenkomst AM Houthaven

## Inleiding

Samen met de gemeente Schiedam werkt ontwikkelaar AM aan een plan voor het bouwen van circa 65 woningen op de Westfrankelandsedijk in Schiedam.

Het project biedt een aantrekkelijk woonmilieu, levert een belangrijke bijdrage aan het woningaanbod en zoekt verbinding met het verleden van de historische houthavens.

In eerste instantie zouden er op de locatie 65 eengezinswoningen gebouwd worden. Dit plan is echter aangepast aangezien de Westfrankelandsedijk moet worden verhoogd zodat Schiedammers in de toekomst veilig en droog kunnen blijven wonen. Hierdoor wordt het plangebied smaller waardoor er niet genoeg ruimte is om 65 eengezinswoningen te bouwen en de gewenste ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Daarom ontwikkelen AM en de gemeente Schiedam een nieuw woningbouwplan voor circa 65 appartementen die passen in de groene waterrijke omgeving van Houthaven. Hiervoor heeft AM eind 2023 bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Bij de uitwerking van het nieuwe woningbouwplan voor Houthaven worden omwonenden en naastliggende bedrijven actief betrokken. Daarom organiseerden ontwikkelaar AM en de gemeente Schiedam op woensdag 15 mei 2024 een inloopbijeenkomst. Bezoekers kregen de gelegenheid om hun mening te geven over de nieuwe plannen en konden vragen stellen aan aanwezige experts over de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

In dit verslag vindt u een samenvatting van de belangrijkste inzichten en ideeën die zijn opgehaald tijdens de inloopbijeenkomst.

Dit verslag bestaat uit:

- Algemene terugblik van de inloopbijeenkomst: over belangrijkste inzichten verkregen uit gesprekken met aanwezigen.
- Bijlage 1: Overzicht van reacties en opmerkingen voorzien van antwoord
- Bijlage 2 adressenlijst

## In het kort

In totaal hebben 316 adressen een uitnodiging per brief ontvangen (zie bijlage 2). Ongeveer 40 mensen hebben de inloopbijeenkomst bezocht. De sfeer was gemoedelijk en constructief, waardoor veel waardevolle informatie is opgehaald uit de gesprekken en aanwezigen goed zijn geïnformeerd over de plannen.

Veel aanwezigen hadden vragen of maakte zich zorgen over het groen en de hoogte van de woningen. Ook gaf men aan meer duidelijk te willen over het uiterlijk van de nieuwe woningen. Er waren ook mensen aanwezig die blij zijn met de bouw van de nieuwe wijk en met veel interesse de plannen volgen.

## Algemene terugblik

Tijdens de inloopbijeenkomst die plaats vond van 19.00 tot 21.00 uur konden geïnteresseerden op elk moment binnenlopen om informatie te krijgen en hun mening te geven over het project. In de ruimte stonden diverse panelen opgesteld waarop verschillende thema's werden uitgelicht. Bij de panelen stonden experts en vertegenwoordigers van AM en de gemeente om vragen van bezoekers te beantwoorden. Daarnaast was er een speciaal paneel waar mensen hun reacties konden achterlaten via post-its.

### Interesse

Uit gesprekken met bezoekers blijkt dat de meeste mensen niet tegen de bouw zijn van de appartementen. Men begrijpt dat het belangrijk is dat er gebouwd wordt. Sommige mensen zijn zelfs blij dat er gebouwd gaat worden en gaven aan interesse te hebben in een van de appartementen.

### Groen

Omwonenden vroegen zich wel af hoeveel groen er precies gaat verdwijnen en benadrukten het belang van het behoud van bomen en andere flora en fauna. Daarbij vroeg een aantal bezoekers zich af welke maatregelen er zijn genomen om de ijsvogels in het gebied te beschermen.

### Woonlagen

Een aantal omwonenden vindt vier woonlagen te veel en hebben een voorkeur voor minder woonlagen of een mix aan hoog-en laagbouw. Ook was er bezorgdheid over geringe afstand van de nog te bouwen appartementen tot bestaande woningen. Dit zou volgens sommigen leiden tot minder privacy.

### Overlast

Een ander belangrijk thema was de mogelijke overlast door de steiger en het wandelpad achter de nieuwe appartementen. Ook zijn er zorgen over geluidsoverlast, vooral van het nabijgelegen industrieterrein.

Tot slot gaven bezoekers aan meer duidelijk te willen over de het uiterlijk van de nieuwe appartementen. Het is daarbij belangrijk dat het uiterlijk goed past in de groene omgeving.



## Bijlage 1

Overzicht van reacties en opmerkingen voorzien van antwoord

In deze bijlage vindt u de vragen en opmerkingen die zijn verzameld tijdens de informatieavond. Aangezien veel van de opgehaalde opmerkingen en vragen inhoudelijk overeenkomen, zijn deze samengevoegd en gecategoriseerd per thema. De vragen en opmerkingen zijn voorzien van antwoorden.

Thema: Ontwerp en Uiterlijk van de Gebouwen

1. Wij vinden het belangrijk dat het uiterlijk past in de omgeving. Industrieel zou mooi kunnen zijn, zolang het complementair is aan de groene omgeving. Het is voor ons alleen duidelijk wat de vorm is van de gebouwen. Maar hoe zit het met het materiaal en de kleur van de gebouwen?

Antwoord:

De beoogde architectuur van de blokken verwijst naar de beeldtaal van de voormalige houtloodsen op deze plek. In de gevel wordt beoogd hout toe te passen eveneens als verwijzing naar de loodsen. Daarbij is hout een duurzaam en circulair materiaal.

2. De bouwhoogte is niet in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de omgeving. Kan de bouwhoogte worden aangepast om beter aan te sluiten bij de omgeving?

Antwoord:

De bebouwing loopt trapsgewijs op van twee naar vier verdiepingen. Het lage deel bevindt zich aan de zijde van het Schiegemeal en het hoge deel aan de zijde van het Sterrebos. Het laagste deel van twee verdieping met kap heeft de schaal van een groot woonhuis. Aansluitend volgen twee blokken met kap van elk drie lagen hoog, zoals ook in de omgeving te vinden is, waarbij het derde blok vier lagen hoog is. Een hoogteniveau zoals het appartementengebouw aan de Stadhouderskade past niet bij de trapsgewijze opbouw van de massa vanaf twee verdiepingen.

3. Het gebouw oogt als een lange muur vanaf de overzijde. Kan er meer differentiatie in hoogtes worden aangebracht?

Antwoord:

De stedenbouwkundige opzet van het geheel wordt gekenmerkt door een landschappelijk sfeer. De bebouwing kent een geleiding in verschillende blokken, onderbroken door twee transparante trappenhuisen en de poort. De verschillende blokken volgen losjes de oever en hebben sprongen in de rooilijn. Ook is er variatie in de hoogte aangebracht.

4. Kan er een tweede torentje tegenover de toren langs de brug komen, dat kan wellicht verlichting kan bieden in het lage volume?

Antwoord:

Een hoogteniveau zoals het appartementengebouw aan de Stadhouderskade past niet bij

de trapsgewijze opbouw van de massa vanaf twee verdiepingen.

5. Ik vind dat de woningen erg dicht op mijn woning staan. Ik woon aan de overkant en er zit ongeveer 6 meter tussen. Ik denk dat het beter zou zijn als de nieuwe woningen verder naar achter worden geplaatst. Dat is prettig voor iedereen, dan hebben we namelijk veel minder last van elkaar.

Antwoord:

Op de locatie worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Daarnaast moet de bebouwing op een bepaalde afstand van de dijk liggen die in de toekomst verzwaaard moet kunnen worden.

6. Waarom wordt de grond niet afgegraven zodat wij minder last hebben van de hoogte van de gebouwen?

Antwoord:

De grond kan niet worden afgegraven o.m. vanwege de (toekomstige verzwaring van de) dijk, de toegangsweg en de bestaande bomenrand.

Thema: Geluidsoverlast

1. Ik maak mij zorgen over de geluidsoverlast van bedrijven in de omgeving. Zijn er maatregelen genomen tegen het geluid van het industrieterrein?

Antwoord:

Om de voorgenomen woningbouw mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek omgevingslawaai door o.a. industrie, scheepvaart en wegverkeer uitgevoerd. Omdat een beperkt aantal zogenoemde grenswaarden worden overschreden, wordt een dove gevel toegepast dan wel geluidsafschermende maatregelen getroffen zoals bijvoorbeeld comfortboxen en verhoogde isolatie. Hiermee wordt binnen de geluidsnormen gebleven en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Thema: Groen

1. Is er al een kapvergunning verleend?

Antwoord:

Nee. Deze vergunning wordt in een later stadium, in de fase van de bouwtechnische vergunningsaanvraag en bouwrijp maken aangevraagd. In het plan worden zoveel mogelijk huidige bomen behouden en de te kappen bomen worden op locatie gecompenseerd.

2. Wij vragen ons vooral af wat er gebeurt met het groen waar we nu op uitkijken?

Antwoord:

In het plan worden de meeste bomen behouden. Langs de oever is een wandelpad beoogd in de vorm van een vlonderpad. Het groen van de oever blijft waar mogelijk gehandhaafd. Delen langs het nieuwe gebouw worden opnieuw geprofileerd en daarna met een biodivers kruidenmengsel passend bij de bestaande omgeving ingezaaid. De waterlijn blijft onveranderd.

3. Wat gebeurt er met de bomen en het groen aan de rechterkant van het plangebied?

Antwoord:

Dit valt buiten het plangebied van de woningbouwontwikkeling. Er is met de gemeente overleg over het goed vormgeven van de overgang van beide gebieden en de groenstructuur.

4. Wat gebeurt er met het huidige groen waar de steiger en het wandelpad zijn gesitueerd?

Antwoord:

De vlonder waarborgt het wandelpad en het groen van de oeverstrook wordt een kwalitatieve goede groene invulling. Huidig groen wordt dan wel gehandhaafd dan wel ingevuld met een nieuwe groene invulling van bijv. gras, bloemen en kruiden.

5. De bebouwing staat te dicht langs de waterkant. Kan er meer groen tussen de bebouwing en het water komen?

Antwoord:

Op de locatie worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Daarnaast moet de bebouwing op een bepaalde afstand van de dijk liggen die in de toekomst verzaard moet kunnen worden. Het gebied tussen het wandelpad (de vlonder) en de bebouwing blijft een groene invulling.

6. Ik ben benieuwd wat de gevolgen zijn voor de flora en fauna als de nieuwe wijk er straks is. Nu vliegen er veel vogels, ook zeldzame vogels zoals ijsvogels. Is er in de plannen rekening gehouden met de gevolgen voor de dieren en het groen?

Antwoord:

Er is extern onderzoek gedaan naar flora en fauna in het kader van de wet natuurbescherming. Daarnaast is er ook nader onderzoek gedaan naar soortenbescherming: onder meer voor broedvogels, flora, steenmarter, vleermuizen e.a. Er zijn geen beschermde functies voor de onderzochte diersoorten in het projectgebied aangetroffen (bijv. geen jaarronde beschermde vogelnesten en winterverblijfplaatsen. Voor de bouwwerkzaamheden worden ook maatregelen getroffen om het doden van aanwezige dieren te voorkomen. Veel groen in het gebied blijft ook gehandhaafd. Zo blijven o.a. de meeste bomen behouden. Alvorens de werkzaamheden daadwerkelijk gaan beginnen wordt aanvullend onderzoek gedaan naar o.a. verblijfplaatsen van de steenmarter en vleermuizen en potentieel jaarrond beschermde nesten van broedvogels.

Thema: Overlast en Veiligheid

1. Ik maak mij zorgen over de steiger die achter de appartementen wordt geplaatst. Ik ben bang dat er veel overlast zal ontstaan door hangjeugd en zwemmers in de zomer. Hoe gaat de gemeente dit aanpakken?

Antwoord:

Het vlonderpad maakt onderdeel uit van het openbaar gebied. De gemeente zorgt voor het beheer en onderhoud hiervan.

2. Ik heb met name moeite met het pad dat achter de woningen komt. Ik vrees dat het voor overlast zal zorgen door hangjongeren.

Antwoord:

Het vlonderpad maakt onderdeel uit van het openbaar gebied. De gemeente zorgt voor het beheer en onderhoud hiervan.

3. Als bewoners van Résidence Sterrenbos maken wij ons zorgen over het loopverkeer door de komst van het nieuwe pad. We denken dat het heel erg druk wordt. Bovendien ervaren we nu al veel overlast door stank van de hondenpoep. Als het straks nog drukker wordt in het park vrezen wij dat dit alleen maar erger wordt.

Antwoord:

In principe versterken we bestaande wandel/uitlaatroutes zoals ze nu gebruikt worden door omgeving waaronder de bewoners van Residence Sterrenbos. Versterken zou moeten leiden tot beter beheer. Mogelijk kunnen we iom gemeente wat extra afvalbakken voor hondenpoep plaatsen.

4. Er zijn zorgen over het wandelpad en de steiger langs het water. Dit zorgt voor overlast, vergelijkbaar met de kade die linksboven het plangebied ligt. Is het mogelijk om deze af te sluiten voor kopers?

Antwoord:

Het vlonderpad maakt onderdeel uit van het openbaar gebied en kan dan ook niet worden afgesloten. De gemeente zorgt voor het beheer en onderhoud van het vlonderpad.

Thema: Plan

1. Het is mij niet duidelijk of het plan al is goedgekeurd door de welstandscommissie. Indien het plan wel is goedgekeurd vraag ik mij ook af of alles vaststaat?

Antwoord:

In deze eerste fase wordt vergunning aangevraagd om woningbouw mogelijk te maken in het gebied door een bestemmingswijziging. Na de bestemmingswijziging wordt het plan, de massastudie, nader uitgewerkt tot een architectonisch ontwerp en wordt het plan bij de welstandscommissie gepresenteerd.

2. Ik begrijp niet waarom hier wordt gebouwd. Plannen uit het verleden zijn namelijk altijd afgekeurd, waarom mag het nu ineens wel?

Antwoord:

De woonwijk Houthaven fase 1 is inmiddels geruime tijd opgeleverd. In lijn met de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en AM staat de tweede en laatste fase van de Houthaven ook op de rol om woningbouw te ontwikkelen. De leegstaande opstallen in het gebied zijn destijds gesloopt waarna het gebied is ingericht als tijdelijke groenvoorziening in afwachting tot de herontwikkeling naar woonwijk. Een eerste plan met eengezinswoningen is om de toekomstige dijkverzwaring mogelijk te maken en het behouden van zoveel mogelijk bestaande bomen op de locatie gewijzigd in een plan op een kleinere bouwvlek met appartementen.

3. Wat is de visie op een natuur inclusieve oever?

Antwoord:

Het groen van de oever blijft waar mogelijk gehandhaafd. Delen langs het nieuwe gebouw worden opnieuw geprofileerd en daarna met een biodivers kruidenmengsel, passend bij de bestaande omgeving, ingezaaid. De waterlijn blijft onveranderd. Er wordt een vlonderpad toegevoegd met respect voor de groene invulling van de oever.

4. Waarom is het oorspronkelijke plan met eengezinswoningen vervangen?

Antwoord:

Een eerste plan met eengezinswoningen is gesneuveld om de toekomstige dijkverzwaring mogelijk te maken en om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden op de locatie. Daarom is het plan gewijzigd in een plan op een kleiner gebied met appartementen.

5. Waarom is er een leeflaagconstructie aangebracht en waarom moet de grond opgehoogd worden?
6. Wordt de vervuilde grond afgegraven?
7. Hoe zit het met de vervuiling op de locatie?

Antwoord:

Op de locatie is de verontreinigde bodemlaag afgedekt met een signaallaag en vervolgens aangevuld met schone grond waarmee de bodem geschikt is gemaakt voor de bestemming. De locatie wordt niet afgegraven i.v.m. (de toekomstige verzanding van) de dijk.

8. Waarom mag mijn steiger maximaal 6 meter zijn, hoe lang is de steiger waar ik straks op uitkijk?

Antwoord:

Er komt in het plan geen steiger voor het afmeren van vaartuigen. In het plan komt een vlonderpad over het talud (dus niet in het water). Het doel is langs het water te kunnen wandelen. Het pad wordt geen particulier eigendom maar is onderdeel van het openbaar gebied, dat door de gemeente wordt onderhouden en beheerd. Het vlonderpad komt langs de oever te liggen over een lengte van ongeveer 130 meter.

9. Komt de steiger in het water?

Antwoord:

Er komt in het plan geen steiger. In het plan komt een vlonderpad over het talud (dus niet in het water).

Thema: Parkeren en Bereikbaarheid

1. Ik denk dat het een goed idee is om een parkeergarage te bouwen onder de nieuwe wijk. Met de komst van de nieuwe woningen wordt het huidige parkeerprobleem mogelijk alleen maar erger. Bovendien denk ik dat er een voetgangersbrug moet worden geplaatst van de oude naar de nieuwe wijk. Dat bevordert de bereikbaarheid van het zwembad en het winkelcentrum.

Antwoord:

Gemeente en AM hebben afgezien van een brugverbinding. Voor de appartementen wordt geen parkeergarage gemaakt, maar worden op het maaiveld de parkeerplaatsen voor de nieuwe appartementen gerealiseerd.

2. Kan de brug terugkomen?

Antwoord:

Nee, er wordt geen brugverbinding gerealiseerd. Gemeente en AM hebben daarvan afgezien.



## Bijlage 2

Hieronder vindt u een overzicht van alle adressen die zijn uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.

- Havenstraat 10 t/m 36 (even & oneven)
- Stadhouderslaan 1 t/m 51 (oneven)
- Stadhouderskade 1 t/m 61 (oneven)
- Willem de Zwijgerlaan 35 t/m 145 (oneven)
- Goereestraat 32 t/m 61 (even & oneven)
- Spijkenisserstraat 1 t/m 15 (even & oneven)
- Goereesestraat 32 t/m 61 (even & oneven))
- Spijkenisserstraat 1 t/m 15 (even & oneven)
- Stellendamsestraat 1 t/m 17 (even & oneven)
- Mookhoeksestraat 1 t/m 14 (even & oneven)
- Slikkerveersestraat 20 t/m 27 (oneven)
- Westfrankelandsedijk 1, 3, 7, 9 (oneven)
- Havenstraat 1 t/m 34 (even & oneven)
- Nieuwe Waterwegstraat 1 t/m 55 (even & oneven)
- Admiraal de Ruyterstraat 2 t/m 33 (even & oneven)
- Admiraal Lucashof 3 t/m 16 (oneven & even)
- Admiraal Tromphof 2 t/m 5 (even & oneven)
- Admiraal Trompstraat 1 t/m 29 (even & oneven)
- Havendijk 1001