

VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST THE MILLER

Datum: 5 april 2022
Tijd: 19.30 – 21.00 uur
Locatie: Beatrix Zaal, Langekerkstraat 70, Schiedam

Aanwezigen organisatie

- Wilbert de Rooij – Did Vastgoedontwikkeling
- Marleen van den Broek – Did Vastgoedontwikkeling
- Reimar von Meding – KAW architecten
- Annemarie Nix – Gemeente Schiedam
- Darius Spencer – Gemeente Schiedam
- Bas Hovens – Gemeente Schiedam
- Marinka van Vliet – Bureau Buhrs
- Xandra Kok – Bureau Buhrs

Doel bijeenkomst

In december 2021 is de grondreserveringsovereenkomst met de gemeente voor het initiatief ‘The Miller’ ondertekend. Dit jaar wordt de haalbaarheid van het initiatief onderzocht. Op dit moment staan we nog aan het begin van het traject. Toch willen we omwonenden vroeg in het proces betrekken en zo goed mogelijk over het initiatief informeren. Het doel van de inloopbijeenkomst van 5 april was:

- Omwonenden informeren over het initiatief;
- Reacties aan horen en waar mogelijk meenemen in de verdere onderzoeken en uitwerking van het initiatief.

Doelgroep

De doelgroep betrof directe omwonenden in een straal van 250 meter om het plangebied. Ongeveer 1.900 huishoudens zijn door middel van een huis-aan-huisbrief uitgenodigd. Geïnteresseerden konden zich aanmelden via de website. Er waren ruim 100 omwonenden aanwezig.

Opzet

Een inloopbijeenkomst waarin aanwezigen aan de hand van 9 panelen informatie konden inwinnen over het initiatief. De volgende thema's kwamen op de panelen aan bod:

- Schetsontwerp The Miller
- Schiedam als stad
- Locatie
- Woningen
- Duurzaamheid
- Bezonning
- Molenbiotoop
- Aandachtspunten
- Proces & Planning

Bij de ingang en op de statafels lagen reactieformulieren die aanwezigen konden invullen. Zij konden hierop hun reactie geven/vraag stellen en aangeven of zij op de hoogte gehouden willen worden.

Resultaten

De reacties van omwonenden liepen uiteen. Enerzijds leven er zorgen over de hoogte, het parkeren, overlast en het effect op de molens. Anderzijds is er een groot woningtekort, waar dit initiatief een antwoord op kan zijn. Ook over het architectonische ontwerp liepen de meningen uiteen. Over het algemeen was de sfeer gemoedelijk. De reacties en zorgen zijn aangehoord en worden waar mogelijk meegenomen in de verdere onderzoeken en uitwerking van het initiatief.

Onderstaand de meest gehoorde reacties.

Algemeen

- Veel omwonenden vragen zich af waarom er specifiek voor deze locatie is gekozen. De locatie wordt een 'postzegelloccatie' genoemd, omdat er maar beperkte ruimte is. Uitgelegd is dat het een centrale, goed bereikbare plek is, dichtbij het centrum en verkeersknooppunten. Het is momenteel een verhard en onbebouwd stukje Schiedam, wat de kans biedt om woonprogramma toe te voegen, zonder te hoeven slopen. Daarnaast biedt het de kans om de entree van de stad een stadse allure te geven.
- Een veel gehoorde reactie gaat over de hoogte. De beoogde hoogte van The Miller is 70 meter. De vraag wordt gesteld of dit passend en wenselijk is in Schiedam. Er is voor specifiek deze hoogte gekozen door een combinatie van factoren betreffende het woonprogramma, hoogteaccent en bouwkosten. De hoogte zorgt ervoor dat er op deze locatie veel betaalbare woningen kunnen komen. Desalniettemin blijven veel aanwezigen van mening dat dit niet de juiste locatie is voor dergelijke hoogbouw.
- Sommige omwonenden vinden het schetsontwerp esthetisch niet fraai. Twee omwonenden noemen het gebouw te 'kantoorachtig'. Andere omwonenden noemen het juist wel een verbetering van de wijk en een 'prachtige stadsentree'.
- Andere aanwezigen waren bijzonder positief over het initiatief. Met name woningzoekenden juichen de komst van The Miller toe en hopen op een snelle realisatie.
- Er werden vragen gesteld over de invulling van de plint. Uitgelegd is dat er een mogelijkheid is dat er kleinschalige commerciële functies in de plint kunnen komen, maar dat dit nog nader onderzocht wordt.

Woonkansen

- Meerdere omwonenden gaven aan blij te zijn met een dergelijk initiatief, omdat het bijdraagt aan meer woonruimte in de overspannen woningmarkt.
- Sommige aanwezigen zijn naar de inloopavond gekomen, omdat zij geïnteresseerd zijn in het huren van de nieuwe woningen.
- Vragen van geïnteresseerde huurders gingen over:
 - De manier van toewijzen van de huurwoningen;
 - Oppervlaktes woningen;
 - Prijzen en type woningen (sociale huur, midden- en vrije sector);
 - Indeling woningen;
 - Planning.

Molens

Het effect van het initiatief op de nabijgelegen molens is een veelbesproken thema. Recentelijk is hier veel over in de media verschenen. De molenbiotoop en het effect van The Miller op wind- en zichtbelemmering wordt serieus genomen en gedegen onderzocht. Uit de eerste onderzoeken blijkt van zichtbelemmering geen sprake en de afname van windvang beperkt, maar niet afwezig. De molenbiotoop geldt uitsluitend voor De Palmboom. De molenbiotoop voor de Kameel is niet juist en wordt nog aangepast in het bestemmingsplan. Daarnaast uiten een aantal aanwezigen de zorg dat de molens door The Miller een minder prominente plek in de skyline van Schiedam zullen krijgen.

Parkeren

Parkeren is een veelgenoemde zorg. Het is momenteel al druk in de buurt. Met de komst van The Miller komen daar nog 150 huishoudens bij. Deze zorg erkennen we en we onderzoeken verschillende mogelijkheden, waaronder een gebouwde parkeergarage en deelmobiliteit.

Omgeving

- Een aantal bewoners maakt zich zorgen om de veiligheid in de buurt. Op dit moment ervaren bewoners overlast door hangjongeren en wordt er drugs gedeald. Er is weinig sociale cohesie. De zorg bestaat dat door de komst van The Miller deze problematiek verergert doordat het achtergelegen gebied / de parkeerplaats door The Miller wordt afgesloten.
- Anderzijds wordt ook benoemd dat dit project een goed initiatief is om de wijk Nieuwland te vernieuwen, omdat er momenteel veel verouderde flats staan. The Miller kan mogelijk een positief vliegwieleffect hebben voor de directe omgeving.
- Er zijn zorgen over de leefbaarheid en voorzieningen in de buurt door een toename van het aantal mensen. Anderzijds biedt de Miller mogelijk ook een kans om voorzieningen voor de buurt toe te voegen.

Overlast gebouw

- Bewoners die in binnengebied achter The Miller wonen zijn bang minder zonlicht te ervaren. Er is een zonnestudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat de schaduwwerking op de omliggende bebouwing beperkt is, maar niet afwezig.
- De vraag wordt gesteld of The Miller windhinder kan veroorzaken. Dit zal nog verder worden uitgezocht.
- Ook vraagt iemand zich af of een dergelijk hoog gebouw weerkaatsingseffecten van geluid met zich mee brengt. Ook dit zal nog verder worden onderzocht.

Bouwoverlast

- Meerdere bewoners maken zich zorgen om de bouwwerkzaamheden.
- Er worden door meerdere aanwezigen vragen gesteld over mogelijke heiwerkzaamheden en het effect van mogelijke trillingen. Getracht wordt om overlast zoveel mogelijk te beperken. Trillingsarm bouwen is één van de mogelijkheden die onderzocht wordt.
- Ook vragen zij zich af of The Miller direct tegen hun flat aan wordt gebouwd en wat het effect daarvan is. Voor de start van de bouw wordt een inmeting gedaan van de omliggende gebouwen. Dat wordt opnieuw gedaan als het gebouw wordt opgeleverd. Zo kunnen we zien of er schade is ontstaan tijdens de bouw. Indien dit het geval blijkt, wordt dit hersteld.

Proces

- Een aantal aanwezigen geven aan dat ze hopen dat er echt iets met de bezwaren van omwonenden worden gedaan.
- Een aantal bewoners vragen zich af of zij inspraak kunnen krijgen. Op dit moment bevindt dit initiatief zich nog in de onderzoeksfase. Wanneer het initiatief haalbaar blijkt, zal er een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen om de bestemming 'wonen' mogelijk te maken. Er zijn inspraakmogelijkheden op het bestemmingsplan.
- Individuele eigenaren hebben nog niets van hun VvE gehoord. Dit is mogelijk te verklaren doordat het gesprek met het VvE bestuur wel gepland staat, maar nog niet gevoerd is.

Vervolg

- Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst zal de website <http://themillerschiedam.nl/> worden aangepast. Dit verslag en de op 5 april getoonde informatiepanelen zullen hierop worden geplaatst.
- Tijdens de inloopbijeenkomst kregen aanwezigen de gelegenheid om vragenformulieren in te vullen. Op basis van deze vragen wordt er een vraag- en antwoordenlijst opgesteld van meest voorkomende vragen. Deze zal aan de website worden toegevoegd en zal, indien van toepassing, worden gemaïld naar de aanwezigen die een emailadres hebben achtergelaten.
- Er zal een nieuwsbrief worden verstuurd met de bovenstaande informatie naar personen die zich op de website hiervoor hebben aangemeld.
- Rond de zomer zal er via de website terugkoppeling worden gegeven over het vervolg.