

## VRAGEN EN ANTWOORDEN

Hier leest u de antwoorden op de meest voorkomende vragen die tijdens de informatiebijeenkomst op 5 april 2022 aan ons zijn gesteld over het nieuwbouwinitiatief The Miller.

### Algemeen

#### 1. Waarom is specifiek voor deze locatie gekozen?

Deze locatie is nu een onbebouwd stukje Schiedam. Het biedt de mogelijkheid om woningen toe te voegen, zonder te hoeven slopen. Bovendien ligt deze locatie centraal en dichtbij het centrum met een zeer goede bereikbaarheid met verschillende verkeersknooppunten. Daarnaast biedt het de kans om de entree van de stad vanuit de A20 een eigentijds gezicht te geven, in lijn met de Woonvisie van de gemeente. De relevante kernpunten uit de Woonvisie, waarop we met dit initiatief oplossingen aandragen, zijn als volgt:

- Nadruk op de bouw van appartementen dichtbij OV-knooppunten;
- Het verbeteren en versterken van de bestaande stadsentrees;
- Binnenstedelijk ontwikkelen en verdichten;
- Ingaan op het woonwensenonderzoek “Grote Omgevingstest 2018” met:
  - Grote groei van vraag naar appartementen met een lift;
  - Grote groei in wens om binnenstedelijk te wonen;

Daarnaast ligt de locatie in de wijk Nieuwland: het ‘moderne’ deel van Schiedam met veel bestaande hoogbouw en grootstedelijke functies en voorzieningen. De locatie biedt de kans voor hoogbouw, waarbij vanuit geen enkel perspectief vanaf van de grond het zich op de historische stad of de molens wordt belemmerd.

#### 2. Waarom wordt The Miller 70 meter hoog?

Beleid van Rijk en Provincie stuurt al enkele jaren aan op verdichting rond openbaar vervoer knooppunten. De gemeente omarmt deze ambitie in haar vastgestelde beleid. Dit betekent dat er binnen de bebouwde kom intensiever gebruik gemaakt moet worden van de beschikbare ruimte. Met hoogbouw maken we het mogelijk om veel woningen te bouwen op een relatief klein grondoppervlak.

Het idee is om op deze plek 150 nieuwe appartementen te bouwen, waarvan 30% sociale huur, 40% middenhuur en 30% vrije sector huur. De bouwsector heeft te maken met stijgende kosten. Door op deze locatie relatief veel woningen te realiseren, is het mogelijk om hier veel betaalbare woningen toe te voegen.

Daarnaast werkt Schiedam in de hele noordzone aan een nieuw eigentijds (en stedelijk) stadsgezicht, met o.a. Schieveste, s’MAAK en nieuwbouwprojecten aan de Burgemeester van Haarenlaan in Nieuwland. The Miller sluit als hoogteaccent aan op dit nieuwe stadsbeeld.

### **3. Kan deze nieuwbouw ontwikkeling bijdragen aan de verbetering van de (sociale) veiligheid in de omgeving?**

Dit initiatief draagt bij aan het vernieuwen van de wijk en biedt ruimte voor woningen in diverse prijsklassen. Hierdoor ontstaat er een gevarieerdere samenstelling van de buurt. Ruimtelijk is er aandacht voor zicht op de openbare ruimte om het gevoel van veiligheid te bevorderen. Het kan daarmee een positief vliegwieleffect hebben op de directe omgeving.

### **4. Komen er alleen woningen, of is er ook ruimte voor commerciële functies?**

Op de begane grond (de plint) is ruimte voor kleinschalige commerciële functies. De mogelijkheden worden nader onderzocht.

### **5. Welke maatregelen wat betreft duurzaamheid nemen jullie?**

We willen het initiatief BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) ontwikkelen. We proberen in de ontwerp-, bouw- en gebruiksfase het materiaal- en energieverbruik te minimaliseren. Dit doen we o.a. door te isoleren, het plaatsen van warmteterugwin-units en energie op te wekken via pv-panelen en aard- of luchtwarmte installaties.

Daarnaast bouwen we natuurinclusief. Dit houdt in dat het gebouw ruimte biedt voor plant en dier.

### **6. Verdwijnt er groenvoorziening in de omgeving?**

In tegendeel. Op dit moment is het gebied geheel verhard. Wij voegen met het initiatief 300m<sup>2</sup> groen toe op de daken en terrassen. Daarnaast onderzoeken we op welke manier we groen kunnen toevoegen op het terrein rond het gebouw.

#### **Aandachtspunten**

### **7. Op welke manier houden jullie rekening met de molenbiotoop (windhinder en zichtbelemmering)?**

Dit onderwerp nemen we heel serieus en onderzoeken we goed. Uit de eerste onderzoeken blijkt van zichtbelemmering geen sprake en de vermindering van windvang beperkt. De molenbiotoop geldt uitsluitend voor De Palmboom. Voor de Kameel is geen sprake van een molenbiotoop. In sommige stukken wordt deze niet juist vermeld. Dit wordt nog aangepast in het bestemmingsplan. Het initiatief is beoogd op de uiterste noordoostelijke hoek van de molenbiotoop van De Palmboom, waar de wind meestal niet vandaan komt.

Nadere onderzoeken en gesprekken hierover lopen met de provincie, gemeente en Stichting de Schiedamse Molens.

### **8. Hebben jullie genoeg ruimte voor zo'n groot gebouw met de nabijgelegen metrobus en trambaan?**

De trambaan wordt momenteel alleen voor calamiteiten gebruikt. Er zit genoeg ruimte tussen The Miller en de trambaan, dus dat lijkt geen probleem te vormen. De metrotunnel loopt vlak langs het gebied. Er lopen gesprekken met de RET en de gemeente over de randvoorwaarden voor de omgevingsbeïnvloeding van nieuwbouwprojecten. Deze randvoorwaarden worden in het Voorlopig Ontwerp meegenomen.

### **9. Is het veilig om zo'n groot gebouw te bouwen gezien de nabijheid van Rotterdam The Hague Airport?**

We hebben onderzoek laten doen naar de hoogte van het gebouw in relatie tot Rotterdam The Hague Airport. Bebouwing op deze plek lijkt mogelijk. Ook gezien de ontwikkeling Schieveste weten we dat het mogelijk is om hier veilig hoogbouw te realiseren.

### **10. Hoe houden jullie rekening met de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)**

Er is een eerste inventarisatie van de ondergrondse infrastructuur gemaakt. De ondergrondse infrastructuur dient deels omgelegd te worden. Dit is technisch goed mogelijk.

#### **Schade en overlast tijdens de bouw**

### **11. Welk effect hebben de bouwwerkzaamheden op de omliggende panden/woningen (bijv. met oog op trillingen)?**

Overlast zal zoveel mogelijk beperkt worden. We onderzoeken de mogelijkheid om 'trillingsarm' te bouwen, waarbij trillingen tot een minimum beperkt worden.

Er zal gewerkt worden met zogenaamde trillingsmeters. Hiermee worden de trillingen van de werkzaamheden gemonitord en kan er bijgestuurd worden zodra de trillingen over een bepaalde grens dreigen te gaan. Ook wordt er voor de start van de bouw een inmeting gedaan bij de omliggende gebouwen. Dit houdt in dat de bestaande situatie gemeten wordt. Dat wordt opnieuw gedaan als het gebouw wordt opgeleverd. Zo kunnen we zien of er schade is ontstaan tijdens de bouw. Indien dit onverhoopt het geval blijkt, wordt dit hersteld.

Omwonenden worden te zijner tijd geïnformeerd over de werkzaamheden.

### **12. Krijgen wij als omwonenden geluidsoverlast door bouwwerkzaamheden?**

We proberen overlast zoveel mogelijk te beperken, maar dit is uiteraard niet geheel uit te sluiten. We onderzoeken de mogelijkheid tot steigerloos bouwen. Hiermee kun je snel, met relatief weinig overlast, op complexe locaties bouwen.

Omwonenden worden te zijner tijd op de hoogte gesteld over de werkzaamheden.

### **13. Waar komt de ontsluiting voor het bouwverkeer? Wat is de verwachte overlast daarvan?**

De bouwrouting zal via de Alphons Ariënsstraat lopen. We zullen in overleg met de buurt de overlast tot een minimum proberen te beperken.

## Overlast gebouw

### **14. Krijgen wij als omwonenden meer geluidsoverlast door de komst van meer bewoners en een toename in verkeersbewegingen?**

Dit gaan we onderzoeken. We verwachten echter het tegendeel, omdat The Miller kan werken als een geluidsbarrière tussen Schiehart en de Burgemeester van Haarenlaan/'s-Gravelandseweg.

### **15. Verdwijnt mijn zonlicht door de komst van The Miller?**

Voor dit onderwerp is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de schaduwwerking van The Miller op de omliggende bebouwing minimaal is en zich beperkt tot de vroege ochtenduren. Op de website <https://themillerschiedam.nl/> kunt u de informatiepanelen bekijken waarop het resultaat van deze bezonningsstudie te zien is.

### **16. Verdwijnt mijn uitzicht op de molen(s)?**

Door de bestaande bebouwing aan de 's-Gravelandseweg, blokkeert The Miller nergens het zicht vanaf de grond op de molens.

## Woningen

### **17. Wat is de beoogde doelgroep voor de nieuwe woningen?**

Het brede woonprogramma van The Miller vertaalt zich in verschillende woningtypes, die geschikt zijn voor alle doelgroepen; van starters tot senioren.

### **18. Komen er ouderenwoningen?**

Alle woningen zijn levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk en zijn daarmee uitermate geschikt voor ouderen.

### **19. Wordt er ook nagedacht over huisvesting voor studenten?**

The Miller is voornamelijk gericht op alle doelgroepen tussen starters op de woningmarkt en senioren.

### **20. Wat houdt flexwonen in?**

Dit zijn woningen met kortlopende huurcontracten. Of flexwonen hier van toepassing wordt, is nog onduidelijk en afhankelijk van de corporatie/belegger.

## **21. In welk prijssegment vallen de nieuwe woningen?**

We gaan in het huidige planinitiatief uit van 30% sociale huurwoningen (huurprijs maximaal € 763,- p/m\*), 40% middeldure huur (huurprijs maximaal ca. € 1.000,- p/m\*) en 30% vrij sector huur (huurprijs n.t.b.).

*\*Gebaseerd op prijspeil 2022 Gemeente Schiedam*

## **22. Hoe groot worden de appartementen?**

Gemiddeld ca. 70 m<sup>2</sup>. De exacte afmetingen zijn nog nader te bepalen.

## **23. Zijn er al belangstellenden voor de nieuwe woningen?**

We merken dat er al veel belangstelling is voor de nieuwe woningen. Dit toont aan dat de woningen in The Miller aansluiten op de huidige woningbehoefte.

### **Planning**

## **24. In welke fase bevindt het project zich nu?**

Het project bevindt zich in de onderzoeksfase. Dit betekent dat de komende tijd verschillende aandachtspunten worden onderzocht, zoals het verkeer en parkeren, geluid, metrobus, vliegverkeer, molenbiotoop, etc.

Ook hebben we net de eerste ronde informatievoorziening voor de omgeving afgerond. Daarna werken we toe naar de bestemmingsplanprocedure en een Voorlopig Ontwerp. De planning is afhankelijk van de voortgang van de onderzoeken m.b.t. tot de genoemde aandachtspunten.

## **25. Wat houdt een grondreserveringsovereenkomst in?**

In december 2021 hebben we de grondreserveringsovereenkomst met de gemeente gesloten. Dat betekent dat de wij als initiatiefnemers één jaar de tijd krijgen (met een eventuele uitloop van een half jaar) om de haalbaarheid van het initiatief aan te tonen.

## **26. Hoe ziet de beoogde planning er verder uit?**

### **a. Wanneer starten de uitvoeringswerkzaamheden?**

We presenteren dit als initiatief. De uitkomsten van de onderzoeken en gemeentelijke procedures zijn van invloed op planning. We hebben de ambitie om eind 2024 te beginnen met de bouwwerkzaamheden.

### **b. Wanneer is de verwachte oplevering?**

Zoals bovengenoemd is de planning indicatief en van meerdere factoren afhankelijk. We hebben de ambitie om de appartementen halverwege 2026 op te leveren.

## **27. Zijn er andere werkzaamheden in de buurt gelijktijdig gepland? Hoe gaan jullie hiermee om?**

Er zijn meerdere projecten in de nabije omgeving, zoals In de Buurttuin, s'MAAK, en Schieveste. In de basis staan deze plannen los van The Miller. Eventuele overlap van de bouwplanning is nog onbekend.

### **Verkeer en parkeren**

## **28. Komen er voldoende parkeerplaatsen bij? Waar komen deze?**

In overleg met de gemeente wordt onderzocht hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd dienen te worden. Hiervoor wordt een inpandig parkeervoorziening voorzien.

## **29. Is het mogelijk om een ondergrondse parkeergarage te realiseren?**

Dit is één van de mogelijkheden die momenteel onderzocht wordt.

## **30. Worden de omliggende wegen gevaarlijker/drukker in de toekomst door het toenemende verkeer?**

De omliggende wegen zijn de toegangswegen tot Schiedam en behoren tot de drukste van de stad. Het effect van The Miller op de omliggende verkeerssituatie zal minimaal zijn. Het precieze effect wordt momenteel onderzocht.

## **31. Verandert de infrastructuur/ontsluitingen?**

Waarschijnlijk niet, maar dit wordt nader onderzocht.

## **32. Komen er laadpalen voor elektrische auto's? Hoe borgen jullie de veiligheid?**

Er komen laadpalen voor elektrische auto's mits we die voldoende brandveilig kunnen inpassen.

### **Hoe verder?**

## **33. Hoe gaat er verder gecommuniceerd worden?**

De website <https://themillerschiedam.nl/> voorziet in actuele informatie over het project. Daarnaast is het mogelijk om u in te schrijven voor een nieuwsbrief.

## **34. Welke inspraak is er?**

We bevinden ons momenteel in de onderzoeksfase. Doel van deze fase is het verzamelen van inbreng m.b.t. alle aandachtspunten. Dit doen we door in gesprek te gaan met bewoners en andere stakeholders die relevant zijn voor dit project. Deze inbreng wordt meegenomen in de verdere uitwerking van dit initiatief.

Daarnaast zal er een bestemmingsplanprocedure volgen om de bestemming 'wonen' mogelijk te maken. Er zijn inspraakmogelijkheden op het bestemmingsplan. Het moment waarop deze inspraakmogelijkheden van toepassing zijn, is afhankelijk van gesprekken met de gemeente, provincie, Luchtverkeersleiding Nederland, etc. Op zijn vroegst zal dit eind 2022 aan de orde zijn.

### **35. Waar/bij wie kunnen we terecht met vragen/klachten?**

U kunt het reactieformulier op de website invullen, of een e-mail sturen naar [info@themillerschiedam.nl](mailto:info@themillerschiedam.nl).

### **36. Hoe en waar kunnen we ons inschrijven voor deze nieuwe woningen?**

In de huidige fase is er nog geen mogelijkheid tot inschrijving. Graag verwijzen we u door naar de website en de nieuwsbrief voor actuele projectinformatie.