

Aanvullend advies planontwikkeling woningbouw Kethel

Klankbordgroep Kethel | 14 november 2013

Vooraf

De klankbordgroep Kethel is een groep bewoners van de wijk Kethel en langs de Poldervaart in Schiedam die zich bezighoudt met de gevolgen van de plannen rondom de aanleg van de A4 en de inpassing van delen van die plannen voor nieuwe woonmilieus. Klankbordgroep Kethel adviseert de gemeente en de ontwikkelaar bij de herontwikkeling van Sportpark Kethel.

De klankbordgroep heeft een advies uitgebracht aan de gemeente op 19 juni 2013. Dit advies is gepresenteerd aan de wethouders Gouweleeuw en Groeneweg op 21 juni 2013.

De gemeente heeft in augustus enkele plandocumenten uitgebracht voor een verdere uitwerking van de planontwikkeling. Het gaat om:

- Nota van uitgangspunten ontwikkellocatie Kethel – 27-08-2013
- Voorontwerp Bestemmingsplan sportpark Kethel
- Beeldkwaliteitsplan - Ambities ontwikkellocaties Kethel, Schiedam in beweging fase 1

Deze plandocumenten zijn aanleiding tot dit vervolgadvisie.

De hoofdpunten van dit aanvullend advies zijn:

- Maximale bouwhoogte van 15 meter naar 12 meter.
- Gestapelde bouw zoveel mogelijk beperken en binden aan nadere randvoorwaarden.
- Nader onderzoek, zoals toegezegd, naar verkeersbewegingen en intensiteit.
- Nadere duidelijkheid problematiek grondmechanica en aanpak van de nieuwe wijk op dit punt.
- Benadrukken dat een lager aantal woningen dan 100 is geadviseerd. Daarbij geldt een voorkeur voor 80-90 woningen.

De Klankbordgroep heeft in haar eerste advies hierover uitspraken gedaan en verzoekt de gemeente om in de onderhandelingen met marktpartijen rekening te houden met bovenstaande hoofdpunten.

Ook is er verzocht om nadere onderzoeken, met name rondom ontsluiting, parkeren, en de aanpak van de grondmechanica. Dit aanvullend advies vraagt hier nogmaals aandacht voor. Dit biedt ook de mogelijkheid om onduidelijkheden en vragen die omwonenden nog hebben goed te beantwoorden. Dit kwam ook naar voren in een handtekeningactie uit de wijk.

Het college heeft naar aanleiding van de bespreking van de inhoudelijke kaders met de raadscommissie een aantal onderdelen nader toegelicht. Dit wordt aangegeven in een brief van het college aan de gemeenteraad van 1 oktober 2013.

Inhoudsopgave

- 1.1 Nota van uitgangspunten ontwikkellocatie
- 1.2 Voorontwerp bestemmingsplan sportpark Kethel
- 1.3 Beeldkwaliteitsplan - Ambities ontwikkellocaties Kethel, Schiedam in beweging fase1
- 2.1 Woonmilieu
- 2.2 Ontsluiting van de wijk
- 2.3 Parkeernorm
- 2.4 Groen, water en duurzaamheid
- 2.5 Bodemgesteldheid en waterhuishouding

1.1 Nota van uitgangspunten ontwikkellocatie Kethel – 27-08-2013

De nota geeft een overzicht van de beleidskaders. Dat zijn visies en structuurplannen, zoals de Woonvisie en bestemmingsplan Groene Long.

Op pagina 3 geeft de gemeente aan de diverse aanbevelingen van het eerste advies mee te hebben genomen en willen nemen. Op alle onderdelen groen – blauwe inpassing, woonmilieus, ontsluiting en maatregelen om verzakkingen te kunnen voorkomen, sluit de nota van uitgangspunten aan op het door de klankbordgroep uitgebrachte advies.

Het genoemde uitgangspunt van 100 – 110 woningen vindt de klankbordgroep teveel. Ze betwijfelt of de groene ambitie daarmee waargemaakt kan worden. De voorkeur gaat uit naar 80 – 90 woningen.

De klankbordgroep verzoekt om een betere uitwerking wat betreft parkeren en verharding, zodat hierover meer inzicht ontstaat.

De klankbordgroep verzoekt om duidelijkheid over grootte van kavels en parkeernorm. Dat is in de laatste bijeenkomst door de gemeente toegezegd.

1.2 Voorontwerp bestemmingsplan sportpark Kethel

Het bestemmingsplan geeft de harde juridische kaders voor het te ontwikkelen gebied.

De klankbordgroep wil in dit aanvullende advies dan ook eerder gegeven adviezen wat scherper geformuleerd zien, ook omdat dit al deels in het VO bestemmingsplan is overgenomen. Als de gemeente(raad) alleen op het beeld- en kwaliteitsplan haar beleid bepaalt, kan dat in de uitwerking toch voor verrassingen zorgen.

Bij hoofdstuk 5 planbeschrijving wordt als aantal woningen maximaal 110 genoemd. De klankbordgroep doet zoals eerder gezegd een beroep om het woningaantal te beperken. Het aantal van 100 -110 vindt de klankbordgroep te veel, de voorkeur gaat uit naar 80 – 90 woningen.

Bij hoofdstuk 5.2 uitgangspunten wordt voor het woningbouwprogramma een hoogte van 15 meter vastgesteld. De klankbordgroep wil dit beperken tot 12 meter. Immers, als het uitgangspunt is: in beperkte mate gestapelde bouw, dan is een bouwhoogte van vijf lagen onnodig. Van de zijde van de gemeente is steeds een bouwhoogte van vier lagen als maximum gecommuniceerd. En in 6.2.3 woongebied wordt als aantal gestapelde woningen het maximum van 32 aangegeven.

Woongebied - citaat uit het VO bestemmingsplan;

De ontwikkelingslocatie heeft de bestemming "Woongebied" gekregen. Deze bestemming biedt de ruimte voor de herinrichting van het gebied van een sportpark naar een woonwijk. Binnen het bestemmingsvlak is ruimte voor maximaal 110 woningen.

De planregel biedt de ruimte voor het realiseren van woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Burgemeester en wethouders zijn daarbij bevoegd om, afhankelijk van de definitieve plannen, af te wijken van deze hoofdregel voor het realiseren van een hoofdregel voor een derde bouwlaag met een platte afdekking. Aanvullend zijn maximaal 32 gestapelde woningen (appartementen) toegelaten, waarbij geldt dat de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 bouwlagen.

In het bestemmingsplan is bepaald dat minimaal 50% van het bestemmingsvlak dient te worden ingericht als openbare ruimte. Minimaal de helft hiervan dient daarbij te bestaan uit groenvoorzieningen en/of water.

De klankbordgroep verzoekt of dit dan ook consequent in het VO bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd wordt.

In de collegebrief wordt hierover aangegeven dat de helft van het voor wonen bestemde gebied zal bestaan uit openbare ruimte, waarvan weer de helft zal worden ingenomen door water en groen.

Bouwhoogte

De hoogte zou dan als volgt vastgelegd kunnen worden:

* 9 meter voor de woningen

* 12 meter voor appartementen. Bij de appartementen geldt de kanttekening dat de KBG dit niet wenselijk acht.

Bij artikel 12 - algemene afwijkingsregels staat het volgende geformuleerd;

b. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10%;

De klankbordgroep verzoekt om toe te voegen dat dit ondergeschikte bouwdelen betreft en dat hierdoor dus geen extra bouwlagen gerealiseerd kunnen worden.

In artikel 2.1 wordt geschreven dat de klankbordgroep nadere regels wil voor het landschappelijk inpassen. Dat is juist, maar de klankbordgroep vindt vooral dat appartementen (gestapelde bouw) niet gepast zijn op deze plek.

Door de gehanteerde parkeernorm zou deze bouwvorm in de praktijk wel eens voor overlast kunnen zorgen voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de buurt.

Aantal

In de klankbordgroep is nadrukkelijker besproken dat 100-110 woningen eigenlijk niet in te passen zijn. In dit advies wordt 100-110 woningen gezien als teveel. De klankbordgroep keurt dit aantal af en heeft een sterke voorkeur voor 80-90 woningen.

Plangrenzen

Het bestemmingsplan biedt geen kaart als bijlage. Wij hebben van de gemeente inmiddels begrepen dat dit is hersteld. Belangrijk is dat de randen zuid en west hierop groen worden aangegeven.

Duidelijkheid over de plangrenzen is belangrijk. Artikel 13 van de Algemene Wijzigingsregels (blz. 103) biedt de projectontwikkelaar de mogelijkheid om 10 meter buiten de bestemmingsgrens van sportpark Kethel te bouwen. Dit zou betekenen dat de projectontwikkelaar rondom het gebied 10 meter grond extra mag innemen. De klankbordgroep wil hierover graag meer duidelijkheid.

1.3 Beeldkwaliteitsplan - Ambities ontwikkellocaties Kethel, Schiedam in beweging fase 1

De ambitie wordt uitgesproken om met de planontwikkeling een bijdrage te leveren aan het vergroten van de ecologische en recreatieve waarde van het gebied rondom Kethel. Deze ambitie wordt onderschreven door de KBG. Bij enkele punten worden vraagtekens gesteld.

Dat geldt bij de opmerking op pagina 15 waar aangegeven wordt dat gekozen is voor een auto-ontsluiting langs twee zijden om de nieuwe woonbuurt zo goed mogelijk te verankeren in zijn omgeving en de autobewegingen te spreiden. De KBG betreurt dat het advies, mede opgesteld met de verkeerskundig medewerker van de gemeente, op dit punt niet is overgenomen. Er is vanuit de KBG een duidelijke voorkeur uitgesproken om de ontsluiting zo zuidelijk mogelijk aan te leggen, om de verkeersveiligheid op de Schiedamseweg zoveel mogelijk te beschermen en zo min mogelijk overlast voor de omwonenden te veroorzaken.

De klankbordgroep heeft eerder gevraagd om cijfermatige onderbouwing en verzoekt dit nu weer. Het gaat om cijfermatige onderbouwing van de ontsluitingsvarianten en de piekbelasting, ook in relatie tot de huidige situatie.

Er worden vijf verkavelingsmodellen gegeven met referentiebeeld.

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| - Verandawoningen op terpen | 32 app. - 67 won (app. aan rand) |
| - Ecologisch wonen | 27 app. - 75 won |
| - Wonen in een waterrijk natuurgebied | 0 app. - 106 won |
| - Wonen rondom de singel | 24 app. - 79 won |
| - Wonen op een landgoed | 36 app. - 72 won |

In vier van de modellen komen appartementen voor. De woningaantallen zijn steeds tussen 100 en 110. De voorkeur van de KBG gaat uit naar 80 – 90 woningen.

Doordat verkeer en parkeren niet duidelijk zijn uitgewerkt blijft onduidelijkheid of de groene ambitie wel waargemaakt kan worden. De referenties voldoen op een aantal punten niet aan voorontwerp bestemmingsplan, zoals bouwhoogte en aantal appartementen (meer dan 32).

Het vijfde model, wonen op een landgoed, heeft harde stenige randen. Dit heeft niet de voorkeur. Dit model heeft 36 appartementen; dat is meer dan het voorlopig ontwerp bestemmingsplan toelaat.

De klankbordgroep stelt prijs op nauwkeurigheid. Zo bestaat bij het verkavelingsmodel *Verandawoningen op terp* alle bebouwing uit 4 bouwlagen inclusief de woningen.

Dat conflicteert dus met de tekst van het voorlopig ontwerp bestemmingsplan. Deze bebouwingsvorm leidt tot een even hoge bouwstijl als gestapelde woningen (appartementen). Dit zal erg massaal overkomen en weinig openheid bieden. Het voorbeeld komt uit Almere en is ruimer van opzet. Afgezien nog van het feit dat wanneer geen goede maatregelen worden genomen de terp waarschijnlijk binnen 5 jaar de grond is ingezakt.

In het eerste adviesrapport van de klankbordgroep is uitgegaan van de vorige woonmodellen, waarvan de hoogte gemiddeld steeds 3 bouwlagen was (uitzondering daargelaten), terwijl nu in dit specifieke geval het allemaal woningen van 4 bouwlagen betreft (12 m). Vandaar om toch de tekst van het bestemmingsplan te citeren; '2 lagen met kap, 3 lagen met platte afdekking'. Dus 9 m hoogte voor de woningen. Dit komt de kwaliteit alleen maar ten goede.

Overigens, de specifieke woonmilieus zijn niet uitvoerig besproken, maar wel zodanig dat gerichte vraagtekens kunnen worden gezet.

2.1 Woonmilieu

In het eerste advies zijn zes opgestelde verkavelingsmodellen geanalyseerd. In het beeldkwaliteitsplan worden vijf nieuwe verkavelingen gepresenteerd. In deze vijf verkavelingen is de voorkeurs-ontsluitingsvorm uit het eerste advies steeds het uitgangspunt.

Wat betreft woonmilieu-beoordeling gebruiken we dezelfde criteria als in het eerste advies. Deze zijn bij enkele verkavelingsmodellen zeker relevant.

Appartementen in Kethel?

Is gestapelde bouw een passend voorstel? De klankbordgroep vindt dat als deze bouwvorm wordt toegepast er nadere voorwaarden moeten worden gesteld aan een goede landschappelijke inpassing. Niet manifest aan de rand, maar ingevoegd in groen.

Deze bouwvorm brengt ook verharding met zich mee; met het parkeren gaat het daarbij om in- en uitritten, entrees, vuilcontainers etc. Dat betekent dat wanneer naar een gestapeld woningtype wordt gekeken, bijvoorbeeld groepswoonwoningen voor ouderen, deze probleempunten moeten worden opgelost.

Woonprogramma, dichtheid

Woningdichtheid varieert in de modellen. Bij een wat hogere woningdichtheid blijft er weinig ruimte over voor publiek groen. Een dichtheid van 80 à 90 woningen leidt al gauw tot een meer groen woonbuurtje. Wanneer een hogere dichtheid wordt nagestreefd zullen aangepaste woningtypen en overtuigende kavels moeten worden getekend. Zo hebben beperkte kavelmaten tot gevolg dat veel auto's langs de weg worden geparkeerd. Het optimale model is open en transparant en gaat uit van meer groen tussen de woningen, waarbij de randen een blijvende groene structuur hebben met recreatieve mogelijkheden. Dat is model 3. Water en groen worden beide serieus behandeld. Er zijn geen appartementen.

Kavelgrootte en bebouwingsdichtheid in combinatie met groenkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan ambieert ecologische woningbouw, maar gaat uit van het bouwen van 100-110 woningen. Met een dergelijke dichtheid is de kavelgrootte dusdanig dat de woningbouw de groene waarden niet versterkt, in tegenstelling tot wat in de inleiding van hoofdstuk 4 van het Beeldkwaliteitsplan gesuggereerd wordt.

De referentie-afbeeldingen van de woningen in het beeldkwaliteitsplan die worden getoond komen niet overeen met de genoemde dichtheid van 100-110 woningen in het gebied en geven daarmee een vertekend beeld in de besluitvorming.

De wijk zal ook wat ruimte moeten bieden aan jonge kinderen die buiten willen spelen; alles bij elkaar lijkt er niet meer dan 80-90 woningen te kunnen komen, tenzij er flink wat gestapeld wordt.

2.2 Ontsluiting van de wijk

In het eerste advies zijn acht ontsluitingsvarianten opgesteld en beoordeeld. De klankbordgroep stelt het op prijs dat de voorkeursvariant is overgenomen. Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan dat de zuidelijke entree (5a -5b) als uitgangspunt wordt genomen, met de bestaande noordelijke toegang, afhankelijk van inrichting als secundaire ontsluiting.

De optie die de voorkeur van de meerderheid van de klankbordgroep geniet loopt van de Schiedamseweg naar de zuidwesthoek van het sportveldenterrein. Er zijn daarbij twee alternatieven: De keuze die daarbij gemaakt moet worden is op welk punt de verbinding van het wandelpad naar de Schiedamseweg moet worden gemaakt (5a of 5b).

Naar de mening van de klankbordgroep zal bij iedere ontsluitingsroute, dus ook deze, in elk geval een herindeling van de bestaande weg nodig zijn, om de verkeersveiligheid niet al te zwaar in het geding te doen komen. De klankbordgroep heeft als voorkeur dat fietsstromen en het autoverkeer zoveel mogelijk van elkaar worden gescheiden.

Er moet nog een verkeersintensiteitsmeting worden uitgevoerd. Maar wel is bekend dat er veel fietsverkeer is, met schoolgaande kinderen. Er is aanvullend onderzoek toegezegd. De klankbordgroep vraagt wanneer dit gaat plaatsvinden.

Voor bewoners uit de directe omgeving is het belangrijk te zien dat de gemeente gefundeerde aandacht besteedt aan de invloed op het verkeer. Wanneer er wat meer informatie komt over in eerste instantie hoe het verkeer nu is samengesteld, bijvoorbeeld van 07.00 tot 09.00 en van 16.00 tot 18.00, dan kan dat duidelijk maken dat die uitslag meegenomen is om de ontsluiting van de wijk optimaal te maken.

Hoe minder fietsers/bromfietzers en auto's/motoren elkaar confronteren, des te veiliger het is. Onderbouwing maakt duidelijk welke alternatieve keuzes mogelijk zijn.

2.3 Parkeernorm

In een wijk met luxe woningen moet rekening worden gehouden met tussen de 2 en 3 auto's per huishouden. Het bestemmingsplan geeft als norm minimaal 1,2 tot 1,5 per woning, afhankelijk van de prijsklasse. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, al dan niet met een gebouwde voorziening. Aanvullend geldt een vereiste van 0,3 per woning voor bezoekers-parkeren. Dit mag op openbaar gebied.

De klankbordgroep stelt zich de vraag of het mogelijk is om het parkeren in voldoende mate op eigen terrein te realiseren. Dat geldt zeker voor de gestapelde bouw. Het is voor klankbordgroep en gemeente verhelderend als dit aspect beter in kaart wordt gebracht, in relatie tot de keuze voor een of ander verkavelingsmodel.

2.4 Groen, water en duurzaamheid

De Poldervaart moet herkenbaarder en zichtbaarder zijn als element was een van de belangrijke adviezen van de klankbordgroep. *Uitdaging* is om te kijken op welke wijze de Poldervaart en omgeving op elkaar kunnen inspelen. Hoe ze gebruik kunnen maken van

elkaars kwaliteiten. Hoe Poldervaart en omgeving (omliggende bebouwing en functies) een relatie kunnen leggen met elkaar waardoor betere oriëntatie, aangenaam en veilig verblijf en recreëren erlangs mogelijk is. Belangrijk aandachtspunt bij elk aangrenzend project aan de Poldervaart is de continuïteit van de vaart zelf en de openbare route langs de vaart.

Duidelijk zijn de randvoorwaarden van de klankbordgroep uit het eerste advies;

- Geen bebouwing dicht op de Poldervaart.
- Geen appartementengebouwen aan deze rand, alleen verwerkt in een groene rand en met optimaal parkeren.
- Aandacht voor parkeeroplossingen, bij voorkeur op eigen terrein.
- Handhaven groen uit perifere zone.
- Zorgen voor introductie watermilieu t.b.v. verrijking biodiversiteit. Welk waterstructuur hiervoor optimaal is moet nagegaan. Belangrijk is dat juiste aanpak beschoeiing en woonomgevingsinrichting plaatsvindt.
- Stimuleren mogelijkheden ecologische architectuur. Hiertoe zijn een aantal adviezen te benoemen.
- Doorgaande fietsroute door nieuwe buurt en mogelijk een verbinding door een nieuwe brug in de nabijheid van de twee gebouwen van scoutinggroep Taize.
- Voorgestelde hoofdontsluiting auto's leidt tot minste belasting van ecologische zones.

2.5 Bodemgesteldheid en waterhuishouding

'Passend bij ecologische waarden van het gebied en voor een duurzame ontwikkeling is het belangrijk dat het woongebied niet traditioneel en integraal opgehoogd wordt. Door de slechte grondslag in Kethel moet op een innovatieve en duurzame wijze opgehoogd worden. Dit kan door bijvoorbeeld alleen op te hogen onder woningen en wegen. De tuinen zullen 'vochtig' blijven; dat wil zeggen dat er wel eens regenwater op kan staan of de bodem drassig kan zijn.' Beeldkwaliteitsplan, pag. 15.

In de gemeentebrief als reactie op het 'Advies planontwikkeling woningbouw Kethel' van de klankbordgroep wordt het volgende aangegeven; *'Mede dankzij uw advies is ons inziens een goede basis gelegd voor de verdere uitwerking van de locatie Kethel die wij ook in de komende periode graag in nauwe afstemming met uw klankbordgroep willen voortzetten. Aanvullende onderzoeken die u adviseert op het gebied van verkeer, water en bodemgesteldheid komen daarbij zeker aan de orde.* De klankbordgroep verzoekt in dit aanvullend advies om extra uitleg rondom de aanpak van de civieltechnische engineering. De collegebrief geeft hierin meer duidelijkheid. Er wordt afgezien van integraal ophogen en voorbelasten van de locatie. Er wordt plaatselijk gefundeerd, en ook op alternatieve wijze (pagina 2). Ook procesmatig worden hier langjarige afspraken over gemaakt om de ontwikkelende marktpartijen daarmee uit te dagen optimale inhoudelijke maatregelen te bedenken.

Handtekeningactie

De in de buurt gehouden handtekeningactie noemt een aantal uitgangspunten om tegen woningbouwontwikkeling te zijn. De klankbordgroep heeft aan juist dit soort uitgangspunten veel aandacht besteed. Dit ook omdat om wanneer de politieke realiteit aangeeft dat planontwikkeling doorgaat, juist op deze uitgangspunten maximaal optimale randvoorwaarden worden gesteld. Dat geldt ook bij vraagtekens die worden gezet bij de realiteitszin van het plan. De ontwikkelingen zijn bestemd voor de toekomst, maar de klankbordgroep wil er nu bij zijn om daar goede randvoorwaarden voor te stellen.