

## **Participatieverslag bijeenkomst 2 – Plan De Meesterstraat - Woonplus Schiedam**

### Plaats en datum

De Kansenfabriek, Meesterstraat 40A, Schiedam, 21 april, 19.00 uur

### Genodigden

We nodigden voor deze tweede bijeenkomst bewoners uit van zo'n 1000 woningen in de buurt. Dat deden we via een huis-aan-huis verspreide flyer.

### Aanwezigen

Rond de 60 bewoners waren aanwezig. De meesten vulden de presentielijst in. Het overgrote deel van de bezoekers woont in de buurt, maar er is ook een echtpaar aanwezig dat een winkel runt aan de Nolenslaan. Verder komt een dochter van buurtbewoners naar de bijeenkomst. Zij woont elders in het land en wil graag verhuizen naar Schiedam.

Andere aanwezigen: Chenna Tabeling (architect KAW), Bianca Koster (projectleider Woonplus), Corrie van den Berg (projectleider Woonplus), Sylvie Wanders (projectleider gebiedsteam Woonplus), Annemarie Nolson (programmamanager Woonplus), Annemarie Nix (projectleider gemeente Schiedam), Roy Beekman (planontwikkelaar Heembouw), Karin van Hoogstraten (notulist).

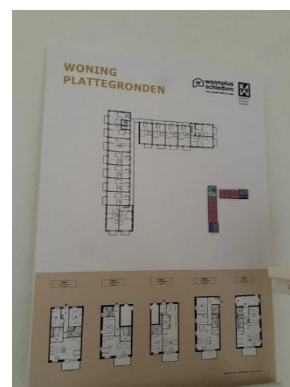
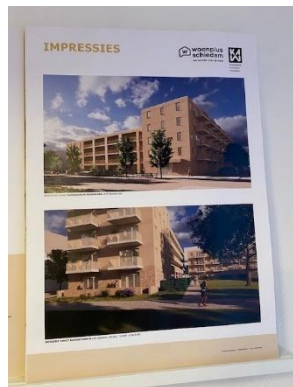
### Presentatie

Er was een open inloop. Tussen 19.00 uur en 21.00 uur kwamen omwonenden binnen. Chenna Tabeling en Bianca Koster lichtten bij de presentatieborden het ontwerp toe aan groepjes bezoekers. In een andere hoek van het lokaal vertelde Corrie van den Berg geïnteresseerden over de verhuring van de nieuwe woningen. Daar konden bewoners ook hun suggestie voor een naam voor het gebouw in de bus doen. Met vragen over gemeentezaken konden bezoekers bij Annemarie Nix terecht.

Aan de hand van zes presentatieborden vertelden Chenna en Bianca het volgende:

- Er komen weer twee aparte gebouwen op de plek terug. Het gebouw dat dwars op de Meesterstraat staat, steekt iets uit. Die uitstekende koppen passen bij de huidige stedenbouw.
- Er worden 44 woningen gesloopt en er komen 65 sociale huurwoningen voor terug, dus 21 woningen meer. Een gebouw telt 4 lagen, het andere gebouw 5 lagen. Verdichting is een wens van zowel het rijk als de provincie en gemeente.
- De extra woningen ontstaan door de gebouwen een halve verdieping hoger dan nu te maken. De kelders verdwijnen.
- Op de begane grond komen er woningen bij, die op straatniveau bij hun voordeur een klein tuintje krijgen. Dat zorgt voor levendigheid en meer sociale controle.
- De gebouwen zijn op de verdiepingen met elkaar verbonden met een galerij. Onderin komt een centrale entree met brievenbussen voor beide gebouwen.

- Er komt een gezamenlijke fietsberging, waarvan de ingang aan de Meesterstraatkant van de centrale entree is. Dat voorkomt overlast van fietsen bij de entree.
- De woningen zijn tussen de 58 en 71 m2 groot. 48 woningen hebben 2 slaapkamers, 17 woningen hebben met 1 slaapkamer.
- Omdat er 21 woningen bijkomen, komen er 6 extra parkeerplekken aan de Nolenslaan volgens de normering. Dit gebeurt door van langsparkeren naar dwarsparkeren te gaan.
- De woningen met de voordeuren op de begane grond krijgen rondom hun tuintje een haag van 1,5 meter hoog, zodat zij privacy hebben. Hun brievenbus staat ook bij die haag.
- De begane-grondwoningen op de kopgevels krijgen een laag muurtje.
- De grote boom die tussen de nieuwbouw en de eengezinswoningen staat, blijft behouden.
- De sloop van de twee gebouwen vindt na de zomer van 2026 plaats.
- De planning is om eind 2028/begin 2029 de woningen klaar te hebben voor de verhuur.
- Er is een aantal keuzemogelijkheden, waarover we graag de mening horen van de bewoners. Het gaat om de stenen voor de entree, de kleur van de voordeuren, de vorm van de armaturen en de kleur van de tegels in de entree. Het definitieve ontwerp stemmen we nog af met de welstandcommissie van de gemeente.
- Bewoners kunnen ook meedenken over een naam van het gebouw.




## Algemeen

De opkomst was groot. Veel omwonenden zijn benieuwd wat er gaat gebeuren en voor wie de nieuwbouw bedoeld is. De meesten zijn blij dat er nieuwbouw komt, nadat het huidige woongebouw jaren heeft leeggestaan. Over het algemeen zijn bewoners enthousiast over het ontwerp. Ze vinden het mooi en chic. Wel zijn er zorgen over parkeren en over overlast van de bouw. Veel bewoners hebben interesse om er te wonen, omdat ze op zoek zijn naar een grotere of betere woning. De meeste bewoners vinden de woningen klein, zeker voor sociale huur in het duurdere segment.

	Opmerkingen omwonenden	Reactie van de ontwikkelaar
1.	<p>Veel omwonenden maken zich zorgen over hoe het moet met parkeren. Het is nu al heel druk met auto's in de buurt. Deels komen die van andere buurten, waar betaald parkeren is ingevoerd. Deels gaat het om mensen die boodschappen komen doen in de Nolenslaan. Als er nog woningen bijkomen, wordt het nog drukker. Hoe moet dat?</p>	<p>We hanteren bij dit plan de parkeernorm van de gemeente. Omdat er woningen bijkomen, wordt ruimte gemaakt voor 6 extra parkeerplaatsen.</p> <p>De gemeente merkt natuurlijk dat het overal in de stad worstelen is met de schaarse ruimte. Meer woningen zijn zeer gewenst, maar dat geldt ook voor extra groen en parkeerruimte.</p> <p>Als bewoners van een buurt liever overgaan op betaald parkeren en parkeervergunningen, kunnen zij samen een draagvlakmeting bij de gemeente aanvragen.</p> <p>Zie de voorwaarden:</p> <p><a href="https://www.schiedam.nl/a-tot-z/aanvraag-draagvlakmeting-gereguleerd-parkeren-in-schiedam">https://www.schiedam.nl/a-tot-z/aanvraag-draagvlakmeting-gereguleerd-parkeren-in-schiedam</a></p>
2.	<p>Twee omwonenden willen weten hoe passend de woongebouwen zijn voor ouderen. Krijgen de nieuwe woongebouwen een 55-plus-label? Komt er een lift in het gebouw? En is er een mogelijkheid voor het stallen van scootmobielen?</p>	<p>De woongebouwen krijgen geen 55-plus-label. Woningzoekenden van verschillende leeftijden kunnen op de woningen reageren. Er zit zeker een lift in het gebouw. Voor scootmobielen wordt geen aparte stallingsruimte ingericht. Een scootmobiel zou gestald kunnen worden in het appartement.</p>
3.	<p>Verschillende omwonenden zijn geïnteresseerd in welk type woningen er worden gebouwd, omdat ze op zoek zijn naar een andere of grotere woning en graag in de buurt willen blijven wonen.</p> <p>Ze willen weten om hoeveel woningen het gaat, of het koop- of (sociale) huurwoningen worden, hoe groot de woningen zijn, hoeveel kamers ze hebben, voor wie de woningen zijn bedoeld en welke huurprijzen gaan gelden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er worden 65 sociale huurwoningen gebouwd. Die zijn verdeeld over 2 gebouwen. Het ene gebouw heeft 5 lagen, het andere 4 lagen.</li> <li>• Het gaat om 2- en 3-kamerappartementen van tussen de 58 m2 en 71 m2 groot.</li> <li>• De appartementen krijgen geen leeftijdslabel. Afhankelijk van de grootte van de woning geldt wel een maximaal aantal bewoners. Omdat het om kleine appartementen gaat, zijn ze niet geschikt voor gezinnen met meerdere kinderen. De doelgroep is 1- tot 2-persoonshuishoudens.</li> <li>• De meeste woningen (type A) zijn 71 m2 groot. De woonkamer met keuken grenst aan het balkon. Die woning heeft 2 slaapkamers, een badkamer, een apart toilet en een inpandige berging voor de</li> </ul>

		<p>wasmachine, droger en installaties als de warmtepomp en de ventilatie-unit met warmteterugwinning (WTW).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gaat om sociale huurwoningen in het hogere segment.</li> <li>• Daarvoor is een minimuminkomen nodig van € 29.400 voor eenpersoonshuishouden (of € 28.775 voor AOW-gerechtigden) of minimaal € 39.925 voor een meerpersoonshuishouden (of € 38.650 voor AOW-gerechtigden). Deze bedragen gelden voor 2026. In 2027 en daarna kunnen deze wijzigen.</li> <li>• Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is er ook een bovengrens. Het belastbaar jaarinkomen mag voor een eenpersoonshuishouden maximaal € 51.537 zijn, voor een meerpersoonshuishouden maximaal € 56.910. Deze bedragen gelden voor 2026. In 2027 en daarna kunnen deze wijzigen.</li> <li>• Bij het naastgelegen project aan De Nieuwe Kethelpoort gaat het om woningen in de middeldure huur.</li> </ul>
4.	Verschillende omwonenden willen graag weten hoe ze in aanmerking komen voor deze nieuwe woningen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gaat om sociale huurwoningen. Reageren op de woningen kan alleen via Woonnet Rijnmond. Om te kunnen reageren, moeten bewoners daar ingeschreven staan. Hoe dat werkt, staat op <a href="http://www.woonnetrijnmond.nl">www.woonnetrijnmond.nl</a></li> <li>• Ongeveer een halfjaar voordat de woningen klaar zijn, adverteert Woonplus deze op Woonnet Rijnmond. Past een woning wat betreft inkomen en aantal bewoners, dan kunnen woningzoekenden reageren.</li> <li>• In de maandelijkse nieuwsbrief kondigt Woonplus aan wanneer ze de woningen gaat adverteren op Woonnet Rijnmond. Aanmelden voor de nieuwsbrief kan via: <a href="https://mailing.woonplus.nl/lp/aanmeldpagina">https://mailing.woonplus.nl/lp/aanmeldpagina</a></li> </ul>
5.	Verschillende omwonenden willen vanwege de overlast weten wanneer de sloop plaatsvindt en wanneer de bouw start. Ook omdat de sloop en bouw van de Nieuwe Kethelpoort nu al bezig is.	<p>De sloop van de twee gebouwen vindt na de zomer van 2026 plaats. Als de vergunning op tijd wordt verleend, starten we in de loop van 2027 met de nieuwbouw. De planning is om eind 2028/begin 2029 de woningen klaar te hebben voor de verhuur.</p> <p>De nieuwbouw van de Nieuwe Kethelpoort is in handen van een andere ontwikkelaar. Meer informatie over de planning daarvan kunnen omwonenden vinden op <a href="https://www.denieuwekethelpoort.nl/">https://www.denieuwekethelpoort.nl/</a></p>

6.	<p>Omwonenden vragen zich af of de vergelijkbare woongebouwen aan de Wildestraat, de Alberdastraat en de Loeffstraat ook gesloopt gaan worden.</p>	<p>De Meesterstraat is het eerste nieuwbouw project dat Woonplus in Nieuwland start. Daarna volgt eerst de herstructurering van de Staatsliedenbuurt en daarna Nolensbuurt West. De woongebouwen naast de Meesterstraat zijn daarna pas aan de beurt. Het is nog niet bekend hoe en wanneer die worden aangepakt.</p>
7.	<p>De eigenaren van een winkel aan de Nolenslaan zijn blij met het mooie ontwerp en zien uit naar de vernieuwing van de buurt.</p> <p>Zij willen graag weten hoe het bouwverkeer is geregeld. Kan de aan- en afvoer van het werkverkeer via de Piersonstraat rijden en de Nolenslaan zoveel mogelijk vermijden?</p>	<p>Over de aan- en afvoer van het werkverkeer moeten nog afspraken worden gemaakt. De suggestie van de eigenaar van de winkel zal worden meegenomen in het overleg met de aannemer.</p> <p>Woonplus zegt toe om de winkeliersvereniging uit te nodigen voor een gesprek om de aanpak samen met de aannemer aan de winkeliers toe te lichten en hun vragen te beantwoorden.</p>
8.	<p>Een omwonende vraagt zich af of het woongebouw en de fietsenstalling ongedierte-proof zijn. Er is namelijk ongedierte in de wijk.</p>	<p>De woongebouwen voldoen aan de bouweisen, die voorschrijven dat eventuele gaten niet groter dan 1 cm mogen zijn. Dat voorkomt dat ongedierte naar binnen kan.</p>
9.	<p>Een omwonende van een eengezinswoning tegenover een van de nieuwe gebouwen vraagt of het mogelijk is om de bezonningsstudie voor verschillende tijdstippen in het jaar te delen.</p>	<p>Woonplus deelt de bezonningsstudie op <a href="http://www.woonplus.nl">www.woonplus.nl</a> onder het project De Meesterstraat.</p>
10.	<p>Twee omwonenden zeggen dat ze het ontwerp van de nieuwe woongebouwen heel mooi vinden. Ze willen wel graag weten wie de ramen gaat zemen waar bewoners zelf niet bij kunnen.</p>	<p>Woonplus gaat haar schoonmaakbeleid op dit complex toepassen. Zo zal ze een keer per jaar al het glas bewassen. Als glas onbereikbaar is voor huurders, zorgt Woonplus voor het bewassen. Hoe vaak dat gebeurt, licht Woonplus bij het aangaan van de huurovereenkomst toe. De kosten daarvoor belast ze door in de servicekosten.</p>
11.	<p>Omwonenden vragen zich af of de woningen een berging hebben.</p>	<p>De woningen hebben een inpandige berging, maar geen eigen berging onderin het gebouw. Er komt wel een gemeenschappelijke fietsenberging voor bewoners.</p>

12.	Een omwonende vindt de woningen heel mooi en de balkons ruim. Ze is geïnteresseerd om er te wonen, maar wil graag op gas koken. Kan dat?	Nee, de woningen krijgen geen gasaansluiting. Koken gebeurt elektrisch.
13.	Een omwonende vraagt zich af of bewoners kunnen meedenken over de inrichting van het binnenterrein en de groenaanpak.	Tijdens de werkzaamheden wordt het middenterrein gebruikt als bouwplaats. Het is dan voor de veiligheid afgesloten met bouwhekken. Als de nieuwbouw klaar is, wordt het middenterrein heringericht. Daarbij gaan we de toekomstige bewoners en omwonenden zeker betrekken.
14.	<p>Omwonenden waarderen het dat ze mogen meedenken over kleuren. Velen van hen hebben een rondje geplakt bij hun voorkeur voor de stenen bij de entree, de kleur van de voordeuren, de vorm van de armaturen en de kleur van de tegels in de entree.</p> <p>De meeste bewoners kiezen voor optie 1 voor de entree, optie 4 voor de voordeuren en armaturen en optie 2 voor de binnenkomst.</p>	
15.	Verschillende omwonenden hebben een suggestie voor een naam van het gebouw.	Woonplus neemt de suggesties mee bij het kiezen van een naam. Als de keuze valt op een van die namen, dan laten we dat weten aan de indiener.