

Hart van de Wijk De Peperklip Veelgestelde Vragen Najaar 2024

Op 11 december 2023 en 15 mei 2024 waren er informatieavonden over de ontwikkeling rondom De Peperklip in Schiedam-Oost. Ook zijn veel gesprekken gevoerd tijdens verschillende buurtactiviteiten en wandelingen door de buurt. Hieronder staat een aantal van de belangrijkste vragen en antwoorden.

De volgende categorieën zijn er:

- **Algemeen**
- **Woningen**
- **Verkeer en parkeren**
- **Gebouwontwerp**
- **Voorzieningen & functies**
- **Openbare ruimte**
- **Bouw & uitvoering**

Algemeen:

1. Waarom kiest de gemeente om op deze plek een wijkcentrum te maken? Waarom niet op de plek van het huidige wijkhuis of verderop op Schieveste?

De basisschool De Peperklip en de sportzaal zijn al geruime tijd aan vernieuwing toe. Omdat er daarvoor toch gesloopt en gebouwd moet worden, onderzocht de gemeente of het toevoegen van andere functies de ontwikkeling kon versterken. Door behalve de basisschool en de sportzaal ook maatschappelijke en zorg gerelateerde (bijvoorbeeld een huisarts, psycholoog of apotheek) functies toe te voegen, ontstaat er hier een levendig hart van de wijk voor iedereen. De voorzieningen versterken elkaar. Daarbij is de locatie goed bereikbaar en is de ligging centraal.

Woningen:

1. Waarom komen er ook woningen op deze locatie?

Er bestaat grote behoefte aan betaalbare woningen, ook in Schiedam-Oost. De herontwikkeling van de locatie is een zeer kostbaar project. De herinrichting van de openbare ruimte en de Horvathweg horen daar ook bij. Dit is financieel alleen haalbaar als er ook woningen en bedrijfsruimtes gebouwd worden. Deze brengen inkomsten op. De gemeente heeft samen met de ontwikkelaar een traject doorlopen om te onderzoeken hoeveel woningen noodzakelijk en in te passen zijn. Uit dit traject is het huidige plan voortgekomen.

2. Hoeveel woningen komen er en hoe groot zijn ze? In welke prijsklasse(n) vallen de woningen?

Er zullen ongeveer circa 230 huur- en koopappartementen komen in verschillende prijsklassen. De meeste appartementen zullen in het betaalbare segment worden verkocht onder de NHG-grens en daarmee betaalbaar voor een grotere groep inwoners, ook uit Schiedam-Oost. Een aantal woningen zal ook in het hogere prijssegment worden verkocht, om daarmee het woningaanbod binnen Oost te verbreden.

2. Waarom worden er geen sociale huurwoningen boven gebouwd?

Een groot aandeel van de woningen in Schiedam-Oost bestaat op dit moment uit sociale huurwoningen. Het is de ambitie van de gemeente om het woningaanbod in Oost te verbreden, en ook andere woningen aan de woningvoorraad in Oost toe te voegen. Hiermee ontstaat er binnen de wijk meer diversiteit. Voor dit project hoeven er geen sociale huurwoningen te worden afgebroken.

Verkeer en Parkeren

1. Waar gaan de bewoners van de nieuwe woningen en de bezoekers van het Hart van de Wijk parkeren?

Binnen het plan zijn parkeerplaatsen opgenomen voor de bewoners en gebruikers van de functies van het Hart van de Wijk. Totaal komen er circa 96 inpandige parkeerplaatsen voor circa 230 woningen. Dit betekent dat niet alle bewoners een parkeerplaats kunnen kopen of huren. De bewoners van de nieuwe woningen op de locatie krijgen geen parkeervergunning om te parkeren op straat, en kunnen deze dus ook niet aanvragen bij de gemeente. Het aantal inpandige parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de geldende gemeentelijke normering. De bezoekers van de functies, zoals het Hart van de Wijk, de school en sportvoorzieningen zullen net als in de huidige situatie ook parkeren op straat. Ook dit is conform de geldende parkeernormering.

2. Waarom wordt er geen parkeergarage gebouwd met parkeerplaatsen voor nieuwe bewoners en omwonenden?

Binnen de gebouwen zijn parkeerplaatsen op maaiveldniveau opgenomen. Bewoners van de nieuwbouw krijgen de mogelijkheid hier te parkeren. Er wordt geen ondergrondse parkeergarage gemaakt omdat dat te ingewikkeld en kostbaar is. Dat komt bijvoorbeeld door de hoge grondwaterstand in Schiedam-Oost, waardoor dure en ingewikkelde voorzieningen aangebracht moeten worden zoals het aanbrengen van damwanden en het continu bemalen van het grondwater om de kelder droog te houden. Dit is niet haalbaar binnen het huidige plan.

Gebouwontwerp

1. Het nieuwe gebouw wordt hoger dan de bestaande bebouwing. Waarom wordt het zo hoog?

Om de ontwikkeling financieel haalbaar te krijgen, is de bouw van woningen boven op de verschillende functies noodzakelijk. Niet overal wordt de bebouwing hoog. Er is binnen het plan zoveel mogelijk rekening gehouden met de hoogte van de omliggende bebouwing. Op de koppen van het plangebied is er meer hoogte mogelijk omdat dit een minder negatief effect heeft op de schaduwwerking op de omliggende woningen. Aan de Horvathweg komen 16 verdiepingen en aan de zijde van de rotonde Lorentzlaan 8 verdiepingen. Het hoogteaccent aan de Horvathweg sluit aan bij de hoogbouwvisie van de gemeente, en vormt ook een brug naar de ontwikkeling aan de andere zijde: Schieveste.

2. Het huidige Wijkhuis is niet zo toegankelijk. Hoe wordt dat in de nieuwe situatie bij de Peperklip anders?

Het nieuwe maatschappelijke gedeelte van het Hart van de Wijk de Peperklip zal voldoen aan de nieuwe bouweisen. Dit zorgt al voor een betere toegankelijkheid. Ook wordt in het ontwerp zoveel mogelijk uitgegaan van grote, flexibele ruimtes met goede verbinding tot de straat, de sporthal en de school.

3. De gebouwen in de omgeving kennen achterstallig onderhoud. Kunnen deze gebouwen ook opgeknapt worden?

De gemeente Schiedam heeft subsidiegelden ontvangen om VvE's van gebouwen met een E, F en G energielabel in Schiedam-Oost te helpen te verduurzamen. De gemeente moet hier zelf ook een deel in bijdragen. Dit gaat met name over fysieke, energiebesparende maatregelen, zoals isolatie van daken en vloeren. We hopen hiermee woningeneigenaren te stimuleren hun gebouwen aan te pakken, maar zij blijven zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van hun woning. De gemeente kan ondersteuning bieden via het servicepunt woningverbetering.

Behalve subsidie voor de VvE's met een slecht energielabel is ook geld beschikbaar voor het verbeteren van de veiligheid van het woongebouw aan de Reaumurstraat. Hierover zal de gemeente Schiedam met het VvE- bestuur in contact treden.

Voorzieningen & functies:

1. Er is een grote groep jongeren in Schiedam-Oost, die vaak hier in de buurt en op het schoolplein rondhangt. Er is in Schiedam-Oost niets voor hen te doen. Wat gaat de nieuwe ontwikkeling van het Hart van de Wijk voor hen opleveren?
Bij de programmering van het Hart van de Wijk betrekken we ook deze jongeren. We vragen wat zij nodig hebben en we proberen daarin te voorzien.
2. Komt er in het Hart van de Wijk een plek om koffie te drinken en andere ouders en buurtbewoners te ontmoeten?
In het Hart van de Wijk komt in ieder geval een plek om samen te komen en elkaar te ontmoeten onder het genot van bijvoorbeeld een kopje koffie. We maken ook een plek voor een buurtkeuken. We willen hier ook graag een commerciële koffiégelegenheid maken. Het is in deze fase van het plan nog niet zeker of die er ook gaat komen.
3. Komen er in het nieuwe Hart van de Wijk activiteiten voor mijn kinderen om zich verder te ontwikkelen? Komt er ook een plek waar muziek gemaakt kan worden, een podium of iets dergelijks?
In het Hart van de Wijk komen verschillende functies en organisaties, die activiteiten aanbieden voor mensen uit Schiedam-Oost. Zij kunnen gebruik maken van verschillende ruimten en de sportzalen. Wie daar uiteindelijk welke activiteiten gaat aanbieden is nu nog niet zeker, maar er zijn gesprekken gaande met diverse lokale partijen. 'Culturele activiteiten' is daarbij zeker een thema die we plek zouden willen geven.
4. Komen er winkels?
Er komen geen winkels.
5. Tot hoe laat zal het Hart van de Wijk open zijn? En gaat dat geen overlast opleveren?
De programmering van het Hart van de Wijk en met name die van het maatschappelijk centrum is nog niet uitgewerkt. Het doel is wel dat het maatschappelijk centrum op gewenste tijden open is zodat er voldoende levendigheid ontstaat ook in de avond. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid van de wijk.

Openbare ruimte:

1. Hoe zit het met groen? Hoe voorkomen we dat het hier een hitte-eiland wordt?
Het groen is integraal onderdeel van het plan. Groen is een belangrijk onderdeel in het kader van duurzaamheid, klimaatadaptatie en het maken van een fijne omgeving. De daken van het gebouw zullen bestaan uit groendaken. Op de lage daken komt meer intensief groen (planten, struiken en kleine bomen), dit kan je vanaf de straat zien en ervaren. Op de hogere daken komt eerder mos sedum.

Het openbaar gebied en het speelplein voor de school worden ook vergroend. Het profiel van de Celsiusstraat zal veranderen, waarbij een groenstrook langs het voetpad wordt geïntegreerd. Hierbij wordt uitvoerig de bruikbaarheid en toegankelijkheid van het openbaar gebied in ogenschouw genomen. Bovendien wordt onderzoek gedaan naar een ondergronds afvalstelsel, waardoor de afvalcontainers in de Celsius- en Fahrenheitstraat kunnen komen te vervallen. Hierdoor ontstaat extra ruimte in het openbaar gebied voor kwalitatief groen.
2. Worden de straten anders ingericht?
Rondom de nieuwbouw zal de buitenruimte opnieuw worden ingericht. In de Fahrenheitstraat worden enkel de parkeervakken aan de westzijde aangepakt en het trottoir aangrenzend aan de nieuwbouw. Verder krijgen de bestaande bomen meer ruimte in een groter plantvak, waardoor deze bomen beter kunnen groeien. De Celsiusstraat wordt in zijn

geheel gewijzigd. Het noordelijkdeel (deel vanaf de Horvathweg tot aan de Stationsstraat) wordt fietspad en het zuidelijkdeel (deel vanaf de Stationsstraat tot aan de Lorentzlaan) wordt fietsstraat.

3. Hoe gaan jullie de veiligheid op straat garanderen en ervoor zorgen dat het nieuwe plein tussen de gebouwen geen hangplek wordt?
Met het programmeren van het Hart van de Wijk zorgen we dat de plek levendig wordt en er meer ogen op straat zullen zijn. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en is een belangrijke reden voor het combineren van verschillende functies op deze plek.
4. Waar gaan de kinderen van de school en uit de buurt spelen?
We hebben in de uitwerking van de plannen extra aandacht voor de herinrichting van het openbaar gebied. Dat geldt zowel voor de introductie van meer groen als voor het realiseren van een veilige speelomgeving voor de kinderen van de school en uit de buurt. Het middengebied tussen de blokken wordt deels ingericht als speelplein, en vormt de verbinding tussen de Nieuwe Wetenschappersbuurt enerzijds en het Krajicek sportveld aan de andere kant. Met de herinrichting van de Celsiusstraat maken we deze verbinding veilig voor kinderen, zeker wanneer dit een autoluwe straat wordt. De basisschool krijgt daarbovenop op het dak nog een extra eigen speelplein.
5. Hoe wordt het afval opgelost? Dat is nu al zo'n groot probleem in de wijk.
De nieuwbouw wordt aangesloten op het nieuw aan te leggen ondergronds afvalstelsel. Dit ondergronds afvalstelsel wordt bij de nieuwe wijk Schieveste aangelegd en wordt doorgetrokken naar de ontwikkeling van de Peperklip. Door dit systeem zijn er geen ondergrondse afvalcontainers nodig. Ook de bewoners van de omliggende woningen gaan hier gebruik van maken zodat de bestaande ondergrondse containers in de Celsiusstraat en Fahrenheitstraat weg kunnen.
6. Komt er door deze nieuwbouw nog meer wateroverlast?
In de planuitwerking is nadrukkelijk rekening gehouden met het opvangen, bergen en vertraagd afvoeren van het regenwater. Daarnaast zal een gescheiden rioolstelsel in de Celsiusstraat ook een oplossing zijn voor de wateroverlast.
7. Hoe kan deze ontwikkeling bijdragen aan een betere sociale veiligheid op straat?
Met het programmeren van het Hart van de Wijk zorgen we dat de plek levendig wordt en er meer ogen op straat zullen zijn. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid.
8. Er is hier veel asociaal rijgedrag (auto's, scooters, fatbikes). Hoe houden jullie daar rekening mee?
Het autoluw krijgen van de omliggende straten was een belangrijk doel van de uitwerking van het plan. De Fahrenheitstraat wordt doodlopend, waardoor enkel bestemmingsverkeer hier gebruik van zal gaan maken. De verwachting is dat het bestemmingsverkeer zich meer bewust is van haar omgeving en medebewoners en zich daarmee zal houden aan de maximale snelheid. Er wordt nog wel gekeken naar verkeersremmende maatregelen.

De Celsiusstraat wordt ingericht als fietspad en fietsstraat. De auto is hier te gast. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid.

Bouw & uitvoering

1. Wat is de planning van de ontwikkeling? Wanneer wordt er gesloopt en gebouwd?
Het uitwerken van de plannen en het doen van onderzoeken kost veel tijd. Als het ontwerp en de onderzoeken gereed zijn, wordt de vergunning aangevraagd. Het is na de planning om na verkrijgen van de vergunning in de tweede helft van 2025 te starten met de sloopwerkzaamheden van de sportzaal.

Dit betreft fase 1, wij noemen dat het Noordblok, dat in ongeveer twee jaar tijd gebouwd moet gaan worden. De oplevering van fase 1 met de opening van de basisschool, sportzaal en de maatschappelijke functies staat gepland voor 2028. Wanneer de school is verhuisd, kan direct worden gestart met de sloop van de huidige basisschool en de realisatie van het Zuidblok. Ook deze fase zal ongeveer twee jaar in beslag nemen.

2. Kunnen de sportactiviteiten en gymlessen doorgaan, wanneer de sportzaal wordt gesloopt?
Er wordt een vervangende locatie gezocht voor de sportactiviteiten wanneer de sportzaal wordt gesloopt. Voor de gymlessen wordt gekeken naar alternatieve locaties en lessen in afstemming met de basisscholen.
3. Wat gebeurt er met de school tijdens de sloop en nieuwbouw?
De school zal gehandhaafd blijven op de bestaande locatie gedurende de realisatie van beide fasen. Met het verplaatsen van de basisschool naar het noordelijk gedeelte van het bouwperceel, is het mogelijk om tijdens de bouw van fase 1 de school in gebruik te houden. Wanneer fase 1 is opgeleverd, kan de school over naar de nieuwbouw. Na deze verhuizing wordt de oude basisschool gesloopt en het Zuidblok gerealiseerd. Op die manier kunnen de kinderen tijdens de bouw op hun vertrouwde plek in Oost blijven. Uiteraard zal de bouwer maatregelen treffen teneinde veilig te bouwen met de school in gebruik als buur.
4. Hoe zit het met trillingen tijdens de bouw? Voor de huizen van omwonenden, maar ook voor de pas aangelegde lanen.
In nauw overleg met de bouwer zal een plan worden gemaakt voor een veilige en schadevrije uitvoering van de werkzaamheden. Nader onderzoek zal gedaan worden naar de exacte bouwmethodiek om schade aan omliggende bebouwing te voorkomen. Direct omwonenden zullen tijdig en continu geïnformeerd worden via gesprekken en via een bouwapp voor omwonenden.

Voor de start van de werkzaamheden wordt de staat van de direct omliggende woningen opgenomen en gezamenlijk vastgelegd. Hiermee houden we zicht op eventuele impact van de bouwwerkzaamheden.

Op de website www.schiedistrict.nl kunt u meer lezen over het project De Peperklip.