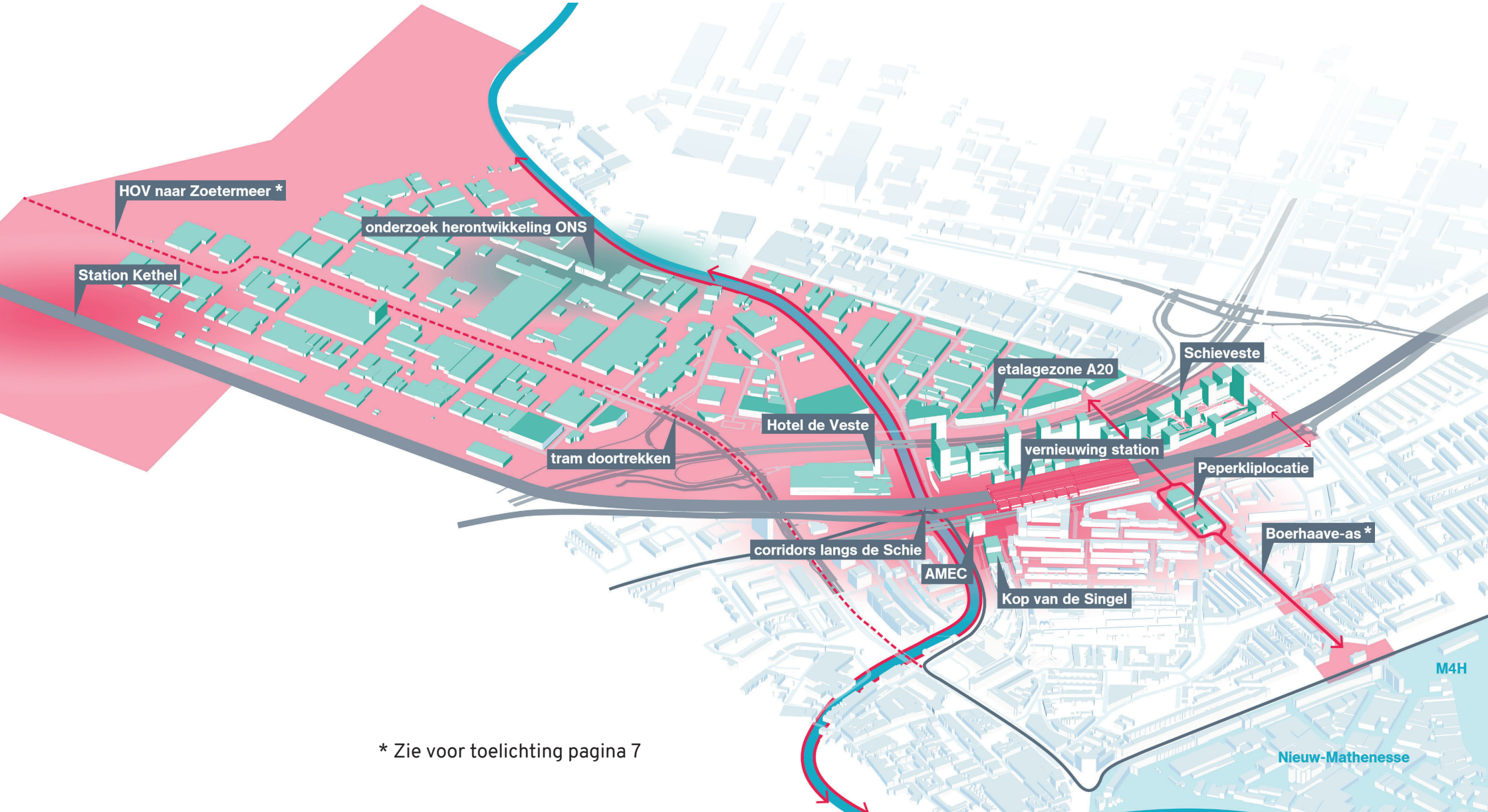
najaar #2

VOORTGANGS/ RAPPORTAGE

2020

SCHIE DISTRICT



* Zie voor toelichting pagina 7

VOORTGANGS/ RAPPORTAGE

2020

Bij de gemeente Schiedam werken we met elkaar aan de verschillende deelgebieden die samen de gebiedsontwikkeling SchieDistrict vormen. Hoe staat het er herfst 2020 voor? De vorige voortgangsrapportage was alweer van voorjaar 2019 zodat we behoorlijk wat te melden hebben. In deze voortgangsrapportage zetten we enkele hoofdzaken op een rij en geven we een doorkijkje naar 2021.

Het college van B & W stelde in juli 2018 de gebiedsopdracht vast voor de ontwikkeling van wat toen nog A20-zone Schiedam werd genoemd. De opdracht is verschillende deelgebieden in onderlinge samenhang te ontwikkelen zodat deze elkaar versterken. Deze gebiedsontwikkeling voert gemeentelijk beleid uit zoals onder meer vastgelegd in het collegewerkprogramma 'Bouwen met nieuwe energie'. Zo draagt de gebiedsontwikkeling SchieDistrict bij aan een sociale en een economische stijging voor Schiedam en voor de inwoners van Schiedam. Iedereen in Schiedam moet kunnen leren, werken, verblijven en goed wonen.

INHOUDSOPGAVE

9/ Herstructurering bedrijventerreinen

15/ Duurzame inrichting openbaar gebied

15/ Leven Lang Ontwikkelen

17/ Kop van de Singel

18/ Hotel De Veste

18/ Peperkliplocatie

19/ Schieveste

21/ Upgrade OV-knoop Station Schiedam Centrum

22/ AMEC-gebouw

ACTUALISATIE GEBIEDSOPDRACHT APRIL 2020

Verdieping van inzicht in de samenhang tussen de verschillende locaties en thema's heeft in april 2020 geleid tot bijstelling van de reikwijdte van de gebiedsopdracht. Zo blijkt dat de Boerhaavelaancorridor als langzaam verkeersroute tussen het station Schiedam Centrum en de toekomstige ontwikkeling van Nieuw-Mathenesse en Merwe4havens (M4H) van grote betekenis is voor de toekomst van de OV-knoop Schiedam Centrum. In combinatie met de herontwikkeling van het AMEC-gebouw, de Kop van de Singel en de Peperkliplocatie met wijkvoorzieningen, sport en wonen, biedt dit kansen voor impulsen voor Schiedam Oost. Onderzocht wordt ook wat de mogelijkheden zijn van doortrekking van de tram over de 's-Gravelandseweg vanuit Noord, en een HOV (bus)lijn tussen Schiedam Centrum en Zoetermeer. De laatste verbinding staat binnen de MRDH, Metropoolregio Rotterdam Den Haag, op de agenda.

Verder zijn in de geactualiseerde gebiedsopdracht thema's meegenomen zoals:

- De mobiliteitsopgaven in en rond SchieDistrict waaronder de herinrichting van de Horvathweg.
- Leven Lang Ontwikkelen: scholing en arbeidsmarkt beter op elkaar afstemmen.
- Verduurzamen van openbare ruimte in de bedrijventerreinen.

DE VOORTGANG PER DEELGEBIED

1/

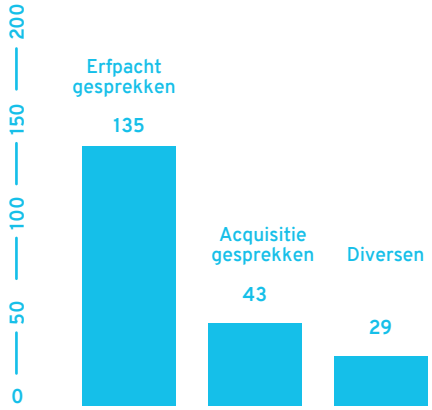
HERSTRUCTURERING BEDRIJVENTERREINEN: DUIDELIJKHEID BIEDEN

Concreet gesteld gaat het bij de bedrijventerreinen 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder om:

- Het realiseren van bedrijventerreinen die aantrekkelijk voor werkgevers en werknemers zijn en duurzaam de komende decennia in kunnen gaan (toekomstbestendig);
- De ontwikkeling van een innovatief economisch ecosysteem om bedrijven in de Mechatronica in de etalage te zetten en innovatie te stimuleren ('Knappe koppen, gouden handjes');
- De mogelijkheid te creëren om een leven lang te leren en zich te kunnen ontwikkelen;
- Het verduurzamen van de openbare ruimte bij de bedrijventerreinen. De gemeente vraagt aan ondernemers om het duurzaam maken van bedrijven; dan past het ook om een visie te ontwikkelen op het verduurzamen van het openbaar gebied.

Bij de herstructurering van de bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder zetten we in op aantrekkelijke, duurzame, veilige en toekomstbestendige bedrijventerreinen met vele, innovatieve ondernemers. Doordat op de bedrijventerreinen het recht op erfpacht is afgelopen of binnenkort afloopt, kan de gemeente nieuwe afspraken maken met erfpachters over het toekomstbestendig maken van het bedrijfsvastgoed. Het erfpachtcontract wordt immers afgesloten voor de komende 99 jaar.

Het gemeentelijk team van de gebiedsontwikkeling SchieDistrict heeft het afgelopen jaar tientallen gesprekken gevoerd met ondernemers of en hoe zij tot een nieuwe gronduitgifte kunnen komen (zie bijgaande tabel). Er speelt weliswaar een klein aantal juridische kwesties over het aflopen van de erfpacht, maar over het algemeen merkt het team dat er langzaam maar zeker vertrouwen komt in de gemeente en haar ambities voor de bedrijventerreinen. Ook tijdens de frequente vergaderingen met de ondernemersverenigingen in het gebied wordt onder andere gesproken over de gezamenlijke ambities en de handelwijze van gemeente.



Gevoerde gesprekken juni 2019 - september 2020

Veel erfpachters hebben inmiddels schetsplannen voor herontwikkeling ingediend op basis waarvan ze vervolgens met de gemeente in gesprek gaan over een nieuwe gronduitgifte. Met alle erfpachters wordt het gesprek aangegaan. De planning van deze gesprekken gebeurt op expiratiedatum van het erfpachtrecht. De gesprekken met een nog kortdurend recht (of al geëxpireerd recht) vinden zo spoedig mogelijk plaats. Rechten die nog langere tijd lopen worden later in de tijd gepland, tenzij er een directe aanleiding is, zoals financiering. Daarnaast is het projectteam in gesprek met investeerders over bedrijfsverzamelruimten, zodat erfpachters die niet voldoen aan het toetsingskader, maar wel goede bedrijfsactiviteiten hebben, opnieuw gehuisvest kunnen worden. Daarbij biedt de gemeente zoveel mogelijk maatwerk. Verwacht wordt dat veel van die gesprekken eind 2020/begin 2021 uitmonden in een gronduitgifte in erfpacht. Er is in zomer 2020 een geactualiseerde folder naar alle erfpachters verstuurd om hen te informeren over de voorwaarden voor erfpacht. Verder heeft het college op 29 oktober 2019 enkele kaders vastgesteld die duidelijkheid bieden, zoals:

- Het Ontwikkelperspectief Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder;
- Het Duurzaamheidskader voor (her)ontwikkelen van bedrijfsvastgoed en openbaar gebied dat in november 2019 is vastgesteld;
- Het actuele bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen.

Wethouder Marcel Bregman (links) tekent het erfpachtcontract van Avezaat Cranes met Bert Avezaat jr. (rechts). Het Schiedamse bedrijf kan nu nieuwbouw realiseren.

Voor het ontwikkelen of herontwikkelen van bedrijfsvastgoed vraagt de gemeente dat het nieuwe vastgoed minimaal voldoet aan de GPR-score 8. Dit is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een gebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor de etalagezone langs de rijksweg, een zichtlocatie, geldt een hogere (9) GPS-score. Ook een Materialenpaspoort (waarbij onder andere nieuw te gebruiken materialen in het pand zoveel mogelijk zijn ontworpen om opnieuw gebruikt of gerecycled te worden) maakt deel uit van het toetsingskader. Hiervoor is een handleiding en een format beschikbaar (ook in te zien op de website www.schiedistrict.nl/project/bedrijventerreinen).

Uit het aantal ondernemersplannen dat al getoetst is aan het Duurzaamheidskader blijkt overigens dat een behoorlijk deel van het bestaande vastgoed op de bedrijventerreinen dusdanig duurzaam kan worden aangepakt dat deze GPR-score van 8 mogelijk is!

Links de voormalige bebouwing op de hoek Bettoweg/Strickledeweg en rechts een impressie van de nieuwbouw op deze locatie.

Eigenaren Gözel senior en Gözel junior laten wethouder Fahid Minhas en projectmanager Liesbeth Roeles de nieuwbouw zien.

ALTIJD MAATWERK

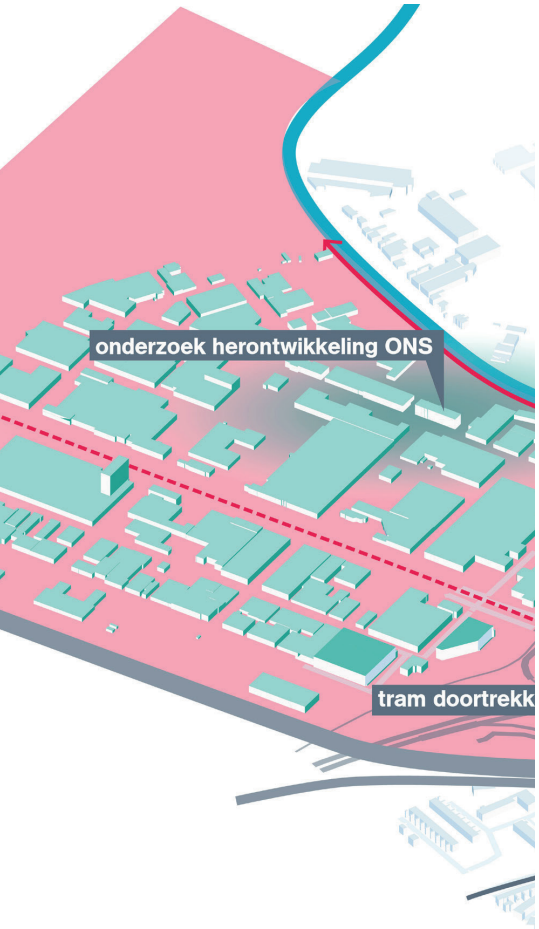
In 2019 zijn de nieuwe grondprijzen vastgesteld. Ook is afgelopen jaar geregeld dat de gemeente verschillende soorten overeenkomsten kan aanbieden aan een ondernemer. Voor een ondernemer biedt een overeenkomst op maat vaak uitkomst. Garantie dat er zicht is op een nieuwe gronduitgifte in erfpacht en mogelijkheden biedt voor het organiseren van financiering.

Zo is er een **overbruggingsovereenkomst** waardoor de ondernemer het huidige gebruik van het pand kan voortzetten totdat hij een nieuwe erfpachtovereenkomst kan sluiten. De bedrijvigheid moet gewoon door kunnen gaan als er een schetsplan ligt dat aanleiding geeft om verder te praten en er voldoende vertrouwen over en weer is, dat er voldaan kan worden aan de voorwaarden voor een nieuwe gronduitgifte.

Ook is er een **optiebrief**. De gemeente geeft een optiebrief uit als de beoogd erfpachter wil voldoen aan de voorwaarden voor gronduitgifte in erfpacht en het te vestigen bedrijf geschikt is voor een bepaalde locatie en de ondernemer al inzage heeft gegeven in zijn plannen of tekeningen. Met deze optiebrief heeft de ondernemer een optie op een bepaalde kavel totdat deze beschikbaar komt.

Daarnaast is er de **erfpachtovereenkomst** wanneer de ondernemer aan de voorwaarden voldoet. De stand van zaken in oktober 2020 is dat er twaalf overbruggingsovereenkomsten zijn gesloten, acht erfpachtovereenkomsten, zes reserveringsovereenkomsten en vier optiebrieven zijn afgegeven.

Of het aan de duidelijkheid ligt die de gemeente nu biedt, de verschillende vormen van overeenkomsten, de vele gesprekken of de aanwezigheid in het gebied, langzaam maar zeker komt het gebied weer in trek. De ambities voor deze bedrijventerreinen van de toekomst trekken beleggers en investeerders aan. Zo hebben verschillende partijen belangstelling getoond voor een locatie aan de etalagezone langs rijksweg A20.



LEVEN LANG ONTWIKKELEN

Op de bedrijventerreinen 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder zijn verscheidene bedrijven gevestigd die excelleren in de fijne- en grove mechanica, de Mechatronica, en er zijn bedrijven op het gebied van de logistiek en groothandel. Samen vormen zij een belangrijke banenmotor voor de regio. Maar we merken dat er een tekort is aan arbeidskrachten op de bedrijventerreinen. Veel ondernemingen hebben een eigen bedrijfsschool om zelf het personeel op te leiden. Tegenover het tekort aan goed geschoolde arbeidskrachten zijn er in Schiedam veel werkzoekenden. Om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten, de innovatieve ondernemers in contact met elkaar te brengen en de zichtbaarheid van deze unieke sector te verbeteren, zet Schiedam in op een Leven Lang Ontwikkelen. Zie voor meer informatie bij onderdeel 3.

VEILIGHEID EN ONDERMIJNING

Hoewel de veiligheid in het gebied sinds 2014 aanzienlijk is verbeterd, blijft alertheid nodig. De aanpak van ondermijning is een belangrijke voorwaarde voor de ingezette herstructurering van het gebied en het realiseren van de ambities uit het Ontwikkelperspectief van oktober 2019.

De ondermijningsaanpak 'Holsteiner' draait vooral om een integrale samenwerking met onder andere de gemeente Rotterdam, en is met name gericht op de aanpak van malafide bedrijven. Het afgelopen jaar zijn succesvolle interventies uitgevoerd.

Zo zijn er afgelopen periode op de Calandstraat in totaal vier panden gesloten vanwege het aantreffen van verdovende middelen (harddrugs), gestolen goederen en een hennepkwekerij. Op de Fokkerstraat moest een tweetal bedrijven dicht vanwege onder andere de handel in verdovende middelen, witwassen, gestolen voertuigen en het aantreffen van een enorme hoeveelheid aan nep merkkleding (inkoopwaarde boven de twee miljoen euro). Op De Nijverheidstraat troffen instanties verdovende middelen aan in combinatie met een ontmoetingsplek voor criminelen. Ook dit bedrijf moest zijn deuren sluiten. Op de Kommiezenlaan is een bedrijf tijdelijk gesloten geweest in verband met verschillende overtredingen van het Digitaal Opkopers Register. Een tijdelijke sluiting was ook het geval bij een bedrijf aan De Brauwweg. Dat was vanwege een ernstig geweldsincident.

Deze sluitingen zorgen voor het aantrekken van nieuwe, bonafide partijen. De vergunningplicht op diverse panden zorgt daar ook zeker voor. En door regelmatig gesprekken te voeren met ondernemers, om hen te wijzen op hun vaak ondeugdelijke bedrijfsvoering, maken we de partijen bewust van hun rol in de aanpak van ondermijning.

Dit soort interventies blijven nodig om het ondernemersklimaat van het bedrijventerrein structureel te verbeteren. Door, behalve de ondermijningsaanpak, te handhaven op verschillende wet- en regelgeving zien we dat het gedrag verbetert. Ook dat heeft geleid tot een verbetering van de openbare ruimte.

Overleg met ondernemers hoort erbij: Samen met de gemeente Rotterdam organiseerde Schiedam een ondernemersdiner op 19 november 2019.

2/

DUURZAME INRICHTING OPENBAAR GEBIED

Behalve de inzet voor het verduurzamen van het vastgoed op de bedrijventerreinen is er ook aandacht voor het verduurzamen van de openbare ruimte. Het team van SchieDistrict is bezig met een nieuwe visie op het openbaar gebied. De gemeente wil een ander soort bedrijventerrein creëren en stelt daarbij eisen aan ondernemers. Dan moet de gemeente ook kijken naar de staat van onderhoud en inrichting van het openbaar gebied. Daarbij stelt de gemeente ook hier – net als aan de ondernemers – de eis van een GPR-score van 8.

De verblijfskwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte worden, net als die van het vastgoed, in overleg met de betrokkenen in het gebied flink verbeterd. Zo is het de bedoeling de Schie-oevers duurzaam te 'vergroenen'. Dit houdt in dat de eerste negen meter vanaf de Schie (aan de oostzijde van het water) niet meer wordt uitgegeven aan ondernemers zodat de gemeente deze strook langs het water als openbaar groen kan inrichten. Hier komen vervolgens een nieuwe loop- en fietsroute. De Schie-oevers vormen zo een stevige ruggengraat van groen en water in het gebied.

3/

LEVEN LANG ONTWIKKELEN: KNAPPE KOPPEN & GOUDEN HANDJES

Binnen SchieDistrict gaan we meer aandacht besteden aan de relatie arbeidsmarkt & scholing, aan het zich een Leven Lang Ontwikkelen. In SchieDistrict is vooral het probleem dat al die afzonderlijke kleinere MKB'ers nu onzichtbaar zijn en elkaar vaak ook niet kennen. Er zijn verhoudingsgewijs veel ondernemers die innovatief bezig zijn, maar het ontbreekt aan samenhang en smoel. De maakindustrie heeft een eigen gezicht nodig. Bovendien zorgt het gebrek aan zichtbaarheid ervoor dat jonge mensen nu niet gauw voor een opleiding in de maakindustrie kiezen. En de sector heeft juist een groot gebrek aan gekwalificeerd personeel. De versnippering van bedrijven en het gebrek aan samenwerking binnen het MKB draagt bij aan het feit dat de Mechatronica-sector geen groei kan doormaken. De groei van deze sector in de grove- en fijne mechanica stagneert.

Daarnaast worden maatschappelijke- en beroepsinhoudelijke vraagstukken en leeropgaven in toenemende mate complex van karakter. Denk aan de intrede van sociale en technologische innovaties (3D printers, robotisering, sensoring, Big data en Internet of Things), die leiden tot meer dynamiek op de arbeidsmarkt en die steeds hogere eisen stellen aan de toekomstige werknemer. Wil Schiedam hier succesvol bij aansluiten, dan vraagt dat innovatie en investeringen van de gemeente, ondernemers en inwoners. Met het stimuleren van kennisontwikkeling en het delen daarvan (netwerkgerichte samenwerking) en waarbij onderwijs en toegepast onderzoek elkaar versterken, kan de stad voorop lopen in de kenniseconomie van morgen.

CAMPUS

Nieuw binnen de gebiedsontwikkeling SchieDistrict is de opdracht voor een kwartiermaker die een samenhangende aanpak moet ontwikkelen voor de Mechatronica-sector in Schiedam en de regio. Op basis van feitenonderzoek en interviews met ondernemers uit het SchieDistrict en de regio blijkt namelijk dat er behoefte is aan een samenhangende aanpak en het definiëren van een agenda voor deze sector. Door programmering van het ONS-terrein als hotspot voor de Mechatronica willen we die innovatieve bedrijven in Schiedam behouden en naar Schiedam trekken. Een campus in het gebied onder het motto 'Knappe koppen, gouden handjes' is onze ambitie. De focus van de ontwikkeling van een campus in SchieDistrict is om het reguliere- en particuliere onderwijs/onderzoek te koppelen aan de vraag vanuit het lokale bedrijfsleven. Het gaat zowel om het opleiden van jonge mensen op niveaus variërend van mbo tot universitair niveau als om het bijscholen van personeel.

Bij het projectteam SchieDistrict heeft zich inmiddels een ontwikkelende partij gemeld die een dergelijk concept samen met de gemeente zou kunnen en willen ontwikkelen. Wij gaan de komende maanden met deze partij in gesprek.

De verwachting is dat we het college van B &W in het vierde kwartaal 2020 zullen adviseren omtrent het maken van afspraken met een partij om een dergelijk innovatief systeem van Leven Lang Ontwikkelen op het bedrijventerrein vorm te geven.

MECHATRONICS EVENT

Om ondernemers te ondersteunen en sneller toegang te geven tot netwerken, kapitaal en talent is de gemeente Schiedam partner geworden van het Upstreamfestival. Een van de dingen die tijdens de Upstreamfestival-week zijn georganiseerd, is het Mechatronics Event. Samen met Holland Instrumentation werd het dit event georganiseerd op 23 september 2020. Thema van de bijeenkomst was *Mechatronics: accelerating innovation. Boosting your business by cooperation.* Onder leiding van prof. Just Herder van de TU Delft ging een aantal ondernemers met elkaar in gesprek over het belang van samenwerking in de keten en het belang van nabijheid van toeleveranciers en talent. Er is een enorme potentie in onze regio, met meer dan 31.000 maakbedrijven.

Het event heeft veel belangstelling gekregen. Er waren meer dan 100 aanmeldingen. De bedrijven die een actieve rol vervulden en meededen aan het tafelgesprek hebben toegezegd samen te werken aan een actie-agenda, om ook gezamenlijk met de uitdagingen aan de slag te gaan.

Een nieuwe manier
van informatiebijeenkomsten

ONLINE
ONLINE
ONLINE
ONLINE

4/

KOP VAN DE SINGEL

De verbinding tussen station Schiedam Centrum en de binnenstad, en de routes naar de binnenstad moeten een kwaliteitsslag krijgen. Toevoeging van woningbouw op de Kop van de Singel versterkt de entree naar de stad en verlevendigt het Stationsplein. Op basis van een uitgebreide selectieprocedure kwam de visie op deze locatie van de ontwikkelcombinatie Blauwhoed, MLA+, Stats Architecten en Bouwgroep Moonen in februari 2020 als winnaar naar voren.

Vervolgens heeft de ontwikkelcombinatie zich gepresenteerd op een informatiebijeenkomst op 5 maart 2020 aan de buitenwacht. Tijdens een druk bezochte bijeenkomst werd een tipje van de sluier opgelicht. De ontwikkelcombinatie zet met het gebouw, dat met een knipoog naar de Schiedamse stadsstijl 'S'Maak' wordt genoemd, in op een icoon. Dit gebouw biedt ruimte voor Schiedamse stadsmakers en in de plint van het gebouw zorgen Schiedamse smaakmakers voor de gewenste binnenstedelijke levendigheid.

Op 3 juni 2020 werd de grondreserveringsovereenkomst getekend tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie. Daarna is de ontwikkelcombinatie in overleg met de gemeente en bewoners aan de slag gegaan om de plannen verder uit te werken. De maatregelen omtrent het coronavirus hebben de aanpak enigszins gewijzigd. Op 15 juli 2020 werd een online bijeenkomst georganiseerd waarvoor deelnemers zich konden aanmelden en daarna via een linkje virtueel konden meepraten over de ontwikkelingen. De vragen en antwoorden zijn daarna op de website www.smaak-schiedam.nl gezet.

De bedoeling is dat in maart 2021 een grondovereenkomst wordt getekend. Daarvoor moet de gemeente dit najaar een procedure starten om het bestemmingsplan te wijzigen (naar wonen). Op basis van online bijeenkomsten en van onderzoeken moet er in het vierde kwartaal 2020 een keus worden gemaakt over de parkeerplaatsen en speelvoorzieningen. De normen ten aanzien van mobiliteit in deze omgeving hebben raakvlakken met de stationsomgeving en met Schieveste. De verwachting is dat de locatie eind 2021 bouwrijp kan worden gemaakt.

5/

HOTEL DE VESTE

Namens de gemeente Schiedam tekende burgemeester Cor Lamers woensdag 4 september 2019 de overeenkomst met ontwikkelaar Dutch City Development (DCD) van De Veste B.V. Het gaat om een energiezuinig hotel met een moderne, stijlvolle uitstraling met een hoogte van 65 meter. Het hotel zal verrijzen op het braakliggend terrein aan de Noorderweg, tussen het Euroscoop Cinema & Leisure Centrum en de Schie.

Helaas heeft het coronavirus ervoor gezorgd dat ontwikkelingen in de hotelbranche stil liggen. Dat maakt het lastig voor DCD om partijen te vinden die in willen stappen. Begin tweede kwartaal 2021 moet de reservering voor grond zijn omgezet in een grondovereenkomst. Wel is eind september 2020 een samenwerkingsovereenkomst getekend met de nieuwe eigenaar van Euroscoop, Pathé, DCD en de gemeente.

De komende periode wordt gewerkt aan totstandkoming van een herziening van het bestemmingsplan en aan de procedure voor de omgevingsvergunning ten behoeve van een hotelontwikkeling op deze locatie. Ook moet de gemeente een plan uitwerken voor de openbare ruimte.

Een coronaproef-ondertekening van de reserveringsovereenkomst voor grond aan Kop van de Singel. Links wethouder Fahid Minhas, rechts Eltjo Bouwman van Blauwhoed.

6/

PEPERKLIPLOCATIE

De afgelopen periode is hard gewerkt om de gemeentelijke ambities op papier te zetten, gegevens te verzamelen voor het programma voor deze locatie in Oost. Denk daarbij onder andere aan de rol die een school met een maatschappelijke functie annex sportzalen voor de leefbaarheid van de wijk kan hebben. Inmiddels ligt er een concept-massastudie en concept-tenderstrategie. Najaar 2020 zijn deze concepten gepresenteerd aan de wethouders Minhas en Bregman om zo de door het bestuur gewenste richting te bepalen. Het streven is dat eind 2020, begin 2021 een tender op de markt wordt gezet. Op deze wijze wil de gemeente een geschikte partij vinden met ervaring op het gebied van het ontwikkelen en bouwen van scholen en sportzalen/voorzieningen. Samen met deze marktpartij zal de opgave gezamenlijk worden uitgewerkt. De verwachting is dat de aanbesteding van de tender aan de markt inclusief besluitvorming van financiering gereed is begin 2021.

De ontwikkeling van de Peperkliplocatie dient gezien te worden vanuit een groter perspectief. Het is noodzakelijk de aantakking van de langzaam verkeersverbinding, herprofilering Horvathweg, verplaatsen tankstation en inpassing Lidl, samen met de Peperkliplocatie te ontwikkelen. De ambitie is de Horvathweg als een ander type in te richten. In plaats van een onaantrekkelijke doorgangsweg moet het profiel wonen hier een nadrukkelijk stempel gaan drukken. Samen met het stationsgebied kan dit een stedelijke plek worden met huisdeuren die uitkomen op de Horvathweg.

7/

SCHIEVESTE

De Ontwikkelcombinatie Schieveste (OCS) heeft in 2019 hard gewerkt om een Masterplan voor Schieveste samen te stellen. Onderdeel van het Masterplan is een suggestie voor de mogelijke stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking van het plan voor deze locatie ten noorden van station Schiedam Centrum. Welk programma van wonen heeft de OCS hier voor ogen? Ook schetst de OCS de ruimtelijke opbouw en de inrichting en beleving van het openbaar gebied. Het Masterplan van de OCS is eind 2019 aangeboden aan de gemeente.

Om dit Masterplan 'Ultiem Verbonden' van de OCS te presenteren aan de gemeente Schiedam is een publieksversie verschenen. De gemeente heeft het Masterplan van de OCS laten toetsen op kwaliteit en haalbaarheid aan de hand van haar Kwaliteitsplan. Het Masterplan van de OCS en het Kwaliteitsplan van de gemeente Schiedam werden op twee bijeenkomsten toegelicht. Allereerst met een thematische avond voor de raad op 7 januari 2020 en op 14 januari 2020. De raad kon zich daarmee een beeld vormen ten behoeve van het raadsvoorstel waarin Schieveste als woonlocatie kwalitatief en financieel werd getoetst. Op 28 januari 2020 besloot de raad vervolgens tot het maken van een nieuw bestemmingsplan en een Milieu EffectRapportage (MER). Met dit besluit van de raad kon de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan van kantorenlocatie naar woonlocatie in gang worden gezet. Op haar beurt is OCS aan de slag gegaan met het uitwerken van fase 1, dat een derde van de locatie zal beslaan en ongeveer 90.000 m2 omvat.

Ondertussen werd ambtelijk gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Delft over huisvesting van studenten in Schiedam. Op 4 maart 2020 tekenden de wethouders Fahid Minhas (voor Schiedam) en Karin Schrederhof (voor Delft) deze overeenkomst. Schiedam geeft daarmee aan een deel van het tekort aan studentenhuisvesting voor Delft op te willen lossen. Schiedam zegt in de overeenkomst toe zich maximaal in te spannen om 450 studentenwoningen mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan Schieveste. Delft zal op haar beurt haar netwerk inzetten voor het mogelijk maken van bijvoorbeeld leer- en/of studeerplekken voor studenten.

Voordat de coronamaatregelen van kracht werden, bezegelden de wethouders Minhas en Schrederhof (Delft) op 4 maart met een handdruk de samenwerkingsovereenkomst over huisvesting van studenten in Schiedam.

WERKGROEPEN OP STOOM

Gemeente en ontwikkelpartij hebben verschillende werkgroepen ingesteld die inmiddels behoorlijk op stoom zijn, zoals een werkgroep mobiliteit, omgevingsplan/MER, openbare ruimte, civiele techniek, bouwplan en communicatie. Na de eerste lockdown in maart hebben de werkgroepen het werk al snel weer met veel inzet opgepakt, alleen nu niet meer met fysieke maar met digitale bijeenkomsten. Voor de gemeente is een belangrijk aandachtspunt hoe zij wil omgaan met de openbare ruimte onder en boven de grond en met duurzaamheid. In de werkgroepen wordt erop toegezien dat aspecten van het Kwaliteitsplan terug blijven komen. De gemeente vraagt van de OCS om op Schieveste een verblijfskwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte te creëren die er nu nog niet in Schiedam zijn. Uitgangspunt is dat er op deze plek, tussen de A20 en het spoor een hoogwaardig woonklimaat komt waar het fijn leven is. Daarom zal de nieuwe mobiliteitsvisie van de gemeente Schiedam een vernieuwende aanpak kennen. De toekomstige bewoners zullen immers vooral gericht zijn op het gebruik van de OV-voorzieningen en op de faciliteiten die de bestaande stad hen kan bieden. Er vindt dus een stevige interne afstemming en ook discussie plaats, bijvoorbeeld ten behoeve van de mobiliteitsvisie en woonvisie, om ervoor te zorgen dat alle gemeentelijke producten (denk aan bestemmingsplan/MER) eind 2020 kunnen worden vastgesteld.

De verwachting is dat begin 2021 de gronduitgifte voor fase 1 kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan en de MER liggen najaar 2020 ter inzage en worden vervolgens in februari/maart 2021 aan de gemeenteraad voor vaststelling aangeboden.

WONINGBOUWIMPULS

Begin september 2020 maakte het Rijk bekend dat Schiedam één van de gemeenten is die een bijdrage krijgt uit de Woningbouwimpuls van het ministerie van Binnenlandse Zaken ter grootte van 18,05 miljoen euro. Uit het honoreren van de Schiedamse aanvraag blijkt dat het Rijk Schieveste herkent als voorbeeld van binnenstedelijk wonen op een OV-knooppunt, met alle inpassingskwesties die dat voor een gemeente met zich meebrengt.

Met de 18,05 miljoen euro kan Schiedam zogenaamde 'bovenplanse' investeringen realiseren. Het gaat met name om geluidsmaatregelen bij het spoor en een onderdoorgang bij het spoor ter hoogte van de Boerhaavelaan. Bij locaties zoals Schieveste, ingeklemd tussen spoor en rijksweg, zijn vrijwel altijd dergelijke investeringen nodig die niet of niet volledig uit een gebiedsontwikkeling zelf kunnen worden gefinancierd. De rijksbijdrage brengt de ontwikkeling van Schieveste als woningbouwlocatie weer een stap verder.

Nu de bijdrage van Binnenlandse Zaken is toegekend, zal de gemeenteraad binnen enkele maanden een voorstel van het college krijgen over de dekking van de vereiste gemeentelijke cofinanciering van eveneens 18,05 miljoen euro. Dan is er ook meer zekerheid over de grondopbrengsten van Schieveste.

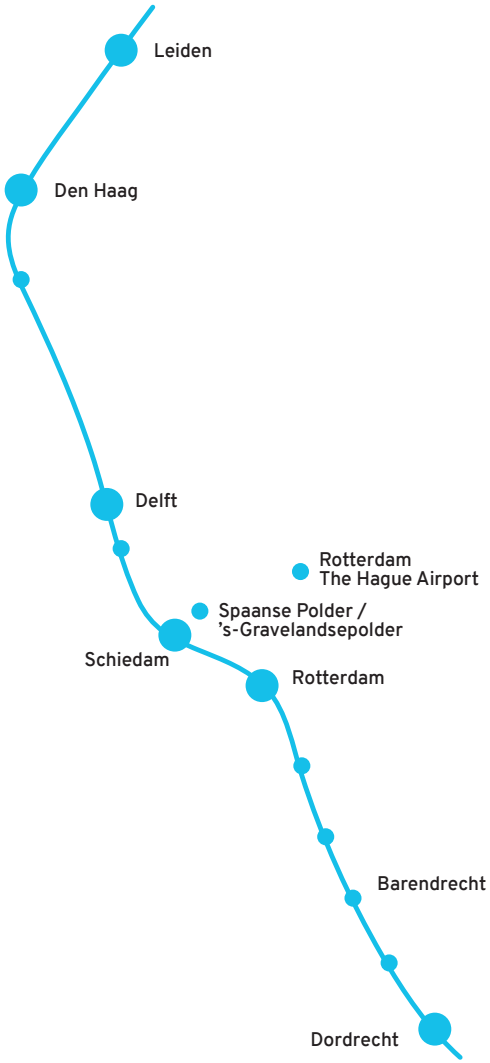
8/

UPGRADE OV-KNOOP STATION SCHIEDAM CENTRUM

De invulling van Schieveste met een woonprogramma is een katalysator voor de hele omgeving, waaronder het station Schiedam Centrum. De bouw van circa 3.000 woningen tussen spoor en snelweg en de herstructurering van het bedrijventerreinen betekenen nogal wat voor de wijk en de stad. Om de schaalsprongen op het gebied van wonen en werken volledig te kunnen laten werken, is een forse upgrade nodig van het station Schiedam Centrum als het gaat om ruimtelijke kwaliteit, routing en het functioneren als multimodale OV-knoop. Er zijn hierover intensieve ambtelijke en bestuurlijke contacten met ProRail, NS, RET en MRDH.

Met deze partijen is sinds april 2020 in het kader van het MoVe project van het ministerie van I&W en de MRDH in verschillende werksessies een inventarisatie gemaakt. Daarbij gaat het erom wat er ontbreekt aan het huidige station qua functioneren en ruimtelijke kwaliteit en in welke richting de verbeteringen moeten worden gezocht. Op basis van de consensus die hier is bereikt, ligt er voor het Bestuurlijk Overleg MIRT met het kabinet van eind november 2020 een voorstel op tafel om Schiedam Centrum, samen met drie andere stations langs de 'Oude Lijn' (Dordrecht, Rotterdam, Delft, Leiden, Den Haag) als eerste aan te gaan pakken.

Ook de onderdoorgangen van en naar de nieuwe wijk hebben de aandacht. Die moeten veilige en leefbare locaties worden in plaats van alleen doorgangswegen voor het verkeer. Woningbouw op Schieveste biedt niet alleen kansen voor een vernieuwd station en onderdoorgangen maar ook voor basisschool de Peperklip en de Horvathweg (zie onderdeel Peperkliplocatie).

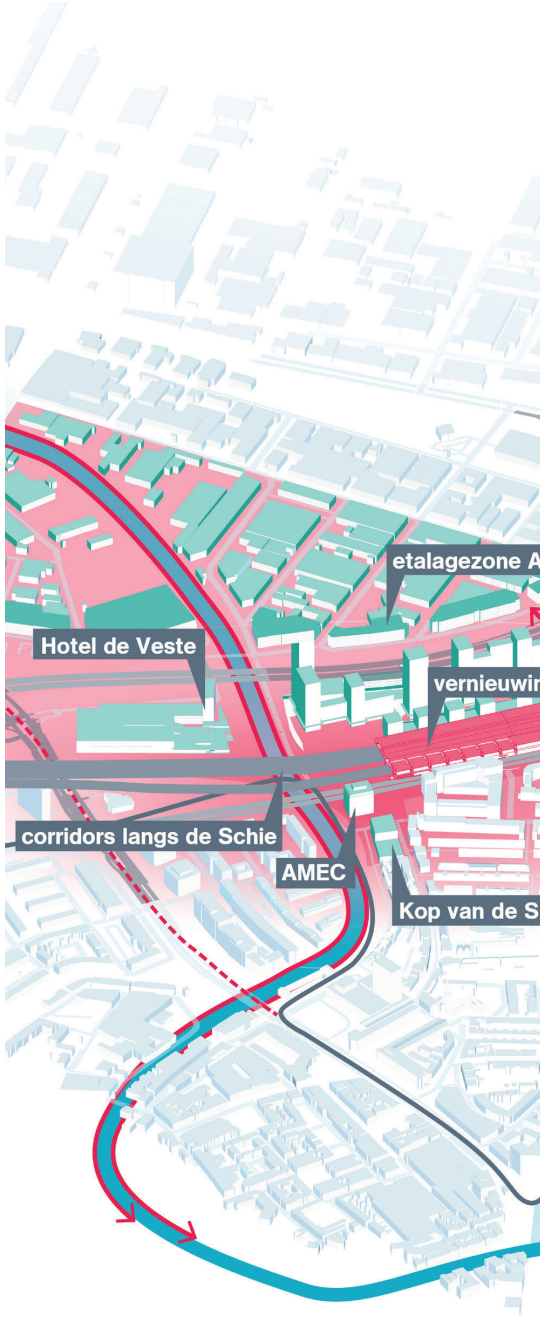


9/

AMEC-GEBOUW

De eigenaar van het AMEC-gebouw heeft medio 2019 een conceptvoorstel ingediend voor de herbestemming en wijziging van dit kantoorpand aan het Stationsplein 2. Het gaat om de realisatie van circa 130 woningen, gemeenschappelijke ruimten waaronder een dakterras, fietsenstalling, fitnessruimte, wasserette en berging. In de plint bevindt zich tevens ruimte voor detailhandel. Aangezien het AMEC-gebouw op een prominente plek op het Stationsplein staat, pakt de eigenaar de verdere ontwikkeling op in nauwe afstemming met de gemeente.

Het bestemmingsplan moet worden aangepast, de gemeente moet haar uitgangspunten vaststellen in relatie tot de vernieuwing van het stationsgebied en er moet een omgevingsvergunning komen. De verwachting is dat het AMEC-gebouw eind 2020 leeg is waarna de herontwikkeling kan starten.



gemeente Schiedam

SCHIE DISTRICT

SchieDistrict is een gebiedsontwikkeling van de gemeente Schiedam.

November 2020