



gemeente  
Schiedam

# 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder

Hèt bedrijventerrein van de toekomst



ontwikkelperspectief n.a.v. het ruimtelijk-economisch onderzoek  
van Buck Consultants International, oktober 2019

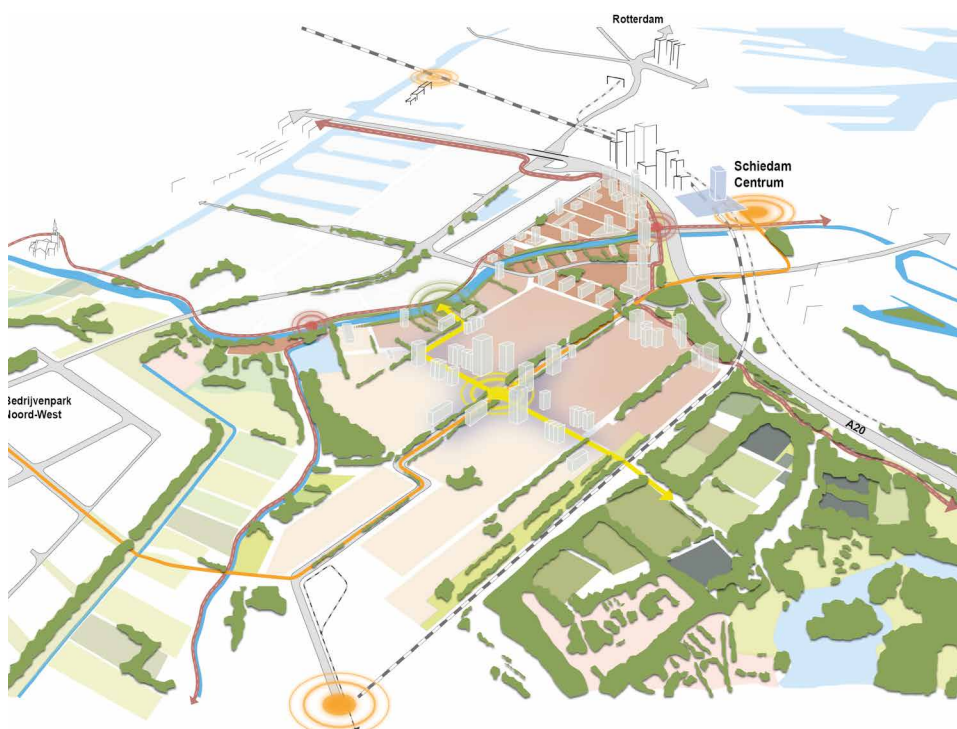
## Inleiding

### **Van gezamenlijk onderzoek naar Schiedams ontwikkelperspectief**

De Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder vormen een belangrijk werkgebied in Schiedam en een cruciale bouwsteen van de lokale en regionale economie. Het is met het naastgelegen Rotterdamse werkgebied één van de grootste bedrijventerreinen van West-Europa. De ligging is uitstekend: naast de snelweg A20, aan een IC-station Schiedam Centrum en direct op de kennisas Leiden - TU-Delft – Erasmus Universiteit. Zo speelt het gebied op verschillende schaalniveaus een belangrijke rol; niet alleen als poort naar de stad (Schiedam; Rotterdam), maar ook als schakel binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en het internationale haven-industrieel complex.

Het ruimtelijk-economische onderzoek is in gezamenlijke opdracht van Schiedam en Rotterdam uitgevoerd door Buck Consultants International (BCI) en gefaciliteerd door Perron 14 (gespecialiseerd in participatie en co-creatie). Het onderzoek geeft een integrale analyse van de sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de verdere ontwikkeling van dit gebied. Aan deze analyse hebben ondernemers en vastgoedeigenaren uit het gebied hun bijdrage geleverd. Zo is een breed gedragen beeld ontstaan van de mogelijkheden voor dit gebied; een economische motor waar nu al ca. 25.000 mensen uit Schiedam en de regio werkzaam zijn.

Voor het benutten van de potenties van dit gebied is, samen met Rotterdam, vanaf 2014 de basis gelegd met de ondermijningsaanpak Holsteiner. Daarmee is en wordt de criminaliteit en ondermijning structureel teruggedrongen, zodat steeds meer ruimte ontstaat voor ontwikkeling van een gebied met bonafide en toekomstbestendige bedrijvigheid. Met Rotterdam is bestuurlijk afgesproken dat de twee gemeenten ieder in lijn met hun eigen economisch beleid het BCI-onderzoek vertalen naar een eigen perspectief op de verdere ontwikkeling van het gebied. bestuurlijk afgesproken dat de twee gemeenten ieder in lijn met hun eigen economisch beleid het BCI-onderzoek vertalen naar een eigen visie op de verdere ontwikkeling van het gebied.

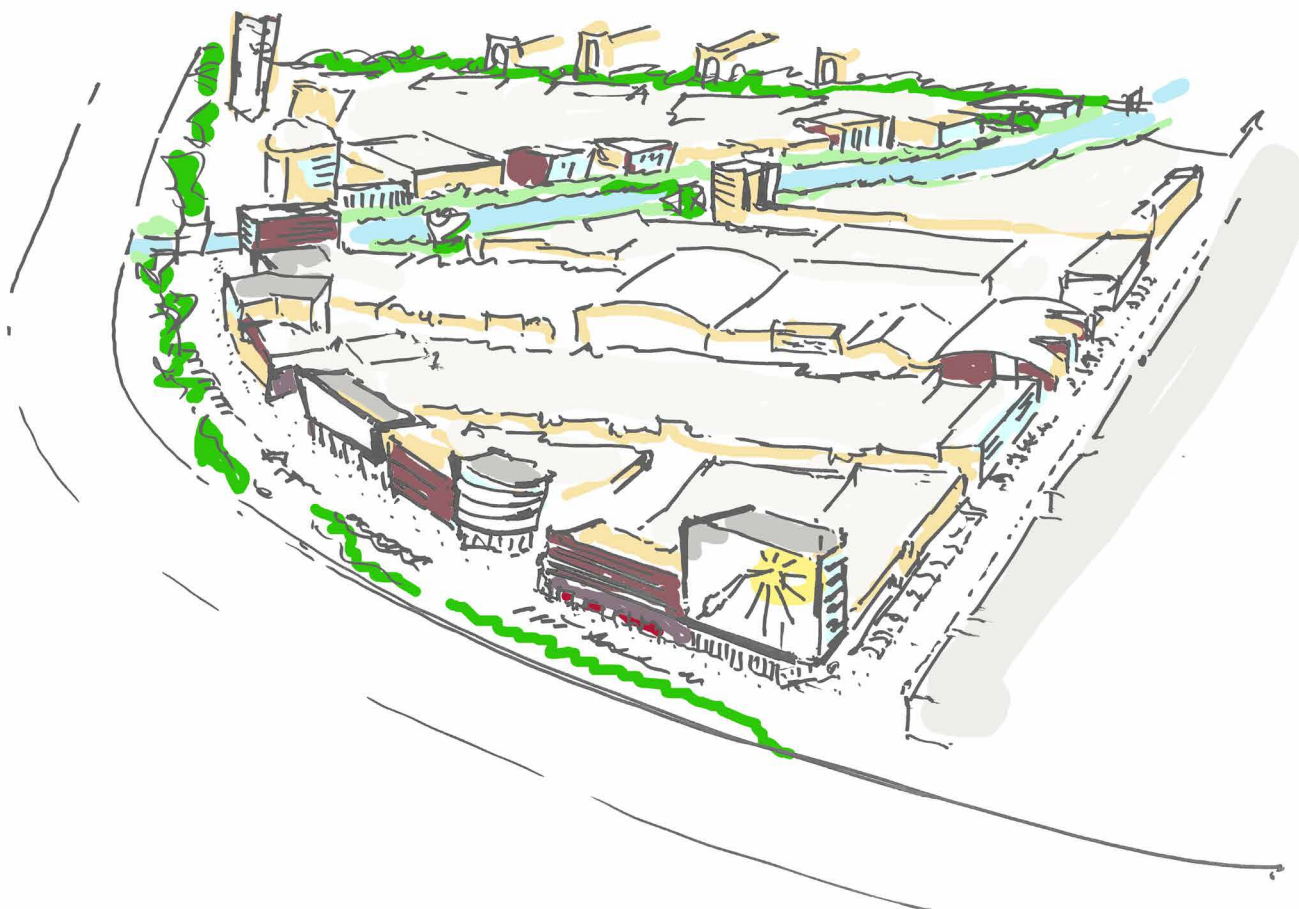


## Ontwikkelperspectief:

### 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder in 2035 als 'werkgebied 2.0'

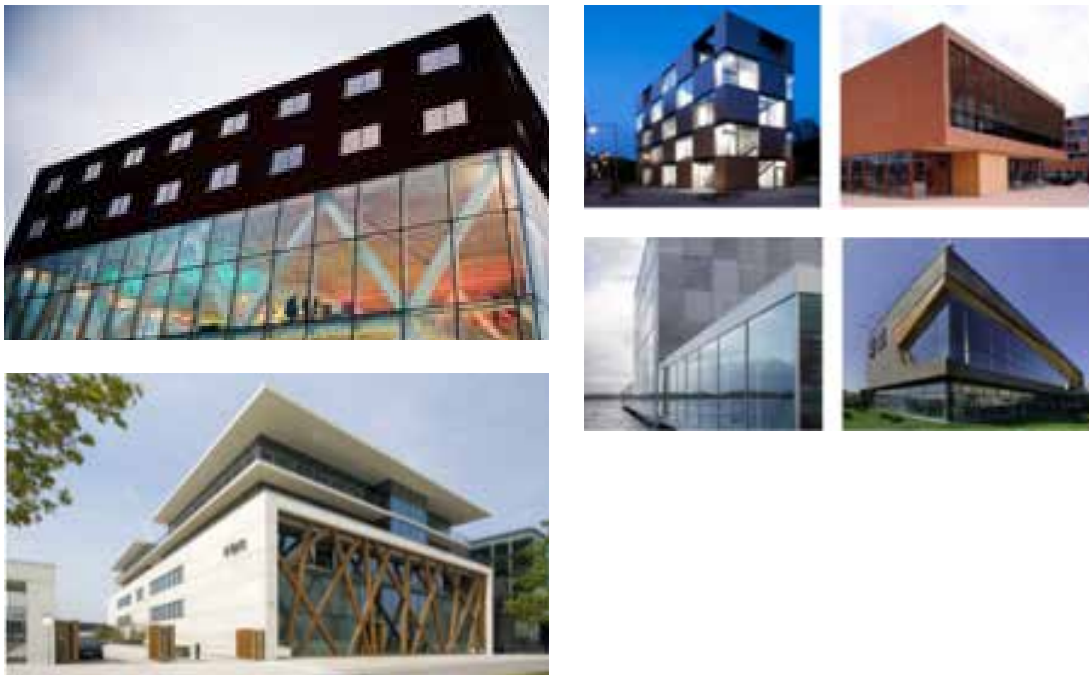
's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder zijn in 2035 een gemengd bedrijventerrein, waarin een diversiteit aan bedrijven plek vinden door optimaal, intensief ruimtegebruik. In lijn met de uitgangspunten van de Roadmap Next Economy (RNE) is een bedrijventerrein ontstaan waar innovatie, maakindustrie en RNE-start-ups hun vaste landingsplek hebben. Vanwege de investeringsbereidheid in het gebied houden we ruimte voor zones met bedrijvigheid in hogere milieucategorieën. Aan de randen is dat afgestemd met het wonen dat in de omgeving van het gebied (zoals Schieveste) zijn plaats heeft.

Gemeente, ondernemers(verenigingen) en vastgoedeigenaren werken nauw samen in de Spaanse Polder en 's Gravelandsepolder als een veilig, toekomstbestendig en perfect bereikbaar bedrijvengebied, waar je graag werkt in één van de vele duurzame, innovatieve bedrijven en waar je graag verblijft vanwege de inrichting en aanwezige voorzieningen. Het gebied is een robuuste motor voor de arbeidsmarkt van Schiedam en de regio, en een plaats waar bedrijfsleven en onderwijs samenkomen. Kortom, een bedrijventerrein als onderdeel van de A20 zone waar werken, wonen (op Schieveste) en een goed functionerend OV-knooppunt op duurzame wijze zijn gerealiseerd.



De zone langs de A20 vormt in 2035 de 'etalage' van het gebied met overwegend gebouwen van minimaal vier lagen en een hoogwaardige uitstraling, gericht op het zichtbaar maken van de identiteit en kwaliteiten van dit bedrijventerrein. In deze etalage-zone vinden we (representatief gehuisveste) arbeidsintensieve bedrijven, bedrijfsgebonden kantoren en bedrijven met showrooms.

Het gebied is in 2035 optimaal bereikbaar vanuit de stad en van en naar het vernieuwde station Schiedam Centrum, o.a. door vraaggestuurde oplossingen voor de 'last mile' en verbeterde loop- en fietsroutes waarvoor in het gehele gebied meer ruimte is gemaakt. De 's-Gravelandseweg heeft zijn aantrekkelijkheid voor arbeidsintensieve bedrijven nog verder vergroot, nu hierover vanuit het station een HOV-verbinding loopt naar vliegveld RTHA en Zoetermeer.



In 2035 komen we in het gebied nog veel dezelfde typen bedrijvigheid tegen, zij het in een duurzame en innovatieve vorm. In de Spaanse Polder zijn dat vooral dienstverlenende bedrijven als installatie-bedrijven, aannemers e.d. In 's Gravelandsepolder Zuid ligt het accent op hoogwaardige, innovatieve maakindustrie zoals fijnmechanica en HTSM (high tech systemen en materialen). 's-Gravelandsepolder Noord en Midden bieden, naast maakindustrie, ook ruimte aan groothandelsbedrijven.



De uitstraling van de openbare ruimte is, net als die van het vastgoed, in 2035 flink verbeterd; de Schie-oeveren zijn heringericht en vormen een stevige ruggengraat van groen en water in het gebied. Op diverse plaatsen is dat gecombineerd met nieuwe loop- en fietsroutes.

Bedrijven langs de Schie hebben zowel aan de straatzijde als aan de waterzijde een representatieve ingang, net als de voorgevels van bedrijven langs de hoofdroutes in het gebied. Om een betere (veiligere) verbinding met de rest van de stad te krijgen, zijn de onderdoorgangen van A20 en spoor aangepakt qua beeldkwaliteit en programmering.



## Strategie en uitvoering

De weg naar realisatie van deze ambities loopt via de vijf sporen van de Roadmap Next Economy die duurzaamheid in al haar fysieke en maatschappelijke aspecten in samenhang brengt.

- **Digitalisering**  
Thema's hier zijn een hoogwaardige infrastructuur (glasvezel), het delen van (big)data en het borgen van dataveiligheid. Voor internet wordt 5G de volgende standaard, o.a. om Internet Of Things (IOT) te ondersteunen dat nieuwe concepten voor logistiek en mobiliteit mogelijk maakt. In regionaal overleg wordt ruimte voor moderne vormen van data-opslag onderzocht.



- Energietransitie**

Met een verdere ontwikkeling van nieuwe technieken op gebied van energievoorziening komt energie-deling en zelfvoorziening steeds meer binnen bereik. Energieneutraliteit wordt waar mogelijk een eis bij nieuwe erfpachtcontracten. De gemeente ondersteunt dit met een nieuw ingerichte openbare ruimte en zaken als LED-verlichting en laadpalen, zodat de openbare ruimte op termijn over kan gaan naar het toekomstige parkmanagement. Ook een brede duurzame mobiliteitsaanpak met kansen voor fietsen en smart mobility (collectief vraagafhankelijk vervoer) van en naar het OV knooppunt hoort hier bij. Om de opgave van de ‘last mile’ aan te pakken wordt het mobiliteitsvraagstuk bij verschillende bedrijven in kaart gebracht. Voor het onderzoek hiernaar maken we gebruik van de subsidie die we vanuit de MRDH hebben ontvangen.
- Circulaire economie**

Met ondernemers en vastgoedeigenaren werken we aan (ver)nieuw(d) vastgoed: flexibel qua functies; circulair qua bouwmaterialen. Een aantal bedrijven past hun productieprocessen al aan. Om meer bedrijven hiertoe te stimuleren ondersteunt de gemeente initiatieven voor de uitwisseling van “afval”, o.a. door het inrichten van een grondstoffenbank in het gebied.
- Innovatie**

Innovatie vindt onder meer plaats in start-, scale- en grow ups die worden gefaciliteerd op het voormalige ONS-gebouw. Hier anticiperen bedrijven en gemeente gezamenlijk op een veranderende markt op een ontmoetingsplek rond het thema ‘prototyping the future’. Pilots, het stroomlijnen van regels en vergunningen, en het ontsluiten van financieringsbronnen zoals subsidies helpen ondernemers op weg naar verdere verduurzaming van hun bedrijfsvoering. Samenwerking en krachten bundelen wordt voor de bedrijven in het gebied steeds belangrijker. De gemeente ondersteunt hierbij door bedrijven organisatorisch en bestuurlijk in positie te brengen. Voorzieningen in het gebied helpen bedrijven om elkaar te ontmoeten, ook in informele sfeer op ontmoetingsplekken in het gebied zoals op het ONS-gebouw en in horecavoorzieningen zoals het leisuregebied bij station Schiedam Centrum.
- Inclusieve samenleving**

Hier liggen kansen voor impulsen voor sociale stijging door de koppeling van ondernemen en werken met onderwijs en participatie-opgaven in het sociaal domein. Dat vraagt inzicht in zowel het onderwijsaanbod in het gebied (institutioneel- en bedrijfsonderwijs) als in de behoeften bij bedrijven (stageplaatsen, leer-werk trajecten). De gemeente heeft hier een actieve bemiddelende rol in en faciliteert onderwijs en arbeidsmarkt van de toekomst (een leven lang leren) in de vorm van praktijksholing en intensieve relaties met onderwijs-/kennisinstellingen, sociale partners en Stroomopwaarts.

## **Instrumenten**

De transities die in het kader van de RNE nodig zijn, vragen behalve om een duidelijke strategie, ook om een stevige inzet van instrumenten door de gemeente. Het gaat daarbij o.a. om het volgende.

### **Een nieuw bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan vertaalt de visie op het gebied in kaders voor

- a. afwegingen over bestemmingen en voorzieningen
- b. ruimtelijke kwaliteit en uitstraling vastgoed (groen; openbare ruimte)
- c. gebiedsindeling; Spaanse Polder; 's-Gravelandsepolder Noord en Zuid; A20 - etalage
- d. bereikbaarheid; ruimte voor fiets en OV; hoofdroutes

### **Gronduitgifte; erfpacht**

Het erfpachtinstrument biedt, zeker nu in de komende 4 jaar zo'n 120 contracten aflopen, de mogelijkheden om bij nieuwe uitgiften te sturen op het creëren van schuifruimte, de gewenste circulaire economische ontwikkeling en de verduurzaming van het vastgoed (bouwmaterialen; energie; flexibiliteit van functies). Een toetsingskader voor duurzaamheid gebouwen ondersteunt dit. Erfpachters worden actief benaderd om met hen in gesprek te gaan over de condities waaronder nieuwe gronduitgifte kan plaats vinden. Belangrijke onderdelen daarbij zijn een minimale kavelgrootte van 1.250 m2, investeringen in duurzaamheid, een bonafide levenswandel en voldoende solvabiliteit.

### **Toetsingskader Duurzaamheid Gebouwen**

Om de ambities van duurzaamheid uit de 5 RNE-transitiepaden (digitalisering, energietransitie, circulariteit, innovatie/samenwerking en inclusiviteit) concreet handen en voeten te geven is een 'Toetsingskader Duurzaamheid Gebouwen' ontwikkeld. Dit maakt voor zowel de gemeente als vastgoedeigenaren inzichtelijk

- a. welke concrete maatregelen nodig zijn om duurzaamheid te bevorderen
- b. wie daarbij vanuit zijn rol aan zet is, en
- c. hoe de kosten van deze maatregelen ook investeringen (business cases) kunnen blijken te zijn, waarvoor subsidiemogelijkheden en slimme samenwerkingsvormen bestaan op het gebied van bijvoorbeeld mobiliteit en klimaatadaptatie.

### **Lobby voor m.n. OV-bereikbaarheid: viersporigheid; stations Centrum en Kethel**

Viersporigheid op de Oude Lijn is op langere termijn nodig voor de bereikbaarheid van de Zuidvleugel. Dat biedt uitzicht op een Station Kethel. Met name de 's-Gravelandsepolder zou daarvan profiteren door een verbeterde bereikbaarheid vanuit de westzijde.

Doortrekking van de tram vanuit Schiedam Noord komt dan in beeld, evenals aantakking op een HOV lijn van Schiedam-Centrum naar Noordwest-Zoetermeer. Om station Schiedam-Centrum optimaal te kunnen laten functioneren als OV-toegangspoort voor het gebied is vernieuwing van het station nodig. Al deze trajecten vragen een (voortgezette) intensieve ambtelijke en bestuurlijke lobby.

### **Voortzetting aanpak ondermijning: veiligheid als pijler onder de herontwikkeling**

De Holsteiner-aanpak bleek vanaf 2014 een voorwaarde voor de herontwikkeling van het gebied die nu met succes in gang is gezet. Aanpak van de ondermijning blijft noodzakelijk om deze basis voor de gebiedsontwikkeling in stand te houden en uit te bouwen.

### **Acquisitie; branding van het gebied**

De gemeente past het acquisitiebeleid aan op deze ambities die de A20-zone tot een innovatieve hotspot maken. Zo kunnen per locatie die bedrijven worden aangetrokken die passen bij het duurzame en innovatieve profiel van het (deel)gebied. De bestaande DNA-profielen voor de 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder worden in het kader van de branding van het gebied bijgesteld, zodat we kunnen toetsen of een bedrijf past bij de ambities. DNA gaat niet alleen over economische karakteristieken van bedrijvigheid, maar ook over de maatschappelijke impact van bedrijven en de totale meerwaarde van deze aspecten.

### **Uitvoeringsprogramma's op het gebied van economie, onderwijs, sociaal domein**

Binnen deze programma's vinden diverse acties plaats onder de noemer van innovatie, educatie en bevordering van inclusiviteit. De gemeente opereert vanuit die opgaven in dit werkgebied vooral faciliterend: partijen (zoals Stroomopwaarts en ondernemers) bijeen brengen, arbeidsparticipatie bevorderen en kennis t.b.v. innovatie beschikbaar maken. Het ONS-gebouw kan als ontmoetingsplek hierin uitgroeien tot een campus in het gebied.

### **Participatie: uitvoering in samenwerking**

Op basis van de gebiedsopdracht die het college in 2018 vaststelde is de uitvoering van verschillende van de genoemde activiteiten al volop gaande. Dit wordt in de loop van 2019 en 2020 verder uitgebouwd in nauwe samenwerking met de ondernemersvereniging en een kopgroep van bedrijven.

De basis hiervoor is al sinds 2018 gelegd in diverse bijeenkomsten met ondernemers in het gebied. Zo zijn zij van begin af aan betrokken bij de herstructurering van het gebied en het opstellen van het ruimtelijk-economisch onderzoek naar de toekomstmogelijkheden. In de periode september - november 2018 vonden lunchsessies plaats over de 5 transitiepaden van de Roadmap Next Economy om inzicht te krijgen in de praktische vertaling van deze duurzaamheidsthema's.

In december 2018 eindigde deze serie bijeenkomsten en workshops met een diner met de betrokken ondernemers. De meest recente bijeenkomst was op 18 juni 2019 in het ONS gebouw. Bij deze gelegenheid zijn ook de plannen voor de ontwikkeling van een hoogwaardig stedelijk milieu met wonen op Schieveste toegelicht. Om het draagvlak bij partijen in het gebied te behouden en uit te bouwen, zal in 2020 een intentieovereenkomst met de ondernemersvereniging in het gebied worden gesloten met daarin gezamenlijke kaders voor duurzame inrichting en parkmanagement van de openbare ruimte door ondernemers.

Nadere detaillering van de uitvoerende activiteiten wordt opgenomen in de actualisatie van de Gebiedsopdracht Ontwikkeling A20 zone die begin 2020 zal verschijnen.





**gemeente  
Schiedam**

[schiedam.nl](https://www.schiedam.nl)

**oktober 2019**

[a20bedrijven@schiedam.nl](mailto:a20bedrijven@schiedam.nl)

Ontwikkelperspectief bedrijventerreinen A20 zone Schiedam