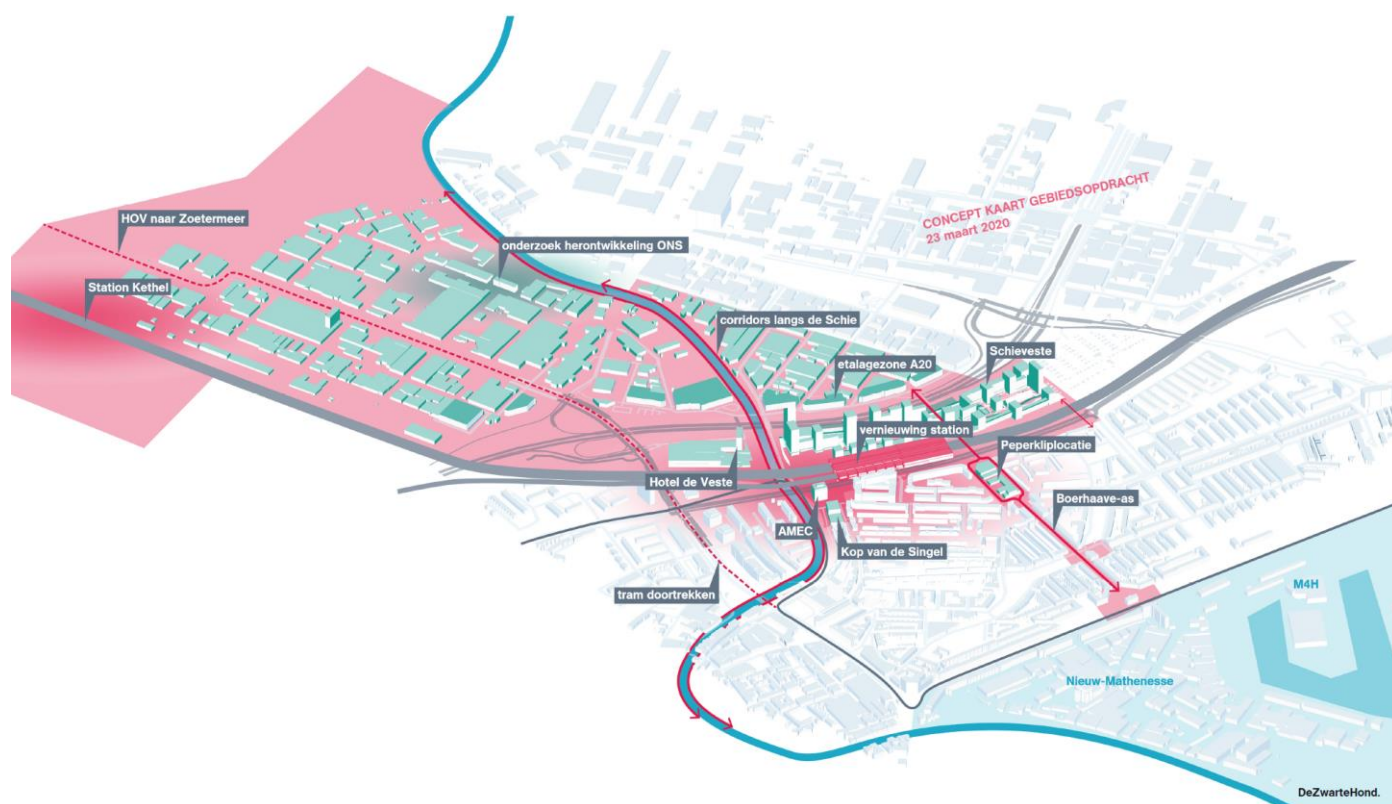




gemeente
Schiedam

SD SCHIE
DISTRICT

Update Gebiedsopdracht SchieDistrict



7 april 2020

Inhoudsopgave

Update Gebiedsopdracht	3
SchieDistrict.....	1
Inhoudsopgave	2
SchieDistrict: schaa sprong in wonen, werken en bereikbaarheid	3
1. Schieveste.....	5
1.1 Verstedelijkingsopgave Schieveste	5
1.2 Mobiliteitsplan en Horvathweg.....	6
1.3 Hotel de Veste/leisure	7
2. Kop van de Singel	7
3. AMEC-locatie	8
4. Peperkliplocatie (Boerhaavelaan en as naar Nieuw-Mathenesse/M4H).....	8
5. Economie, werken en een leven lang ontwikkelen	10
5.1 Spaanse Polder/ 's-Gravelandse polder: innovatief economisch ecosysteem in transitie	11
5.2 Erfpacht	11
5.3 Veiligheid en ondermijning	12
5.4 Herinrichting openbare ruimte; betere verblijfskwaliteit	12
5.5 Mobiliteit: verkeerscirculatieonderzoek	12
5.6 Een leven lang ontwikkelen; onderwijs, inclusie en sociale stijging	13
6. Station Schiedam Centrum en omgeving.....	14
6.1 Vernieuwing station	15
6.2 Fietsenstalling.....	16
7. Omgevingsmanagement en communicatie	17
7.1 Omgevingsmanagement	17
7.2 Communicatie	17
8. Organisatie en Financiën	19
8.1 Formatie en financiële middelen	20
Bijlage 1	21
Bijlage 2	31

SchieDistrict: schaalsprong in wonen, werken en bereikbaarheid

De gemeente Schiedam heeft in juli 2018 besloten tot de gebiedsontwikkeling A20-zone Schiedam, die sinds 1 maart 2020 de naam SchieDistrict draagt. Tot deze gebiedsontwikkeling behoren de deelgebieden Schieveste, het station Schiedam Centrum, de bedrijventerreinen Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder, de Kop van Singel, het AMEC-gebouw, de Peperkliplocatie en de corridors in en naar het gebied. Sinds juli 2018 wordt steeds duidelijker zichtbaar hoezeer schaalsprongen op het gebied van wonen (*verdichten*), economie (*werken en een leven lang ontwikkelen*) en mobiliteit (*bereikbaarheid met alle (deel)modaliteiten*) nodig zijn om verstedelijking, betere leefbaarheid en maatschappelijke inclusie op een duurzame manier te realiseren. Dat maakt een actualisatie van de gebiedsopdracht uit 2018 gewenst.

Resultaten uit de gebiedsopdracht juli 2018

Met burgers, bedrijven, en in nauwe afstemming met college en raad, zijn sinds de zomer van 2018 de volgende mijlpalen bereikt:

- Ontwikkelperspectief voor de Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder, inclusief bijbehorend ontwerp-bestemmingsplan en toetsingskader Duurzaamheid Gebouwen
- Grondreserveringsovereenkomst met OCS
- Grondovereenkomst met De Veste BV (Hotel de Veste)
- Gemeentelijk Kwaliteitsplan Schieveste plus Aandachtspuntendocument als toetssteen voor het Masterplan Schieveste van OCS en de verdere uitwerking daarvan
- Ontwikkelpaspoort en selectie van een marktpartij voor de ontwikkeling van de Kop van de Singel
- 84 opgezegde erfpachtcontracten
- Politiekeurmerk 'veilig ondernemen 1'

Hiermee heeft de gemeente Schiedam in de afgelopen anderhalf jaar haar ambities voor deze gebiedsontwikkeling verder verhelderd en uitgewerkt. De gebiedsontwikkeling SchieDistrict dat is gelegen op de Oude Lijn van Leiden naar Dordrecht staat bij het ministerie van BZK, de Verstedelijkingsalliantie en de MRDH staat SchieDistrict als voorbeeld van verstedelijking op een HOV-knoop inmiddels goed op de kaart. Ook partijen als NS, RET en Prorail herkennen de opgaven en kansen die er als gevolg van deze gebiedsontwikkeling liggen voor een upgrade van het station. Bij bewoners, een groot deel van de bedrijven en de gemeenteraad van Schiedam is enthousiasme voor de verschillende plannen die in het kader van SchieDistrict zijn gepresenteerd.

Versterking omgevingsmanagement: een 'schaalsprong' in samenwerking

Er is, kortom, draagvlak voor verdere uitwerking en realisatie. Om dat draagvlak te verzilveren is, behalve goed interne afstemming (met bijvoorbeeld een programma als Stedelijke Vernieuwing 3.0) een 'schaalsprong' in samenwerking nodig. De overgang naar uitwerking en uitvoering vraagt een andere, meer externe oriëntatie en sturing vanuit de werkorganisatie SchieDistrict, zodat de Schiedamse opgaven en ambities nauwer worden verbonden met die van andere stakeholders. Dat speelt bijvoorbeeld bij de HOV-knoop Schiedam Centrum waar NS, Prorail en RET als gebruikers ook hun opgaven en ambities hebben. Het geldt ook voor de samenwerking met Rotterdam als het gaat over aanpak van ondermijning en hun eventuele ambities met verstedelijking aan de oostkant van Schieveste, en voor de samenwerking met de



MRDH en Innovation Quarter over de economische vernieuwing in de 's-Gravelandsepolder. Ook de recente afspraken met Delft over studentenhuysvesting zijn hiervan een voorbeeld.

De Schiedamse inbreng (ambtelijk en bestuurlijk) aan de verschillende regionale en nationale tafels over wonen, economie en mobiliteit moet voor een optimaal resultaat goed worden gecoördineerd qua inhoud en timing. SchieDistrict wordt zo herkenbaar en inzetbaar als casus voor claims op diverse fondsen zoals de Woningbouwimpulsgelden van BZK, het MIRT en het Rijksinvesteringsfonds (het zgn. 'Wopke-Wiebes fonds') dat bij het rijk in voorbereiding is.

Scope van de gebiedsontwikkeling SchieDistrict wijzigt

Verdieping van inzicht in de samenhang tussen de verschillende locaties en thema's leidt tot een bijstelling van de scope van de gebiedsopdracht. Gebleken is dat de Boerhaavelaan-corridor tussen het station Schiedam Centrum en de toekomstige ontwikkeling van Nieuw-Mathenesse en Merwe-Vierhavens (M4H) van grote betekenis is voor 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. Samen met de wijk Nieuwland is Schiedam Oost in beeld voor aanpak in het kader van het programma Stedelijke Vernieuwing 3.0.

Mobiliteit en bereikbaarheid zijn in de komende periode voor alle deelgebieden van SchieDistrict en hun verbinding met de rest van de stad en de regio belangrijke thema's om verder uit te werken. Hiervoor wordt, in nauwe afstemming met de komende Mobiliteitsvisie, in de loop van 2020 een breed verkeerscirculatieonderzoek uitgevoerd.

Beleidscontext

De gebiedsontwikkeling SchieDistrict sluit aan op, en is uitwerking van, gemeentelijk beleid, zoals de Stadsvisie 2030, de kadernota Economie, het Ontwikkelperspectief 's-Gravelandse Polder en Spaanse Polder: het bedrijventerrein van de toekomst, de Woonvisie 2030, het duurzaamheidsbeleid, Schiedam Duurzaam Bereikbaar en het mobiliteits- en ruimtelijk-economische beleid binnen MRDH-verband. De lijnen die sinds 2018 op het gebied van duurzaamheid (zoals klimaatbestendig bouwen en inrichten van de openbare ruimte; gasloos bouwen e.d.), veiligheid (voorzetting van de ondermijningsaanpak in samenwerking met Rotterdam) en een leven lang ontwikkelen, krijgen in de komende periode hun verdere uitwerking in de verschillende deelprojecten van SchieDistrict.

Met de meest betrokken portefeuillehouders (op 5 december 2019 en 27 januari), medewerkers (23 januari) en college (4 februari) is geïnventariseerd welke thema's, locaties en activiteiten in een geactualiseerde gebiedsopdracht SchieDistrict een plaats zouden moeten hebben. In dit document is dit alles samengebracht en verwerkt.

1. Schieveste

1.1 Verstedelijkingsopgave Schieveste

Multifunctioneel woningbouwprogramma

De Ontwikkelcombinatie Schieveste CV (hierna OCS) heeft op 20 november 2019 haar Masterplan Schieveste aangeboden aan de gemeente Schiedam. Om dit Masterplan te kunnen beoordelen heeft de gemeente een Kwaliteitsplan opgesteld dat het college op 18 juni 2019 heeft vastgesteld. Bij de toetsing bleek dat het Masterplan voldoet aan bijna alle ruimtelijke ordeningseisen uit het Kwaliteitsplan. De volgende stap is om in 2020 voor Schieveste een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden, inclusief het bijbehorende milieueffectrapport, om de huidige bestemming 'kantoren' te wijzigen in 'wonen'.

In de komende maanden liggen er punten ter uitwerking bij de gemeente en de OCS, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Te denken valt aan het woningbouwprogramma (doelgroepen), (beheer)kwaliteiten en kansen voor openbare ruimte, sociale veiligheid, omgevingsfactoren zoals de luchthaven, stikstof en bodem (P-FAS), goede infrastructuur, opheffen van (sociale) barrières tussen Schieveste en de rest van Schiedam door onderdoorgangen voor fietsers en voetgangers, mobiliteit en verkeersontsluiting. Deze benodigde onderzoeken en aandachtspunten zijn onderdeel van de MER en bestemmingsplanprocedure. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan (eind 2020) is er duidelijkheid over dit soort aspecten. Aan de hand van het gemeentelijk Kwaliteitsplan werkt OCS de diverse punten uit tot haar Ontwikkelplan fase 1. Alles is er zo op gericht een kwalitatief goed woon- en leefklimaat te realiseren op Schieveste met meerwaarde voor Schiedam en de regio. Halverwege 2020 starten de onderhandelingen tussen gemeente en OCS over de (gefaseerde) gronduitgifte. De verwachting is dat de overeenkomst voor gronduitgifte van Schieveste eind 2020 kan worden getekend. Verder staat 2020 en 2021 in het licht van bouwrijp maken en inrichting van de openbare ruimte (infrastructuur). In 2021 wordt de eerste omgevingsvergunning ingediend en verleend, waardoor OCS eind 2021 kan gaan bouwen.



Inrichtingsplan openbare ruimte; hoogwaardige verblijfskwaliteit

Schieveste bevindt zich op een uitdagende plek, die 'harde randen' in de vorm van de A20 en het spoor en randvoorwaarden zoals geluid en fijnstof met zich meebrengen. Dit wordt gecompenseerd door positieve kwaliteiten (goede bereikbaarheid OV en een ontwerp met laag autogebruik en een hoogwaardig woonmilieu). Van belang is dat het binnengebied van Schieveste als een hoogwaardig, groen openbaar gebied met een hoge verblijfskwaliteit wordt ingericht. De door OCS voorgestelde 'enfilade', die als een groene as door het gebied de pleinen en programma's aan elkaar rijgt, speelt daarin een cruciale rol. Om die kwaliteit te borgen wordt een kwaliteitsplan, beheerplan en een inrichtingsplan opgesteld.

Ook zal worden onderzocht hoe barrières tussen Schieveste en de rest van Schiedam, in het bijzonder in de richting van de Spaanse Polder en de wijk Oost, kunnen worden opgeheven met fiets- en voetgangersonderdoorgangen onder de A20 en het spoor. De verblijfskwaliteit is hier minimaal, met uitzondering van het gedeelte waar de boulderwand is gerealiseerd, en dit gebied wordt als (sociaal) onveilig ervaren. Verbetering van bestaande onderdoorgangen omvat zowel de beide zijden van de Schie en de onderdoorgang bij de A20 naar de Bokelweg als de Zamenhoftunnel.

1.2 Mobiliteitsplan en Horvathweg

Schieveste ligt aan een belangrijk regionaal HOV-knooppunt. Deze ligging, maar ook de toekomstige doelgroep van Schieveste, zorgt ervoor dat bereikbaarheid en mobiliteit niet per sé vraagt om een eigen auto. Dit gaat een ander gebruik van de openbare ruimte betekenen. De mobiliteitseffecten van Schieveste in relatie tot Schiedam Oost, Spaanse Polder en de rest van de stad gaan maatregelen vragen waarvoor onderzoek nodig is. Verkeerscirculatieonderzoek is hier een onderdeel van (ingebed in de Mobiliteitsvisie), waarbij ook de Horvathweg in beeld is. Aanpassing van het profiel van deze weg biedt kansen voor wonen en ander programma, zeker als de overkapping van het spoor worden uitgebreid. Deze mogelijkheden/kansen worden in kaart gebracht. Uitgangspunt is hierbij dat dit alles goed aansluit bij de toekomstige regionale vraag. De programmering moet daarbij in onderlinge samenhang worden gezien, zodat er juist wordt gebouwd op die plekken die de agglomeratiekracht verder versterken.

Langs de lijnen van gemeentelijk Kwaliteits- en Aandachtspuntendocument Schieveste is daarmee in de komende periode het volgende te doen.

Producten:

- Bestemmingsplan incl. beeldkwaliteitsplan en MER
- mobiliteitsonderzoek
- gronduitgifteovereenkomst incl. gemeentelijke grondexploitatie
- kwaliteitsplan incl. PvE BRM/WRM, beheerplan en inrichtingsplan voor de buitenruimte van Schieveste
- omgevingsvergunning Ontwikkelpuntenplan 1 van OCS
- onderzoek kansen Horvathweg
- Programma van Eisen voor verbetering verblijfskwaliteit onderdoorgangen

Activiteiten:

- Ontwikkelpuntenplan van de OCS toetsen aan gemeentelijk Kwaliteitsplan
- Nieuw beleid voor parkeren
- Aanpak duurzaamheid
- Grondbod van de OCS in ontvangst nemen en beoordelen
- Aanpak civiele werkzaamheden (incl. onderhandelingen WKO)
- marktpartijen uitnodigen om te investeren en te ontwikkelen op Schieveste
- Juridisch toetsen van alle stappen in de ontwikkeling Schieveste

Planning

- April 2020 alle rapporten ihkv bestemmingsplan en MER af
- Medio 2020 mobiliteitsplan
- medio 2020 onderhandelingen over de gronduitgifteovereenkomst in fasen.
- September 2020 bestemmingsplan en MER ter inzage
- Eind 2020 gronduitgifte vaststellen nieuwe grondexploitatie
- Begin 2021 vaststellen bestemmingsplan en MER

- 2020 en 2021 voorbereiden inrichting van de openbare ruimte (infrastructuur).
- Medio 2021 wordt 1^e omgevingsvergunning ingediend.
- Eind 2021 1^e paal door OCS in Schieveste.

1.3 Hotel de Veste/leisure

Het leisuregebied in SchieDistrict omvat het gebied van Schieveste ten westen van de Schie, aangevuld met de oevers van de Schie tussen de tramhalte en de Bokelweg. Het bioscoopcomplex is gerealiseerd en omvat elf zalen, circa 2500 stoelen en een parkeergarage van circa 750 parkeerplaatsen, waarvan 450 plaatsen zijn gereserveerd voor P&R reizigers.

Momenteel wordt de realisatie van een 4-sterren hotel voorbereid. Deze ontwikkeling naast het bioscoopcomplex, omvat circa 300 kamers, met daarin de mogelijkheid van 'extended stay' voor bijvoorbeeld huisvesting van tijdelijk en hoogwaardig personeel voor Schiedamse bedrijven.

Producten

- Bestemmingsplan Schieveste 5, eerste herziening
- Binnenplanse wijziging bestemmingsplan Schieveste fase 5 t.b.v. de hotelontwikkeling
- Procedure omgevingsvergunning t.b.v. hotelontwikkeling
- Uitwerken plan openbare ruimte

Diensten

- Gemeente faciliteert afspraken tussen hotelpartij en bioscooppartij

Planning (indicatief)

- Afgifte omgevingsvergunning 2e kwartaal 2021
- Grondoverdracht 3e kwartaal 2021
- Oplevering 3e kwartaal 2023



2. Kop van de Singel

Op basis van een uitvraag en een ontwikkelpaspoort, is marktpartijen in het najaar van 2019 gevraagd om ideeën aan te leveren voor ontwikkeling van de Kop van de Singel. Na een selectieproces in twee ronden is een marktpartij geselecteerd die in de komende periode in samenspraak met de omwonenden zijn winnende plan gaat uitwerken. Het programma omvat de realisatie van circa 75 woningen van diverse grootte en 22 parkeerplaatsen.

Er is veel aandacht voor de architectuur, want het is de ambitie om hier voor de stad een iconisch gebouw te realiseren. Verder is er aandacht voor het verplaatsen van het speelveld en vraagt het vervallen van de huidige parkeerplaatsen om een oplossing.



Producten

- Bestemmingsplan (gewijzigd naar wonen)
- Omgevingsvergunning
- Bouwrijp maken (fiscaal)
- Grondovereenkomst
- Parkeeronderzoek in relatie tot mobiliteit

Activiteiten

- Faciliteren in de vereiste RO-procedures
- Publiekrechtelijke taken
- Ontwikkelaar zo nodig ondersteunen in participatie- en communicatietraject
- Verplaatsen speelveld

Planning

- 2^e kw 2020 – 2^e kw 2021 planuitwerking; communicatie- en participatietraject
- 3^e kw 2021 – 2^e kw 2022 RO- procedure; Omgevingsvergunning
- 3^e kw 2022 Start realisatie

3. AMEC-locatie

De eigenaar van het AMEC-gebouw heeft medio 2019 een conceptvoorstel ingediend voor de herbestemming en wijziging van dit kantoorpand aan het Stationsplein nr. 2 te Schiedam. Het betreft de realisatie van circa 170 woningen, gemeenschappelijke ruimten waaronder een bar en 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.

Producten:

- Bestemmingsplan
- Uitgangspunten gemeente i.r.t. vernieuwing stationsgebied
- omgevingsvergunning

Activiteiten:

- Workshops met eigenaar en interne organisatie over uitgangspunten
- Plan toetsen aan gemeentelijk uitgangspunten

Planning (indicatief):

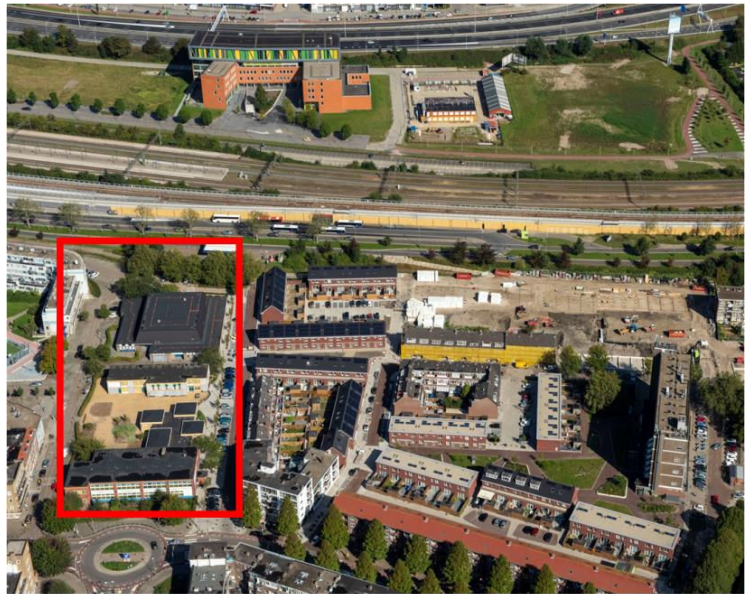
- Eind 2020 AMEC-gebouw leeg
- Eind 2021 AMEC-gebouw herontwikkeld

4. Peperkliplocatie (Boerhaavelaan en as naar Nieuw-Mathenesse/M4H)

Op dit moment zijn zowel de School de Peperklip als de aanwezige sporthal op deze locatie aan vervanging toe. In de Zomernota van 2020 is vanuit onderwijs voor de sloop en nieuwbouw van de Peperklip al een budget verkregen van 5 miljoen euro.

Afdeling Sport werkt op dit moment een nieuwe Kadernota Sportaccommodaties op. De startnotitie hiervoor is door college en raad in december 2019 vastgesteld. De Kadernota zelf wordt voor de zomer van 2020 vastgesteld.

Tegelijkertijd worden de diverse uitvoeringsopdrachten uitgewerkt, waaronder die van de Sporthal op de Peperkliplocatie. In de zomernota voor 2022 zal dan budget worden aangevraagd voor sloop/ nieuwbouw van deze sporthal. De vervanging van zowel de school als de sporthal biedt kansen om deze locatie te ontwikkelen en te transformeren naar een maatschappelijk centrum met enkele tientallen woningen en met voorzieningen



voor zowel de nieuwe wijk op Schieveste als voor Schiedam Oost. In landelijke studies zoals de Leefbarometer scoort Schiedam Oost slecht op het gebied van de leefbaarheid. Met de herontwikkeling van de Peperkliplocatie kan er een nieuw maatschappelijk centrum worden gerealiseerd, dat bijdraagt aan een betere leefbaarheid in de wijk. Behalve aan school, sporthal en wonen, dient binnen het programma gedacht te worden aan andere maatschappelijke functies die hierbij horen, zoals een IKC, gezamenlijke huisartsenpost, fysio en het WOT.

Er zal ook gekeken worden of de Lidl ingepast kan worden in de vrije ruimte onder de metrobaan, direct aangesloten op de nieuwe onderdoorgang. Op dit moment is de Lidl gevestigd aan de Dieselstraat. De Lidl heeft in het verleden aangegeven dat de ruimte daar te klein is, en dat ze volgens het huidige concept het

dubbele aan ruimte nodig hebben. Een eventuele uitbreiding van de Lidl op de huidige locatie wordt ook onderzocht.



De
en

herontwikkeling van de Peperkliplocatie biedt tevens kansen om de noodzakelijke verbinding tussen Schieveste Schiedam Oost goed te ontwerpen. De Peperklip ligt op de verbindingssas van Schieveste en de bedrijventerreinen en loopt door Schiedam Oost naar Nieuw-Mathenesse en MerweVierHavens. Ontwikkeling van deze as biedt kansen

voor de wijk Schiedam Oost en (op regioniveau) voor vergroting van de agglomeratiekracht: meer mensen

en voorzieningen beter bereikbaar. De komende periode zal het programma voor de Peperkliplocatie verder worden uitgewerkt. Er wordt een massastudie gemaakt en er zal er een bouwteam Europees worden aanbesteed om samen met de markt het programma van eisen binnen de budgetkaders op te stellen. Ook wordt een grondexploitatie opgesteld.

Producten:

- Programma- en massastudie
- Tenderstrategie
- Grondexploitatie
- Overeenkomst bouwteam

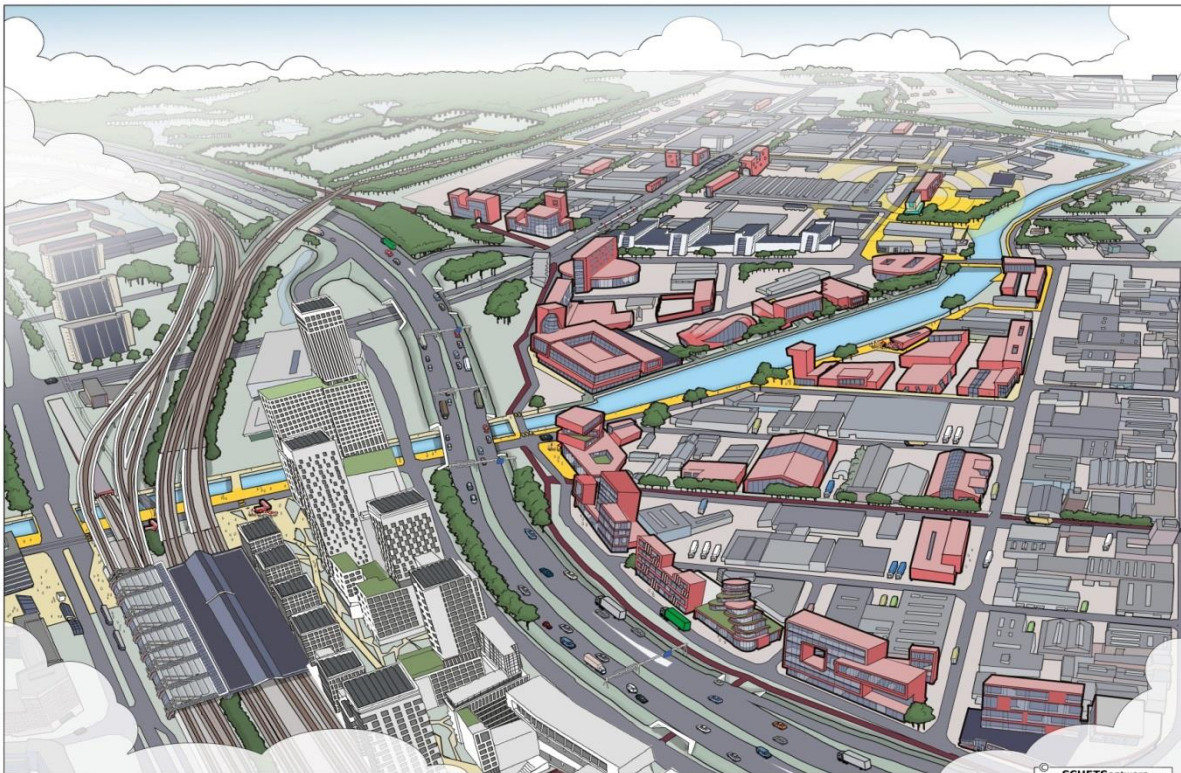
Activiteiten

- Het bepalen van het benodigde programma en de daarbij behorende randvoorwaarden
- Het maken van een massastudie
- Het opstellen van de tenderstrategie
- Bestuurlijk vastleggen van het programma met bijbehorende randvoorwaarden en de beoogde tenderstrategie t.b.v. ingang zette aanbesteding
- Het op markt zetten van de tender

Planning

- Voorleggen programma en tenderstrategie aan College van B&W mei/juni 2020
- Aankondigen Tender op de Provada juni 2020
- Tender uitvraag op de markt zetten: zomer 2020;
- opdracht Tender: oktober/november 2020

5. Economie, werken en een leven lang ontwikkelen



5.1 Spaanse Polder/ 's-Gravelandse polder: innovatief economisch ecosysteem in transitie
 In lijn met de uitgangspunten van de Roadmap Next Economy (RNE) is in het najaar van 2019 het Ontwikkelperspectief Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder vastgesteld. Aan de hand hiervan worden de 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder ontwikkeld tot 'hot spot in bedrijf'; een perfect bereikbaar gemengd bedrijventerrein voor innovatieve ondernemingen, hightech maakindustrie en start- & grown ups. Met name voor de hightech maak-bedrijven ontstaan er zo kansen op samenwerking in concepten als een Business Industries Campus (BIC).

Ook stedenbouwkundig moet er een grote verbetering plaats vinden.

Op de zichtlocaties vereist dat meer aandacht voor de uitstraling van bedrijven. Met name de zone langs de A20 moet een gebied worden met hoogwaardige bedrijven die zich presenteren aan de Rijksweg.

De hoogwaardige bedrijven liggen dicht op het HOV van Schiedam Centrum, de etalage-zone is bedoeld voor representatief gehuisveste arbeidsintensieve bedrijven en bedrijfsgebonden kantoren. Deze panden moeten een minimale hoogte conform 4 bouwlagen en een bovengemiddelde architectonische uitstraling hebben.



Met deze ingrepen blijft het gebied op lange termijn een robuuste motor voor de arbeidsmarkt van Schiedam en de regio en groeit uit tot een vliegwiel voor innovatie en duurzaamheid waar bedrijfsleven, onderwijs en een leven lang ontwikkelen elkaar weten te vinden en te versterken. Een verdere uitbouw van de samenwerking met partijen als MRDH en Innovation Quarter, die de Schiedamse ontwikkelingen met



grote belangstelling volgen, versterkt dit perspectief van een economisch ecosysteem dat past in de RNE-transitie naar een 'next economy'. Er is ruimte in het gebied om dit te faciliteren en er zijn diverse Schiedamse bedrijven die hierin het voortouw kunnen en willen nemen. Ook hebben

zich ontwikkelende partijen gemeld die een concept als een BIC kunnen en willen ontwikkelen. Een concept van de nadere uitwerking van het bovengenoemde 'vliegwiel'-concept is als bijlage toegevoegd.

5.2 Erfpacht

Bij de realisatie van het Ontwikkelperspectief is sturing via het erfpachtinstrument essentieel. Voor uitgifte gelden de volgende voorwaarden:

- De kavel voor een gronduitgifte in erfpacht is minimaal 1.250 m²; een versnipperd bedrijventerrein is niet wenselijk.
- Een rechtspersoon moet solvabel zijn. Het eigen vermogen bedraagt minimaal 25% van het totaal vermogen. De laatste vijf jaarrekeningen van de rechtspersoon vormen daarbij het uitgangspunt. Een natuurlijk persoon dient de canon voor vijf jaar vooruit te betalen.
- Het bedrijf moet passen binnen het bedrijventerrein. Dit wordt getoetst aan de hand van het Ontwikkelperspectief dat in 2019 is vastgesteld door het college van B&W.
- Het vastgoed moet als 'functioneel nieuw' worden aangemerkt. Dit houdt onder meer in dat het vastgoed (economisch) duurzaam moet zijn. Het college van B&W heeft met het Ontwikkelperspectief ook het Toetsingskader Duurzaamheid vastgesteld. In oktober 2019 heeft het college van B&W ook het bijbehorende ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. In het geval dat op de huidige locatie wordt ontwikkeld, geldt als uitgangspunt – conform de erfpachtvoorwaarden – dat het huidige vastgoed wordt gesloopt, tenzij na bouwkundig onderzoek komt vast te staan dat het vastgoed zodanig kan worden aangepast dat het als 'functioneel nieuw' wordt aangemerkt. Dit wordt vastgesteld op basis van de GPR-score 8. Deze score geldt overigens ook voor nieuwbouw. In de etalagezone is een score 9 het streven.

- Indien de grond verontreinigd is, dan bestaat de kans dat – om sanering mogelijk te maken – huidig vastgoed dat ‘functioneel nieuw’ kan worden gemaakt, toch moet worden gesloopt.
- Een Bibob-onderzoek kan deel uitmaken van het gronduitgifteproces.
- De zone langs de A20 vormt de ‘etalage’ van het gebied. Dat vraagt om gebouwen van minimaal vier lagen en een hoogwaardige uitstraling, gericht op het zichtbaar maken van de identiteit en kwaliteiten van dit bedrijventerrein. De etalage-zone is bedoeld voor representatief gehuisveste arbeidsintensieve bedrijven en bedrijfsgebonden kantoren.

5.3 Veiligheid en ondermijning

Hoewel de veiligheid in het gebied sinds 2014 aanzienlijk is verbeterd, blijft het nodig om hierop alert te blijven. Aanpak van de ondermijning is en blijft een voorwaarde voor de ingezette herstructurering van het gebied en het realiseren van de ambities uit het Ontwikkelperspectief van oktober 2019. De Holsteiner-aanpak, en de samenwerking met Rotterdam, moeten dan ook met kracht worden voortgezet, zodat de bereikte resultaten worden vastgehouden en kunnen worden uitgebouwd. De aanwezigheid van criminaliteit in bedrijven in combinatie met de afnemende leefbaarheid, heeft een negatieve invloed op de investeringsbereidheid van ondernemers en is daarmee een groot risico voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van het gebied. Een voortzetting van de gecoördineerde aanpak met Rotterdam is een voorwaarde om het ‘waterbed’-effect” tegen te gaan.

Gelet op deze opgaven en de afspraken met Rotterdam op het gebied van uitwisseling en samenwerking, is er voor het team handhaving van Schiedam een verlenging van 2 jaar voor de 4 BOA’s extra nodig. Ook de ondernemersvereniging vindt de veiligheid op de terreinen van groot belang. Gezamenlijk wordt gewerkt aan het verkrijgen van het politiekeurmerk ‘veilig ondernemen 2’

5.4 Herinrichting openbare ruimte; betere verblijfskwaliteit



De verblijfskwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte worden, net als die van het vastgoed, in overleg met de stakeholders in het gebied flink verbeterd; de Schie-oeveren worden heringericht zodat deze een stevige ruggengraat van groen en water in het gebied worden. Op diverse plaatsen wordt dat gecombineerd met nieuwe loop- en fietsroutes. Voor het verbeteren van het vastgoed wordt bij een nieuwe gronduitgifte de duurzaamheidseis gesteld van een GPR-score 8. Deze GPR-methode is ook van toepassing op het herinrichtingsplan dat voor het gebied wordt opgesteld, en waarin ook de mogelijkheden voor parkmanagement worden onderzocht.

5.5 Mobiliteit: verkeerscirculatieonderzoek

De versterking van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein loopt mee met het SchieDistrict-brede verkeerscirculatieonderzoek (ingebed in de Mobiliteitsvisie), net als verbetering van de last mile. Samen met Rijk, provincie en MRDH wordt al hard gewerkt aan de verbetering van de Oude Lijn, waarin viersporigheid op het traject Delft- Schiedam als regionale topprioriteit geldt. Als dit is gerealiseerd zal het hele traject Leiden-Dordrecht viersporig zijn, waardoor capaciteit en kwaliteit van de verbindingen in de Randstad nog verder in kwaliteit toenemen. Het betekent niet alleen meer IC-stops en sprinters op station Schiedam

Centrum, maar ook de mogelijkheid van de realisatie van station Kethel, gekoppeld aan planontwikkeling in de nabijheid van het station Kethel (bijv het braakliggend terrein ten noorden van de 's-Gravelandseweg). Bij de kruising van de 's-Gravelandseweg, Neherstraat, Ringersstraat is een HOV-hub mogelijk. Er wordt onderzocht welke mogelijkheden en keuzes er aan de orde zijn over onderwerpen als de doortrekking van de tram over de 's-Gravelandseweg vanuit Schiedam Noord en een HOV (bus) lijn tussen SchiedamCentrum en Zoetermeer. Dit laatste staat bij de MRDH hoog op de agenda.

5.6 Een leven lang ontwikkelen; onderwijs, inclusie en sociale stijging

De verdere ontwikkeling van SchieDistrict schept ook kansen door de koppeling van ondernemen en werken met onderwijs en participatie-opgaven in het sociaal domein. Niet alleen bij de herontwikkeling van het ONS-terrein maar bij de gehele herontwikkeling. 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 en ontwikkelen) in de vorm van praktijkscholing en intensieve relaties met onderwijs-/kennisinstellingen, sociale partners en Stroomopwaarts.

In Schiedam is er een goede infrastructuur om kansen op betere aansluiting te benutten. Op Schieveste zelf ligt het Lentiz Lifecollege. Op twee locaties van het Techniekcollege in Rotterdam worden in Schiedam jongeren opgeleid in de (ICT en civiele) techniek, in het geval van de civiele techniek in samenwerking met het bedrijfsleven (SPG).

Op de korte termijn moet de vraag van de bedrijven goed in kaart gebracht worden naar aantal en niveau. De vraag is wat kandidaten moeten kennen en kunnen om aan de slag te kunnen bij de bedrijven, bijvoorbeeld in leer/werktrajecten. Stroomopwaarts kan dan actief op zoek naar kandidaten die zij 'job ready' kan maken. Die analyse is ook bruikbaar voor Schiedammers met een baan/functie die als gevolg van veranderingen op de arbeidsmarkt op middellange termijn verdwijnt.

Voor de langere termijn gaat het om jongeren en hun ouders goed te informeren over de kansen die er liggen en deze zichtbaar te maken. De keuze voor techniek is niet vanzelfsprekend. In het kader van de Schiedamse Strategische Agenda Onderwijs is loopbaanoriëntatie een belangrijk onderdeel om nog breed levende achterhaalde beelden van werken in de technische sector bij ouders en jongeren bij te stellen.

Producten:

- Nieuw, flexibel bestemmingsplan
- Grondexploitaties als meerjarige financieringsvorm
- transitiestrategie bedrijventerrein als innovatief ecosysteem (o.a. voormalig ONS-terrein; zie bijlage bij deze opdracht)
- Eenduidige gemeentelijke interne procedure met vooraf gestelde termijnen voor uitgaven.
- Acquisitiestrategie aantrekken nieuwe innovatieve (maak)bedrijven
- Vergroten vervoerwaarde door planontwikkeling rondom locatie station Kethel
- Structuurvisie Buitenruimte en Herinrichtingsplan openbare ruimte conform GPR-methode
- Schone en veilige omgeving

Activiteiten:

- Communicatie over expiratie van contracten en vervolgprocedure.
- Dagelijkse aanwezigheid in het gebied
- Aanspreekbaar voor bedrijven
- Begeleiden particuliere initiatieven
- Erfpacht- en vastgoedcontracten gebruiken als ontwikkelinstrument.

- Dedicated team aan de Galateestraat 7 bestaande uit Projectleider, accountmanager, communicatieadviseur, ondersteuning en erfpacht jurist
- Terugnemen contracten
- Uitgiften nieuwe erfpachtcontracten met extra voor de “etalagezone langs de A20”
- Juridische procedures bij niet-vrijwillig terugleveren erfpacht
- Sloopwerkzaamheden.
- Inzetten eigen gemeentelijke kavels en vastgoed als ‘vliegwiel’ voor gewenste innovatie.
- Verleiden van nieuwe marktpartijen tot ontwikkeling vastgoed
- Operationele communicatie over de activiteiten
- Verkennen en realiseren herinrichting openbaar gebied op basis van de GPR-methode, samen met stakeholders
- Herinrichting oevers langs de Schie als wandel- en verblijfgebied
- Nieuw beleid voor parkeren op de bedrijventerreinen, specifiek voor locaties in de buurt van het station
- Prikploegen en BOA’s in het gebied

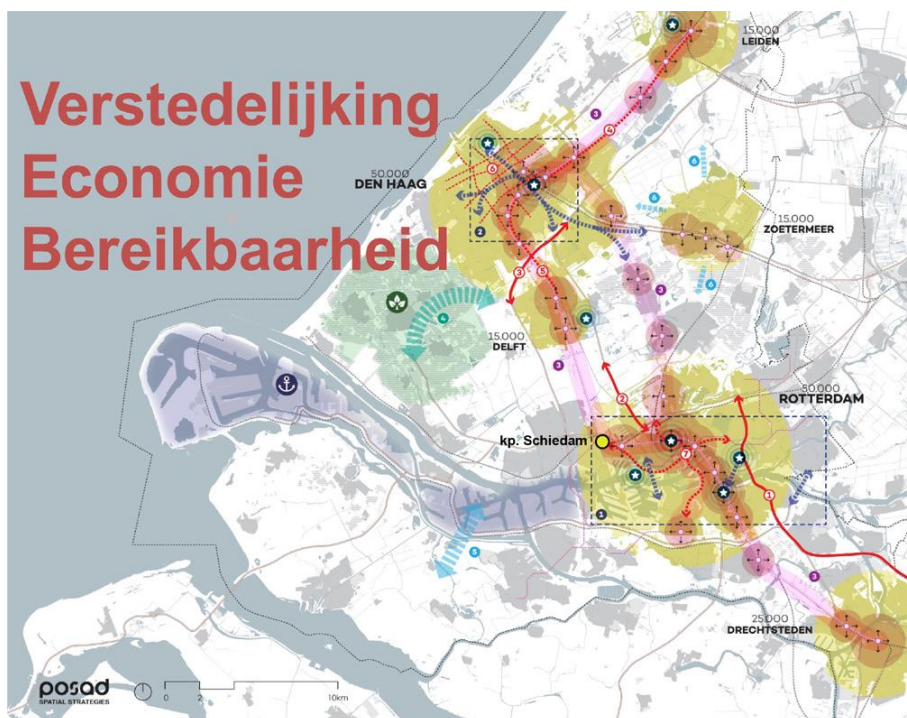
Rol gemeente

- Regisseren en faciliteren
- Handhaven (ondermijning en veiligheid)
- Initiëren (o.a. acquisitie)
- Co-creatie stimuleren en faciliteren

Planning

- 2020-2026/2027: uitgifte van grondcontracten (erfpacht of eigendom)
- 2020: onderzoeken herontwikkeling gehele ONS-terrein als locatie voor innovatieve bedrijven, kennisdeling en ontmoeting
- 2020: vaststelling nieuw bestemmingsplan
- 2020-2021: Structuurvisie en herinrichtingsplan openbaar gebied; mobiliteitsplan

6. Station Schiedam Centrum en omgeving

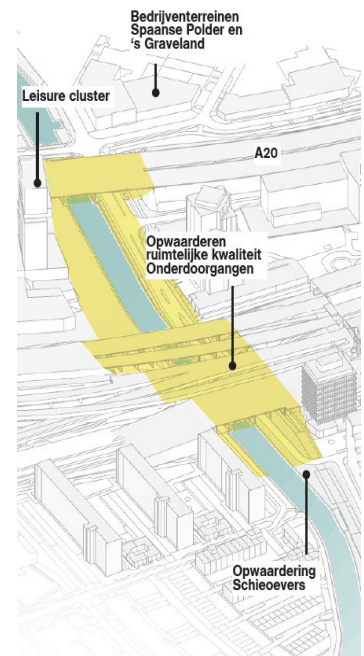


6.1 Vernieuwing station

Het HOV-knooppunt Schiedam Centrum is belangrijk voor de ontwikkeling van vier regionale toplocaties, die liggen in de directe omgeving (binnen 10 minuten) van het knooppunt Schiedam: Het Schiedistrict, Nieuw Mathenesse, de Schiedam Havens en het Merwe-Vierhavengebied met Rotterdam Makers District. Het knooppunt heeft daarmee tevens een netwerkfunctie die van betekenis is voor de hele regio. De uitstekende bereikbaarheid ondersteunt een ruime arbeidsmarkt en zorgt voor korte lijnen met andere bedrijven, nabijheid van universiteiten (Delft, Rotterdam, Leiden), kennisinstellingen en hogescholen en uitstekende internationale verbindingen via spoor (HSL, ICE) en het vliegveld op 5 tot 10 minuten reizen. De ontwikkelingen op de locaties Schieveste, Kop van de Singel, AMEC en Peperklip en de ingezette herstructurering van het bedrijventerrein vergroten de vervoersvraag en versterken daarmee de trend die ook sinds de ingebruikname van de Hoekse Lijn steeds zichtbaarder wordt.

Voor realisatie van het woonmilieu op Schieveste in de gewenste hoogwaardige kwaliteit is aanpassing van het station Schiedam Centrum noodzakelijk. In eerste instantie gaat het hierbij om verlenging van de perronoverkapping (vanwege het geluidsniveau van het spoor) en aanleg van een doorgang onder de sporen van trein en metro ter hoogte van de Boerhaavelaan (voor de ontsluiting van de Schieveste-locatie naar de rest van de stad). In tweede instantie is ook vernieuwing van de stationshal en het stationsplein nodig. Ook de Zamenhoftunnel vraagt om een upgrade. De betrokken partijen zijn bijeen geweest in juli 2019. Inmiddels wordt de relatie met specifiek de spoorse partijen (NS en ProRail) verder verdiept, zowel op directieniveau als in de vorm van een gezamenlijke projectgroep voor het ontwerpen van gewenste toekomstige ingrepen aan het station. De lobby voor verbetering van het Station Schiedam Centrum wordt daarmee onverkort doorgezet. Een aanvraag voor een rijksbijdrage aan de aanpassingen van station Schiedam Centrum wordt momenteel opgewerkt en voor de zomer 2020 ingediend. Meer over dit onderwerp onder hoofdstuk 7. Omgevingsmanagement.

Ook wordt ingezet op een sterke verbetering van de onderdoorgangen die liggen naast de Schie aan oostelijke (Overschieeseweg) en westelijke zijde (langs het leisure-gebied naar de bedrijventerreinen; zie afbeelding). Deze routes gaan onder de Horvatweg, de metrobaan en de rijksweg A20. is van belang dat deze routes goed worden verlicht en geprogrammeerd, zodat het aantrekkelijke routes met verblijfskwaliteit worden.



6.2 Fietsenstalling

Voor de korte termijn dient de huidige fietsenstalling te worden aangepakt. Op basis van de laatste tellingen van de MRDH, eind 2019, is er op dit moment een groot tekort aan fietsstalplaatsen. De aanpak is met het oog op de vernieuwing van het station gericht op het functioneel aanpakken van de huidige fietsenstalling. Dit betreft uitbreiden van het aantal fietsstalplaatsen, het verbeteren van de sociale veiligheid (o.a. verlichting) en de beleving van de reiziger. Samen met ProRail en NS wordt voor de zomer het plan uitgewerkt, met als doel om nog in 2020 een begin te maken met de realisatie.

Producten:

- Ontwerp fietsenstalling
- Contract uitvoering

Activiteiten

- Opstellen ontwerp fietsenstalling samen met ProRail en NS
- Vertaling ontwerp naar een contract
- Afspraken met NS en ProRail over grondgebruik
- Afspraken over toekomstige fietsenstalling binnen ontwikkeling van een nieuw station en Schieveste

Planning

- Opstellen ontwerp fietsenstalling medio mei 2020
- Vertaling ontwerp naar contract juni- juli 2020
- Contracteren aannemer september-oktober 2020
- Start uitvoering november –december 2020

7. Omgevingsmanagement en communicatie

7.1 Omgevingsmanagement

Samenwerking met mede-overheden en spoorse partijen vindt plaats in diverse gremia, zoals onder andere de Verstedelijkingsalliantie, de Woondeal Zuidelijke Randstad en de MRDH. Sinds enkele maanden wordt via een intern coördinatieoverleg, mede gevoed vanuit SchieDistrict, de inbreng van Schiedam in deze gremia afgestemd over o.a. de inzet op het BZK-project Stedelijke Vernieuwing 3.0, wonen, economie en mobiliteit. Een aanvraag voor een rijksbijdrage aan de aanpassingen van station Schiedam Centrum wordt momenteel opgewerkt en voor de zomer 2020 ingediend. Deels zou dit kunnen komen uit de Woningbouwimpulsgelden van BZK. Voor een ander deel is (mogelijk via BZK) het ministerie van I&W in beeld. Daarvoor wordt in het kader van de Verstedelijkingsalliantie en in overleg met de MRDH verkend hoe station Schiedam Centrum op de agenda van het komende BO MIRT (najaar 2020) kan komen. Als basis voor de positionering en lobby in de verschillende arena's op regionaal en rijksniveau is een basisdocument over de totale gebiedsontwikkeling SchieDistrict in ontwikkeling.

Producten

- basisdocument SchieDistrict inclusief business case
- Subsidieaanvragen (zoals Woningbouwimpulsbudget BZK)

Activiteiten

- Interne coördinatie t.b.v. externe overleggen (ambtelijk en bestuurlijk) over wonen, economie, stedelijke vernieuwing 3.0 en mobiliteit;
- Brieven portefeuillehouders in voorkomende gevallen
- Coördinatie lobby met OCS en externe lobbyist op ministerieel en RvB niveau
- Monitoren en benutten van kansen om SchieDistrict in te brengen in trajecten als MiRT en Rijksinvesteringsfonds (netwerken; overleggen; notities in dit kader)
- Subsidieaanvragen (zoals Woningbouwimpulsbudget BZK) opstellen (incl. business case)

Planning

- Voor zomer 2020: indienen aanvraag bijdrage Woningbouwimpuls BZK 1^e tranche
- Voor zomer 2020: basisdocument SchieDistrict incl. business case gereed
- Najaar 2020: verdere aanpak station Schiedam op agenda BO MiRT
- Eind 2020: gedeeld beeld met spoorse partijen over ingrepen aan station Schiedam.

7.2 Communicatie

De locaties in SchieDistrict worden in samenhang ontwikkeld, zodat ze elkaar kunnen versterken. Voor elk deelgebied is/wordt een apart communicatieplan opgesteld, waarbij het communicatieplan van de gebiedsontwikkeling als paraplu fungeert voor SchieDistrict. Een complexe en langdurige gebiedsontwikkeling zoals SchieDistrict vereist zorgvuldige interactie, participatie en communicatie tussen en met alle relevante belanghebbenden. Soms ligt daarbij het accent meer op marketing in plaats van communicatie. Het gaat dus echt om maatwerk per onderdeel/project.

Maatwerk

Voor het komend jaar is de communicatiestrategie voor Schieveste afgestemd met de communicatie- en participatieadviseurs van de Ontwikkelcombinatie Schieveste (OCS). De marktpartij is momenteel nog leidend, het plan voor Schieveste is immers een initiatief van de markt. De gemeentelijke communicatie behelst de wettelijke taken over zaken die de locatie overstijgen zoals mobiliteit. Het is belangrijk een vinger

aan de pols te houden of de OCS voldoet aan de participatiemomenten die zijn afgesproken. Ook de communicatie voor de ontwikkeling van de Kop van de Singel is grotendeels op die manier opgezet. De antwoordkaarten die zijn uitgedeeld tijdens de eerste informatiebijeenkomst dragen het logo van de marktpartij, aangezien het een marktinitiatief betreft. Ten aanzien van de communicatiestrategie voor de bedrijventerreinen moet ook maatwerk worden geleverd. De strategie is erop gericht de communicatie omtrent de aanpak van criminaliteit langzaam om te buigen en de focus meer en meer te richten op de economische visie die het college in oktober 2019 heeft vastgesteld in het Ontwikkelperspectief voor de bedrijventerreinen. Er wordt hard aan gewerkt om het vertrouwen van de ondernemers terug te winnen. De gemeente is zichtbaar in het gebied en treedt handhavend op wanneer er ondermijnende activiteiten worden geconstateerd. Er wordt voor gekozen om in samenwerking met de ondernemersvereniging acties op te zetten (plaatsing bord met keurmerk) zodat de drempel voor ondernemers laag is en de gemeente aan vertrouwen wint.



Branding

Na uitgebreid onderzoek en overleg met de afdeling Communicatie en Stads promotie is er eind 2019 voor gekozen niet de Schiedamse stadsstijl te kiezen maar een eigen stijl die past bij de gebiedsontwikkeling waar het accent meer op marketing ligt. Het uitgangspunt is om SchieDistrict te branden als een toekomstgericht gebied waarin wonen, werken, leven lang ontwikkelen, reizen en vrije tijd hand in hand gaan. Van belang is om uit te stralen dat onze inwoners, ondernemers en iedereen die zich in het gebied bevindt zelf invloed heeft op de toekomst en de omgeving. Slogans als 'ultiem verbonden', 'shape your future' en 'prototyping the future' passen daarbij.

Om het gebied goed te kunnen branden is het van belang dat er naamsbekendheid ontstaat. De omschrijving A20 refereert aan rijksweg A20, een frame dat niet wenselijk is. Begin maart 2020 heeft de gebiedsontwikkeling een naamswijziging ondergaan: van A20-zone Schiedam naar SchieDistrict. Deze naam is op sociale media al doorgevoerd. Onder deze naam wordt een website gemaakt waarop alle informatie rond de ontwikkeling terug te vinden is. Om het gebied verder te branden zullen er ook borden en waar mogelijk 'doeken' met afbeeldingen van ontwikkelingen worden geplaatst.

Producten:

- Website SchieDistrict
- Uitwerking branding SchieDistrict
- Participatieaanpak Schieveste, waarbij OCS leidend is en afstemt met de gemeente
- Persbericht omtrent terinzagelegging Bestemmingsplan Schieveste
- Berichten op Sharepoint (intern) Schieveste
- Informatiebijeenkomst bestemmingsplan Schieveste
- Communicatiekalender Schieveste actualiseren
- Persbericht uitgifte grond aan OCS eind 2020
- Persbericht bestemmingsplan Schieveste
- Participatieaanpak Kop van de Singel, waarbij Blauwhoed etc. leidend is
- Informatiebijeenkomsten Kop van de Singel ism Blauwhoed

- Persbericht grondreservering Kop van de Singel
- Voortgangsrapportage publieksversie SchieDistrict
- Nieuwsbrieven per kwartaal bedrijventerreinen
- Acquisitiemap t.b.v. potentiële ondernemers polders (incl. facts & figures)
- Persberichten, social media, bij uitgifte grond of start bouw in polders
- Persbericht grondoverdracht Hotel de Veste 3^e kwartaal 2021
- Persbericht vaststelling bestemmingsplan Hotel de Veste
- Persmoment en persbericht bekendmaking tender Peperkliplocatie tijdens Provada 2020
- Briefings t.b.v. bestuur bij mijlpalen, persmomenten
- Relevante tweets retweeten
- Eigen berichten maken voor social media SchieDistrict
- Holland Property Plaza Pitch in Schiedam (15-09-2020)
- Banners
- Bouwborden op kavels
- Folder erfpacht
- Powerpresentaties t.b.v. bijeenkomsten
- Fotoboek polders om voortgang te laten zien

Activiteiten:

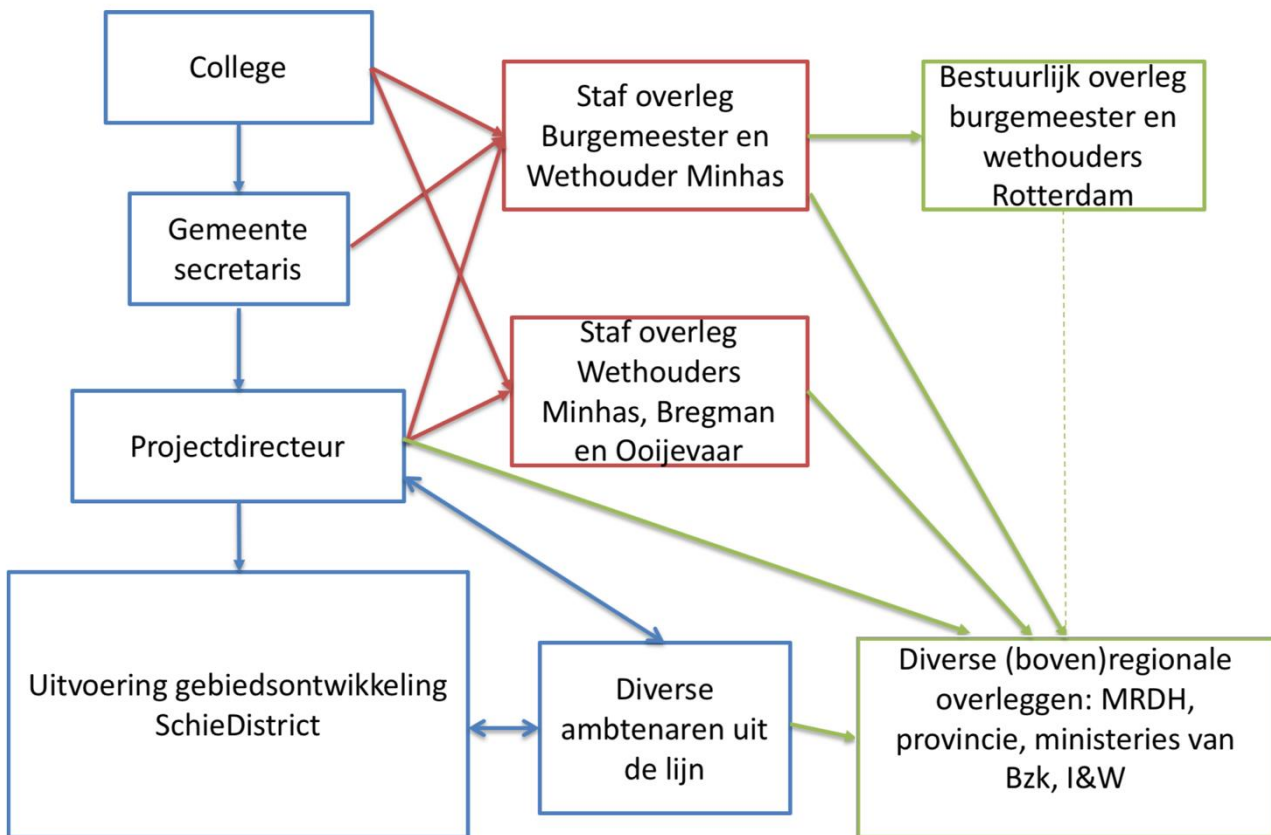
- Overleg met OCS over participatie-aanpak, vinger aan de pols houden
- Overleg met Blauwhoed etc. over participatie-aanpak Kop vd Singel
- Procedures bestemmingsplan monitoren
- Bijeenkomsten organiseren om stad te informeren, op te halen over ontwikkelingen
- Persmomenten organiseren
- Omgevingsanalyses maken bij rechtzaken, monitoren weerstand
- Sparren projectleiders t.a.v. communicatieaanpak per project
- Overleg met communicatiecollega's Rotterdam
- Overleg met communicatiecollega's Schiedam
- Stakeholdersanalyse actualiseren per project
- Samen met Holland Property Plaza en EZ Pitch day organiseren
- Monitoren presentatiemogelijkheden seminars en congressen
- Monitoren pers
- Kennismakingen van partners met de stad organiseren bijv. voor Pathé-directie
- Stand reserveren voor Provada 2021
- Stand op Woonbeurs Schiedam 10-10-2020

Planning

- Zie planning per project. Communicatie-inzet is grotendeels afhankelijk van de voortgang van de projecten.
- Eerste kwartaal 2020: sprint 1 website (t.b.v. lancering)
- Begin mei 2020: sprint 2 website (t.b.v. verdere ontwikkeling van content)
- Holland Property Plaza: 15 september 2020

8. Organisatie en Financiën

Organogram bestuurlijk aansturing en regionale afstemming



8.1 Formatie en financiële middelen

In onderliggende tabel is te zien welke formatie en budget er nodig is om de gebiedsontwikkeling SchieDistrict verder te brengen. Separaat aan deze adviesnota wordt de adviesnota met de herziening van de grondexploitatie van de bedrijventerreinen vastgesteld. Hierin zijn de financiële aspecten en de gevolgen voor de begroting opgenomen en is tevens de ambtelijke organisatie van de ontwikkeling zichtbaar. De gebiedsontwikkeling wordt aangestuurd door de projectdirecteur. Voor de diverse projecten en lijnactiviteiten zijn projectteams geformeerd en projectleiders benoemd. De benodigde capaciteit is afgestemd met de organisatie. Er zijn voor de gebiedsontwikkeling een aantal extra functies nodig die nu onvoldoende in de organisatie aanwezig zijn.

Tijdelijk (functies die niet kunnen worden gefinancierd uit de grondexploitatie)

- 4 boa's, jurist en prikploeg voor twee jaar (2021-2023)

Structureel

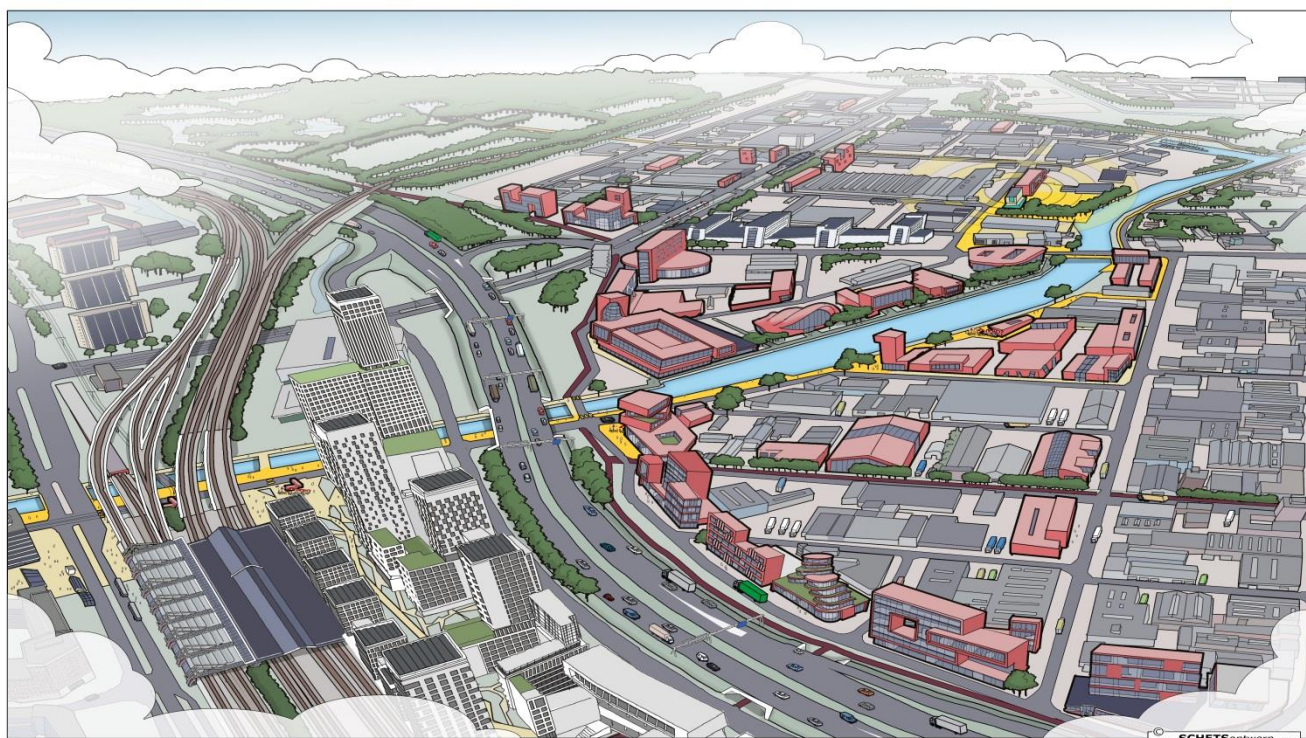
- Project-assistent

Deze wordt meerjarig gefinancierd vanuit de grondexploitatie. Voorstel is 32 uur formatie uitbreiding bij Projecten en om de huidige tijdelijke aanstelling om te zetten naar een structurele aanstelling.



Schiedam schept kansen voor de regio

Op naar een economische transitie

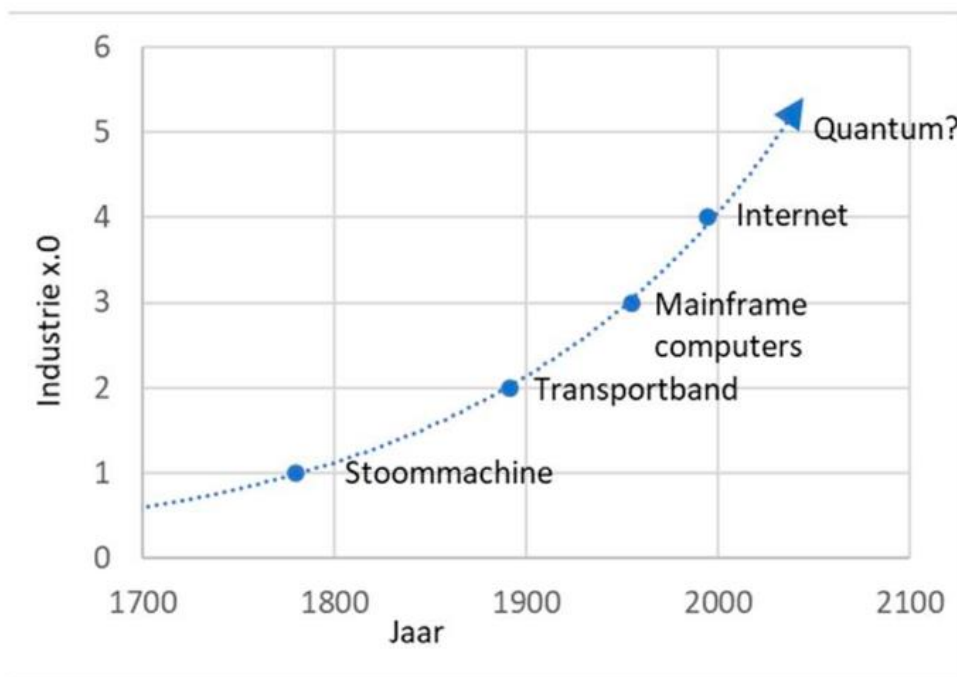


Inhoudsopgave

1	Economie in transitie	23
1.1	Analyse	23
1.1.1	Schiedam: positie in de regio	23
1.1.2	Schiedam is banenmotor voor regio	25
1.1.3	Kansen voor Schiedam en regio	26
2	Wenkend toekomstperspectief	28
2.1.1.	Voor wie doen we het en wat gaat het betekenen?	28
2.1.2.	Het concept	10
2.1.3.	Haalbaarheid	30
2.1.4.	Vervolg	11

1 Economie in transitie

De economie verandert snel en ingrijpend. De wereld is in transitie. We worden steeds meer verbonden met elkaar. Het traditionele bedrijf is in hoog tempo aan het veranderen door onder andere technologische ontwikkelingen. Maar ook de eisen die een werkgever aan een werknemer stelt, zijn heden ten dage anders dan een slechts een decennium geleden, net zoals de redenen van een werknemer om voor een bedrijf te kiezen, anders zijn geworden. Arbeid wordt schaarser: een kwart van de bedrijven ervaart een personeelstekort. Veel bedrijven geven aan dat ze niet kunnen groeien omdat ze geen personeel kunnen vinden.



Veranderingen gaan steeds sneller

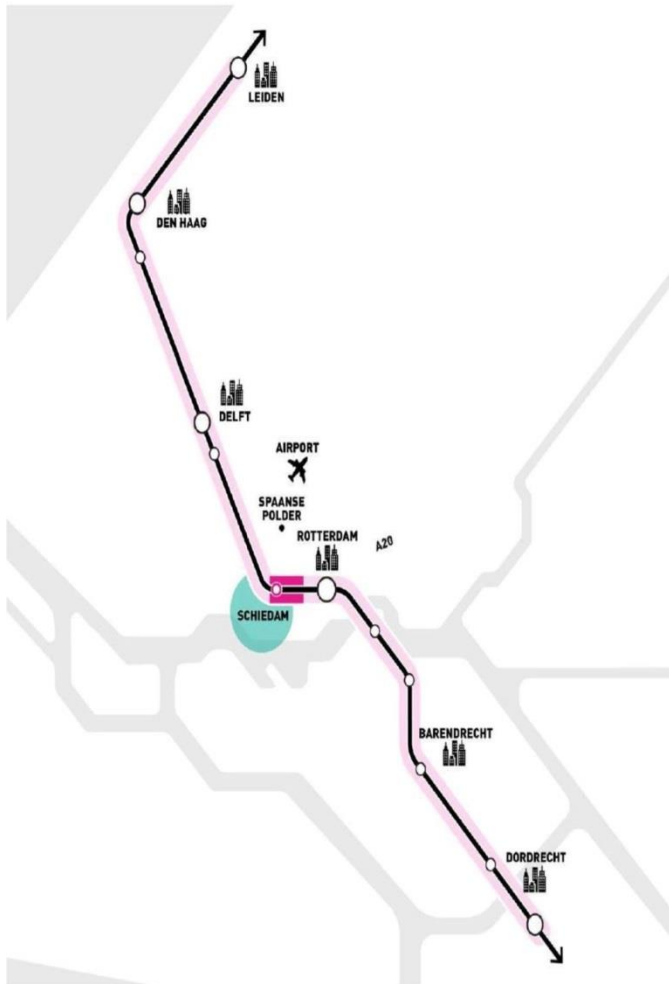
Vanuit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is door Innovation Quarter (IQ) de Roadmap Next Economy (RNE) opgesteld, een lange termijn-strategie met handelingsperspectieven en projecten om de transitie naar een 'next' regionale economie mogelijk te maken. De gemeente Schiedam wil werk maken van de RNE en heeft de strategie omarmd. Het is de basis van een ruimtelijk-economisch onderzoek dat door Buck Consultants International, in opdracht van de gemeenten Rotterdam en Schiedam gezamenlijk, is uitgevoerd. Dit onderzoek heeft geleid tot het ontwikkelperspectief¹ dat door het Schiedamse college van B&W op 29 oktober 2019 is vastgesteld. In dit ontwikkelperspectief wordt een vliegwiel-functie benoemd om de economische transitie soepel te kunnen inzetten. De nu voorliggende notitie geeft invulling aan de weg die de gemeente Schiedam kan bewandelen om deze zo benodigde vliegwiel-functie in te vullen.

1.1 Analyse

1.1.1 Schiedam: positie in de regio

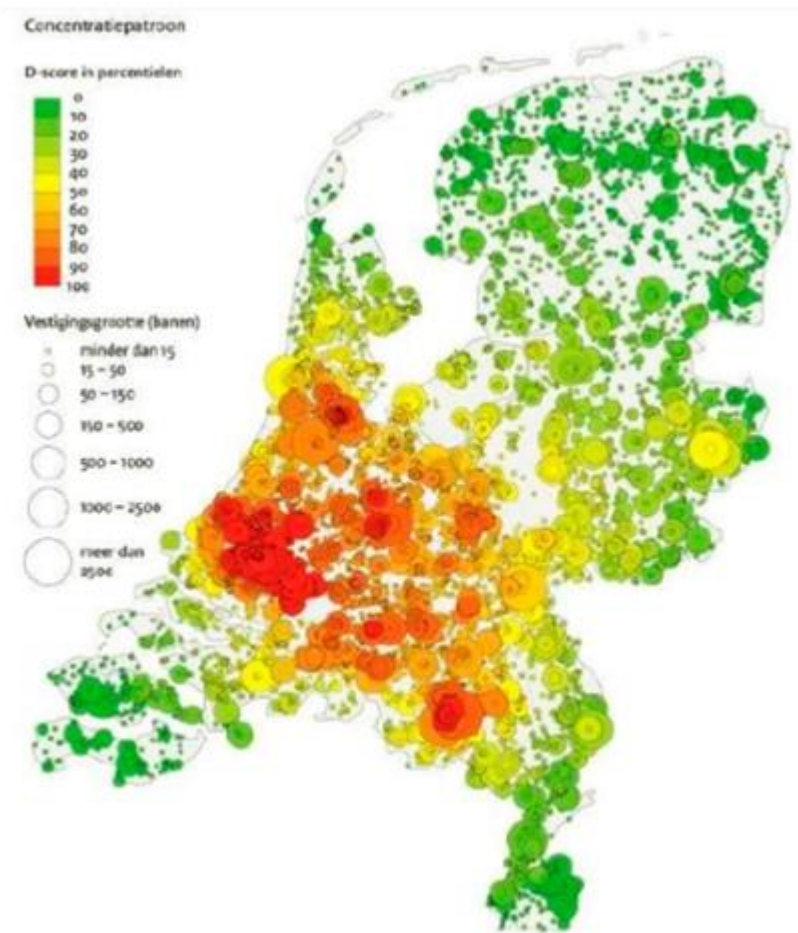
¹ 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder, Hét bedrijventerrein van de toekomst', ontwikkelperspectief n.a.v. het ruimtelijk-economisch onderzoek van Buck Consultants International, oktober 2019

Schiedam bevindt zich op een centrale positie in de regio: op een knooppunt van wegen (A4 en A20) en openbaar vervoer met IC-station Schiedam Centrum aan de rand van een groot aangesloten bedrijventerrein, nabij Rotterdam/The Hague Airport. Direct op de kennis Leiden – TU Delft – Erasmus Universiteit (zie afbeelding hieronder). Schiedam zet verder in op een Hoogwaardig Openbaar Vervoerknooppunt, een HOV-verbinding naar en van Zoetermeer.



De Spaanse Polder en 's-Gravelandsepolder vormen een belangrijk werkgebied in Schiedam en zijn een cruciale bouwsteen van de lokale en regionale economie. Het is met het naastgelegen Rotterdamse werkgebied één van de grootste bedrijventerreinen van West-Europa, waar nu al circa 25.000 mensen werkzaam zijn.

Schiedam is gesitueerd in het hart van de provincie Zuid-Holland: de meest ondernemende regio in Nederland met een productie van 22 procent van de Nederlandse economie. De hoogste concentratie hightech-bedrijven bevindt zich in deze provincie en voor een deel in Schiedam.



In onze omgeving zijn vooral MKB'ers gevestigd, die producten leveren aan andere bedrijven en aan het buitenland. Dat deze regio zo veel hightech-bedrijven heeft, komt omdat er hier aan veel eindsectoren kan worden geleverd, zoals aan de tuinbouw, de maritieme industrie of de petrochemische industrie. Het gaat veelal om kleinere bedrijven. De aanwezigheid van zoveel bedrijven in de fijn- en grof mechanische maakindustrie, ook wel Mechatronica, in Schiedam en omgeving is het best bewaarde geheim van deze provincie. Eindhoven staat ook bekend als hightech-stad maar daar gaat het om enkele grotere bedrijven, die naam en faam meenemen.

1.1.2 Schiedam is banenmotor voor regio

Op de bedrijventerreinen 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder zijn verscheidene bedrijven gevestigd die excelleren in de fijn- en grof mechanica, maar er zijn ook bedrijven op het gebied van de logistiek en groothandel. Samen vormen zij een belangrijke banenmotor voor de regio. Gemeente, ondernemers(verenigingen) en vastgoedeigenaren werken nauw samen om hier een veilig, toekomstbestendig en perfect bereikbaar bedrijventerrein te realiseren. Het is hoog tijd om nu een economische transitie in gang te zetten.

	aantal vestigingen	aantal werkzame personen
's-Gravelandsepolder	297	6608
Spaanse Polder	115	533

Bij veel bedrijven vindt integratie van nieuwe ontwikkelingen in het productieproces plaats en daarom is nieuwe ruimte nodig. Ook hebben bedrijven steeds meer behoefte aan een andere type personeel dat meer op IT is gericht. Tegelijkertijd hebben delen van het gebied te kampen met veroudering, hebben er zich enkele ongewenste bedrijven gevestigd en laat de bereikbaarheid per openbaar vervoer volgens veel bedrijven te wensen over.

In Schiedam is vooral het probleem dat al die afzonderlijke kleinere MKB'ers nu onzichtbaar zijn, 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. Het gebrek aan zichtbaarheid maakt dat jonge mensen nu niet voor een opleiding in de maakindustrie kiezen. En de sector heeft juist een groot gebrek aan gekwalificeerd personeel.

Een ander nadeel van de versnippering van bedrijven vanuit het MKB is dat de hightech-sector zelf ook geen groei kan doormaken. De groei van deze sector stagneert.

Door het gebrek aan samenhang zijn de kansen op innovatie overigens ook kleiner. Geen innovatie wanneer bedrijven niet kunnen samenwerken, geen kennis kunnen uitwisselen. Uit de praktijk blijkt immers dat maar liefst 96 procent van alle innovaties voortkomt uit een samenwerking tussen bedrijven. Wil een ondernemer dus echt iets nieuws doen, dan moet deze zich op het snijvlak tussen twee sectoren gaan begeven: het *dare2cross*-principe toepassen, durven over te stappen naar een andere sector. Als er geen *crossovers* mogelijk zijn, kan een bedrijf alleen vaak niet innoveren en blijft het voortborduren op de oude leest. Een transitie is noodzakelijk om de gewenste omslag naar de toekomst te kunnen maken.

1.1.3 Kansen voor Schiedam en regio

Schiedam kan nu instappen: de transitie zet zich al in gang, vraag en aanbod sluiten slecht op elkaar aan en de behoefte onder ondernemers aan aansluiting is groot. Het momentum is daar. Schiedam maar ook de regio heeft nu de kans om een schaa sprong te maken in de fijn- en grof mechanica.

Door het samenbrengen van deze hightech maakbedrijven ontstaat een uniek ecosysteem. Doordat bedrijven vlakbij elkaar zijn gevestigd, kan er makkelijker een kruisbestuiving plaatsvinden. Zeker in deze sectoren is het bewezen dat clustering werkt. De zo benodigde *crossovers* voor innovaties! Bij de hedendaagse economie en het bedrijf van de toekomst hoort een nieuwe ruimtelijke setting. In de keten van de maakindustrie wordt over het algemeen nu nog in kleine series geproduceerd, vaak digitaal en gerobotiseerd. Maar de logistieke systemen zijn nog niet gerobotiseerd. Sommige systemen vinden nu bij een ander bedrijf plaats dan waar de productie plaatsvindt.

In een bepaald concept kan dat straks binnen één ecosysteem worden geïntegreerd waardoor efficiënter en flexibeler kan worden geproduceerd. De kracht van het collectief is groter dan de optelsom van de individuele bedrijven. Het is hoog tijd dat de regio met elkaar optrekt en elkaar versterkt om slim en accuraat in te spelen op alle veranderingen. Dat komt de marktkansen van de bedrijven in de regio ten goede. Verder is er in deze regio niet veel ruimte om een concept zoals een Brainport Industries Campus (BIC) neer te zetten.

De bedrijvigheid van de 's-Gravelandse polder kenmerkt zich door innovatieve maakindustrie in het

algemeen en de fijn- en grof mechanica in het bijzonder. Met dit type bedrijvigheid onderscheidt Schiedam zich in de regio. Daar waar Rotterdam zich met de haven richt op het maritieme cluster en andere economische sectoren als Clean Tech, Life Sciences & Health, Energy, Agro-food, Transport & Logistics en Finance, richt buurgemeente Vlaardingen zich op Food. Vlaardingen heeft hier de FIA voor ingericht. In Rotterdam en Delft zijn internationaal erkende kennisinstituten gevestigd.

In Schiedam liggen volop kansen om die vele kleinere hightech-bedrijven in de Mechatronica en Robotisering, die hier al zijn gevestigd, aan elkaar te knopen in een concept zoals een BIC. In Schiedam is namelijk al relatief veel maakindustrie. Door zo effectief en efficiënt mogelijk samen te werken, kunnen bedrijven samen een *boost* geven aan de hightech-industrie.

2 Wenkend toekomstperspectief

Een concept zoals bijvoorbeeld een Brainport Industries Campus past in de lange termijn-strategie van de RNE om de transitie naar een 'next' regionale economie mogelijk te maken. In Schiedam zijn er veel MKB'ers, is er ruimte in de 's-Gravelandsepolder en de visie om een gezamenlijke aanpak op die schaal te realiseren. De gemeente is eigenaar van het ONS-terrein, dit terrein is 33.000 m² groot en is geschikt om een dergelijk concept te realiseren. Daarnaast ontstaan er in het hele gebied kansen door het aflopen van veel erfpachtcontracten op de bedrijventerreinen in het SchieDistrict en is dit ook het moment om werk te maken van de transitie in het gebied. Alle ingrediënten zijn aanwezig om een regionaal samenwerkingsverband te realiseren tussen toeleveranciers, specialistische bedrijven, innovatieve onderwijs- en kennisinstellingen. Hier kan ook de volgende generatie werknemers in de Mechatronica worden opgeleid.

Met een concept-ecosysteem komen de meest innovatieve en succesvolle bedrijven en instituten uit de regio bij elkaar als een samenhangend geheel. Dit concept wordt hét loket waar innovatie- en concurrentiekracht van de hightech-industrie als vliegwielen dienen voor de regio. De ambitie van Schiedam is om deze transitie in samenwerking met andere partijen, zoals provincie, MRDH en andere omliggende gemeenten in gang te zetten. Bedrijven in de regio kunnen alles wat ondernemers hier van elkaar leren, toepassen op eigen schaal in andere steden.

Het is als gemeente niet meer voldoende alleen te sturen op de fysieke omgeving en infrastructuur. Om groei te kunnen stimuleren en een succesvol innovatie- en ondernemersklimaat te bevorderen, is het van cruciaal belang in te zetten op het totale (innovatie)systeem, toegespitst op de karakteristieken van de stad/regio. Beleid op het gebied van onderwijs, innovatie, clustering, arbeidsmarkt en ondernemerschap moet allemaal samenkomen in een geheel. Alleen door het anticiperen op en faciliteren van vernieuwende economische activiteit, creëer je een florerend ecosysteem. Brainport Eindhoven is hét voorbeeld waar door samenwerking van verschillende partijen en effectief beleid een succesvolle economische regio tot stand is gekomen.²

2.1.1. Voor wie doen we het en wat gaat het betekenen?

De transitie die ingezet is, brengt kansen met zich mee. De ambitie van Schiedam, onder andere om de transitie in samenwerking met andere partijen te realiseren, komt overeen met de intentie zoals beschreven in het Human Capital-akkoord. Daarin wordt beoogd dat de provincie Zuid-Holland dé regio wordt met de arbeidsmarkt als positieve concurrentiefactor. Het talent van werkenden wordt daarbij optimaal benut. Ook dit wordt nagestreefd door nauwe samenwerkingen te realiseren met verschillende partijen, het principe dat Schiedam eveneens nastreeft.

In de 's-Gravelandsepolder en de Spaanse Polder zijn verschillende bedrijven gevestigd gespecialiseerd in de fijn- en grof mechanica, logistiek en groothandel. Om resultaten te boeken is het belangrijk dat ondernemers, die innovatief bezig zijn, elkaar (beter) leren kennen. In beide polders liggen op dat gebied vele kansen. Dit sluit aan op de uitgangspunten in het Human Capital-akkoord. Er dient een cultuur te ontstaan waarbij samenwerking en leren van elkaar de norm wordt. Ondernemers moeten elkaar blijven stimuleren om ontwikkelingen na te streven. Op deze wijze kunnen ondernemers *crossovers* ontwikkelen en de collectieve positie van het gebied verstevigen.

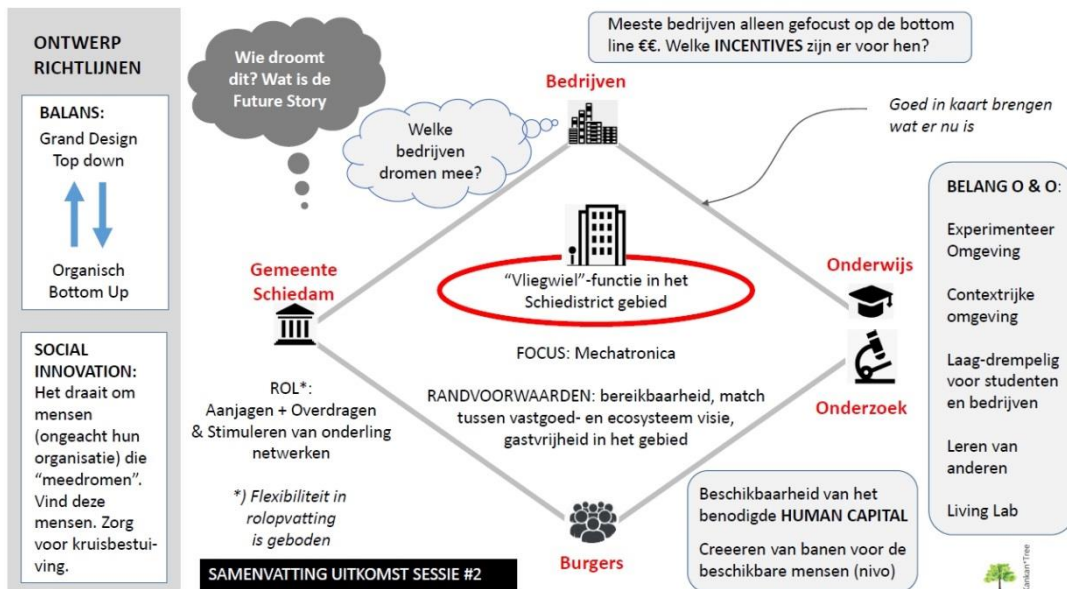
Waar de economie in transitie is, betekent het ook dat mensen een transitie moeten inzetten. Met andere woorden: zij zullen op flexibele wijze moeten inspelen op de economie om nieuwe kansen te kunnen benutten en profijt te hebben van de mogelijkheden die de economische transitie hen zal bieden. Waar ondernemers namelijk overstappen, is het van belang dat hun personeel

2. Stedelijke regio's als motoren van economische groei', Planbureau voor de Leefomgeving, november 2017

eveneens bereid is dit te doen. Het *human capital* (menselijk kapitaal) van een onderneming is immers van groot belang voor de mate waarop een onderneming succesvol is.

Daarom is het in de gehele transitie belangrijk dat er, naast het ontstaan van een norm met betrekking tot samenwerking zoals hierboven beschreven, ook een norm wordt nagestreefd waarbij een individu/werknemer bereid is een leven lang te ontwikkelen. Het creëren van een optimale leeromgeving waarbij vaardigheden voortdurend kunnen worden ontwikkeld, is van cruciaal belang.

Schiedam en de regio kunnen dan een schaa sprong maken op het gebied van werken, wonen, leren en verblijven.



Rol van de gemeente is een plek of plekken te creëren en te faciliteren waar ondernemers samenkomen en waar innovatiemilieus ontstaan zodat innovatie mogelijk is. Op deze plekken moet het gaan 'bruisen', moeten kennis en financiële mogelijkheden worden gedeeld en kunnen andere, nieuwe toepassingen worden ontdekt. Vanuit die gedachte is het ook belangrijk om vooral scholen en leer-werkinstellingen aan deze gebieden te koppelen.

2.1.2. Het concept

Belangrijk is dat er een concept is waaraan programmering wordt toegevoegd. Het gebouw dient volledig publiek toegankelijk te zijn. Behalve dat hier een etalage voor de maakindustrie ontstaat, kan dit gebouw ook een podium bieden aan zakelijke en innovatieve evenementen en bijeenkomsten. Er zijn genoeg bedrijfsverzamelgebouwen in de regio; er moet sprake zijn van een concept. Het moet meer zijn dan een gebouw met verschillende ruimtes. In *cleanrooms* kan een ieder gebruik maken van de productiefaciliteiten, in *fieldlabs* wordt samengewerkt, geavanceerde voorzieningen kunnen samen worden aangeschaft en gebruikt. Er ontstaat een economisch ecosysteem waar ondernemers elkaar kunnen versterken op het gebied van arbeidskracht (goed personeel aanbevelen), samen goedkoper grondstoffen inkopen, en laagdrempelige problemen samen kunnen bespreken.

De voordelen van dit concept:

- Flexibel ruimtegebruik: Bedrijven kunnen makkelijker krimpen of groeien;
- Delen van de kosten: ieder bedrijf apart gebruikt een bepaalde machine niet zo vaak, maar samen wel;
- Er is voor de bedrijven zicht op talent door vestiging van een opleiding/studenten;
- Door samenwerking en ontmoeten meer kans op innovatie;
- Voortdurende ontwikkeling van *skills*;
- Brede toepassing van digitale *tools*;
- Netwerken;
- personeel van de toekomst heeft andere eisen en hoe meer je een onderneming kunt ontzorgen, maakt deelname aan een BIC aantrekkelijker. Mogelijkheid om kinderopvang te bieden:

2.1.3. Haalbaarheid

Nadat de gedachte over dit concept voor Schiedam steeds meer vorm kreeg, hebben we onderzoek gedaan in de regio naar de haalbaarheid voor een dergelijk concept van een economisch ecosysteem. We hebben daartoe gesprekken gevoerd met diverse partijen. Innovation Quarter, de regionale ontwikkelingsmaatschappij van Zuid-Holland, geeft aan dat op basis van feitenonderzoek en interviews met ondernemers uit de regio dat er behoefte is om een samenhangende aanpak, een agenda te definiëren voor de technologische industrie. Ook Wim Hoogendoorn van de Metropoolregio ziet kansen in een dergelijk concept.

Behalve met Innovation Quarter zijn vanuit het team SchieDistrict verschillende gesprekken met de interne organisatie gevoerd en is dit type concept getoetst tijdens een externe expertmeeting. Daarbij waren onder andere aanwezig Nico van Hemert (Strategy on Demand), Martin Luxemburg (Erasmus Centre of Entrepreneurship), Koen Dittrich (Hogeschool Rotterdam) en Rosemarie Konijnenburg (Near Office). Om voldoende draagvlak te organiseren om een dergelijk concept een bovenlokale functie te geven, is dit ook op bestuurlijk niveau in Delft verkend.

Bovendien zijn er in de Schiedamse bedrijventerreinen enkele vooraanstaande ondernemers die al het voortouw nemen op het gebied van innovatie en die hun collega's kunnen inspireren en als voorbeeld kunnen dienen. De vraag om een kennisnetwerk komt ook al van hen vandaan.

2.1.4. Vervolg

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

Het is van belang dat het concept gedragen wordt in de regio. De komende maanden zullen vanuit het team economie en het projectteam SchieDistrict ambtelijk gesprekken worden gevoerd die kunnen leiden tot bestuurlijke afspraken. Met de gemeente Delft is dit al opgepakt. Innovation Quarter heeft aangeboden om ons ook hierbij te helpen. Daarnaast hebben de deelnemers van de expertbijeenkomst aangeboden deze notitie te lezen en te becommentariëren. Ook zij zullen ons ondersteunen en willen waar mogelijk participeren.

De verwachting is dat we het college van B & W in het derde kwartaal 2020 zullen adviseren omtrent het maken van afspraken met een partij om een dergelijk ecosysteem op het bedrijventerrein vorm te geven.

Colofon

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501, 3100 AE

14 010
schiedam.nl