

COMPENSATIEPLAN SCHIEDAM

20 JANUARI 2021



COMPENSATIEPLAN SCHIEDAM

20 JANUARI 2021

Status:

Eindrapport

Datum:

20 januari 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken
Bianca Lemm MSc
Ir. Joris Quaedflieg
Valérie Noordink MSc

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

Gemeente Schiedam

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200156

Referentie: 20200156 Compensatieplan Schiedam 200121

INLEIDING	6
1 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE VISIE SCHIEDAM	9
1.1 AMBITIES ECONOMISCHE ONTWIKKELING SCHIEDAM	
1.2 AMBITIES WOONVISIE SCHIEDAM	
2 SITUATIESCHETS TRANSFORMATIELOCATIE	14
2.1 AANLEIDING EN PROCES	
2.2 HINDERCIKELS EN MILIEUVERGUNNINGEN	
2.3 WATERGEBONDEN	
3 MARKTSITUATIE	20
3.1 BALANS IN WERKMILIEU	
3.2 WONINGBOUW	
4 PLANOLOGISCHE COMPENSATIEPLICHT	24
4.1 WIJZIGING BESTEMMING 'BEDRIJVEN'	
4.2 VERLAGING MILIEUCATEGORIE	
4.3 CONCLUSIES COMPENSATIEPLICHT	
5 COMPENSATIE DOOR TOEVOEGING BEDRIJVENTERREIN	26
6 COMPENSATIE DOOR BETER BENUTTEN	27
6.1 BETER BENUTTEN NIEUW-MATHENESSE	
6.2 BETER BENUTTEN OP ANDERE BEDRIJVENTERREINEN	
7 FUNCTIEMENGING OP NIEUW-MATHENESSE	30
8 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE BALANS	31
8.1 BALANS COMPENSATIEMOGELIJKHEDEN	

INLEIDING

Op het noordelijk deel van bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse in Schiedam ligt een kavel van ca. 5 ha bedrijventerrein dat wordt getransformeerd naar een gemengd woonwerkmilieu. Hier was tot 2017 de glasfabriek gevestigd. Daarnaast vindt momenteel planvorming plaats voor de naastgelegen Van Deventerdriehoek. De invulling hiervan is nog niet bekend, maar de mogelijkheid van transformatie is als scenario meegenomen in dit compensatieplan. Het overige deel van het terrein blijft behouden voor enkel bedrijvigheid.

In het Provinciaal beleid staat opgenomen dat bij (gedeeltelijke) transformatie van een watergebonden en/of HMC (milieucategorie 3 of hoger) bedrijventerrein gemotiveerd dient te worden op welke wijze binnen de regio compensatie plaats zal vinden. Het doel is het behouden van voldoende ruimte voor deze bedrijvigheid¹. In de nieuwe bedrijventerreinenstrategie van de Provincie² ligt een voorstel om anders om te gaan met compenseren mits er door GS aanvaarde regionale visies liggen waaruit blijkt dat vraag en aanbod in balans zijn. Er wordt nadrukkelijk meer aandacht gelegd op het beter benutten, herstructureren en de kwalitatieve (toekomst)potentie van bestaande bedrijventerreinen:

- Compensatie van planologische ruimte is niet langer het uitgangspunt, maar vraag en aanbod in balans brengen c.q. houden. Dit betekent bij compensatie aandacht voor vervangingsvraag.
- Het feitelijk gebruik in milieucategorie en oppervlakte moet gecompenseerd worden.
- Het streven is zoveel mogelijk in te zetten op het beter benutten van de huidige voorraad. Het daadwerkelijk gebruik van water en/of hoge milieucategorie door bedrijven op een plek waar dat nu nog niet het geval is wordt ook gezien als compensatie, maar de provincie werkt de voorwaarden daarvoor nog nader uit.

De aangepast teksten in de omgevingsverordening voor bedrijventerreinen zullen naar verwachting medio 2021 zijn vastgesteld in het provinciaal Omgevingsbeleid. In dit rapport is een compensatieplan opgesteld voor de te transformeren locaties op Nieuw-Mathenesse. Hierbij is geanticipeerd op deze nieuwe regelgeving en zijn de Strategie Werklocaties MRDH en de aanvullende TransformatieWijzer het uitgangspunt. Het format van de MRDH voor compensatieplannen is hier grotendeels aangehouden.

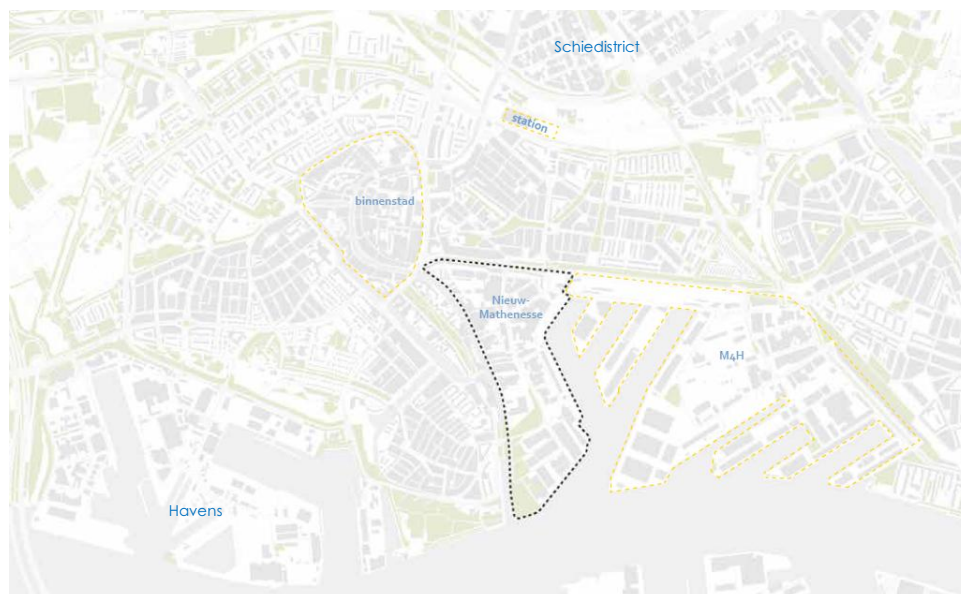
¹ Ontwerp Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, maart-april 2020, versie 08-04

² Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland, september 2020

Leeswijzer

In het compensatieplan wordt gemotiveerd op welke wijze het te transformeren gebied wordt gecompenseerd. In dit kader is in beeld gebracht waar binnen de gemeente Schiedam het gebruik van bedrijventerreinen geoptimaliseerd kan worden en waar mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 1 geeft de belangrijke doelstellingen en ambities van Schiedam op het gebied van economie en wonen. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de transformatielocaties. De balans in werkmilieus en woningbehoefte is opgenomen in Hoofdstuk 3. De omvang van het te compenseren gebied is berekend in Hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 en 6 geven de mogelijkheden voor compensatie door respectievelijk toevoeging en het beter benutten van de bedrijventerreinen. Hoofdstuk 7 geeft de uitgangspunten voor het op een goede manier mengen van wonen en werken op de transformatielocaties. Hoofdstuk 8 geeft tot slot de balansberekening voor te compenseren gebieden en compensatiemogelijkheden.



FIGUUR 1 LIGGING NIEUW-MATHENESSE IN SCHIEDAM
Bron Gemeente Schiedam



FIGUUR 2 KAARTBEELD BEDRIJVENTERREIN NIEUW-MATHENESSE MET IN ROOD DE VOORMALIGE KAVEL VAN DE GLASFABRIEK EN DE DEVENTERDRIEHOEK
Bron Gemeente Schiedam

1 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE VISIE SCHIEDAM

In dit hoofdstuk zijn in hoofdlijnen de ruimtelijk-economische doelstellingen van Schiedam in beeld gebracht, alsmede die vanuit de Woonvisie. Schiedam kent een aantal grote uitdagingen. De toenemende vraag naar woningen, veranderende mobiliteit, economische ontwikkelingen en klimaatadaptatie leggen druk op de beperkte ruimte in de stad. Het doel is een inclusieve stad die kansen biedt aan alle Schiedammers. Een aantrekkelijke, leefbare en bereikbare stad, met een goede balans tussen wonen, groen, werken en mobiliteit.

1.1 AMBITIES ECONOMISCHE ONTWIKKELING SCHIEDAM

Schiedam telt circa 34.500 banen, verdeeld over ruim 5.000 bedrijven en instellingen (waaronder grote bedrijven en een groot aantal zelfstandige ondernemers zonder personeel). De afgelopen 50 jaar is er meer diversiteit gekomen in de economische structuur. Schiedam heeft een sterke economische positie door de ligging in het stedelijk gebied en de aanwezigheid van enkele sterke clusters:

- Schiedam heeft een rijke historie in de **jeneverindustrie**. Op dit moment zijn er diverse distilleerderijen gevestigd die wereldwijd actief zijn. Schiedam profileert zich als het *Dutch Distillers District*.
- Met de havens heeft Schiedam een sterke **maritieme en offshore sector**. In de haven zijn spelers van wereldformaat gevestigd zoals Huisman Equipment, Damen Shipyards en Mammoet. In het Schiedistrict zijn diverse aan deze sector ondersteunende en innoverende bedrijven gevestigd.
- Door de goede bereikbaarheid en ligging van Schiedam is de logistiek, met name **groothandelsbedrijven**, sterk aanwezig.
- Daarnaast wordt met name in het Schiedistrict ingezet op de (innovatieve) **maakindustrie en mechatronica**, zoals fijnmechanica en HTSM (high tech systemen en materialen).
- De **gezondheidszorg**, met het Vlietlandziekenhuis dat een regionale functie heeft.

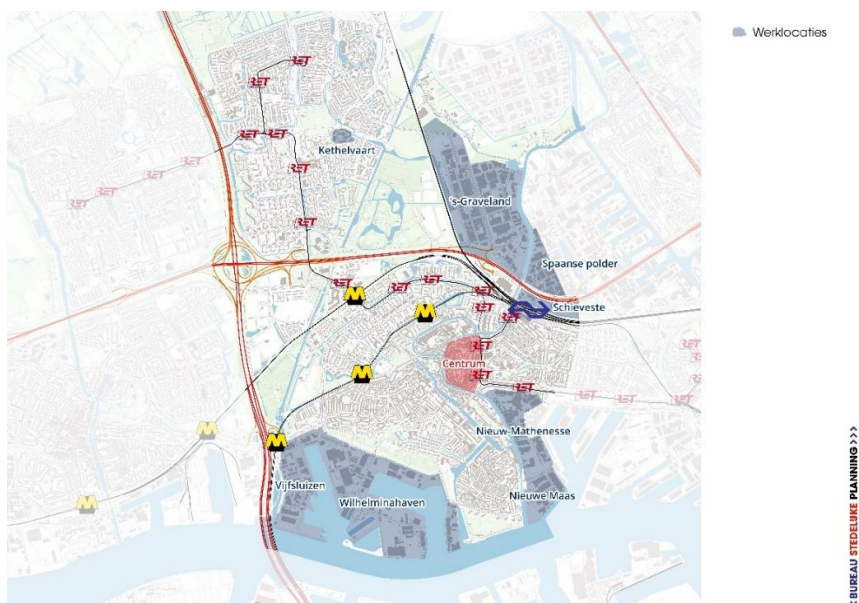
Schiedam is bezig met een actualisatie van de economische visie

De huidige economische visie van Schiedam dateert uit 2017. Nieuwe trends en ontwikkelingen vragen om een versterking van het vestigingsklimaat. Daarom vindt een actualisatie plaats van de economische visie. Het doel is de versterking van de economische positie en structuur van Schiedam. Als onderdeel van de nieuwe economische visie wordt de Strategie Werklocaties opgesteld, die de ruimtelijk-economische onderbouwing geeft. De achterliggende onderzoeken worden ingezet voor dit compensatieplan, zoals de behoefteveraming voor kantoren en bedrijven naar werkmilieu. De Strategie Werklocaties zet in op een optimalisatie, behoud en versterking van de werklocaties binnen de stad, op basis van de reeds

vastgestelde ontwikkelperspectieven (onder meer het Ontwikkelperspectief Schiedistrict en de Ambitiekaart Havens):

- 's-Graveland en Spaanse Polder revitaliseren en beperkt uitbreiden.
- De haven van Schiedam en het maritieme/offshore cluster versterken en mogelijk uitbreiden met het slibdepot.
- Het voornemen is dat het noordelijk deel van Nieuw-Mathenesse transformeert naar een gemengd woon- werkmilieu (nieuw stedelijk interactiemilieu). Op de rest van het terrein wordt ingezet op behoud en uitbreiding van de werkfuncties.
- Kethelvaart versterken voor kleinschalige bedrijvigheid.

Met de realisatie van een divers palet aan werkmilieus is Schiedam een aantrekkelijke vestigingslocatie voor allerlei type bedrijven. Deze bedrijven passen in de bestaande sterke clusters, met de innovatieve maakindustrie (HTSM/Mechatronica), het maritieme/offshorecluster en de distilleerderijen voorop. Met deze verbreding ontstaat een robuuste economie die minder vatbaar is voor crisissen. Op basis van de positionering van Schiedam binnen de regio, de huidige structuur en ontwikkelingen op de werklocaties, en de geconstateerde behoefte aan kantoren en bedrijven, zijn de gewenste profileringen van de werklocaties vastgesteld en kansrijke doelgroepen voor de stad benoemd. In de nieuwe economische visie worden de ruimtelijk-economische doelstellingen integraal uitgewerkt voor de stad als geheel.



FIGUUR 3 SITUERING WERKLOCATIES SCHIEDAM
Bron Bureau Stedelijke Planning

1.2 AMBITIES WOONVISIE SCHIEDAM

In de nieuwe Woonvisie Schiedam (2020)³ wordt ingezet op meer balans in het woningaanbod om daarmee kansen te bieden aan alle inkomensgroepen in alle wijken in de stad. Ambities zijn:

- Groei als kans voor de stad.
- Wooncarrière voor alle Schiedammers.
- Passende en herkenbare woonmilieus.
- Passende woning, ongeacht leeftijd, inkomen of beperking.
- Kwaliteit van woningvoorraad en leefomgeving groeit.
- Veilige en leefbare woonomgeving.
- Duurzaam verweven in bestaande bouw en nieuwbouw.

De woonopgave van Schiedam

Schiedam wil substantieel bijdragen aan de grote vraag naar woningen binnen Schiedam, maar ook zeker regionaal. Hiertoe zijn bestuurlijke afspraken met andere overheden gemaakt, zoals het Regioakkoord Woningmarktafspraken, de Woondeal Zuidelijke Randstad en het Verstedelijkingsakkoord, waarin Schiedam zich heeft vastgelegd op bouwen van deze woningen. Ook zijn de woningbouwambities vastgesteld in haar nieuwe Woonvisie en is er een planaanbod voor nieuw te bouwen woningen opgebouwd, dat laat zien dat de mogelijkheden tot het realiseren van deze woningen er zijn. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar waar de nieuwe woningen worden gebouwd, voor wie en aan welke doelen ze nog meer kunnen bijdragen, zoals een evenwichtiger woningvoorraad, de energietransitie en het benutten van locaties die goed bereikbaar zijn met HOV. Daarnaast werkt Schiedam intensief samen met haar buurgemeenten, de regio, provincie en het rijk om gezamenlijke woningbouwdoelen te realiseren.

De Verstedelijkingsalliantie; bouwen op HOV knooppunten en voor regionale vraag

In Zuid-Holland zijn 240.000 woningen nodig. Schiedam maakt onderdeel uit van de Verstedelijkingsalliantie, die in het Verstedelijkingsakkoord hebben afgesproken tot 2040 zo'n 70%, dus 170.000 woningen, te bouwen. Dit doen zij langs De Oude Lijn (treinverbinding van Leiden naar Dordrecht), binnenstedelijk en langs bestaand (schaalsprong) en nieuw te ontwikkelen HOV. Dit is volledig in lijn met het Rijksbeleid, de NOVI en de Woondeal Zuidelijke Randstad. Schiedam draagt bij aan de regionale vraag naar woningen in het verder verstedelijkende gebied en neemt haar verantwoordelijkheid in bouwen op locaties die uitermate goed bereikbaar zijn. De projecten Schieveste en Nieuw-Mathenesse maken onderdeel uit van de 13 binnenstedelijke toplocaties die opgenomen zijn in het Verstedelijkingsakkoord.

Hoekselyn Partners; optimalisatie verstedelijking

Niet alleen met de Verstedelijkingsalliantie, maar ook met een samenwerking van de gemeenten langs de Hoekse Lijn, werkt Schiedam aan het optimaal benutten van locaties voor

³ Groei als kans voor de stad, september 2020

woningbouw langs HOV. De Hoekse Lijn rijdt tussen Hoek van Holland en Rotterdam. Samen met Vlaardingen, Maassluis, Rotterdam, Hoek van Holland, de MRDH en provincie wordt ingezet op het maximaal benutten van de lijn. Het toevoegen van woningen, op verdichtingslocatie op korte afstand van de stations lang de Hoekse Lijn, is een van de onderdelen die bijdraagt aan het optimaliseren. Voor Schiedam gebeurt dat met name in Nieuwland, waar ondanks een groot herstructureringsprogramma meer woningen worden toegevoegd.

6.000 woningen erbij; sociale voorraad gelijk houden

Schiedam heeft de ambitie om vóór 2030 zo'n 7.000 nieuwe woningen te bouwen, waarvan er 1.000 voorzien in een vervangingsvraag voor woningen die wegvallen door sloop in herstructureringsgebieden. Dit is een netto toevoeging van ruim 15% aan de huidige woningvoorraad. De afspraken hierover zijn vastgelegd binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2020, waarmee ook de provincie heeft ingestemd. Daarin heeft Schiedam ook afgesproken dat zij haar sociale voorraad gelijk zal houden. Dit is enigszins in strijd met het streven naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad in de regio. Schiedam zou het aandeel sociale voorraad kunnen verlagen, maar wil bijdragen aan woonruimte voor een doelgroep die het hard nodig heeft.

Groei als kans voor de stad; meer evenwicht en woningen voor alle doelgroepen

Schiedam staat bekend als een kleine stad met grootstedelijke uitdagingen. De bevolkingsopbouw en de samenstelling van de te eenzijdige woningvoorraad, die voor 63% uit sociale woningen bestaat, maakt dat de stad niet in balans is. Zonder de sociale voorraad af te laten nemen en zonder alleen dure (eengezins)woningen te bouwen, wil Schiedam toch meer evenwicht aanbrengen in haar woningvoorraad. Dit gebeurt door 1) veel woningen te bouwen in het middeldure betaalsegment, 2) de woningen die uit de sociale woningvoorraad verdwijnen door herstructurering en prijsstijgingen te vervangen door nieuwe, maar ook 3) door duurdere woningen te bouwen. De sociale woningen worden teruggebouwd in wijken waar de sociale woningbouw nog niet aanwezig is en waar veel nieuw wordt gebouwd. Zo wordt de sociale woningvoorraad meer over de stad gespreid en meer evenwicht in andere wijken aangebracht. De nieuwe sociale woningen zullen met name in Nieuw Mathenesse en Schieveste terecht komen.

Door ook middeldure woningen te bouwen, een segment dat nu nog grotendeels in Schiedam ontbreekt, wordt doorstroom mogelijk vanuit de sociale voorraad en wordt voorkomen dat deze draagkrachtiger doelgroep Schiedam verlaat. Gelet op het huidige hoge percentage sociale woningen zou Schiedam, volgens de regionale en provinciale visie, de 1.000 te slopen sociale woningen niet hoeven te vervangen en de sociale woningvoorraad af mogen laten nemen. Echter de Schiedamse politiek acht dit onverantwoord, omdat er zowel lokaal als regionaal een groot tekort aan sociale woningen is en men wil niet dat deze door Schiedams woningbeleid nog verder oploopt. Een gedurfd besluit, want Schiedam kan geen aanspraak maken op provinciale subsidies. Schiedam behoort namelijk niet tot die regiogemeenten die de sociale woningvoorraad moet laten toenemen om een meer evenwichtige spreiding over de regio tot stand te brengen.

Woningbouwimpuls; inzetten op meer betaalbare woningen

Om deze ambities te kunnen realiseren wordt een groot beroep gedaan op de gemeentelijke financiën, want ook de woningcorporatie Woonplus Schiedam (95% van het corporatiebezit in Schiedam) is niet draagkrachtig genoeg om haar sociale opgave te realiseren. Derhalve worden de Woningbouwimpuls (met 50% cofinanciering), sterke verdichting van woningbouwlocaties en ook het toevoegen van duurdere woningen ingezet om de projecten financieel te kunnen realiseren. Deze sociale en middeldure woningen zijn vaak de minst rendabele woningen, maar voorzien wel in het noodzakelijke aanbod voor de sociale doelgroep en mensen die zoeken in het middeldure segment.

WONINGBOUW IMPULS	LOCATIE	AANTAL WONINGEN	AANDEEL BETAALBAAR
1 ^e tranche	Schieveste	3.000	70%
2 ^e tranche	Nieuwland	> 2.000 (1.000 netto)	70%
3 ^e tranche	Nieuw-Mathenesse	> 1.000	Minimaal 50%

TABEL 1 AANVRAGEN WONINGBOUWIMPULS DOOR SCHIEDAM

2 SITUATIESCHETS TRANSFORMATIELOCATIE

In dit hoofdstuk is de situatie op de betreffende transformatielocatie en het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse in beeld gebracht. Dit bestaat ten eerste uit een beschrijving van de aanleiding en het proces. Daarnaast welke milieucategorieën aanwezig zijn en of hier sprake is van een watergebonden kavel. Tot slot zijn het type werkmilieu en de transformatiepotentie beschreven.

2.1 AANLEIDING EN PROCES

Op de kavel van ca. 5 ha was de meer dan honderdvijftig jaar oude glasfabriek gevestigd (sinds begin 21^{ste} eeuw als onderdeel van het wereldwijde concern O-I Manufacturing). O-I vond de investering in nieuwe machines en ovens niet rendabel en heeft de productie verplaatst naar andere vestigingen in Leerdam, Maastricht en elders in Europa. In 2017 zijn de bedrijfsactiviteiten hier beëindigd en sindsdien is het terrein en de bestaande bebouwing niet meer in gebruik.

Op 11 december 2018 is een voorbereidingsbesluit genomen voor de locatie Glasfabriek op Nieuw-Mathenesse (besluit nr. I8VRo7o). Dit nadat bekend werd dat de bedrijfsactiviteiten door de glasfabriek definitief waren beëindigd en het voornemen bestond om de gronden te verkopen. Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 17 december 2018 en heeft een looptijd van (maximaal) een jaar. Op 12 februari 2020 is een nieuw voorbereidingsbesluit in werking getreden.

De huidige planvorming op het terrein gaat uit van een transformatie naar woningbouw. Ook het VROM-terrein (naastgelegen parkeerterrein aan de Buitenhavenweg) en het gebied tussen het terrein van de glasfabriek en M4H, de zogeheten Van Deventerdriehoek zijn onderdeel van de planvorming. Het concept ruimtelijk raamwerk voor Nieuw-Mathenesse sluit aan op het ruimtelijk raamwerk voor M4H in Rotterdam en geeft een toekomstbestendige invulling voor het bedrijventerrein. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn de versterking van het distilleercluster, transformatie van het noordelijk deel van het bedrijventerrein naar een gemengd woonwerkgebied, en doorontwikkeling en beter benutten van het overige deel van het bedrijventerrein, waaronder het deel Nieuwe Maas.

Na vaststelling van het ruimtelijk raamwerk start de bestemmingsplanprocedure. Schiedam heeft het voornemen om het concept-bestemmingsplan medio 2021 vast te stellen.



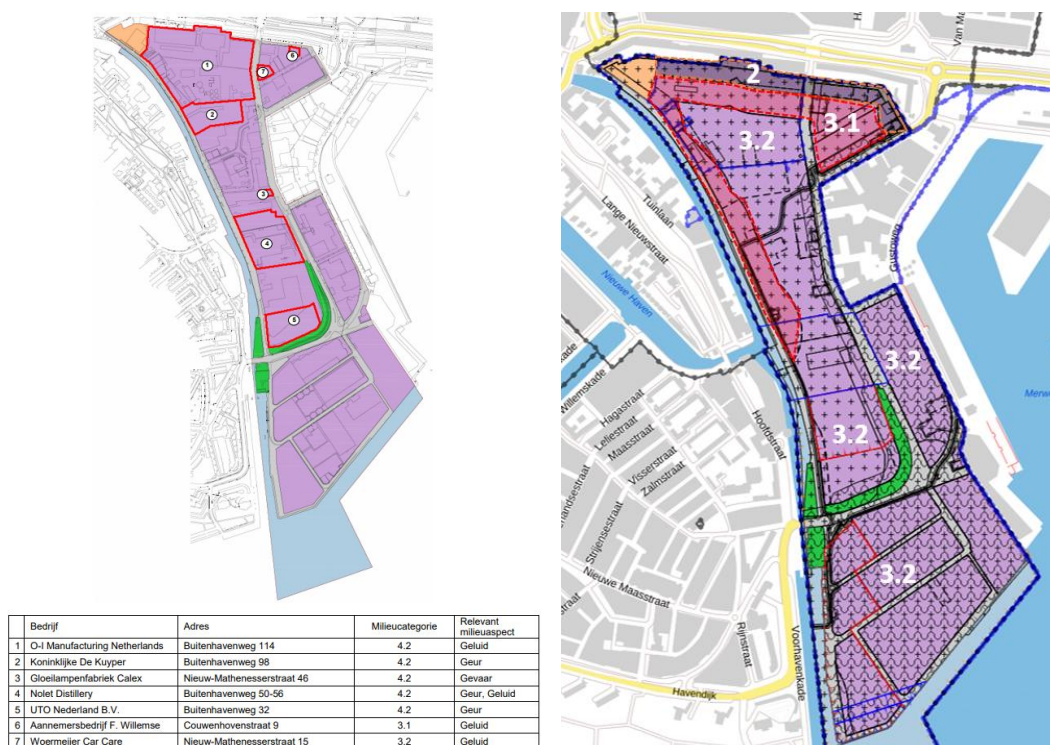
FIGUUR 4 BESTEMMINGEN IN DE OMGEVING VAN DE VOORMALIGE KAVEL VAN DE GLASFABRIEK (GEEL IS WONEN, ORANJE IS GEMENGD, PAARS IS BEDRIJVENTERREIN
Bron Provincie Zuid-Holland

2.2 HINDERCIRKELS EN MILIEUVERGUNNINGEN

Op dit moment is een voorbereidingsbesluit genomen voor de locatie. Het gebied was in het bestemmingsplan specifiek aangewezen voor de voormalige glasfabriek: *glasfabriek met SBI-code 231 uit ten hoogste categorie 3.2*. De maximale toegestane milieucategorie op de betreffende kavel was hiermee 3.2. Dit betreft in totaal ca. 2,5 ha. Daarnaast geldt voor een deel maximaal milieucategorie 3.1 met een omvang van ca. 2 ha. Tot slot heeft het noordelijk deel van ca. 1 ha een maximale milieucategorie van 2 (Figuur 5).

De maximale milieucategorie op Nieuw-Mathenesse is 3.2 en het betreft een gezoneerd bedrijventerrein. Voor een aantal bedrijven is sprake van een maatbestemming met categorie 4.2 (Figuur 5). De naastgelegen Van Deventer driehoek biedt ruimte aan ca. 1,6 ha cat. 3.1 en 0,5 ha cat. 2.

Op het terrein zijn nabij de betreffende kavel distilleerders gevestigd. Deze zijn gemaximaliseerd op milieucategorie 4.2. In de huidige vorm (investeringen in luchtventilatie etc.) zijn de bedrijfsactiviteiten gelijk te stellen aan activiteiten in milieucategorie 3.1 of 3.2. Richting de toekomst zullen de processen schoner worden, maar nog steeds zal milieuruimte nodig zijn. Het toelaten van nieuwe functies moet dus zorgvuldig gebeuren, zodat procesontwikkelingen en groeiambities niet onmogelijk worden gemaakt en de investeringsbereidheid aanwezig blijft.



FIGUUR 5 BEDRIJVEN MET EEN MAATBESTEMMING EN MILIEUCATEGORIEËN OP HET BEDRIJVENTERREIN
Bron Ruimtelijkeplannen.nl

2.3 WATERGEBONDEN

Een watergebonden bedrijventerrein heeft overslagvoorzieningen (zoals een kade en een kraan) waardoor het bedrijfsleven ook daadwerkelijk gebruik kan maken van de binnenvaart voor de aan- en afvoer van goederen. Het aantal bedrijven zonder eigen overslagvoorzieningen (waterverbonden) groeit. In de nieuwe bedrijventerreinenstrategie van de Provincie Zuid-Holland is de volgende definitie opgenomen voor watergebondenheid van een bedrijventerrein: *Een (deel van een) bedrijventerrein dat aan vaarwater ligt met een vaarklasse van II of hoger met een haven, kade, drijvende laad- en losinstallatie of scheepshelling of -dok. Beperkt tot de aan de laad- en losvoorziening liggende kavel.*

De glasfabriek maakte beperkt gebruik van het water: gebruikt glas werd aangevoerd met schepen over de Buitenhaven, waar ze met een overslagvoorziening aan de kade konden worden gelost. Hiermee zou sprake zijn van (de transformatie van) een watergebonden bedrijventerrein. Feitelijk is echter maar een beperkt deel van de totale kavel verbonden met deze kraan en kade. Bovendien was deze overslagvoorziening relatief kleinschalig. Het grootste deel van het transport voor de glasfabriek ging over de weg. De kade en kranen van de glasfabriek zijn nog aanwezig (Figuur 6). Deze worden niet meer gebruikt. De maximale afmetingen van doorvaart vanaf de Nieuwe Maas naar de Buitenhaven zijn: hoogte 4,20m, lengte 36,00m, breedte 6,00m, diepte 1,90m. Dit komt door de afmetingen van de schutsluis en keersluis tussen de Voorhaven en Buitenhaven. Daarnaast geldt ook een dieptebeperking als gevolg van de aanwezige tunnel onder de Buitenhaven die de twee locaties van Nolet distillery met elkaar verbindt. Hiermee zijn de mogelijkheden voor doorvaart zeer beperkt en kan dit vaarwater niet worden geclassificeerd als vaarklasse II. De binnenvaart is in Europa opgedeeld in zogenaamde CEMT-classes om de afmetingen van vaarwegen in West-Europa op elkaar af te stemmen. Per klasse zijn de maximale afmetingen van het schip vastgelegd (Tabel 2). Zelfs

voor de laagste klasse I zijn de afmetingen van de Buitenhaven te beperkt. Hiermee kan de kavel alleen bereikt worden door de kleinste schepen en is hier volgens de definitie in de nieuwe bedrijventerreinenstrategie feitelijk geen sprake van een watergebonden kavel.

CEMT-KLASSE	RWS-KLASSE	TYPE	LENGTE (M)	BREEDTE (M)	DIEPGANG GELADEN (M)	STRIJKHOOGTE LEEG/GELADEN (M)	LAAD-VERMOGEN (TON)
RA		Open boot	5,5	2,00	0,50	2,00	
RB		Kajuitmotorboot	9,5	3,00	1,00	3,25	
RC		Motorjacht	15,0	4,00	1,50	4,00	
RD		Zeilboot	15,0	4,00	2,10	30,00	
0	M0	Kleinere vaartuigen					<250
I	M1	Spits	38,50	5,05	2,5	4,65/3,35	251-400
II	M2	Kempenaar	50-55	6,6	2,6	5,8/4,6	401-650
III	M3	Hagenaar	55-70	7,2	2,6	6,3/5,1	651-800
Etc.

TABEL 2 RICHTLIJNEN VAARWEGEN

Bron Rijkswaterstaat

Langs de kade van de Buitenhaven ligt een weg en wandelpad. Dit is recentelijk vernieuwd. De kade wordt voor toeristische/recreatieve activiteiten gebruikt. Op dit moment is daardoor technisch ook geen watergebonden activiteit mogelijk⁴. Omdat Nolet geen watergebonden activiteiten meer ontplooit lijken er weinig aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid langs de Buitenhaven⁵.



FIGUUR 6 OVERSLAGFACILITEITEN VOORMALIGE GLASFABRIEK

2.4 KWALITATIEVE SITUATIE EN TRANSFORMATIEPOTENTIE

Nieuw-Mathenesse

Nieuw-Mathenesse en de transformatielocatie behoren qua typologie tot het industriële werkmilieu⁶. Dit is een werkmilieu met een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op zowel kleine(re) als grote(re) kavels, veelal met hogere milieucategorieën, produceren en verwerken. De huidige bedrijvigheid in het gebied is te typeren als: lokaal gebonden en

⁴ Erasmus Universiteit Rotterdam, in opdracht van Metropoolregio Rotterdam Den Haag (2018)

⁵ MRDH, strategie werklocaties

⁶ MRDH, strategie werklocaties

internationaal opererende distilleerders, logistieke en groothandelsvestigingen, kleinschalige (startende) productiebedrijven, bedrijven uit de autobranche, de sociale werkvoorziening van Schiedam en onderwijs voor de bouwsector.

Het behouden van werken op Nieuw-Mathenesse is van belang⁷:

- Er is sprake van een lokaal belang om de economische potentie van het gebied te verzilveren, omdat een groot deel van de werkzame personen (totale werkgelegenheid ca. 1500, inclusief ca. 500 van de sociale werkvoorziening BGS) woonachtig is in Schiedam. Bovendien is het gebied centraal gepositioneerd ten opzichte van de stad.
- De aantrekkelijkheid van binnenstedelijke bedrijventerreinen neemt toe door de multifunctionaliteit van het stedelijk gebied, maar leidt daardoor ook tot een verstedelijkingsdruk (stedelijke voorzieningen en woningen).
- Er is sprake van een toenemende schaarste aan binnenstedelijke bedrijfsruimte voor milieuhinderlijke activiteiten. Voor een belangrijk deel heeft dit te maken met de vele transformaties van industriegebieden naar woningbouw of gemengde woonwerkmilieus.
- Uit de inventarisatie onder gevestigde bedrijven blijkt dat meerdere bedrijven de komende jaren verwachten te groeien in toegevoegde waarde en arbeidsplaatsen. Ook is er een groeiende lokale behoefte aan kleinschalige (betaalbare) bedrijfsunits voor startende bedrijven.

Transformatielocatie

Het terrein is niet meer in gebruik sinds het vertrek van O-I in 2017. Er zijn geen andere ondernemers gevestigd. Daarmee is geen sprake van bedrijven die moeten verplaatsen. Het leegstaand vastgoed betreft maatwerk voor de glasfabriek en is hiermee niet gemakkelijk in te vullen door andere bedrijven. Bovendien dateren de panden grotendeels uit de periode 1954 en zijn sterk verouderd.

Kenmerkend voor het terrein zijn de silo's van de voormalige glasfabriek. Het gebied grenst aan de noordzijde direct aan de binnenstad van Schiedam. Aan de noordzijde zijn woningen gesitueerd en is er een parkeerplaats. Langs de Buitenhaven is de distilleerderij Onder de Boompjes gevestigd en aan de zuidzijde bevindt zich de distilleerderij Koninklijke De Kuyper B.V. Ten oosten van het gebied zijn diverse bedrijven gevestigd waaronder autogarages, een meubelwinkel en aannemers.

De naastgelegen Van Deventer driehoek ligt, net als het terrein van de glasfabriek, vrijwel direct aangrenzend tegen de woongebouwen van de Rotterdamsedijk aan. Hier zijn nog wel bedrijven gevestigd, maar op het overgrote deel van dit gebied zijn de erfpachtcontracten geëxpireerd en vinden hierover gesprekken plaats met de erfpachters.

⁷ BUCK Consultants (2019), De economische betekenis en toekomstpotentie van de bedrijventerreinen Nieuw Mathenesse en Nieuwe Maas



FIGUUR 7 IMPRESSIES VOORMALIGE GLASFABRIEK

De locatie van de voormalige glasfabriek is uniek vanwege de ligging op de grens met de historische binnenstad en het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse. De kavel vormt de entree vanaf het historisch centrum naar het bedrijventerrein. Op dit moment is deze verbinding niet aantrekkelijk en grotendeels onbenut. Hiermee is het van belang een nieuwe aansluiting te realiseren waar ook de rest van het bedrijventerrein van kan profiteren. Een herontwikkeling naar woningbouw geeft een nieuwe impuls aan het gebied en sluit goed aan op de omgeving. Het terrein grenst aan de noordzijde direct aan woningen. Door de ligging op de grens met de binnenstad zijn diverse voorzieningen nabij. Ook de bereikbaarheid is goed. Op vijf minuten lopen ligt een tramhalte, waarmee het station van Schiedam en metrostation Marconiplein snel te bereiken zijn. Het station van Schiedam ligt daarnaast op 5 minuten fietsen. Met de auto is in ca. 5 minuten de snelweg A20 te bereiken.

Door een transformatie van het noordelijk deel naar een woonwerkgebied kan een nieuw werkmilieu in Schiedam worden toegevoegd, namelijk een stedelijk interactiemilieu. Hier is ook in de regio behoefte aan⁸.

⁸ Strategie Werklocaties MRDH

3 MARKTSITUATIE

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de balans in werkmilieus en de woningmarkt op basis van de Woonvisie, de behoefteraming die is opgesteld in het kader van de Strategie Werklocaties Schiedam en de regionale behoefte in de Strategie Werklocaties van de MRDH.

3.1 BALANS IN WERKMILIEU

Behoefte aan bedrijventerreinen in de MRDH ⁹

In de regio waarin Schiedam gelegen is, Rechtermaasoever (A20 Corridor), is kwantitatief gezien sprake van een goede match van vraag en aanbod. Een deel van het overaanbod logistiek wordt omgezet naar het industrieel werkmilieu (met hogere milieu categorieën). Een van de belangrijkste uitdaging is een goed aanbod in (gemengde) stedelijke interactiemilieus en campussen. Een stedelijk interactiemilieu is een werkmilieu dat bepaald wordt door zijn stedelijkheid. Een rijke culturele omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en ZZP'ers en ook grotere (inter)nationale bedrijven.

Behoefte aan bedrijventerreinen in Schiedam

De markt voor bedrijvigheid en bedrijventerreinen in Schiedam en de regio is krap. In het kader van de op te stellen Strategie Werklocaties Schiedam is de toekomstige vraag en het aanbod aan bedrijventerreinen in beeld gebracht in totaal en naar werkmilieu. Uit dit onderzoek blijkt dat kwantitatief gezien sprake is van een evenwicht aan bedrijventerreinen in Schiedam tot 2030. Hiervoor dienen wel de aangewezen wijzigingsgebieden voor uitbreiding in het nieuwe bestemmingsplan voor 's-Graveland en Spaanse Polder tot ontwikkeling te komen. Daarnaast vindt op dit moment herstructurering plaats op de bedrijventerreinen 's-Graveland en Spaanse Polder waarmee ruimtewinst kan worden behaald en de voorraad beter kan worden benut.

Uit een confrontatie van de vraag en het aanbod per werkmilieu blijkt het volgende:

- Er kan worden voorzien in de vraag naar het maritieme werkmilieu indien het slibdepot in de Wilhelminahaven wordt gesaneerd en herontwikkeld. Anders ontstaat er in de komende jaren naar verwachting een tekort.
- Door de herontwikkeling van het noordelijk gebied van Nieuw-Mathenesse kan worden voorzien in de vraag naar het stedelijk interactiemilieu. Hier wordt maximaal verdicht met ca. 40.000 m² aan werkfuncties. Door de nabijheid van de binnenstad zijn er diverse

⁹ Strategie Werklocaties MRDH

voorzieningen in de omgeving. Dit is bovendien in aansluiting op de ontwikkeling van M4H.

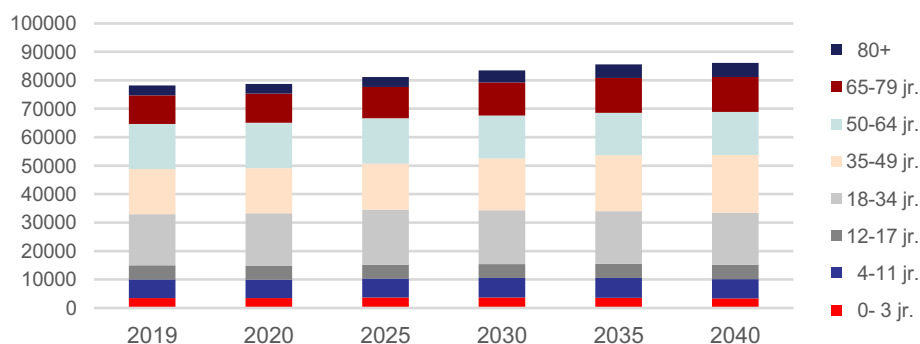
- Het aanbod aan het klassiek kleinschalige milieu is minder dan de vraag. Met verdichting op Kethelvaart en delen van Nieuw-Mathenesse kan door beter benutten in de vraag van deze kleinschalige en vaak stadsverzorgende bedrijven worden voorzien.
- Een relatief groot aandeel van de vraag richt zich op het industriële werkmilieu. In de regio worden bovendien diverse reguliere bedrijventerreinen herontwikkeld naar gemengde stedelijke milieus. Hier is geen ruimte voor bedrijven met hogere milieucategorieën. Hiermee ontstaat naar verwachting een additionele vraag aan het industriële werkmilieu. Er is in Schiedam sprake van voldoende aanbod indien de wijzigingsgebieden op 's-Graveland (noord- en oostzijde) tot ontwikkeling kunnen komen.
- Watergebonden bedrijvigheid loopt door de verschillende werkmilieus heen. Voor watergebonden bedrijvigheid in Schiedam is naar verwachting sprake van voldoende aanbod door de aanwezigheid van plancapaciteit in de haven en de Nieuwe Maas van ca. 7 ha. Daarnaast is de uitbreiding van 's-Graveland aan de oostkant met ca. 2,5 gezien de ligging aan de Schie hiervoor ook geschikt.

TYPE WERKMILIEU	VAN TOEPASSING OP WERKLOCATIES SCHIEDAM	UITBREIDINGS-VRAAG	VERVANGINGS-VRAAG	AANBOD	SALDO
Maritiem	<ul style="list-style-type: none"> • Vijfsluizen • Nieuwe Maas • Wilhelminahaven 	6 tot 7 ha		<ul style="list-style-type: none"> • 3 ha haven • 7 ha slibdepot 	Voldoende bij herontwikkeling slibdepot
Stedelijk interactie-milieu	<ul style="list-style-type: none"> • In potentie het noordelijk deel van Nieuw-Mathenesse 	2,5 tot 3 ha		40.000 m ² verdichting	Voldoende tot overaanbod
Klassiek kleinschalig	<ul style="list-style-type: none"> • Kethelvaart • In te passen op Nieuw-Mathenesse 	2 ha	Noordelijk deel Nieuw-Mathenesse waaronder Deventerdriehoek	<ul style="list-style-type: none"> • 0,3 ha Nieuw-Mathenesse • Verdichten Kethelvaart en Nieuw-Mathenesse 	Voldoende bij verdichting
Industrieel werkmilieu	<ul style="list-style-type: none"> • 's-Graveland • Nieuw-Mathenesse • Spaanse Polder 	7 tot 8,5 ha		<ul style="list-style-type: none"> • 4,5 ha Nieuw-Mathenesse • 2 ha 's-Graveland • 5 ha wijzigings-bevoegdheid 	Voldoende bij hard maken wijzigings-gebied(en)
Totaal		17 tot 21 ha			

TABEL 3 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN NAAR WERKMILIEU
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 WONINGBOUW

Naar verwachting groeit tot 2040 het aantal inwoners in Schiedam met meer dan 7.300. Deze groei vindt met name plaats in de leeftijdsgroepen 35 tot 50 jaar en 65-plus (Figuur 8). De druk op de woningmarkt in de regio en in Schiedam is fors. De trek naar de stad zet door, de huidige woningmarkt is krap en gespannen, de overloop van de Rotterdamse en regionale woningmarkt naar Schiedam is zichtbaar en resulteert in een grotere vraag naar woningen in Schiedam.



FIGUUR 8 VERWACHTTE INWONERSGROEI IN SCHIEDAM TOT 2040

Bron Gemeente Schiedam

Om te voorzien in de tekorten die er zijn ontstaan na de recessie en om bij te dragen aan de verstedelijkingsopgave in de Zuidelijke Randstad zet Schiedam zich ervoor in om tot 2030 6.000 nieuwe woningen te bouwen in de stad en nog eens 1.000 bestaande, verouderde woningen te vervangen door nieuwe. In lijn met de Verstedelijkingsafspraken worden eerst de mogelijkheden voor verdichting rondom de stations benut. Schieveste heeft hiervoor nog de ruimte. Schiedam heeft geen grote uitleglocaties meer, maar op diverse plaatsen zijn er wel mogelijkheden voor kleinschalige nieuwbouw, tussen bestaande bebouwing of door vervanging van verouderde woningen. Een groot deel van de woningbouwopgave krijgt een plaats binnen de bestaande wijken¹⁰.

Onderdeel van de planvoorraad is de transformatie van het noordelijk deel van bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse met een toevoeging van ca. 1.000 woningen (Figuur 9). Grenzend aan Schiedam zal in de Merwehaven een nieuw woongebied ontstaan. De gemeente Rotterdam ontwikkelt M4H de komende decennia tot een nieuw, eigentijds gemengd stedelijk gebied. Samen met Rotterdam wordt onderzocht in hoeverre in de randen van Nieuw-Mathenesse en op het terrein van de voormalige glasfabriek woningen kunnen worden toegevoegd.

¹⁰ Paraplunotitie Stadsontwikkeling, 2020



FIGUUR 9 PLANKAART WONINGBOUWAMBITIE
Bron gemeente Schiedam, 2020

De Verstedelijkingsopgave; woningbouw als doel en middel op Nieuw Mathenesse

De realisatie van woningbouw op Nieuw Mathenesse maakt onderdeel uit van de Verstedelijkingsopgave van Schiedam. Het is een middel om in dit en andere ontwikkelgebieden mede doelen te behalen op het gebied van economie, mobiliteit en duurzaamheid. Daarmee is woningbouw niet alleen een doel, maar ook een middel. Op Nieuw Mathenesse, waarbij optimaal geprofitteerd wordt van de HOV-bereikbaarheid en de kansen om hier kwalitatief betere en duurzame woningen te realiseren, is dit uitermate goed zichtbaar. De bedoeling is dat wonen en bedrijvigheid zich met elkaar vermengen en in elkaar overlopen zonder elkaar te verdringen. Zo draagt de ontwikkeling van Nieuw-Mathenesse als woon-werkgebied zeer positief bij aan gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke doelstellingen.

4 PLANOLOGISCHE COMPENSATIEPLICHT

In dit hoofdstuk is uiteengezet waar sprake is van een vermindering van de planologische ruimte voor bedrijven omdat de bestemming wijzigt of de milieucategorie wordt verlaagd. De gemeente compenseert dit door elders nieuwe ruimte voor werken mogelijk te maken (Hoofdstuk 5) en door de huidige voorraad beter te benutten (Hoofdstuk 6).

4.1 WIJZIGING BESTEMMING 'BEDRIJVEN'

- Het betreffende terrein van de glasfabriek is ca. 5 ha groot.
- Het gebied was specifiek aangewezen voor de glasfabriek: *glasfabriek met SBI-code 231 uit ten hoogste categorie 3.2*. De maximale toegestane milieucategorie op de betreffende kavel was hiermee 3.2. Dit betreft in totaal ca. 2,5 ha. Daarnaast geldt voor een deel maximaal milieucategorie 3.1 met een omvang van ca. 2 ha. Tot slot heeft het noordelijk deel van ca. 1 ha een maximale milieucategorie van 2.
- De glasfabriek maakte beperkt gebruik van het water voor de aanvoer van gebruikt glas. De mogelijkheden voor doorvaart zijn zeer beperkt door de Buitensluis en dit vaarwater kan niet worden geïnclassificeerd als vaarklasse II. Hiermee betreft de locatie volgens de definitie van de Provincie Zuid-Holland geen watergebonden kavel¹¹.
- Vanwege de transformatie van M4H en de voormalige glasfabriek wordt onderzocht of het stuk ertussen (de Deventer driehoek) ook kan transformeren tot een woonwerkgebied. Hier geldt nu een maximale milieucategorie van 3.1 (ca. 1,6 ha) en op een deel 2 (ca. 0,5 ha). Het feitelijk gebruik betreft echter vooral bedrijven in milieucategorie 2, namelijk vooral kleinschalige bouw, en autohandel en reparatie.

4.2 VERLAGING MILIEUCATEGORIE

Er is geïnventariseerd of er naast Nieuw-Mathenesse ergens op de bedrijventerreinen in Schiedam sprake is van een verlaging van de milieucategorieën. Dit is het geval op delen van 's-Graveland en Spaanse Polder, maar per saldo wordt er meer ruimte voor hoge milieucategorieën toegevoegd.

Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 's-Graveland en Spaanse polder wordt op een aantal deelgebieden binnen het plangebied de maximaal toegestane milieucategorie aangepast. Langs de A20 is de toegestane categorie deels verlaagd. In alle gevallen blijft milieucategorie 3.2 toegestaan. Daarnaast wordt in diverse deelgebieden de toegestane categorie verhoogd. Dit is met name het geval in het noordelijk deel van het plangebied. Daarnaast is een aantal percelen welke voorheen primair als kantoor waren bestemd, in het

¹¹ Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland, september 2020

nieuwe bestemmingsplan bestemd als bedrijventerrein met een nadere functieaanduiding kantoor. Dit biedt voor de toekomst de mogelijkheid om, naast kantoren, ter plaatse ook bedrijfsfuncties toe te staan. Het bedrijventerrein kan hierdoor beter worden benut. Beter benutten is ook mogelijk door het beperkt verhogen van de toegestane bouwhoogte langs de A20, waardoor een groter bedrijfsvloeroppervlak kan worden gerealiseerd op hetzelfde grondvlak.

Per saldo is sprake van een opwaardering van toegestane bedrijvigheid en hoogte van de toegestane milieucategorie. Hierdoor is geen verdere compensatie nodig en zelfs sprake van een verruiming van het beschikbare areaal voor HMC (Tabel 4).

Wijzigingen milieucategorie			
Van	Naar	Opp. m2	Opp. ha
Bedrijf cat. 4	Bedrijf cat. 3.2	139250	13,925
Bedrijf cat. 3	Bedrijf cat. 4.2	77000	7,7
Bedrijf cat. 3	Bedrijf cat. 4.1	38000	3,8
Bedrijf cat. 2	Bedrijf cat. 3.1	29500	2,95
Groen	Bedrijf cat. 3.2	1500	0,15
Kantoor	Bedrijf cat. 4.2	7500	0,75
Kantoor	Bedrijf cat. 3.2	18500	1,85
Bedrijf cat. 3&4	Verkeer	14000	1,4
Groen	Bedrijf cat. n.t.b.	49000	4,9
totaal categorie verlaagd		139250	13,925
totaal categorie verhoogd		144500	14,45
totaal terrein toegevoegd		27500	2,75
totaal terrein onttrokken		14000	1,4
totaal toek. terrein toevoeging		49000	4,9

TABEL 4 WIJZIGING MILIEUCATEGORIEËN BESTEMMINGSPLAN 'S-GRAVELAND EN SPAANSE POLDER
Bron Ontwerp-bestemmingsplan 's-Graveland en Spaanse Polder, gemeente Schiedam, 2020

4.3 CONCLUSIES COMPENSATIEPLICHT

In Schiedam is sprake van een compensatieplicht voor HMC in het noordelijk deel van Nieuw-Mathenesse. In totaal is dit ca. 6,5 ha (Tabel 5). Er is geen sprake van een compensatieplicht voor watergebonden bedrijvigheid, maar hier is wel een behoefte aan in Schiedam en de regio aangetoond in de behoefte-raming. Daarom zijn de mogelijke kansen hiervoor wel in beeld gebracht.

LOCATIE	COMPENSATIE WATERGEBONDEN	COMPENSATIE HMC
Voormalige glasfabriek	Niet van toepassing	<ul style="list-style-type: none"> • 2,5 ha met mc 3.2 • 2,5 ha met mc 3.1
Deventer driehoek	Niet van toepassing	<ul style="list-style-type: none"> • 1,6 ha met mc 3.1
's-Graveland en Spaanse Polder	Niet van toepassing	<ul style="list-style-type: none"> • Geen compensatieplicht, positieve balans binnen bestemmingsplan

TABEL 5 COMPENSATIEPLICHT IN SCHIEDAM

5 COMPENSATIE DOOR TOEVOEGING BEDRIJVENTERREIN

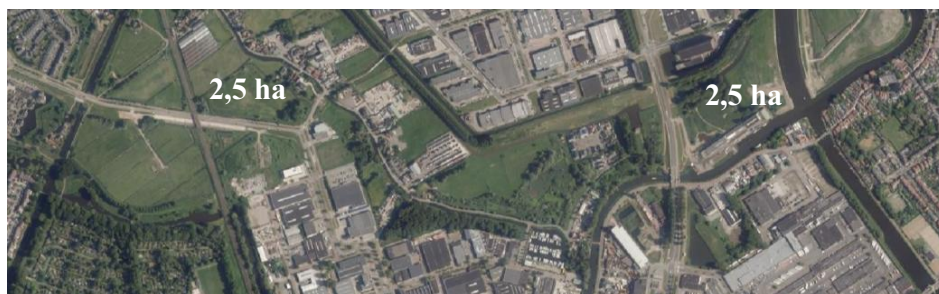
In dit hoofdstuk zijn de locaties in beeld gebracht waar nieuwe hectares voor bedrijvigheid ontwikkeld kunnen worden. Dit betreffen de volgende locaties:

- Een belangrijke kans om de haven verder te kunnen doorontwikkelen en nieuw aanbod op de markt te kunnen brengen, is het saneren en herontwikkelen van het slibdepot in de **Wilhelminahaven**. De locatie heeft een bedrijfsbestemming maar is op dit moment niet bruikbaar/uitgeefbaar. Dit gebied is omvangrijk en heeft een unieke ligging aan de Nieuwe Maas, midden in de haven. Aan de sanering en herontwikkeling zijn echter hoge kosten verbonden. Op dit moment is de kavel nog uitgegeven in erfpacht en vinden er gesprekken plaats met de huidige erfpachter. De herontwikkeling zou een additioneel aanbod kunnen opleveren van ca. 7 ha. Gezien de eigendoms-situatie en de hoge saneringskosten is de realisatietermijn onzeker.



FIGUUR 10 MOGELIJKHEDEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN OP WILHELMINAHAVEN
Bron Bureau Stedelijke Planning en Gemeente Schiedam

- Op **'s-Graveland** is op twee locaties door middel van een wijzigings-bevoegdheid een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk van in totaal ca. 5 ha. Een van deze locaties aan de oostzijde (gesitueerd aan de Schie) biedt potentie voor HMC, de andere kavel minder in verband met de nabijheid van woningen.



FIGUUR 11 MOGELIJKHEDEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN OP 'S-GRAVELAND
Bron Bureau Stedelijke Planning en Gemeente Schiedam

6 COMPENSATIE DOOR BETER BENUTTEN

In dit hoofdstuk is in beeld gebracht hoe de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen in Schiedam beter benut kan worden zodat er meer ruimte ontstaat voor bedrijvigheid. Dit is in beeld gebracht voor Nieuw-Mathenesse en voor de andere bedrijventerreinen in Schiedam. Hiervoor is gekeken naar mogelijkheden voor ontwikkelingen op braakliggende kavels en voor verdichten zoals meerlaags ontwikkelingen. Daarnaast is geanalyseerd in hoeverre watergebonden kavels beter benut kunnen worden door bedrijven die ook daadwerkelijk gebruik maken van het water.

6.1 BETER BENUTTEN NIEUW-MATHENESSE

Het noordelijk deel van Nieuw-Mathenesse verkleurt naar een woon-werkgebied. Hierbij blijft er ruimte voor max. ca. 40.000 m² aan werkfuncties. Op dit moment is er ca. 40.000 m² aan bedrijvigheid. Hiermee neemt per saldo het metrage aan bedrijvigheid niet af. Er wordt wel ingezet op een ander type bedrijvigheid dat beter is te mengen met wonen, waarmee een deel van de bestaande bedrijvigheid zal moeten verplaatsen.

Op Nieuw-Mathenesse ligt een kavel met bedrijfsbestemming van ca. 1 ha braak ten zuiden van Nolet. Dit terrein is gekocht door Nolet voor een eventuele toekomstige uitbreiding en is dus niet voor andere bedrijven beschikbaar. Daarnaast is er een braakliggende kavel beschikbaar van ca. 0,3 ha op de kruising Maasdijk en Gustoweg. Hiermee zijn er nog mogelijkheden voor invulling van nieuwe of uitbreiding van bestaande bedrijven. In het deelgebied Gusto kan worden ingezet op intensivering, o.a. door meerlaagse ontwikkelingen mogelijk te maken. In dit gebied worden vestigingsmogelijkheden onderzocht voor bedrijven die zullen moeten verplaatsen uit het noordelijke deel.



FIGUUR 12 VOORBEELD MEERLAAGSE BEDRIJFSUNITS TE BEREIKEN MET EEN OPRIJLAAN. O.A. GESCHIKT VOOR DE OPSLAG VAN KLEINSCHALIGE BOUWBEDRIJVEN

Bron Drive in units

Op het aangrenzende terrein Nieuwe Maas zijn nog diverse mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe kavels. Deze kavels zijn eerder niet tot ontwikkeling gekomen omdat hier sprake was van mogelijke woningbouwontwikkelingen. Dit betreft het voormalige Gustoterrein waar in de vorige eeuw diverse schepen werden gebouwd op het werfcomplex. In

totaal omvat dit ca. 3 ha (als de kavels worden samengevoegd bedraagt dit ca. 3,5 ha inclusief wegenstructuur).



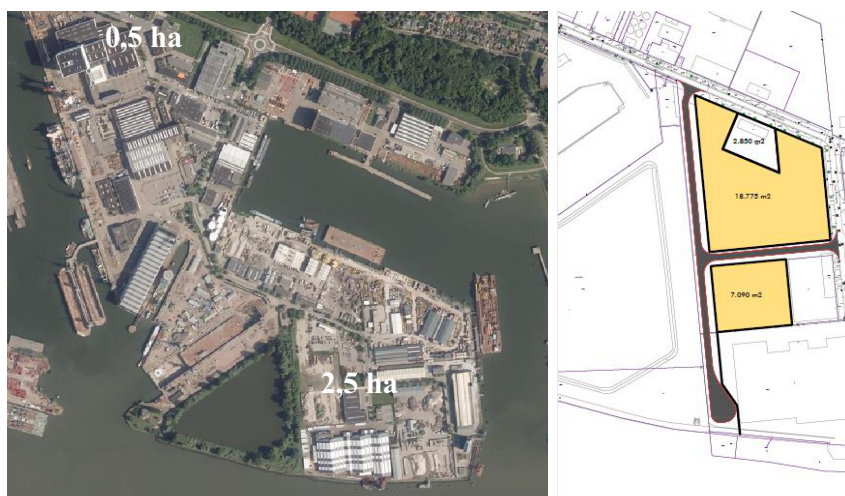
FIGUUR 13 MOGELIJKHEDEN BETER BENUTTEN OP NIEUW-MATHENESSE
Bron Bureau Stedelijke Planning en Gemeente Schiedam

6.2 BETER BENUTTEN OP ANDERE BEDRIJVENTERREINEN

Schiedam heeft een relatief grote voorraad watergebonden kavels in de haven op Vijfsluizen en de Wilhelminahaven. Van een aantal kavels in de Wilhelminahaven aan de Admiraal de Ruyterstraat lopen de erfpachten in de komende periode af (rond 2027-2030). Dit omvat ca. 1 ha. Op dit moment wordt door de bedrijven op deze kavels het water niet benut. Voor een nieuw erfpachtcontract wordt bij voorkeur ingezet op het beter benutten van het water. Deze eis is niet hard, wel zal de bebouwing aan bepaalde eisen moeten voldoen. Ook is aan de zuidzijde van de Admiraal de Ruyterstraat een kavel beschikbaar voor herontwikkeling van ca. 0,8 ha.

Aan de oostzijde van het slibdepot in de Wilhelminahaven is nog ca. 3 ha beschikbaar voor nieuwe invulling. Dit wordt nu deels gebruikt voor tijdelijke opslag. Aan de noordzijde van de Wilhelminahaven is nog een braakliggende kavel beschikbaar. Deze is in eigendom van het bedrijf Orga¹², die deze kavel mogelijk zelf gaat benutten. Hiermee zijn er kansen voor het beter benutten van de huidige voorraad in de haven met ca. 2,5 ha voor watergebonden en – verbonden bedrijvigheid.

¹² Orga houdt zich onder andere bezig met oplossingen en producten in de offshore



FIGUUR 14 MOGELIJKHEDEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN OP WILHELMINAHAVEN
Bron Bureau Stedelijke Planning en Gemeente Schiedam

Daarnaast vindt op 's-Graveland en Spaanse Polder herstructurering plaats. Zo staan op 's-Graveland Zuid bijvoorbeeld de panden aan de Nieuwpoortweg al jaren leeg. De ENFM is hier vertrokken na afloop van de erfpachttermijn en het pand van Motoport is niet meer in gebruik geweest na een grote brand. Dit betreft enkele hectares die worden herontwikkeld en hiermee beschikbaar komen voor nieuwe bedrijvigheid. Daarnaast wordt het van Heek terrein inclusief het ONS pand beter benut. Dit terrein (ca. 3 ha) wordt nu zeer extensief gebruikt, grotendeels voor parkeren van vrachtwagens en opslag. Elders op het terrein kan ook ruimtewinst worden behaald door herstructurering.

Tot slot wordt dit jaar de Schie uitgebaggerd. Hiermee kunnen bedrijven langs de Schie op het bedrijventerrein 's-Graveland meer gebruik gaan maken van het water. Op dit moment wordt het water enkel benut door kleine scheepsreparatie bedrijven. Diverse bedrijven hebben al aangegeven het water te gaan benutten wanneer de Schie weer 3 meter diep is. De kansen hiervoor dienen nader onderzocht te worden. De bovengenoemde terrein zijn geschikt voor zowel hogere milieu categorieën als watergebonden bedrijvigheid.

7 FUNCTIEMENGING OP NIEUW-MATHENESSE

In dit hoofdstuk is de beoogde functiemenging op Nieuw-Mathenesse beschreven zodat er geen conflicten ontstaan tussen wonen en werken en bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Dit ziet er als volgt uit¹³:

- Transformatie noordelijk deel richting 75% wonen (ca. 1.200 woningen) en 25% werkfuncties waaronder ateliers en kleinschalige creatieve ambachtelijke bedrijven (ca. 20.000 tot 40.000 m²). In de huidige situatie is ook sprake van ca. 40.000 m² aan bedrijvigheid waardoor er per saldo geen sprake is van een afname. Er is wel sprake van ander soort bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2.
- Met het creëren van ruimte voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 kan er ruimte elders op bedrijventerreinen worden vrijgespeeld voor bedrijven in hogere categorieën. De ambitie is dat categorie 1 en 2 bedrijven in principe moeten worden gerealiseerd binnen gemengde gebieden. Hiermee kunnen de bedrijventerreinen daadwerkelijk gebruikt worden voor zwaardere bedrijvigheid.
- Het uitgangspunt is om de gevestigde distilleerders De Kuyper en Onder de Boompjes niet te beperken in toekomstige ontwikkelmogelijkheden. Hiermee wordt er tussen de te realiseren woningen en deze bedrijven een bufferzone gecreëerd. Deze bufferzone bestaat uit werkfuncties. Deze werkfuncties betreffen kleinschalige bedrijvigheid met weinig hinder en geen sterke verkeersaantrekkende werking.
- Menging vindt voor een groot deel plaats op blokniveau, zodat er een bufferzone kan worden gecreëerd. Daarnaast is er ruimte voor lichte bedrijvigheid in de plinten van enkele gebouwen.
- Er wordt een aantrekkelijke route gerealiseerd vanuit de binnenstad naar het noordelijk deel van Nieuw Mathenesse. Hiermee is sprake van een goede verbinding en dit maakt het gebied aantrekkelijker voor bedrijvigheid, bezoekers en bewoners. Aan de Buitenhaven is plaats voor recreatieve functies.
- De ambitie is het distilleer cluster meer beleefbaar en aantrekkelijk te maken voor bezoekers. Dit draagt sterk bij aan de kwaliteit van het gebied, geeft het een uniek karakter en kan hiermee ook een toegevoegde waarde bieden voor de woningen.
- Daarnaast wordt rekening gehouden met de logistieke stromen zodat bewoners hier zo min mogelijk hinder van ondervinden. Denk bijvoorbeeld aan een tweezijdige ontsluiting met aan de ene zijde de logistiek en aan de andere zijde de entree van de woningen. Hiervoor vindt op dit moment een onderzoek plaats.

¹³ Hierbij gaat ook de nieuwe Omgevingswet een rol spelen

8 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE BALANS

In dit hoofdstuk is de compensatieplicht afgezet tegen de kansen voor nieuwe ontwikkelingen en het beter benutten van de huidige voorraad.

8.1 BALANS COMPENSATIEMOGELIJKHEDEN

Voor de transformatie van de voormalige glasfabriek geldt een compensatieplicht van ca. 5 ha voor HMC. In de gemeente Schiedam is geïnventariseerd waar kan worden voldaan aan deze compensatieplicht. Er is geen sprake van een compensatieplicht voor watergebonden bedrijvigheid maar hiervoor is er wel een behoefte in Schiedam. Daarom zijn de kansen hiervoor wel in beeld gebracht.

Uit deze inventarisatie blijken er voldoende mogelijkheden te zijn om te voldoen aan de compensatieplicht (Tabel 6). In totaal namelijk ca. 15 ha. Op het aangrenzende terrein Nieuwe Maas zijn nog diverse mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe kavels. Deze kavels zijn eerder niet tot ontwikkeling gekomen omdat hier sprake was van mogelijke woningbouwontwikkelingen. Daarnaast biedt de herontwikkeling van het slibdepot en het uitbreiding van ‘s-Graveland mogelijkheden. Op sommige van deze locaties zijn zelfs mogelijkheden voor bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2. Tot slot wordt ook ruimtewinst behaald door herstructurering op ‘s-Graveland en Spaande Polder. Hiermee kan worden voldaan aan de voorwaarden van de Provincie Zuid-Holland.

	COMPENSATIE HMC	KANSEN VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN	BETER BENUTTEN
Locaties	Locatie glasfabriek: <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 ha met mc 3.2 naar categorie 1 en 2 • 2,5 ha met mc 3.1 naar categorie 1 en 2 Deventerdriehoek: <ul style="list-style-type: none"> • 1,6 ha met mc 3.1 naar categorie 1 en 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Herontwikkeling slibdepot 7 ha • Uitbreiding 5 ha ‘s-Graveland, waarvan 2,5 ha geschikt voor HMC 	<ul style="list-style-type: none"> • 3 ha braakliggende kavels op Nieuwe Maas • 2,5 ha kavels op Wilhelminahaven • Herstructurering ‘s-Graveland en Spaanse Polder • Uitbaggeren van de Schie
Totaal	<ul style="list-style-type: none"> • 2,5 ha voor mc 3.2 • 4,1 ha voor mc 3.1 	Kansen voor 9,5 ha voor HMC	Kansen voor 5,5 ha voor HMC

TABEL 6 SALDO IN COMPENSATIEPLICHT EN NIEUWE MOGELIJKHEDEN VOOR AANBOD
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

Voor de locaties waar kan worden voldaan aan de compensatieplicht is de mogelijke realisatietermijn in beeld gebracht. Daarnaast is in beeld gebracht welke milieucategorieën hier mogelijk zijn en of er kansen zijn voor watergebonden en -verbonden bedrijven (Figuur 6).

LOCATIES	MC	MOGELIJKHEID WATERGEBONDEN EN -VERBONDEN	REALISATIETERMIJN (VERWACHT OF MOGELIJK)
Herontwikkeling slibdepot 7 ha	T/m 5.1	Watergebonden	Verwacht binnen ca. 5 jaar vanaf heden (kavel nog uitgegeven in erfpacht, slibdepot moet bovendien worden gesaneerd).
Uitbreiding ca. 5 ha bedrijventerrein 's-Graveland Noord	3 (mogelijk 4.1)	Deel aan oostzijde ligt aan de bochtafsnijding van de Schie. Mogelijkheden nader te onderzoeken	Betreft wijzigingsbevoegdheid; na inwerkingtreding BP (verwachting begin 2021) moet het inrichtingsplan worden gemaakt, dan is het terrein uitgeefbaar (verwacht binnen 1 tot 2 jaar vanaf nu)
Braakliggende kavels op Nieuwe Maas van ca. 3 ha (kan tot 3,5 ha bij samenvoegen)	T/m 3.2	Waternverbonden (watergebonden te onderzoeken)	In principe per direct uitgeefbaar, uitgaande van nieuw BP en procedure Ruimtelijk raamwerk: 0-2 jaar
2,5 ha op Wilhelminahaven	T/m 5.1	Watergebonden en -verbonden	Verwacht binnen 0 tot 3 jaar voor het zuidelijke deel, noordelijk deel is afhankelijk van slibdepot ontwikkeling

TABEL 7 MOGELIJKHEDEN EN REALISATIETERMIJN PER ONTWIKKELING
Bron gemeente Schiedam