

Woon-werkakkoord Nieuw-Mathenesse Schiedam en provincie Zuid-Holland

Partijen

De provincie Zuid-Holland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerden mevrouw A.L. Koning, en mevrouw W.H. De Zoete, gemachtigd door de commissaris van de Koning handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten hierna te noemen: “de provincie”,

Gemeente Schiedam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder, de heer F.B. Minhas, gemachtigd door de burgemeester op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen “gemeente”,

Hierna samen te noemen “partijen”,

Overwegende dat

- Gezamenlijk wordt gestreefd naar een goede balans tussen wonen en werken in Schiedam en naar goede afstemming tussen vraag en aanbod in de toekomst;
- Gelet op de druk op de woningmarkt en het tekort aan bepaalde typen bedrijventerreinen in Zuid-Holland willen gemeente Schiedam en provincie in dit akkoord gezamenlijk afspraken maken over wonen én werken;
- In het coalitieakkoord 2019-2023 zet de provincie in op Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland. Het versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit hebben daarbij prioriteit. Het aantal nieuw te bouwen woningen in Schiedam wordt tijdig opgenomen in het provinciale woningbouwprogramma en wordt in overleg met de regio bij de actualisatie van het programma opgenomen;
- Dit akkoord voortbouwt op het Integraal Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad, waarin het Rijk, de provincie Zuid-Holland en acht gemeenten, waaronder Schiedam, invulling hebben gegeven aan de verstedelijkingsstrategie. Dit om de substantiële woningbehoefte tot 2040 vooral in binnenstedelijk gebied nabij hoogwaardig openbaar vervoer te realiseren¹;
- Gezien de forse ruimtelijke druk vanuit woningbouw op met name de binnenstedelijke werklocaties het gevaar bestaat dat disbalans tussen vraag en aanbod ontstaat of verder toeneemt;
- De provinciale Bedrijventerreinenstrategie ruimte geeft, in geval van grote urgentie, in woon-werkakkoorden vooruitlopend op aanpassing van het provinciale Omgevingsbeleid afspraken te maken over een andere wijze van compenseren van bedrijventerreinen. De locatie Nieuw-Mathenesse, gelet op het bovenstaande, is een project van grote urgentie;
- De transformatielocatie betreft het noordelijk deel van het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse. Door de nabijheid van de binnenstad van Schiedam en de ligging binnen 5 minuten fietsen van het station Schiedam Centrum is deze locatie geschikt voor transformatie naar een stedelijk interactiemilieu;

¹ https://staten.zuid-holland.nl/DMS_Import/Statencommissie_Ruimte_Wonen_en_Economie_RWE/2020/Agenda_RWE_15_januari_2020/Opening_procedurevergadering/Ingekomen_stukken/Stuknr_717975112.org

- Uitgangspunt is de transformatielocaties vanuit regionaal ontwikkelingsperspectief te bezien en waar mogelijk - binnen de kaders van het Provinciale Omgevingsbeleid - te anticiperen op de nieuwe bedrijventerreinenstrategie van de provincie Zuid-Holland².
- Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van het gehele bedrijventerrein, waaronder transformatie van het noordelijk deel, is een ruimtelijk raamwerk in de maak. Ten behoeve van de transformatie van bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied is, op grond van / in navolging van artikel 6.12, lid 4 van de Provinciale Omgevingsverordening en conform de Transformatiewijzer op basis van de Strategie werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH), een compensatieplan opgesteld door de gemeente Schiedam.

Op basis van bovenstaande overwegingen zijn partijen overeengekomen een woon-werkakkoord te sluiten.

Partijen komen als volgt overeen:

Artikel 1: Doel

Het woon-werkakkoord heeft als doel afspraken en intenties vast te leggen tussen partijen voor zowel de korte als de lange termijn om de gewenste versnelling van de woningvoorraadtoename te realiseren en tegelijkertijd afgezet tegen de behoefte voldoende en kwalitatief goede ruimte voor werklocaties te bieden.

Artikel 2: Locatie

1. De locatie aan de noordelijke kant van bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse bevindt zich nabij het station Schiedam Centrum dat aan de Oude Lijn ligt. De gemeente Schiedam beoogt met deze transformatie een stedelijk interactiemilieu te ontwikkelen dat een verbinding maakt met de naastliggende woon- en werkgebieden;
2. De transformatie van Nieuw-Mathenesse zal niet alleen bijdragen aan de woningbouwopgave, maar ook aan de versterking van het openbaar vervoer, zowel langs de Oude Lijn als langs de Hoekse Lijn;
3. Om de belangen van werklocaties in de regio goed te borgen heeft de gemeente Schiedam een Compensatieplan opgesteld (bijlage 2).
4. In dit Compensatieplan is ook sprake van verplaatsing van andere werkfuncties en uitplaatsing van bedrijven teneinde de optimale stedenbouwkundige structuur tot stand te brengen om meer ruimte te creëren voor woningbouw en bestaande bedrijventerreinen beter te benutten.

Artikel 3: Woningbouwprogramma

1. In Nieuw-Mathenesse zullen minimaal 1.000 woningen worden gerealiseerd in een aantrekkelijk, goed bereikbaar gebied met veel voorzieningen in de directe omgeving.
2. Van de te realiseren woningen in het gebied worden er minimaal 30% in het sociale segment gerealiseerd en minimaal 40% in het middensegment, zoals in het ruimtelijk raamwerk van Nieuw Mathenesse is opgenomen. Dit aandeel past binnen de regionale afspraken. De afspraken hierover zijn vastgelegd binnen het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2018-2030, de provincie heeft met het bod van Schiedam ingestemd. Daarin heeft Schiedam ook afgesproken dat zij haar sociale voorraad gelijk zal houden.

Artikel 4: Compensatie bedrijventerrein

1. Voor de ontwikkeling van woningen op Nieuw-Mathenesse is transformatie van het volledige noordelijk deel van het bedrijventerrein aan de orde (meer specifiek: het terrein van de voormalige glasfabriek en het aangrenzende gebied, de Van Deventer driehoek e.e.a. zoals aangegeven op kaart 1 in bijlage 1) bij dit akkoord. Door deze transformatie is sprake van vermindering van planologische ruimte voor bedrijven omdat de bestemming wijzigt en/of de milieucategorie wordt verlaagd. Er is geen

² Inzet van de bedrijventerreinenstrategie van de provincie is te komen tot door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisies waarbij gestreefd wordt naar een integrale ruimtelijk-economische benadering, versterking en verduurzaming van de vestigingsmogelijkheden en balans in vraag en aanbod

compensatieplicht voor watergebonden bedrijvigheid (zie hiervoor bijlage 2: het compensatieplan). Het te compenseren areaal bedrijventerrein is zoals hieronder weergegeven in tabel 1:

| 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 |
| Deventerdriehoek | Niet van toepassing | <ul style="list-style-type: none"> • 1,6 ha met mc 3.1 |

Tabel 1: compensatie-opgave tbv transformatie Nieuw Mathenesse Noord

- Er zijn binnen de gemeente voldoende mogelijkheden voor het realiseren van de compensatie-opgave, door middel van ontwikkeling van nieuwe locaties, beter benutten van de bestaande voorraad en functiemenging.
- Schiedam zet breed in op versterking van het vestigingsklimaat binnen de gebiedsontwikkelingen Nieuw Mathenesse, Havens en Schiedistrict. De in lid 1 genoemde compensatieopgave wordt gerealiseerd binnen deze gebiedsontwikkelingen. Tabel 2 geeft aan op welke wijze. In het bijgevoegde compensatieplan wordt dit nader toegelicht. In totaal zijn er kansen voor circa 15 hectare HMC extra ten opzichte van de huidige situatie.

| LOCATIE | TYPE ONTWIKKELING | TOTAAL HA. | MILIEU-CAT. | MOGELIJKHEID WATERGEBONDEN EN -VERBONDEN | VERWACHTE TERMIJN EN VOORWAARDEN VOOR REALISATIE |
|---|--|-------------------------------------|------------------|---|---|
| Schiedistrict: deelgebied bedrijventerrein 's Graveland Noord | Ontwikkeling nieuwe locaties (uitbreiding terrein met 2x2,5 ha nieuw bedrijventerrein) | Ca. 5 | 3 (mogelijk 4.1) | Deel aan oostzijde ligt aan de bochtafsnijding van de Schie. Mogelijkheden nader te onderzoeken | Betreft wijzigingsbevoegdheid; na inwerkingtreding bestemmingsplan (verwacht 2021) moet inrichtingsplan worden gemaakt, dan is het terrein uitgeefbaar (verwacht binnen 2 jaar) |
| Havens: slibdepot | Herontwikkeling/ Beter benutten | Ca. 7 | T/m 5.1 | Watergebonden | Verwacht binnen ca. 5 jaar vanaf heden (onbebouwde kavel nog uitgegeven in erfpacht, slibdepot moet bovendien worden gesaneerd). |
| Havens: Wilhelmina-haven zuidelijk deel | Beter benutten (uitgifte braakliggende kavels; herstructurering) | Ca. 2,5 | T/m 5.1 | Watergebonden en -verbonden | Verwacht binnen 0 tot 3 jaar voor zuidzijde, noordzijde is afhankelijk van slibdepot ontwikkeling. |
| Nieuw Mathenesse: deelgebied Nieuwe Maas | Beter benutten (uitgifte braakliggende kavels) | 3-3,5 | T/m 3.2 | Waterverbonden (watergebonden te onderzoeken) | In principe per direct uitgeefbaar; uitgaande van nieuw bestemmingsplan en procedure Ruimtelijk raamwerk: 0-2 jaar |
| Nieuw Mathenesse: noordelijk deel | Functiemenging (ontwikkeling stedelijk interactiemilieu) | 20-40.000 m ² werkruimte | 1-2 | geen | Gelijk aan woningbouwontwikkeling |

Tabel 2: overzicht nieuwe locaties beter benutten van de bestaande voorraad en functiemenging.

- Gezien de realisatietermijn en voorwaarden van de compensatiemogelijkheden zoals beschreven in lid 3, is het realistisch dat de gemeente tussen nu en drie jaar minimaal de compensatieopgave, die in lid

1 is beschreven, realiseert. Ten opzichte van de formele compensatieopgave is er sprake van overcompensatie van ruim 8 hectare als alle ontwikkelingen zoals hierboven genoemd, gerealiseerd worden.

Artikel 5: Evaluatie en monitoring

1. Gemeenten en provincie zullen jaarlijks de voortgang ten aanzien van de ambities en doelstellingen monitoren en evalueren. Dit is regelmatig onderwerp van gesprek tussen gemeente en provincie en wordt zo nodig gerapporteerd aan de colleges van B&W en GS. Dit geschiedt in ieder geval voorafgaand aan elke nieuwe collegeperiode.

Artikel 6 Slotbepalingen

1. De afspraken in dit akkoord treden in werking met ingang van de dag na ondertekening door beide partijen.
2. Partijen komen overeen dat afspraken in dit akkoord niet in rechte zullen worden afgedwongen. Indien er geschillen zijn over uitvoering van deze afspraken treden partijen in overleg.
3. De afspraken uit dit akkoord zijn bestuurlijk bindend en lopen tot 2030.

Uitleg bestuurlijk akkoord

Met de ondertekening van dit akkoord geven de partijen aan de overwegingen en het doel te onderschrijven en afspraken van dit akkoord te zullen nakomen. De afspraken zijn bestuurlijk bindend.

Namens de provincie

Namens de gemeente

.....
A.L. Koning

.....
F.B. Minhas

.....
W.H. de Zoete

:

Bijlage 1

Plattegrond transformatie locatie en Bedrijventerrein Nieuw Mathenesse



Kaartbeeld bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse met in rood de transformatielocatie: Glasfabriekterrein en Van Deventer driehoek