



gemeente
Schiedam

Postbus 1501
3100 EA SCHIEDAM

Stadskantoor
Stadsarf 1
3112 DZ SCHIEDAM

T 14 010
F 010 473 70 21
W www.schiedam.nl

Aan de gemeenteraad van Schiedam

UW KENMERK

ONS KENMERK

DATUM

17UIT00759

29 maart 2017

UW BRIEF VAN

DOORKIESNUMMER

E-MAIL

010-2191747

ham.lambregts@schiedam.nl

ONDERWERP

Plan van aanpak Bachplein / Hof van Spaland

Geachte dames, heren,

Hierbij informeren wij u over het plan van aanpak voor het Bachplein / Hof van Spaland. Wij doen u onderstaand een korte beschrijving toekomen van de activiteiten in de afgelopen jaren en recent (najaar 2016), alsmede een plan van aanpak voor een op te starten project. De aanpak is er op gericht om de huidige impasse te doorbreken en vernieuwing in gang te zetten.

Dit gebeurt door via een samenhangende aanpak met verschillende deelopgaven, met elk een eigen dynamiek en tijdpad, de nodige ontwikkelingen in gang te zetten op het Bachplein / Hof van Spaland, met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid van de deelnemers in dit proces. Dit geldt voor de gemeente, maar ook de winkeliers en eigenaren van het winkelcentrum en andere ondernemers zijn mede aan zet in het proces tot revitalisering van het gebied. De ruimtelijke, programmatische en sociaal maatschappelijke samenhang zorgt er voor dat Bachplein / Hof van Spaland als één project wordt gezien, zonder dat de verschillende deelopgaven en processen afhankelijk van elkaar worden gemaakt. Daarmee sluit deze aanpak en deze brief aan bij de motie, die op 12 juli 2016 in uw raad is aangenomen waarin het college wordt verzocht om in het kader van toekomstige ontwikkelingen op het Bachplein / Hof van Spaland:

- vóór het eind van 2016 een plan van aanpak te presenteren waarin staat hoe duurzame ontwikkeling van het gebied tot stand kan komen;
- aan te geven welke middelen daarvoor nodig zijn;
- winkeliers en eigenaren van het winkelcentrum te betrekken bij het opstellen van het plan van aanpak.

Historisch perspectief

Van 2008 tot eind 2014 is door de gemeente en andere partijen gewerkt aan de ontwikkeling van het Bachplein / Hof van Spaland. Belangrijkste insteek was de ontwikkeling van nieuwe detailhandel in combinatie met woningbouw op het Bachplein, in Hof van Spaland zelf en aan de Schiedamseweg in combinatie met (gedeeltelijke) vernieuwing van winkelcentrum Hof van Spaland. Dit heeft door onder andere veranderende marktomstandigheden en onvoldoende draagvlak bij eigenaren niet tot uitvoerbare plannen geleid.

Ter toelichting: Bij aanvang van het traject lag er een distributie planologisch onderzoek (DPO, 2009) dat een uitbreiding van 2200 – 4200 m² toeliet, bij een actualisatie van het DPO in 2012 was dit



gedaald naar 0 – 1800 m². De terughoudendheid bij eigenaren, die met de ondernemers primair verantwoordelijk zijn voor vernieuwing en het up to date houden van hun winkelbezit is dus begrijpelijk. Na 2014 is dit niet veranderd. Dit maakt uitbreiding aan de andere zijde van de trambaan minder noodzakelijk.

We willen ruimte bieden om iets in gang te zetten in dit gebied. Gezien de ruimtelijke en programmatische samenhang is Bachplein / Hof van Spaland altijd als één project benaderd. Deze samenhang blijft belangrijk, maar betekent niet dat alle elementen van het gebied allemaal tegelijk opgepakt moeten worden. Dit heeft immers de afgelopen jaren tot een situatie geleid waarbij alles van elkaar afhankelijk is gesteld en er uiteindelijk niets is gebeurd. Aanpak van de buitenruimte en verouderde bebouwing op het Bachplein en een woningbouwontwikkeling aldaar zal een positieve invloed hebben op de uitstraling, kwaliteit en leefbaarheid van het gebied, hetgeen ook ten goede komt aan het winkelcentrum.

Plan van Aanpak - Zes deelopgaven

De volgende onderdelen worden onderscheiden, die ieder een eigen aanpak en tijdpad kennen en onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling kunnen komen (zie bijgevoegde schets), ook al worden ze steeds in onderlinge samenhang bekeken. Als er aanleiding toe is en het meerwaarde geeft, dan kunnen onderdelen worden gekoppeld, mits dat de totaalaanpak ten goede komt.

1. Sloop Blauwe Brug

Sloop van de Blauwe Brug is uitgangspunt bij alle planvorming, zo nodig vooruitlopend op nieuwe bouwplanontwikkelingen. De bedoeling is om - los van mogelijke planontwikkelingen - alvast te starten met de sloop van de Blauwe Brug in het najaar van 2017. Het onderhoud en veilig houden van het gebouw staan onder druk en ook vanuit het oogpunt van veiligheid en handhaving in de omgeving is er aanleiding tot ingrijpen. De eenmalige kosten van sloop zullen in de exploitatie van de gemeente worden verantwoord, waarbij meespeelt dat die in circa 5 jaar terug zijn te verdienen doordat de beheerlasten wegvallen om het huidige gebouw in gebruik en beheer te houden. Overigens kunnen de beheerlasten nog oplopen om het gebouw veilig te houden. Tevens is er een aanzienlijke boekwaarde. De komende tijd zal worden gezocht naar dekking voor deze kosten. Er zal overleg worden gevoerd met de huidige gebruikers van de Blauwe Brug, zoals de Stichting Net Niet Genoeg en het tamboer-, trompetter- & majorettekorps Juliana, over de opzegging van het gebruik, met aandacht voor de sociale aspecten.

Tevens vergt specifiek aandacht hoe om te gaan met het naast de Blauwe Brug gevestigde Paramedisch Centrum Schiedam; behouden in het huidige pand, verwerven en verplaatsen dan wel opnemen in eventuele nieuwbouw op het Bachplein. Ook hier zal contact worden opgenomen met de eigenaar om de mogelijkheden te bespreken.

2. Ontwikkeling nieuwe woningbouw Bachplein

Dit deel kan conform het bestemmingsplan ontwikkeld worden tot een woningbouwlocatie met een maximaal bebouwingspercentage van 25% en een bouwhoogte van maximaal 34 meter. Gesprekken over een nieuwe ontwikkeling zullen worden gevoerd met initiatiefnemers, die de potentie zien van deze locatie.

3. Toekomstvast houden en goed beheer winkelcentrum Hof van Spaland

Eigenaren en ondernemers zijn verantwoordelijk voor het vastgoed en de winkels, de gemeente is eigenaar/beheerder van het binnengebied en verantwoordelijk voor handhaving, beheer en veiligheid in en om het winkelcentrum. Met winkeliersvereniging en de Coöperatieve Vereniging van Erfpachters Hof van Spaland (CvVE) is regelmatig overleg om dit als partners goed af te stemmen. Aspecten als de aantrekkelijkheid van de entrees en de verkeerssituatie met parkeren en laden/lossen zijn daarin aandachtspunten. Vanuit het oogpunt van handhaving en veiligheid is aandacht – vooral als de winkels gesloten zijn – voor de aanpak van problemen met onder meer roken, hangjeugd, inbraakgevoeligheid en subjectieve onveiligheid; in het overleg komen oplossingen ter sprake in de

sfeer van cameratoezicht, afsluitbaarheid van het winkelcentrum en aanpak van onoverzichtelijke situaties.

In dit overleg kunnen eigenaren/ondernemers ook voornemens voor eventuele toekomstige vernieuwing en uitbreiding agenderen (bijv. een recent initiatief voor het Bachplein).

De gemeente zal zich als een actieve partner opstellen en dit waar mogelijk faciliteren.

Het is nog steeds een goed functionerend winkelcentrum en het gaat er om het voor de toekomst goed te houden; goed beheer van het winkelcentrum in samenwerking met de gemeente staat voor de eigenaren en winkeliers centraal. De detailhandelsrapportages geven aan dat het winkelcentrum erbij gebaat is om bij vernieuwing zoveel mogelijk uit te gaan van de bestaande hoofdwinkelroute met twee polen en eventuele toekomstige uitbreiding van winkels vooralsnog in het gebied Hof van Spaland te realiseren. Het winkelcentrum blijft hierbij ook compact. De ontwikkelingen rond detailhandel zijn echter nog steeds sterk in beweging. Andere initiatieven worden dan ook als serieuze opties bekeken. Het distributieplanologisch onderzoek uit 2012 zal daarom worden herijkt om een perspectief te bieden op de kansen voor vernieuwing en/of uitbreiding.

4. Verkennen verbetering entree aan de zijde van de Schiedamseweg

Dit gebied maakt deel uit van het winkelcentrum. Als speciaal 'deelproject' kunnen hier de mogelijkheden verkend worden om de entree en uitstraling van het winkelcentrum aan deze zijde te verbeteren en daarmee onoverzichtelijke en onveilige situaties aan te pakken (door gedeeltelijke sloop – winkelpaviljoen en bankgebouw - en aanpassing van omringende bebouwing), inclusief een bijpassende inrichting van het pleintje aan de Schiedamseweg. Daarbij speelt de Schiedamseweg ook een belangrijke functie als langzaam verkeersroute en als entree tot het dorp Kethel.

5. Toekomst garage Schiedamseweg

Uitbreiding van detailhandel aan deze zijde is vooralsnog niet meer aan de orde. De huidige situatie kan blijven bestaan. De gemeente zal wel de eigenaar contacten over de mogelijkheid de garage te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Als de eigenaar daarvoor kiest is een herontwikkeling naar woningbouw bespreekbaar.

6. Aanpak buitenruimte Bachplein/Hof van Spaland en omgeving

De aanpak van de buitenruimte in dit gebied is gepland voor 2018, wat met name geldt voor het Bachplein. Het openbaar gebied binnen het winkelcentrum Hof van Spaland is hierin niet mee genomen. De planontwikkeling wordt op korte termijn gestart. Er wordt rekening gehouden met een nader te bepalen fasering in relatie tot de woningbouwontwikkeling op het Bachplein (zie punt 2).

Los van mogelijke bouwplanontwikkelingen is het noodzakelijk vanuit onderhoud / beheer binnen 2 jaar de openbare ruimte op het Bachplein aan te pakken. Dat is steeds uitgesteld, maar dat kan niet langer wachten. Daarbij is het voor de aanpak gewenst in het plan uit te werken welk deel van het openbaar gebied – inclusief de wegenstructuur - definitief kan worden ingericht, dan wel een tijdelijke inrichting krijgt. Waarbij onder meer de rol en inrichting als evenemententerrein aan bod komt, maar ook het omgaan met de wateropgave.

Cruciaal in de voorstellen voor een kwalitatief goede inrichting en invulling van het Bachplein en Hof van Spaland zijn de definitieve parkeervraag (parkeernormen), de inrichtingsvoorstellen om die op te lossen in de openbare ruimte danwel in gebouwde parkeervoorzieningen, en het daarmee samenhangende parkeerregime (betaald, vrij parkeren). Daarnaast is het laden en lossen bij het winkelcentrum een aandachtspunt.

Doelstelling van deze aanpak is dat het centraal gelegen Bachplein / Hof van Spaland in Schiedam Noord een aantrekkelijke plek is en blijft om te winkelen en te verblijven en daarmee aantrekkelijk om te wonen voor specifieke doelgroepen, nauw verbonden met de omliggende buurten. Hiertoe als gemeente de basiskwaliteit terug brengen in de openbare ruimte, en inspelen op initiatieven voor

nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Gemeente, winkeliers, ondernemers en bewoners pakken daarin hun eigen rol en verantwoordelijkheid.

Elk onderdeel heeft zijn eigen dynamiek. De broodnodige aanpak van de buitenruimte als deelopgave 6 kan met name op het Bachplein niet langer wachten en is dus leidend. Dat zal ook effect hebben op de andere deelopgaven. De huidige planning voor de buitenruimte komt er op neer dat de voorbereidingen nu gaan starten, waarbij tussen september 2018 en september 2019 de uitvoering zal plaatsvinden. De nazorgfase zal voor het groen doorlopen tot april 2021. Het proces en planning van de sloop van de Blauwe Brug zal in samenhang hiermee worden gezien en afgestemd. Het streven is om het gebouw in het najaar van 2017 te slopen.

Er wordt één projectleider benoemd om de samenhang tussen alle onderdelen te bewaken. Om niet nog langer te vertragen heeft op 7 november 2016 reeds een startbijeenkomst plaats gevonden om alle onderdelen van dit plan van aanpak in beeld te krijgen, met ook een vertegenwoordiging van de winkeliers; tevens is in februari en maart van dit jaar over de aanpak gesproken met vertegenwoordigers van eigenaren en winkeliers.

Het proces van participatie en communicatie zal in de uitwerking van het plan van aanpak per deelopgave verschillen, waarbij het protocol van de participatie als uitgangspunt geldt, en met oog voor de verschillende belangen en verantwoordelijkheden van partijen. Bij dit proces hoort ook de communicatie over het project als geheel. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de wijkprocesmanager.

Er zijn om te beginnen de belangen van de bewoners in en direct rondom het plangebied. Het reguliere overleg met eigenaren en ondernemers van het winkelcentrum wordt gebruikt om als partners goed af te stemmen; dit gebeurt door het accountmanagement van Economische Zaken in nauwe samenhang met de projectleider. Tevens zal overleg zijn met andere ondernemers in het gebied, zoals de markt, garage, zorg/fysiotherapie en horeca. Afhankelijk van de deelopgave hebben ook naastgelegen maatschappelijke functies als scholen en kerk direct belang bij de ontwikkelingen.

Los van de direct belanghebbenden zal het communicatie- en participatieproces zich per deelopgave richten op de gebruikers van het Bachplein / Hof van Spaland als winkel- en verblijfsgebied, de bewoners van Schiedam Noord.

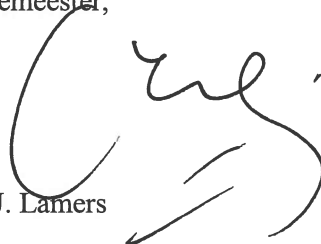
Er komt een projectopdracht waarin alle onderdelen van voorgenoemd plan van aanpak zijn verwerkt. Voor de aanpak van de openbare ruimte (wegen, pleinen, groen, riolering, ov en fietsparkeren) op Bachplein Zuid is voor 2018 budget beschikbaar in het integraal uitvoeringsprogramma buitenruimte (IUPB). De eenmalige sloopkosten van de Blauwe Brug en de afboeking van de boekwaarde, zullen in de exploitatie van de gemeente worden verantwoord, waarbij ook de jaarlijkse beheerlasten worden meegenomen.

Dit plan heeft de intentie via een samenhangende aanpak met verschillende deelopgaven de nodige ontwikkelingen in gang te zetten op het Bachplein / Hof van Spaland, met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid. Het college beschouwt de motie van uw raad van 12 juli 2016 en de toezegging van het college van 8 november 2016 over dit onderwerp hiermee als afgedaan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Schiedam,
de secretaris, de burgemeester,



mr. I.C.M. Baltus, ls



C.H.J. Lamers

Bijlagen

Kaart begrenzing onderzoeksgebied Bachplein / Hof van Spaland met deelopgaven

