



# Schiedam in beweging

Gemeentelijke ontwikkelvisie sportparken en vrijvallende locaties

juni  
12

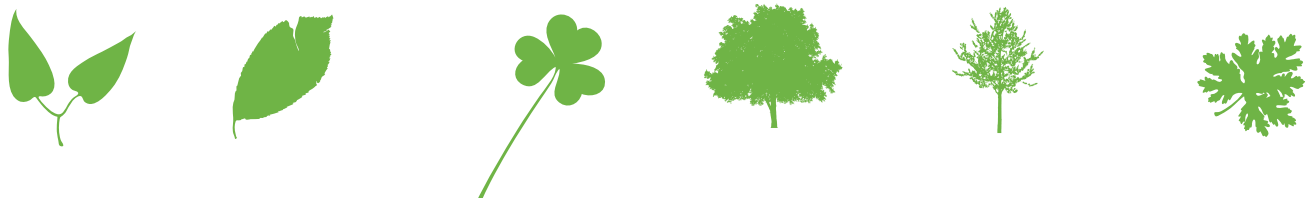


gemeente  
Schiedam



# Schiedam in beweging

Gemeentelijke ontwikkelvisie sportparken en vrijvallende locaties







## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Schiedam in beweging</b> .....	7
<b>2</b>	<b>Sport maakt ruimte</b> .....	9
<b>3</b>	<b>Moderne sportparken</b> .....	13
<b>4</b>	<b>Ruimte voor wonen</b> .....	19
<b>5</b>	<b>Ontwikkellocatie Harga</b> .....	21
<b>6</b>	<b>Ontwikkellocatie Thurlede, Kethel en Bijdorp</b> .....	29
<b>7</b>	<b>Ruimte voor groen; robuust groen en recreatief netwerk</b> .....	37
<b>8</b>	<b>Financiën, fasering en samenwerking met de markt</b> .....	41



*Park A4*



# 1 | Schiedam in beweging

## Inleiding en samenvatting

Met het raadsbesluit op 30 juni 2011 over het dubbelgebruik van het tunneldak van de A4, het verschuiven van sportaccommodaties en de herontwikkeling van de hierdoor vrijvallende locaties, heeft Schiedam gekozen voor een nieuwe oriëntatie: van beheren naar ontwikkelen. Daarmee ontstaan unieke nieuwe kansen om werk te maken van sociale stijging en het vitaliseren van de stad; belangrijke kernwaarden en opgaven uit de Stadsvisie Schiedam 2030.

Deze Ontwikkelvisie werkt, in lijn met de eerdere besluitvorming, deze opgaven verder uit. Er worden keuzes gemaakt over de toekomstige sportparken in Schiedam, het programma op de vrijvallende locaties en de groene randvoorwaarden en ambities bij deze transformaties. Daarbij wordt tevens ingegaan op de realisatie van de visie: de financiën, fasering, risico's en de samenwerking met de markt. De Ontwikkelvisie vormt het gemeentelijke kader voor het aangaan van afspraken met de markt over realisatie.



Bij elkaar vormt deze visie een integrale aanpak waarmee Schiedam in de komende jaren een aanzienlijke kwaliteitsimpuls krijgt die er op hoofdlijnen als volgt uitziet.

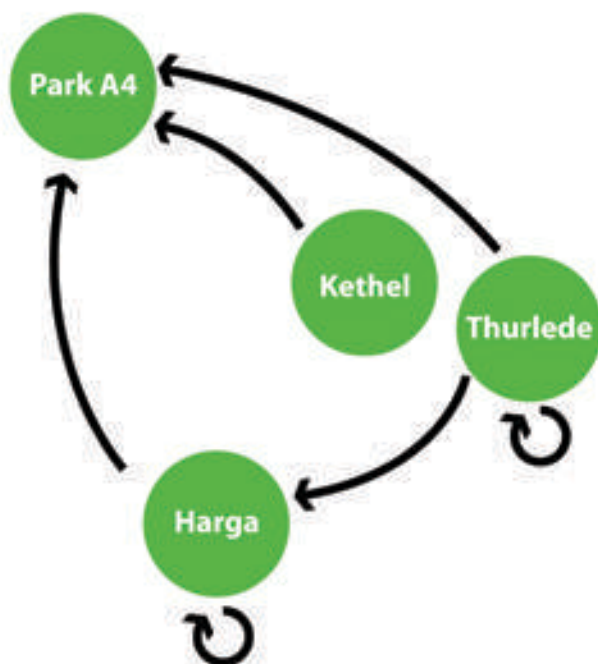
- Er komen drie moderne, optimaal gebruikte, multifunctionele en goed over de stad verspreide en bereikbare sportparken, waar vitale verenigingen hoofdbespeler zijn en ook de ongeorganiseerde sporter terecht kan. Sport maakt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en kan tegelijkertijd zijn sociaal-maatschappelijke functie optimaal vervullen.
- De vrijgespeelde locaties bieden ruimte voor ca. 1/3 deel van de nieuwe woningen die volgens de Woonvisie tot 2030 nodig zijn in Schiedam. De woonmilieus die hier binnen de regionale context ontwikkeld kunnen worden, zijn essentieel voor de kwaliteitsslag in het midden en hogere woonsegment van de stad en sluiten aan op wat de herstructurering doet voor de kwaliteit aan de basis van de woonmarkt.
- Ten opzichte van de Groene Long ontstaat een aanzienlijke groene kwaliteitsimpuls voor de stad (o.a. ecologie en verblijfskwaliteit; toevoeging Park A4) en versterking van groene structuren en verbindingen in de stad.
- Realisatie van deze visie vindt plaats op basis van externe financiering. Risico's worden met name beheerst door fasering die het mogelijk maakt opbrengsten en investeringen optimaal op elkaar af te stemmen. Verdere beheersing van risico's ligt in de te kiezen samenwerking met de markt, waarbij marktpartijen al op voorhand een deel van de financiële risico's op zich nemen. Adequaat projectmanagement zorgt daarbij voor borging van gemeentelijke belangen en beleidsdoelen.
- Deze Ontwikkelvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met klankbordgroepen van sportverenigingen en omwonenden. Ook de in 2011 betrokken marktpartijen zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de visie, zodat de inhoud daarvan op haalbaarheid is getoetst. Over inhoud en proces van de interactie met de sportverenigingen en de consultatie van de marktpartijen is geadviseerd door een onafhankelijke Expertise groep Sport en een Validatiecommissie.







## 2 | Sport maakt ruimte



De verschuiving van sport naar het tunneldak en de optimalisering van de benodigde ruimte voor sport betekent dat er in de stad ontwikkelingsruimte ontstaat die kansen biedt voor kwalitatieve impulsen in Schiedam. Er ontstaat ruimte om de belangrijkste elementen uit de Woonvisie te verwezenlijken door op hoogwaardige binnenstedelijke locaties te bouwen voor Schiedammers. Ook bieden de ontwikkellocaties ruimte voor commerciële voorzieningen en bedrijven en ruimte om de groen- en recreatiestructuur te versterken. De kosten voor het opnieuw huisvesten van de sport kunnen gedekt worden uit de herontwikkeling van de vrijgekomen locaties.

### De ontwikkellocaties

De ontwikkellocaties Harga, Bijdorp, Thurlede & Kethel liggen in de groene zone rondom de Poldervaart. De Poldervaart is een verborgen structuurdrager in Schiedam. De Poldervaart samen met de omliggende groene gebieden, zoals het Beatrixpark, Harga en volkstuinencomplex Vijfsluizen, zijn de Groene Long tussen Midden-Delfland en het getijde gebied langs de havens. Op het niveau van de ontwikkellocaties biedt de Poldervaart als structuurdrager kansen om groene woonmilieus te ontwikkelen.

Door de ontwikkelingsmogelijkheden op Harga en rondom het Beatrixpark kan de Groene Long langs de Poldervaart met relatief weinig ingrepen worden opgevaardeerd. De aan de Poldervaart grenzende gebieden worden gevarieerder, groener, ecologisch rijker en toegankelijker. De Poldervaart verbindt het stedelijk gebied met Midden-Delfland, door een vanzelfsprekende overgang tussen het Beatrixpark en het recreatieve landschap van Midden-Delfland. De gebieden rondom de Poldervaart bieden naast woonruimte veel recreatieve mogelijkheden, die het recreatieve programma van het Beatrixpark aanvullen.

Het dakpark van de A4 vormt een nieuwe Groene Long richting Midden-Delfland. De sport en recreatiemogelijkheden op het Park A4 worden goed verbonden met het recreatiegebied Midden-Delfland. Het plangebied voor deze Ontwikkelvisie is de groene long rondom het Park A4 en het totale gebied rondom de Poldervaart. De kansen en ambities voor het totale plangebied zijn in beeld gebracht.

Voor de locaties Park A4, Kethel, Thurlede, Harga en Bijdorp zijn business cases opgesteld.



### sportpark Kethel

SC Spaland voetbal  
VVK voetbal

### sportpark Harga

- Harga korfbal
- Spirit hockey
- SVDPW voetbal
- DTS hondensport
- HBSS voetbal
- SVV voetbal
- GHSV hondensport
- de Branderstad hondensport

SVHV honk- en softbal





### sportpark Thurlede

PPSC voetbal

DRGS voetbal + cricket en Excelsior cricket

PPSC

Asvion hockey + cricket

Excelsior '20 voetbal + cricket

DWS handbal

CKV Odi korfbal

Hargasport voetbal

Hermes-DVS voetbal en cricket

Ventura handbal

Spieringshoek 'Rebounce' tennis

**sportaccommodaties verdeeld over 3 parken; een mogelijke eindsituatie**



**sportaccommodaties: capaciteit en behoefte nu en straks**

sport	capaciteit	behoefte 2011	behoefte 2020	behoefte 2030
voetbal (za)	27 wedstrijdvelden	19 velden (za)	18 velden (za)	17 velden (za)
cricket				
hockey (za)	5,5 velden	5 velden	6 velden	6 velden
handbal	4 velden	4 velden	4 velden	3 velden
korfbal	1 kunst-, 1 natuurgras	1 kunstgras	1 kunstgras	1 kunstgras
honk/softbal	1 honk-, 1 softbalveld	1+1	1+1	1+1



# 3 | Moderne sportparken

## Visie en ambitie sport

Met de verschuiving van sport naar het tunneldak en de optimalisering van de benodigde ruimte voor sport werkt Schiedam aan de realisatie van drie moderne, optimaal en multifunctioneel gebruikte sportparken die goed in de omgeving zijn ingepast en goed bereikbaar zijn. In samenspraak met de sportverenigingen en burgers wordt zo een goede spreiding van sportvoorzieningen over de stad gerealiseerd.

Sport en bewegen staan in deze drie parken centraal, zowel in verenigingsverband als ongeorganiseerd en/of recreatief en zowel buiten als binnen. Vanuit het oogpunt van optimaal gebruik (gezonde exploitatie) is het uitgangspunt duurzame samenwerking aan te gaan met diverse maatschappelijke functies als onderwijs, welzijn en zorg. Dit ondersteunt de sociaal-maatschappelijke functie van sport. Bij dergelijke multifunctionele sportparken horen vitale verenigingen, dat wil zeggen verenigingen die zelfstandig (zonder gemeentelijke steun) duurzaam kunnen voortbestaan en ook in staat zijn om met elkaar, met de gemeente, met maatschappelijke partners en met omwonenden tot een goede invulling van de nieuwe sportparken te komen.

De ontwikkeling en uitvoering van het Schiedamse sportbeleid is nauw verbonden met de nieuwe sportparken en ontwikkellocaties. De Ontwikkelvisie geeft voor de sportparken de kaders aan wat betreft de verdeling van de velden over de drie sportparken.

Het ICS-rapport "Sportparken Schiedam; een visie op moderne sportparken" dat in februari en maart 2012 is opgesteld dient als inspiratie voor het bestuur van Schiedam en de sportverenigingen bij de verdere uitwerking van de nieuwe sportparken. Daarnaast is in de afgelopen maanden onderzocht wat nodig is voor het optimaal functioneren van sportverenigingen en wat de toekomstige capaciteitsbehoefte van de sportaccommodaties moet zijn. De capaciteitsbehoefte is uitgebreider terug te vinden in het sportbehoefte onderzoek van Andres Cum Suis.



A map of Schiedam, The Netherlands, showing two sports parks. Park A4 is a long, narrow strip of land in the upper left, outlined with a dashed black line and containing various green and yellow sports fields. Sportpark Harga is a larger, irregularly shaped area in the lower right, also outlined with a dashed black line, containing several green and red sports fields. The map shows a network of roads and waterways in light green and blue.

### Park A4

5 voetbalvelden  
atletiekbaan  
tennisbanen  
sporthal  
handbalvelden  
korfbalveld

### Sportpark Harga

8 voetbalvelden  
inclusief 1 cricketveld  
6 hockeyvelden  
tennisbanen




**hondensport**

**Sportpark Thurlede**

7 voetbalvelden  
inclusief 1 cricketveld  
handbalvelden  
korfbalveld

***sportparken en ontwikkellocaties***

 plangrens

 herontwikkeling locaties

### **Vitale sportverenigingen**

Een vitale sportvereniging is een vereniging die de continuïteit van de vereniging voor zowel de korte als lange termijn waarborgt door organisatorische en financiële gezondheid en daardoor in staat is een bijdrage te leveren aan de sportdoelstellingen en bredere maatschappelijke thema's in de stad. Bovenstaande definitie laat zich verder omschrijven op een aantal vitaliteitsaspecten van een sportvereniging, te weten: strategie en beleid, ledensamenstelling, organisatie, aanbod, accommodatie, financiën, maatschappelijke betrokkenheid en samenwerking.

Om de vitaliteit van de sportverenigingen te verbeteren wordt ingezet op verenigingsondersteuning, sportstimulering, subsidies, sportaccommodaties en mogelijkheden van samenwerking en fusies. Het uitgangspunt hierbij is dat de beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk worden ingezet.

### **Prognose capaciteitsbehoefte sportaccommodaties**

Door de huidige sportbehoefte in beeld te brengen en deze te relateren aan relevante trends en ontwikkelingen is in dit onderzoek een doorkijk gegeven op de toekomstige behoefte aan sportaccommodaties. De binnensportaccommodaties voldoen op jaarbasis momenteel aan de huidige behoefte vanuit onderwijs en sport. Door in de toekomst nadrukkelijk naar multifunctioneel gebruik te streven, zal een hogere bezetting bereikt kunnen worden. Hiermee kan ook de exploitatie van de voorzieningen verbeteren. Gedurende de piekmaanden (oktober - april) is er voor de sporthallen een latente behoefte aan sportgebruikers die in de huidige situatie niet gehuisvest kunnen worden.

Voor de buitensportaccommodaties is geconstateerd dat er in algemene zin in Schiedam een overschot bestaat aan velden, met name voetbalwedstrijdvelen. Verder is geconstateerd dat er in Schiedam op dit moment een relatief groot aantal sportverenigingen (met name voetbalverenigingen) bestaan.

Om te voorzien in de behoefte bij optimaal gebruik - waarbij verenigingen gebruik



## Drie sportparken

In deze Ontwikkelvisie is voor de drie toekomstige sportparken een voorkeursscenario opgetekend over de verdeling van de velden over de sportparken.

Op dit moment zijn er 22 grasvelden en 5 kunstgrasvelden voor voetbal en 5 kunstgrasvelden voor hockey. In de toekomst kan dit, rekening houdend met groei van de sporten, geïntensiveerd worden tot 18 à 20 kunstgras voetbalvelden en 6 kunstgras hockeyvelden. De locaties Park A4 en Harga geven mogelijkheden om in zowel benodigde buiten- als binnensportaccommodaties te voorzien.

De twee Schiedamse hockeyclubs hebben aangegeven de mogelijkheid van een fusie te willen onderzoeken. Een nieuwe hockeyclub Schiedam kan dan al in een vroeg stadium gerealiseerd worden op Harga. Deze nieuwe hockeyclub heeft dan 6 kunstgrasvelden (waarvan 1 reeds bestaand veld).

Het benodigd aantal voetbalvelden wordt verspreid over de 3 sportparken Park A4, Harga en Thurlede. Op Park A4 komen 5 voetbalvelden, op sportpark Harga 8 voetbalvelden (waarvan er 2 gecombineerd kunnen worden voor cricket) en op sportpark Thurlede 7 voetbalvelden (waarvan er 2 gecombineerd kunnen worden voor cricket).

Op Park A4 en in Thurlede is plek voor handbal- en korfbalverenigingen. De hondensport-verenigingen op Harga worden verplaatst naar de Spaanse Polder.

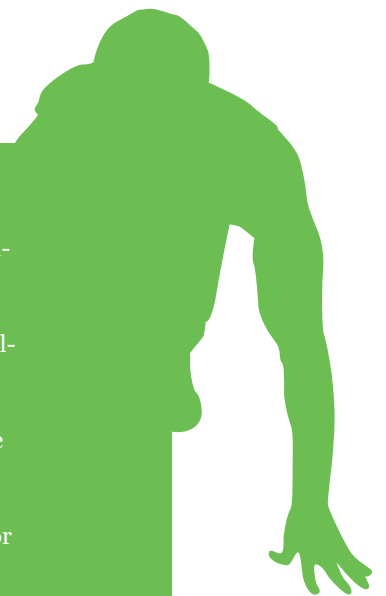
Met de gemeente Vlaardingen wordt onder meer gesproken over een samenwerking op het gebied van atletiek en honkbal. In het voorliggende voorkeursscenario is op Park A4 ruimte voor een atletiekbaan. De honkbalverenigingen van Schiedam en Vlaardingen onderzoeken een mogelijke fusie waarbij de honkbalvelden mogelijk op de locatie van de atletiekbaan in Vlaardingen komen.

maken van elkaars velden om tot een optimale bezetting te komen - zou met aanzienlijk minder voetbalwedstrijd velden kunnen worden volstaan. Daarnaast is duidelijk dat een aantal sporten in absolute zin geen knelpunten ervaart. Omdat deze sporten (hockey, handbal, korfbal) nu over twee locaties zijn verspreid is er in sommige gevallen sprake van een knelpunt op de ene locatie en een overschot op de andere locatie. Er liggen dus nadrukkelijk kansen om het ruimtegebruik te optimaliseren door verenigingen op één locatie te huisvesten en samen gebruik te laten maken van dezelfde sportaccommodatie.

De realisatie van de sportvoorzieningen in Park A4 en de verschuivingen die hierdoor plaats gaan vinden zullen ook een regionale impact hebben. Daarom zoekt de gemeente op voorhand afstemming met de omliggende gemeenten over de behoefte aan sportvoorzieningen. De gemeenten kunnen hierdoor gezamenlijk een meer registrerende rol gaan vervullen bij de toekomstige ontwikkelingen van bovengemeentelijke voorzieningen.

### Participatie en interactie sport

De transformatie naar drie sportparken van de toekomst zal op de huidige sportlocaties Kethel, Bijdorp, Harga en Thurlede tot verplaatsingen leiden en tot de noodzaak voor verenigingen om meer samen te werken. De impact van dit proces is voor met name de sportverenigingen groot, terwijl het tempo vanwege de dynamiek in het totale project "Sportparken en ontwikkellocaties" hoog is. Om tot kwalitatief goede en gedragen resultaten te komen wordt sinds januari 2012 een proces van zorgvuldige interactie met de sportverenigingen (Klankbordgroep Sport) en omwonenden (Klankbordgroep omwonenden Park A4) gevoerd. Dit proces voorziet in intensieve samenwerking en informatie uitwisseling tussen alle betrokkenen. Een externe groep van onafhankelijke experts, de Expertisegroep Sport, adviseert over dit proces en toetsen de tussen- en eindproducten daarvan.







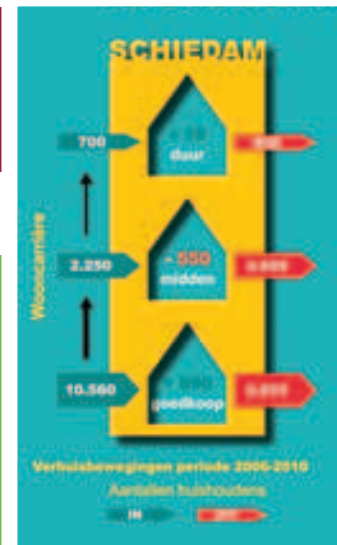
# 4 | Ruimte voor wonen

## Visie en ambitie wonen

Door de vrijgekomen ruimte op de huidige sportaccommodaties is er ruimte om belangrijke elementen uit de Stads- en Woonvisie te gaan realiseren.

De centrale ambitie bij de realisatie van de Woonvisie is dat Schiedam een beter afgewogen woningvoorraad en meer verschillende woonmilieus wil ontwikkelen. Zo krijgen alle Schiedammers kans op een wooncarrière, waardoor zij zich gedurende hun gehele levensloop kunnen binden aan de stad. De locaties Thurlede en Kethel hebben een unieke ligging aan het Beatrixpark. Hierdoor is het mogelijk hier middeldure en dure woningen te bouwen in een zeer groen woonmilieu.

Tegelijkertijd kunnen er op Harga betaalbare (sociale) en middeldure woningen gebouwd worden in een compacte en groene buurt.



## Woonvisie als uitwerking van de Stadsvisie Schiedam 2030

De Woonvisie Schiedam is verbonden aan de vier wonen-gerelateerde hoofdogaven uit de Stadsvisie:

1. Gevarieerd wonen in de binnenstad;
2. Levensloopvriendelijke wijken;
3. Sociale stijging; mogelijkheden voor wooncarrière; en
4. De stedelijke vernieuwing.

Alle Schiedammers moeten een woning kunnen vinden die past bij hun wensen en inkomen. Op dit moment is dat te vaak nog niet het geval en vinden Schiedammers geen woning die past bij een beter inkomen of een groter gezin. Ook is de kwaliteit van veel woningen niet goed genoeg. Dit is te verbeteren door woningen in de bestaande wijken op te knappen en te vernieuwen. Daarnaast wordt de verscheidenheid binnen de stad versterkt door aantrekkelijke nieuwe woongebieden te ontwikkelen. De ontwikkellocaties bieden daarvoor een uitgelezen mogelijkheid.

## Nieuwe woonmilieus, verscheidenheid door stedelijke vernieuwing

Voor de stedelijke vernieuwing heeft de gemeente Schiedam vier belangrijke ambities. Er moeten meer soorten woonmilieus worden gebouwd. Er is behoefte aan meer koopwoningen. Schiedam streeft daarbij naar een verdeling in 2030 van 60% koopwoningen en 40% huurwoningen. Dat kan door in de bestaande wijken nieuwe woningen te bouwen, een deel van de huidige huurwoningen te verkopen, en nieuwe gebieden met koopwoningen te ontwikkelen. In 2030 is er behoefte aan 35% eengezinswoningen (woningen met een tuin) en 65% meergezinswoningen (appartementen en maisonnettes). De kwaliteit van de bestaande woningen kan omhoog, met name door particuliere woningeigenaren te stimuleren hun woning te verbeteren en door corporatiewoningen te renoveren.

Ontwikkeling van twee woonzorggebieden in respectievelijk het noordelijk en zuidelijk stadsdeel ondersteunt de ambitie om van Schiedam een levensloopvriendelijke stad te maken, met voor elke levensfase een passende woning en buurt.





## 5 | Ontwikkellocatie Harga

### Harga

Naast een nieuw woonmilieu blijft Harga ook één van de drie sportlocaties in Schiedam. Stapsgewijs kunnen de sportvoorzieningen op Harga geïntensiveerd worden zodat een compact, volwaardig, multifunctioneel en optimaal gebruikt sportpark ontstaat. Het nieuwe sportpark Harga heeft ruimte voor 8 voetbalvelden, 6 hockeyvelden en mogelijkheden voor ongeorganiseerde sportbeoefening. Met de mogelijkheid voor een nieuwe sporthal en een nieuwe school op Harga kan er een bijzondere combinatie van sport en onderwijs in Schiedam ontstaan. Het nieuwe sportpark Harga is 14 hectare groot en is langs de A4 gesitueerd zodat de woningen op afstand blijven van de snelwegen.

Tussen de Hargalaan en de A20 is ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen en/of bedrijven direct aan de snelwegafslag. Hier is 4 hectare bruto ter beschikking voor commerciële functies, met name grootschalige detailhandel.

Door de transformatie van de sportparken komt er een ontwikkellocatie van 19 hectare bruto vrij op Harga voor wonen en andere voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen en zorg.

Met deze mix aan functies kan Harga langzaam en in kleine stappen uitgroeien tot een betekenisvol gebied voor heel Schiedam met wonen, sport en voorzieningen.

### Wonen in Harga

In Harga is ruimte voor een suburbane grondgebonden compacte woonwijk van circa 500 woningen in het bereikbare en middeldure segment. Langs de Hargalaan benadrukt de stevigere bebouwing de entree van Schiedam. De woonbuurt komt te liggen tussen het sportpark en de Poldervaart. Een groene verbinding door de woonbuurt verbindt het sportpark met de woningen en de Poldervaart. De woningen worden ontsloten vanaf de Olympiaweg. Deze wordt verlengd in de richting van de parkeerplaats van het ziekenhuis naar de rotonde op de Hargalaan.

De ligging van Harga aan de Poldervaart blijft nu vrijwel onopgemerkt, maar biedt veel potentie voor verdere ontwikkeling waarbij de Poldervaart de structuurdrager is van het grote groengebied dwars door Schiedam. Rondom de Poldervaart komt de Campuszone met een bijzonder programma voor onderwijs, zorg en wonen. De campus vormt een geleidelijke overgang tussen de sportvelden en de woonbuurt.

*referentiebeelden Harga*





*opgaven in de verre toekomst*







*mogelijke uitwerking Harga*

## Bedrijvigheid

Tussen de Hargalaan en de A20 is ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen en/of bedrijven direct aan de snelwegafslag. Hier is 4 hectare bruto ter beschikking voor commerciële functies, met name grootschalige/perifere detailhandelsvestigingen met een toegevoegde waarde voor de stad.

## Gebruik maken van de bestaande groenstructuren

Harga is een klassiek sportgebied uit de jaren '50 dat als een enclave tussen de Poldervaart, de rijksweg A20 en A4 en het spoor ligt. De voetbalvelden, de windsingels, de waterstructuur, de lanen en de aanwezigheid van veel volgroeide bomen bepalen het groene beeld van Harga.

Op Harga gaan we uit van het bestaande ruimtelijke raamwerk van groen, water en wegen. Op deze manier is een langzame transformatie van het gebied mogelijk zonder grote voorinvesteringen.

De groenstructuur krijgt tegelijkertijd met de woningbouwontwikkeling een kwaliteitsverbetering. Het groene raamwerk van Harga bepaalt het toekomstige beeld.

### Harga

Vanaf 1957 wordt het Sportpark Harga in gebruik genomen als verzamellocatie voor de verschillende Schiedamse sportverenigingen. In de loop der tijd ontstaat er een efficiënt verkaveld sportcomplex, waarbij waterpartijen en bomenrijen de velden van de verschillende verenigingen van elkaar scheiden. Harga heeft het karakter van bospark, waarbij sportvelden ingebed liggen tussen bosstroken en waterpartijen. De grootte van het aaneengesloten gebied maken Harga bijzonder.

Harga heeft een grote ecologische waarde. Vooral in de bermen zijn veel bijzondere planten aanwezig, daarnaast zorgt veel bosplantsoen voor goede verbindingen van de verschillende groengebieden. Het bos biedt leefruimte voor veel bos- en stadsvogelsoorten. Bijzonder is de aanwezigheid van de Groene specht. Er zijn diverse grondgebonden zoogdiersoorten en vleermuizen aanwezig. Beperkt door veel schaduw op het water zijn er maar enkele amfibieën, wel zijn er beschermde vissoorten aanwezig. Daarnaast komen er diverse soorten ongewervelden voor.



## Duurzame ontwikkeling

Harga wordt duurzaam ontwikkeld doordat de kwaliteiten van het bestaande ruimtelijk raamwerk gebruikt worden en de transformatie in langzaam tempo kan verlopen. Het bestaande ruimtelijk raamwerk wordt hergebruikt. Het opgaand groen, het water, de Olympiaweg en een aantal sportvelden zijn ingepast in de nieuwe plannen voor Harga. Op het sportpark Harga kunnen 1 hockeyveld en 5 voetbalvelden op hun huidige plek blijven liggen.

Het robuust ruimtelijk raamwerk is duurzaam omdat het in de loop van de tijd verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in zich op kan nemen. Door de trage ontwikkeling ligt het eindbeeld niet vast; de ontwikkelingen zijn een schuifpuzzel in de tijd. Oplossingen voor omgevingsfactoren die van invloed kunnen zijn op de inrichting van het gebied worden in het planproces meegenomen, zoals geluidwerende maatregelen en afstemming met de molenbiotoop van Babbersmolen.

Harga is voor de fietser en voetganger goed verbonden met de binnenstad van Schiedam. Het gebruik van duurzame vervoersmiddelen richting het centrum wordt gestimuleerd door de autobereikbaarheid richting het centrum niet te verbeteren. De OV-halte Nieuwland is op loopafstand. Voor een duurzame ontwikkeling is het belangrijk dat het plangebied niet traditioneel en integraal opgehoogd wordt.

De flexibiliteit ten aanzien van het te ontwikkelen programma en de woningtypes moet zo groot mogelijk blijven. Duurzame oplossingen ten aanzien van energie en architectuur moeten op het niveau van de individuele woning gezocht worden.

De ecologische kwaliteit van Harga ligt in de grootte en aaneengeslotenheid van het gebied. Met betrekking tot recreatie is Harga een functionerend, klassiek sportpark met veel afgesloten sportcomplexen. De aanwezige, robuuste groenstructuur ondersteunt zowel de stadsecologische waarde van Harga, als ook de belevingswaarde van sporten in een groene omgeving.

Harga beschikt, zowel ecologisch als recreatief, over zeer zwakke verbindingen met de omgeving. Door bij toekomstige ontwikkelingen de kwaliteit van het groen en de verbindingen met de omgeving te verbeteren kan Harga zowel op gebied van stadsnaamtuur als op gebied van recreatie een belangrijke bijdrage leveren aan het groene netwerk van Schiedam.

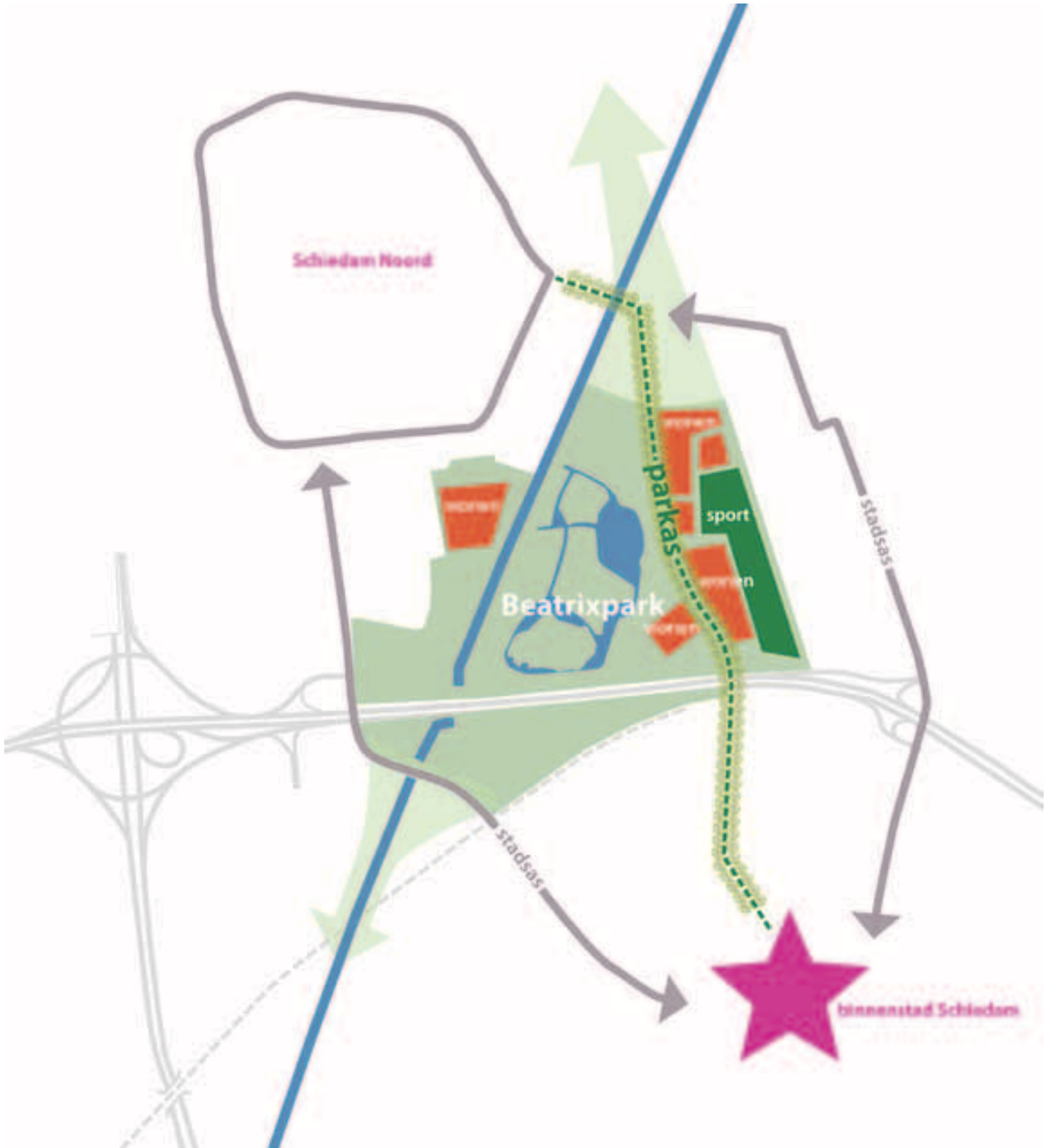








*illustratie wonen op Harga*





## 6 | Ontwikkellocatie Thurlede en Kethel

### Thurlede, Kethel en Bijdorp

In Kethel en Thurlede ontstaat ruimte voor groene en ontspannen woonmilieus. In Thurlede blijft in gereorganiseerde vorm één van de drie sportparken van Schiedam. Stapsgewijs kunnen de sportvoorzieningen in Thurlede geïntensiveerd worden zodat een compact, volwaardig, multifunctioneel en optimaal gebruikt sportpark ontstaat. Het sportpark is gesitueerd langs het spoor zodat de woningen op afstand hiervan blijven in verband met geluidsoverlast. Zo grenzen er zoveel mogelijk woningen aan het Beatrixpark.

Het vernieuwde sportpark Thurlede heeft ruimte voor 7 voetbalvelden, waarvan 2 velden ook voor cricket gebruikt kunnen worden. Naast voetbal en cricket is er plek voor korfbal en handbal. Tevens worden in combinatie met het nabij gelegen Beatrixpark mogelijkheden geboden voor de ongeorganiseerde sport. Het nieuwe sportpark is 8 hectare groot.

De locatie Bijdorp komt vrij door de verplaatsing van de honkbalvelden. Door de ligging en ontsluiting van Bijdorp is deze locatie niet geschikt voor woningbouw. Bijdorp kan gebruikt worden om een deel van de volkstuinen van Thurlede te verplaatsen. Dit deel van de volkstuinen kan zo een ander karakter krijgen, doordat het naast Nieuwland is gesitueerd. Nieuwe doelgroepen kunnen zo bereikt worden.

### Wonen in Thurlede en Kethel

In Thurlede en Kethel zullen suburbaan grondgebonden en suburbaan exclusieve woonmilieus worden gerealiseerd. Deze woningbouwplannen leveren differentiatie en een kwaliteitsverbetering op voor het wonen in Schiedam en voor de levendigheid van het Beatrixpark. De volledige rand van Thurlede langs het Beatrixpark wordt benut voor woningbouw. Dit levert een aantrekkelijk woonmilieu aan het park op en de veiligheid en levendigheid van het Beatrixpark worden sterk verbeterd. De Parklaan wordt doorgetrokken tot aan de 's Gravenlandseweg. De Parklaan krijgt een nieuwe inrichting als woonstraat en fietsroute.

In Thurlede kan men wonen aan het Beatrixpark door de bestaande "groene kamers" te benutten voor woningbouw. Door de volgroeide groenstructuur sluiten de kamers naadloos aan op het Beatrixpark. In het Beatrixpark is op de huidige locatie van de handbal en korfbal ruimte voor een compact woonblok met uitzicht op het park. In Thurlede is 15 hectare bruto beschikbaar voor woningbouw. Hier zijn circa 400 woningen voorzien in het dure en middeldure segment.

Voor Kethel geldt hetzelfde woonconcept van het wonen in een groene kamer aan het Beatrixpark. De locatie Kethel wordt ontsloten via Schiedam Noord. In Kethel is 5 hectare bruto beschikbaar voor woningbouw. Hier worden circa 100 woningen in een lage dichtheid en in een dure tot middeldure categorie gebouwd.

Het fasegewijs ontwikkelen van Thurlede en Kethel maakt het mogelijk om in te spelen op de vraag vanuit de markt op dat moment.

*referentiebeelden wonen Thurlede en Kethel*





*opgaven in de verre toekomst*





*mogelijke uitwerking Thurlede en Kethel*



## Gebruik maken van de bestaande groenstructuren

De ruimtelijke kwaliteit van Thurlede kenmerkt zich door de sterke compartimentering met bossages. De huidige sportvelden bestaan uit verschillende open groene kamers die omringd zijn door volgroeide bomen en sluiten goed aan op het Beatrixpark. Thurlede en Kethel worden zoveel mogelijk ontwikkeld vanuit de bestaande structuren van groen, water en wegen. Op deze manier is een langzame ontwikkeling mogelijk met in iedere fase een groen eindbeeld. Per fase kan de kwaliteit van de groenstructuur verbeterd worden.

Het Beatrixpark is een groene long richting Midden-Delfland. De transformatie van het gebied in en rondom het park maken het mogelijk om een robuustere groene verbinding naar Midden-Delfland te maken.

### Thurlede

Het Nieuwe Stadspark in Kethel (nu: Prinses Beatrixpark) wordt tussen 1952 en 1959 onder leiding van tuinarchitect J.J. Schippers als landschappelijk wandelpark met heemtuin, sportvelden, volkstuinen en een kinderboerderij aangelegd. Het park is een compensatie voor het voormalige Sterrenbos, waar destijds door Wilton-Feijenoord een nieuwe dokhaven met bijbehorende gebouwen aangelegd werd. Door de geringe drooglegging is het park vaak drassig, waardoor het gebruik beperkt is. Bij de aanleg werden vooral snelle groeiers geplant, die hun leeftijdsgrens naderen. Het park heeft, om aan zijn recreatieve doeleinden te blijven voldoen, groot onderhoud nodig. Toegangen naar het park zijn vaak verstopt, ondanks zijn ligging functioneert het park amper als verbinding tussen de twee verstedelijkte gebieden van Schiedam.

Het Beatrixpark heeft het karakter van bospark, waarbij bos afgewisseld wordt met open weides en waterpartijen. De groenstructuur van het Beatrixpark vormt een eenheid met de op het volkstuinencomplex aanwezige, zeer gevarieerde beplanting en met de boskamers van sportpark Thurlede. De sportvelden zelf zijn ecologisch inactief.

Het Beatrixpark met het sportpark Thurlede en het volkstuinencomplex heeft een zeer hoge ecologische waarde, vooral door het grote, aaneengesloten oppervlak en de vertoonde diversiteit. Floristisch vertoont het gebied weinig variatie, het biedt wel leefruimte voor (vooral) bosvogels, waaronder een aantal bijzondere soorten zoals een groene specht. De populatie zoogdieren is zeer divers en gevarieerd, er komen bijvoorbeeld wezels voor. Amfibieën zijn lokaal goed vertegenwoordigd, vissen met voorkeur voor troebel water (karper, brasem) zijn aanwezig. Ongewervelden zijn onder andere door sprinkhanen, vlinders, libellen en krekels goed vertegenwoordigd. Het groen vertoont veel achterstallig beheer, waardoor de leeftijdsopbouw eentonig is. Meer diversiteit in het groen is wenselijk.



## Duurzame ontwikkeling

Door op Thurlede en Kethel de aanwezige ontsluitingsstructuur te hergebruiken en de groenstructuur te handhaven en te verbeteren is het ruimtelijke raamwerk duurzaam. Collectieve openbare ruimtes kunnen onderdeel uitmaken van het aantrekkelijk vormgegeven waterretentiesysteem. Hierdoor wordt het regenwater maximaal in het gebied vastgehouden en wordt het afstromen naar de omliggende watergangen zoveel mogelijk gereduceerd.

De fasegewijze ontwikkeling maakt het aantrekkelijk, om naast de gebruikelijke bouwkundige maatregelen, collectieve oplossingen voor warmte- en energieopwekking en water(her)gebruik toe te passen. Warmte-koudeopslag, blokverwarming en vormen van grijswatergebruik zijn hier economisch voordelig in te zetten. In de planontwikkeling van Thurlede zijn geluidwerende maatregelen onderdeel van het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu.

De ontwikkelingen in Thurlede zijn optimaal aangesloten op het fietsnetwerk van Schiedam.



Ecologisch en recreatief mist het gebied verbindingen met het stedelijk gebied. Vooral de A20 vormt een barrière naar het zuiden, waardoor het park afgesneden wordt van het stadscentrum. Ingangen naar het park zijn vaak onvindbaar en weinig aantrekkelijk ingericht, wat de drempel verhoogd, om naar het park toe te gaan. Het park heeft de potentie om als een belangrijke schakel tussen het noordelijke en het zuidelijke stadsgebied te functioneren. Een logische route vanuit Schiedam noord naar het stadscentrum, het station of één van de scholen zou door het park kunnen lopen. Door de zwakke verbindingen komt het park deze functie nauwelijks na.

Door bij toekomstige ontwikkelingen de groene kamers in Thurlede als uitgangspunt te nemen blijven de ecologische verbindingen in stand. De kwaliteit van de groene kamers kan verbeterd worden door meer diversiteit en een betere leeftijdsopbouw aan te brengen in het groen.

### Kethel

Het gebied is door de verschillende functies sterk gedifferentieerd. De algemene indruk is die van een bosgebied met enkele open ruimten.

Sportpark Kethel wordt gekenmerkt door sportvelden met daar omheen een robuust maar enigszins vervallen bosgebied. In en rond het bosgebied lopen een aantal sterke waterwaterpartijen die onderling sterk verschillen in kwaliteit. Het gebied is overwegend nat.

De voormalige landijsbaan doet tegenwoordig dienst als kruidige ruigte met enkele hakhoutwallen. Het gebied is vrijgekomen nadat hier de landijsbaan in onbruik is geraakt en sindsdien ingericht als natte natuur. Kenmerkend is de poldernatuur op veengronden met een specifieke vegetatie, opvallend is de Lepelaar die hier af en toe komt foerageren. Verder komen hier veel libellen en juffers voor.







*illustratie wonen aan het Beatrixpark*





*ecologische hoofdstructuren in Schiedam*



*stadsecologie voor mensen, dieren en flora en fauna*



# 7 | Ruimte voor groen; robuust groen en recreatief netwerk

## Groen in de ontwikkellocaties

De ontwikkellocaties Thurlede en Kethel vallen onder het Bestemmingsplan Groene Long. Harga en het Park A4 (m.u.v. een klein gebied rond Kethelhage) maken onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur, zonder dat deze gebieden in de Groene Long zijn opgenomen.

Ontwikkeling van deze gebieden kent kansen en bedreigingen. De sportvelden die ecologisch vrijwel geen waarde hebben, bieden ruimte voor de ontwikkeling van huizen met tuinen. Huizen met tuinen hebben een hogere ecologische waarde dan (kunst)grasvelden, waarbij gelet moet worden op effecten op de relatieve rust in deze gebieden.

Door de bestaande groen- en waterstructuren tussen de sportvelden te handhaven blijft het ecologisch netwerk van corridors en "stepping stones" in stand. Ontwikkeling van deze locaties draagt bij aan een kwaliteitsimpuls voor deze veelal vervallen bosplantsoenen.

De ontwikkellocaties bieden de mogelijkheid om de hoofdgroenstructuur kritisch te beoordelen. Verschillende delen van de fysiek aanwezige groene buitenruimte vallen niet onder de Groene Long. Locaties zoals het dakpark van de A4 maar ook delen van Harga zouden, na aanleg, formeel kunnen worden toegevoegd aan de hoofdgroenstructuur. Daarmee wordt een nieuwe hoofdgroenstructuur vormgegeven en vastgelegd.

Vorbereiding op de ontwikkeling zoals het bouw- en woonrijpmaken kunnen een nadelig effect hebben op een deel van de bestaande groenstructuren. Dit houdt in dat een deel van de bestaande bosplantsoenen opnieuw moeten worden ingericht, waardoor de huidige ecologische waarde tijdelijk teniet wordt gedaan. In verband daarmee zal zorgvuldig moeten worden afgewogen waar deze groenstructuren al dan niet volledig in stand gehouden kunnen worden en hoe het rooien van bestaande en aanleggen van nieuwe groengebieden wordt gefaseerd. Met de juiste fasering blijft er in principe altijd voldoende leefgebied beschikbaar voor de aanwezig flora en fauna. Hiermee zal er op langere termijn een kwaliteitsverbetering van de bestaande ecologische structuren worden behaald en zal de recreatieve gebruikskwaliteit toenemen.

## Groene impuls voor de ontwikkellocaties

Kijkend naar de bestemming en de doelstellingen voor de Groene Long is het vooral zinvol om te kijken naar de kansen voor kwalitatieve compensatie. Voor het behouden en versterken van ecologische en recreatieve waarden is behoud van de samenhang tussen gebieden, het totale volume van gebieden en de kwaliteit binnen die gebieden van groot belang.

Door op de sportvelden woningen met tuinen te bouwen neemt de ecologische waarde daarvan enigszins toe en worden economische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Door het kwalitatief versterken en opwaarderen van de bestaande groen- en waterstructuren daar omheen wordt de ecologische en recreatieve waarde daarvan verhoogd. Gelet op het belang van groene ruimte en massa, blijft herontwikkelen maatwerk.



*ecologisch dode sportvelden worden omgevormd tot woningen met tuinen*



**Bestemmingsplan de Groene Long**

### **Bestemmingsplan Groene long**

De groen- en waterstructuur van Schiedam is beschreven in het Groenstructuurplan, het Bestemmingsplan Groene Long, de Bomennota en het Waterplan Schiedam. Het Groenstructuurplan en de Bomennota beschrijven groenstructuren, laanbeplantingen, bomenstructuur en wijk- en buurtgroen.

In het Bestemmingsplan Groene Long wordt een deel van deze groenstructuren aangewezen als een beschermde hoofdgroenstructuur. Deze hoofdgroenstructuur bestaat uit een aaneenschakeling van parken en groengebieden (hierna de longen genoemd) van Midden-Delfland tot aan de Nieuwe Maas. Deze longen spelen een belangrijke rol voor de flora en fauna in de stad. De flora en fauna vinden hier een robuust en aaneengesloten leefgebied. Daarnaast hebben de Groene Longen een belangrijke functie voor de mens. In de Groene Longen kan worden gerecreëerd en gesport en kunnen de inwoners van Schiedam even op adem komen. De twee belangrijkste pijlers onder het Bestemmingsplan Groene Long zijn dan ook: ecologie en recreatie.

De longen hebben een beschermde status, naast deze longen vinden wij in de stad nog een aantal grotere groengebieden die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen maar wel een belangrijke rol spelen voor ecologie en recreatie. Gedacht kan worden aan sportpark Harga en het, tot voor kort braakliggende, talud van de A4. Dit is verder uitgewerkt in de notitie Groen Schiedam, op weg naar een robuust groen en recreatief netwerk.

### **Kwaliteit**

Verschillende gebieden hebben verschillende kenmerken en kwaliteiten. De ene long functioneert daarmee beter dan de andere. Zo heeft bijvoorbeeld park Maasboulevard een sterke recreatieve functie door de aanwezigheid van open ruimte aan het water maar is dit gebied ecologisch iets minder hoogwaardig. Vergelijken we dit met het





**totale groenstructuur van Schiedam**

Prinses Beatrixpark, een bosgebied met water en open ruimtes, dan zien we dat recreatie en ecologie daar hand in hand gaan. De sportparken Thurlede en Kethel hebben een sterke scheiding tussen recreatie op de sportvelden zelf en natuur in de omliggend bosplantsoenen en watergangen. De (kunst)grasvelden zijn ecologisch gezien min of meer woestijnen maar voor de sport van groot belang terwijl andersom de omliggende groenstructuren ecologisch van belang zijn maar nauwelijks een recreatieve waarde vertegenwoordigen. Deze twee samen zorgen ervoor dat er in het groen gesport kan worden en dat er voldoende ruimte is voor de flora en fauna. De beheer-kwaliteit van de bosplantsoenen laat wel het een en ander te wensen over.

### **Compensatie**

De longen zijn beschermd. Aangewezen gebieden zijn primair bestemd voor het behoud en versterking van de karakteristieke natuurwaarde. De belangrijkste doelstellingen zijn: het behouden en versterken van de samenhang tussen gebieden, een gebied met een zo hoog mogelijke specifieke ecologische kwaliteit, het bevorderen van zo divers mogelijke leefgemeenschappen, het bevorderen van natuurontwikkeling en het bevorderen van educatieve-, recreatieve- en beleevingswaarde.

Plannen voor andere ontwikkelingen maken, wanneer zij in strijd zijn met het bestemmingsplan, compensatie noodzakelijk. Compensatie kan kwalitatief en kwantitatief plaatsvinden.

Kwantitatieve compensatie betekent dat voor een m<sup>2</sup> verloren Groene Long een nieuwe m<sup>2</sup> moet worden aangewezen. In principe biedt de huidige stedelijk hoofd-groenstructuur hiervoor voldoende ruimte. Niet elk groen gebied in de stad is namelijk aangewezen als onderdeel van de Groene Long. Op die manier kan bijvoorbeeld het aanwijzen van het toekomstige dakpark of delen van Harga worden gebruikt voor kwantitatieve compensatie. Daarmee wordt in theorie bestaande groene ruimte geruild voor groene ruimte.







## 8 | Businesscase en fasering

De financiële onderbouwing van deze Ontwikkelvisie is gebaseerd op de verkoop of uitgifte van gemeentelijke gronden aan private partijen of particulieren. Na deze grondtransacties zullen op deze grond voornamelijk woningen gebouwd worden en in beperkte mate commerciële voorzieningen. De gemeentelijke grond is nu overwegend in gebruik als sportaccommodatie. Er komt ruimte vrij op de sportaccommodaties doordat er sport verplaatst kan worden naar Park A4 en door een herschikking op de bestaande sportaccommodaties.

### Ontwikkelingsstrategie

De ontwikkelingsstrategie voor Harga, Thurlede en Kethel gaat uit van een ruimtelijk raamwerk waarbinnen meerdere ontwikkelingen mogelijk zijn. De locaties kunnen onafhankelijk van elkaar worden ontwikkeld in volgorde en in tijd. De programmatische invulling van de locaties is uiteindelijk afhankelijk van de actuele marktsituatie. Dat vereist een ontwikkeling die een grote mate van flexibiliteit koppelt aan een goede fasering. Gezien de huidige onzekerheid op de woningmarkt moet het mogelijk zijn om ontwikkelingen te staken zonder dat dit tot grote financiële consequenties leidt en moeten, als daar kansen voor zijn, ontwikkelingen ook weer snel opgepakt kunnen worden.

De Ontwikkelvisie kent een eerste fase die loopt van 2013 tot 2019 en bestaat uit:

1. uitplaatsing van de hondensport
2. aanleg van één gecombineerde hockeyaccommodatie op Harga, ten zuiden van de Hargalaan
3. herontwikkeling van ca. 3,5 ha tussen A20 en Hargalaan met commercieel programma
4. aanleg van Park A4; zuidelijk tunneldak (groen; recreatie) en sportpark (exclusief atletiekbaan)
5. start van de herontwikkeling van Kethel

De dialoog met de marktpartijen is er op gericht om deze eerste fase in samenwerking met hen budgettair neutraal te laten verlopen. Iedere vervolgfase is daarna volledig flexibel in te vullen. Er kan voor gekozen worden om eerst op Thurlede verder te gaan of juist door te zetten op Harga of een combinatie van beide. De vernieuwing kan op verschillende plekken onafhankelijk van elkaar plaatsvinden. De verplaatsing van de sportvelden en de vraag vanuit de markt bepalen daarbij het tempo. Gezien het rustige bouwtempo is het van belang dat tijdelijke situaties kwaliteit hebben. Hiervoor kan gedacht worden aan tijdelijke functies als stadslandbouw, moestuinen, een bouwspeelplaats en een schapenveld als de 'wachtgronden' voor verdere ontwikkeling. Het tijdelijk gebruik van gronden moet maximaal worden gefaciliteerd.

### Financiële onderbouwing

De in totaal verwachte inkomsten uit de gronduitgiftes zijn in evenwicht met de totaal verwachte uitgaven aan bijvoorbeeld Park A4 en de herschikking van de bestaande sportaccommodaties. Op deze wijze ontstaat een sluitende businesscase. Belangrijkste punt van aandacht is het beheersen van de risico's bij de uitvoering van de Ontwikkelvisie. Er zal namelijk eerst geïnvesteerd moeten worden in de realisatie van Park A4 en de herschikking op de bestaande sportaccommodaties voordat er grond beschikbaar komt om te bebouwen. Groot voordeel hierbij is dat alle gronden eigendom zijn van de gemeente Schiedam en dat er geen boekwaardes op deze gronden rusten. Er hoeft voor de realisatie van de plannen niet eerst grond aangekocht te worden.

Om de realisatiemogelijkheden van de Ontwikkelvisie goed te kunnen toetsen is, als onderdeel van de risicobeheersing, al bij het opstellen daarvan gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van marktpartijen. Dura Vermeer en VolkerWessels zijn geconsulteerd bij het opstellen van de visie en de daaraan ten grondslag liggende financiële onderbouwing. Naast de kennis die bij deze bedrijven zelf aanwezig is, kon via Dura Vermeer en VolkerWessels gebruik gemaakt worden van stedenbouwkundige inzet van KCAP en Oeverzaaiër, de civieltechnische kennis van Advim en de financiële kennis van Fakton.

## Opbrengsten: woningbouw en commercieel programma op vrijvallende locaties

De gemeentelijke gronden zullen verkocht of uitgegeven worden aan projectontwikkelaars of aan particulieren. De waarde van de gronden is afhankelijk van de aard van het bouwprogramma. In de Ontwikkelvisie wordt voornamelijk uitgegaan van woningen. Om de waarde van de grond te kunnen bepalen is het van belang om te weten aan welke aantallen woningen, welke woningtypen en welke v.o.n.-prijzen er gedacht wordt. Van de opbrengsten van de grond moeten de kosten voor het bouwen woonrijpmaken afgetrokken worden. De bestaande sportaccommodaties zullen deels verwijderd moeten worden, er zullen wegen en riolering aangelegd moeten worden en na de bouw van de woningen zal de buitenruimte ingericht worden.

De netto grondopbrengst, dus de waarde van de grond na aftrek van de kosten, wordt geraamd op ca. 24 miljoen (Netto Contante Waarde). Voor deze berekening is gebruik gemaakt van de parameters zoals deze verwerkt zijn in de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2012.

### Woningbouw

Het is in de huidige economische situatie ronduit lastig om een inschatting te maken van de woningbehoefte op korte termijn. Op langere termijn is de verwachting dat er in Schiedam een grote en voortdurende behoefte is aan grondgebonden woningen in het middeldure en duurdere segment. Deze behoefte is uitgebreid onderzocht ten behoeve van de onderbouwing van de gemeentelijk Woonvisie en is in lijn met de Stadsregionale verwachtingen over de woningmarkt. In samenspraak met de betrokken marktpartijen en na consultatie van lokale makelaars wordt ingeschat dat op de bouwlocaties onderstaand programma gerealiseerd kan worden:

<b>Woningbouw Harga</b>	<i>aantal</i>	<i>VON prijs</i>
EGW rij bereikbaar	156	€ 192.500
EGW rij middel	104	€ 228.000
EGW rij duur	104	€ 265.000
EGW 2 onder 1 kap	78	€ 345.000
Appartementen	52	€ 210.000
Vrije kavel	26	€ 600.000
<b>totaal woningen</b>	<b>520</b>	

<b>Niet woningbouw Harga</b>	<i>m2 uitgeefbaar</i>	<i>VON prijs</i>
Bedrijven/commercieel	32.500	€ 240,00
Bijzondere beb. (school)	3.000	€ 190,00
<b>Totaal niet woningbouw</b>	<b>35.500</b>	

<b>Woningbouw Thurlede (incl. kasteel)</b>	<i>aantal</i>	<i>VON prijs</i>
<i>Thurlede</i>		
EGW rij	49	€ 240.000
EGW 2 onder 1 kap	199	€ 360.000
Vrije kavel	83	€ 600.000
<i>Kasteel</i>		
EGW rij	70	€ 250.000
Appartementen	46	€ 210.000
<b>totaal woningen</b>	<b>447</b>	

<b>Programma Kethel</b>	<i>aantal</i>	<i>VON prijs</i>
EGW 2 onder 1 kap	51	€ 380.000
Appartement	17	€ 250.000
Vrije kavel	45	€ 600.000
<b>totaal woningen</b>	<b>113</b>	

De te ontwikkelen gebieden verschillen van elkaar qua karakter en qua prijsniveau. Dit zorgt ervoor dat ze weinig met elkaar zullen concurreren op de woningmarkt. Ten behoeve van de financiële berekeningen is er vanuit gegaan dat de woningen gebouwd zullen worden in een periode tot 2030.



### *Commercieel programma*

Uit de consultatiegesprekken met Dura Vermeer en VolkerWessels kwam naar voren dat het noordelijk deel van Harga zeer gewild is voor ontwikkeling met een commercieel programma. Gedacht moet worden aan grote winkels zoals bouwmarkten, tuincentra, grootschalige sportzaken, maar ook aan een hotel of een wegrestaurant. In de financiële onderbouwing is voorzichtig uitgegaan van de realisatie van een bedrijventerrein van ca. 3,5 hectare, omdat bekend is dat in Schiedam een zekere vraag is naar bedrijventerrein. Mogelijk brengt een commercieel programma met voldoende volume meer op.

VolkerWessels heeft ideeën aangedragen om het resultaat van de businesscase te verbeteren door meer commercieel programma toe te voegen rondom het knooppunt Hargalaan-Damlaan. Deze ideeën zijn niet in de Ontwikkelvisie meegenomen omdat realisatie van deze ideeën een forse voorinvestering vraagt waardoor het risico toeneemt. Mochten zich serieuze mogelijkheden voordoen om dit programma te realiseren dan kunnen deze ideeën altijd later nog opgepakt worden.

Voor de locaties Kethel en Thurlede wordt voor de financiële onderbouwing niet uitgegaan van de realisatie van bedrijvigheid of commerciële activiteiten. Dat sluit niet uit dat zich in deze gebieden kleinschalige bedrijvigheid vestigt, zoals dat regulier in een woonwijk aangetroffen wordt.

### **Kosten: sportaccommodaties en bouw-/woonrijp maken ontwikkellocaties**

De kosten voor de realisatie van de Ontwikkelvisie bestaan uit twee componenten. Enerzijds moet er geïnvesteerd worden in nieuwe sportaccommodaties om ruimte vrij te maken voor woningbouw en commerciële functies. Anderzijds moet er geïnvesteerd worden in het bouw- en woonrijpmaken van de beschikbaar komende locaties. Bijzonder is dat er geen kosten gemaakt hoeven te worden voor het aankopen van grond. Alle grond is op dit moment eigendom van de gemeente Schiedam.

### *Sportparken*

Door het Ingenieursbureau van de gemeente Schiedam en door Arcadis is gezamenlijk een kostenraming opgesteld van de investeringen in de nieuwe sportparken zoals deze in de Ontwikkelvisie geschetst zijn. Hieruit blijkt dat de grondopbrengsten voldoende zijn om deze investeringen te dekken. Gezien het globale karakter van de inrichtingsschetsen is rekening gehouden met een bijpassend niveau van onvoorziene kosten, voorbereidingskosten etcetera. Ook is niet geanticipeerd op prijsvoordelen die in de huidige markt aan de orde zijn bij aanbestedingen van bouwprojecten.

### *Bouw- en woonrijp maken*

Om de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken te bepalen is uitgegaan van het civiel-technisch kostenboek van de Gemeente Schiedam waarbij uitgegaan is van een basiskwaliteit inrichting. Veel aandacht is besteed aan de gevolgen van het bouwen op slappe grond. Dit aspect speelt met name in Thurlede en Kethel, waar op meters dikke lagen veen gebouw zal worden. In de ramingen is extra budget opgenomen om maatregelen op dit gebied te nemen zoals het gebruik van lichte materialen of het deels onderheien van wegen.





hondensport



### 1-1-2013 contract marktpartijen

2013	hondensport
2014	hockey
2014	commercieel Harga
2014	start Park A4
2017-2018	bouw Kethel

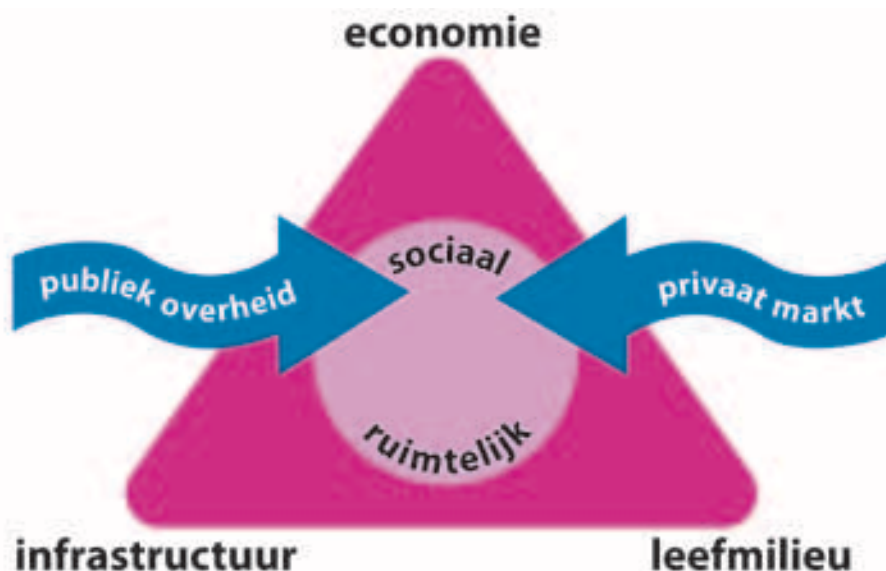
## Gebiedsontwikkeling met private partijen

De afgelopen periode zijn VolkerWessels en Dura Vermeer geconsulteerd over de haalbaarheid van de Ontwikkelvisie. Beide partijen hebben zich daar positief over uitgelaten en zien mogelijkheden om het financiële resultaat nog te verbeteren. Beide partijen hebben aangegeven bij de realisatie van de Ontwikkelvisie een rol te willen spelen. Betrokkenheid van private partijen bij gebiedsontwikkeling is onontbeerlijk. Wel zullen zij bereid moeten zijn om financieel risicodragend te participeren in de gebiedsontwikkeling. Zo wordt voorkomen dat risico's onevenredig bij de gemeente komen te liggen. Op basis van de actuele stand van zaken bij gebiedsontwikkelingen wordt een samenwerkingsvorm ontworpen die publieke en private inzet en betrokkenheid verbindt met een adequate beheersing van risico's voor de gemeente.

## Risico-beheersing

Gebiedsontwikkeling gaat gepaard met risico's, zeker in economisch onzekere tijden. Daarom is de Ontwikkelvisie ook in nauwe afstemming met marktpartijen opgesteld zodat optimaal inzicht in de (financiële) haalbaarheid is verkregen. Vooral eer tot uitvoering van de Ontwikkelvisie overgegaan wordt zullen de risico's beperkt moeten worden of moet bedacht worden op welke wijze deze beheerst kunnen worden. Enkele belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- Fasering; de realisatie moet bestaan uit afgeronde deelprojecten die los van elkaar ontwikkeld kunnen worden op basis van afzonderlijke en sluitende businesscases. Flexibiliteit; er moet snel op een veranderende markt ingespeeld kunnen worden.
- Commitment van de markt; voorafgaand aan de start van de realisatie dienen er heldere afspraken met private partijen te zijn over de wijze waarop zij financieel en qua risico's participeren.
- Organisatiestructuur; de gebiedsontwikkeling moet aangestuurd worden door een sterke projectorganisatie die ervoor zorgt programmatisch en financieel in control te blijven.





De publiek-private samenwerking (PPS) in de gebiedsontwikkeling Rijswijk Zuid wordt in de literatuur omschreven als 'bouwclaim nieuwe stijl'. De bouwclaim nieuwe stijl onderscheidt zich van het traditionele bouwclaimmodel doordat de marktpartij een grotere mate van betrokkenheid heeft bij de planvorming voor het gehele gebied. Die betrokkenheid overstijgt dus de eigen bouwclaim, waardoor een verschuiving van projectontwikkelaar naar gebiedsontwikkelaar plaatsvindt. Uitgangspunt voor de gemeente Rijswijk was dat een bouwclaim niet vrijblijvend moest zijn voor de marktpartij. Anderzijds was ook duidelijk dat een afnameplicht in de huidige marktomstandigheden niet tot de mogelijkheden behoorde. Om die reden werd gekozen voor een optievergoeding met een aanzienlijk vermogensbeslag, die de ontwikkelaar kwijt zou zijn indien hij zou besluiten de gronden niet af te nemen. Op die wijze ontstond een financiële prikkel om tot afname en snelle realisatie te komen.

Andere PPS-vormen waarin risicodeling ontstaat zijn concessies en joint-ventures. In de gebiedsontwikkeling in Schiedam zou van (elementen van) beide gebruik gemaakt kunnen worden, bijvoorbeeld een joint-venture voor de gebiedsontwikkeling en een concessie (o.b.v. een beschikbaarheidsstelling) voor de nieuw aan te leggen sportparken.





*versterken groene longen richting Midden Delfland*







**bureau voor  
STEDBOUW**



---

gemeente  
**Schiedam**

bezoek Boompjes 55  
post Postbus 21639  
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40  
F 010 413 55 74  
E [bgsv@bgsv.nl](mailto:bgsv@bgsv.nl)

De ontwikkelingsvisie Schiedam is een coproductie van BGSV Bureau voor Stedebouw en de gemeente Schiedam.

**[www.bgsv.nl](http://www.bgsv.nl)**

Rotterdam, juni 2012





