



gemeente
Schiedam



Concept **Ruimtelijk Raamwerk Nieuw-Mathenesse** (samenvatting)



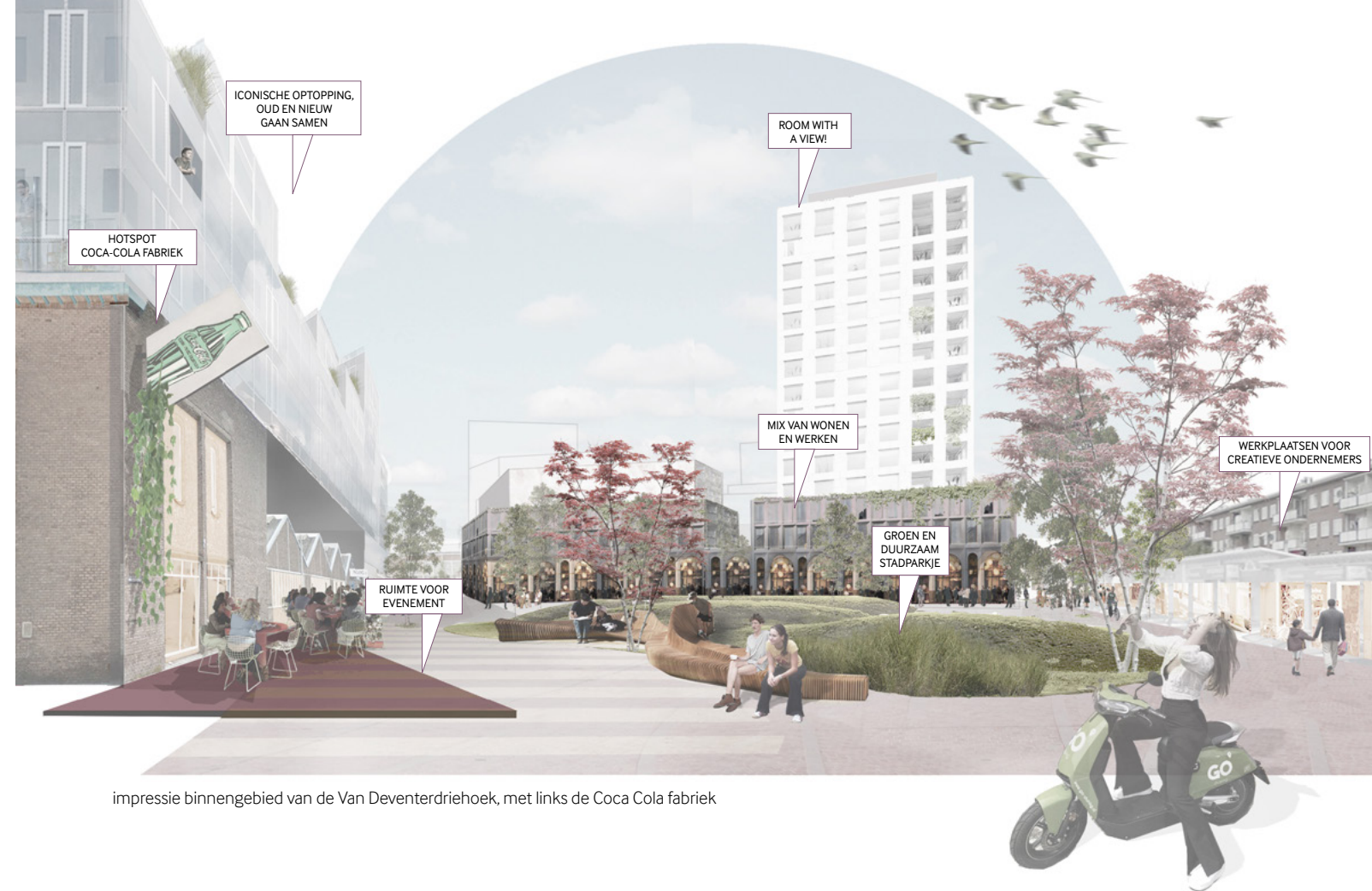
1. Nieuw-Mathenesse in 2035

"ondernemend, stedelijk en verbonden met historie"

Over zo'n vijftien jaar is Nieuw-Mathenesse een eigentijds, stedelijk en gastvrij gebied om te wonen, werken en recreëren. Een nieuw stadsdeel waar de historie van de jenever- en glasindustrie zichtbaar is. Nieuwe verbindingen zijn gemaakt met de historische binnenstad en het omliggende water.

Het bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse gaat op de schop. Het gebied is verouderd en de kwaliteit van de werk- en leefomgeving is niet toekomstbestendig. Het voldoet als monofunctionele bedrijventerrein niet meer aan de marktbehoefte. Er zijn nieuwe impulsen nodig om de economische vitaliteit te behouden en te versterken, want het gebied is nog steeds van lokaal en regionaal belang. De gunstige ligging naast het centrum en het historische karakter van Nieuw-Mathenesse bieden volop mogelijkheden om het te ontwikkelen tot een eigentijds deel van de stad. Hiervoor moet de uitstraling worden versterkt door de openbare

ruimte te vernieuwen, veiliger te maken en de bereikbaarheid te verbeteren. Meer groen maakt het gebied bovendien aantrekkelijk voor (nieuwe) bedrijven en hun medewerkers, leveranciers, bezoekers en (toekomstige) bewoners.



impressie binnengebied van de Van Deventerdriehoek, met links de Coca Cola fabriek

"Het gebied heeft het in zich om extra dynamiek en kwaliteit aan de stad toe te voegen."

Nieuw uniek stadsdeel

Nieuw-Mathenesse heeft het in zich te transformeren naar een uniek onderscheidend stadsdeel door de ligging aan het water en het culturele erfgoed als de gebiedsidentiteit te doen laten gelden. En het geeft Schiedam de ruimte om de noodzakelijke ontwikkelingen voor de toekomst mee te nemen en beter zich beter aan te sluiten op het netwerk van haar omgeving. In het noordelijk deel van het bedrijventerrein ligt de kans om

een complementair en uniek woonmilieu voor Schiedam te realiseren samen met innoverende mobiliteitsoplossingen. Denk aan de bouw van een mobiliteitshub, dat het parkeren in de binnenstad ontlast. Daarnaast wordt ingezet op de versterking van de regionale economisch vestigingsklimaat, er zijn hiervoor nieuwe impulsen nodig. Hierbij is het noodzakelijk om te investeren in een betere bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers van en naar de stad en het station. Zo ontstaat er een betere verbinding met het centrum van de stad en het te ontwikkelen Merwe-Vierhavens gebied.

Gemengd woon-werkgebied

Een belangrijke aanjager is de afspraak om 6.000 woningen in Schiedam toe te voegen voor 2030. Het noordelijk deel van het binnenstedelijk bedrijventerrein Nieuw-Mathenesse komt in beeld voor het realiseren van minimaal 1.000 woningen. (30% in het sociale segment gebouwd en 40% in het middensegment). Er komt ook maximaal 40.000 m² aan werkruimte, zodat er een binnenstedelijk woon- werkgebied ontstaat. Het samengaan van wonen met het faciliteren van voldoende ruimte voor nieuwe bedrijvigheid is een belangrijk en kansrijk uitgangspunt geweest.

De kans doet zich voor om voldoende bedrijfs-huisvesting voor kleinschalige, ambachtelijke en creatieve ondernemers te creëren. Schiedam wil zich profileren als stad waar eigentijdse vormen van kunst en cultuur centraal staan. Het zal bijdragen aan een aantrekkelijk stedelijk interactie milieu. Denk daarom aan broedplaatsen waar synergie kan ontstaan tussen kunstenaars en ondernemers. Dergelijke plekken zorgen voor reuring en levendigheid en kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van de stad en versterking van het vestigingsklimaat.

Aanleiding om het gebied te vernieuwen zijn:

- vertrek van de Glasfabriek
- woningbouwopgave voor Schiedam
- benutten van economische potentie
- integraal samenwerken aan ontwikkeling Merwe-Vierhavens Rotterdam
- dijkversterking

2. Kritische succesfactoren



Duurzame ontwikkeling

Nieuw-Mathenesse moet toekomstbestendig zijn en daarom zetten we bij de hele gebiedsontwikkeling in op duurzaamheid. In 2030 is:

- **Nieuw-Mathenesse groen en waterrijk**
Dit betekent dat er maatregelen komen waarmee het openbaar gebied en de bebouwing kan omgaan met de klimaatverandering. Denk aan het omgaan met een tekort of een teveel aan water. Meer groen in de buitenruimte is gunstig voor de gezondheid van mensen. Het heeft ook voordelen voor de dieren en planten in het gebied.
- **Nieuw-Mathenesse energieneutraal en circulair**
Dit betekent dat we maatregelen nemen om verdere klimaatverandering tegen te gaan. Denk aan het verminderen van CO2-uitstoot, energie-neutrale woningen en grondstoffen zo efficiënt mogelijk (opnieuw) gebruiken. Zo wordt er circulair gebouwd in Nieuw-Mathenesse

Cultureel erfgoed als identiteitsdrager

De rijke historie van het gebied heeft interessant erfgoed achtergelaten, die we graag willen behouden voor het gebied. Panden zoals die van Onder de Boompjes en De Kuyper zijn Rijksmonumenten en beeldbepalend voor het distilleerders imago. Andere panden, zoals de voormalige Coca Cola-fabriek, de grensflat en gebouwen op het terrein van de Glasfabriek zijn uit de wederopbouwperiode en hebben ook een hoge erfgoedwaarde. Ze zijn zeer karakteristiek voor de plek, bepalen de identiteit en worden ingezet als parels van het gebied, 'plekkenmakers'. Ze vormen daarmee de schakels waarbij historie en toekomst verbonden worden.

Meer beleving en contact met het water

Nieuw-Mathenesse is een schiereiland en omgeven met water. De gebieds-ontwikkeling wil de relatie van de stad met de Schie versterken. Er komt een publieke route langs de Schie en levendige stadsentree over water met plekken voor waterrecreatie. Langs de Buitenhaven komt een route met publieke functies. Ook in het buitendijkse deel aan de Nieuwe Maas en de havens met haar bereikbaarheid over water, vergezichten, getijden en wind komen hoogwaardige verblijfsplekken voor de Schiedammer.

De metamorfose van Nieuw-Mathenesse is pas een succes indien er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het verbeteren van de ruimtelijke structuur, leefbaarheid en veiligheid;
- gebied vergroenen en verduurzamen;
- hittestress en wateroverlast tegengaan en de luchtkwaliteit verbeteren;
- verbeteren mobiliteit op stadsniveau, denk aan de afwikkeling verkeer binnenstad verbeteren, nabijheid intercystation benutten, barrières overbruggen voor voetgangers en fietsers;
- de aansluitingen/verbindingen met de omgeving verbeteren, zoals de Koemarkt, de route over de Boerhaavelaan naar station en de knoop bij de grensflat als aansluiting met M4H;
- het gebied een gemengd karakter krijgt, een inclusieve samenleving, veilig is;
- aanwezige kwaliteiten beter benutten: historisch erfgoed en de relatie met het water gebruiken als identiteitsdragers van het gebied;
- dijkversterking integraal meenemen: primaire waterkering die dwars door het gebied loopt dient versterkt te worden. Dit doen we samen met de gemeente Rotterdam.





vier verschillende deelgebieden met eigen karakter en identiteit

3. Vier verschillende deelgebieden

Nieuw-Mathenesse is een groot gebied en er is goed gekeken waar de kansen liggen vanuit economisch perspectief, de gevestigde bedrijvigheid, de vraag naar woningen, de ruimtelijke omgevingsfactoren en de huidige eisen aan duurzaamheid. Het DNA van het gebied biedt daar goede kansen door de strategische ligging aan het water, midden in het stedelijk gebied, een uniek distilleercluster en groeiende bedrijven.

Noord en Distilleerderscluster

In het Noorden ligt de kans om door het vrijvallen van het terrein van de Glasfabriek een gevarieerd woningaanbod toe te voegen dat bij de mix van woon- en werkfuncties past. Het erfgoed en het water willen we benutten, het geeft kleur aan de identiteit van het gebied. Daarbij koesteren we het ambachtelijke en historische karakter van de gevestigde distillateurs. Ontwikkel het aanwezige distilleercluster van unieke branche naar onderscheidend vestigingsmilieu.

Gustoweg en Nieuwe Maas

Voor het zuidelijk deel aan het water van de Nieuwe Maas en de Voorhaven hebben we andere uitgangspunten voor ogen. Door schaarste van innovatieve waterverbonden bedrijventerreinen blijft de noodzaak om te blijven in te zetten op behoud en versterking van de profilering als de vestigingsplaats voor deze bedrijvigheid. En voor de Gustoweg spelen we in op de ontwikkeling van schaalverkleining van bedrijvigheid en flexibilisering van de arbeidsmarkt. Hier liggen kansen voor kleinschalige bedrijfsunits met hoger milieu categorie (waaronder stadsverzorgende logistiek, bouwbedrijven en overige verzorgende ambachten en diensten).

Deelgebied	Gewenst werkmilieu	Doelgroepen
Nieuw-Mathenesse Noordelijk deel (1)	Stedelijk interactiemilieu	Kleinschalige bedrijvigheid; creatief, ambachtelijk, food, reparatie, engineering, design, startups
Distillercluster (2)	Industrieel werkmilieu	Doorgroei distilleerders, vervaardigen drank, ondersteunende horeca
Gustoweg (3)	Klassiek kleinschalig	Stadsverzorgende bedrijvigheid, waaronder aannemers, kleine en middelgrote bedrijvigheid tot 1.500 m ²
Nieuwe Maas (4)	Industrieel werkmilieu	Middelgrote stadsverzorgende en/of watergebonden bedrijvigheid Circulaire economie

Deelgebied 1: Noord

(VROM-terrein, Glasfabriek, Deventer Driehoek)

- van industrie naar accent op wonen
- hergebruik & transformatie
- groene binnenhoven met dwarsverbindingen
- behouden en versterken Distillers District

Deelgebied 2: Distilleercluster

(Bakkershaven & Nolet-terrein)

- behouden en versterken Distillers District
- publieke route langs de Schie/Binnenhaven
- nieuwe dwarsverbindingen
- herstructurering Bakkershaven

Deelgebied 3: Gustoweg

(Schiedam)

- intensiveren van huidige bedrijventerrein
- integrale opgave Rotterdam-Schiedam

Deelgebied 4: Nieuwe Maas

(Schiedam)

- intensiveren van huidige bedrijventerrein
- verbeteren vestigingsklimaat
- publieke oeverroute verbinden met Rotterdam
- groene verblijfsplekken met zicht op het water



De ambities en uitgangspunten zijn gevat in het ruimtelijk raamwerk Nieuw-Mathenesse en geeft op hoofdlijnen aan hoe het er in 2035 uit zal zien. Voor twee deelgebieden zijn de plannen al iets concreter uitgewerkt, omdat opgave voor herontwikkeling actueler en urgenter is. Het gaat om Noord (het VROM-terrein, het terrein van de voormalige Glasfabriek en het bedrijventerrein tussen de Van Deventerstraat / Rotterdamsedijk / Nieuw-Mathenesserstraat) en het Distilleerderscluster.

Voor de deelgebieden 3 en 4 is verdere uitwerking nodig , dat staat voor het najaar 2021 gepland. Voor de gemeente vormt het Raamwerk de basis voor een nieuw bestemmingsplan en de onderbouwing voor toekomstige investeringen.

4.1 Deelgebied Noord

(VROM-terrein, Glasfabriek, Van Deventerstraat-Rotterdamsdijk-Nieuw-Mathenesserstraat)

Naar een gemengd stedelijk gebied

De ambitie om van Nieuw-Mathenesse net als vroeger weer een woon-werkgebied te maken, sluit aan bij de grote behoefte aan extra woningen in Schiedam. Het noorden van het gebied is onder andere door de ligging aan de historische binnenstad en de nabijheid van het station aantrekkelijk om te wonen. Door het verdwijnen van de Glasfabriek kunnen er meer dan 1000 woningen en tot maximaal 40.000 m² werkruimte worden gerealiseerd. Hier ontstaat een ‘hoogstedelijk’ woongebied: een gebied met veel functies op een klein oppervlak en openbaar vervoer in de buurt. Waarbij de kwaliteit van de openbare ruimte juist extra belangrijk is. In de plinten komt met name kleinschalige bedrijvigheid die zich goed laat mengen met geluidsgevoelige functies zoals wonen.

Dit *stedelijk interactiemilieu* is onderscheidend en nieuw voor Schiedam en sluit goed aan bij zowel de Schiedamse binnenstad als bij de ontwikkelingen in het gebied de Merwe-Vierhavens in Rotterdam. Het biedt ruimte voor creatieve makers, kleine kantoren en werken aan huis.

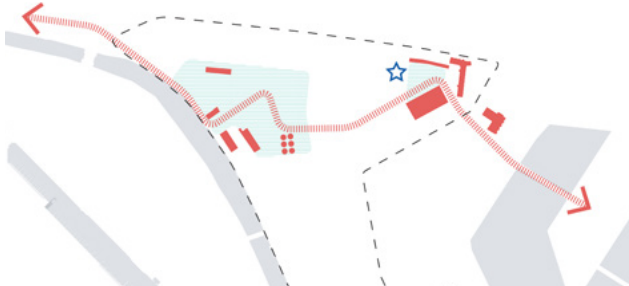
Aan de zuidrand van het gebied kan een hogere concentratie van bedrijvigheid landen en is een bufferzone naar de distilleerderscluster. Denk hier bij aan grotere zelfstandige werkunits of een bedrijfsverzamelgebouw. Het vormt ook een buffer voor de milieucontouren van onder andere het aangrenzende distilleercluster en verkeershinder op de Van Deventerstraat.

De kwaliteit en uitstraling wordt versterkt door bestaand erfgoed te herbestemmen als nieuwe werklocaties. Waar mogelijk ook voor leisure en horecafuncties, die bij voorkeur gerelateerd zijn aan het Distillers District.

Investerings in de kwaliteit van de bereikbaarheid zijn hierbij noodzakelijk. Zo is er aandacht voor langzaamverkeersroutes naar centrum en snelle routes voor fietser en voetganger richting het station. Ook is een grote parkeervoorziening in het gebied gepland, die de binnenstad zal ontlasten van autoverkeer door bezoekersparkeervoorziening (Mobiliteitshub).



benaming verschillende deelgebieden rondom Noord



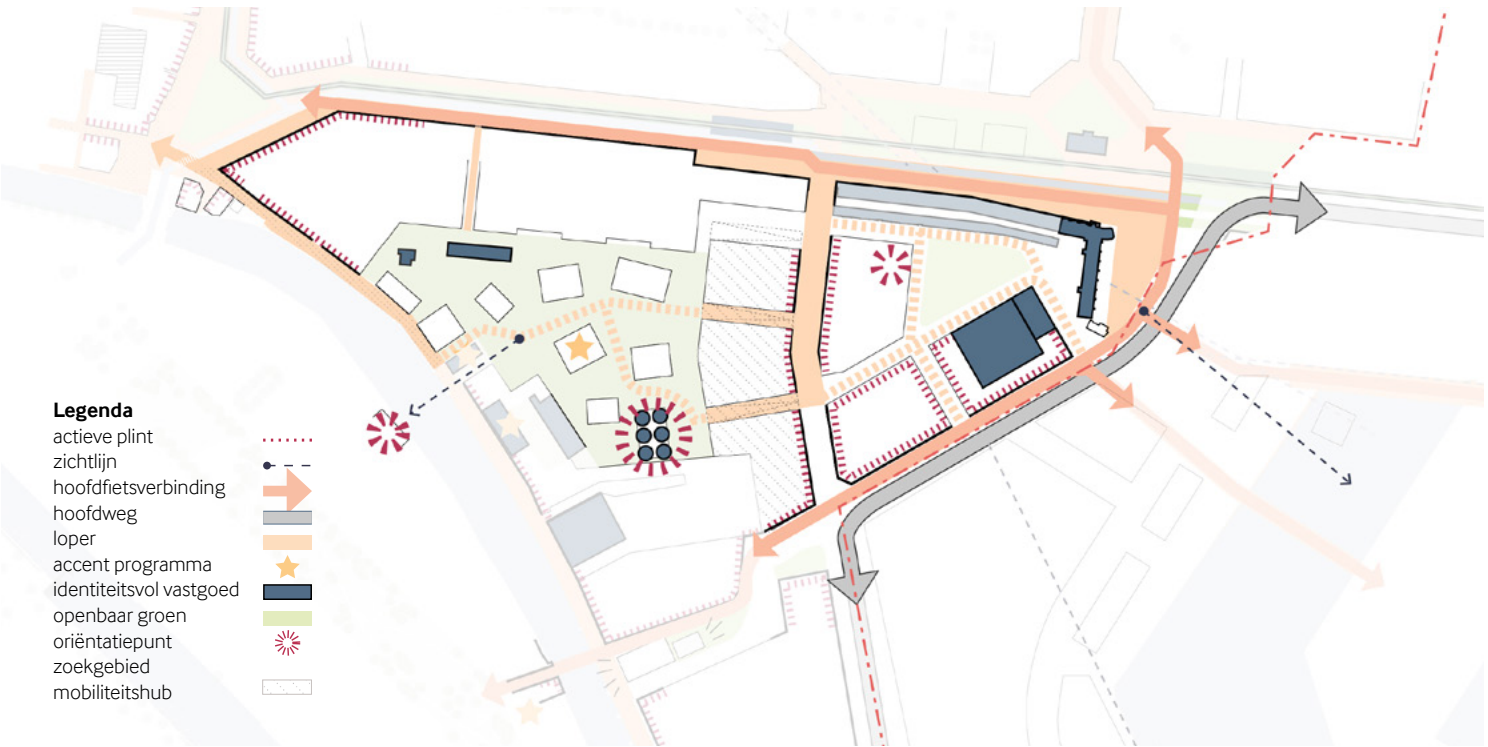
ontdekroute langs historisch erfgoed tussen de binnenstad en M4H



ruimte voor complementaire kleinschalige ondernemers en ambachtelijke bedrijvigheid



impressie deelgebied Noord



ambitiekaart deelgebied Noord



startende maakbedrijven

Programma (indicatief)

- gemengd stedelijk gebied;
- ca. 75% wonen (met ook mogelijkheden voor werken aan huis);
- minimaal 1 zorgpunt
- ca. 25% bedrijfsruimte (kleine kantoren, ateliers, startende maakbedrijven, facilitaire bedrijvigheid);
- bedrijven met lage milieulasten (huidige categorie 1 & 2), kleine schaal bedrijfsruimtes.
- zoekgebied mobiliteitshub

Type	Aantallen	Doelgroep	Prijzen/inkomensgroep	Oppervlakte
Sociaal	30%	Werkenden, startende singles, doorstarters, senioren kleinere huishoudens	sociale huur	minimaal 70m ²
Midden	40%	Werkenden, startende singles, doorstarters, senioren kleinere huishoudens	middenhuur € 711,- tussen €1.000,- Middeldure koop onder de NHG norm	afhankelijk van huishoudens - omvang minimaal 70m ²
Duur	30%	o.a. senioren, werkenden grote en kleine huishoudens	huur > €1.000,- koop boven de NHG norm	afhankelijk van huishoudens - omvang minimaal 70m ²

Woonprogramma

4.2 Deelgebied Distilleerders cluster

Meer onderscheidend vestigingsmilieu

In de historische binnenstad en Nieuw-Mathenesse herinneren veel gebouwen en de zes hoogste molens nog aan de tijd dat Schiedam het internationale hart van de jeneverindustrie was. Nieuw-Mathenesse ademt jenever en gin doordat distilleerders De Kuyper, Onder de Boompjes en Nolet allemaal in het gebied liggen en hier hun oorsprong hebben. De ontwikkelrichting richt zich op het versterken en verlevendigen van het distilleercluster met behoud van de benodigde milieuruimte, als uniek economisch vestigingsklimaat en als onderdeel van het Dutch Distillers District.

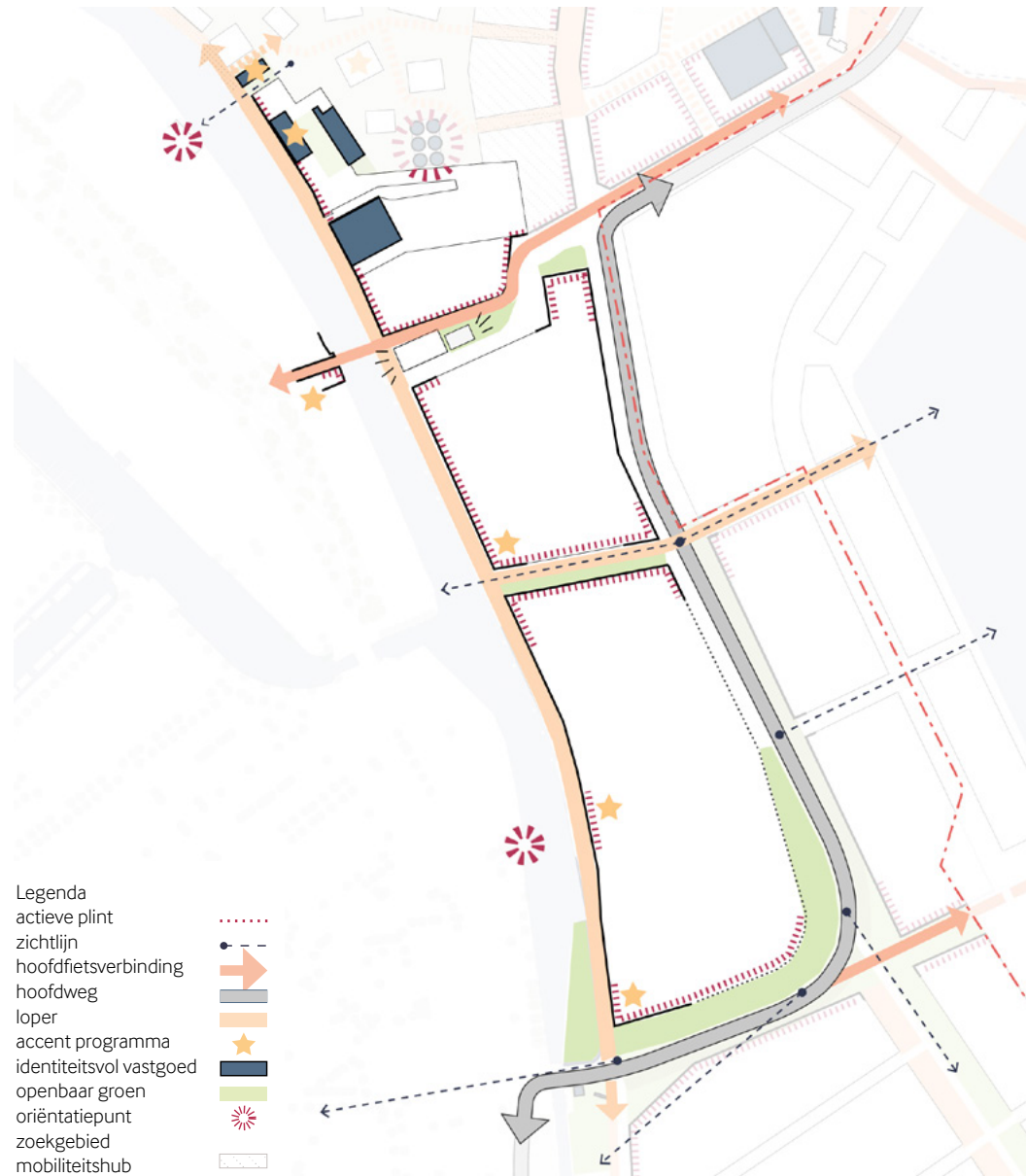
Bestaande distillateurs zullen ruimte krijgen voor verdere ontwikkeling. Nolet Distillery heeft concrete uitbreidingsplannen in de vorm van een onder andere graanalcoholfabriek. De benodigde fysieke uitbreidingsruimte, de zuidpunt bij de Maasdijk (ca. 1 ha) is al in bezit van Nolet. Verder wordt ingezet op het aantrekken van nieuwe distillateurs en aan drankproductie gerelateerde bedrijvigheid, aangevuld met ambachtelijke kleinschalige foodbedrijven. Zo ontstaat er een breed cluster rondom drank en voedsel in combinatie met ondersteunende horeca. En samen met de rijke historie van het gebied en het achtergelaten erfgoed vormt dit de nieuwe parels van het gebied en verbindt zo historie en met toekomst.

Programma (indicatief)

- 100% bedrijfsruimtes
- milieucategorie 3.1/3.2 met maatbestemming plaatselijk t.b.v. distilleerders (conform huidige situatie)
- faciliteren uitbreidingsvraag huidige distillateurs
- inzet op toevoegen distillateurs en drankproductie gerelateerde bedrijvigheid (bij voorkeur gerelateerd aan Schiedamse geschiedenis en bedrijvigheid)



Legenda
actieve plint
zichtlijn
hoofd fietsverbinding
hoofdweg
loper
accent programma
identiteitsvol vastgoed
openbaar groen
oriëntatiepunt
zoekgebied
mobiliteitshub



ambitiekaart Distilleer cluster



een eigentijds, stedelijke en gastvrij gebied om te werken, wonen en recreëren



Dutch Distillers District

In het Distillers District draait het om de beleving van alles wat met de jenevergeschiedenis en de huidige (en toekomstige) productie van gedistilleerd te maken heeft, in een gebied/route rondom de loop van de Schie en Nieuwe Haven, vanaf de vestiging van Nolet aan de zuidpunt van het distilleercluster tot aan het voormalige Dirkzwagerterrein aan de noordzijde van de binnenstad.

Het distilleercluster op Nieuw-Mathenesse vormt een belangrijk onderdeel van het Distillers District. Hier zijn kansen voor versterking van de beleving en de economische aantrekkingskracht van het gebied door toevoegen van publieksfuncties (vooral gerelateerde horeca en proeflokalen) en vergroten/verbreden van het bedrijfsaanbod in gedistilleerd en drankproductie. Het is een unique selling point waarmee Schiedam zich stadspromotioneel en als economische vestigingsfactor wil profileren.

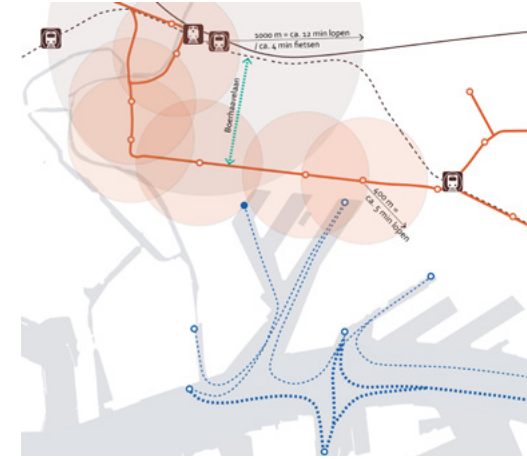
“Authentiek ondernemen nabij de historische binnenstad...”



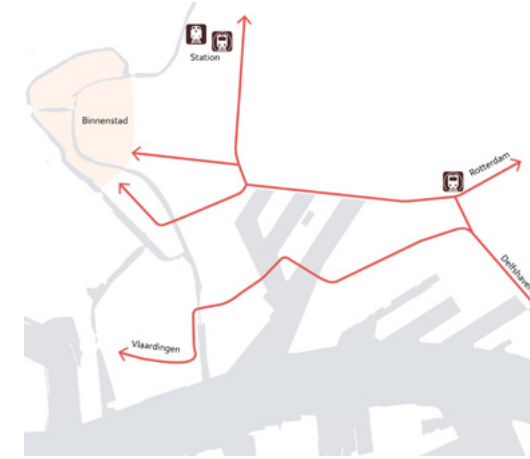
5. Optimale verbinding met de omgeving



belangrijkste verkeersknoep die Nieuw-Mathenesse met haar omgeving verbinden



openbaar vervoer, met mogelijk een nieuwe watertaxi halte aan de oostkant van Nieuw-Mathenesse, de Boerhaavelaan vormt een essentiële verbinding naar Station Schiedam Centrum; [lopend onderzoek – nog in overleg met gemeente Rotterdam](#)



goede fietsverbindingen richting station Schiedam Centrum vormen een belangrijk onderdeel van een succesvolle mobiliteitstransitie in Schiedam

6. Fasering

uitvoering stap 1 (tot 2025)

ontwikkelen terrein Glasfabriek, VROM-locatie, Van Deventer driehoek en braakliggend terrein Nieuwe Maas

- ontwikkelen as Buitenhaven/Voorhaven met nieuwe publieke bestemmingen langs de route (zowel tijdelijk als permanent programma);
- aanpak knoop Koemarkt en verbinding met binnenstad;
- Rotterdamsdijk downgraden tot stadsstraat;
- koppark aan de Nieuwe Maas;
- brug naar Makkerstraat

uitvoering stap 2 (tot 2030)

ontwikkelen Distilleer cluster (ten zuiden van Bakkersstraat) & Gustoweg-noord

- knoop rondom grensflat aanpakken voor goede aansluiting naar station en M4H;
- opwaarderen dwarsverbinding Bakkersstraat - Van Deventerstraat-M4H;
- eerste deel dijkverzwaring een plek geven.

uitvoering stap 3 (tot 2035)

ontwikkelen Gustoweg-zuid en restant Nieuwe Maas

- ontwikkelen kaderoute langs de Nieuwe Maas en de Merwehaven;
- nieuwe brugverbinding en langzaam verkeersroute naar M4H;
- tweede deel dijkverzwaring een plek geven.



Maatschappelijke doelstellingen

In Nieuw-Mathenesse zijn een aantal maatschappelijke doelstellingen voor de gebiedsontwikkeling geland. Deze vormen de basis van de visie zoals is vastgelegd in het Ruimtelijk Raamwerk Nieuw-Mathenesse.

- In het noordelijk gedeelte van Nieuw-Mathenesse (VROM-terrein, Glasfabriek, en Van Deventer Driehoek) een aanzienlijk woningbouw- en werk programma te realiseren.
- Het Distilleercluster daar waar mogelijk maximaal te faciliteren in hun (toekomstige) bedrijfsvoering. Deelgebied Gustoweg en de Nieuwe Maas te behouden als moderne en duurzame heringerichte werkgebieden voor zittende en nieuwe bedrijven met een milieucategorie van 3 en hoger.
- Met een integrale gebiedsgerichte aanpak het verbeteren van de duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid in Nieuw-Mathenesse.
- Versterking van het economisch vestigingsklimaat door verbetering van de kwaliteit van het bedrijventerrein, toevoegen van nieuwe werkmilieus en het beter benutten van de beschikbare ruimte.
- De binnenstad te ontlasten in parkeerroutes en -behoeftes door het realiseren van een mobiliteitshub.



Dudok Groep / fotopaulmartens

Dit document is een samenvatting van het Ruimtelijk Raamwerk Nieuw-Mathenesse. Het is vrijgegeven voor participatie, want een gebied opnieuw inrichten doet de gemeente niet alleen en worden Schiedammers, ondernemers en investeerders nadrukkelijk gevraagd om ideeën aan te dragen. Het volledige Ruimtelijk Raamwerk is op te vragen via onze website: www.schiedam.nl/a-tot-z/nieuw-mathenesse

Colofon

Dit product is een co-creatie van gemeente Schiedam en K.A.S. - architectuur en stedenbouw
maart 2021

Meer informatie

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501, 3100 EA Schiedam
14 010
schiedam.nl

