

Geachte erfpachter,

Wij schrijven u aan omdat u een erfpachtrecht bezit in bedrijventerrein 's-Graveland Zuid en/of Spaanse Polder (deel gemeente Schiedam). Wij willen u erover informeren dat de gemeenteraad van Schiedam op 28 september jl. de Beeldkwaliteitstrategie heeft vastgesteld. Deze Beeldkwaliteitstrategie (hierna te noemen: BKS) beschrijft de toekomstig gewenste situatie wat betreft openbare ruimte én vastgoed van de beide bedrijventerreinen. De BKS is een nadere invulling van het bestemmingsplan dat voor de gebieden aanwezig is en wordt gebruikt als toetsingskader bij verzoeken tot heruitgifte van het erfpachtrecht.

Hierbij ontvangt u een exemplaar van de Beeldkwaliteitstrategie Spaanse Polder/'s-Graveland-Zuid (deze is eveneens te downloaden op website www.spaansepolder2015.nl). Aan alle ondernemers op de bedrijventerreinen wordt eveneens een informatiebrief over dit onderwerp gestuurd maar niet het boekje. Mogelijk ontvangt u derhalve twee informatiebrieven over dit onderwerp die overigens onderling iets verschillen.

Nu de BKS is vastgesteld, zal er zo spoedig mogelijk tot uitvoering van deze herstructurering worden overgegaan. Er zijn reeds werkzaamheden verricht en in uitvoering zoals de vernieuwing van de Strickledeweg en de vernieuwing van het kruispunt van De Brauwweg/Van Heekstraat dat naar verwachting eind dit jaar wordt opgeleverd.

Met deze brief willen wij u nader informeren over wat de BKS voor u als erfpachter betekent en welke mogelijkheden en verplichtingen dit kan bieden voor uw vastgoed. De plannen hebben tot gevolg dat er veel gaat veranderen in het gebied, maar wat vast staat is dat de kwaliteit en uitstraling van de beide bedrijventerreinen in de toekomst fors zal verbeteren.

Proces totstandkoming

Eind 2007 heeft de gemeente Schiedam geconstateerd dat het ontbrak aan een duidelijke visie op hoe de bedrijventerreinen 's-Graveland Zuid en Spaanse Polder er na de herstructurering uit zouden moeten zien. In 2008 is een proces gestart om door middel van workshops en werkgroepen met onder anderen ondernemers, architecten en ambtenaren te komen tot zo'n toekomstvisie die tevens als nadere uitwerking van het bestemmingsplan Spaanse Polder en 's-Graveland (2006) zou moeten dienen. Op basis van de verkregen informatie is eind 2008 de visie verwoord in de nu gereed gekomen 'Beeldkwaliteitstrategie Spaanse Polder en 's- Graveland Zuid.'

Beeldkwaliteitstrategie op hoofdlijnen

De openbare ruimte wordt belangrijk vernieuwd en krijgt op een aantal plekken een nieuwe structuur. Er komt een onderverdeling in expeditiestraten en entreestraten, zodat een mooie entree van het ene bedrijf niet nadelig beïnvloed wordt door de expeditie van de buurman.

Voorts omvat de Beeldkwaliteitstrategie bouwregels voor uw vastgoed/bedrijfsruimte waarmee de bouwplannen van de ondernemers (c.q. eigenaren) beter op elkaar afgestemd zullen worden. Hierdoor wordt ook de waarde van uw vastgoed vergroot. Achter de rooilijn kunt u als eigenaar/ondernemer binnen de regels van de BKS diverse kanten op. Voorts zal het parkeren op eigen terrein verplicht worden en indien nodig kan dat bijvoorbeeld door de bebouwing te stapelen en terreinruimte te creëren of een aangrenzende kavel te verwerven. Hier ligt het initiatief bij u, de gemeente beperkt zich in de uitvoering tot de openbare ruimte en de manier waarop de bebouwing daarop aansluit.

Als gevolg van de herstructurering en aanpassingen aan het vastgoed wordt verwacht dat grenzen van percelen gaan verschuiven en er nieuwe percelen beschikbaar komen. Hierdoor komt er meer ruimte voor bijvoorbeeld uitbreidingswensen. Verder kennen de bedrijventerreinen specifieke locaties die met de Beeldkwaliteitstrategie beter benut kunnen gaan worden. In het boekje leest u daar meer

over.

Wat betekent het voor u als erfpachter?

Op 23 juni 2009 hebben alle erfpachters bij wie het recht expireert binnen 20 jaar in 's-Graveland Zuid en Spaanse Polder van de gemeente een brief ontvangen over de afloop van hun erfpachtrecht. In de brief wordt u uitgelegd dat voor een heruitgifte van uw perceel u moet voldoen aan het bestemmingsplan én aan de Beeldkwaliteitstrategie. Dit kan betekenen dat investeringen in het vastgoed nodig zijn en dat hierover met de gemeente tijdig overeenstemming moet zijn bereikt.

In veel gevallen biedt de herstructurering kansen om in het gebied met uw bedrijf een nieuwe start te maken. Bij het opstellen van de plannen en de bouwregels ten aanzien van het vastgoed is namelijk zoveel mogelijk rekening gehouden met het type bedrijven dat zich op het moment gevestigd heeft in het gebied. Uitgangspunt is om ervoor te zorgen dat de uitstraling verbetert zonder gebruik te hoeven maken van dure materialen. Ook is het niet per definitie noodzakelijk om geheel nieuw vastgoed te realiseren. Indien met de juiste verbouwing en voldoende parkeerplaatsen kan worden voldaan aan de gestelde kaders - het bestemmingsplan en de Beeldkwaliteitstrategie - dan kan op die wijze de erfpachter aanspraak maken op heruitgifte van het erfpachtrecht.

Meer informatie

Wij kunnen ons voorstellen dat u nog vragen heeft en/of aanvullende informatie wilt ontvangen, die meer is toegesneden op uw persoonlijke situatie. Om u zo goed mogelijk te kunnen informeren, vragen wij u om in dat geval eerst goed kennis te nemen van de Beeldkwaliteitstrategie. Vervolgens vragen wij u vriendelijk de volgende informatie indien mogelijk aan ons door te geven voordat u een afspraak maakt:

- Wat voor soort bedrijf zal zich vestigen of is gevestigd in het pand?
- Parkeerplaatsen: bezoekersaantallen en aantal werknemers?
- Wat betekenen uw toekomstplannen ten aanzien van uw vastgoed? Wilt u bijvoorbeeld uitbreiden, gaat u een servicedienst opstarten, groter of kleiner kantoor, e.d.?
- Voorlopige schetsen, dan wel een beschrijving, van uw ideeën ten aanzien van de investeringen in uw vastgoed.

Op basis van deze gegevens kunnen wij u gericht informatie verstrekken over de mogelijkheden op de huidige locatie. U kunt hiervoor via projectassistente Zoelaiga Maddoe (010-2191764) een afspraak maken met Elske van Caspel, projectmanager Herstructurering Spaanse Polder/'s-Graveland Zuid.