



gemeente
Schiedam

oktober 2020

Welstandsparagraaf Schieveste



Schieveste is een knooppuntontwikkeling op een strategisch plek in metropoolregio, naast de binnenstad van Schiedam. Schieveste voorziet in een hoogstedelijk gemengd woongebied, met voorzieningen en werkgelegenheid, inclusief en divers, en vormt een schakel binnen Schiedam die de stad op verschillende manieren verbindt.

De ontwikkeling van dit gebied vraagt om een aantal gebiedsgerichte welstandsregels gericht op het realiseren van de beoogde architectonische kwaliteit en beeldkwaliteit.



Relatie met Welstandsnota Schiedam 2019

De locatie Schieveste is in de Welstandsnota Schiedam 2019 aangeduid als 'ontwikkelingskader'. Dit omdat Schieveste zich niet langer zal ontwikkelen als werklocatie (bedrijventerein), maar als een gemengd woongebied.

De wijziging in de ontwikkelrichting van Schieveste vereist dat de van toepassing zijnde welstandsregels worden herzien en worden afgestemd op de nieuwe woonfunctie van het gebied.

Welstand vraagt bij nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten een bijzondere aandacht en inzet. De Welstandsnota Schiedam 2019 bevat geen welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals Schieveste. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de gebiedenkaart waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Het opstellen van nieuwe, aanvullende welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten kan onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

In de Welstandsnota Schiedam 2019 wordt bijzondere waarde gehecht aan 'zichtlocaties'. De zichtlocaties zijn de hoofdroutes in Schiedam, die gezamenlijk een structuur vormen waar de stad als geheel wordt beleefd. Plannen op en binnen de invloedssfeer van zichtlocaties worden met meer aandacht bekeken dan in de directe omgeving gebruikelijk is. Van deze plannen wordt verwacht, dat ze zijn afgestemd op de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit van deze structuur.

Supervisie

Tijdens de uitwerkingsfase van het masterplan zullen gemeentelijke experts op het gebied van stedenbouw en landschap supervisie houden op de samenhang in het project.

De plannen als gepresenteerd in het masterplan voor Schieveste zullen nader moeten worden uitgewerkt om te komen tot een aanvraag om omgevingsvergunning.

De samenhang tussen de verschillende gebouwen en bouwfasen onderling en de samenhang daarvan met het openbaar gebied vraagt om goede afstemming. Deze afstemming wordt gezien als een integraal onderdeel van de uitwerkingsfase van de deelplannen.

De gemeentelijke experts op het gebied van stedenbouw en landschap zullen tijdens deze fase supervisie houden op de samenhang in het project, zoals bijvoorbeeld de mate van variatie en de architectonische uitwerking van de bebouwing. In dat kader zal ook (kunnen) worden meegedacht over de detailuitwerking van de deelplannen in relatie tot de welstandscriteria. De supervisie staat daarbij los van de uiteindelijke beoordeling van het bouwplan door de welstandscommissie, die een zelfstandige rol heeft om het college te adviseren over de bouwplannen.

Kwaliteitsplan Schieveste

Voor de ontwikkeling van Schieveste zijn door de gemeente kwaliteitseisen vastgelegd in het Kwaliteitsplan Schieveste.

De eisen uit het Kwaliteitsplan Schieveste die betrekking hebben op het beeld en de architectuur van de nieuwbouw zijn opgenomen in deze welstandsparagraaf. De overige eisen zijn opgenomen in de andere voor deze ontwikkeling vereiste kaderstellende documenten, zoals het bestemmingsplan of het handboek openbare ruimte.

Welstandscriteria Schieveste

1. Massa

1.1 De parcellering en hoogte van de bebouwing varieert langs de A20 en het spoor.

Door middel van geleiding van bebouwing ontstaat een coulissen opbouw, waarmee het front langs de A20 wordt verluchtigd en doorbroken. Hiermee ontstaat gelaagdheid en dynamiek in het beeld vanaf de snelweg en toont het een aantrekkelijk nieuw gezicht voor Schiedam, ondanks de niet onaanzienlijke omvang.

1.2 De doorsnede noord-zuid van Schieveste is asymmetrisch, waarbij de bebouwing aan de snelwegzijde (noord) hoger is dan deze aan de spoorzijde (zuid).

Factoren zoals bezonning, geluid en verblijfskwaliteit bepalen positie en hoogte van bebouwing in het gebied.

1.3. Gebouwen staan op de grond en gevels zijn niet breder dan hoog.

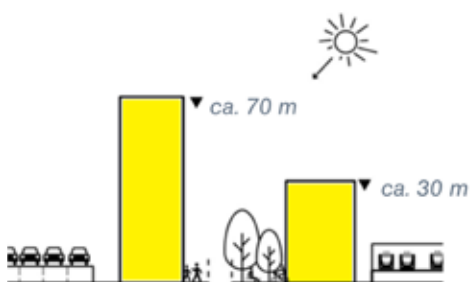
Beëindiging van de gebouwen met een setback op bovenste verdiepingen.

1.4. De plinten mogen flexibel worden gesplitst in meerdere verdiepingen en meerdere functies, maar blijft visueel één geheel.

Daarbij wordt gebruik gemaakt het “sokkel-setback-principe” waardoor een onderscheid tussen laagbouw en hoogbouw ontstaat. Dit zorgt voor verblijfskwaliteit in het openbaar gebied en biedt kansen voor prettige openbare ruimte ook op de daken (zie Invulling dakoppervlak). Plinten zijn visueel onderscheidend van de hoofdmassa's van de gebouwen. Verspringingen, setbacks en vele woningentrees zorgen voor de menselijke maat en stimuleren interactie.



Ontwikkeling stadsbuurt SPOT, Amsterdam Zuidoost



De doorsnede noord-zuid van Schieveste is asymmetrisch



Orientatie gebouwen en bouwhoogtes

2. Architectonische uitwerking



schetsontwerp S'MAAK, Schiedam



Malka Architecture, Plug-in City 75, Parijs



Tegnestuen LOKAL, Orsted Gardens Apartments, Frederiksberg Denemarken



Het Funen, Amsterdam

2.1 Elk gebouw is een architectonische eenheid en de gebouwen op Schieveste worden door verschillende architecten ontworpen.

Elk deelgebied heeft een eigen karakter, binnen het grotere geheel van Schieveste. Architectuur dient daarbinnen onderscheidend te zijn. Er wordt samenhang nagestreefd voor heel Schieveste, met diversiteit en variatie in de verschillende deelgebieden en onderdelen van het plan. Belangrijke aspecten voor de beeldkwaliteit zijn:

- Ontwerp als samenstelsel van meerdere gebouwen, in plaats van één groot gebouwencomplex.
- Erticaliteit van de gevels.
- Duurzame materialisering die met de tijd mooi verouderen

2.2 De gebouwen op Schieveste worden zodanig ontworpen dat galerijontsluitingen slechts beperkt (circa 10%) zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte in het binnengebied.

Om kwaliteit te verzekeren en het imago van deze woningtypes te verbeteren, diene deze tijdens de uitwerking van het plan zorgvuldig worden vormgegeven. Galerijen kunnen worden geïntegreerd in de gevel, waardoor deze niet meer direct als galerij herkenbaar zijn. Bijvoorbeeld door galerijen achter de gevel te plaatsen, waarbij de gevel wordt gekenmerkt door raamopeningen of serres. Een utilitaire uitstraling en massaliteit of monotonie dienen te worden vermeden. Bij galerijwoningen: integratie van galerijen in de gevels om dominantie in het gevelbeeld te voorkomen

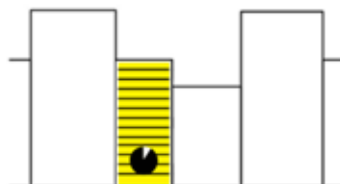
2.3 De gebouwen op Schieveste hebben zo min mogelijk blinde gevels, overal zijn ogen gericht op de straat, uitgezonderd aan de zijde van de A20 in verband met het parkeerprogramma dat hier een plaats zal krijgen.

2.4 Dakoppervlakken, balkons en de openbare ruimte krijgen bij voorkeur een onverharde inrichting met veel water(berging) en groen.

2.5 De mogelijkheid wordt geboden de gevels te gebruiken voor de opwekking van (zonne)energie.

2.6 Natuurlijk bouwen: Bouwkundige en landschappelijke oplossingen voor een hoge woon- en verblijfskwaliteit boven installatietechnische oplossingen, kunnen bijdragen aan het succes van Schieveste.

Het installatieconcept in de woningen wordt integraal ontworpen, waarbij functionaliteit, duurzaamheid en gebruiksvriendelijkheid de uitgangspunten vormen en zo positief bijdragen aan het welzijn en comfort van bewoners.



Op Schieveste wordt gestreefd naar minder dan 10% van de woningen met een galerijontsluiting zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

3. Invulling plint en verdiepingen



3.1 De verkaveling op Schieveste dient te zorgen voor een hoogfrequente plint.

3.2 Een hoogfrequente plint heeft gemiddeld elke 10 meter een entree tot woon-, voorzieningen-, of werkprogramma.

Zichtbare entrees, met zorgvuldig ontworpen overgangen tussen openbaar en privaat. De inrichting en beleving van het binnengebied op maaiveld vraagt om zeer zorgvuldige planning van het soort functies die hier landen, alsmede hoe de sociale veiligheid hier kan worden gegarandeerd. Dat willen wij in ieder geval bereiken door zoveel mogelijk voordeuren uit te laten komen op het openbare gebied, van zowel woongebouwen als van de plintfuncties. Ontmoeting en eigenaarschap wordt hiermee verder gestimuleerd.

3.3 De plinten zijn in het gebied ten westen van het Lentiz Life College hoog (8-10 meter). De hoogte van de plinten is in het gebied ten oosten van de school passend bij het karakter van de openbare ruimte en programma.

De gebouwen hier [stationsplein aan de Schie] hebben een gemengd programma, met in de hoge plinten onder meer ruime horecafuncties met terrassen aan het stationsplein en de Schie. In de plinten [de Hoven] zitten vooral de collectieve programma's die de bovenliggende woningen aanvullen en ondersteunen.

3.4 Ruimere verdiepinghoogtes en oppervlaktes van de gebouwen maken het mogelijk om gebouwen in de toekomst te transformeren bij een veranderende ruimte vraag.

In het ontwerpproces wordt nagedacht over de mate van adaptatie binnen het gebouw zelf. Woonwensen veranderen over de tijd, de indeling van een gebouw moet mee kunnen veranderen om in die wensen te kunnen blijven voorzien. Ook hier is het de uitdaging dit mogelijk te maken zonder het gebouw te slopen. Een zo kaal mogelijke basisconstructie, met waar mogelijk dragende gevels, geeft de mogelijkheid de functie of indeling (door middel van samenvoegbaarheid en splitsing) van een gebouw makkelijker te wijzigen.

mei architecten & Marc Koehler, SPOT, Amsterdam Zuidoost



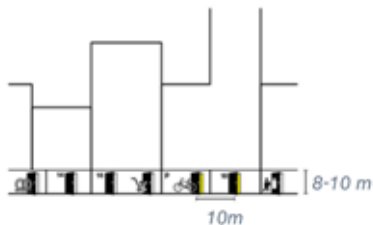
De Zwarte Hond, Rodeweeshuisstraat, Groningen



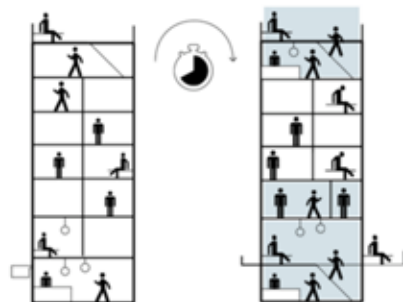
Groothandelsgebouw, Rotterdam



Patch22, Amsterdam



Een hoogfrequente plint heeft gemiddeld elke 10 meter een entree (...). De plinten zijn dubbel hoog (8-10 meter).



Suggestie: Ruimere verdiepinghoogtes en oppervlaktes van de gebouwen maken het mogelijk om gebouwen in de toekomst te transformeren bij een veranderende ruimte vraag.





4. Invulling dakoppervlak

- 4.1 Daken dienen zoveel als mogelijk mee te worden ontworpen als 'vijfde gevel', in het bijzonder bij daken lager dan 30 meter.
- 4.2 Dakoppervlak heeft zo veel mogelijk een gebruiksfunctie, zoals een (combinatie van) verblijfsruimte, groen, waterberging en energieopwekking.
- 4.3 Bij de toepassing van daken voor energieopwekking zijn alle vormen van energieopwekking toegelaten, waaronder in ieder geval zonnepanelen en urban windturbines.
 Naast de groene publieke en private ruimte dient ook een deel van de daken groen te worden ingericht. Welk type groendak (polderdak, extensief, intensief of waterdak) het meest geschikt is, dient bij de uitwerking van het plan verder te worden onderzocht. De lagere, zichtbare daken worden vergroend en dragen bij aan de opvang van regenwater. De daken van hoge torens worden benut door pv panelen te plaatsen en zo duurzame energie in Schieveste te integreren.
 Op het dak van deze parkeerhuizen worden collectieve (sport-)voorzieningen gerealiseerd. Hierdoor krijgen deze een publiek toegankelijke functie waarmee zij een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte van Schieveste. Een voorbeeld van een dergelijk parkeershuis is gerealiseerd in het Nordhavn District in Kopenhagen.



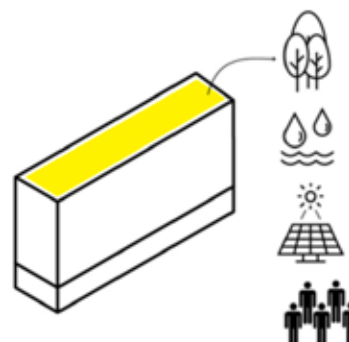
ADEPT, Harbour Houses, Aarhus, Denemarken



Nordhavn District, Kopenhagen



Smakelaarsveld, Utrecht



Dakoppervlak heeft zo veel mogelijk een dubbele bestemming.



De Zwarte Hond, Stadshagen, Zwolle



Neutelings Riedijk, Lorentz Leiden



Gebouwen dragen bij aan een goede binnen-buitenrelatie ten opzichte van de openbare ruimte zeker tot de eerste 10 meter.

5. Relatie gebouw en openbare ruimte



5.1 Schieveste wordt, vanaf de Schie tot aan het volkstuin-complex, doorkruist door een autoluwe publieke route, als ware het een enfilade; een reeks ineenlopende ruimtes waarbij de (deur)openingen in elkaars verlengde liggen op een lange doorlopende route, zodat een doorkijk mogelijk wordt. Deze route is goed herkenbaar en verbindt ruimtelijk en visueel de centrale openbare ruimtes.

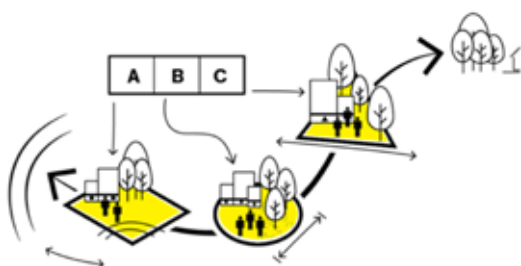
In Schieveste biedt dit principe [een enfilade] een groene, ruimtelijke structuur over de volle lengte van het plangebied, waarmee alle deelgebieden als vanzelfsprekend met elkaar worden verbonden. De enfilade is een uitnodigende loop- en fietsroute die als een groene oase door het hoogstedelijke Schieveste loopt. Autovrij, geluidsluw en voorzien van een kwalitatief hoogwaardige, groene inrichting die biodiversiteit ondersteunt, waar regenwater in de grond kan infiltreren, hittestress wordt voorkomen, bewegen stimuleert en uiteraard zorgt voor een aangenaam verblijfsmilieu voor de omringende bewoners. Verschil van ontwerp en uitstraling tussen de buitenzijde en binnenwereld van Schieveste Continuïteit in de enfilade, maar diversiteit in landschap, openbare ruimte en functies op maaiveld per deelgebied

5.2 Gebouwen dragen bij aan een goede binnen- buitenrelatie ten opzichte van de openbare ruimte, zeker tot de eerste 10 meter.

Een slimme inrichting draagt hieraan bij, alle voordeuren komen bewust uit op de enfilade en de openbare ruimte combineert geborgenheid met goede zichtlijnen, zonder dode hoeken. Verspringingen, setbacks en vele woningentrees zorgen voor de menselijke maat en stimuleren interactie.



Doorsnede Schieveste In noordelijke richting, kijkend naar het westen.



De deelgebieden en hun openbare ruimte worden via een route met elkaar verbonden (...), als ware een enfilade.



Little C, Rotterdam



Arons en Gelauff, Lieven, Amsterdam

Meer informatie

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

