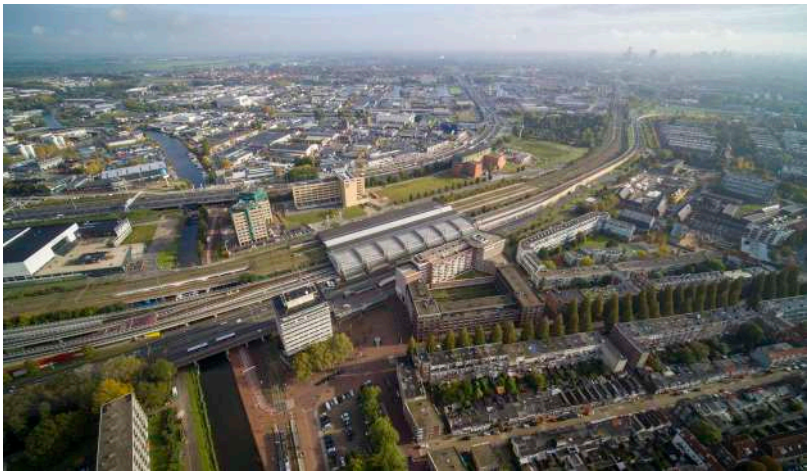
Gemeente Schiedam

Bestemmingsplan ‘Schieveste 2021’

Ontwerp



4 november 2020

Bestemmingsplan ‘Schieveste 2021’

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

werknummer: 620.100.31
datum: 4 november 2020
bestand: J:\620\100\11\3 Projectresultaat\c. ontwerp

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**2**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**11**
Artikel 3	Verkeer - Railverkeer	11
Artikel 4	Woongebied	12
Artikel 5	Leiding - Gas	16
Artikel 6	Leiding - Hoogspanningsverbinding	18
Artikel 7	Leiding - Warmtetransportleiding	20
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1 & 2	22
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	24
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**27**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 13	Algemene bouwregels	30
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 16	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**35**
Artikel 17	Overgangsrecht	35
Artikel 18	Slotregel	36

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Masterplan Schieveste
Bijlage 2	Staat van milieubelastende activiteiten (woongebieden)
Bijlage 3	Situering en bouwhoogte gebouwen en geluidschermen

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schieveste 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0606.BP0046-0001 van de gemeente Schiedam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) of het hebben van een bed and breakfast, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.5 aanbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar functioneel wel onderdeel van kan uitmaken.

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relicten.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bed and breakfast:

het in een woning of woonschip verstrekken van toeristisch nachtverblijf met maximaal vier bedden en twee kamers.

1.12 bedrijf:

elke volwaardige onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken en installeren van goederen.

1.13 brutovloeroppervlakte (b.v.o.):

totale oppervlakte van kantoren, winkels, wonen, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van de daartoe behorende inpandige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, magazijnen en dienstruimten; inclusief wanden.

1.14 begane grondlaag:

de eerste op, of nagenoeg op, het maaiveld gelegen bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een onderbouw.

1.15 bestaand

a. voor wat betreft een bouwwerk: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. voor wat betreft gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologisch regime; dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een (omgevings)vergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap(verdieping).

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.28 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die onder de nok van een dakvlak is gelegen en waarbij de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.29 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich in of boven de oorspronkelijke dakgoot bevindt.

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, alsmede ondersteunende horeca 1 (lichte horeca) waarbij geen mogelijkheid wordt geboden tot het ter plekke consumeren van etenswaren en maaltijden.

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.32 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 per deelgebied.

1.33 erker:

een ondergeschikte uitbouw in of aan de gevel van het hoofdgebouw, met een maximale horizontale diepte van 1,0 meter en een maximale breedte van 2/3 van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd.

1.34 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 geluidafschermende cq. geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de wering of reducering van geluid(soverlast), zoals een geluidswal en een geluidscherm. Geluidafschermende voorzieningen die direct zijn bevestigd aan een gebouw, zoals een voorzet- of vliesgevel, worden beschouwd als zijnde onderdeel van het gebouw en niet als separate geluidafschermende c.q. geluidwerende voorziening.

1.36 geluidgevoelig object

een woning, een geluidgevoelig gebouw of een geluidgevoelig terrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.37 geluidszone - industrie:

een geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

1.38 groepsrisico:

de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.39 grootschalige detailhandel

detailhandelsbedrijven met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m^2.

1.40 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.41 horeca(bedrijf)

a. horeca 1 (lichte horeca): horecabedrijven die in beginsel, maar niet uitsluitend, alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend, hoofdzakelijk zijn gericht op het al dan niet ter plaatse consumeren van ter plaatse verstrekte etenswaren en maaltijden en daardoor slechts in beperkte mate hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, shoarma/grillroom, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro, grand-café en restaurant (met bezorg- en afhaalservice);
b. horeca 2 (middelzware horeca): horecabedrijven die in beginsel ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal en zalenverhuur (ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
c. horeca 3 (zware horeca): horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een dancing, discotheek, nachtclub of partycentrum.

1.42 leisure

voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden wordt; in de vorm van sport, cultuur en ontspanning en recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen; zelfstandige detailhandel en horeca hieronder niet begrepen.

1.43 luifel:

een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak.

1.44 maatschappelijke voorziening

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.45 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals voorzieningen ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatienetwerken, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.46 ondersteunende horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.47 overkapping:

een overdekte constructie met maximaal drie wanden waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren.

1.48 parkeervoorziening:

een plek die geschikt is en ook gebruikt kan worden om te parkeren en waar het tevens mogelijk is om bepaalde maatregelen te treffen om dat parkeren ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

1.49 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de (ontwerp- of streef-)hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein of dak van een parkeervoorziening ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;
d. voor geluidwerende voorzieningen: vanaf de bovenkant spoorstaaf.

1.50 perifere detailhandel

detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:

a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
b. detailhandel in volumineuze goederen;
c. meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi’s;
d. tuincentra;
e. bouwmarkten.

1.51 praktijkruimte:

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, alsmede daarmee (qua ruimtelijke uitstraling) gelijk te stellen beroepen en bedrijven.

1.52 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten.

1.53 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters.

1.54 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.55 speelvoorziening:

ontmoetingsplek waarbij wordt voorzien in de behoefte tot vermaak en ontspanning.

1.56 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen, abri's, oplaadpalen e.d..

1.57 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg, in de openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig door middel van handeling, houding, woord, gebaar of op een andere wijze beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.58 voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.59 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één of meerdere huishouden(s) of een niet als huishouden samenwonende groep van personen; in dit plan wordt hieronder tevens verstaan: zorgwoning, mantelzorgwoning en/of studentenhotelkamer.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

percentage van de oppervlakte van een bouwperceel of ander vlak, dat mag worden bebouwd.

2.4 (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.

2.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 oppervlakte van een overkapping:

tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.

2.10 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden:

a. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter;
b. een liftschacht, liftkoker en (ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van) een technische installatie buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding van de maximaal toegelaten hoogte niet meer bedraagt dan 5,0 meter.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer - Railverkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer - Railverkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorwegen;
b. rail- en metroverkeer;
c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' in ieder geval voor een onderdoorgang;
d. een station met daarbij behorende (kleinschalige) voorzieningen, zoals horeca, detailhandel (niet zijnde grootschalige detailhandel) of een informatiepunt;

met daarbij behorende:

e. gelijkvloers en ongelijkvloers kruisende paden en wegen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. groenvoorzieningen, taluds en bermen;
h. tunnels, viaducten, bruggen, duikers en bijbehorende voorzieningen;
i. voorzieningen ten behoeve van:
    1. het regelen, geleiden en bewegwijzeren van het railverkeer, alsmede verlichting;
    2. het weren van voorwerpen die de veiligheid van het (rail)verkeer in gevaar kunnen brengen en het beveiligen van het (rail)verkeer;
    3. het onderhoud van het spoor, alsmede dienstwegen;
j. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voor zover het geluidwerende voorzieningen betreft ook ten behoeve van aangrenzende of nabijgelegen bestemmingen; en voorts met inachtneming van de volgende regels:

a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat;
    1. de hoogte van bruggen, viaducten, overkappingen, flyovers en dergelijke, maximaal 10 meter mag bedragen;
    2. de hoogte van geluidwerende voorzieningen maximaal 27 meter mag bedragen; gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
    3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 meter mag bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
b. in afwijking van het bepaalde in 3.2 onder a zijn stations(gebouwen) met bijbehorende voorzieningen, zoals perrons, wachtruimten en overkappingen toegelaten, met dien verstande dat de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde in 3.2 onder a mogen nutsvoorzieningen, evenals technische voorzieningen ten behoeve van de spoorlijn, worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. het oppervlak van een nutsvoorziening niet meer dan 30 m^2 bedraagt;
    2. het oppervlak van een technische voorziening ten behoeve van de spoorlijn niet meer dan 125 m^2 bedraagt;
    3. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. kantoren;
c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder onderwijs;
d. bedrijven uit maximaal categorie 3.1. van de Staat van milieubelastende activiteiten (woongebieden);
e. detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel en niet zijnde perifere detailhandel;
f. leisure;
g. horeca(bedrijf) 1 en/of 2;
h. dienstverlening;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1': **uitsluitend** voor kantoren;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - toegestane functies': tevens voor sport- en speelvoorzieningen, theaters en muziekcentra en conferentiecentra; in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat woningen hier niet zijn toegestaan;
k. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als Bijlage 2 Staat van milieubelastende activiteiten (woongebieden), mits de gezamenlijke oppervlakte, welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt, niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
l. groenvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
o. tuinen en erven;
p. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
q. geluidafschermende voorzieningen;
r. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de totale oppervlakte van de bestemming; publiek toegankelijke dakoppervlakken tellen mee als onbebouwd oppervlak;

4.2.2 Regels ten aanzien van gebouwen

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte (in meters) mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
c. in afwijking van het bepaalde onder b. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' tevens één gebouw met een maximale bouwhoogte van 90 meter toegestaan, met een maximale oppervlakte (b.v.o.) van 600 m^2 ter plaatse van de (eerste) bouwlaag op of boven 40 m + NAP;
d. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' de bestaande bouwhoogte van de bestaande bebouwing als maximum.

4.2.3 Regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7 meter bedragen;
b. de hoogte van geluidafschermende voorzieningen mag maximaal 27 meter bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

4.3 Voorwaardelijke verplichtingen

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting situering en hoogte van bebouwing en geluidafschermende voorzieningen

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', voor zover het betreft woningen en/of voorzieningen zoals bedoeld in lid 4.1 sub b t/m j, wordt alleen verleend als wordt gebouwd conform de in 'Bijlage 3 Situering en bouwhoogte gebouwen en geluidschermen' verbeelde situering en hoogte.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. kan een omgevingsvergunning ook worden verleend, als aangetoond wordt, dat rekening wordt gehouden met de geldende wet- en regelgeving op het gebied van:
    1. geluid (verleende hogere waarden), waarbij het niet is toegestaan dat ten gevolge van een gewijzigde situering en/of bouwhoogte, niet meer wordt voldaan aan de verleende hogere waarden;
    2. luchtkwaliteit;
    3. windhinder (NEN 8100); waarbij de gewijzigde situering en/of bouwhoogte niet mag leiden tot onevenredige windhinder;
    4. bezonning (lichte TNO-norm); waarbij de gewijzigde situering en/of bouwhoogte niet mag leiden tot een significante toename van het aantal woningen, waar niet (geheel) wordt voldaan aan de lichte TNO-norm;
    5. trillingen *(*SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen', deel B).

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting trillingen

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', voor zover het betreft woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen en/of kinderdagverblijven, wordt alleen verleend als:

a. binnen een afstand van 50 meter vanaf het spoor: nader onderzoek naar trillingen wordt uitgevoerd door meting en modelvorming;
b. binnen een afstand van 50 tot 100 meter vanaf het spoor: nader onderzoek naar trillingen wordt uitgevoerd door meting en modelvorming in geval van houtskeletbouw;
c. in afwijking van het bepaalde onder a hoeft binnen een afstand van 30 tot 50 meter vanaf het spoor geen trillingsonderzoek te worden uitgevoerd voor hoogbouw (te weten gebouwen van 12 of meer bouwlagen of een bouwhoogte van ten minste 40 meter) en appartementenbouw in beton;

waarbij de richtlijnen uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen', deel B, het uitgangspunt vormen, waaraan zoveel als redelijkerwijs mogelijk, moet worden voldaan.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting nader onderzoek niet-gesprongen explosieven

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - voorwaardelijke verplichting onderzoek NGE', alleen verleend als uit nader onderzoek naar niet-gesprongen explosieven blijkt dat ter plaatse geen significante risico's met betrekking tot niet-gesprongen explosieven meer gelden, of als deze risico's naar oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zijn gecompenseerd of gemitigeerd.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de bebouwing, de dichtheid van de bebouwing en de verdeling van de functies, als genoemd in artikel 4.1, sub a t/m h, over het plangebied, ter waarborging van een evenwichtig ruimtelijk beeld, zoals vastgelegd in het Masterplan Schieveste, opgenomen als bijlage Bijlage 1.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

4.5.1 Programma (berekend over het gehele bestemmingsvlak)

a. in totaal zijn maximaal 3.000 woningen toegestaan, waarvan minimaal 30% in de sociale sector;
b. in totaal is maximaal 35.600 m^2 b.v.o. kantoren toegestaan, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' maximaal 10.000 m^2 b.v.o. kantoren is toegestaan;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' maximaal 15.000 m^2 b.v.o. kantoren is toegestaan;
c. voorts geldt dat indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.8.2, de oppervlakte aan kantoren die alsdan daar komt te vervallen als gevolg van het wijzigingsbesluit, aanvullend op het voornoemde areaal van 10.600 m^2 b.v.o. zoals genoemd onder b. in de aanhef, is toegestaan binnen de bestemming 'Woongebied';
d. in totaal is maximaal 22.200 m^2 b.v.o. toegestaan aan maatschappelijke voorzieningen (inclusief onderwijs), bedrijven, detailhandel (niet zijnde grootschalige detailhandel en niet zijnde perifere detailhandel), leisure en/of horeca, met dien verstande dat:
   1. deze functies alleen zijn toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping;
   2. hiervan binnen het gehele bestemmingsvlak in totaal maximaal 2.000 m^2 aan detailhandel is toegestaan.

4.5.2 Bergingsnorm (berekend over het gehele bestemmingsvlak)

De norm voor het bergen van hemelwater bedraagt minimaal 60 mm/m^2/uur.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Omgevingsvergunning afwijken aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.1, onder d. voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is als, categorie 3.1. in de als Bijlage 2 Staat van milieubelastende activiteiten (woongebieden), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met een bedrijfsactiviteit als genoemd in categorie 3.1.

4.7 Spelregels

4.7.1 Enfilade

a. Het plangebied dient, vanaf de Schie tot aan het volkstuincomplex, door een autoluwe, publieke route (enfilade) te worden doorkruist. Deze route is goed herkenbaar en verbindt ruimtelijk en visueel de centrale openbare ruimtes in binnen het bestemmingsvlak.
b. Bebouwing aan de zuidzijde van de enfilade mag in beginsel niet hoger zijn dan de openbare ruimte daar breed is om zon op enig moment tot op het maaiveld te kunnen garanderen.

4.7.2 Onverhard oppervlak

Minimaal 50% van het onbebouwde oppervlak (inclusief publiek toegankelijke dakoppervlakken) van het plangebied is onverhard. Verharding van de buitenruimte moet zoveel mogelijk worden beperkt. Dakoppervlakken, balkons en de openbare ruimte krijgen bij voorkeur een onverharde inrichting met veel water(berging) en groen.

4.7.3 Groennorm

Er geldt een groennorm van, gerekend over het gehele bestemmingsvlak, gemiddeld minimaal 5 m^2/woning. Onder groene oppervlakten vallen ook groene daken alsmede de horizontale projectie van de boomkruin.

4.7.4 Maatregelen calamiteiten

Om de effecten van een eventueel toxisch scenario als gevolg van een tankwagen op de A20 zo klein mogelijk te maken, moeten in alle bebouwing deuren en ramen afsluitbaar zijn, en in grote gebouwen, die conform het Bouwbesluit moeten zijn voorzien van een brandbeveiligingsinstallatie, moet het luchtverversingssysteem handmatig uitgeschakeld kunnen worden.

4.7.5 Norm luchtkwaliteit binnen woningen

Voor de woningen geldt dat er een zodanig ventilatie- en/of filtersysteem moet worden toegepast dat de WHO-advieswaarden van 20 µg/m^3 per jaar voor PM_{10} en 10 µg/m^3 per jaar voor $PM_{2,5}$ in de woning, gemeten bij gesloten ramen en deuren, niet worden overschreden.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Groter aantal woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en een groter aantal woningen toe te staan dan genoemd in 4.5.1 sub a, tot een maximum van 3.500.

4.8.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied', waarbij de bestemming 'Woongebied' blijft gelden, maar waarbij:

a. de aanduidingen 'specifieke vorm van kantoor - 1' mogen worden verwijderd;
b. tevens één gebouw met een maximale bouwhoogte van 121 meter is toegestaan, met een maximale oppervlakte (b.v.o.) van 600 m^2 ter plaatse van de (eerste) bouwlaag op of boven 40 m + NAP;
c. indien de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' geheel of gedeeltelijk worden gesloopt, nader vleermuizenonderzoek conform het alsdan geldende vleermuisprotocol moet zijn uitgevoerd, en wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming die daaromtrent gelden;
d. de (overige) bepalingen uit 4.7 van overeenkomstige toepassing blijven.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en het beheer en onderhoud van een gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' met een diameter van 16 inch en een druk van 40 bar, met een belemmeringszone ter breedte van 4,0 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. in het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' samenvallende bestemming, op deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', tot een hoogte van maximaal 3,0 meter.
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn boven deze gronden tevens niet op de grond rustende delen van bouwwerken, geen gebouw zijnde toegelaten, zoals de overspanning van een viaduct, mits deze zijn toegelaten op grond van de met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' samenvallende bestemming.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
e. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg kunnen hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;

f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos en andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
g. het aanbrengen van andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Uitzondering

Het in lid 5.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn of waarvoor vergunning is verleend voor het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering of realisatie van een bouwplan welke is toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 5.2 of waarvoor op grond van artikel 5.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan;
d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

5.5.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de leiding niet wordt of kan worden aangetast;
b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van deze bestemming, dan wel van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, blijkens een schriftelijk advies van de leidingbeheerder, de bestemming 'Leiding - Gas' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk:

a. te verwijderen, indien ter plaatse de leiding is komen te vervallen;
b. te verschuiven indien dit vereist is ten gevolge van de bouw van bouwwerken, aanleg van wegen, paden, leidingen of watergangen of de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de als 'Leiding - Gas' bestemde gronden, mits het groepsrisico als bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt verantwoord.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV met een bijbehorende belemmeringszone ter breedte van de bestemmingslegging.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. in het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' samenvallende bestemming, op deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', tot een hoogte van maximaal 3,0 meter;
b. in afwijking van het bepaalde onder a., zijn boven deze gronden tevens niet op de grond rustende delen van bouwwerken, geen gebouw zijnde toegelaten, zoals de overspanning van een viaduct, mits deze zijn toegelaten op grond van de met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' samenvallende bestemming.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' samenvalt, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder, waaruit blijkt dat de belangen van de leidingbeheerder niet worden geschaad.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
e. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg kunnen hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos en andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
g. het aanbrengen van andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzondering

Het in lid 6.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn of waarvoor vergunning is verleend voor het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering of realisatie van een bouwplan welke is toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 5.2 of waarvoor op grond van artikel 5.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan;
d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

6.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de leiding niet wordt of kan worden aangetast;
b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van deze bestemming, dan wel van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, blijkens een schriftelijk advies van de leidingbeheerder, de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk:

a. te verwijderen, indien ter plaatse de hoogspanningsverbinding is komen te vervallen;
b. te verschuiven indien dit vereist is ten gevolge van de bouw van bouwwerken of de aanleg van wegen, paden, leidingen of watergangen binnen de als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden.

Artikel 7 Leiding - Warmtetransportleiding

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Warmtetransportleiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een warmtetransportleiding en de bijbehorende belemmeringenstrook**.**

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. in het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Warmtetransportleiding', tot een hoogte van maximaal 3 meter.
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn boven deze gronden tevens niet op de grond rustende delen van bouwwerken, geen gebouw zijnde toegelaten, zoals de overspanning van een viaduct of uitkraging van een bouwwerk, mits deze zijn toegelaten op grond van de met de dubbelbestemming 'Leiding - Warmtetransportleiding' samenvallende bestemming.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Leiding - Warmtetransportleiding' samenvalt, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de leidingbeheerder niet worden geschaad.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
e. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg kunnen hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos en andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
g. het aanbrengen van andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzondering

Het in lid 7.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn of waarvoor vergunning is verleend voor het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering of realisatie van een bouwplan welke is toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 7.2 of waarvoor op grond van artikel 7.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan;
d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

7.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de leiding niet wordt of kan worden aangetast;
b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van deze bestemming, dan wel van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, blijkens een schriftelijk advies van de leidingbeheerder, de bestemming 'Leiding - Warmtetransportleiding' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk:

a. te verwijderen, indien ter plaatse de leiding is komen te vervallen;
b. te verschuiven indien dit vereist is ten gevolge van de bouw van bouwwerken, aanleg van wegen, paden, leidingen of watergangen of de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de als Leiding - Warmtetransportleiding bestemde gronden, mits het groepsrisico als bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt verantwoord.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1 & 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1 & 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1 & 2' samenvallende bestemming(en), geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden), worden gebouwd:

a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1' geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 2 m beneden het maaiveld;
b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2' geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 3,5 m beneden het maaiveld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 8.2, voor bouwwerken voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - Archeologie 1 & 2' samenvalt.
b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen.
c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
b. het aanleggen, verdiepen, verbreden van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

8.4.2 Toepassingsbereik

Het in lid 8.4.1 bedoelde verbod geldt voor werken en werkzaamheden:

a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 2 meter beneden het maaiveld;
b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 3,5 meter beneden het maaiveld.

8.4.3 Uitzondering

Het in lid 8.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering of realisatie van een bouwplan welke is toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 8.2 of waarvoor op grond van artikel 8.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

8.4.4 Toetsingscriteria en voorwaarden

a. De in lid 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
   1. op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen;
   2. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - Archeologie 1 & 2' samenvalt.
b. Aan de in lid 8.4.1 genoemde vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1 & 2' wijzigen door de betreffende bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse, op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen (waaronder begrepen de waterkering).

9.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige waterstaatkundige voorzieningen mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' samenvallende bestemmingen, op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' tot een hoogte van 5,0 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' samenvalt, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de waterstaatkundige voorzieningen niet worden geschaad.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan welke zijn toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 9.2 of waarvoor op grond van het bepaalde in artikel 9.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 9.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterstaatkundige voorzieningen niet wordt of kan worden aangetast;
b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van deze bestemming, dan wel van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de waterkerende functie is komen te vervallen, blijkens een schriftelijke verklaring van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

a. Binnen de 'Geluidzone - industrie' is nieuwbouw ten behoeve van het in artikel Artikel 4 Woongebied genoemde maximum aantal woningen en de nieuwvestiging van (andere) geluidgevoelige objecten niet toegelaten, tenzij de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van industrielawaai niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of een verleende hogere waarde (geluid).
b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a. indien de geldende voorkeurswaarde voor industrielawaai uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en ter plaatse van de gevel(s) waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, sprake is van een dove gevel;
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanuiding 'Geluidzone - industrie', voor zover een wijziging van een gezoneerd industrieterrein daartoe aanleiding geeft.

11.2 Buiten de aanduiding 'Geluidzone - industrie'

Buiten de aanduiding 'Geluidzone - industrie' is de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, indien de geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai op de gevel van onderwijsgebouwen niet hoger is dan 60 dB(A) en van overige geluidsgevoelige objecten niet hoger dan 55 dB(A); behalve ingeval een dove gevel wordt toegepast.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor:

a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3,5 meter;
b. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, oppervlaktes en (bebouwings)percentages, met niet meer dan 10%;
c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
d. beneden peil gelegen kelders alsmede erkers, balkons, galerijen, luifels, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, waarbij de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,0 meter mogen worden overschreden;
e. het in geringe mate, doch met niet meer dan 3,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of het profiel van de weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
f. geluidwerende voorzieningen;

mits de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en de ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bestaande afwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

13.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Parkeren, laden, lossen en stallen

1. Het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw, verandering van een functie en uitbreiding of wijziging van bestaand gebruik) is slechts toegestaan indien binnen het plangebied wordt voorzien in:
   a. voldoende autoparkeergelegenheid, waarbij de volgende normen gelden:
      - voor woningen: gemiddeld, gerekend over het hele plangebied, 0,3 pp per woning;
      - andere gebruiksfuncties als genoemd in artikel 4.1: 0,9 pp per 100 m^2 b.v.o.;
   b. voldoende fietsparkeergelegenheid, waarbij de volgende normen gelden:
      - minimaal 3 fietsparkeerplaatsen per woning, groter dan 50 m^2; gemiddeld, gerekend over het hele plangebied;
      - minimaal 2 fietsparkeerplaatsen per woning, kleiner dan 50 m^2; gemiddeld, gerekend over het hele plangebied;
   c. voldoende ruimte voor het laden en lossen.
2. Ten aanzien van het bepaalde in lid 1, onder a, geldt dat bestaande, bij de reeds aanwezige bebouwing behorende, parkeerplaatsen, die ten gevolge van de ontwikkeling komen te vervallen, dienen te worden gecompenseerd, tenzij sprake is van:
   a. tijdelijke parkeerplaatsen;
   b. P+R-parkeerplaatsen;
   c. parkeerplaatsen, behorende bij een gebouw, dat wordt gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied.
3. Het bepaalde in lid 1, onder c geldt niet ten behoeve van het wonen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder a indien op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, door duurzaam gebruik van parkeerplaatsen in naburige parkeervoorziening binnen een straal van 300 meter.
5. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder a:
   a. indien sprake is van uitwisselbaarheid van parkeervoorziening, bij buurtvoorzieningen, waarbij aannemelijk is dat bezoekers geen gebruik zullen maken van de auto;
   b. bij woningen waarbij blijkens de koopakte bij verkoop wordt afgezien van een parkeerplaats;
   c. indien andere mobiliteitsvormen dan autogebruik worden toegepast;
6. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder a indien het bepaalde in lid 3 en 4 niet van toepassing is en met de verwezenlijking van het plan een bijzonder gemeentelijk belang gemoeid is.
7. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder b en c indien aantoonbaar op een andere wijze aan de vereiste te voorzien in ruimte voor laden en/of lossen en stallingsvoorziening voor fietsen wordt voldaan, of het gebruik geen aanleiding geeft tot het aanwezig zijn van dergelijke voorzieningen.
8. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de aard, plaats en inrichting van de lid 1 genoemde voorzieningen;
9. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder a, en een lagere gemiddelde norm toepassen, indien uit monitoring blijkt dat er een lagere behoefte is aan autoparkeerplaatsen in het gebied, of indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een andere, aanvaardbare autoparkeeroplossing.

14.2 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

14.3 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Het is verboden de gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijzigingsbevoegdheid voor geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het in geringe mate, doch met niet meer dan 10,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

15.2 Wijzigingsbevoegdheid ter bescherming van waterkeringen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen of verwijderen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', met een bijbehorende verbodsbepaling, ten gevolge van het aanleggen, verleggen en/of verplaatsen van een waterkering, mits:

a. het gronden betreft welke ten gevolge van het aanleggen, verleggen en/of verplaatsen van een waterkering behoren tot een zone waarvoor een keur- of watervergunning vereist is, én;
b. op schriftelijk verzoek van de betreffende waterstaatbeheerder.

15.3 Wijzigingsbevoegdheid voor (ondergrondse) leidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Bevoegd gezag

Indien op grond van het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht Gedeputeerde Staten of de Minister is aangewezen als het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning, wordt waar op grond van dit bestemmingsplan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om:

1. af te wijken van het bestemmingsplan;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
3. een omgevingsvergunning te verlenen voor het slopen van een bouwwerk;

in plaats van 'burgemeester en wethouders' gelezen 'Gedeputeerde Staten' dan wel 'de Minister'.

16.2 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 17.1, onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Lid 17.1, onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.2, onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verklein.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.2, onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 17.2, onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Schieveste 2021 van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam

in de openbare vergadering van

de griffier, de voorzitter,

Bijlagen bij de regels

MASTERPLAN
SCHIEVESTE

INDEX

INLEIDING
004 CONTEXT & VISIE

PROGRAMMA
040 WONEN EN VOORZIENINGEN

PLAN VAN AANPAK
058 PROCES, PARTICIPATIE & HAALBAARHEID

VOORSTEL
014 RUIMTELIJK & PROGRAMMATISCH

TOEKOMST-BESTENDIG
050 CIRCULARITEIT MOBILITEIT, KLIMAATADAPTATIE, GEZONDHEID EN WELZIJN

BIJLAGEN
071

INLEIDING

CONTEXT & VISIE

INTRODUCTIE

Beste Lezer,

Voor u ligt het Masterplan Schieveste, een voorstel van de Ontwikkelcombinatie Schieveste (OCS) voor de ontwikkeling van de locatie Schieveste in de gemeente Schiedam. De inhoud van dit Masterplan is tot stand gekomen in opdracht van en geheel voor rekening van de OCS. Dit Masterplan wordt conform de afspraken in de grondreserveringsovereenkomst van december 2018 aan gemeente Schiedam aangeboden ter toetsing.

RUIMTELIJKE CONTEXT

Gemeente Schiedam, Metropool Regio Rotterdam Den Haag en Provincie Zuid-Holland staan voor een grote woningbouwopgave. In het kader van de Verstedelijkingsalliantie zijn afspraken gemaakt tussen de partners over het ontwikkelen van 170.000 woningen in de regio, die bij voorkeur worden gerealiseerd rondom OV-knooppunten. Nieuwe woonconcepten, betaalbare woningen en duurzaamheid moeten hier hand in hand gaan. OCS ziet kansen voor invulling van een deel van de totaal opgave op OV-knooppunt Schieveste in Schiedam.

PROCES

Op 19 december 2018 heeft OCS, het consortium dat bestaat uit Van Omme & De Groot, DuraVermeer, VolkerWessels Vastgoed en Synchroon, een grond-reserveringsovereenkomst met de gemeente Schiedam gesloten voor Schieveste. Dit Masterplan is het Definitief Masterplan als omschreven in de grondreserveringsovereenkomst.

OCS heeft als opdrachtgever een aantal specialisten ingeschakeld om met hen dit Masterplan vorm te geven. Naast het bureau KuiperCompagnons (stedenbouw, volumestudies, RO-traject) zijn dat DELVA LA (stedenbouw, landschap), Skonk (programmering en placemaking), De Wijde Blik (participatie en communicatie) en SumCity (businesscase). De vormgeving van dit boek is verzorgd door bureau Boomvanmourik. Daarnaast is actuele marktinformatie geleverd door onder meer Ooms Makelaars, Anke Bodewes Makelaardij, Capital Value, Cushman & Wakefield en Goudswaard Real Estate. Corporatie Woonplus heeft ook kennisgenomen van de plannen. Het team heeft in een intensief ontwerptraject van negen maanden het voorliggende Masterplan tot stand gebracht.

Onderdeel van het Masterplan is een suggestie voor de mogelijke (stedenbouwkundige en landschappelijke) uitwerking van het plan, binnen de uitgangspunten die verder in het Masterplan zijn opgenomen.

De voorbeelduitwerking biedt een perspectief op de mogelijkheden en uitdagingen van de in het Masterplan voorgestelde bouwvolumes. Op basis van deze voorbeelduitwerking zijn haalbaarheidsstudies en risicoanalyses uitgevoerd.

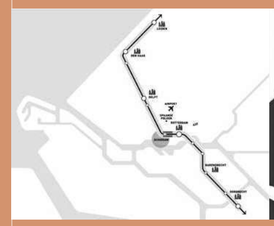
RANDVOORWAARDEN

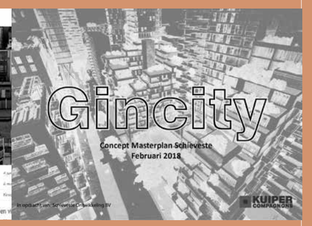
De voorbeelduitwerking loopt vooruit op een aantal acties die in de visie van OCS worden afgerond voordat de realisatie van het plan in de voorgestelde opzet kan starten. Denk hierbij aan de verwerving van twee grondposities en het verkrijgen van vrijstelling ten aanzien van bouwhoogten binnen de invloedsfeer van Rotterdam The Hague Airport alsook met betrekking tot wonen binnen bestaande milieuzoneringen in de Spaanse Polder. Voor een optimaal woon- en verblijfsklimaat in het plangebied meent OCS dat een verlenging in oostelijke richting van de bestaande stationskap een randvoorwaarde is. Op voornoemde onderwerpen heeft OCS in de afgelopen periode verkennende gesprekken gevoerd met de relevante stakeholders. In het vervolgtraject dienen op basis van dit Masterplan concrete afspraken met deze betrokken partijen te worden vastgelegd.

TOT SLOT

Wij hebben met heel veel plezier en enthousiasme aan de totstandkoming van dit Masterplan gewerkt en zijn dankbaar voor de inzet van alle betrokken adviseurs en collega's. We kijken uit naar het vervolg om in overleg met de Gemeente Schiedam als bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening, ons planvoorstel voor Schieveste tot uitvoering te brengen en daarmee onze bijdrage te leveren aan de flinke woningbouwopgave voor de regio.

Ontwikkelcombinatie Schieveste





LUCHTFOTO SCHIEVESTE
Schieveste ligt ingeklemd tussen de A20 aan de noordzijde, de volkstuinen van Rotterdam aan de oostzijde, het spoor met station Schiedam Centrum aan de zuidzijde en de Schie aan de westzijde van het gebied. Een stationslocatie op steenworp afstand van de historische binnenstad, bij uitstek geschikt voor een nieuw, stedelijk woonmilieu.

Foto: Jan van der Ploeg

SCHIEVESTE

PLEK EN CONTEXT

Schieveste ligt letterlijk naast het station Schiedam Centrum, waar behalve de trein ook de metro, de tram en de bussen halteren. Bovendien ligt de op- en afrit van de Rijksweg A20 op korte afstand. Door deze goede bereikbaarheid en ligging nabij de binnenstad vormt Schieveste bij uitstek de locatie waar de nieuwe woonmilieus kunnen worden gerealiseerd.

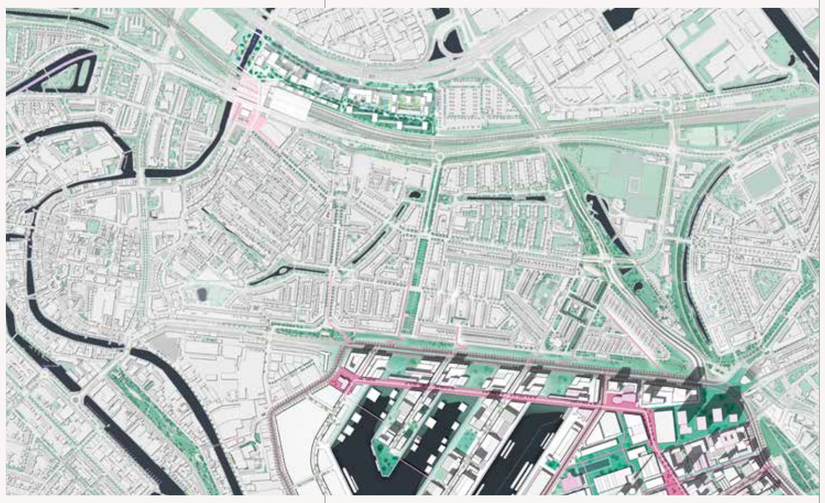
Naast de uitstekende bereikbaarheid is het ook een plek met uitdagingen. Zo moet rekening worden gehouden met het geluid van de Rijksweg aan de noordzijde en de spoorlijn (Rotterdam-Den Haag) aan de zuidzijde. Gelukkig is de oriëntatie van het gebied zodanig dat de geluid afschermende werking van de gebouwen en de bezonning van het gebied elkaar niet in de weg hoeven te zitten.

De toekomstige spoorverdubbeling tussen Rotterdam en Delft/Den Haag, alsmede de voorgenomen woningbouw rondom het station, bieden kansen voor de vernieuwing en uitbreiding van het station Schiedam Centrum.

Deze uitbreiding zou idealiter gepaard gaan met het verlengen van het stationsdak (tevens geschikt voor energieopwekking) wat de woningbouw op Schieveste ten goede zou komen. OCS zoekt hier de dialoog met andere stakeholders in het gebied om te onderzoeken hoe tot een optimaal resultaat kan worden gekomen.

De realisatie van woningbouw, kantoren en voorzieningen vormen een grote impuls voor verdere vernieuwing van de gebieden grenzend aan Schieveste. Denk daarbij aan de al op handen zijnde vernieuwing van bedrijfsterrein ‘s-Gravelandsepolder, het geplande hotel naast de Euroscoop, transformatie van oude kantoren nabij het station naar woningbouw en de nieuwe planinitiatieven in Schiedam Oost. Bovendien levert een grote groep stedelijk georiënteerde bewoners extra draagkracht voor de voorzieningen in het centrum van Schiedam. De geplande westelijke stadsuitbreiding van Rotterdam in het M4H-gebied (Merwe-Vierhavengebied) zal daarnaast bijdragen aan verdere intensivering van het OV-knooppunt Schiedam Centrum.

Op een hoger ruimtelijk schaalniveau sluiten de ontwikkeling van Schieveste en het M4H-gebied heel goed op elkaar aan.



PLANKAART MET AANSLUITING M4H

VISIE &

GEBIEDSIDENTITEIT

De binnenstad van Schiedam en de omliggende (woon)wijken hebben allen een eigen, herkenbare identiteit. De binnenstad met oude molens en sfeervolle grachten en havens heeft een authentiek en historisch karakter. Schiedam Oost is te typeren als een multiculturele volkswijk met een sterk buurtgevoel. De industrie en bedrijven van de ’s-Gravelandsepolder en Spaanse Polder in het noorden hebben een rauwer karakter, net als het creatieve maakgebied M4H bij de havens aan de zuidkant van Schiedam.

Met de ontwikkeling van Schieveste voegen wij een nieuwe identiteit toe aan de stad. Schieveste wordt een gebied met een sterke merkidentiteit die zich richt op hoogstedelijk wonen, complementair aan de binnenstad en de omringende wijken.

Met een stedelijk, dynamisch woonmilieu richten wij ons op een nieuwe doelgroep voor Schiedam die nu nog niet in de stad wordt bediend. Dit is de doelgroep van de dynamische stedeling, bestaande uit mensen met een paarse en rode leefstijl.

Deze leefstijlen hechten waarde aan een dynamische, stedelijke omgeving waarin een diversiteit aan mensen en functies samenkomen. Zij hebben een actief leven met een breed sociaal netwerk, waar zij inspiratie en nieuwe ideeën uit halen. Zij hebben een weidse blik en betekenen graag iets voor de wereld. Ze zijn op de hoogte van internationale ontwikkelingen en zijn gemakkelijk veel onderweg, of dat nu voor werk is, voor vakantie of het opzoeken van vrienden. Ze zijn overwegend individualistisch, en bewust leven vormt de basis voor hun dagelijks leven en bestaan.

In Schieveste vinden zij zowel kleinschaligheid als grootstedelijk wonen. Door de goede bereikbaarheid zijn ze zo in de binnenstad van Schiedam, Rotterdam, Delft en Den Haag en in de werk-/onderwijsgebieden van de TU Delft en de Erasmus Universiteit.

Omdat deze doelgroep nog beperkt vertegenwoordigd is in Schiedam bieden we met Schieveste niet alleen een nieuw woonmilieu voor Schiedammers, maar trekken we ook mensen aan op regionaal niveau. Dat doen we door middel van een sterke merkidentiteit, gebaseerd op vier merkwaarden die het merk diepgang geven. Deze merkwaarden vormen het uitgangspunt voor de positionering, communicatie en uitwerking van het plan.

DE VIER

MERKWAARDEN

ONAFHANKELIJK

Een op zichzelf staande, originele plek met een eigen identiteit, waar je trots op bent.

Schieveste wordt een plek met een eigen karakter, onderscheidend ten opzichte van haar directe omgeving. Met een eigen programma, complementair aan het aanbod in de historische binnenstad. Een gebied met een identiteit waar zowel bewoners, gebruikers alsook Schiedammers in de breedte trots op zijn. Het wordt een plek die op zichzelf functioneert en tegelijkertijd van grote betekenis is voor de omliggende gebieden, door de sterke verbinding met de Schie en de binnenstad door de centrale ligging in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

BEWUST

Een plek met diepgang, waar elk detail is doordacht.

Met Schieveste wordt een doelgroep aangesproken met een stedelijke leefstijl, op zoek naar een vorm van stijl en verfijning. Een doelgroep met een gezonde, duurzame lifestyle. Het gebied kent een elegante architectuur en doordachte openbare ruimte, met een weloverwogen programma en slimme toepassingen tot op niveau van het woning-ontwerp. Schieveste biedt een thuis aan ondernemers met de ambitie iets te betekenen voor de wereld.

ZORGELOOS

Een fijne plek, waar je van alle gemakken wordt voorzien.

De dynamische stedeling is een doelgroep met een breed, intensief, sociaal netwerk en werkleven en een grote behoefte aan gemak en comfort. In Schieveste worden gebruikers zoveel mogelijk ontzorgd. Een plek met een breed aanbod en hoog serviceniveau, met voorzieningen voor de dagelijkse behoeften om de hoek.

PERSOONLIJK

Op Schieveste woon je niet anoniem, maar krijg je de kans om met je persoonlijke touch te laten zien wie je bent.

De dynamische stedeling leeft een druk bestaan wat zich veelal buiten de woning afspeelt. Deze doelgroep heeft daarom sterk de behoefte aan een eigen plek om tot rust te komen. Dat vraagt om een evenwicht in privé en collectieve ruimten, met de juiste balans tussen ontmoeting, interactie en privacy. Met een brede mix van deelvoorzieningen en verschillende woonvormen die naar eigen voorkeur kunnen worden ingericht, voelt iedereen zich thuis en onderdeel van Schieveste.

GEBIEDSIDENTITEIT & DOELGROEPEN

Landelijk, maar met name in de Randstad dreigt het woningtekort verder op te lopen. Mede door de uitstekende ligging aan het OV knooppunt en de kennisas, is Schieveste een gunstige locatie voor woningbouw om aan de toenemende vraag tegemoet te komen. Met het marktinitiatief is door de OCS de ambitie uitgesproken om een hoogstedelijk milieu te creëren. Maar voor wie doen we dat eigenlijk? Om deze vraag te beantwoorden en de ambitie te toetsen hebben we grondig onderzoek gedaan en vele bronnen geraadpleegd.

Naast de feitelijke cijfers en data van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) hebben we gekeken naar het WoonOnderzoek Nederland (2018) en een locatiespecifiek onderzoek laten uitvoeren door Springco, naar de potentiële doelgroepen en bijbehorende woonwensen.

Het CBS voorziet dat er alleen al in de regio Rotterdam tot 2030 ca. 36.000 nieuwe huishoudens bijkomen. Opvallend hierin is dat 59% van deze groei bestaat uit eenpersoonshuishoudens (CBS & ABF Research – Socrates, 2018). Deze kleinere huishoudens bestaan uit een mix van doelgroepen: 17% is jonger dan 30 jaar, 45% is tussen de 30-64 jaar en 39% is ouder dan 65 jaar.

De landelijke en regionale cijfers en trends laten zien dat de vraag naar (betaalbare) woningen groot is. Uit het WoonOnderzoek Nederland (2018) zijn onderstaande cijfers naar voren gekomen. Hierin is te zien dat er met name vraag is naar betaalbare woningen in zowel het huur- als koopsegment.

Springco heeft een vertaalslag gemaakt voor de specifieke vraag naar woningen op Schieveste. Met de ambitie om een hoogstedelijk milieu te creëren is de vraag gefilterd op nieuwbouwappartementen en stedelijke woonmilieus. Daarnaast is de vraag gefilterd op de zogeheten 'catchment area'. De 'catchment area' is het gebied vanwaar het waarschijnlijk is dat mensen naar Schieveste verhuizen, gebaseerd op geregistreerde verhuisbewegingen. Uit deze gegevens blijkt dat er een vraag is van circa 850 nieuwbouwappartementen in stedelijke woonmilieus per jaar. De verdeling tussen koop en huur is hierin redelijk gelijk verdeeld (Springco, 2019).

TOENAME AANTAL STUDENTEN

Jaarlijks komen er in Delft en Rotterdam gezamenlijk circa 2.500 studenten bij, die op zoek zijn naar woonruimte. Vanwege de gunstige ligging op het OV-knooppunt is de ontwikkeling op Schieveste kansrijk om deze doelgroep te huisvesten. De explosieve toename van het aantal studenten zien we daarom ook als een kans voor Schieveste. Exacte cijfers zijn hierin echter moeilijk te noemen, omdat het onderzoek ingaat op huishoudens, niet op kamerbewoning en onzelfstandig wonen.

WOONBEHOEFTE OP SCHIEVESTE

De vraag naar woningen op Schieveste is gespecificeerd naar doelgroepen/leeftijdscategorieën. In de tabel in de bijlage (pagina 72) is de verdeling gemaakt naar leeftijdscategorie. Per prijssegment is aangegeven hoe de verdeling van de vraag is onder de verschillende doelgroepen (per segment telt de tabel op tot 100%). Zo is de woningbehoefte in beeld gebracht van de doelgroepen voor de appartementen op Schieveste. Hierbij zijn 7 hoofddoelgroepen naar voren gekomen (in de figuur in de bijlage (pagina 72) gesplitst in koop en huurappartementen). Om deze doelgroepen ook daadwerkelijk naar de locatie te trekken moet de gebiedsidentiteit aansluiten op de wensen en leefstijlen van deze doelgroepen en onderscheidend zijn ten opzichte van andere nieuwbouw ontwikkelingen in de omgeving.

GROTE VRAAG NAAR BETAALBARE WONINGEN

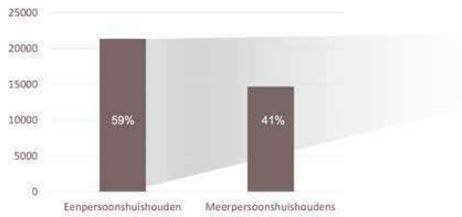
Huur	
Betaalbare huur	55%
Dure huur	9%
Koop	
Tot 200.000 euro	16%
Van 200.000 tot 320.000 euro	14%
Vanaf 320.000 euro	6%

Bron: CBS & ABF Research – Socrates 2018

Percentages hebben betrekking op Zuid-Holland

GROTE VARIATIE IN SOORT EENPERSOONSHUISHOUDENS

Huishoudensgroei (*1.000)



Bron: CBS & ABF Research – Socrates 2018

Verdeling eenpersoonshuishouden naar leeftijdsklasse:

17%: <30 jaar
45%: 30-64 jaar
39%: >65 jaar

WOONMILIEU'S & LEEFSTIJLEN

Verschillende woonmilieus trekken verschillende doelgroepen aan. Om nieuwe bewoners aan te trekken en te binden aan de locatie zullen we de gebiedskwaliteit aan moeten laten sluiten op de wensen van deze nieuwe bewoners.

Springco heeft daarom een analyse gemaakt van de genoemde potentiële doelgroepen. Allereerst is er gekeken naar de gebiedsidentiteit van de nieuwe ontwikkeling.

Zo zijn er stedelijke gebieden met veel dynamiek, gezellige buurten met veel sociaal contact, buurten met een hoge mate van geborgenheid, anonieme buurten etc. Deze gebiedsidentiteiten trekken verschillende soorten mensen met verschillende leefstijlen aan. Onderstaande kaart geeft een beeld van de leefstijlen rondom de planlocatie.

In de grafieken is te zien dat in Schiedam met name mensen met de 'groene leefstijl' sterk vertegenwoordigd zijn. De paarse en rode leefstijlen komen minder vaak voor. Waar de 'groene leefstijl' vooral op zoek is naar gezelligheid en een vertrouwd woonmilieu, hechten mensen met de rode en paarse leefstijl meer waarde aan een dynamische omgeving waarin een diversiteit aan functies en doelgroepen samenkomen. De paarse en rode leefstijlen worden daarom vaker geassocieerd met een hoogstedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu ontbreekt op dit moment in Schiedam waardoor deze doelgroepen het gewenste woonmilieu momenteel niet vinden binnen de gemeente.

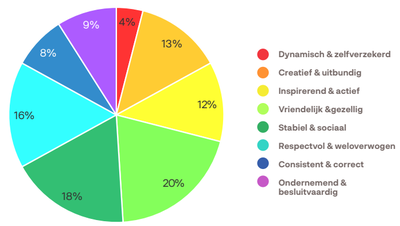
Bij de ambitie om een nieuw hoogstedelijk woonmilieu te creëren hoort een doelgroep met een leefstijl die daarbij past. Omdat deze doelgroep nog beperkt vertegenwoordigd is in Schiedam, bieden we met de ontwikkeling van Schieveste niet alleen een nieuw woonmilieu voor Schiedammers maar trekken we juist ook mensen aan die nog niet in Schiedam wonen. In het volgende stuk gaan we verder in op deze doelgroepen. Vervolgens maken we een vertaalslag van de leefstijlen naar persona's voor wie wij Schieveste willen ontwikkelen.

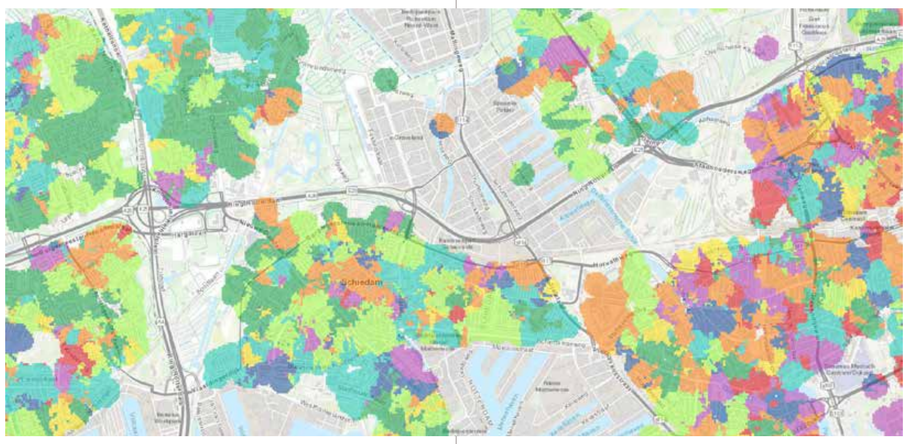
DE DYNAMISCHE STEDELING

In Schieveste wonen, werken en recreëren mensen die op zoek zijn naar de mogelijkheid om iets te betekenen voor de wereld. Ze kunnen genieten van de intrinsieke waarde en stralen een vorm van intelligentie uit. Ze zijn overwegend individualistisch en bewust leven vormt de basis voor hun dagelijks leven en bestaan. Deze doelgroep heeft een specifieke levensstijl, die zich moeilijk laat definiëren door leeftijd.

Deze mensen zijn geïnteresseerd in fotografie en design. Ze hebben een actief leven met een breed sociaal netwerk waaruit zij inspiratie en nieuwe ideeën opdoen. Het is een doelgroep met een weidse blik op de wereld. Ze zijn op de hoogte van internationale ontwikkelingen en zijn gemakkelijk veel onderweg, of dat nu voor werk is, voor vakantie of het opzoeken van vrienden. Door de goede bereikbaarheid zijn ze zo in de historische binnenstad of juist de stad uit.

Het gebied kent een relatief groot aantal zzp'ers en ondernemers. De bewoners van Schieveste hebben als gemene deler de drang om deel te nemen aan de betekeniseconomie. Zij willen genieten van alles wat het leven te bieden heeft, maar ook waarde toevoegen op hun eigen manier. Om de doelgroep tot leven te brengen en een eenduidig beeld te krijgen zijn negen karakters ontwikkeld. Ontmoet Luc, Lotte, Ava, Ruby, Omar, Enzo, Ilse, Bo, en Marianne op de volgende pagina's.





PERSONA'S

LUC (22)
Student
Woninggrootte 20-30 m²
Inkomen beneden modaal

Luc (22) zit in het laatste jaar van zijn studie industriële vormgeving aan de Willem de Kooning Academie. Hij heeft twee jaar in verschillende gedeelde huizen gewoond in Rotterdam maar was toe aan een plekje voor zichzelf. Deze heeft hij nu gevonden in de vorm van een sociale huurwoning in Schieveste waarbij hij voorzieningen en services deelt met vrienden. Luc heeft een druk sociaal leven en werk naast zijn studie part-time in de horeca bij het Theater aan de Schie. Verder eet hij regelmatig buiten de deur, bezoekt graag nieuwe food concepten of gaat borrelen met vrienden in Rotterdam. Daarnaast gaat Luc graag naar de sportschool en heeft hij met andere bewoners uit het gebouw een voetbal competitie opgezet op maandagavond.

LOTTE (27)
Alleenstaande starter
Woninggroote 30-50 m²
Inkomen beneden modaal

Lotte (27) is geboren en getogen in Vlaardingen en heeft bouwkunde gestudeerd in Delft. Ze werkt al 4,5 jaar als architect bij Wessel de Jonge in de Van Nellefabriek. Ze vindt het fantastisch om hier te werken, maar woont zelf graag in een kleinere en rustigere stad. Vanaf Schieveste fietst ze in slechts 8 minuten naar haar werk. Aan het einde van de dag ploft ze graag neer op het terras aan de waterkant. In haar vrije tijd houdt Lotte van yoga en het bezoeken van musea. Trots op haar nieuwe stad neemt Lotte haar vrienden van vroeger graag mee naar de voormalige speakeasy bar Loopuyt Gin of een van de andere gin distilleerderijen die Schiedam rijk is. De charme van de historische binnenstad van Schiedam en de korte afstand tot haar werk maakt Schieveste voor Lotte de ideale locatie.

AVA (33) & RUBY (28)
Young professionals
Woninggroote 55-75 m²
Inkomen modaal / boven modaal

Ava (33) & Ruby (28) zijn verliefd geworden tijdens hun studie in Rotterdam. Ze zijn net gaan samenwonen. Ava heeft marketing gestudeerd en werkt bij Unilever in Rotterdam. Ruby is bezig met een PhD in Delft. Ze staan beide midden in het leven en gaan veel op pad. Regelmatig maken zij verre reizen naar landen zoals Brazilië, Indonesië of Chili. Ze hebben beiden een breed sociaal netwerk dat verspreid woont over de hele Randstad. Samen gaan ze graag naar het theater aan de Schie, borrelen bij De Beurs of maken ze een wandeling op het strand. Ava squasht in het weekend met vrienden. Ruby loopt graag hard. Het was lastig voor hen om een betaalbare particuliere huurwoning met eigen buitenruimte te vinden op een centrale locatie. Hier wonen ze nog steeds om de hoek bij vrienden, en zijn ze in een mum van tijd met de trein op werk. Voor Ava en Ruby is Schieveste de beste uitvalsbasis met een knusse oude binnenstad om de hoek, de plek voor de volgende stap.

OMAR (41)
Alleenstaande veertiger
Woninggrootte 30-50 m²
Inkomen beneden modaal tot modaal

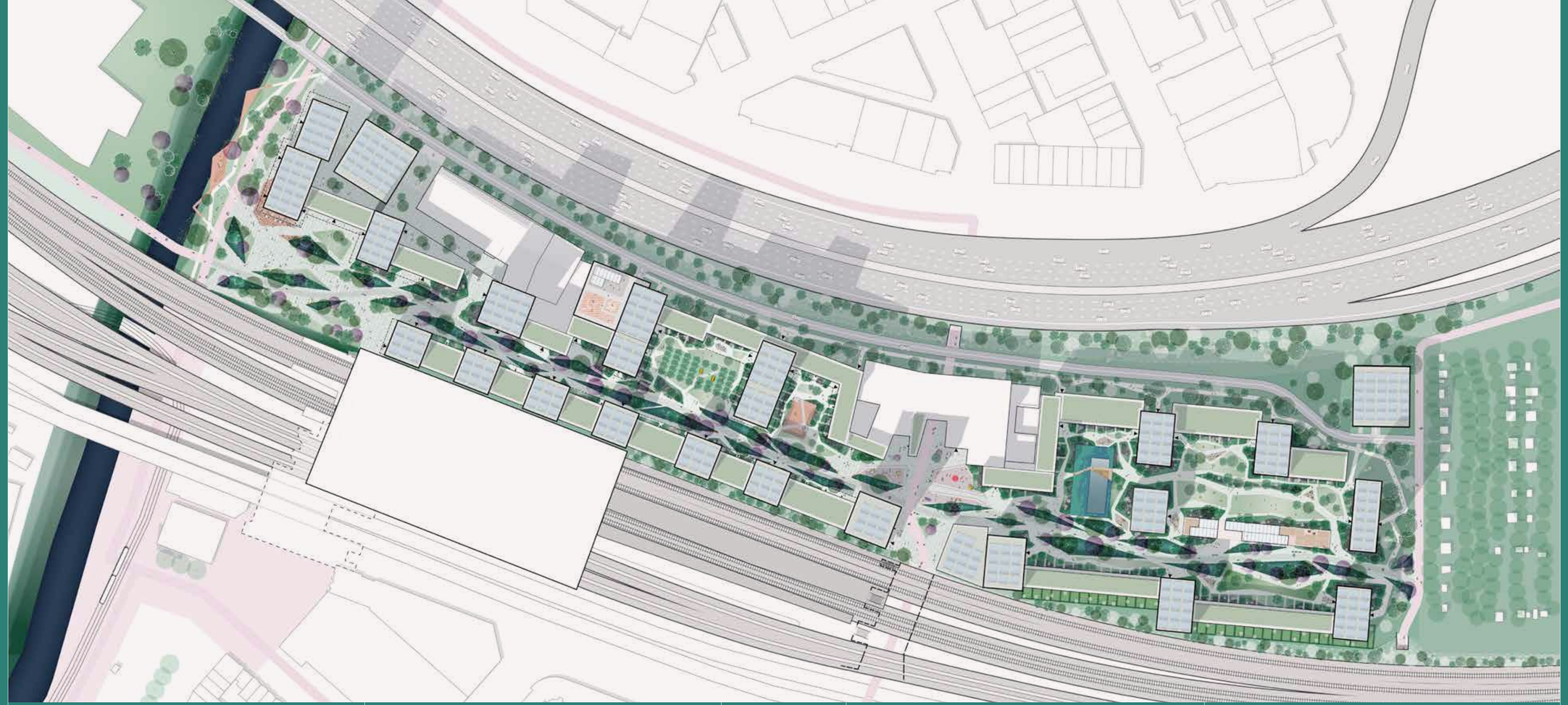
Omar (41) is geboren en getogen in Schiedam en werkt inmiddels al jaren parttime als monteur bij Kondu Cars in de Spaanse Polder. Hij is alleenstaand en heeft een hechte vriendengroep in Schiedam waarmee hij vaak te vinden is in de sportschool. Door de jaren heen heeft hij op verschillende plekken in Schiedam gewoond, en was echt toe om door te stromen van zijn sociale huurwoning naar een nieuwe plek. Twee van zijn beste vrienden zijn ook naar Schieveste verhuisd en zijn nu praktisch zijn buren. Dichtbij zijn familie, vrienden en werk is Schieveste de perfecte thuisbasis voor hem.

ENZO (36), ILSE (38) & BO (3)
Jong gezin
Woninggrootte 75-105 m²
Inkomen modaal tot 2x modaal

Enzo (36) en Ilse (38) hebben 11 jaar een relatie en kennen elkaar uit hun studietijd. Enzo werkt als technisch beheerder voor de haven van Rotterdam en Ilse werkt als zelfstandig tekstschrijver. Ze zijn zich bewust van de impact die zij maken op de wereld en hechten veel belang aan duurzaamheid. Als jong gezin hebben ze daarom bewust geen auto en maken ze zo veel mogelijk gebruik van eerlijke producten en diensten. Iedere vrijdagavond hebben ze een oppas en borrelen ze met vrienden bij Wijning in de Schiedamse binnenstad. Enzo en Ilse houden erg van stedelijk wonen maar wilden graag in een kleinere stad wonen dan Rotterdam. Ze hebben hun handen vol aan hun drukke banen en jonge gezin. Voor hen is Schieveste de ideale plek voor hun kind(eren) om op te groeien. Ze vinden het leuk om zo dichtbij het multiculturele Schiedam Oost te wonen waar ook veel andere gezinnen wonen. En in een duurzame gezinswoning die hen voldoende ruimte en groen biedt in de nabijheid van Rotterdam.

MARIANNE (72)
AOW-er
Woninggroote 30-50 m²
Inkomen beneden modaal

Marianne is opgegroeid in Schiedam en heeft op verschillende plekken in de stad gewoond. Marianne woont zelfstandig in een klein appartement en heeft eens per week thuiszorg die haar helpt met de huishouding. Een aantal keer per week komt haar dochter uit Schiedam Oost langs. Daarnaast heeft Marianne veel contact met haar buren en gaat regelmatig bridgen en sporten met vriendinnen uit de buurt. Marianne vindt het heerlijk om te wonen in een levendige wijk, zodat er altijd mensen in de buurt zijn. Ook houdt ze erg van tuinieren, dus een gezamenlijke tuin zou ze fantastisch vinden.



PLANKAART
SCHIEVESTE

RUIMTELIJK & PROGRAMMATISCH VOORSTEL

INTRODUCTIE

Schieveste is al heel lang een ontwikkellocatie; oorspronkelijk een echte kantorenplek en toen dat niet goed van de grond kwam werd het bestemmingsplan aangepast om een meer gemengd programma (kantoren, leisure, wonen) toe te laten. Het Concept-Masterplan of Initiatiefplan uit 2018 dat als bijlage 2 bij de grondreserveringsoverenkomst behoort, biedt een nieuwe kijk op de locatie Schieveste, passend in de trend om de hard nodige verdichting van de steden in de Randstad te concentreren rond OV-knooppunten. Het Initiatiefplan ging hoofdzakelijk uit van wonen, aangevuld met voorzieningen, in zeer hoge dichtheid.

Dit Masterplan is het definitief Masterplan als bedoeld in de grondreserveringsover-eenkomst en borduurt voort op het thema 'hoogstedelijk wonen' en kiest daarvoor de insteek die ook succesvol is in en rond de steden Amsterdam, Rotterdam en Utrecht: het ontwikkelen van community-concepten die aansluiten bij de behoeften van specifieke doelgroepen. Zelfstandige woonunits met eigen voorzieningen, met openbaar vervoer op loopafstand en met een betaalbare huur. Aanvullend wordt een breed scala aan diensten aangeboden.

Naast deze campusachtige woonomgeving met een- en tweepersoonsstudio's voorziet het plan in reguliere huur- en koopappartementen (twee-, drie- en vierkamerwoningen) in verschillende prijsklassen.

Op plekken waar omwille van de hoge geluidbelasting (nu) niet gewoond mag worden, stellen wij een alternatief programma voor met kantoren, horeca in de plint en ruimte voor een studenthotel.

Schieveste wordt de nieuwe entree van Schiedam aan de noordzijde, gemarkeerd door een iconisch gebouw van 120 meter hoog direct aan de naamgever van de stad: de Schie. Het openbaar gebied, de 'enfilade', is de groene verbinding door het hele plan en verbindt de vier plandelen met elkaar. In dit hoofdstuk wordt de opbouw van het plan uiteengezet en ook wordt duidelijk welk belang wij hechten aan het community-concept, de nabijheid van het openbaar vervoer en aan de inrichting van het openbaar gebied.

SCHIEVESTE
MASTERPLAN 2019

HISTORIE
VAN DE PLEK

Schieveste ligt ten noordoosten van het historische centrum van Schiedam, tussen de A20 en het spoor. Op deze locatie is al ruim 100 jaar sprake van activiteiten en bebouwing. Daarvoor lag het gebied in het graslandgebied van de polder Oud Mathenesse.

Het treinspoor is rond 1848 aangelegd. Schiedam had al vroeg een station, dat toen aan de rand van de stad lag. Van 1848 tot circa 1940 hebben slechts beperkte infrastructurele aanpassingen plaatsgevonden op Schieveste. Begin 20e eeuw is een rij woningen gebouwd. Op de kaarten van de jaren '40 en '50 van de vorige eeuw wordt de aanleg en uitbreiding van het spooremplacement weergegeven, waarover goederen werden verladen. De noordelijke ontsluiting van Schieveste wordt omstreeks de jaren '70 van de vorige eeuw, met de aanleg van de Rijksweg A20 gerealiseerd.

De eerder genoemde woningen moesten daarvoor worden gesloopt. De huidige Horvathweg ligt op het talud waar ooit het spoor heeft gelegen. Het nieuwe spoor is iets noordelijker aangelegd. De verhoogde Horvathweg gaat ter hoogte van het station over de stationshal heen, waar de bushaltes van station Schiedam Centrum zich bevinden.

In het gebied staan vandaag de dag twee kantoortorens uit de jaren 90. Deze zijn gericht op traditioneel autogebruik met een ruime hoeveelheid parkeervoorzieningen. In 2002 werd een visie voor het gebied vastgesteld, waarin werd uitgegaan van de ontwikkeling van Schieveste als kantorenlocatie. Op basis van die visie zijn begin deze eeuw het Lentiz Life College en het kantoor van de DCMR Milieudienst Rijnmond gerealiseerd.

In 2012 werd een nieuw impuls aan het gebied gegeven door van fase 5 als opgenomen in de RO-visie uit 2002 een leisure cluster te maken met een bioscoop (Euroscoop) en een hotel. De bioscoop opende in 2017 en het hotel wordt verwacht in 2021. Het parkeervolume dat is neergezet functioneert onder andere als P+R. Nieuwe bruggen verbinden deze fase met de rest van Schieveste. Deze voorzieningen versterken het station Schiedam Centrum en Schieveste als stedelijke bestemming met een regionale functie.

LUCHTFOTO SCHIEVESTE
Foto: Jan van der Ploeg

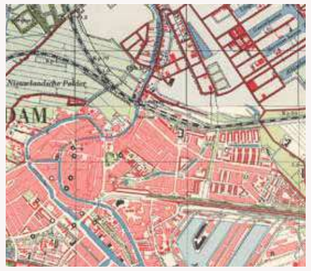
TIJDSLIJN

SCHIEDAM AAN DE SCHIE

BEGIN 19E EEUW

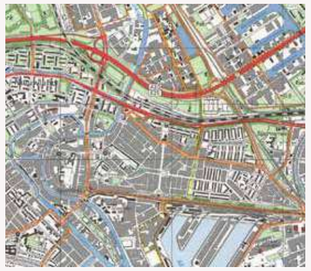
STATION BUITEN DE STAD

EIND 19E EEUW



INDUSTRIE EN BEDRIJVIGHEID IN DE POLDER

NA-OORLOGS (1962)

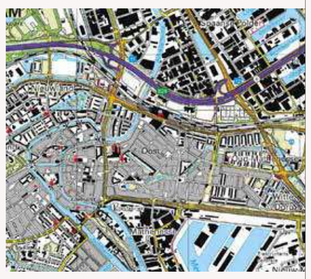


AANLEG A20

JAREN 60, 70 & 80

MASTERPLAN 2002

2002



BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELLOCATIE

NU

KERNWAARDEN

Het ruimtelijke en programmatische voorstel voor Schieveste is gebaseerd op vier kernwaarden:

ULTIEM VERBONDEN

Tussen de belangrijke verkeersader A20 en de spoorlijn Rotterdam - Den Haag ligt – in nabijheid van het historisch stadscentrum en aansluitend op het station van Schiedam Centrum – het gebied Schieveste.

Het gebied is op niveau van de regio en de Randstad uitstekend verbonden met alle vormen van openbaar vervoer, auto en fiets en heeft de potentie om de kennisas tussen Den Haag en Rotterdam te versterken. Met de directe ligging aan het station Schiedam Centrum wordt gestreefd naar een autovrij gebied, met de focus op duurzame mobiliteit en verbondenheid. Dit wordt bereikt door onder andere de auto-ontsluiting te beperken tot de bestaande Parallelweg en de bestaande fietsstructuren richting Delft, Schiedam en Rotterdam te versterken.

EIGEN IDENTITEIT

Schieveste creëert een hoogstedelijk woonmilieu van binnenuit.

De intrinsieke kwaliteit wordt niet aan de context ontleend, maar wordt vanuit eigen gebiedsidentiteit gecreëerd. Deze identiteit is gebaseerd op een stedelijk woonmilieu met bijbehorende voorzieningen, een variatie aan karakters in het plan, groene plekken en routes en verbindingen en het aantrekken van een nieuwe doelgroep: de dynamische stedeling.

ENFILADE ALS GEBIEDSDRAGER

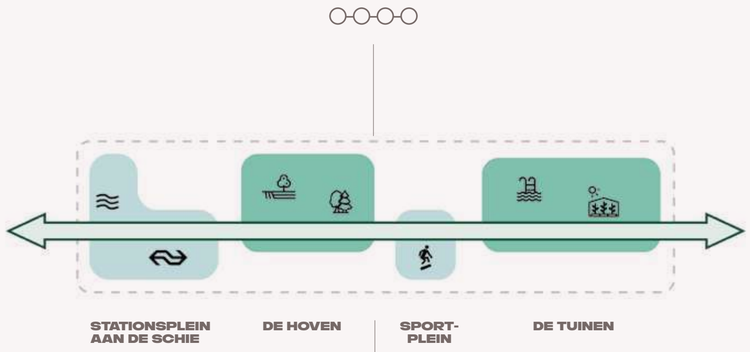
Schieveste wordt een hoogstedelijk en groen gebied dat ligt te midden van een aantal stedelijke activiteiten.

Met een herkenbare groene as door het gebied worden de pleinen en programma's aan elkaar geregen en worden wandelaars en fietsers via deze enfilade door het gebied geleid. Een groene, afwisselende, herkenbare en oriënterende route dwars door Schieveste.

DIVERSITEIT IN SFEREN

Twee stedelijke pleinruimten (het Stationsplein aan de Schie en het Sportplein) en twee grote groenruimten voor de buurt (De Hoven en De Tuinen) worden aaneengeschakeld door de herkenbare enfilade.

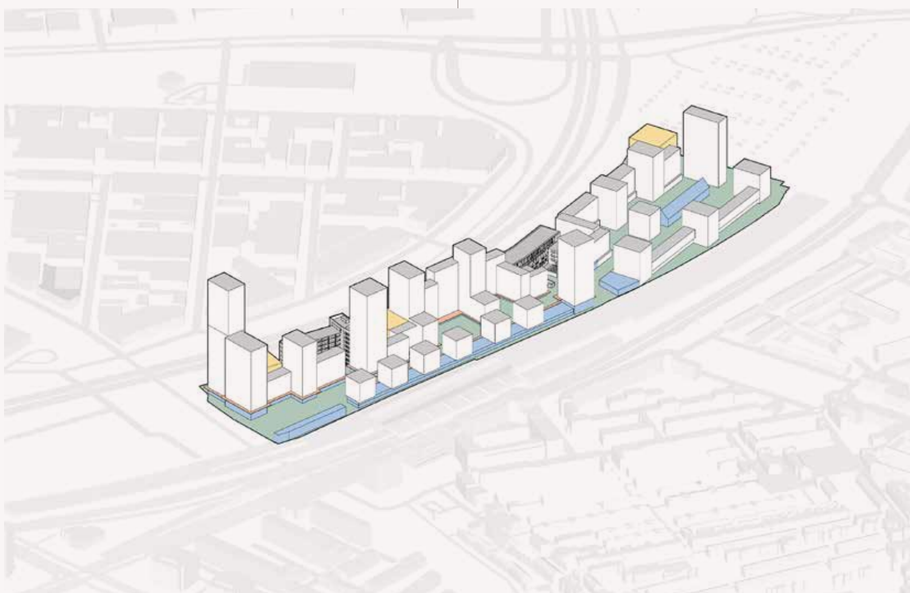
De verschillende ruimten zorgen voor verschillende karakters in het gebied, met daarbij passende functies in de plinten. Zo fungeert het Stationsplein aan de Schie als entree en formele ontmoetingsplek. Het gebied van De Hoven heeft een informeel groen, campusachtig karakter. Het Sportplein is dynamisch door zowel de aangrenzende fietstraverse als de pleininrichting. Tenslotte kenmerkt het gebied van De Tuinen zich door rust, collectief groen en water.



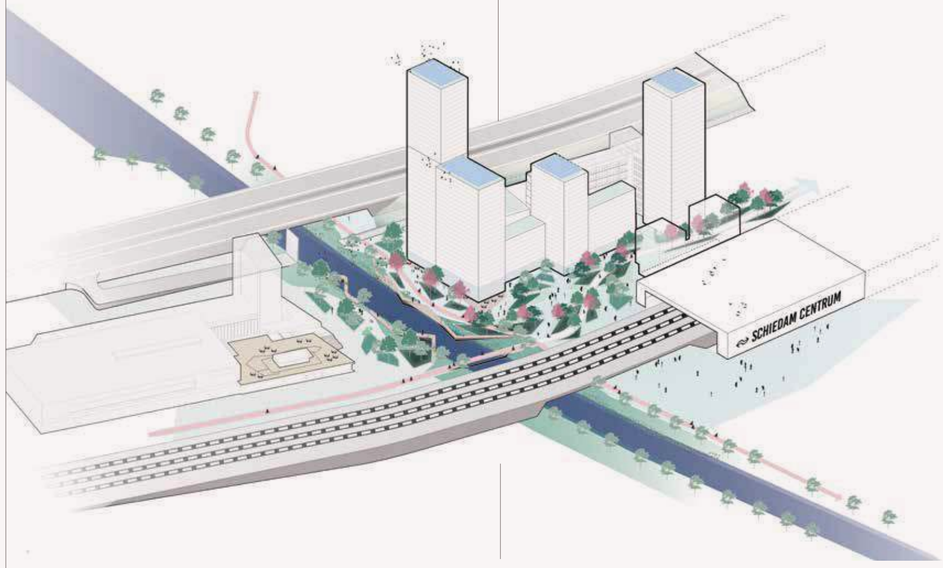
GEBIEDSINDELING

De opzet van Schieveste kent verschillende karakters die voortkomen uit de verschillen in de deelgebieden van het plan.

Omgevingsfactoren – zoals geluid, uitzicht en zonlichttoetreding – hebben geleid tot een asymmetrische hoogtedoorsnede, met aan de noordzijde hogere bebouwing dan aan de zuidzijde van het gebied. Binnen het plan brengt een combinatie van hogere en lagere bouwdelen maat en schaal in het gebied, waarmee, ondanks de behoorlijke dichtheid, lucht en ruimte en een aangename leefomgeving ontstaat.



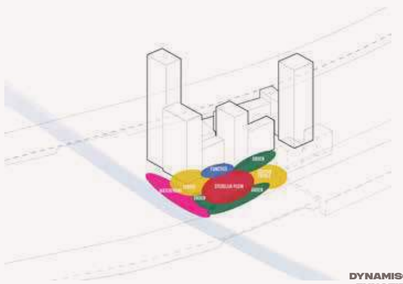
SCHIEVESTE
MASTERPLAN 2019



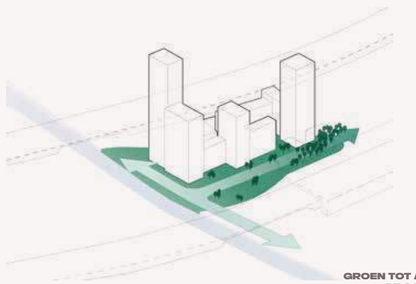
STATIONSPLEIN AAN DE SCHIE

NIEUWE ENTREE VOOR DE STAD

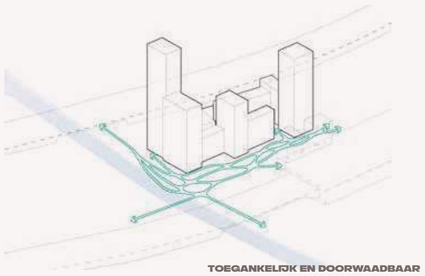
Het nieuwe, groene stationsplein opent zich richting de Schie en vormt het kloppend hart van Schieveste. Hier bevindt zich het grootste deel van de publieke functies, voornamelijk in de plinten van de omringende gebouwen. Aan het plein staat het meest prominente hoogteaccent dat Schieveste op afstand markeert. De gebouwen hier hebben een gemengd programma, met in de hoge plinten onder meer ruime horecafuncties met terrassen aan het stationsplein en de Schie. Nabij de stationstoegang bevindt zich de balie van de Mobilityhub, die bewoners en gebruikers ondersteunt in hun mobiliteitskeuze. Het bestaande DCMR kantoor wordt door strategische plaatsing van nieuwe bebouwing ingepast in de nieuwe structuur van het gebied.



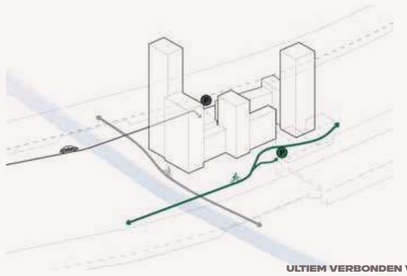
DYNAMISCHE FUNCTIEMIX



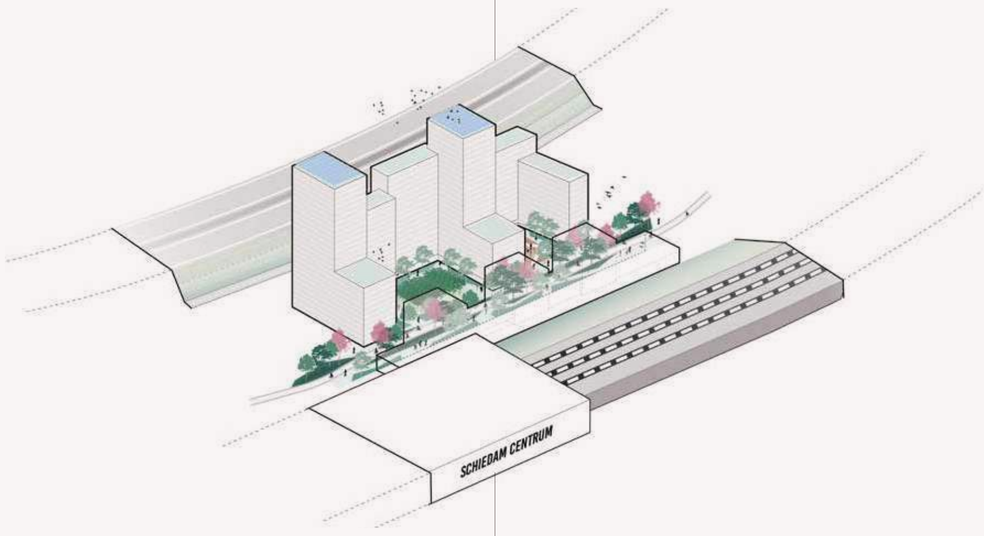
GROEN TOT AAN DE SCHIE



TOEGANKELIJK EN DOORWAADBAAR VOOR VOETGANGERS



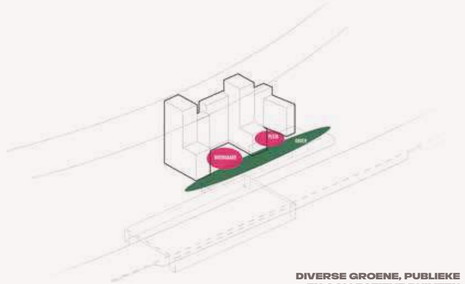
ULTIEM VERBONDEN VOOR FIETS EN AUTO



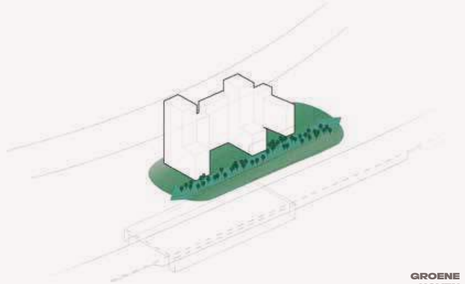
DE HOVEN

GROENE CAMPUS

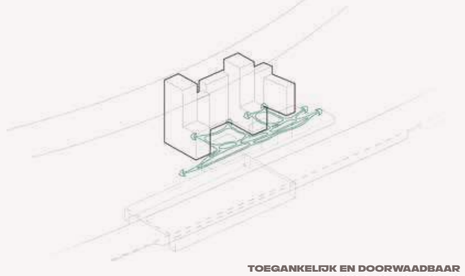
Het deelgebied De Hoven bevat een grote hoeveelheid woningen, verdeeld over een aantal samengestelde gebouwcomplexen aan de A20 zijde. Hiermee komen De Hoven in de luwte te liggen en blijft zontoetreding gegarandeerd. In de plinten zitten vooral de collectieve programma's die de bovenliggende woningen aanvullen en ondersteunen. Aan de spoorzijde ligt een lager volume, met een ritme van kleinere woongebouwen daar bovenop. Dit gebied zal intensief worden gebruikt.



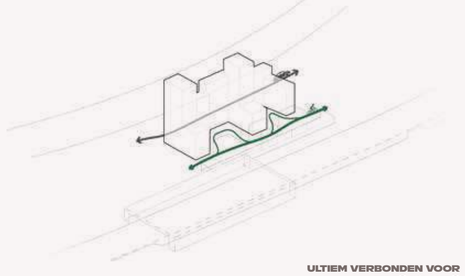
DIVERSE GROENE, PUBLIEKE EN COLLECTIEVE RUIMTEN



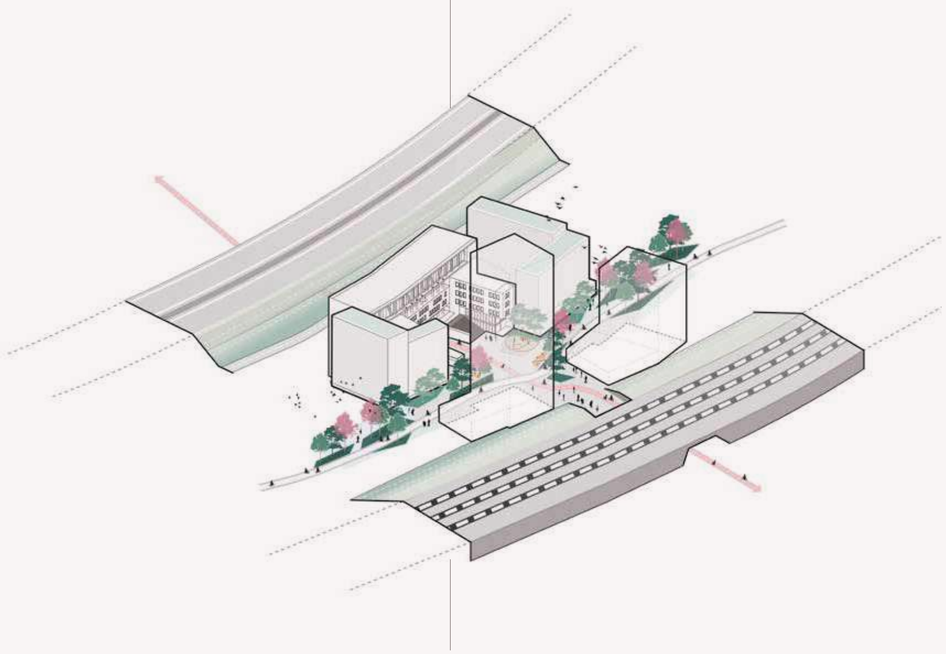
GROENE HOVEN



TOEGANKELIJK EN DOORWAADBAAR VOOR VOETGANGERS



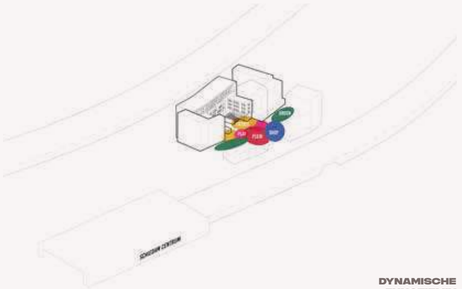
ULTIEM VERBONDEN VOOR FIETS EN AUTO



SPORTPLEIN

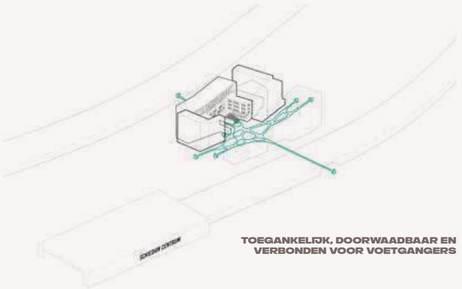
KRUISPUNT WAAR BEWEGEN CENTRAAL STAAT

Aan het Sportplein staat prominent de bestaande onderwijsinstelling Lentiz Life College, tegenover de geprojecteerde nieuwe spooronderdoorgang, met toegang tot het station. Het Sportplein ligt op de kruising van de vernieuwde noord-zuid fietsroute onder het Lentiz door en de groene route in de as van Schieveste. Een strategisch geplaatst hoger gebouw op de symmetrieas van de Boerhaavelaan maakt Schieveste ook goed herkenbaar vanuit de nieuwe ontwikkelingen in Merwe-Vierhavens, M4H. Aan de stationsentree is ruimte voorzien voor een openbare functie. Het plein zelf wordt ingericht met het oog op sporten en bewegen.

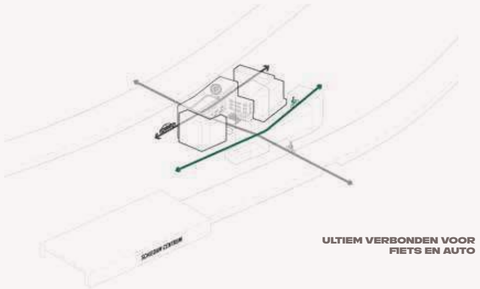


DYNAMISCHE FUNCTIEMIX

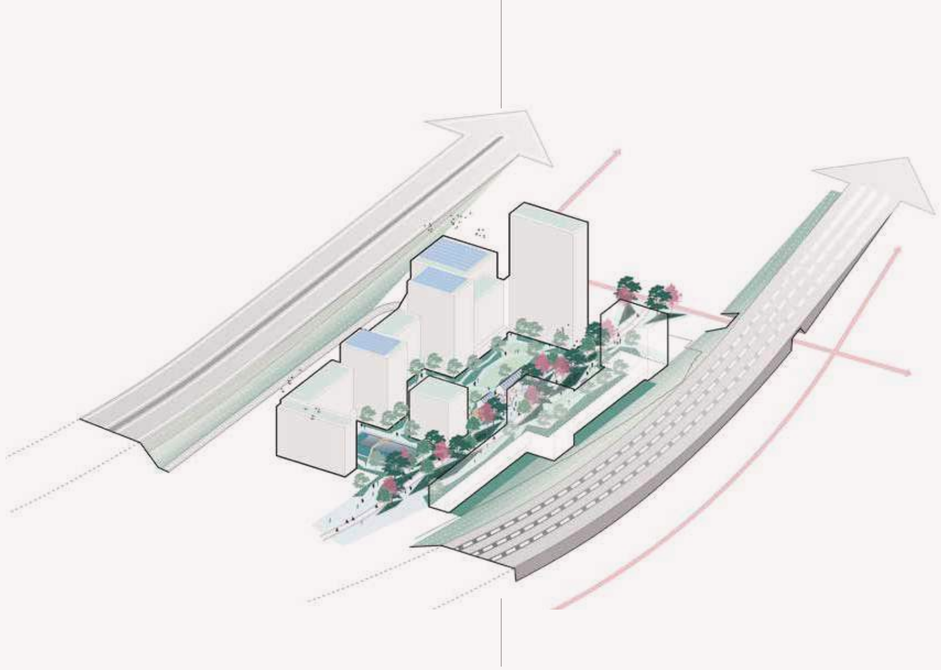
GROENE INRICHTING VAN OPENBARE RUIMTE



TOEGANKELIJK, DOORWAADBAAR EN VERBONDEN VOOR VOETGANGERS



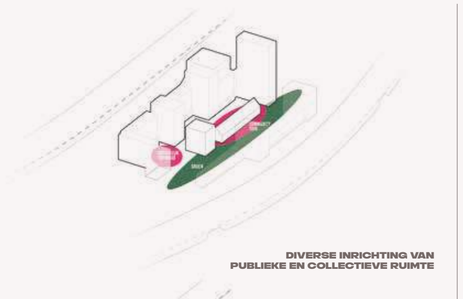
ULTIEM VERBONDEN VOOR FIETS EN AUTO



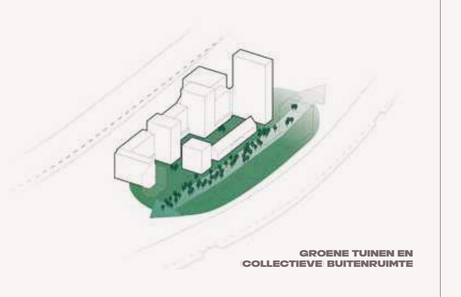
DE TUINEN

STEDELIJK WONEN IN EN AAN HET GROEN

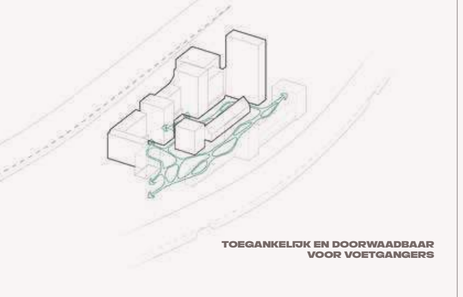
Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een iets lagere dichtheid en minder hoge gebouwen, met vooral woonadressen aan de groene, openbare ruimte. Het gebied heeft een eigen, samenhangende uitstraling, waardoor het als een eenheid wordt herkend: voornaam, zonder grootschalig te zijn. Aan de noordkant zorgt een aantal woongebouwen van wisselende hoogte opnieuw dat geluid van de A20 het binnengebied niet bereikt. Aan de zuidzijde spiegelt zich dit in een veel lager volume met ook een behoorlijk aantal grondgebonden woningen in de luwte van het spoortalud. Een goed geplaatst woongebouw en een gemeenschappelijke kas, waar buurtactiviteiten kunnen plaatsvinden en bewoners elkaar ontmoeten, verdeelt dit plandeel in een drietal binnengebieden met heel eigen karakter, rond een grote vijver, als een ruime tuin of meer als parklandschap. Verspringingen, setbacks en vele woningentrees zorgen voor de menselijke maat en stimuleren interactie.



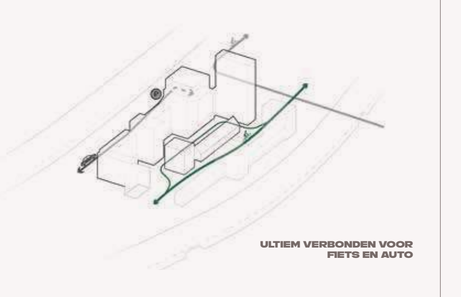
DIVERSE INRICHTING VAN PUBLIEKE EN COLLECTIEVE RUIMTE



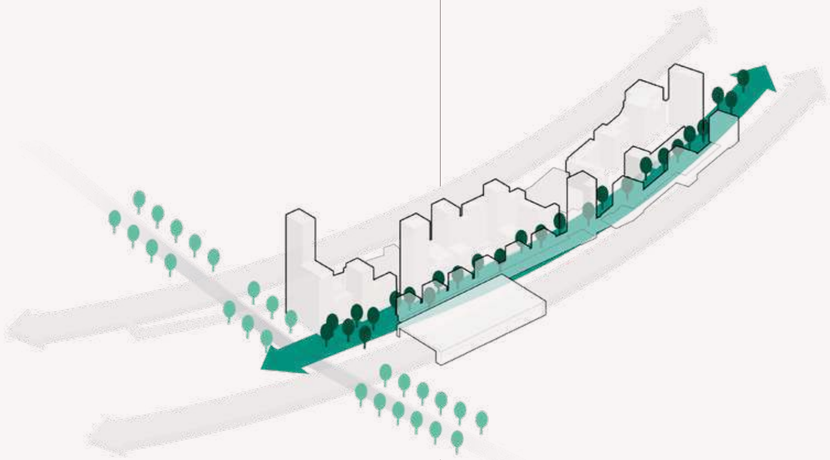
GROENE TUINEN EN COLLECTIEVE BUITENRUIMTE



TOEGANKELIJK EN DOORWAADBAAR VOOR VOETGANGERS



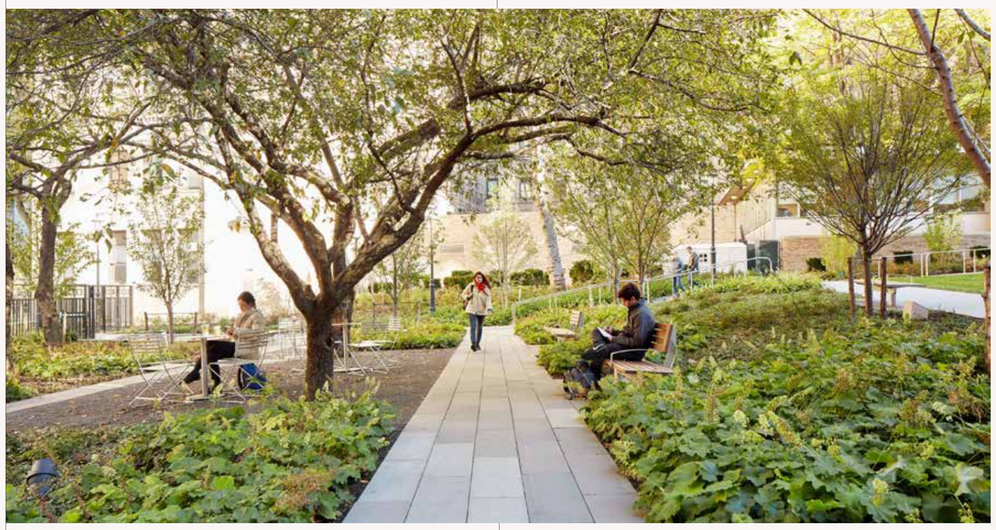
ULTIEM VERBONDEN VOOR FIETS EN AUTO

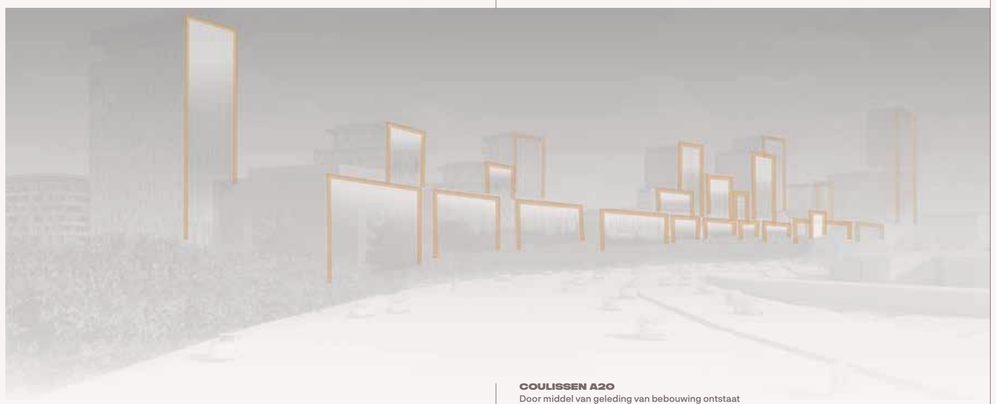


ENFILADE

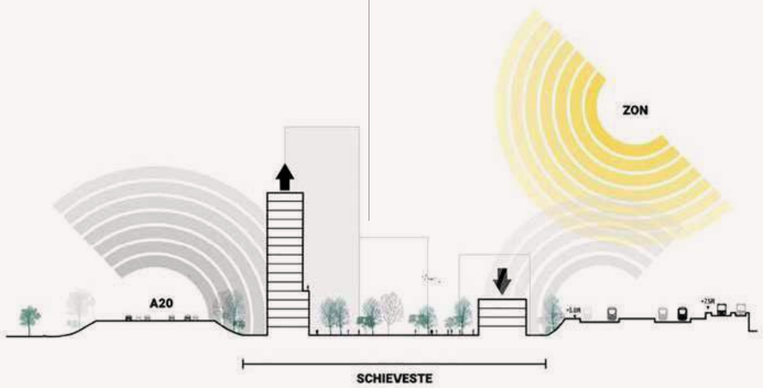
GROENE VERBINDING DOOR HET HELE PLAN

Een enfilade is een serie van opeenvolgende ruimten, waarin de route door middel van doorzichten en verbindingen vanzelfsprekend wordt gemaakt. In Schieveste biedt dit principe 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.





COULISSEN A20
Door middel van geleding van bebouwing ontstaat een coulissen opbouw, waarmee het front langs de A20 wordt verluchtigd en doorbroken.



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

ORIËNTATIE GEBOUWEN EN BOUWHOOGTES

Schieveste is een lange, ondiepe plot ingeklemd tussen het spoor en de snelweg. Factoren zoals bezonning, hoogte versus afstand, verblijfskwaliteit en geluid vanaf spoor en snelweg bepalen positie en hoogte van de bebouwing in het gebied. De noord-zuid doorsnede van Schieveste is daardoor asymmetrisch. Het plan is zo veel mogelijk op het zuiden georiënteerd voor goede bezonning in het gebied en voldoende daglichttoetreding van woningen. Wegens geluid van de A20 aan de noordzijde van het gebied zal hier hogere bebouwing komen, met gebouwen van ten minste 40 meter hoog.

Met gevarieerde hoogteaccenten door het gebied worden bijzondere plekken gemarkeerd en is Schieveste als hoogstedelijk deel van Schiedam van een afstand al zichtbaar. Overlast van valwinden en andere luchtstromen rondom bebouwing wordt zoveel mogelijk voorkomen, waarmee de verblijfskwaliteit van het binnengebied als prettig kan worden ervaren.

COULISSENWERKING A20

Door de intensiteit van het verkeer op de A20 is afsluitende bebouwing noodzakelijk voor een geluidsluw binnenklimaat op maaiveldniveau. Bij de uitwerking van de bebouwing langs de A20 wordt een coulisse opbouw nagestreefd. Enerzijds met het doorzetten van de bouwhoogte van de bestaande bebouwing, zoals het DCMR kantoor en Lentiz Life College, anderzijds door hogere bebouwing verticaal en horizontaal te geleden.

Door verspringingen in gevels wordt het bebouwingfront verluchtigd en doorbroken. Achter de bebouwing direct grenzend aan de A20, zijn in de tweede lijn hogere gebouwen zichtbaar.

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.

VERLOOP IN DICHTHEID WEST-OOST

De verschillende deelgebieden kennen verschillende dichtheden, passend bij hun positie, het programma en karakter van het deelgebied. De deelgebieden aan de westzijde hebben hierin een hogere dichtheid die verloopt naar een wat lagere dichtheid richting de oostzijde van het plan. Hiermee ligt de hoogste concentratie bebouwing in de directe nabijheid van het NS-station, de metro en het overige openbaar vervoer. In het deelgebied het Stationsplein aan de Schie staat het meest prominente hoogteaccent dat als enige deelgebied een kantorenprogramma bevat. Deelgebied De Hoven is dichtbebouwd, maar heeft een lager hoogteprofiel dan het Stationsplein aan de Schie. Wij hebben ervoor gekozen om zoveel mogelijk programma te realiseren op directe loopafstand van het NS-station, de metro en het overige openbaar vervoer.

UITZICHT OP DE STAD

Met de asymmetrische hoogte doorsnede van Schieveste – met aan de noordkant hogere bebouwing dan aan de zuidkant – ontstaat niet alleen optimale bezonning in Schieveste, maar ook uitzicht op de binnenstad van Schiedam en daarachter de havens aan de Maas. De open bebouwing aan de zuidzijde blokkeert dit niet. Aan de noordzijde is ruim zicht over de snelweg richting de 's-Gravelandsepolder en de Spaanse Polder.

BEELDKWALITEIT

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
- Zichtbare entrees, met zorgvuldig ontworpen overgangen tussen openbaar en privaat
- Verticaliteit van de gevels
- Bij galerijwoningen: integratie van galerijen in de gevels om dominantie in het gevelbeeld te voorkomen
- Plinten onderscheidend van de hoofdmassa's van de gebouwen
- Beëindiging van de gebouwen met een setback op bovenste verdiepingen
- Duurzame materialisering die met de tijd mooi verouderen
- 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

GALERIJWONINGEN

Het voorstel voor Schieveste kent verschillende woontypologieën, waaronder galerijwoningen. Deze efficiënte woontypologie maakt logische plattegronden en tweezijdig georiënteerde woningen mogelijk op sterk geluidsbelaste plekken in het plan. Om kwaliteit te verzekeren en het imago van deze woningtypes te verbeteren, zullen 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 zullen worden vermeden.

PLINTEN

De plinten huisvesten verschillende programma's, van publiek toegankelijk tot privaat. Juist de mix van wonen en programma's met activiteiten maakt Schieveste tot een hoogstedelijk gebied, waar ook na sluitingstijd levendigheid ontstaat.

Grenzend aan het openbaar gebied van het plan worden plinten ingevuld met aantrekkelijk programma's en krijgen zij een transparante uitstraling met extra hoogte. In de deelgebieden van het Stationsplein aan de Schie, De Hoven en het Sportplein zijn actieve plinten gesitueerd, met commerciële functies zoals werkconcepten, detailhandel, horeca, maar ook gemeenschappelijke ruimten voor bewoners van compacte appartementen, zoals een wasruimte, huiskamer of gym.

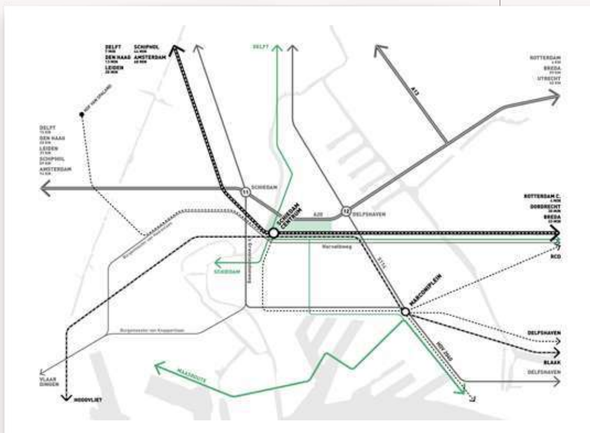
In de plandelen waar in de plinten wordt gewoond, wordt gezorgd voor een aantrekkelijke uitstraling en ogen op straat, zonder dat dit ten koste gaat van privacy. De inrichting en beleving van het binnengebied op maaiveld vraagt om zeer zorgvuldige planning van het soort functies die hier landen, alsmede 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.

PARKEREN

Het binnengebied van Schieveste wordt autovrij. Er wordt een lage parkeernorm gehanteerd, vanwege directe aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer en de stedenbouwkundige uitgangspunten en kernkwaliteiten van Schieveste. De parkeernorm voor auto's bedraagt gemiddeld over het hele gebied 0,3 autoparkeerplaats per woning. Deze norm is haalbaar als er naast het aanbod aan OV ook alternatieven worden geboden, zoals deelauto's en professionele mobiliteitsdiensten.

POINT-DU-JOUR, POUILLON

CLICHY-BATIGNOLLES



BEREIKBAARHEID SCHIEVESTE
Schieveste is goed verbonden met haar omgeving. Zowel met openbaar vervoer als voor auto, fiets en voetganger.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het gebied wordt ontsloten via de noordelijke parallelweg, waar men de auto kan parkeren in één van de drie parkeerhuizen. Deze gebouwde parkeervoorzieningen bestaan uit 9 lagen en zijn berekend op circa 400 parkeerplaatsen per parkeerhuis. (Deel)mobiliteit kan hier een plek krijgen op de begane grond, waarmee het zichtbaar en toegankelijk is. De parkeerhuizen staan (grotendeels) los van de andere bebouwing op Schieveste. Hiermee zijn de gebouwen flexibel en demontabel en daarmee in staat mee te veranderen bij veranderende ambities en behoeften in de toekomst.

Een gedetailleerde parkeerbalans zal deel uit maken van de nadere planuitwerking, waarbij dubbelgebruik en de aanwezigheid van parkeervoorzieningen in de omgeving worden meegenomen.

FIETSPARKEREN

Openbare fietsparkeerplaatsen zijn gesitueerd in de plint van het gebouwencluster langs het spoor. Deze fietsparkeervoorziening is toegankelijk vanaf beide stationsentrees en onderdoorgangen, om de overstap tussen fiets en openbaar vervoer te bevorderen. In het openbaar gebied worden veel minder plekken georganiseerd, om een rommelig beeld te voorkomen.

Privé fietsparkeerplaatsen zijn georganiseerd in de plinten van de gebouwen en zijn daarmee optimaal toegankelijk. Door het fietsparkeren helder en laagdrempelig te organiseren over het gehele gebied, passeren bewoners altijd eerst hun fiets voordat zij hun auto bereiken. Hiermee wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

BEREIKBAARHEID EN VERKEER

Eén van de vier kernwaarden van Schieveste is dat het gebied ultiem verbonden is, zowel voor voetganger, fietser, automobilist, en met openbaar vervoer. Met een mobiliteitsonderzoek is de bereikbaarheid van het gebied onderzocht en is het verkeersbeeld – en het effect van de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied – in kaart gebracht.

Schieveste is een hoogwaardig openbaar vervoersknooppunt, met treinen, metrolijnen, trams en bussen die rijden met hoge frequentie. Ook met de auto is het gebied goed bereikbaar, vrijwel direct vanaf de rijksweg alsook via het omliggende wegennet.

Schieveste wordt omringd door vrijliggende fietspaden, waardoor fietsers vanuit alle richtingen Schieveste veilig en comfortabel kunnen bereiken. Zowel de Delflandseweg als het Hogenbanpad zijn fietstunnels onder de sporen en Horvathweg. Het fietspad langs de Horvathweg maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk van regio Rotterdam en vormt een directe fietsroute richting Rotterdam centrum.

In de bestaande situatie is vooral in de spitsperiodes sprake van filevorming op de belangrijkste ontsluitingswegen, met name de A20. Voor de toekomstige situatie is gerekend met verschillende programma's. Op basis hiervan is berekend dat het aandeel OV-gebruik in Schieveste 21% tot 23% zal zijn, ten opzichte van 17% voor heel Schiedam. Het aandeel fietsgebruik zal 32% zijn, ten opzichte van 26% voor heel Schiedam. Het autogebruik zal lager zijn: 45 tot 47% ten opzichte van 57% voor heel Schiedam. De ontwikkeling van Schieveste zal, in combinatie met de ligging nabij verschillende vervoersvoorzieningen, leiden tot circa 3.800 à 4.200 autoverplaatsingen, 2.600 à 3.000 fietsverplaatsingen en 1.700 à 2.100 verplaatsingen met het openbaar vervoer (inclusief voor- en natransport met andere modaliteiten).

SCHIEVESTE
MASTERPLAN 2019

DEEL 2
RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCH VOORSTEL

LANDSCHAP

EN OPENBARE RUIMTE

Schieveste bevindt zich op een uitdagende plek, waarbij de harde randen en de context randvoorwaarden zoals geluid en fijnstof met zich meebrengen. De kwaliteiten van Schieveste als groen woonmilieu zullen in het gebied zelf moeten worden gecreëerd. De openbare ruimte speelt daarin een cruciale rol.

In Schieveste komen veel mensen en plekken samen. Het gebied grenst aan de Schie en het station van Schiedam aan de westzijde en aan de volkstuinen van Rotterdam aan de oostzijde van het plan. Van noord naar zuid legt het gebied in de toekomst de verbinding tussen 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder en de scholen in Schiedam Oost. Met Schieveste creëren we één continue beleving tussen deze plekken, waarbinnen de hiërarchie tussen publieke en private delen van het plan goed te onderscheiden zijn.

Het plan is opgebouwd uit een basisstructuur met verschillende groenzones en -elementen. Een sterke, ruimtelijke as vormt de ruggengraat van het plan. Hierlangs loopt een openbare route die zowel bewoners van Schieveste als van Schiedam van west naar oost begeleidt. Deze route loopt door de verschillende sferen en deelgebieden van het plan. Aan de westzijde startend bij het waterfront aan de Schie en het Stationsplein, via de groene binnenhoven naar het Sportplein bij het Lentiz Life College, naar de groene binnentuinen die aansluiten op de volkstuinen van Rotterdam aan de oostzijde van Schieveste.

Van west naar oost wordt de verbinding gelegd met drie fietsnetwerken op grotere schaal: de route van Schiedam naar Delft via de Schie, de fietsroute tussen M4H en de Spaanse Polder via het Lentiz Life College en de fietsroute tussen Delfshaven en Rotterdam-West.

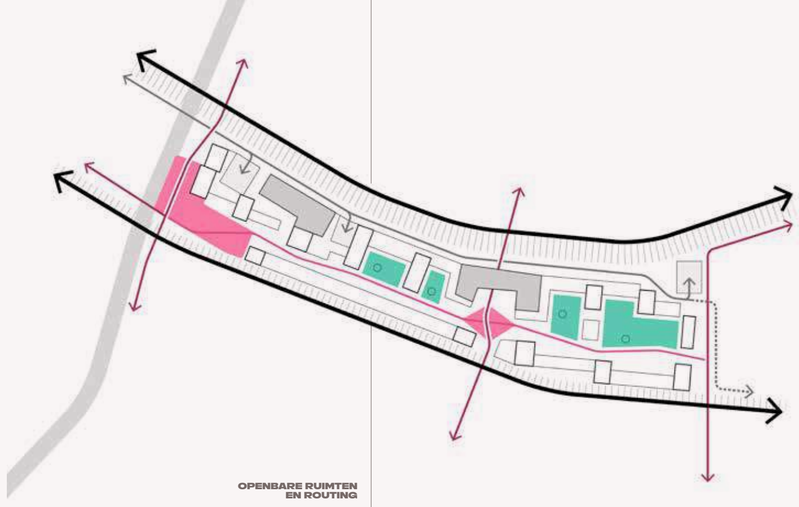
Deze ruggengraatstructuur wordt ervaren als een informele route. Met een comfortabele breedte van ten minste vier meter, dezelfde materialen als de rest van de openbare ruimte in Schieveste en slechts subtiele markeringen die ruimte voor fietsers aangeven, krijgen gebruikers het gevoel dat zij in een woongebied fietsen. Vanuit deze ruggengraat vertrekken kleinschaligere paden richting de binnengebieden en de entrees van de gebouwen.

Afhankelijk van de verwachte verkeersstromen zijn deze paden smaller of breder en ontstaan er ruimere plekken die ruimte bieden voor speelplaatsen of (kleine) terrassen. De focus ligt op voetgangers en fietsers, maar belangrijke paden zullen zo worden ontworpen dat deze toegankelijk zijn voor nood- en verhuisdiensten.

Het landschap en de openbare ruimte van Schieveste zijn ontworpen vanuit het groen. Een groene en adaptieve leefomgeving vormt de basis voor het creëren van een aangenaam leefmilieu, dat inwoners naar buiten lokt, hen aanzet tot bewegen en bijdraagt aan een positieve 'mindset'.

Daarnaast is het plan bestendig tegen hittestress, stortbuien en droogte en bevordert de groene inrichting biodiversiteit. Er worden drie types van groenzones geïntroduceerd, waarbij elk type een eigen rol, functie en invulling heeft.

DOORSNEDE SCHIEVESTE
In noordzuidelijke richting, kijkend naar het westen.



OPENBARE RUIMTEN EN ROUTING

1. WILD EN ECOLOGISCH GROEN

Dit type groen ligt altijd naast de ruggengraat van het plan en geeft sturing. De langgerekte, organische vormen van de groendelen creëren een bepaalde snelheid en dynamiek voor voorbijgangers. De inrichting van dit groentype is wild, met een grote variatie aan planten en bomen die sterk variëren in grootte, zoals struiken, bloemen, hoge grassen en meerstammige bomen. Door de langwerpige en quasi continue vormen creëren we zo een dynamische as voor mensen en een snelweg voor dieren.

Daarnaast vindt in deze zones ook een deel van de wateropvang plaats, in de vorm van open en natuurlijke wadi's. De wilde, groene zones creëren een buffer tussen het publieke domein van de routes door het plan en de semipublieke zones in de binnentuinen of dichter bij de gebouwen.

2. ZICHTGROEN EN PRIVACY-GENEREREND GROEN

Grenzend aan de gebouwen ontstaan groenzones met zowel private voortuinen als groene buffers die privacy generen. De scheiding tussen het (semi)openbaar gebied en de private woning is duidelijk, door het gebruik van hoge grassen en kleine struikgewassen. De zones hebben een gemiddelde breedte tussen van vier tot zeven meter, waarbij de eerste drie meter wordt ingericht als voortuin.

3. RECREATIEF- EN GEBRUIKSGROEN

Tussen de eerste twee types wordt een derde type groen toegepast. Dit type is vertegenwoordigd in de binnentuinen en laat het toe intensief te worden gebruikt. Open grasweides met hier en daar enkele grote bomen geven jong en oud de ruimte om te spelen, zonnen, en te picknicken. Deze zones zijn zodanig gesitueerd dat ze zoveel mogelijk in de zon zijn gelegen.

Naast de groene publieke en private ruimte wordt ook een deel van de daken groen ingericht. Welk type groendak (polderdak, extensief, intensief of waterdak) het meest geschikt is, zal bij de uitwerking van het plan verder 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.

BIODIVERSITEIT EN ECOLOGIE

Schieveste wordt een groen woongebied, wat een belangrijke bijdrage zal leveren aan het natuurinclusief maken van de stad. Verder onderzoek zal uitwijzen welke types vegetatie hier het best toepasbaar zijn voor het aantrekken van flora en fauna en het versterken van biodiversiteit.

Interventies op gebouwniveau, zoals nestgelegenheden en bijenkasten, worden zoveel mogelijk in de plannen voorzien. Bij verdere uitwerking zal zorgvuldig gekeken worden naar plaatsing en oriëntatie van deze maatregelen.

SCHIEVESTE
MASTERPLAN 2019

KWALITEIT BUITENRUIMTE PER DEELGEBIED

De ruggengraatstructuur van Schieveste rijgt vier deelgebieden aan elkaar. Elk deelgebied kent eigen karakteristieken die terugkomen in de sfeer van de openbare ruimte.

STATIONSPLEIN AAN DE SCHIE

In dit deelgebied heerst een hoogstedelijke, dynamische sfeer. De openbare ruimte faciliteert een veelheid aan verkeersstromen op een sterk vergroend plein. Verharde zones verbinden belangrijke in- en uitgangen, geactiveerde plinten en bestaande fietsroutes en wandelnetwerken.

De Schie wordt beschouwd als centrale blauwe as, met kades die worden (her)ingericht met groen en wandelpromenades. De verbinding wordt gelegd met de Schiekade aan de overkant, waar de Euroscoop en het toekomstig Hotel de Veste zich bevinden. De materialisering van de wandelpromenades komt terug in die van de terrassen, die een optimale zuidwest oriëntatie hebben aan de voet van de gebouwen en torens in dit deelgebied.

DE HOVEN

De groene ruimten van De Hoven hebben een intieme, gezellige sfeer en vormen een sterk contrast met de hoge dichtheid van bebouwing aan deze ruimten.

Het eerste hof wordt gekenmerkt door de typologie van een boomgaard, in een rechthoekig element dat zich evenwijdig schikt aan de oriëntatie van de gebouwen. Een orthogonale opzet van kleinere fruitbomen die dicht bij elkaar worden geplant vormen een ‘canopy’ van groen en bieden bewoners natuurlijke beschutting, dat het gevoel geeft van een intieme en rustige ruimte.

Het tweede hof bevat een element dat de vorm van een verdiept plein aanneemt, wat functioneert als speelplek, tribune of rustruimte waar bewoners, bezoekers en passanten elkaar ontmoeten.

HET SPORTPLEIN

Het Sportplein voor het Lentiz Life College vormt een belangrijke schakel in het plan. Hier komen de ruggengraat en de noord-zuid fietsverbinding tussen M4H en de ‘s-Gravelandsepolder / Spaanse Polder samen tot een kruispunt.

Het Sportplein initieert beweging en sporten, zowel voor de scholieren van Lentiz als voor de bewoners van het gebied. Niet met sterk afgelijnde sportvelden en hekken, maar door het informeel uitlokken van beweging en een vrij gebruik van de aanwezige infrastructuur.

Een skatepark loopt langs en rond een sportveld waar je kan basketballen, mini-voetballen of handballen, of gebruik kan maken van losse elementen zoals pingpongtafels, fitnesstoestellen en turnelementen.

DE TUINEN

Gelijkwaardig aan De Hoven vindt men in het laatste deel van het plan De Tuinen. Een groot verschil is dat de groengebieden een stuk groter zijn in maat en gelegen zijn in het deelgebied met meer woningtypes voor jonge gezinnen en ouderen. Hiervoor wordt er meer gebruiksgroen voorzien in de vorm van open grasweides.

Opnieuw worden twee rechthoekige elementen ingezet om de binnentuin structuur te geven en een overgang tussen het meer publieke en private deel van het plan te benadrukken.

Het eerste element vormt een rechthoekige vijver. Deze vijver kent twee waterstanden: een lage, normale waterstand waarbij alleen de hoge grassen, riet en waterbestendige vegetatie zichtbaar zullen zijn en een hogere waterstand als gevolg van stortbuiten of langdurige periodes van neerslag. De vijver neemt een deel van het water op en buffert dit, zodat het kan worden hergebruikt in woningen en de openbare ruimte. De aanwezige planten en substraatkorrels zuiveren het water op natuurlijke wijze, zodat een goede waterkwaliteit geborgd is.

In de grootste van de twee tuinen in dit deelgebied bevinden zich moestuinen en een grote, collectieve kas. Programmatisch sluiten de moestuinen aan op de volkstuinen van Rotterdam, grenzend aan het plangebied. De kas kan naast ruimte voor het telen van groenten en fruit ook ingezet worden als collectieve ruimte, bijvoorbeeld voor het organiseren van buurtfeesten en bijeenkomsten.

IMPRESSIES
TWEEDE SPOORONDERDOORGANG
Ter hoogte van het Sportplein. Met een extra onderdoorgang wordt de verbinding gelegd tussen de binnenstad van Schiedam, Schieveste, 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder.

AANSLUITING

OP STATION ENTREES

OCS wenst voor een optimale ontwikkeling van Schieveste, twee stationsentrees. Één daarvan is de bestaande entree aan de noordzijde van het huidige station bij de Schie. De andere entree is nieuw en ligt in het verlengde van de Boerhaavelaan.

Deze entrees zouden moeten worden ontsloten door respectievelijk het Stationsplein aan de Schie en het Sportplein en verbinden Schieveste met het de binnenstad van Schiedam. Deze tweede entree is mede bedoeld voor de reizigers die vanuit het M4H-gebied (Rotterdam-West) gebruik zullen gaan maken van station Schiedam Centrum.

STATIONSPLEIN AAN DE SCHIE

OCS wenst voor een optimale ontwikkeling van Schieveste dat het station wordt verbonden met de Schie door het Stationsplein te vergroten tot aan de kade van de Overschieseweg, in het verlengde van de route langs de vele Schiedamse windmolens. Deze weg zal mogelijk in de toekomst autovrij worden, waardoor de ruimte tussen Schieveste en de Schie wordt geactiveerd tot een toegankelijke boulevard.

De kop van Schieveste anticipeert op deze ontwikkeling met de introductie van een horecaprogramma, met een zuidelijk georiënteerd terras en vrij uitzicht op het Stationsplein. Het uitnodigende Stationsplein vormt de entree van het gebied en is gericht op openheid, verbinding en ontmoeting. Ook zal het een mogelijke herinrichting van de westzijde van het station in de toekomst kunnen ondersteunen.

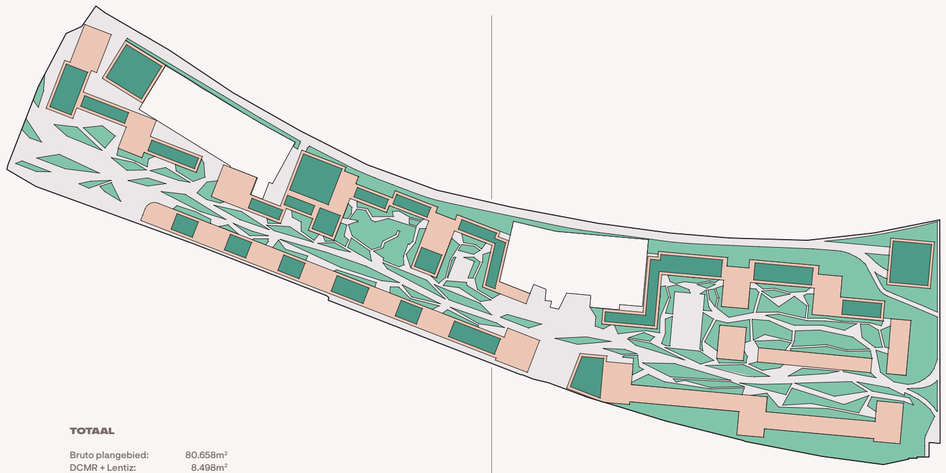
SPORTPLEIN

Het Sportplein vormt een belangrijk knooppunt tussen zowel de twee woongebieden De Hoven en De Tuinen, als tussen de Noord-Zuid fietsverbinding van de Boerhaavelaan naar de 's-Gravelandsepolder / Spaanse Polder. Om deze rol te kunnen vervullen is in de visie van OCS een tunnel onder het spoor essentieel. Deze tunnel met fiets- en looproutes kan de entreefunctie van Schieveste aan deze zijde van het station versterken en werkt anticiperend op de onderdoorgang bij Lentiz (van Schiedam Oost naar 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder).

Vanaf een tweede onderdoorgang zijn opgangen naar de perrons mogelijk. In de visie van OCS zou veel lichtinval, gecreëerd door vides en ruime breedte van de tunnel, de tunnel een veilige en prettige verbinding maken tussen Schieveste, het station en Schiedam Oost.

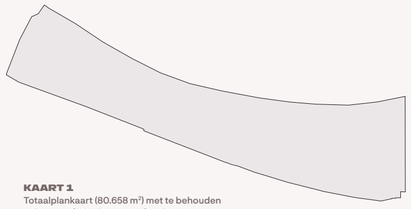
RUIMTEGEBRUIK

Het streven is om de binnengebieden zo groen mogelijk te maken. Het ruimtelijk-programmatisch voorstel zoals eerder is toegelicht, leidt tot het volgende ruimtegebruik:

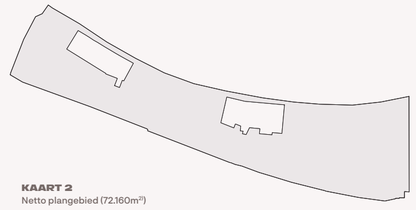


TOTAAL

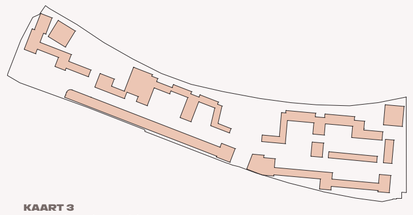
Bruto plangebied:	80.658m²	
DCMR + Lentiz:	8.498m²	
Netto plangebied:	72.160m²	
Nieuw bebouwd opp.	24.425m²	34% van netto plangebied
Verhard	25.538m²	35% van netto plangebied
Onverhard	22.197m²	31% van netto plangebied



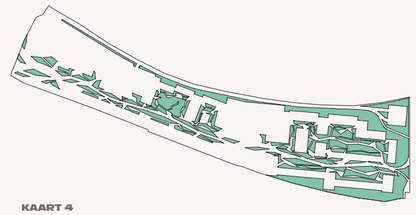
KAART 1
Totaalplankaart (80.658 m²) met te behouden gebouwen (DCMR en Lentiz) en het netto plangebied. Dit is het terrein waarop het Masterplan van toepassing is.



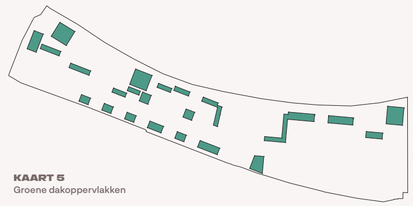
KAART 2
Netto plangebied (72.160m²)



KAART 3
Nieuw bebouwd oppervlak (24.425m²)



KAART 4
Groen openbaar gebied



KAART 5
Groene dakoppervlakken

SCHIEVESTE
MASTERPLAN 2019

DEEL 2
RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCH VOORSTEL

PRO GRAM MA

WONEN EN VOORZIENINGEN

INTRODUCTIE

De ligging naast het OV-knooppunt Schiedam Centrum biedt voor Schieveste de mogelijkheid om uit te groeien tot een hoogstedelijk woon- en werkgebied. De strategische ligging op 'De oude lijn' tussen Rotterdam en Den Haag, maakt dat deze plek interessant is voor de grote groep aan één en twee persoonshuishoudens die nu op zoek zijn naar een plek in de zuidelijke Randstad. De groep die wij de Dynamische Stedeling noemen.

HOOGSTEDELIJK

WOON- EN WERKBGEBIED

Schieveste biedt een diversiteit aan (woon) programma's. De voorzieningen bevinden zich voornamelijk in de plinten van het plan. Afhankelijk van de positie en sfeer vinden verschillende programma's hun plek.

Wat ervaar je als bezoeker van Schieveste wanneer je om je heen kijkt? De vormgeving en invulling van de plinten bepalen samen met de openbare ruimte een belangrijk deel van de beleving van de omgeving. Door het strategisch positioneren van programma's in de plinten ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving op ooghoogte. Met een mix in de plinten van detailhandel, horeca, culturele functies, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Dat betekent ook een mix van ondernemers. Niet alleen grootwinkelbedrijven, maar juist ook lokale ondernemers die het gebied kleur geven.

Verschillende sferen in verschillende deelgebieden, met elk een onderscheidend programma, bezoekdoel en bezoekmoment.

Door een mix van functies, gericht op specifieke dagdelen, wordt gezorgd voor natuurlijke vormen van sociale cohesie en sociaal toezicht op publieke ruimte. De levendigheid beperkt zich daarmee niet tot winkeltijden. In de plandelen waar plinten grotendeels ingevuld zijn door woningen, is de bekende uitspraak van de Amerikaanse stedenbouwer Jane Jacobs van toepassing: 'eyes on the street'. Door een aantrekkelijke uitstraling en inrichting van het binnengebied en door zo veel mogelijk voordeuren te situeren aan het openbare gebied, wordt sociale veiligheid gegarandeerd.

VIER

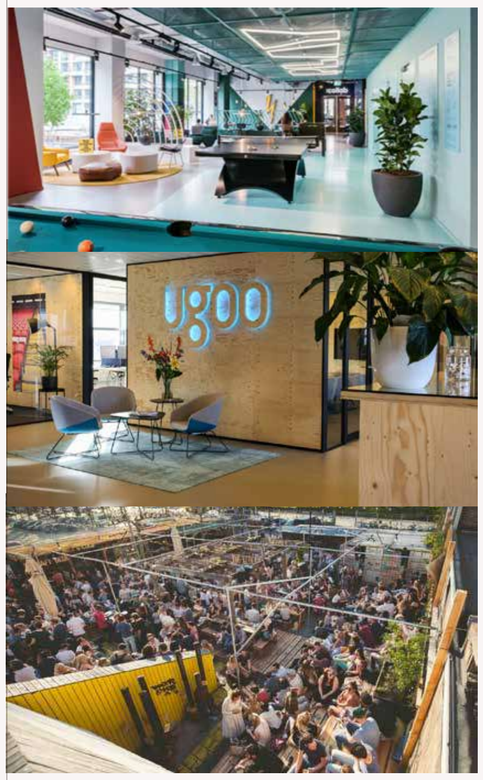
SFEREN

STATIONSPLEIN AAN DE SCHIE

Het Stationsplein vormt een van de entrees van het gebied, als een levendige, stedelijke plek aan het station en de Schie. Het programma in dit deel is gericht op verbinden en ontmoeten.

Deze zone kenmerkt zich door levendigheid gedurende de gehele dag. Rondom het Stationsplein aan de Schie komen de meeste op het publiek gerichte programma's. Hier zal vanwege de nabijheid van het station en verbindingen met de binnenstad de meeste dynamiek ontstaan met de hoogste aantallen bezoekers.

De programma's rondom het Stationsplein richten zich op zowel kort en langdurig bezoek, ontmoeting en verblijf, zoals verschillende type horeca, winkels en een supermarkt. In dit deelgebied zijn de kantoren en short-stay voorzieningen geconcentreerd. In de hoge plint wordt als ontmoetingspunt een horecafunctie gerealiseerd, gelegen op het zuiden. Deze horeca grenst aan het stationsplein en het zonnige terras, gelegen aan de Schie, biedt uitzicht over het water. Slechts een klein deel van het woonprogramma zal hier een plek vinden, bijvoorbeeld in combinatie met zorg. Forse hoogbouw domineert het beeld, de sfeer van dit gebied is vooral 'grootstedelijk'. De relatie met de Schie wordt gelegd om het totale gebied toegankelijker te maken en het plan een adres te geven aan de naamgever van de stad en van het gebied.



DE HOVEN

Het deelgebied De Hoven kent een campusachtige opzet met groene binnengebieden en collectieve voorzieningen in de plinten van de gebouwen.

Dit deel bestaat uit overwegend woonprogramma met veel studio's voor één- en tweepersoonshuishoudens, met in de plinten van de gebouwen veel collectieve voorzieningen (zoals fitness, huiskamer, gameroom, gym, wasserette, huismeester en een pick-up point voor boodschappen). Laagdrempelige voorzieningen die zorgen voor contact tussen de bewoners en de spontane ontmoeting stimuleren. Door de vorm van de bebouwing ontstaan hier intieme ruimten (bijvoorbeeld een kleine boomgaard of een verdiept plein) waar omheen wordt gewoond. Aan de spoorzijde wordt gedacht aan wat grotere huurwoningen die boven een functionele voorzieningenplint (met o.a. een fietsenberging en een 'mobilityhub') worden gerealiseerd. Dit gebiedsdeel kan omschreven worden als 'jong en dynamisch', met een campus-beleving.

De tijdelijke situatie langs het spoor bestaat uit een stapeling containers waar verschillende (creatieve) ondernemers hun plek kunnen vinden. Bijvoorbeeld een fietsenmaker, grafisch ontwerper, meubelmaker of 3D print studio. Een bekend voorbeeld van een dergelijke oplossing is het Boxpark in Shoreditch, London. In de uiteindelijke situatie krijgen de ondernemers een nieuwe plek in de plinten, waarboven gewoond zal worden.

HET SPORTPLEIN

Meer naar het oosten, waar in de toekomst ook de nieuwe verbinding met Schiedam Oost kan komen, vormt het Sportplein een dynamische plek en één van de belangrijke verbindende loop- en fietsroutes door Schieveste. Het Lentiz Life College, divers woonprogramma en verschillende voorzieningen in de plinten bepalen de sfeer van het gebied.

Bezoekers komen niet alleen doelgericht naar een specifieke winkel of voorziening; het Sportplein is ook een plek om rond te dwalen, te verblijven en te wonen. Het programma van kleine wooneenheden in De Hoven verkleurt op het Sportplein naar een meer gemengd aanbod met huurwoningen (twee- en driekamer woningen) in diverse prijsklassen. De voorzieningen in de plinten zullen mede gericht zijn op de leerlingen van het Lentiz Life College en de inrichting van het openbaar gebied maakt allerlei vormen van sport en spel aantrekkelijk.

Door de bouwmassa's valt vanaf de middagzon op de zuidelijk gelegen trappen van het Lentiz, een ideale locatie om te recreëren. Naast sport- en speelvoorzieningen in de openbare ruimte komen in dit deelgebied een sportschool, een gezondheidscentrum en (gezonde) horeca in de plinten rondom het plein, aangevuld met bijvoorbeeld een aanbieder van Swapfietsen en kleinschalige winkels, gekoppeld aan de nieuwe stationstraverse.

DE TUINEN

De meest oostelijke deel van Schieveste, De Tuinen, is een groen woongebied. Zowel wat betreft beleving op maaiveld niveau, als in organisatie van de gebouwen. De binnentuinen geven het gebied een groen, rustig karakter en aangename verblijfskwaliteit voor bewoners en bezoekers.

Er komen diverse voorzieningen voor de bewoners van De Tuinen, waaronder een speelvijver en gemeenschappelijke (moes)tuinen. Een grote collectieve kas biedt bewoners de mogelijkheid om zelf invulling te geven aan voorzieningen, services en activiteiten. Bijvoorbeeld als ontmoetingsplek, of een opslagruimte voor (tuin)gereedschap dat de bewoners met elkaar delen. Ook kan hier bijvoorbeeld een kinderdagverblijf worden gehuisvest, waarmee ingespeeld wordt op behoefte van de stedelijke gezinnen in en rondom Schieveste.

Aan de spoorzijde zijn grondgebonden woningen gesitueerd met een kleine tuin voor en achter de woning en voordeuren aan de straat. Daarboven zijn loftappartementen bedacht in twee lagen. Aan de oostzijde van het plan wordt dit plandeel begrensd door een hogere woontoren waarin de bewoners een prachtig uitzicht hebben over de volle lengte van het plangebied en over het oude centrum van Schiedam en haar molens. De focus van de woongebouwen en van die aan de noordzijde van het gebied richten zich sterk op de gemeenschappelijke binnengebieden, vandaar de naam De Tuinen. Hier zijn vooral grotere woningen gesitueerd, mede geschikt voor gezinnen met kleine kinderen.

De planopzet van dit deelgebied is geïnspireerd door het project 'Point-du-jour' van architect Fernand Pouillon, in zuidwest Parijs. De verschillende deelgebieden worden aaneengeschakeld door een herkenbare wandel- en fiets as via de groene enfilade.

PROGRAMMA

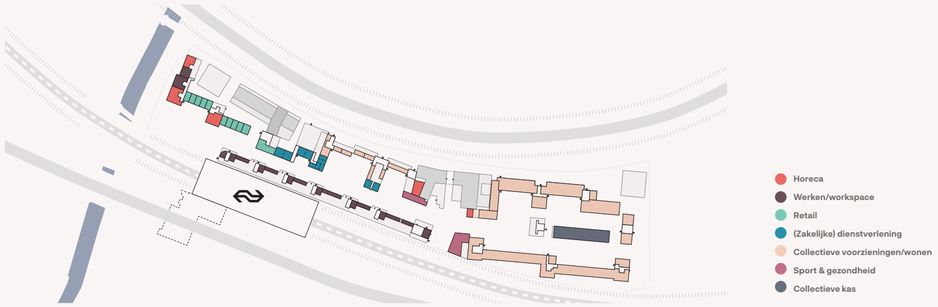
Het Masterplan gaat uit van totaal ruim 300.000 m² bvo programma.

Een deel hiervan is bestaand vastgoed dat is opgenomen in de nieuwe plannen. Het betreft de gebouwen waarin de DCMR gehuisvest is (ca. 15.000 m² bvo) en Lentiz Life College (ca. 10.000 m² bvo). Zoals nu ingetekend omvat de nieuwbouw ruim 275.000 m² bvo. In de tabel is het ruimtegebruik per programmaonderdeel weergegeven.

De programmaonderdelen zijn: kantoren (nieuw), plintfuncties, wonen en (fiets)parkeren en mobiliteit. Voor het programmadeel wonen is een proefverkaveling gemaakt, die tevens in een tabel is weergegeven.

Deze proefverkaveling is inclusief een Studenthotel; op termijn zou dit programma onderdeel, als de wet- en regelgeving dat dan toelaat, omgezet kunnen worden in een regulier woonprogramma.

PLINTFUNCTIES



RUIMTEGEBRUIK

Kantoor bestaand	15.000 m² bvo
School bestaand	10.000 m² bvo
Kantoor nieuw	20.600 m² bvo
Voorzieningen in plinten (deels 2-lagen)	12.200 m² bvo
Wonen (inclusief short-stay)	208.200 m² bvo
Parkeren (in parkeerhuizen)	27.600 m² bvo
Fietsparkeren (in plint naast spoor)	6.900 m² bvo
Totaal programma	300.500 m² bvo

PLANUITGANGSPUNTEN

Netto plangebied	72.000 m²
Programma nieuw	275.000 m² bvo
Aandeel wonen	208.200 m² bvo
Ambitie woningaantal	3500 woningen

DIFFERENTIATIE

Sociaal inclusief student	37%
Midden duur	45%
Duur	18%

PROEFVERKAVELING WONEN (OKTOBER 2019)

functie	omschrijving	aantal units	m² bvo	vorm-factor	m² gbo	totaal m² bvo	categorie	%
Wonen - student	Studentenhuisvest.	450	33	0,68	22	14.850	stud	16%
Wonen - studio 1 p	Beleggershuur	300	36	0,68	24	10.800	soc	10%
Wonen - studio 2 p	Beleggershuur	700	59	0,68	40	41.300	mid	24%
Wonen - 2/3 k	Corporatie	170	89	0,68	61	15.130	soc	6%
Wonen - zorg	Zorginstelling	150	47	0,68	32	7.050	soc	5%
Wonen - 2/3k app	Beleggershuur / koop	600	90	0,72	65	54.000	mid	21%
Wonen -3/4k app	Koop	300	116	0,72	84	34.800	hoog	10%
Wonen - 5k app	Koop	180	129	0,74	95	23.220	hoog	6%
Wonen - lofts	Koop	50	146	0,74	108	7.300	hoog	2%
Totaal		**2900**				**208.450**		**100%**

WONEN

Bij de verschillende deelgebieden en sferen horen verschillende woonmilieus en woningtypes. Die verschillen in type en grootte, maar ook in de mate waarin voorzieningen gemeenschappelijk dan wel privé worden gebruikt.

De verschillende woningtypen die in het Masterplan zijn opgenomen, zijn in de tabel verder uitgewerkt. Doelstelling is om uiteindelijk ten minste 3.000 zelfstandige wooneenheden, passend bij de gewenste verdichting rondom het station Schiedam Centrum.

Bij de verdere planuitwerking zal hiermee zoveel mogelijk rekening worden gehouden. Binnen het totaalprogramma is uitwisselbaarheid van types per cluster goed denkbaar, al moet daarbij wel de kanttekening worden geplaatst dat het concept voor Schieveste gebaseerd is op de verwachte marktvraag en leefstijl van de Dynamische Stedeling. Uit marktonderzoek is gebleken dat een groot deel van deze leefstijl op zoek is naar een betaalbare huurwoning in de directe nabijheid van voorzieningen en van een openbaar vervoersknooppunt.

Ook voor senioren en mensen met een zorgvraag biedt Schieveste een goede woonomgeving. Het gebied wordt zo ontworpen, dat het fysiek toe- en doorgankelijk is voor iedereen. Ongeacht leeftijd, handicap of beperking. Met de voorzieningen in de omgeving – zoals zorgverlening, huisarts, tandarts en fysio – kunnen diverse leeftijdsgroepen zelfstandig wonen, werken en verblijven in Schieveste.

Bij het omzetten van het woonprogramma naar meer middelgrote- en grote appartementen, wanneer de markt daarom vraagt, zal het totaal aantal woningen fors gaan zakken. Het totaal bedraagt immers zo'n 208.000 m² bvo woonprogramma en is niet zondermeer verder te vergroten met behoud van plankwaliteit. De ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit (autobezit en -gebruik, parkeerbehoefte, deelfietsen, meer of minder ov-gebruik) zullen mede van invloed zijn op het later te kunnen realiseren programma.

WONINGTYPEN

Type	Omschrijving	Oppervlak GO	Bandbreedte
Studio's	één en tweepersoons units	25 – 40 m²	900 – 1100
Woonzorg eenheden	één en tweepersoons units	30 – 40 m²	120 – 160
Student	éénpersoons units	20 – 30 m²	400 – 500
Sociale huur appartement	2 – 3 kamerwoning	50 – 70 m²	150 – 200
Middel dure huur appartement	2 – 3 kamerwoning	60 – 75 m²	500 – 700
Koop / huur appartement	3 – 4 kamerwoning	75 – 90 m²	250 – 350
Koop gezinsappartement	4 – 5 kamerwoning	90 – 120 m²	150 – 200
Koop loftappartementen	zelf in te delen	100 – 120 m²	40 – 60

CATEGORIEËN

Het merendeel van het programma bestaat uit huurwoningen. De beoogde leefstijl, de Dynamische Stedeling, is 'footloose' en wenst niet gebonden te zijn aan een koopwoning. Zij kiezen voor de vrijheid van huren in plaats van kopen.

Deze flexibiliteit is ook terug te vinden in het aanbod, dat zal variëren van éénpersoons studio's tot grote woningen, geschikt voor gezinnen. Binnen het totale woonprogramma valt ongeveer 35% van de woningen onder de huurliberalisatie grens van € 720,- (2019). Daarnaast zal een substantieel deel (40-45%) van de woningen in de middeldure huur worden aangeboden.

Het aanbod van beleggers-huurstudio's voor één- en tweepersoons huishoudens, dat een groot deel van het programma vormt, beantwoordt de toenemende woonvraag naar kwalitatieve, compacte en betaalbare huisvesting van studenten en starters in de regio. De nabijheid van het trein- en metrostation, de binnenstad van Schiedam, de voorzieningen in het plan zelf, maar ook de binnensteden van Rotterdam en Delft bieden de ideale omstandigheden voor deze doelgroepen. Het Masterplan zal dienen als onderlegger voor de gesprekken met de verschillende typen aanbieders (beleggers) in dit huursegment.

Hoewel de aanbieders van de studio's strikt genomen geen aanbieders zijn in de zin van Toegelaten Instelling, zal een substantieel deel van hun woningen wel aangeboden kunnen worden in de categorie tot aan de huurliberalisatiegrens.

Zoals nu tegen het programma aan wordt aangekeken, zal maximaal 25% van het aantal woningen in de koopsfeer terechtkomen. Dit zal variëren van het middeldure tot het hogere prijssegment.

Met de differentiatie in het woonprogramma en segmenten wordt Schieveste een inclusieve woonbuurt waar consumenten kunnen starten, doorgroeien en permanent kunnen blijven.

Net als in de buurgemeenten, heeft Schiedam behoefte aan meer capaciteit in de woonzorgsfeer. De bewoners van dit type woonruimte zijn over het algemeen geïnteresseerd in een woonomgeving waar (vanuit de woning) iets te zien is en waar op straatniveau iets valt te beleven. Centrumachtige locaties zijn over het algemeen zeer gewild. Schieveste kan, als nieuwe centrumlocatie, prima in deze vraag voorzien. Bij de uitwerking van het plan gaan wij in gesprek met de lokale private aanbieders van zorgwoningen.

SCHIEVESTE
MASTERPLAN 2019

DEEL 3
UITWERKING PROGRAMMA

KANTOREN

Op de locatie Schieveste is momenteel circa 25.000 m² bvo kantoor in gebruik, verdeeld over drie gebouwen. Het DCMR-gebouw, gerealiseerd in 2007, is gesitueerd langs de A20 en kan als courant worden beschouwd. Twee kleinere kantoorgebouwen van elk 5.000 m² bvo staan langs de Overschieseweg en dateren van begin jaren '90. Deze gebouwen blokkeren de gewenste interactie van het plan Schieveste met de Schie en het aan de overzijde gelegen leisure complex. Om een herontwikkeling van deze fors geluid belaste locatie realistisch mogelijk te maken, zou hier een gemengd programma met horeca, kantoren en short-stay kunnen worden gerealiseerd.

De eerste ontwikkelingen van Schieveste dateren van eind jaren '80. In de jaren '90 zijn er meerdere initiatieven geweest om het kantorenareaal aan de noordzijde van het spoor uit te breiden, wat met de realisatie van het DCMR-gebouw slechts beperkt is gelukt. Hierna viel de vraag naar nieuwe kantoren in dit gebied volledig weg. Alleen aan de zuidzijde van het spoor (Spoorstraat 20) is nog kantoorruimte gerealiseerd in een mixed-use gebouw, waarvan de kantoorruimten nog in gebruik zijn. Ondanks dat de resultaten uit het verleden weinig hoopvol zijn, verwachten wij dat binnen het nieuwe Schieveste vraag zal zijn naar nieuwe kantoorruimte. In de periode 2020 – 2025 zijn er namelijk diverse grootschalige lokale en regionale kantoorgebruikers vanaf 2.500 tot 10.000 m² die een huisvestingvraagstuk hebben.

Veel van deze gebruikers zijn momenteel gehuisvest in verouderde kantoorgebouwen, die niet voldoen aan de minimale label-C normering waaraan gebouwen vanaf 2023 wettelijk moeten voldoen. Een ruime meerderheid van deze kantoorgebruikers zal, mede vanuit de wens om maatschappelijk verantwoord te ondernemen, hogere eisen gaan stellen aan toekomstige huisvesting. Normaliter voldoet alleen nieuwbouw aan het gewenste minimaal label A (Breeam Very Good). Dit gegeven, opgeteld bij de uitstekende multimodale ontsluiting van het gebied, de zichtlocatie aan rijksweg en spoor en de vele voorzieningen voor dagelijkse boodschappen met daarbij een prettig pauze-ommetje voor de werknemers, maakt van Schieveste een prima vestigingslocatie voor kantoren.

In Rotterdam is veel vraag naar kantoren in het gebied Weena – Coolsingel – Blaak. Een gebied dat zich kenmerkt door goede OV-ontsluiting en talrijke voorzieningen. Door de sterke opname de afgelopen jaren, loopt het aanbod aanzienlijk terug. Tussen 2020 en 2025 zullen de kantoorhuren hier als gevolg van schaarste naar verwachting op gaan lopen naar een niveau van € 220 / € 250 per m². Voor Schieveste ligt hier een kans om in te spelen op deze schaarste met (prijs)concurrerend aanbod, dat bovenop eerder genoemde voorzieningen wat betreft auto-bereikbaarheid aanvullend een flinke tijdwinst oplevert t.o.v. vestiging in het centrum van Rotterdam.

Courant aanbod bestaat uit gebouwen met een omvang van 6.000 – 10.000 m² met aaneengesloten vloeren vanaf 1.250 m² v.v.o., die ook alternatief aanwendbaar zijn voor bijvoorbeeld (particuliere) onderwijsinstellingen.

Doorkijk naar DCMR-gebouw
vanaf het Stationsplein aan de Schie.

(FIETS)

PARKEREN

In het Masterplan zijn collectieve fietsenstallingen voorzien in de onderste twee lagen van de bebouwing langs het spoor in deelplan De Hoven, deels in combinatie met de 'mobiliteitshub' die naast de toegang tot het station komt.

Daarnaast wordt rekening gehouden met het maken van privé fietsenbergingen in de plinten van de woongebouwen.

In totaal wordt er in Schieveste ruim voldoende ruimte gereserveerd voor fietsparkeerplaatsen, zowel voor bewoners als werknemers en bezoekers.

Het auto parkeren wordt collectief opgelost, in drie parkeerhuizen die volgens een flexibel bouwsysteem worden gerealiseerd. Op het dak van deze parkeerhuizen worden collectieve (sport)-voorzieningen gerealiseerd. De omvang (aantal lagen) van deze parkeerhuizen zal mede afhangen van de geldende normen en behoefte.

FLEXIBILITEIT

OCS heeft zich de vraag gesteld of het wel verstandig is om – gebaseerd op de huidige marktvraag – nu veel kleine woningen te ontwikkelen.

Deze vraag houdt ook de beleggers in deze categorie bezig aangezien zij hun bezit voor langere tijd wensen te exploiteren en dus ook courant te houden. Door nu goed na te denken over de bouwstructuur kan worden geanticipeerd op de mogelijk veranderende vraag in de toekomst. Door de keuze voor een bepaalde beukmaat kunnen later bijvoorbeeld drie kleine woningen worden samengevoegd tot twee grotere. Hiermee dient bij de bouw reeds rekening te worden gehouden. Dit geldt ook voor de wijze waarop de 'natte cel' wordt aangebracht. In de hotelwereld is het tegenwoordig gebruikelijk dat deze tussentijds vervangen kunnen worden zonder dat de hele hotelkamer op de schop hoeft. Eén en ander zal vroegtijdig met de beoogde afnemer worden besproken.

Het Masterplan gaat uit van gefaseerde ontwikkeling en realisatie. Dit betekent enige vrijheid in de programmering per gebiedsdeel en bovendien zal er per gebiedsdeel weer worden gekeken naar de verdeling van het programma over de gebouwen. De rest van het plangebied kan naar behoefte of marktomstandigheden makkelijk worden aangepast naar andere functies zoals bijvoorbeeld onderwijs, medische voorzieningen of meer kantoren. De plansystematiek en de bijbehorende modulaire parkeerhuizen kunnen hierop goed anticiperen. Het Masterplan zal een flexibele opzet kennen, waardoor naar behoefte van de markt kan worden gebouwd aan producten die op dat moment gewenst zijn. We leggen maximale volumes vast, waarbinnen naar wens ontwikkeld en gebouwd kan worden.

CIRCULARITEIT
MOBILITEIT
KLIMAATADAPTATIE
GEZONDHEID EN WELZIJN

INTRODUCTIE

Duurzaamheid is inmiddels zo'n breed begrip, dat het een allergiewoord dreigt te worden. De oorsprong, gebaseerd op de drie P's van People, Planet en Prosperity, blijft echter inspirerend. Het belang van mensen, de planeet en opbrengsten moeten met elkaar in balans zijn, waarbij een duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generaties zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen (Commissie Brundtland, 1987).

Omdat het onzeker is of er op wereldwijde schaal een integrale oplossing voor de rijzende klimaatproblemen zal worden geboden, is het van belang dat wij - waar we kunnen - zelf oplossingen toepassen. Een majeure ontwikkeling zoals Schieveste kan lokaal een positieve bijdrage leveren en gelijktijdig op grotere schaal andere projecten inspireren.

TOEKOMST BESTENDIG

MATERIALENPASPOORT MADASTER
Binnen Madaster wordt de Madaster Circularity Indicator (CI) ontwikkeld op basis van de studie van de EllenMacArthur-Foundation (2015), waaraan het meten van Circulariteit ten grondslag ligt.

INTRODUCTIE (VERVOLG)

Een belangrijk uitgangspunt is dat duurzaamheid meer is dan alleen een verantwoorde energiehuishouding en verantwoord materiaalgebruik. Een grootschalige en fijne, groene woonomgeving op een uitdagende binnenstedelijke locatie zoals Schieveste, met weinig auto's in het straatbeeld en een menselijke maat, is vanuit een stedenbouwkundig en maatschappelijk oogpunt op zichzelf al een sterk duurzaam statement.

Om een diffuus onderwerp als duurzaamheid toch overzichtelijk te maken, rust de visie van OCS op 4 pijlers:

Daarnaast is het vanzelfsprekend dat in Schieveste de wettelijke normen ten aanzien energiezuinigheid - die vanaf medio 2020 ondergebracht worden in BENG-normen - worden gehanteerd. De BENG normeert de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energieverbruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie.

Per pijler wordt toegelicht binnen welke context invulling wordt gegeven aan de benoemde ambities, welke concrete beloften voor Schieveste worden gedaan om toekomstige gebruikers, huurders en bewoners te verleiden en op welke wijze dit naar de huidige stand van kennis en techniek kan worden ingevuld.

Met deze beloften zal Schieveste als voorbeeldproject fungeren, als een adaptieve en daarmee toekomstbestendige grootstedelijke gebiedsontwikkeling binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

CIRCULARITEIT | MOBILITEIT | KLIMAATADAPTATIE | GEZONDHEID

CIRCULARITEIT

Kijkend naar de effecten van gebiedsontwikkeling speelt materiaalgebruik een belangrijke rol. De meeste materialen zullen niet zomaar opraken, maar veel materialen zullen over een aantal decennia niet zondermeer economisch winbaar zijn. Bovendien zorgt het mijnen van grondstoffen voor milieuschade en vraagt het veel energie.

Milieuschade, verlies van habitat en uitstoot van schadelijke stoffen, zorgt er in snel toenemende mate voor dat dieren- en plantensoorten (uit)sterven en biodiversiteit afneemt. Deze milieuproblemen – en meer – vormen samen de ecologische crisis.

In 2018 is het Rijksbrede programma 'Nederland circulair in 2050' verschenen en begin 2019 het 'Grondstoffenakkoord'. De doelen zijn scherp: in 2030 moet de Nederlandse economie voor 50% op hergebruikt materiaal draaien, in 2050 zelfs voor 100%.
Sinds 1 januari 2018 geldt een maximale Milieu Prestatie Gebouw (MPG) score van € 1,00 /m² BVO voor nieuwbouwwoningen en kantoren. Grofweg gesteld geeft de MPG in één score aan wat de milieudruk is van de toegepaste materialen in een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Het kabinet heeft eind 2018 toegezegd onderzoek te doen om deze eis uit te breiden en/of te verlagen. Daarom is het van belang dat Schieveste deze ontwikkeling nauwlettend volgt en tijdig hierop anticipeert. Schieveste betreft een grootschalige ontwikkeling en er zijn nog weinig voorbeelden waar circulariteit op grote schaal is toegepast. Hier ligt een uitgelezen kans voor het toevoegen van waarde en onderscheidend vermogen.

De eerste stappen in een circulair model gaan over het benaderen van het ontwerp als een systeem. Een gebiedsontwikkeling kan ook gezien worden als een systeem. De eerste vraag die gesteld wordt, is of de ontwikkeling wel nodig is. Zo ja, hoe kunnen we het grondstofgebruik minimaliseren? Kan het gebouw gedemonteerd worden? Is het adaptief? Zijn de grondstoffen terug te winnen? Door over deze vragen na te denken wordt tijdens het ontwerp al rekening gehouden met het gebruik, het einde van de levensfase van een gebouw en de herbruikbaarheid van materialen daarna.

Om deze uitdaging in de toekomst te vergemakkelijken, zijn er verschillende organisaties die hiervoor methoden aanbieden. Bijvoorbeeld Madaster: het kadaster voor materialen. Het fungeert als bibliotheek en generator voor materialenpaspoorten, waarmee materialen een identiteit krijgen en niet meer als anoniem afval kunnen verdwijnen. Tijdens de ontwerpfase worden de gebouwen uitgewerkt met BIM conform de eisen van Madaster. Hiermee zorgen we dat de gebruikte materialen en verbindingen goed zijn vastgelegd, zodat er wordt voorgesorteerd op hergebruik aan het eind van de levensfase van (een deel van) het gebouw.

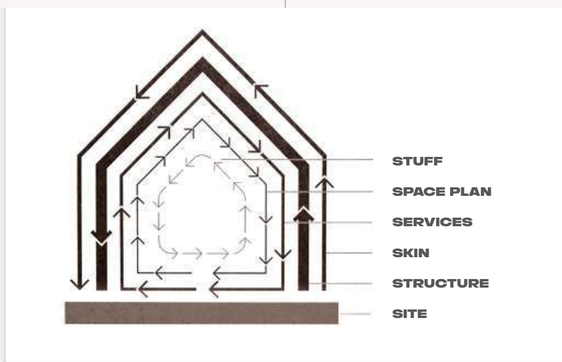
Het leven van een gebouw is onder te verdelen in verschillende lagen, zoals de gebouwschil, de constructie, de inbouw en de installaties. Deze lagen zullen allemaal op een gegeven moment vervangen worden, om functionele of esthetische redenen.
De momenten van vervanging verschillen per laag. Zo kan de constructie wel 60-200 jaar mee, de gebouwschil 30-60 jaar, de installaties 15-30 jaar en het inbouwpakket (zoals keuken en badkamer) 15 tot 20 jaar. Bij het ontwerp van een gebouw wordt nagedacht over de geplande levensduur per laag. Als er na 15-30 jaar nieuwe installaties nodig zijn, dienen die vervangen te kunnen worden op een manier waarbij geen verdere sloop nodig is. Dit geldt ook voor de gebouwschil. Door gebruik te maken van flexibele verbindingen (zoals droogbouw) wordt het eenvoudiger om verschillende lagen van een gebouw individueel te vervangen.

Tenslotte wordt in het ontwerpproces 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.

Bij verdere uitwerking van de plannen zal ook gekeken worden naar gescheiden afvalinzameling en een zo duurzaam mogelijke afvallogistiek vanaf Schieveste. Hierin zal de samenwerking worden gezocht met de juiste partijen en concepten op dit gebied.

BELOFTE VOOR SCHIEVESTE

Tijdens het ontwerp van gebouwen in Schieveste wordt rekening gehouden met de robuustheid en levensverwachting van materialen, de de- en remontabiliteit van bouwdelen (het eenvoudig vervangen, hergebruiken, maar ook toevoegen van bouwdelen) en de flexibiliteit in het gebruik van gebouwen.



LAGENBENADERING
Met het lagenmodel van Stewart Brand wordt gekeken naar de levensduur per laag, wat wordt meegenomen in het circulair en demontabel bouwen.

MOBILITEIT

De doelgroep van Schieveste is de Dynamische stedeling, die dit gebied verkiest vanwege de diversiteit aan wonen en voorzieningen en de goede bereikbaarheid zowel met auto als openbaar vervoer. Bereikbaarheid en gebruik zijn voor hen belangrijker dan het bezit van een eigen auto.

Passend bij deze doelgroep en de goed bereikbare locatie, wordt Schieveste een ontwikkeling met lage parkeernorm en een divers aanbod aan deelauto's en fietsen. Zo bieden we toekomstige bewoners toegang tot de mobiliteit van de toekomst: schoon, efficiënt, stil en betaalbaar.

Onze mobiliteitsvormen bevinden zich in een transitie. Elektrisch vervoer (EV) groeit snel. In 2025 zijn er naar verwachting 1 miljoen elektrische auto's in Nederland en dit aantal groeit richting 2030 naar 2 miljoen. Het huidige kabinet wil bovendien dat alle nieuw verkochte auto's vanaf 2030 emissieloos rijden. De elektrische auto speelt een belangrijke rol in de verduurzaming van transport en verbetering van luchtkwaliteit.

Het openbaar vervoer is een belangrijke vervanger van de auto voor (midden)lange afstanden. Door ook voor kortere afstanden voorzieningen aan te bieden, neemt de noodzaak voor een eigen auto nog verder af. Elektrische fietsen, scooters en steps zijn hiervoor ideaal. De elektrische fiets belast het milieu veertig keer minder dan een auto. Als vervanging voor de auto op korte afstanden zorgt de e-bike voor grote besparingen op kosten en uitstoot van broeikasgassen.

Het uitgangspunt van OCS is meer ruimte voor voetgangers en fietsers en het stimuleren van duurzaam vervoer. Dat doen we door heldere routes en goede verbindingen, aansluitend op het fiets- en voetgangersnetwerk van de stad. Het gebied wordt zodanig ingericht dat lopen, fietsen, gebruik van ov en deelmobiliteit worden gestimuleerd. Wonen en werken op Schieveste betekent geen eigen auto voor de deur, maar de aansluiting op een netwerk van verschillende vervoersmethoden, passend bij gebruiker en reis.

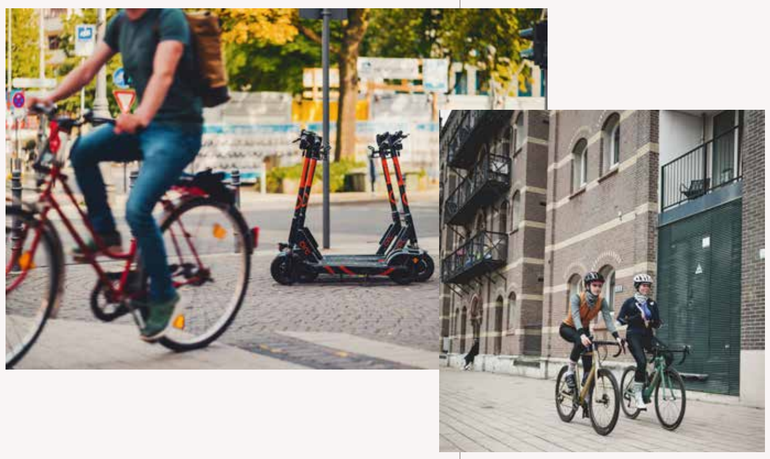
Een 'Mobility as a Service' (MaaS) concept past heel goed bij Schieveste dankzij de ligging en (potentieel) grote gebruikersgroep. Mobiliteit wordt een service, gebaseerd op een combinatie van openbaar vervoer, slimme deelsystemen voor auto's en andere voertuigen en slechts een beperkte hoeveelheid eigen auto's. Dit heeft impact op de parkeervraag, waardoor de norm substancieel kan worden verlaagd.

In samenwerking met een nader te bepalen mobiliteitsaanbieder wordt een mobiliteitsconcept voor Schieveste uitgewerkt. Elektrische deelauto's en deel(bak)fietsen vormen de basis van het aanbod en kunnen in de toekomst worden aangevuld als gebruikers dat wensen. Een eenvoudig via een app te bedienen reserveringssysteem met flexibele contracten biedt alle gebruikers inzicht in en toegang tot het aanbod, aansluitend op opkomende trends zoals 'Mobility as a Service' (MaaS).

Op basis van het programma en de ervaring van een nader te bepalen mobiliteitsaanbieder zal berekend worden welk aanbod past bij Schieveste. Op basis van feitelijk gebruik kan het aanbod verder worden uitgebouwd en aangepast op wensen van gebruikers. Indien gewenst en afhankelijk van het gebruik kunnen de vervoersmiddelen ook ingezet worden voor gebruikers in de omgeving, waarmee Schieveste als grootschaliger hub kan dienen. Dit kan bijdragen aan interactie met de omgeving en stimulering van gebruik van duurzaam vervoer.

BELOFTE VOOR SCHIEVESTE

OCS stelt zich tot doel om met aanbieder(s) van 'Mobility as a Service' afspraken vast te leggen. Uitgangspunt hierbij is dat deze faciliteit bij oplevering van het eerste deelplan Schieveste operationeel is voor bewoners en gebruikers. Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen wordt adaptief gerealiseerd. Voor toekomstige bewoners wordt een financiële incentive ingebouwd die het gebruik van deelconcepten bevordert ten opzichte van het eigen bezit.



'MOBILITY AS A SERVICE'
Mobiliteit wordt een service, gebaseerd op een combinatie van openbaar vervoer, slimme deelsystemen voor auto's en andere voertuigen en slechts een beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen voor eigen auto's.

PARKEERVOORZIENINGEN EN SERVICES
In de parkeerhuizen op Schieveste komen verschillende (mobiliteits)voorzieningen en services samen. De daken krijgen een publieke functie waarmee zij een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

MOBILITEITSHUB

Mobiliteitshub(s) worden gesitueerd op de meest logische, centrale plekken binnen het plangebied en in de nabijheid van het station. In de Mobiliteitshub Schieveste zijn altijd deelauto's, fietsparkeren en collectief vervoer aanwezig. Andere vervoersfuncties zoals deelfietsen, laadpunten, taxi- en carpoolplaatsen, fietstrommels en een P+Bike/Ride zullen hier aan worden toegevoegd.

Diensten die hier aangeboden kunnen worden zijn bijvoorbeeld pakket-lockers, stomerij- en wasservices, pick-up points voor boodschappen, een repair shop en deelplatformen. De hub kan hierdoor tevens functioneren als laagdrempelig ontmoetingspunt voor bewoners en gebruikers in Schieveste.

AUTO PARKEREN

Schieveste is ingericht als een autovrij gebied, met uitzondering van de toegang voor nood- en hulpdiensten en bevoorrading (tijdslot). Parkeren van bewoners vindt plaats in parkeergarages aan de noordzijde van het plangebied, bereikbaar via een route parallel langs de A20. Auto's worden hiermee zoveel mogelijk uit het binnengebied gehouden waardoor een prettige, veilige omgeving voor fietsers en voetgangers ontstaat.

De nu ingetekende parkeerhuizen bij de plandelen Stationsplein aan de Schie en De Hoven, krijgen op het dak een publiek toegankelijke functie waarmee zij een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte van Schieveste. Een mooi voorbeeld van een dergelijk parkeerhuis is gerealiseerd in het Nordhavn District in Kopenhagen.

FIETS PARKEREN

Gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door fietsenstallingen zichtbaar, toegankelijk en aantrekkelijk te maken en logisch te positioneren in het gebied. We sluiten aan op gebruiksroutes en zorgen voor optimaal gebruikscomfort. Fietsparkeren vindt plaats in de openbare ruimte en binnen de bebouwing. Gesitueerd aan de randen van de locatie, aan verbindingen en aan entrees, waardoor bewoners altijd eerst hun fiets passeren voor zij andere vervoersmiddelen tegenkomen. Stallingen voor bewoners worden gescheiden van die voor bezoekers en werknemers.

EXPEDITIE

De logistiek van en naar Schieveste wordt gebundeld, compact en geconcentreerd. Bij de uitwerking van het plan zoeken wij daarvoor de samenwerking met de juiste partners en (bestaande) logistieke concepten.

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Als de huidige trends en ontwikkelingen zich in de toekomst door blijven zetten, zullen we ons steeds duurzamer, efficiënter en gezonder verplaatsen. Omdat ontwikkelingen snel gaan en niet altijd goed te voorspellen zijn, is het van belang om het mobiliteitsconcept intensief te blijven monitoren en bij te schakelen waar nodig. Bijvoorbeeld het aanpassen en uitbreiden van het aanbod en het openstellen voor meerdere gebruikers. Op die manier behouden we de flexibiliteit om een succesvol mobiliteitsplan te blijven bieden, ook bij veranderingen in de toekomst.

KLIMAATADAPTATIE

De opwarming van de aarde zorgt voor hittestress in steden. Overmatige warmte bedreigt de gezondheid van kwetsbare groepen zoals ouderen, jonge kinderen en patiënten met hart- en vaatziekten.

Hittegolven kosten mensenlevens, elke graad die de temperatuur verder oploopt tijdens een hittegolf is terug te zien in sterfte-statistieken. Door klimaatverandering neemt de kans op hittegolven toe. Een groenere inrichting van onze steden helpt bij het matigen van de hitte in de stad. Groen in de vorm van bomen en struiken biedt schaduw, verkoeling en bindt fijnstoffen.

Tevens neemt de frequentie en intensiteit van piekbuien toe, met wateroverlast en schade tot gevolg. Door vergroening van gebieden in de stad krijgt water de ruimte om vrij in de bodem te infiltreren of opgenomen te worden door vegetatie en het grondwater aan te vullen. Op (groene) daken en in het openbaar gebied kan water worden gebufferd en opgeslagen worden voor hergebruik, of vertraagd afgevoerd worden om piekbelasting te voorkomen.

Groene daken in combinatie met PV panelen zorgen door verkoeling en ventilatie zelfs voor een hoger rendement van duurzame energie.

Ook biedt groen een impuls aan het stimuleren van biodiversiteit, dat momenteel sterk aan het afnemen is. Met toepassing van de juiste soorten kan het ecologisch netwerk worden versterkt en wordt biodiversiteit bevorderd, met positieve effecten op de gezondheid van bewoners van de stad – zowel mensen als dieren.

Het versterken van groen en biodiversiteit en het klimaat adaptief maken van stedelijk gebied vormen lastige opgaven. Het CBS verwacht dat de bevolking in Nederland groeit met 950.000 mensen in 2030. De toename van verstedelijking die daarmee gepaard gaat, zal de komende decennia – samen met mobiliteit, voedselbehoefte en klimaatbeheersing – de kwaliteit van de groene ruimte in de stad beïnvloeden.

De uitdaging waar steden nu voor staan is om gelijktijdig te verdichten én (hoogwaardig) te vergroenen. Dit vergt een integrale aanpak, waarbij gebouwen zelf als groenvoorziening in de stad gaan fungeren.

BELOFTE VOOR SCHIEVESTE

OCS heeft als doel om met het ontwerp van het openbaar gebied, de groene binnentuinen en de gebouwen de biodiversiteit in Schieveste te versterken, als onderdeel van het merk Schieveste.

GROEN SCHIEVESTE
Met een groene inrichting worden nadelige gevolgen van klimaat-verandering - zoals hittestress en wateroverlast - op Schieveste zoveel mogelijk voorkomen. Groen versterkt biodiversiteit en ecologie en draagt bij aan een prettige leefomgeving.

BELOFTE VOOR SCHIEVESTE

OCS stelt zich tot doel dat de opzet en inrichting van openbare en collectieve buitenruimten en de indeling van gebouwfuncties uitnodigen uit tot beweging en interactie tussen bewoners en gebruikers. Dit draagt bij aan het succes van de ontwikkeling.

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.

GEZONDHEID

EN WELZIJN

In het verlengde van ambities voorgesteld bij klimaatadaptie, kan geconcludeerd worden dat natuur en biodiversiteit van belang zijn voor het leven in en functioneren van de stad. Een groene omgeving zorgt voor een geliefde, eigentijdse en gezonde omgeving om te wonen, werken en recreëren, waar bedrijven zich graag vestigen en waar bezoekers graag komen.

Aanvullend hierop maakt een groene leefomgeving mensen ook weerbaarder tegen stress en negatieve gevoelens, draagt het bij aan sneller herstel na ziekte en zorgt het voor een beter sociaal klimaat. Dit wordt onderschreven door talrijke studies in binnen- en buitenland. In Nederland toonden onderzoekers aan dat mensen gezonder zijn als de woonomgeving meer groen bevat en als activiteit en beweging gestimuleerd worden. Zo hebben kinderen in groene wijken vijftien procent minder vaak last van overgewicht.

De mogelijkheid elkaar te ontmoeten in een aantrekkelijke, groene buitenruimte heeft een positief effect op het welzijn van de mens. Het draagt voor een belangrijk deel bij aan de kwaliteit van leven. Mensen voelen zich er prettig en gelukkig. Groene plekken zoals parken en plantsoenen nodigen uit tot recreatie en sociale interactie. Mensen komen elkaar tegen en maken een praatje in het park, of onderhouden een gezamenlijk groen speelplein in de buurt. Op Schieveste bieden we met de groene enfilade en de verschillende binnentuinen de mogelijkheid te verblijven, bewegen en ontmoeten in het groen, omdat we als OCS denken dat dit bijdraagt aan het succes van de ontwikkeling.

Beweging wordt bevorderd door middel van sportvoorzieningen en de focus op voetganger en fietser. De openbare ruimte wordt ontworpen op basis van STOMP: eerst Stappen, dan Trappen, daarna OV en MaaS en als laatste mogelijkheid de Privé auto.

OCS beoogt in Schieveste eigenaarschap en zelforganiserend Vermogen te stimuleren. Bewoners hebben een actieve rol in de bewonerstuinen, gezamenlijke dakterrassen en natuurlijk de collectief kas, waar ze samen voedsel verbouwen en initiatieven organiseren. Ook in het beheer van de groene sport- en recreatie-plekken zullen bewoners een actieve en duurzame inbreng hebben. Dankzij deze community vorming én dankzij het onderscheidende karakter van Schieveste in Schiedam, zullen bewoners zich sterk identificeren met het gebied en dit als het ware zich toe eigenen. Dit komt uiteindelijk het succes van de ontwikkeling ten goede.

Aantrekkelijkheid van het gebied speelt daarbij een belangrijke rol. Denk aan de kades langs het water, de aaneenschakeling van gevarieerde groene buitenruimten (enfilade), de sport- en spelplekken en voorzieningen als fitness, buurtsupermarkt en horeca. Allemaal redenen om naar buiten te gaan en elkaar te ontmoeten. 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.

Wijken waar bewoners meer contact hebben en zich betrokken voelen, hebben doorgaans ook minder last van verloedering, overlast en criminaliteit. Doordat buurtbewoners elkaar vaker tegenkomen, elkaar ontmoeten en er zichtbaar meer mensen op straat zijn, neemt het gevoel van veiligheid toe en ontstaat er meer binding met de buurt. Ook kunnen bewoners op kleinere schaal in contact komen met elkaar via een complex- of gebouwapp, bijvoorbeeld voor het delen van voorzieningen, spullen en services. Deze apps worden vaak aangeboden door beleggers als aanvulling op het woonconcept.

Ook het binnenklimaat van een woning heeft effect op het welzijn van bewoners. Aspecten als temperatuur, luchtkwaliteit en vochtgehalte dienen optimaal en waar nodig regelbaar te zijn. Vooral in de avond- en nachtelijke (stille) uren mogen installatie-geluiden en geluiden van buiten de woning de wettelijke (ontheffing)normen niet overschrijden.

PLAN VAN AANPAK

PROCES PARTICIPATIE EN HAALBAARHEID

SCHIEVESTE
MASTERPLAN 2019

INTRODUCTIE

Voor de haalbaarheid en het draagvlak van het Masterplan is een doordacht Plan van Aanpak essentieel. Samenwerking, communicatie, participatie en placemaking vormen daarin belangrijke aspecten. Met de gemeente, met belangrijke stakeholders én met Schiedammers en toekomstig bewoners. Door middel van adviezen en het binden van juiste partners aan het team is een plan van aanpak opgesteld, om te komen tot een breed gedragen Masterplan.

DEEL 5
PLAN VAN AANPAK

PARTICIPATIE

De ontwikkeling van Schieveste zal onvermijdelijk impact hebben op de omgeving. OCS hecht daarom veel waarde aan een zorgvuldig participatietraject. Dat traject heeft al plaatsgevonden tot aan de totstandkoming van dit Masterplan en zal continueren in de fase van verdere uitwerking.

Door middel van participatie komt OCS in verbinding met omwonenden, ondernemers en andere relevante belanghebbenden. Hiermee is OCS in de gelegenheid gebruik te maken van de expertise en kennis die bij deze stakeholders aanwezig is om bij de uitwerking van de plannen in te kunnen spelen op hun wensen. Participatie verhoogt de plankwaliteit, zorgt dat het project beter aansluit bij de marktvraag, draagt bij aan de totstandkoming van het maatschappelijke draagvlak en verkort daarmee de doorlooptijden van het ontwikkelproces.
Hier benoemen we vooral de strategische uitgangspunten, zoals de beoogde speelruimte. Voor de concrete uitwerking werken we volgens het opgesteld Communicatieplan waarin de verschillende doelgroepen, fases, subboodschappen, communicatiemiddelen en werkvormen nader uitgewerkt zijn. Voor de communicatie en participatie werken we samen met De Wijde Blik, dé communicatie-specialist in ruimtelijke ontwikkeling en eerder betrokken bij Schiedam in Beweging.

UITGANGSPUNT 1
Schieveste is van alle Schiedammers

Schieveste is geen gewone woonwijk. Het gebied ligt nu nog vrij geïsoleerd, maar is straks in feite 'van iedere Schiedammer'. De schakelplek in de stad, de entreefunctie voor Schiedam én de ontmoetingsfunctie van de voorzieningen en het openbaar gebied rechtvaardigen dat. Meer dan bij een reguliere wijk is de uitdaging dan ook om niet alleen huidige omwonenden te betrekken, maar juist ook de rest van de stad en specifiek de toekomstige inwoners.

UITGANGSPUNT 2
Wisselende participatieniveaus voor wisselende opgaven en doelgroepen

De gemeente Schiedam biedt de participatieladder aan.
De participatieladder geeft aan of en op welke manier participatie plaats vindt. Hoe hoger op de ladder, hoe meer invloed. Voorwaarde voor een correcte participatie is dat betrokkenen vooraf weten welke invloed zij hebben, welke randvoorwaarden er zijn en wat het uiteindelijke doel is van hun participatie.

Na vaststelling van het Masterplan zijn er nog steeds zaken die Schieveste-breed moeten worden uitgewerkt. Daar zal conform de participatieladder het participatieniveau
Raadplegen voor zijn voor de direct belanghebbenden.
Voor de rest van de stad geldt het niveau Informeren. Anders ligt dit bij de gefaseerde ontwikkeling van de deelgebieden. Voor deze uitwerking is het participatieniveau minstens Adviseren, maar met name bij collectieve of openbare gebieden willen we de uitwerking van een aantal specifieke onderdelen graag samen met (toekomstige) bewoners en omwonenden Coproduceren. Immers: juist wanneer bewoners een actieve rol in het beheer krijgen (zie Sociale Duurzaamheid) is het verstandig hen nauw te betrekken bij het ontwerp. Belangrijk is dat we bij aanvang van elk participatietraject bij belanghebbenden de juiste verwachtingen wekken over hun speelruimte.

Omdat Schieveste deelgebieden krijgt die zich onderling onderscheiden en in fasen worden ontwikkeld, zal ook de bijbehorende participatie telkens maatwerk moeten zijn. Voor de diverse deelgebieden zijn telkens andere doelgroepen belang-rijker. Zo zijn bij de deelgebieden Stationsplein en De Hoven meer ondernemers in beeld dan in de andere deelgebieden. En naarmate het project vordert, worden de bewoners van de eerste fasen vanzelf omwonenden en dus belanghebbenden van vervolgfasen.

Informatieavond op 17 oktober 2019 in het Lentiz Life College, om geïnteresseerden te informeren over de plannen voor Schieveste.

UITGANGSPUNT 3
Meedoeners en Meekijkers

Participatie kent een aantal uitdagingen, waaronder: hoe krijg je een goede vertegenwoordiging van alle stakeholders? Maar ook: hoe houd je mensen over een lange periode betrokken? Het antwoord op beide vraagstukken vinden we onder meer in een onderscheid tussen Meedoeners en Meekijkers. Meedoeners doen actief mee in participatierondes. Graag zouden we een structureel Adviesteam in het leven roepen dat gedurende langere tijd meedenkt met OCS over Schieveste. Daarnaast zijn er de Meekijkers. Zij kunnen of willen niet actief meedoen, maar zij volgen het proces wel graag. Dit zal voor veel Schiedammers gelden.

Wanneer hen een laagdrempelige manier wordt geboden om af en toe een bijdrage te leveren, veranderen de Meekijkers graag voor even in Meedoeners. Dit doen we via online peilingen en thematische eenmalige open werkateliers. Synchroon en De Wijde Blik hebben hier goede ervaring mee in het project Wisselspoor in Utrecht, net als Schieveste een locatie langs het spoor die voorheen nogal uit het oog lag. Dat geldt ook voor De Tuinen van Genta in Breda. Voor kinderen en jongeren organiseren we eigen participa-tie-activiteiten. Uiteraard werken we daarbij graag samen met het Lentiz College, waarvan de scholieren reeds een faciliterende rol speelden bij onze eerdere participatiebijeenkomsten. Een mooi voorbeeld van participatie met kinderen en jongeren is de sport- en spelplek in het Nelson Mandelapark, die compleet is gerealiseerd op de wensen van kinderen van alle leeftijden.

Participatie kan in de visie van OCS een goede bijdrage leveren aan de beleving en betrokkenheid bij Schieveste, net als aan de naamsbe-kendheid. Dit kan allemaal bijdrage aan het succes van de ontwikkeling.

UITGANGSPUNT 4
Extra inspanning vereist om toekomstige bewoners te betrekken

Juist bij Schieveste is er extra inspanning vereist om ook toekomstige bewoners te betrekken. Zij gaan het gebied immers het meest intensief gebruiken, maar zijn nu meestal nog niet in beeld. Daarom werken we een aantal onderdelen bewust nog niet uit, om die later – wanneer er meer potentiële bewoners in beeld zijn – samen met hen via coproductie uit te werken.

Denk aan de kas in deelplan De Tuinen maar zo mogelijk ook aan indeling van woningplattegronden, om zo vraaggericht mogelijk te kunnen ontwikkelen. De Wijde Blik heeft hier goede ervaring mee opgedaan bij Hof aan de Hef, een woningbouwproject van Woonstad Rotterdam op het Noordereiland. We werven de toekomstige bewoners via gebiedspromotie. Het sleutelwoord hierbij is 'trots'. Trots op Schiedam en op Schieveste. De beste ambassadeurs zijn direct betrokken bewoners en ondernemers. Daarom zouden we graag testimonials van participanten inzetten: korte filmpjes en aansprekende citaten die mensen makkelijk delen op social media. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten. We werven woningzoekenden uit Schiedam en van elders. En we stimuleren anderen om zich óók aan te melden als geïnteresseerde en/of participant.

Zo vergroten we gaandeweg het project de database met mensen die het project willen volgen (nieuwsbrieven, Facebook, Instagram), mensen die actief mee willen denken (polls, inloopateliers, werkgroepen, mensen die er willen gaan wonen of werken én mensen die straks een bijdrage willen leveren aan een levendige community in Schieveste – denk aan beheer en ontmoetings-functies.

STAKEHOLDERANALYSE

Onderdeel van het participatieplan is een stakeholderanalyse. De verschillende stakeholders zijn verdeeld over vier kwadranten. Elke kwadrant vraagt om een andere aanpak, andere activiteiten en wordt aangestuurd door andere disciplines en werkgroepen. Per onderwerp wordt bekeken welke participatieruimte er is, rekening houdend met de kader stellende randvoorwaarden, de financiële haalbaarheid en de technische uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel van de participatie is (omgevings)communicatie, het actief informeren van en benaderbaar zijn voor de stakeholders.

In samenwerking met De Wijde Blik heeft OCS een omgevingscom-municatieplan opgesteld. De Wijde Blik zal hier in het vervolgtraject uitvoering aan geven. In het omgevingscommunicatieplan worden naast de aanpak ook de inzet van communicatiemiddelen benoemd.

WAT HEBBEN WIJ OPGEHAALD UIT DE PARTICIPATIEBIJEENKOMSTEN?

- Bij de uitwerking van het plan zullen wij aandacht schenken aan de noordzijde van het plan, grenzend aan de Parallelweg. Dit mag geen onveilige plek worden.
- De nieuwe spooronderdoorgang betekent dat er meer interactie zal ontstaan tussen Schieveste en Schiedam Oost, bijvoorbeeld ten aanzien van het gebruik van voorzieningen en scholen. De programmering van de plinten bij het Sportplein kunnen hier goed op inspelen.
- Bij het inrichtingsplan moeten wij rekening houden met het gebruik van de openbare ruimte door minder valide en/of gehandicapte mensen. Ook moet er op gelet worden dat bij het inrichtingsplan sociaal onveilige plekken worden voorkomen. Dit kan onder andere door lange zichtlijnen te creëren en ervoor te zorgen dat je over het groen heen kunt kijken of in geval van bomen er onderdoor.
- Aan de oostzijde van het plan, tegen de volkstuinen aan, kan te zijner tijd nog een ontsluitingsweg komen, waar nu een fietspad is.
- Houd rekening met toegankelijkheid van het gebied voor taxi's en voertuigen met ontheffing om ouderen en minder validen voor de deur van hun woning af te kunnen zetten.
- De herinrichting van de Overschieseweg ter hoogte van het deelplan Stationsplein aan de Schie moet zorgvuldig gebeuren zodat auto's, fietsers en voetgangers elkaar niet in de weg zitten.
- Betaalbaar wonen is belangrijk op deze plek. Het plan moet voldoen aan de norm van 30% sociale huur.
- Schiedam moet in de toekomst een bestemming worden, niet alleen een plek om over te stappen richting Rotterdam of Den Haag.
- Bij de planuitwerking moet rekening worden gehouden met geluid, stikstof dat soort zaken.
- Houd rekening met de 17 Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties.
- Kunnen de volkstuinen (gemeente Rotterdam) betrokken worden bij de ontwikkeling van Schieveste?
- Schieveste moet een echt OV-knooppunt worden en de parkeernorm moet daarop afgestemd zijn.
- Het zou mooi zijn als singles die een relatie aangaan, binnen het plan naar een grotere woning kunnen doorstromen.

UIT TE WERKEN IN SAMENWERKING MET GEMEENTE

Zoals gezegd gaat de participatie deels over Schieveste-brede onderwerpen, maar gaandeweg ook steeds meer over specifieke deelgebieden. Per onderdeel is een participatie-aanpak vereist, die we graag in nauwe samenspraak met de gemeente opstellen, omdat het tegen de rol van de gemeente als bestuursorgaan aan ligt, met de trajecten voor zienswijzen, bezwaar en beroep bij wijziging van het bestemmingsplan en bij vergunningen.

Per onderdeel wordt in de participatie-aanpak telkens ten minste opgenomen:

- Eindproduct, besluitvormingsproces en vervolg - Waar werken we naar toe? Wie beslist uiteindelijk (OCS of juist de gemeente)?
- Doelgroepen en werving - Wie mogen participeren? Dit kunnen zowel organisaties als individuen zijn. Hoe bereiken we hen? Liefst maken we gebruik van de bestaande Schiedamse netwerken.
- Speelruimte - Waarover willen we graag inbreng van anderen horen en hoe ver gaat die invloed dan (participatieniveau)? En wat ligt juist al vast?
- Proces en werkvormen - Aantal bijeenkomsten, openbaar of besloten, werkvormen fysiek en online.
- Beeldmateriaal - Waarmee gaan we naar buiten
- Informatievoorziening - Tussentijds de 'Meekijkers' en de gemeenteraad op de hoogte houden.
- Terugkoppeling - Reeds bij aanvang bespreken we wanneer en hoe we kunnen terugkoppelen.

OMGEVINGSWET

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2020 in werking. In de Omgevingswet wordt participatie als verplichting opgenomen. Belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen) dienen in een vroegtijdig stadium bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit te worden betrokken. Verder staan er in het omgevingsbesluit enkele regels voor een goed proces. Bij het omgevingsplan (het bestemmingsplan 'nieuwe stijl') moet in de kennisgeving worden uitgelegd hoe het participatieproces eruit ziet. Ook is een motiveringsplicht opgenomen waarin de gemeente bij het besluit aangeeft hoe belanghebbenden zijn betrokken bij de voorbereiding, wat de resultaten zijn geweest van de participatie en op welke wijze de ontvangen adviezen en reacties zijn verwerkt.

De initiatiefnemer wordt vervolgens bij het aanvragen van een omgevingsvergunning gevraagd aan te geven of en zo ja hoe participatie is toegepast in de ontwerpfase. De invulling is vormvrij. Het bevoegd gezag betrekt deze informatie bij de integrale belangenafweging.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet anticipeert OCS hier op. Voor de wettelijk publiekrechtelijke taken ten aanzien van participatie ligt de regie bij de gemeente Schiedam. We denken hierbij aan bijvoorbeeld de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

CONSULTATIE

- ANKE BODEWES
Woningmarktadviseur,
Anke Bodewes Makelaardij

"SCHIEVESTE ZAL VOORAL BEVOLKT WORDEN DOOR JONGE MENSEN MAAR DE AANTREKKELIJKHEID VAN DEZE DYNAMISCHE DOELGROEP ZAL OOK AANTREKKINGSKRACHT HEBBEN OP MODERNE, MOBIELE OUDEREN"

Senioren zijn tegenwoordig veel flexibeler en reislustig. Ook zij nemen genoegen met een kleinere maar zeer complete woning, om van daaruit de wereld te ontdekken. De deur achter je dichttrekken en je geen zorgen maken over je huis. Maar als je thuis bent, dan wil je wel alle voorzieningen in de buurt hebben.

- CLEMENS VAN VUURDE
Vastgoedadviseur, CaptitalValue

"SCHIEVESTE BIEDT EEN OPLOSSING VOOR HET GROTE WONINGTEKORT IN DE ZUIDELIJKE RANDSTAD"

Schieveste springt door de ligging én de omvang van het project in op het grote woningtekort in de zuidelijke Randstad. Het project is een mooi voorbeeld waarbij samenwerking tussen marktpartijen leidt tot een succesvol resultaat. Juist in de huidige woningmarkt dragen dit soort gezamenlijke initiatieven bij om de tekorten terug te dringen.

- RICHARD GOUDSWAARD
Goudswaard Real Estate

"EEN UNIEKE MOGELIJKHEID VOOR DE VESTIGING VAN MODERNE KANTOREN EN ONDERWIJSINSTELLINGEN"

Op één van de beste OV-knooppunten van de zuidelijke Randstad, met een ligging pal langs de A20 en op loopafstand van het historisch centrum van Schiedam, biedt de multifunctionele gebiedsontwikkeling Schieveste een unieke mogelijkheid voor de vestiging van moderne kantoren en onderwijsinstellingen met een ruimtevraag tussen de 5.000 en 10.000 m².

- EMILE KLEP
Directeur-bestuurder
Woonplus Schiedam

"MET SCHIEVESTE VERBETERT DE ENTREE VAN SCHIEDAM AANZIENLIJK"

Qua openbaar vervoer is hier sprake van grootstedelijke bereikbaarheid. Schieveste biedt daarom bijdetijdse vastgoedkansen waarvan wij ook onze huurders graag laten profiteren.

PLACEMAKING

De ontwikkeling van Schieveste begint niet over enkele jaren maar nu! Met een slimme placemakingstrategie zetten we het gebied op de kaart en geven we een voorproef van de sfeer die we op Schieveste voor ogen hebben.

ENTHOUSIASMEREN

We willen bezoekers van Schieveste vanaf het eerste moment enthousiasmeren. Gestapelde zeecontainers zullen een tijdelijke invulling zijn en vormen direct een ontmoetingsfunctie voor het gebied. Hier bieden we startende ondernemers en creatieven de kans omte laten zien wat zij kunnen. Bij succes kunnen zij wellicht doorgroeien naar een permanente locatie in het gebied. Ook is dit de locatie waar bezoekers door OCS geïnformeerd worden over de toekomstige ontwikkelingen op de plek.

FACILITEREN

Schieveste zal in fases ontwikkeld worden. Aangezien een groot deel van Schieveste momenteel niet bebouwd is, betekent dit dat een deel van het gebied voor langere tijd onbebouwd zal blijven. Deze ruimte blijft in de visie van OCS beschikbaar voor lokale initiatieven en evenementen. In de visie van OCS is het goed om een locatie die zo centraal gelegen is beschikbaar te stellen voor initiatieven uit de omgeving. Anderzijds biedt het gebruiken van het gebied aan OCS de kans om toekomstige gebruikers al in een vroeg stadium aan zich te binden en draagvlak te creëren voor de toekomstige invulling. Dat draagt bij aan het succes van de ontwikkeling.

VERGROENEN

OCS stelt voor om al in een vroeg stadium te beginnen met het vergroenen van de locatie door het planten van bomen en de aanleg van tijdelijke (moes)tuinen. Hiermee wordt de eerste stap gezet naar een fijne woonomgeving, die niet alleen uit gebouwen bestaat, maar juist draait om de groene wereld daartussen.

PLACEMAKING
Met een slimme placemakingsstrategie zetten we het gebied op de kaart en geven een ween voorproef van de sfeer die we straks op Schieveste voor ogen hebben.

CONTAINERCONCEPT

In de tijdelijkheid krijgt Schieveste een uit containers opgetrokken wand. Deze containers vormen een afscheiding met het spoor waardoor het spoorgeluid gedempt wordt en er een aangenaam binnenklimaat ontstaat. Centraal staat dat de containers een ontmoetingsplek worden voor Schiedamse ondernemers en geïnteresseerden. Doordat reuring gegeven wordt aan het gebied kunnen bezoekers kennismaken met Schieveste. Door diverse vormen van ondernemerschap, werkplekken en door het openen van een informatiepunt over de ontwikkeling van Schieveste.

INVULLING

OCS beoogt nadrukkelijk niet om met Schieveste te concurreren met de historische binnenstad van Schiedam, OCS kiest daarom ook in de tijdelijke situatie zorgvuldig voor het faciliteren van met name werkplekken en/of vergaderruimten. Schieveste wordt een hoogstedelijke wijk met focus op bewust en comfortabel leven. De aantrekkelijkheid van het gebied wordt vergroot doordat mensen direct ervaren waar het gebied nu en in de toekomst voor staat. Het containerconcept biedt daarom ruimte voor diverse ondernemers, waaronder werkplekken en vergaderruimten voor creatieve ondernemers, makers en zzp-ers, aangevuld met horeca. We richten ons op ondernemers met een bewuste of duurzame insteek. Denk aan ondernemers die gebruikmaken van lokale en streekproducten. We zien deze locatie als een proeftuin voor de permanente invulling van het gebied. Waar mogelijk willen we de ondernemers die hier starten na realisatie van de nieuwe bebouwing een plek geven in de nieuwe plinten.

Door deze pioniers voor de lange termijn te behouden worden zij de ambassadeurs van Schieveste. Sociale cohesie is een van de dragers van succes. Door in te spelen op de actuele behoeften van huidige en toekomstige gebruikers kunnen we mensen verbinden met het gebied en creëren we een betrokken community. Dat draagt bij aan het succes van de ontwikkeling.

REALISATIE

Door een deel van toekomstige kavels direct te benutten voor de korte en middellange termijn wordt waarde gegenereerd voor het animo voor het gebied van mogelijke doelgroepen. Dit is met name indirect, door een positieve uitstraling op de eerder ontwikkelde deelgebieden. Om grote investeringen van ondernemers te voorkomen wil OCS zorgen dat de basis op orde is. Iedere container wordt daarom uitgerust met elektriciteit, verwarming, wifi en meubilair.

De insteek is om een aantal containers te plaatsen. Hoe lang de containers er zullen blijven, is nog niet bekend. Dit is mede afhankelijk van de bouwperiode in deze zone. Hiermee concurreren we niet met het (winkel)aanbod van de binnenstad. In overleg met de gemeente stemmen wij de openingstijden af.

PLANNING EN FASERING

Het Masterplan vormt de basis voor de verdere planontwikkeling door OCS van Schieveste. Naast ruimtelijke- en programmatische aspecten spelen ook andere factoren een rol bij het tot stand kunnen brengen van de beoogde bebouwing.

Eén van de belangrijkste factoren is 'de markt'. Hoeveel vraag is er naar welk product en op welk moment? Het antwoord op de vraag kan pas in beeld worden gebracht met behulp van het Masterplan en de maquette en bovendien zal deze vraag kunnen variëren over het verloop van de tijd.

Een tweede factor die van grote invloed kan zijn, is de bereidheid van derden (denk aan de te verwerven gronden en opstallen en aan de medewerking van NS, Prorail en Rijkswaterstaat) om mee te werken aan veranderingen in de omgeving, die invloed hebben op het succes van de ontwikkeling.

Ten derde is de realisatie afhankelijk van wet- en regelgeving en de veranderingen waaraan deze onderhevig zijn.

Een vierde factor van belang, is de beschikbaarheid van de locatie. Voor bouwrijpe grond zullen kabels, leidingen en ondergrondse waterbergingssystemen aangepast c.q. verlegd moeten worden. Dit noemen wij gemakshalve 'techniek'. Verandering van normen kan voor grote problemen zorgen bij de uitvoering van een dergelijk complex en geluidbelast plan. Het is dus niet eenvoudig om een fasering aan te geven voor de realisatie van de plannen in dit Masterplan.

Wij onderscheiden daarom geen fases, maar ruimtelijke eenheden die naar de inzichten van nu min of meer als zelfstandige eenheden zijn te ontwikkelen. Wij noemen dit Zelfstandig te Ontwikkelen Velden, ofwel ZOV's.

ZOV 1, het cluster van gebouwen tussen het DCMR-gebouw en Lentiz, valt toevalligerwijs wel samen met de beoogde start van de ontwikkeling.

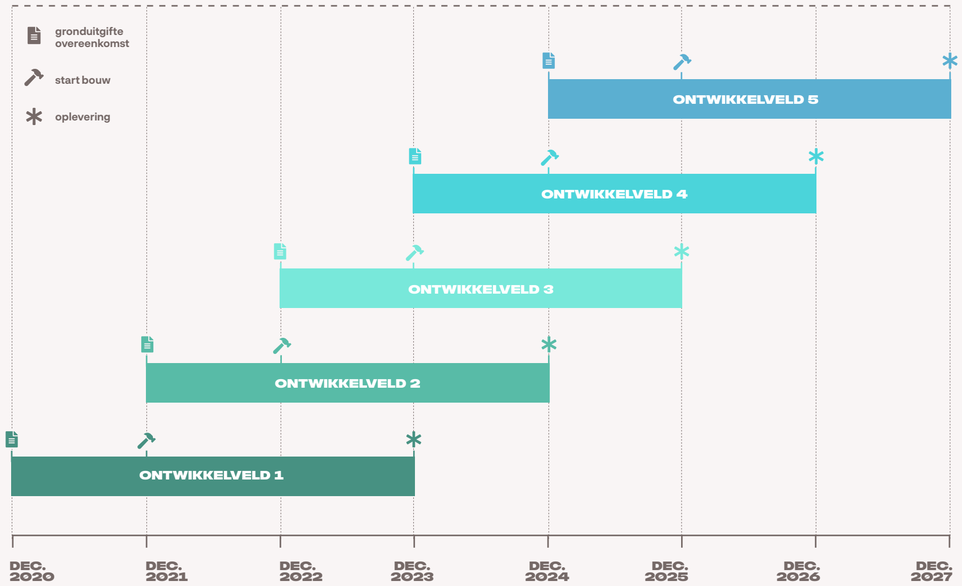
Voor de overige ZOV's geldt dat de eerder genoemde factoren (markt, derden, regelgeving, aanpassen techniek) mede bepalend zullen zijn voor de volgorde van de verdere ontwikkeling van het gebied. Idealiter wordt het Masterplan in 5 ontwikkelvelden opgedeeld, die ook deels naast elkaar ontwikkeld zouden kunnen worden. De mogelijke aansluiting van het Rotterdamse deel van Schieveste is verbeeld in de ZOV's 6 en verder. Sommige ZOV's zijn zo groot, dat zij wellicht in de uitvoering geknipt moeten worden. Andere zijn juist meer van het principe alles-of-niets (denk aan de hoogbouw aan de Schie).

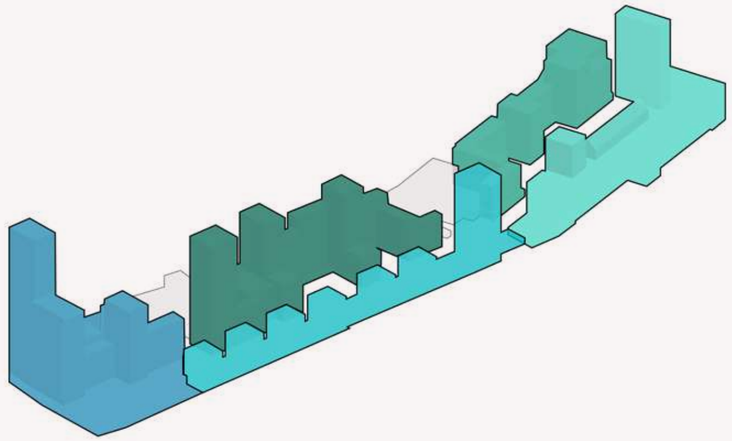
Als wij een inschatting maken voor de korte termijn, dan zien wij de volgende planning voor ons. De doorloptijd voor het RO-traject hebben we hierbij geschat, het RO-traject is primair de publiekrechtelijke taak van de gemeente :

Q4 2019 – Q4 2020	toetsing Masterplan door gemeente, opstellen Ontwikkelplan en Aanbieding door OCS ten behoeve van de eerste gronduitgifteovereenkomst
Q1 2020 - Q4 2020	procedure m.e.r./bestemmingsplan
Q2 2020 – Q4 2020	interesseren potentiele afnemers woningbouw De Hoven, uitwerken ZOV 1 tot bouwblokken en start ontwerp eerste deel
Q4 2020	eerste gronduitgifte overeenkomst
Q1 2021 – Q3 2021	bouwplanuitwerking en aanvraag omgevingsvergunning
Q4 2021	start bouw fase 1

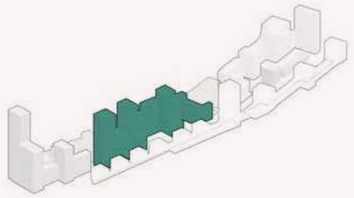
Het verloop van de verdere uitvoering van het Masterplan is, gelet op de vele factoren die hierop van invloed zijn, op dit moment lastig te voorspellen.

GLOBALE FASERING

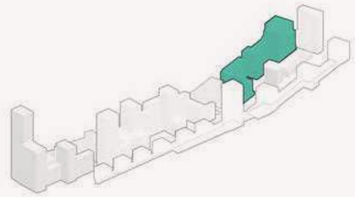




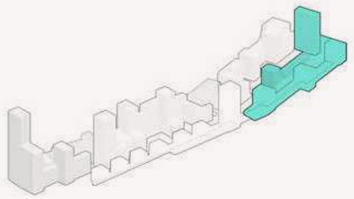
GLOBALE FASERING



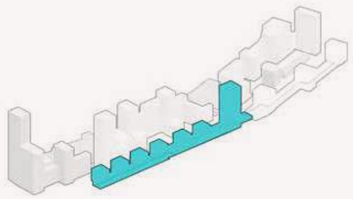
ONTWIKKELVELD 1



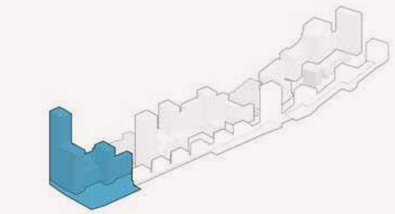
ONTWIKKELVELD 2



ONTWIKKELVELD 3



ONTWIKKELVELD 4



ONTWIKKELVELD 5

VERWERVINGEN

Het Masterplan gaat er van uit dat twee van de vier nu aanwezige gebouwen gehandhaafd en ingepast worden.

Het kantoorgebouw waarin nu DCMR is gehuisvest en de MBO school Lentiz Life College. Het kantorencomplex met bijbehorende parkeergarage aan de Overschieseweg is weggedacht, ten behoeve van een forser programma en hoogteaccent op de kop van Schieveste, prominent aan de Schie

Hierover zal uiteraard van gedachten moeten worden gewisseld met de huidige eigenaar van het kantorencomplex, belegger M Seven, en natuurlijk ook met de gebruikers van deze panden.

Daarnaast is ProRail eigenaar van een strook grond direct ten noorden van het NS-station, waarop een fietsenstalling en een P+R terrein zijn gerealiseerd. Ook deze grond maakt deel uit van de bebouwingslocaties in het Masterplan.

Het spreekt voor zich dat bij de verdere uitwerking van de respectievelijke bouwplannen met de eigenaren van het DCMR-gebouw en van Lentiz gesproken zal moeten worden over de exacte inpassing van de bestaande gebouwen in de nieuwe plannen, c.q. de aanpassing van de nieuwe plannen op de bestaande situatie.

RELATIE

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIEVESTE MET DE GEMEENTE SCHIEDAM

Op 19 december 2018 ondertekenden burgemeester C. Lamers namens de gemeente Schiedam en de directie van de Ontwikkelcombinatie Schieveste (OCS) de Grondreserveringsovereenkomst Schieveste. Hiermee werd de Master-planfase opgestart.

De grondreserveringsovereenkomst is gebaseerd op een markt-initiatief, dat wil zeggen dat de OCS als initiatiefnemer de gemeente heeft benaderd ten aanzien van de mogelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico van het plangebied Schieveste. De gemeente voert haar taken die in de grondreserveringsover-eenkomst zijn opgenomen uit vanuit haar publiekrechtelijke rol als ruimtelijke ordeningswetgever, De OCS voert zijn taken uit vanuit zijn rol als private risicodragende en investerende partij.

De OCS heeft de eerste stap in de private planvorming gezet door middel van het opstellen van een Masterplan. De gemeente heeft tegelijkertijd met De Zwarte Hond een kwaliteitsplan opgesteld, om de uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke ordening in kaart te brengen. Het Masterplan van de OCS zal worden getoetst op basis van dit kwaliteitsplan. Het kwaliteitsplan is de basis voor het nieuwe ruimtelijke ordeningskader voor het plangebied.

De gemeente Schiedam zal een m.e.r.-procedure voor het plangebied doorlopen en beoogt het benodigde ruimtelijke ordeningskader vast te stellen door middel van één of meerdere bestemmingsplannen.

De looptijd van de grondreserveringsovereenkomst loopt door tot het moment dat voor alle gronden in Schieveste een gronduitgifte-overeenkomst is gesloten. Vanwege de omvang van het plangebied zal de planvorming voor de ontwikkeling en realisatie in fases gebeuren. In dit definitief Masterplan is een voorstel voor fasering en bijbehorende planning opgenomen.

Een belangrijk moment is de gronduitgifteovereenkomst voor de eerste fase. Deze dient binnen 2 jaar afgesloten te worden na ondertekening van de grondreserveringsovereenkomst. Dit betekent dat in december 2020 de eerste gronduitgifteover-eenkomst getekend dient te worden. Dit zal op basis zijn van een Ontwikkelplan en Aanbiedingdoor de OCS aan de gemeente.

Gemeente en OCS overleggen met elkaar via de overlegstructuur die met de grondreserveringsovereenkomst is afgesproken. Deze overleggen worden door de partijen bijgewoond vanuit hun eigen rol, zoals hier boven omschreven.

RO- EN MER-PROCEDURE

Het Masterplan wordt door de OCS bij de gemeente ingediend waarna er een toetsing aan het Kwaliteitsplan zal plaatsvinden.

Bij een positieve toets zal OCS doorpakken en zullen de plannen op stedenbouwkundig, bouwkundig en technisch niveau verder worden uitgewerkt in Ontwikkelplannen.

Gelijktijdig zal een planologische procedure worden doorlopen, want het voorgestelde stedenbouwkundig plan is niet realiseerbaar binnen het nu geldende bestemmingsplan.

Voor Schieveste is een nieuw bestemmingsplan nodig. In een bestemmingsplanprocedure worden vaste stappen doorlopen.

MASTERPLAN SCHIEVESTE

CIVIELTECHNISCH

INCLUSIEF K&L

Voor een succesvolle ontwikkeling van Schieveste is het in de visie van OCS nodig om reeds in de Masterplanfase principes te ontwikkelen voor de civiele techniek. De beoogde ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig woon- werkgebied brengt mee dat ondergrondse infrastructuur uitdagend is. De kosten hiervan dienen vroegtijdig in beeld te zijn.

Het gaat om een grote ontwikkeling voor de komende 10 jaar waarin veel gaat veranderen op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid en connectiviteit. De doelgroep verlangt een goede infrastructuur die hun levensstijl kan faciliteren; connectiviteit is immers een levens-behoefte.

Daarom heeft de OCS doelbewust onderzoek gedaan naar de bestaande kabels en leidingen die in het gebied aanwezig zijn, en wat er nieuw aangelegd moeten worden. De precieze locaties zijn onderzocht en er bekeken is welke kabels verlegd kunnen worden, voor een optimale positionering in het kader van de beoogde ontwikkeling. Belangrijke kabels zijn de 25kV kabel van Prorail en NS maar ook de huidige gebruikers zoals het Lentiz Life College en de bestaande kantoren moeten aangesloten blijven.

Bijzondere aandacht is gegeven aan de verlegging van de 25kV kabel omdat deze over een lengte van 700 meter in een keer verlegd moet worden. Daarnaast is geanalyseerd welke kabels en leidingen zouden moeten worden aangelegd op Schieveste. Bij deze analyse is er voor de ondergrondse infrastructuur van uitgegaan dat er geen gas in de nieuwe wijk geleverd wordt en ook de huidige gebruikers in de toekomst gasloos kunnen gaan functioneren.

Door de smalle maatvoering van de ontwikkellocatie zijn er verschillende varianten onderzocht om de kabels en leidingen goed te verwerken in de ondergrond, rekening houdend met de eisen van diverse leidingbeheerders en de gewenste invulling van het openbaar gebied door de OCS.

Als resultaat van de integrale aanpak zijn verschillende oplossings-richtingen gecombineerd. Zo vormt de zone van 10 meter die door het plan loopt een kabel- en leidingentracé i.c.m. een zone voor waterberging. Deze strook kan worden voorzien van een fundatie en dienst doen als tijdelijke bouwweg. Zodra het bouwverkeer verdwenen is, zal deze bouwweg worden omgebouwd tot langzaam verkeersroute die de geplande groene enfilade verder vorm geeft en tevens fungeert als calamiteiten route voor hulpdiensten. In de leidingen strook wordt uitgegaan van een persriool voor de droogwaterafvoer (DWA).

CIVIELTECHNISCH (VERVOLG)

De hemelwaterafvoer (HWA) is geoptimaliseerd voor infiltratie toepassingen in het publieke en private deel. Deze gecombineerde waterberging heeft voldoende capaciteit om ook de bestaande waterberging, die door de nieuwe inrichting moet worden verwijderd, te compenseren.

WARMTE- EN KOUDE TOEPASSING

Door de afname van het gasgebruik heeft alternatieve energievoorziening aan belang gewonnen. Maar ook innovaties op het gebied van mobiliteit zullen meer energie vragen. De klimaatverandering heeft ook een grote impact op de energievraag. De zomers worden warmer en vragen om andere comfortvoorzieningen. Het gebruik van een warmtenet is zeer interessant voor het verwarmen van een woon- en werkgebied, echter in de zomer heeft het systeem weinig voordelen. Ondanks dat het warmtenet van Eneco uit de Rotterdamse haven langs het gebied loopt en genoeg warmte levert, is dit niet de meest duurzame manier van verwarmen en vergt het ook een forse investering om een aansluiting te realiseren.

Daarom zijn tevens de mogelijkheden van een WKO systeem geïnventariseerd. In de winter en zomer kan een hoog comfort worden behaald, doordat dit systeem zowel kan verwarmen als koelen. Naast het hoge comfort van een WKO systeem kan het energieverbruik worden beperkt omdat voor de benodigde energie duurzame opwekkingsmethoden, zoals bijvoorbeeld PV-panelen kunnen worden ingezet. In het gebied zijn mogelijkheden voor de aanleg en exploitatie van een WKO systeem, welke de nieuwe ontwikkeling in de benodigde duurzame energie kan voorzien.

Door het ambitieniveau van de ontwikkeling op Schieveste op het gebied van energie en leefcomfort, is het noodzakelijk voorzieningen te treffen in de gebouwen. Met name de toepassing van een WKO-systeem en de hoge dichtheid zorgen voor hoge eisen aan de capaciteit van de elektriciteitsaansluitingen en de daarbij horende trafo ruimten. Alle toe te passen techniek voor de elektra, WKO-systemen, rioolsystemen en afvalvoorzieningen hebben passende ruimte nodig welke invloed heeft op de architectuur van de gebouwen en de positionering van de toegangen van deze ruimten. De voorzieningen zullen zoveel als mogelijk bereikbaar zijn vanaf de Parallelweg voor onderhoud en transport teneinde het verblijfsgebied zelf te ontlasten.

AFVALSTROMEN

Een gebied van deze omvang en dichtheid met daarbij de beperkt inzetbare buitenruimte geeft een uitdaging op het gebied van afvalstromen. De gemeente Schiedam heeft als richtlijn dat iedereen binnen 150 meter hemelsbreed van de voordeur gemeten het afval kan weggooien in vier stromen: groen, glas, papier, en restafval. De OCS wil zorgen dat de afvalverzameling meehelpt aan de sociale veiligheid en kwaliteit van de buitenruimte en zal hiertoe in de verdere planuitwerking concrete voorstellen voor doen.

OVERSTROMINGSGEVAAR

De OCS heeft zich gebogen over het risico dat de locatie het gevaar loopt te overstromen en hierdoor langdurige onbereikbaar of zelfs onbewoonbaar is.

Na onderzoek en het interpreteren van het klimaat adaptieplan van Schiedam blijkt dat de kans van een overstroming in het ontwikkelgebied één op de 1000 jaar is. Dit kan echter ook morgen gebeuren en in dat geval stijgt de hoogte van het waterniveau in het gebied met 20 centimeter. In overleg met de betrokken instanties kan het risico drastisch naar beneden worden gebracht.

MAATREGELEN PIEKBUIEN

De OCS heeft zich een beeld gevormd over de mogelijkheid om in het gebied te anticiperen op de klimaat ontwikkelingen en dan met name de toegenomen kans op “T = 100” buien. Met als uitgangspunt dat de bebouwing 20% van de waterberging in de eigen opstallen kan bufferen, is de locatie in buitenruimte dusdanig ingericht om genoeg water te kunnen bergen. Dit wordt gedaan door een combinatie van fysieke waterberging (wadi) en retentie gebieden in het groen, opvang van water in de fundering van de wegen, en het toepassen van water vasthoudende bestrating. Door deze inrichting te combineren met groen (7 m^2 per woning) wordt er gewaarborgd dat er aan de norm wordt voldaan.

MAATREGELEN LANGDURIGE DROOGTE

De maatregelen die zijn genomen om de te verwachten neerslag op de juiste manier te bufferen geeft ook mogelijkheden om hier tijdens droge periodes gebruik van te maken. De tijdelijke opslag van piekbuien kan omgekeerd gebruikt worden om met inzet van dit water tijdens langdurige droogte verdroging van het gebied tegen te gaan.

DUURZAME INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

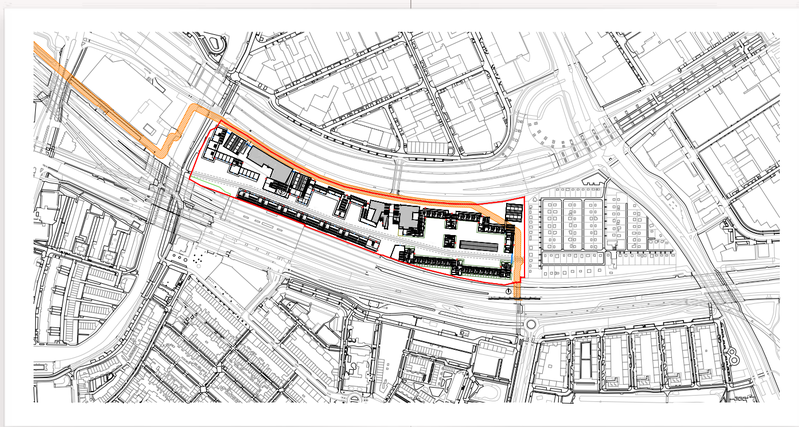
De materialen waarmee de openbare ruimte wordt ingericht zijn zo veel mogelijk afkomstig van eerdere locaties. Zo kunnen de funderingen worden opgebouwd uit gebroken fracties gesloopte bouwwerken uit de omgeving. De afvoerleidingen zijn voorzien in hoogwaardig gerecycled materiaal en de bestratingselementen worden waar mogelijk vervaardigd van eerder gebruikt materiaal. Verder kan eraan gedacht worden om bomen uit de bomenbank een plek te geven op Schieveste.

VERLICHTING

De verlichting is cruciaal voor de leefbaarheid en sociale veiligheid van een openbaar gebied. Naar onze mening zal toepassing van binnen de gemeente Schiedam gebruikelijke standaard verlichting voor dit gebied niet de gewenste kwaliteit en beleving genereren. Gezien de hoge dichtheid van de gebouwen en de materialisatie van de gevels wordt er veel reflectie en lichtopbrengst verwacht van de gebouwen. Daarom zal OCS een lichtplan ontwikkelen dat tijd en intensiteit geregeld is. OCS meent dat dit belangrijk is voor het succes van de ontwikkeling.

Per deelgebied worden de juiste armaturen toegepast in combinatie met omgevingstoepassingen. Door het gebruik van duurzame licht reflecterende bestrating wordt de belevingsintensiteit van de verlichting als kwalitatief beter ervaren, en wordt de sociale en verkeersveiligheid gewaarborgd.

KABELS
EN LEIDINGEN



BIJLAGEN

DEEL 01

GEBIEDSIDENTITEIT & DOELGROEPEN

072 SPRINGCO MARKTONDERZOEK

DEEL 02

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

073 GELUIDSNORM EN MAATREGELEN

074 EXTERNE VEILIGHEID

075 LUCHTKWALITEIT

MILIEUHINDER OMGEVING

076 WINDHINDER

BEPERKING BOUWHOOGTE

DEEL 01

GEBIEDSIDENTITEIT & DOELGROEPEN

SPRINGCO MARKTONDERZOEK

Met het Masterplan Schieveste wordt een hoogstedelijk milieu gecreëerd, dat met een groot en divers aanbod woningen beantwoordt aan de groeiende vraag naar wonen in de stad. Om het juiste aanbod te creëren voor de juiste doelgroepen, op korte en lange termijn, is grondig onderzoek gedaan en zijn verschillende bronnen geraadpleegd. Naast de feitelijke cijfers en data van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) is gekeken naar het Woon Onderzoek 2018 en is een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd door Springco. In het onderzoek is de omvang van de vraag naar appartementen op de planlocatie binnen een bandbreedte in beeld is gebracht, onderverdeeld naar doelgroepen en productsegmenten. Tevens is in beeld gebracht welke voorkeuren van consumenten passen bij deze vraag.

JAARLIJKSE EXTRA VRAAG NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN STEDELIJK WOONMILIEU IN CATCHMENT AREA SCHIEVESTE

woonmilieu	segment	type	prijsklasse	verleden	gemiddeld	wens	percentage
stedelijk	huur	appartement	sociaal	67	106	146	48%
			vrije sector	89	67	45	15%
	totaal huur			156	173	190	63%
	koop	appartement	sociaal < € 175.000	5	6	6	2%
			€ 175.000 - € 225.000	5	9	14	5%
			€ 225.000 - € 300.000	9	19	28	9%
			€ 300.000 - € 400.000	6	18	30	10%
			> € 400.000	8	22	36	12%
	totaal koop			33	73	114	37%
	totaal appartementen stedelijk woonmilieu			189	247	304	100%

KENMERKEN VAN BELANGRIJKSTE DOELGROEPEN UIT DE VRAAGANALYSE, MET EEN STEDELIJKE LEEFSTIJL (PAARS, ROOD EN ORANJE)

Groep A	Groep B	Groep C	Groep D	Groep E	Groep F	Groep G
1 of 2 p hh	1 of 2 p hh	1 of 2 p hh	1 of 2 p hh	1 of 2 p hh	1 of 2 p hh	gezin
< 30 jr.	30-54 jr.	<74 jr.	<54 jr.	<54 jr.	55-74 jr.	alle lft.
<35.000	<35.000	>35.000	>35.000	>50.000	>50.000	>50.000
sociaal	sociaal	>720	<225.000	>225.000	>225.000	>225.000

SAMENSTELLING DOELGROEP APPARTEMENTEN UIT DE VRAAGANALYSE

doelgroep			appartementen							
			huur			koop				
samenstelling	leeftijd	inkomen	< €720,--	€720,-- t/m €900,--	> €900,--	< €175.000	€175.000 - €225.000	€225.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	> €400.000
klein hh	< 30 jaar	< €26.000	22%	7%	8%	5%	3%	4%	1%	1%
		26.000 - 35.000	8%	6%	2%	7%	6%	4%	2%	2%
		35.000 - 50.000	4%	17%	9%	16%	15%	11%	4%	3%
		> 50.000	1%	17%	13%	5%	11%	21%	16%	12%
	30 - 54 jaar	< €26.000	12%	1%	1%	3%	1%	1%	0%	0%
		26.000 - 35.000	8%	1%	0%	6%	3%	1%	1%	1%
		35.000 - 50.000	5%	5%	2%	18%	11%	4%	3%	2%
		> 50.000	2%	10%	10%	11%	15%	22%	31%	28%
	55 - 74 jaar	< €26.000	10%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
		26.000 - 35.000	2%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%
		35.000 - 50.000	2%	3%	2%	3%	2%	1%	1%	1%
		> 50.000	1%	7%	17%	3%	5%	11%	18%	24%
	> 74 jaar	< €26.000	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		26.000 - 35.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		35.000 - 50.000	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
		> 50.000	0%	1%	5%	0%	1%	1%	2%	3%
gezin	alle leeftijden	< €26.000	8%	1%	2%	1%	1%	1%	0%	0%
		26.000 - 35.000	6%	2%	1%	4%	4%	1%	1%	1%
		35.000 - 50.000	6%	6%	4%	9%	9%	2%	1%	1%
		> 50.000	2%	13%	24%	6%	12%	13%	17%	21%

DEEL 02

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

GELUIDSNORM EN MAATREGELEN

Wet geluidhinder

Schieveste ligt langs belangrijke infrastructuur (spoorweg, metro en A20) met de bijbehorende geluidseffecten. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De geluidsbelastingen zijn in beeld gebracht voor de volgende geluidsbronnen:
- Spoorweg;
- Metro;
- Spoorweg + metro samen (toets geluidsluwe gevel/buitenruimte);
- A20.

Van de ruim 2.800 woningen die in het model zitten dat is doorgerekend, is 50,5% zonder overschrijdingen. Derhalve heeft 49,5% van de woningen wel overschrijdingen (spoor, metro en/of A20).

Voor het spoor (voorkeursgrenswaarde = 55 dB en maximale ontheffingswaarde = 68 dB) zijn er 776 woningen (27,4%) waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en 199 woningen (7,0%) waarvoor de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

Voor de metro zijn er 619 woningen (21,9%) waarvoor de voorkeurs-grenswaarde (55 dB) wordt overschreden en 0 woningen waarvoor de maximale ontheffingswaarde (68 dB) wordt overschreden. Voor de A20 zijn er 218 woningen (7,7%) waarvoor de voorkeurs-grenswaarde (48 dB) wordt overschreden en 740 woningen (26,1%) waarvoor de maximale ontheffingswaarde (53 dB) wordt overschreden.

Gedeeltelijk is er een overlap van woningen met een te hoge geluidsbelasting voor zowel railverkeerslawaai als wegverkeerslawaai. Voor veel woningen is echter of voor rail of voor weg een hogere waarde besluit nodig.

Het plan is vanuit het oogpunt van geluid uitvoerbaar, maar er zijn wel maatregelen nodig in de bouwkundige schil van de woningen. Het gaat hierbij onder andere om (afsluitbare) buitenruimten (balkons of loggia's) en gesloten balustrades. Dit moet in de verdere uitwerking van de plannen vorm krijgen. Hogere waardenprocedures moeten gelijktijdig met de planologische besluitvorming oplopen.

SAMENVATTING WONINGAANTALLEN SCHIEVESTE BOUWPLAN SEPTEMBER 2019

Absolute aantallen

Omschrijving	totaal aantal woningen	spoor > 55 dB	spoor > 68 dB	metro > 55 dB	metro > 68 dB	A20 > 48 dB	A20 > 53 dB	Totaal zonder overschrijdingen	Totaal met overschrijdingen
Gebouw A1.3	160	158	0	22	0	1	144	1	159
Gebouw A2	33	32	0	21	0	12	0	0	33
Gebouw A3	139	84	0	70	0	32	61	14	125
Gebouw A4	47	32	0	12	0	12	0	15	32
Gebouw B1	42	28	0	19	0	0	0	14	28
Gebouw B2	42	19	0	4	0	0	0	23	19
Gebouw B3	42	19	0	4	0	0	0	23	19
Gebouw B4	42	14	0	7	0	0	0	28	14
Gebouw B5	42	0	14	7	0	0	0	28	14
Gebouw B6	42	0	14	7	0	0	0	28	14
Gebouw C1	357	133	0	25	0	41	175	96	261
Gebouw C2	40	0	0	0	0	0	0	40	0
Gebouw C3	40	0	0	0	0	0	0	40	0
Gebouw C4	233	27	0	21	0	9	106	106	127
Gebouw C5	98	0	0	0	0	0	0	98	0
Gebouw C6	119	0	0	0	0	0	0	119	0
Gebouw C7	232	20	0	21	0	8	36	170	62
Gebouw C8	91	0	0	0	0	12	0	79	12
Gebouw C9	70	0	0	0	0	1	1	68	2
Gebouw C10	32	0	0	0	0	1	0	31	1
Gebouw D1	126	74	30	106	0	23	62	17	109
Gebouw E1	41	0	0	2	0	0	0	39	2
Gebouw E2	38	0	0	1	0	4	0	34	4
Gebouw E3	48	0	0	0	0	0	0	48	0
Gebouw E4	68	0	0	6	0	7	18	43	25
Gebouw E5	48	0	0	0	0	0	0	48	0
Gebouw E6	58	1	0	6	0	5	24	29	29
Gebouw E7	42	6	0	4	0	8	2	29	13
Gebouw E8	114	70	0	70	0	3	80	27	87
Gebouw E9	58	24	20	35	0	4	29	13	45
Gebouw E10	35	0	35	35	0	14	0	0	35
Gebouw E11	60	17	27	43	0	5	0	13	47
Gebouw E12	35	0	35	28	0	0	0	0	35
Gebouw E13	65	18	24	40	0	14	2	21	44
Gebouw E14	53	0	0	3	0	2	0	48	5
TOTAAL	2.832	776	199	619	0	218	740	1.430	1.402

Spoor en metro: grenswaarde = 55 dB en ontheffing mogelijk tot 68 dB. Totaal spoor+metro van belang voor beoordeling geluidluwe gevel en buitenruimte.
Rijksweg A20: grenswaarde = 48 dB en ontheffing mogelijk tot 53 dB.

Percentages

	totaal aantal woningen	spoor > 55 dB	spoor > 68 dB	metro > 55 dB	metro > 68 dB	A20 > 48 dB	A20 > 53 dB	Totaal zonder overschrijdingen	Totaal met overschrijdingen
	2.832	27,4%	7,0%	21,9%	0,0%	7,7%	26,1%	50,5%	49,5%

Nog niet verwerkt bouwkundige maatregelen bij woningen in de vorm van afschermende balkons, vliesgevels etc. Woningbreedt toepassen voor afname aantal hogere waarden.
Hiermee kan een deel van de overschrijdingen worden opgelost, danwel een stille buitenruimte worden gerealiseerd.
Indien de geluidsbelasting niet onder de maximale ontheffingswaarde kan worden gebracht is een zogenaamde 'dove' gevel of een volledig afgeschermde gevel (vliesgevel) noodzakelijk.

EXTERNE VEILIGHEID

(INCL. BRANDVEILIGHEID BIJ HOOGBOUW)

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De kans dat er een ongeval of ramp plaatsvindt is in Schiedam gelukkig maar klein, maar als er toch een ongeval gebeurt met gevaarlijke stoffen, dan zorgen we ervoor dat het effect zo klein mogelijk is. De kans op slachtoffers is flink te verkleinen, door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met bestaande of nieuwe risico's.

In het plangebied Schieveste en in de nabijheid zijn twee relevante risicobronnen aanwezig:
1. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20.
2. Hogedruk aardgastransportleiding W-521-03 (16", 40 bar)

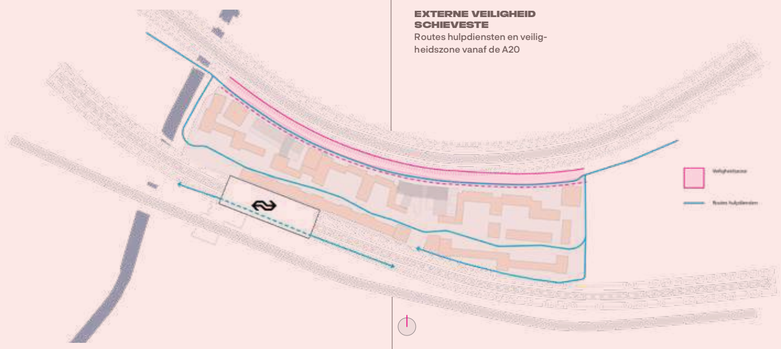
In het kader van de planvorming voor het Masterplan is reeds meerdere malen contact geweest met de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR). Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het plasbrandaandachtsgebied, en dat bij de verdere planuitwerking de brochure "veilig ontwerpen" en de reeds uitgevoerde scenarioanalyse die is gemaakt voor het gemeentelijke EV-beleid moeten worden betrokken.

Voor wat betreft explosiegevaar en brandwerendheid langs de A20 zijn er meerdere oplossingen mogelijk, die in de verdere planuitwerking nader moeten worden uitgewerkt. Te denken valt aan voldoende stevigheid om een explosie op te kunnen vangen en een grotere mate van brandwerendheid. Verder moeten gebouwen voldoen aan uitschakelbare ventilatie en dienen ze te beschikken over van de risicobron afgekeerde (nood)uitgangen. De nieuwbouw dient plaats te vinden op minimaal 30 m vanaf de buitenste rijbaanstreep en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het gebied moeten voldoen aan de specifieke regels hieromtrent uit het Bouwbesluit.

Om ervoor te zorgen dat in geval van een calamiteit het plangebied te bereiken is voor hulpdiensten, is het gewenst dat het plangebied tweezijdig bereikbaar is. Naast de calamiteitenroute is het wenselijk dat één van de auto-ontsluitingen aan de noordwestzijde van het plangebied ook toegankelijk is voor hulpdiensten. Om daaraan te voldoen, dient de weg een minimale doorrijbreedte te hebben van 3,5 m en een minimale doorrijhoogte van 4,2 m.

In de verdere planuitwerking worden specifieke risicoberekeningen uitgevoerd om te bezien welke waarden hier gelden, en dient in verdere afstemming met de VRR en de gemeente te worden bepaald welke (aanvullende) maatregelen genomen kunnen worden.

EXTERNE VEILIGHEID SCHIEVESTE
Routes hulpdiensten en veiligheidszone vanaf de A20



ZONORIËNTATIE

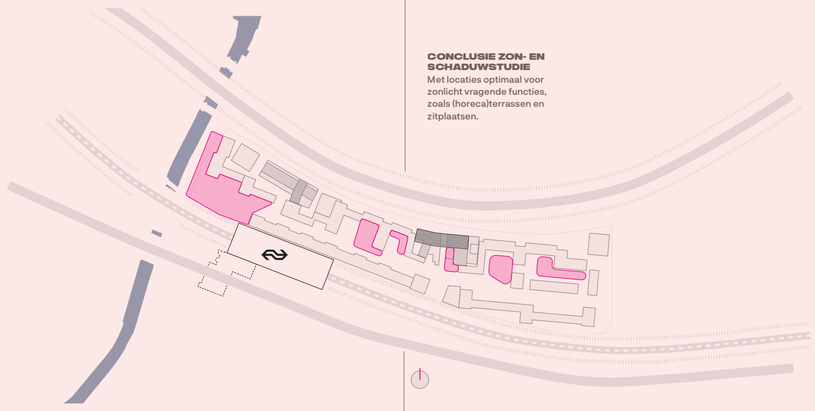
1. Stationsplein aan de Schie
De openheid van het stationsplein biedt ruimte voor zonnige terrassen. Het plintprogramma is hierop ingericht met een markant grand-café op de hoek met uitzicht op het water en de stationsuitgang. De plek bij uitstek om sociale interactie te bevorderen en om van hieruit Schieveste te betreden.

2. De Hoven
In de U-vormige hoven is rekening gehouden met voldoende toetreding van zonlicht. De bouwmassa's die De Hoven definiëren zijn aan de zuidkant aanzienlijk lager getrapt zodat zon- en daglicht ruimschoots kan toetreden. In de meest gunstige hoeken (noordoost) zijn de meest publieke functies gesitueerd zoals gezamenlijke woonkamers, een sportschool en horeca.

3. Sportplein
De continuering van de bouwmassa's wordt op het scharnierpunt (te midden van het Sportplein) onderbroken. Hierdoor ontvangt het Lentiz College vanuit het zuiden zonlicht rond het middaguur en kunnen de trappen gebruikt worden om te recreëren.

4. De Tuinen
Deelgebied De Tuinen heeft relatief lage bebouwing, zonlicht kan hierdoor diep het gebied binnentreden. De hoogteaccenten zijn met de korte zijde naar het zuiden gericht om de koellast te minimaliseren, en krijgen de hogere appartementen hierdoor gunstige avondzon.

CONCLUSIE ZON- EN SCHADUWSTUDIE
Met locaties optimaal voor zonlicht vragende functies, zoals (horeca)terrassen en zitplaatsen.



LUCHTKWALITEIT

De directe aanwezigheid van de A20 is voor de ontsluiting van Schieveste een kernkwaliteit, maar voor de luchtkwaliteit een bedreiging. Vanaf de A20 vindt uitstoot van verontreinigende stoffen plaats die van invloed zijn op de volksgezondheid. De geplande bebouwing kan de verspreiding van verontreiniging door wegverkeer, en dan vooral vanaf de A20, beïnvloeden. Immers, de bebouwing fungeert als een afscherming tegen de uitlaatgassen van de wegen en kan grofweg gezien worden als schermwerking, zoals dat ook bij geluidsschermen het geval is.

In het kader de totstandkoming van het Masterplan is een studie uitgevoerd naar de impact van het plan op de luchtkwaliteit (Rapportage luchtkwaliteitsonderzoek Schieveste, Erbrink, 12 september 2019). Het onderzoek geeft inzicht in de mate van beïnvloeding en gaat na of dit leidt tot verslechtering dan wel verbetering van de luchtkwaliteit. Het gaat dan met name om de stoffen NO2, PM10 (fijn stof) en roet (EC, elementair koolstof). In de studie is gekeken naar de emissies vanaf de A20 en bijbehorende invoeg- en uitvoegstroken, tot zover deze langs het plan liggen en een klein deel van het onderliggende wegennet.

Uit het verkregen beeld kan worden afgeleid dat voor de locaties binnen de zogenaamde canyon (dus tussen de noord- en zuidgevels van de bebouwing met hoogbouw) sprake is van een significante verhoging; buiten de canyon (dus heel het overige gebied) is een lichte verlaging zichtbaar. Dit effect is het meest uitgesproken voor de NO2 concentraties, voor PM10 en EC veel minder zichtbaar. Deze verlaging is alleen voor NO2 groter dan 0,1 µg/m3 in een beperkte strook van 200m breed achter de gevels significant (dus zowel ten noorden als ten zuiden van de A20).

Alleen op een beperkt stukje langs de A20 is er tot 12 m afstand van de wegrand een NO2 concentratie berekend van meer dan 40 µg/m3. Dit is een onderdeel van het talud en als zodanig geen locatie waar mensen zich langdurig ophouden, derhalve geen locatie waar getoetst moet worden. Verder is er nergens een overschrijding van grenswaarden berekend, noch voor NO2, noch voor EC of PM10.

Dit betekent dat zowel voor PM10 als voor NO2 het voorgestelde project voldoet aan de eisen van de Wet milieubeheer, titel 5.2. Verder geldt dat de NO2 en PM10-bijdragen van de A20 met een toenemende bouwhoogte snel afnemen. Vanaf 40 m hoogte is het effect van de weg tot vrijwel nul gedaald. Voor NO2 is op de locaties van de hoogteprofielen (langs de gevel van de hoogbouw-noordzijde) de toename door de hoogbouw op grondniveau gemiddeld 5 µg/m3. Op 20 m hoogte is dat nog 3 µ00 g/m3 en vanaf 40 m vrijwel nihil. De luchtkwaliteit langs de gevel van de hoogbouw is niet relevant mits er aan de zijde van A20 niet geventileerd kan worden (en geen balkons zijn) en bewoners dus niet aan buitenlucht worden blootgesteld.

Dan is de binnen-luchtkwaliteit relevant, niet de buitenlucht. Ook langs de gevel zijn er dus geen overschrijdingen van grenswaarden en voldoet het project aan de eisen van wet Milieubeheer.

Ondanks dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit, adviseert de GGD op dit onderdeel negatief over Schieveste. De GGD kijkt immers naar gezondheidskundige waarden en gaat in haar beoordeling inzake luchtkwaliteit uit van een afstandsnorm. Vooral in de 100 meter-zone rondom een snelweg is gezondheidsschade door luchtverontreiniging het grootst. Schieveste is geheel gelegen binnen deze 100 meter-zone.

MILIEUHINDER OMGEVING

Het toekomstige woongebied Schieveste is omringd door verschillende soorten bedrijvigheid, zo is aan de noordzijde van Schieveste en de A20 bedrijventerrein 's-Gravelandsepolder / Spaanse Polder gevestigd. Omdat de verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) invloed op elkaar hebben zijn er richtlijnen opgesteld om hinder te voorkomen.

Zo zijn aan de hand van de door de VNG opgestelde handreiking over 'bedrijven en milieu-zoneringen' milieucontouren bepaald. Dit is geen harde regelgeving, maar geeft indicatieve richtafstanden aan die moeten/kunnen worden aangehouden tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies zoals woningbouw anderzijds. Onderstaande figuur laat zien dat de milieucontouren van de bedrijven in 's-Gravelandsepolder en Spaanse Polder over het Schieveste gebied vallen en daarmee invloed kunnen hebben op de toekomstige woonfunctie de locatie. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken, overleg met de Gemeente Schiedam ('s-Gravelandsepolder) en de Gemeente Rotterdam (Spaanse Polder) kan hierbij helpen.

Voor zover de bedrijven zijn gelegen in Schiedam is van belang dat de gemeenteraad voornemens is een nieuw bestemmingsplan voor het Schiedamse gedeelte van het bedrijventerrein Spaanse Polder vast te stellen. Onderdeel hiervan is het verlagen van de milieucategorieën, zodat de milieucontouren van de bedrijven niet meer over Schieveste liggen. Rotterdam heeft, conform provinciaal beleid de hoogst mogelijke milieucategorie opgenomen. Gezien de nabijheid van gevoelige functies is het echter onwaarschijnlijk dat bedrijvigheid in deze categorie zich ter plaatse kan vestigen. De Gemeente Rotterdam heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook is de gemeente Rotterdam grondeigenaar. In de visie van OCS zouden er bij voorkeur afspraken met de gemeente Rotterdam worden gemaakt over de invulling van de bedrijven in dit gebied en zo mogelijk een aanpassing van het bestemmingsplan, om de toekomstbestendigheid van de ontwikkeling te verbeteren.

MILIEUZONERING BEDRIJVIGHEID

WINDHINDER

In het kader van het Masterplan is onderzoek (d.d. 24 oktober 2019) gedaan naar het windklimaat in Schieveste. Hiertoe is een 3D-model gemaakt van het stedenbouwkundig ontwerp en de nabije omgeving om het windklimaat te toetsen aan de gestelde eisen.

Het overgrote deel van de gebouwtoegangen heeft een goed tot matig windklimaat. Bij een aantal gebouwtoegangen is het windklimaat slecht en zijn maatregelen nodig om deze te verbeteren. De meeste parkjes hebben een goed windklimaat. Een aantal parkjes heeft een minder windklimaat. Daar zijn maatregelen nodig om dit te verbeteren. De meeste doorloopgebieden hebben een goed tot matig windklimaat. Alleen buiten het plangebied, aan de westkant, is sprake van een slecht windklimaat. Daar zijn maatregelen noodzakelijk om het windklimaat te verbeteren. Binnen het plangebied is er heel beperkt sprake van een 'beperkt risico' voor windgevaar. De doorloopgebieden met een 'beperkt risico' voor windgevaar zijn acceptabel.

Meer specifiek is er met name sprake van windhinder ter plaatse van de doorgang bij DCMR en ter plaatse van het hof achter de kas in het gebied ten oosten van Lentiz. Hier zal aandacht moeten worden besteed bij de uitwerking in latere fases.

BEPERKING BOUWHOOGTE

In het kader van de Luchtvaartwet zijn er mede vanuit Europese wetgeving bepalingen en restricties opgenomen ten aanzien van hoogbouw in gebieden rondom vliegvelden.

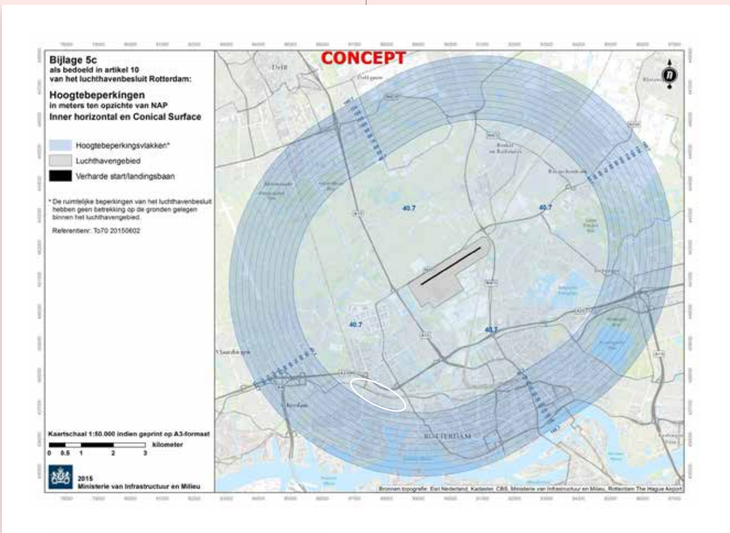
In februari 2019 is het toen voorliggende concept-Masterplan voor Schieveste toegestuurd aan de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), met de vraag hier over (op informele basis) te adviseren. De LVNL heeft het verzoek beoordeeld en tevens doorgelegd naar de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT).

LVNL geeft aan dat uitvoering van de ontwikkeling met hoogtes tot 70 meter een goede kans van slagen lijkt te hebben. Hogere gebouwen vragen om een nadere onderbouwing. De LVNL heeft aangegeven dat onder andere de hoeveelheid en exacte situering van de hogere torens van invloed zijn en dat overleg moet plaatsvinden wanneer de definitieve plaatsing van de torens duidelijk is.

ILT geeft aan dat plannen worden getoetst aan internationale burgerluchtvaartcriteria die zijn opgesteld door de International Civil Aviation Organisation (ICAO). De ICAO heeft criteria met betrekking tot hoogtebeperkingen rondom luchthavens opgenomen.
Doel hiervan is het luchtruim rond luchthavens vrij te houden van obstakels om zodoende vliegtuigoperaties van en naar de luchthaven veilig te kunnen uitvoeren.

Hoewel het luchthavenbesluit voor Rotterdam The Hague airport nog moet worden vastgesteld, wordt door ILT alvast getoetst aan de concept-hoogtebeperkingsvlakken van de ICAO (zie figuur).

Schieveste ligt in de invloedssfeer van Rotterdam-The Hague Airport. Individuele afwijkingen hierbij zijn mogelijk, echter is de voorwaarde dat een overschrijding geen afbreuk doet aan de luchtvaartveiligheid. Verder onderzoek op korte termijn moet uitwijzen in hoeverre genoemde bepalingen en restricties daadwerkelijk van invloed zullen zijn op de voorgestelde bouwhoogten in Schieveste, danwel of gebruik kan worden gemaakt van ontheffingsmogelijkheden.



SCHIEVESTE
MASTERPLAN 2019

COLOFON

Masterplan Schieveste is opgesteld door:

Ontwikkelcombinatie Schieveste (OCS) bestaande uit
Dura Vermeer
Synchroon
Van Omme & De Groot
VolkerWessels Vastgoed

Ruimtelijk ontwerp
KuiperCompagnons
DELVA LA

Programmering en placemaking
Skonk

Participatie en communicatie
De Wijde Blik

Financieel advies
SumCity

Ontwerp Masterplanboek
BoomvanMourik

Drukwerk
PlatformP

Bijlage 2
Staat van milieubelastende activiteiten (woongebieden)

SBI-code	Omschrijving	Grootste afstand	Categorie
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
	- jam	100	3.2
	- groente algemeen	100	3.2
	- met koolsoorten	100	3.2
1552	Consumptie-ijsfabrieken:		
	- p.o. > 200 m²	100	3.2
	- p.o. <= 200 m²	30	2
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	2
	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	3.2
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	3.2
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	5.1
	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	3.2
	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	2
	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	4.2
	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	3.2
	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	2
1585	Deegwarenfabrieken	50	3.1
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	4.1
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	4.1
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	4.2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
1596	Bierbrouwerijen	300	4.2
1597	Mouterijen	300	4.2

1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	100	3.2
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	100	3.2
172	Weven van textiel:		
	- aantal weefgetouwen < 50	100	3.2
	- aantal weefgetouwen >= 50	300	4.2
173	Textielveredelingsbedrijven	50	3.1
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	50	3.1
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	4.1
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3.1
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181	Vervaardiging kleding van leer	50	3.1
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3.1
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
191	Lederfabrieken	300	4.2
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3.1
193	Schoenenfabrieken	50	3.1
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	100	3.2
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	50	3.1
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
2221	Drukkerijen van dagbladen	100	3.2
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3.2

2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	Grafische afwerking	10	1
2223	Binderijen	30	2
2224	Grafische reproduktie en zetten	30	2
2225	Overige grafische aktiviteiten	30	2
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	1
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	2
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	50	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	3.1
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	Meubelfabrieken	100	3.2
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	10	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	50	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	50	3.1
3663.1	Sociale werkvoorziening	30	2
3663.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3.1
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1

55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552	Cateringbedrijven	30	2
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	Post- en koeriersdiensten	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	10	1
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
72	Datacentra	30	2
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
91	DIVERSE ORGANISATIES		
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	10	1
93	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.3	Wasserettes, wassalons	10	1

Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant	o.c.	:	opslagcapaciteit
<	:	kleiner dan	p.c.	:	productiecapaciteit
>	:	groter dan	p.o.	:	productieoppervlak
=	:	gelijk aan	b.o.	:	bedrijfsoppervlak
cat.	:	categorie	v.c.	:	verwerkingscapaciteit
e.d.	:	en dergelijke	u	:	uur
i.e.	:	inwonereenheden	d	:	dag
kl.	:	klasse	w	:	week
n.e.g.	:	niet elders genoemd	j	:	jaar

Bijlage 3

Situering en bouwhoogte gebouwen en geluidschermen

paars = geluidschermen, hoogte in meters gemeten vanaf het maaiveld als bedoeld onder lid 1.49 onder a tot en met c.

blauw = gebouw, hoogte in meters gemeten vanaf het maaiveld als bedoeld onder lid 1.49 onder a tot en met c.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek
Gebouw Thee 0
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69