

# SOHHIEVEST

---

## ULTIEM VERBONDEN



**SAMENVATTING  
MASTERPLAN 2019**

---

Beste Lezer,

Voor u ligt de beknopte versie van het Masterplan Schieveste, een voorstel van de Ontwikkelcombinatie Schieveste (OCS) voor de ontwikkeling van de locatie ten noorden van het station Schiedam Centrum. Deze brochure is bedoeld om een globale indruk te geven van het voorgestelde programma, de ruimtelijke opbouw van het plan en de inrichting en beleving van het openbaar gebied. De inhoud van dit Masterplan is tot stand gekomen door en voor rekening van de OCS.

### AANLEIDING

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 totale woningbouwopgave bij het OV-knooppunt in Schiedam.

### PROCES

Op 19 december 2018 heeft OCS, het consortium bestaande uit Van Omme & De Groot, Dura Vermeer, Synchron en VolkerWessels Vastgoed, een grondreserveringsovereenkomst met de gemeente Schiedam gesloten voor Schieveste. Het Masterplan vloeit voort uit deze overeenkomst. 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 actuele marktinformatie met betrekking tot de (huur)woningen en het commerciële vastgoed, is aangeleverd door diverse makelaars en huurmarktadviseurs. Corporatie Woonplus heeft ook kennisgenomen van de plannen.

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

De voorbeelduitwerking laat goed zien waar de kansen en bedreigingen liggen. Deze voorbeelduitwerking dient ook om de haalbaarheidsstudies en risicoanalyses uit te kunnen voeren.

### RANDVOORWAARDEN

De voorbeelduitwerking zoals in deze brochure gepresenteerd, loopt vooruit op een aantal acties die moeten worden afgerond voordat de realisatie van het plan in de voorgestelde opzet kan starten. Dit geldt onder meer voor de verwerving van twee grondposities en het verkrijgen van vrijstelling ten aanzien van bouwhoogten binnen de invloedssfeer van Rotterdam The Hague Airport. Daarnaast hebben wij te maken met de milieuzonering van de omliggende bedrijventerreinen. Om een goed woon- en verblijfsklimaat in het plangebied te kunnen maken, is de verlenging van de bestaande kap over de treinsporen in oostelijke richting noodzakelijk.

### TOT SLOT

Wij hebben met 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 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  
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.**

Maar het is ook een plek met beperkingen. 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 afschermdende 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 zal in ieder geval gepaard moeten gaan met het verlengen van de stationskap (tevens geschikt voor energieopwekking).

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 woningen, 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 bedrijfsterein 's-Gravelandse-polder, het geplande hotel naast de Euroscop, de transformatie van oude kantoren nabij het station naar woningbouw en de nieuwe planinitiatieven in Schiedam Oost.

De geplande westelijke stadsuitbreiding van Rotterdam in het M4H-gebied (Merwe-Vierhavengebied) zal zeker bijdragen aan verdere intensivering van het OV-knooppunt Schiedam Centrum. Schieveste en de ontwikkeling van het M4H-gebied sluiten goed op elkaar aan.



## 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 trots op zijn.



### BEWUST

**Een plek met diepgang, waar elk detail is doordacht.**

Met Schieveste wordt een doelgroep aangesproken met een gezonde, duurzame lifestyle. Het gebied kent een fijne en doordachte openbare ruimte, met een weloverwogen programma en slimme toepassingen tot op niveau van het woningontwerp. 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 werklevens 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 heeft een druk bestaan dat 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 ruimtes, met de juiste balans tussen ontmoeting, interactie en privacy. Met een brede mix van deelvoorzieningen en verschillende woonvormen voelt iedereen zich thuis in en onderdeel van Schieveste.

## VISIE

GEBIEDSIDENTITEIT  
& DOELGROEPEN

**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 hoogstedelijk woon- en werkgebied, complementair aan de binnenstad en de omringende wijken. Wij richten wij ons op een nieuwe doelgroep voor Schiedam, de dynamische stedeling. Deze doelgroep bestaat uit mensen met een paarse en rode leefstijl. Deze leefstijlen hechten waarde aan een stedelijke omgeving waarin een diversiteit aan mensen en functies samenkomen. Deze rode en paarse mensen 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 een nieuw woonmilieu voor mensen van buiten Schiedam.

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 kennis, is Schieveste een voor de hand liggende locatie voor woningbouw. OCS wil op Schieveste graag een nieuw woonmilieu 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 de Statistiek (CBS) hebben we gekeken naar het WoonOnderzoek Nederland (2018) en een locatie-specifiek onderzoek laten uitvoeren door bureau 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.

Springco heeft een vertaalslag gemaakt voor de specifieke vraag naar woningen op Schieveste. De onderzoeksvraag spitste zich toe op nieuwbouwappartementen en stedelijke woonmilieus. Daarnaast is de vraag gefilterd op de zogeheten 'catchment area'. Dit is het gebied vanwaar het waarschijnlijk is dat mensen naar Schieveste zouden willen verhuizen, uitgaande van de geregistreerde verhuisbewegingen. Uit deze gegevens blijkt dat er een vraag is van circa 850 nieuwbouw appartementen 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 bij het OV-knooppunt is de ontwikkeling op Schieveste kansrijk om deze doelgroep te huisvesten.

## WOONMILIEUS EN LEEFSTIJLEN

Verschillende woonmilieus trekken verschillende doelgroepen aan. Om nieuwe bewoners aan te trekken en te binden aan Schieveste, zal de gebiedskwaliteit aan moeten sluiten op de wensen van deze nieuwe bewoners. Springco heeft daarom een analyse gemaakt van de genoemde potentiële doelgroepen. Zo zijn er stedelijke gebieden met veel dynamiek, gezellige buurten met veel sociaal contact, buurten met een hoge mate van geborgenheid, anonieme buurten et cetera. In Schiedam is met name de groep mensen met de 'groene leefstijl' sterk vertegenwoordigd.

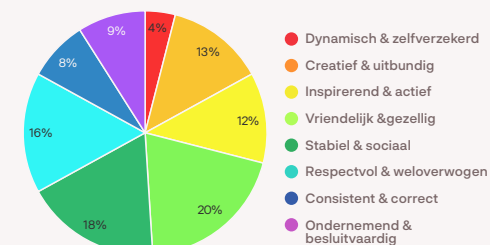
De paarse en rode leefstijlen, bij uitstek de types die passen bij een hoogstedelijk woonmilieu, komen minder vaak voor. Waar de 'groene leefstijl' vooral op zoek is naar gezelligheid en een vertrouwd woonmilieu, hechten mensen met de rode en paarse leefstijl meer waarde aan een dynamische omgeving waarin een diversiteit aan functies en doelgroepen samenkomen. De beoogde doelgroep lijkt zich dus met name buiten Schiedam te bevinden.

## DE DYNAMISCHE STEDELING

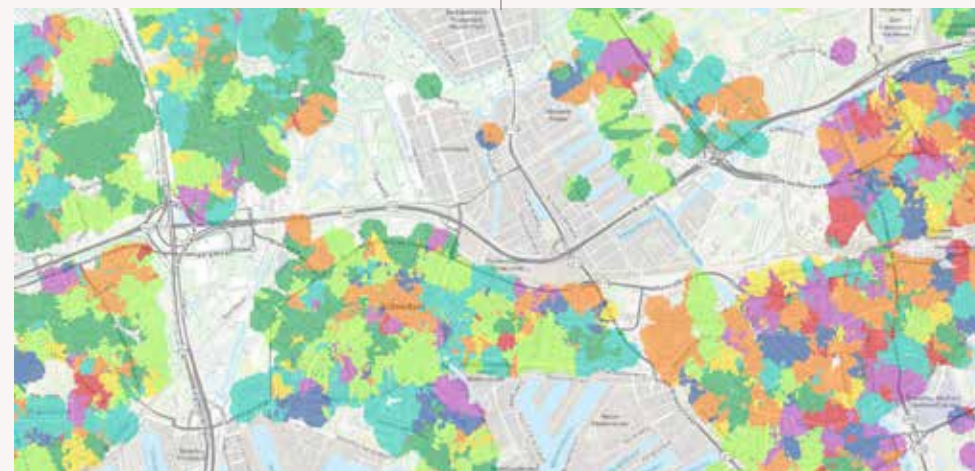
In Schieveste wonen, werken en recreëren mensen die op zoek zijn naar de mogelijkheid om iets te betekenen voor de wereld. Ze kunnen genieten van de intrinsieke waarde en stralen een vorm van intelligentie uit. Ze zijn overwegend individualistisch en bewust leven vormt de basis voor hun dagelijks leven en bestaan.

Deze doelgroep heeft een specifieke levensstijl, die zich moeilijk laat definiëren door leeftijd. Deze mensen zijn bijvoorbeeld geïnteresseerd in fotografie en design. Ze hebben een actief leven met een breed sociaal netwerk waarin zij inspiratie en nieuwe ideeën opdoen. Onder hen is een relatief groot aantal zzp'ers en ondernemers. De bewoners van Schieveste hebben als gemene deler de drang om deel te nemen aan de betekenis-economie. 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 diverse karakters ontwikkeld. Deze stellen wij graag aan u voor. Ontmoet Luc, Lotte, Ava & Ruby, Omar, Enzo, Ilse & Bo, en Marianne op de volgende pagina's.



LEEFSTIJLEN  
Onderzoek naar Leefstijlen  
in Schiedam door Springco





## PERSONA'S



**LUC (22)**  
Student  
Woninggrootte 20-30 m<sup>2</sup>  
Inkomen beneden modaal

Luc (22) zit in het laatste jaar van zijn studie industriële vormgeving aan de Willem de Kooning Academie in Rotterdam. Hij woont op zichzelf in een sociale huurwoning in Schieveste, waar hij voorzieningen en services deelt met vrienden. Luc heeft een druk sociaal leven, sport samen met andere bewoners uit zijn gebouw en werkt naast zijn studie bij het Theater aan de Schie.



**OMAR (41)**  
Alleenstaande veertiger  
Woninggrootte 30-50 m<sup>2</sup>  
Inkomen beneden modaal tot modaal

Omar (41) is geboren en getogen in Schiedam en werkt parttime als monteur bij Kondu Cars in de Spaanse Polder. Hij is alleenstaand en heeft een hechte vriendengroep in Schiedam. Door de jaren heen heeft hij op verschillende plekken in Schiedam gewoond, en was toe om door te stromen van zijn sociale huurwoning op een nieuwe plek. Dichtbij zijn familie, vrienden en werk is Schieveste de perfecte thuisbasis voor Omar.



**LOTTE (27)**  
Alleenstaande starter  
Woninggrootte 30-50 m<sup>2</sup>  
Inkomen beneden modaal

Lotte (27) is geboren en getogen in Vlaardingen en heeft bouwkunde gestudeerd in Delft. Ze werkt als architect bij Wessel de Jonge in de Van Nellefabriek. In haar vrije tijd houdt Lotte van yoga en het bezoeken van musea. Trots op haar nieuwe stad neemt Lotte haar vrienden graag mee naar een van de gin distilleerderijen die Schiedam rijk is. De charme van de historische binnenstad en de korte afstand tot haar werk maakt Schieveste voor Lotte de ideale locatie.



**ENZO (36), ILSE (38) & BO (3)**  
Jong gezin  
Woninggrootte 75-105 m<sup>2</sup>  
Inkomen modaal tot 2x modaal

Enzo (36) en Ilse (38) hebben elf jaar een relatie. Enzo werkt als technisch beheerder voor de haven van Rotterdam en Ilse werkt als zelfstandig tekstschrijver. Ze hechten veel belang aan duurzaamheid. Als jong gezin hebben ze bewust geen auto en maken ze veel gebruik van eerlijke producten en diensten. Voor hen is Schieveste de ideale plek voor hun kind(eren) om op te groeien, dichtbij het multiculturele Schiedam Oost waar veel andere gezinnen wonen. En in een duurzame gezinswoning die hen voldoende ruimte en groen biedt.



**AVA (33) & RUBY (28)**  
Young professionals  
Woninggrootte 55-75 m<sup>2</sup>  
Inkomen modaal / boven modaal

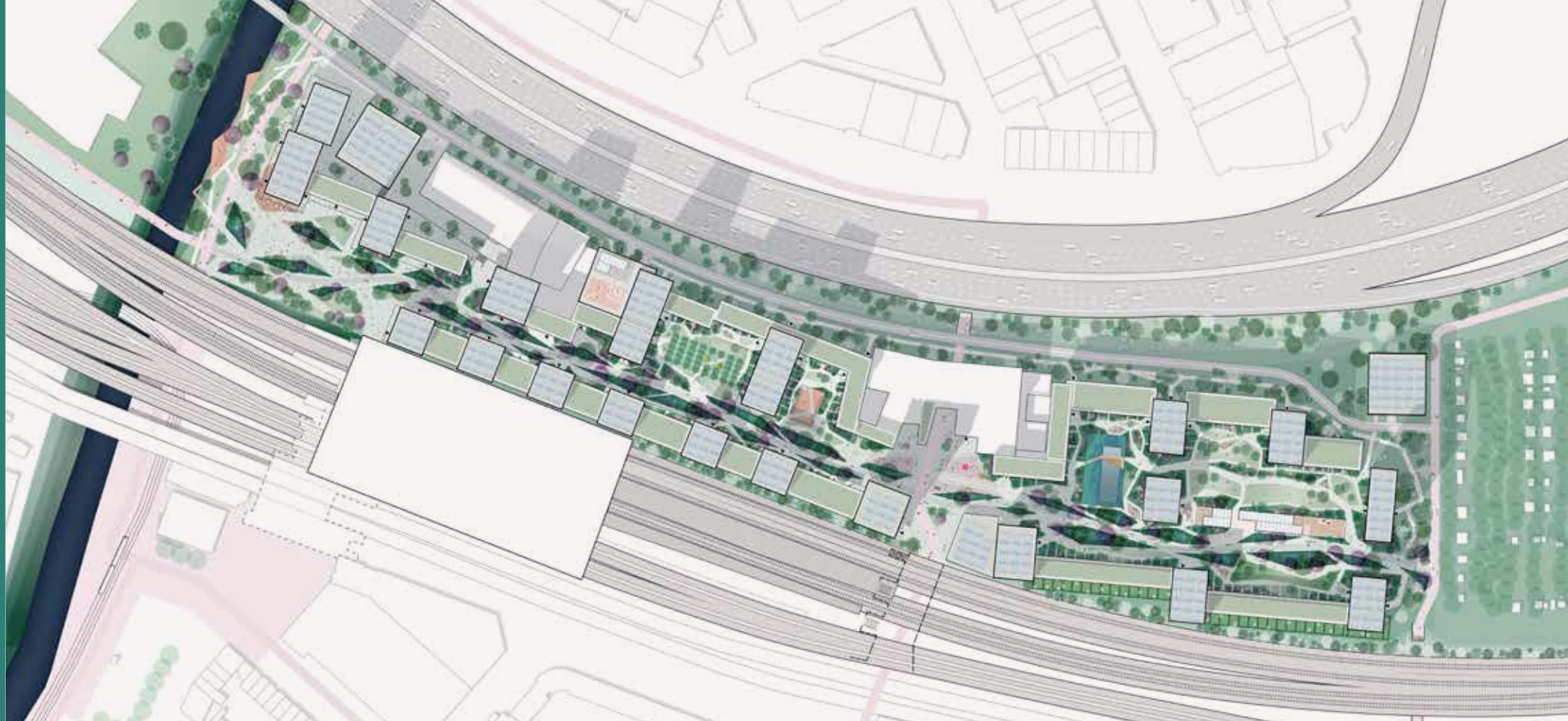
Ava (33) & Ruby (28) hebben elkaar ontmoet tijdens hun studie in Rotterdam en wonen net samen. Ava heeft marketing gestudeerd en werkt bij Unilever, Ruby is bezig met een PhD in Delft. Ze staan beide midden in het leven, hebben een breed sociaal netwerk en gaan veel op pad. Het was lastig voor hen om een betaalbare particuliere huurwoning te vinden op een centrale locatie, maar Schieveste bood de ideale uitvalsbasis voor een volgende stap, met een knusse oude binnenstad om de hoek.



**MARIANE (72)**  
AOW'er  
Woninggrootte 30-50 m<sup>2</sup>  
Inkomen beneden modaal

Marianne is opgegroeid in Schiedam en heeft op verschillende plekken in de stad gewoond. Ze 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 ze veel contact met haar buren en houdt ze van tuinieren. Marianne vindt het prettig om te wonen in een groene, levendige wijk, waar altijd mensen in de buurt zijn.





## ÉÉN PLAN

# VIER SFEREN

**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 nu voorliggende plan 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 één en twee-persoonsstudio's voorziet het plan in reguliere huur en koopappartementen (2-, 3- en 4-kamerwoningen) in verschillende prijsklassen.

Op plekken waar omwille van de hoge geluidsbelasting (nu) niet gewoond mag worden,

stellen wij een alternatief programma voor bestaande uit kantoren, horeca in de plint en ruimte voor een studentenhotel.

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.







# KERNWAARDEN

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



## ULTIEM VERBODEN

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 kennis 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.



## 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 pleinruimtes (het Stationsplein aan de Schie en het Sportplein) en twee grote groenruimtes voor de buurt (De Hoven en De Tuinen) worden aaneengeschakeld door de enfilade.

De verschillende ruimtes 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.



## EIGEN IDENTITEIT

De intrinsieke kwaliteit van Schieveste wordt niet aan de omgeving 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.



# PLAN KENMERKEN

## GROENE VERBINDING

Een enfilade is een serie van opeenvolgende ruimtes, 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 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 wordt gestimuleerd en waar uiteraard wordt gezorgd voor een aangenaam verblijfsmilieu voor de omringende bewoners.

## 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.

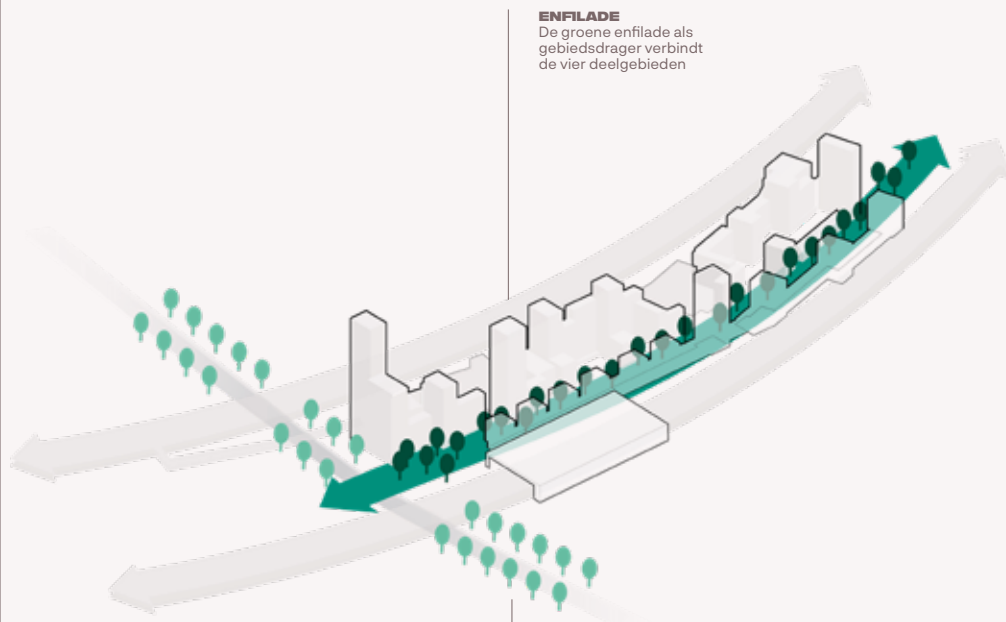
Wegens geluid van de A20 aan de noordzijde van het gebied zal hier hogere bebouwing komen, met gebouwen van ten minste 40 meter hoog. Met gevarieerde hoogteaccenten door het gebied worden bijzondere plekken gemarkeerd en is Schieveste als hoogstedelijk deel van Schiedam van een afstand al zichtbaar. 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 geleiden.

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 in het beeld vanaf de snelweg.





**ENFILADE**  
De groene enfilade als gebiedsdrager verbindt de vier deelgebieden

### VERLOOP IN DICHTHEID WEST-OOST

De verschillende deelgebieden bevatten verschillende dichtheden, passend bij hun positie, het programma en karakter van het deelgebied. De deelgebieden aan de westzijde hebben een hogere dichtheid dan die aan de oostzijde en creëren een verloop van dichtheid door heel Schieveste. Het deelgebied van het Stationsplein aan de Schie bevat het meest prominente hoogteaccent en bevat als enige deelgebied een kantorenprogramma. Deelgebied De Hoven is dichtbebouwd, maar heeft een lager hoogtepiefiel 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 over Schieveste en de binnenstad van Schiedam. De intervallen tussen de hoogteaccenten aan de zuidzijde krijgen voldoende maat om dit uitzicht niet te blokkeren. Ook is over de snelweg zicht op de 's-Gravelandsepolder en de Spaanse Polder aan de noordzijde van Schieveste.

### 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 van de beeldkwaliteit zijn:

- Ontwerp als samenstelling 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 materialen 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 lastige 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.

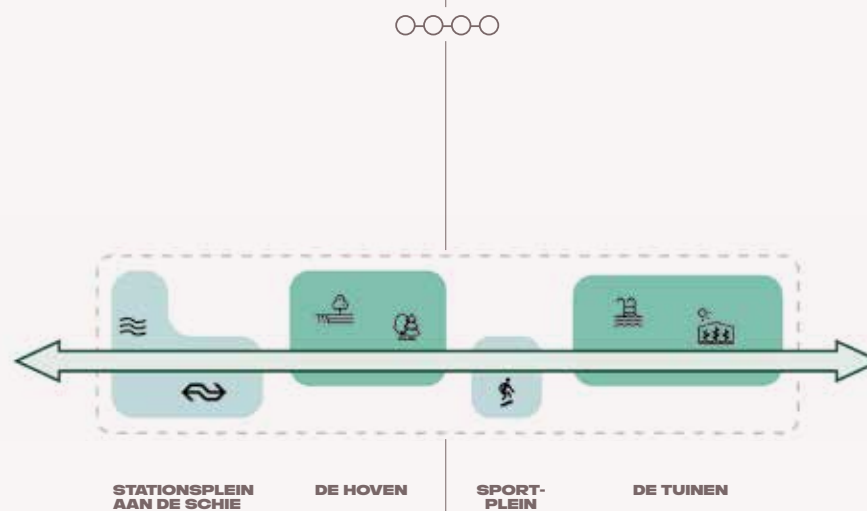
### PLINTEN

De plinten huisvesten verschillende programma's, van publiek 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 ruimtes voor bewoners van compacte appartementen, zoals een wasruimte of gym.

### 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.

Het gebied wordt ontsloten via de Parallelweg, waar men de auto kan parkeren in een van de drie parkeerhuizen. Deze gebouwde parkeervoorzieningen bestaan uit 9 lagen en zijn berekend op circa 400 parkeerplaatsen per parkeerhuis. (Deel)mobilititeit 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.

STATIONSPLEIN  
AAN DE SCHIE

DE HOVEN

SPORT-  
PLEIN

DE TUINEN



**FIETSPARKEREN**

Openbare fietsparkeerplaatsen zijn gesitueerd in de plint van het gebouwencluster langs het spoor. Deze fietsparkeervoorziening is toegankelijk vanaf beide stations entrees 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.

**BEREIKBAARHEID EN VERKEER**

Eén van de vier kernwaarden van Schieveste is dat het gebied ultiem verbonden is, zowel voor voetganger, fietser, automobilist 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 als via het omliggende wegennet. Schieveste wordt omringd door vrij liggende 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).

**IMPRESSIES TWEDE  
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. Eén 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.

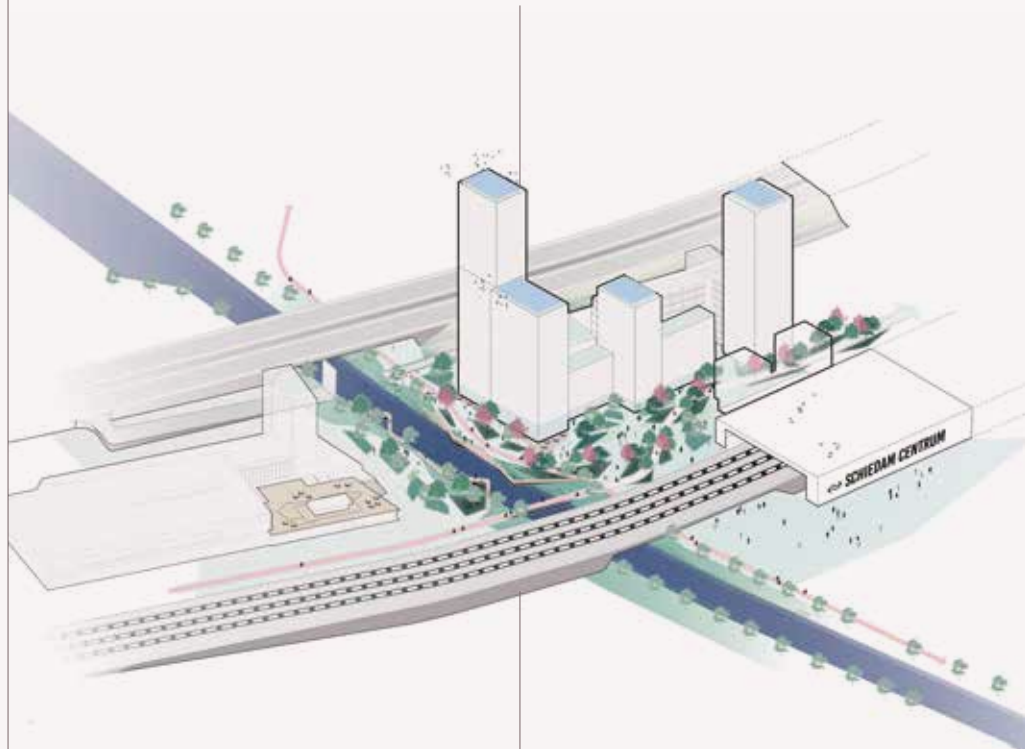
**SPORTPLEIN**

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.







## 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, met aan het plein het meest prominente hoogteaccent dat Schieveste op afstand markeert. Als een levendige, stedelijke plek aan het station en de Schie vormt het Stationsplein een van de entrees van Schieveste.



In dit gebied bevindt zich het grootste deel van de publieke functies, gericht op verbinden en ontmoeten. De programma's in de plinten 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 voorzieningen geconcentreerd.

Nabij de stations toegang 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. In de hoge plint van het gebouw aan de Schie wordt een horecafunctie gerealiseerd als ontmoetingspunt, gesitueerd op het zuiden met een zonnig terras aan het water.

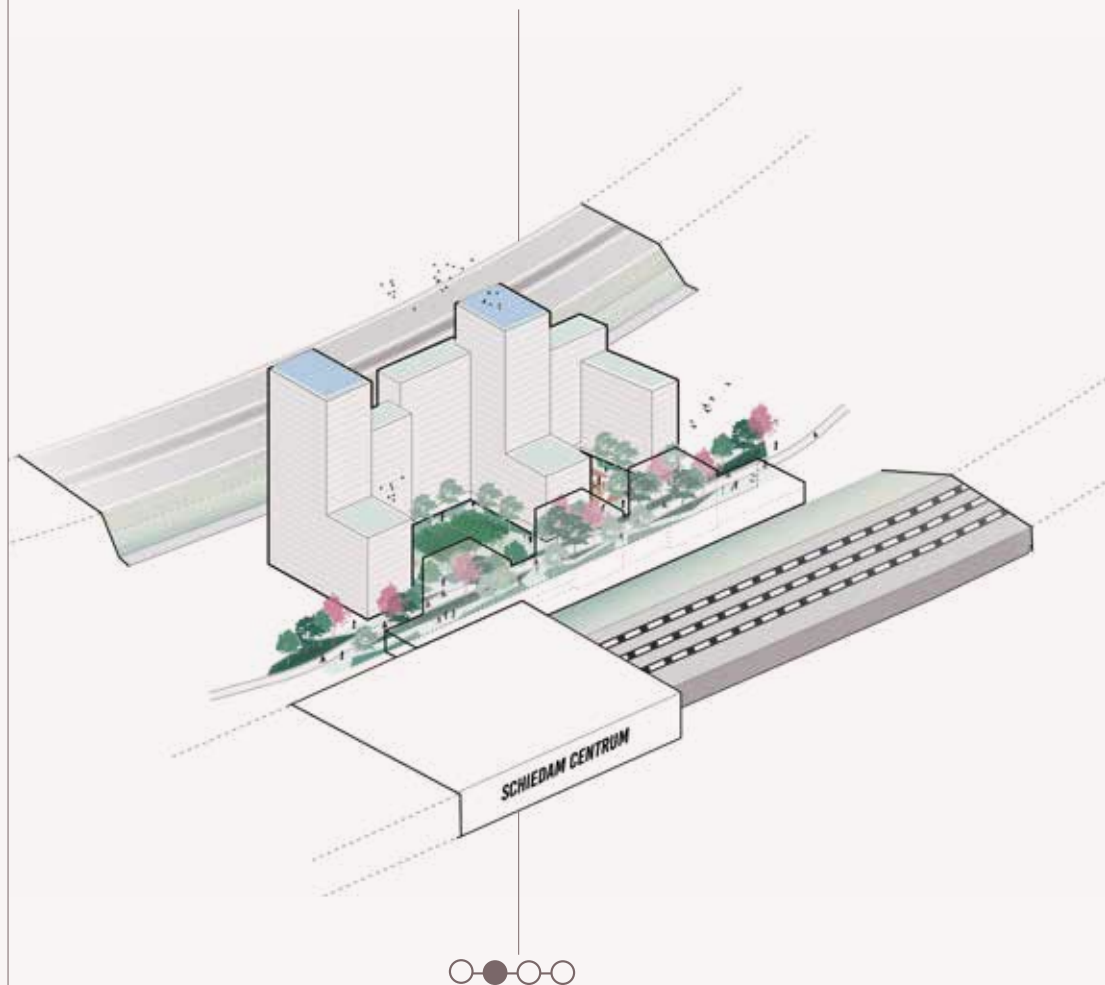
Slechts een klein deel van het woonprogramma zal hier een plek vinden, bijvoorbeeld in combinatie met zorg.

Forse hoogbouw domineert het beeld, de sfeer van dit gebied is vooral 'grootstedelijk'. De openbare ruimte faciliteert diverse verkeersstromen op een 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 Euroscop en het toekomstig Hotel de Veste zich bevinden.









## DE HOVEN

# GROENE CAMPUS

Het deelgebied De Hoven kent een campusachtige opzet met groene binnengebieden. Dit deel bestaat uit overwegend woonprogramma met veel studio's voor één- en tweepersoonshuishoudens, met in de plinten van de gebouwen collectieve voorzieningen zoals een fitness, huiskamer, gameroom, gym, wasserette, huismeester en een pick-up point voor boodschappen. Deze laagdrempelige voorzieningen zorgen voor contact tussen de bewoners en stimuleren spontane ontmoeting.



De Hoven bevat een aantal samengestelde gebouwcomplexen aan de A20 zijde, waarmee de binnengebieden in de luwte komen te liggen en zontoetreding gegarandeerd blijft. 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 ligt een lager volume, met een ritme van kleinere woongebouwen daar bovenop. Hier wordt gedacht aan wat grotere huurwoningen die boven een functionele voorzieningenplint (met o.a. een fietsenberging en een 'mobilityhub') worden gerealiseerd. Dit gebied zal intensief worden gebruikt.

De tijdelijke situatie langs het spoor bestaat uit een stapeling containers waar verschillende (creatieve) ondernemers hun plek kunnen vinden. Bijvoorbeeld een fietsmaker, grafisch ontwerper, meubelmaker of 3D print studio.

In de uiteindelijke situatie krijgen de ondernemers een nieuwe plek in de plinten.

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.

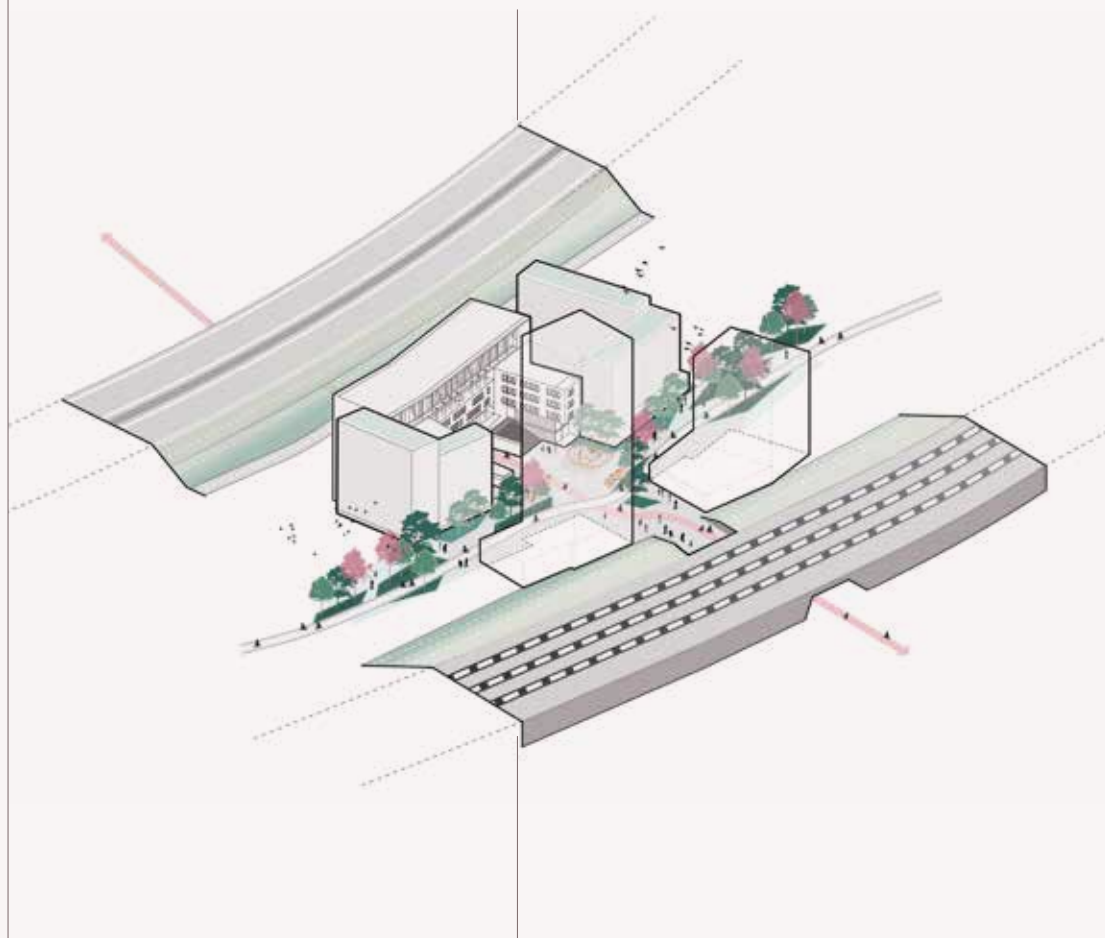
Het eerste hof wordt gekenmerkt door de typologie van een boomgaard. Een orthogonale opzet van kleinere fruitbomen die dicht bij elkaar worden geplant vormen een 'canopy' van groen en bieden bewoners natuurlijke beschutting, een intieme en rustige ruimte.

Het tweede hof bevat een verdiept plein, wat functioneert als speelplek, tribune of ruimte waar bewoners, bezoekers en passanten elkaar ontmoeten.









## SPORTPLEIN

# KRUISPUNT WAAR BEWEGEN CENTRAAL STAAT

Het Sportplein vormt een dynamische plek en één van de belangrijke verbindende loop- en fietsroutes door Schieveste. 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. Het Lentiz Life College, divers woonprogramma en verschillende voorzieningen in de plinten bepalen de sfeer van het gebied.



Het Sportplein initieert beweging en sporten, zowel voor de scholieren van Lentiz als voor de bewoners van het gebied. Niet met sterk afgeijnde 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, fitnessstoestellen en turnelementen.

Het Sportplein is 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.

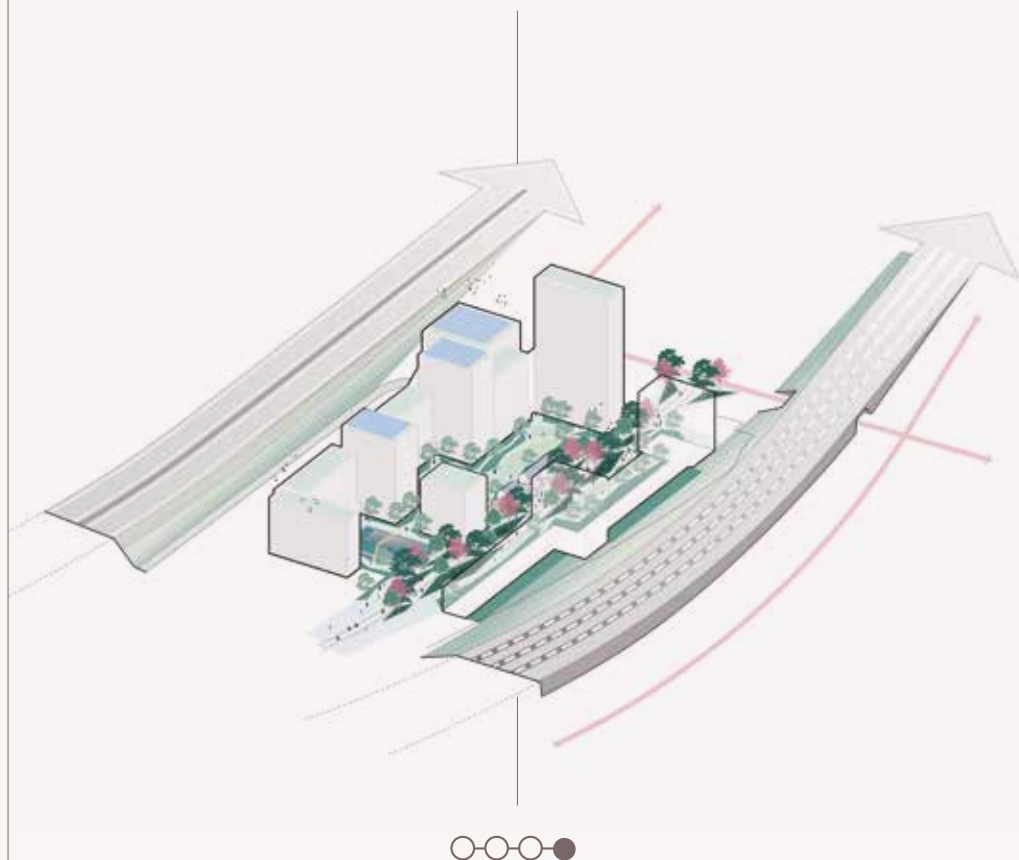
Door de bouwmassa's valt vanaf de middagzon op de zuidelijk gelegen trappen van het Lentiz, een ideale locatie om te recreëren. Naast sport- en speelvoorzieningen in de openbare ruimte komen in dit deelgebied een sportschool, een gezondheidscentrum en (gezonde) horeca in de plinten rondom het plein,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

Een strategisch geplaatst hoger gebouw op de symmetrieas van de Boerhaavelaan maakt Schieveste ook goed herkenbaar vanuit de nieuwe ontwikkelingen in Merwe-Vierhavens, M4H.









## DE TUINEN

# STEDELIJK WONEN IN EN AAN HET GROEN

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. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een lagere dichtheid en minder hoge gebouwen, met woonadressen aan de groene, openbare ruimte. Het gebied heeft een eigen, samenhangende uitstraling, waardoor het als een eenheid wordt herkend. Verspringingen, setbacks en vele woningentrees zorgen voor de menselijke maat en stimuleren interactie.



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 wat 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, met daarboven loftappartementen in twee lagen. Aan de oostzijde 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. Gebruiksgroen wordt voorzien in de vorm van open grasweides en twee rechthoekige elementen die de binnentuin structuur geven. Het eerste element vormt een vijver met twee waterstanden: een lage, normale waterstand waarbij alleen de hoge grassen, riet en waterbestendige vegetatie zichtbaar 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, om her te gebruiken in woningen en de openbare ruimte. De planten en substraatkorrels zuiveren het water op natuurlijke wijze, zodat een goede waterkwaliteit geborgd is. In de grootste van de twee tuinen bevinden zich moestuinen en de grote, collectieve kas. Programmatisch sluiten de moestuinen aan op de volkstuinten van Rotterdam, grenzend aan het plangebied.

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 fietsas via de groene enfilade.



CLICHY-  
BATIGNOLLES

## LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

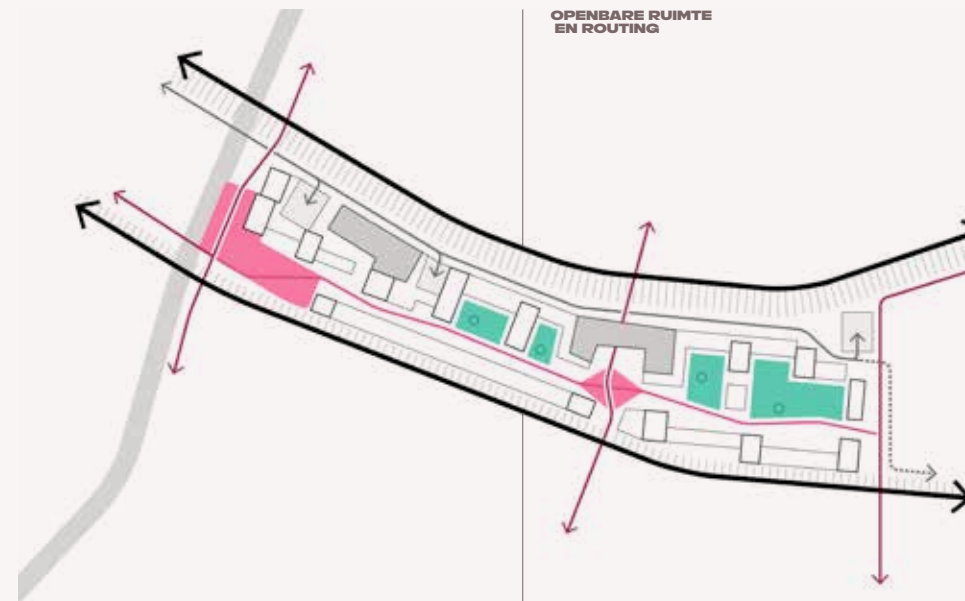
**Schieveste bevindt zich op een uitdagende plek, waarbij de harde randen en de context randvoorwaarden zoals geluid en fijnstof met zich meebrengen. De kwaliteiten van Schieveste als groen woonmilieu zullen in het gebied zelf moeten worden gecreëerd. De openbare ruimte speelt daarin een cruciale rol.**

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 volkstuinten 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.

OPENBARE RUIMTE  
EN ROUTING

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 volkstuinten 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:

- wild en ecologisch groen
- zichtgroen en privacy genererend groen
- recreatief- en gebruiksgroen.

Schieveste draagt bij aan de vergroening van de stad en aan de biodiversiteit; op gebouwniveau wordt onderzocht welke interventies mogelijk zijn met betrekking tot nest- en bijenkasten en andere diervriendelijke maatregelen.



# PRO GRAMMA MA

&  
RUIMTE-  
GEBRUIK

## HOOGSTEDELIJK

# WOON- EN WERKGEBIED

**Schieveste biedt een diversiteit aan (woon)programma's. 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 functies en woningen.

Dat betekent ook een mix van ondernemers. Niet alleen grootwinkelbedrijven, maar juist ook lokale ondernemers die het gebied kleur geven.

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.

## UITWERKING

# PROGRAMMA

**Het Masterplan gaat uit van totaal ruim 300.000 m<sup>2</sup> bvo programma. Een deel hiervan is bestaand vastgoed en is opgenomen in de nieuwe plannen.**

Het betreft de gebouwen waarin de DCMR gehuisvest is (ca. 15.000 m<sup>2</sup> bvo) en Lentiz Life College (ca. 10.000 m<sup>2</sup> bvo). Zoals nu ingetekend omvat de nieuwbouw ruim 275.000 m<sup>2</sup> 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 toelaat, omgezet kunnen worden in een regulier woonprogramma.



# 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 Centraal. 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 marktvrage en leefstijl van de Dynamische Stedeling.

Uit marktonderzoek is gebleken dat een groot deel van deze leefstijl op zoek is een betaalbare huurwoning in de directe nabijheid van voorzieningen en van een openbaar vervoersknooppunt.

Bij omzetten van het woonprogramma naar meer middelgrote- en grote appartementen zal het totaal aantal woningen fors gaan zakken. De totaal te verdelen 'koek' bedraagt immers zo'n 200.000 m<sup>2</sup> bvo woonprogramma en is niet eenvoudig verder te vergroten. 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.

## PROEFVERKADELING WONEN (OKTOBER 2019)

functie	omschrijving	aantal units	m <sup>2</sup> bvo	m <sup>2</sup> gbo	totaal m <sup>2</sup> bvo
Wonen - student	Studentenhuisvest.	450	33	22	14.850
Wonen - studio 1 p	Beleggershuur	300	36	24	10.800
Wonen - studio 2 p	Beleggershuur	700	59	40	41.300
Wonen - 2/3 k	Corporatie	170	89	61	15.130
Wonen - zorg	Zorginstelling	150	47	32	7.050
Wonen - 2/3k app	Beleggershuur / koop	600	90	65	54.000
Wonen - 3/4k app	Koop	300	116	84	34.800
Wonen - 5k app	Koop	180	129	95	23.220
Wonen - lofts	Koop	50	146	108	7.300
<b>Totaal</b>		<b>2900</b>			<b>208.450</b>

# CATEGORIEËN

**Het merendeel van het programma bestaat uit huurwoningen. De beoogde doelgroep, 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.**

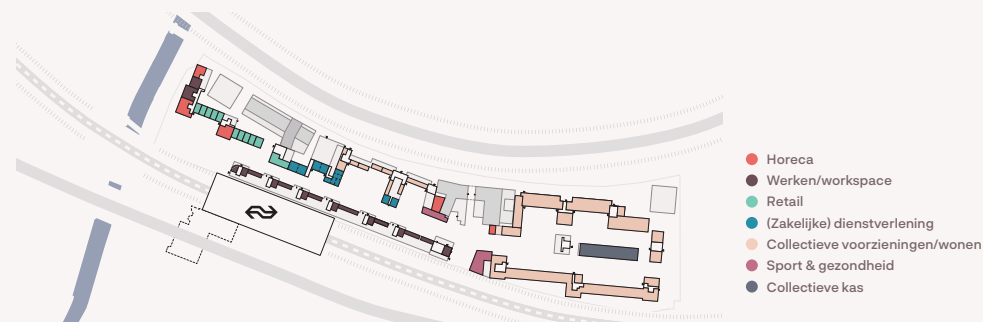
Deze flexibiliteit is ook terug te vinden in het aanbod, dat zal variëren van éénpersoons studio's tot grote woningen, geschikt voor gezinnen. Binnen het totale woonprogramma valt ongeveer 35% van de woningen onder de huurliberalisatie grens van € 720,- (2019). Daarnaast zal een substantieel deel (40-45%)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

## PLINTFUNCTIES



## RUIMTEGEBRUIK

Kantoor bestaand	15.000 m <sup>2</sup> bvo
School bestaand	10.000 m <sup>2</sup> bvo
Kantoor nieuw	20.600 m <sup>2</sup> bvo
Voorzieningen in plinten (deels 2-lagen)	12.200 m <sup>2</sup> bvo
Wonen	208.200 m <sup>2</sup> bvo
Parkeren (in parkeerhuizen)	27.600 m <sup>2</sup> bvo
Fietsparkeren (in plint naast spoor)	6.900 m <sup>2</sup> bvo
<b>Totaal programma</b>	<b>300.500 m<sup>2</sup> bvo</b>

## PLANUITGANGSPUNTEN

Netto plangebied	72.000 m <sup>2</sup>
Programma nieuw	275.000 m <sup>2</sup> bvo
Aandeel wonen	208.200 m <sup>2</sup> bvo
Ambitie woningaantal	3500 woningen

## DIFFERENTIATIE

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



**KANTOREN**

Op de locatie Schieveste is momenteel circa 25.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kunnen worden gerealiseerd.

Kantoren zijn in de afgelopen jaren veel duurzamer geworden. 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. Kantoorruimte in buurgemeente Rotterdam begint schaars te worden; Schieveste zou hier prima op in kunnen spelen.

**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.

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 (bijvoorbeeld Change=, IC Campus, Greystar) 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 de toekomst.

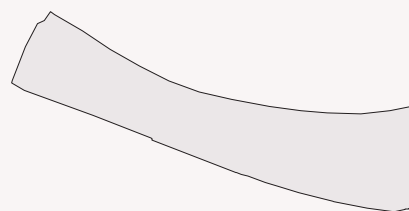
Door de keuze voor een bepaalde beukmaat kunnen later bijvoorbeeld drie kleine woningen worden samengevoegd tot twee grotere. Hiermee dient bij de bouw reeds rekening te worden gehouden. Dit geldt ook voor de wijze waarop de 'natte cel' wordt aangebracht. In de hotelwereld is het tegenwoordig gebruikelijk 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.

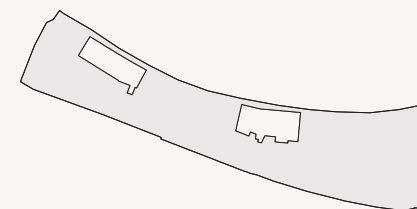
De plansystematiek en de bijbehorende modulaire parkeerhuizen kunnen hierop goed anticiperen. Het Masterplan kent een flexibele opzet, waardoor naar behoefte van de markt kan worden gebouwd aan producten die op dat moment gewenst zijn. We leggen maximale volumes vast, waarbinnen naar wens ontwikkeld en gebouwd kan worden.

**RUIMTEGEBRUIK**

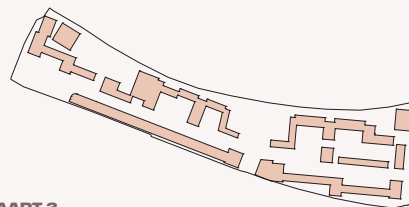
<b>TOTAAL</b>			
Bruto plangebied:	80.658m <sup>2</sup>		
DCMR + Lentiz:	8.498m <sup>2</sup>		
Netto plangebied:	72.160m <sup>2</sup>		
Nieuw bebouwd opp.	24.425m <sup>2</sup>	34% van netto plangebied	
Verhard	25.538m <sup>2</sup>	35% van netto plangebied	
Onverhard	22.197m <sup>2</sup>	31% van netto plangebied	



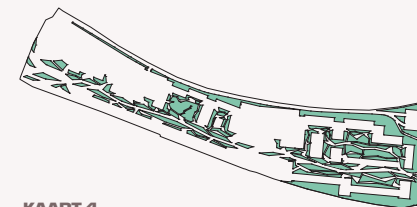
**KAART 1**  
Totaalplankaart (80.658 m<sup>2</sup>) met te behouden gebouwen (DCMR en Lentiz) en het netto plangebied. Dit is het terrein waarop het Masterplan van toepassing is.



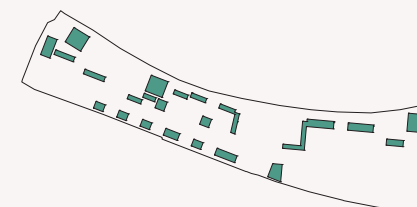
**KAART 2**  
Netto plangebied (72.160m<sup>2</sup>)



**KAART 3**  
Nieuw bebouwd oppervlak (24.425m<sup>2</sup>)



**KAART 4**  
Groen openbaar gebied



**KAART 5**  
Groene dakoppervlakken

# TOEKOMST BESTENDIG HEID

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.

Een belangrijk uitgangspunt is dat duurzaamheid meer is dan alleen een verantwoorde energie-huishouding en verantwoord materiaalgebruik.

Een grootschalige en fijne, groene woonomgeving op een uitdagende binnenstedelijke locatie zoals Schieveste, zonder auto's in het straatbeeld en van een menselijke maat, is vanuit een stedenbouwkundig en maatschappelijk oogpunt op zichzelf al een sterk duurzaam statement.

Wij hanteren daarbij vier pijlers: circulariteit, mobiliteit, klimaatadaptatie en gezondheid & welzijn.



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. 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.



**MATERIELENPASPOORT 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.

## 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.**

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 substantieel 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).





# 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 sterfstatistieken. 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.



# GEZONDHEID EN WELZIJN

**In het verlengde van ambities voorgesteld bij klimaatadaptatie, 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. 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.

# PLAN VAN AANPAK

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.

# PARTICIPATIE

**De ontwikkeling van Schieveste zal onvermijdelijk impact hebben op de omgeving. OCS hecht daarom veel waarde aan een zorgvuldig participatietraject. In de aanloop naar de totstandkoming van dit Masterplan hebben wij meerdere participatie-bijeenkomsten georganiseerd. De opmerkingen en reacties op het plan zijn waar mogelijk verwerkt.**

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.

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 belangrijker. 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 vervolgfases.

## STAKEHOLDERSANALYSE

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 kaderstellende 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.

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



## 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 ontwerpfasen. De invulling is vormvrij.

Het bevoegd gezag betreft 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.



## PLACEMAKING

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



# PLACEMAKING

## ENTHOUSIASMEREN

We willen bezoekers van Schieveste vanaf het eerste moment enthousiasmeren. Gestapelde zeecontainers zullen een tijdelijke invulling geven aan een ontmoetingsfunctie voor het gebied.

Hier bieden we startende ondernemers en creatieven de kans om te 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 geïnformeerd worden over de toekomstige ontwikkelingen op de plek.

## FACILITEREN

Schieveste zal in fasen 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 stellen we beschikbaar voor lokale initiatieven en evenementen. Enerzijds zijn we het aan onze stand verplicht om een locatie die zo centraal gelegen is beschikbaar te stellen voor initiatieven uit de omgeving. Anderzijds biedt dit ons de kans om toekomstige gebruikers al direct aan ons te binden en draagvlak te creëren voor de toekomstige invulling.



# PLANNING EN FASERING

Het Masterplan vormt de basis voor de verdere ontwikkeling 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.

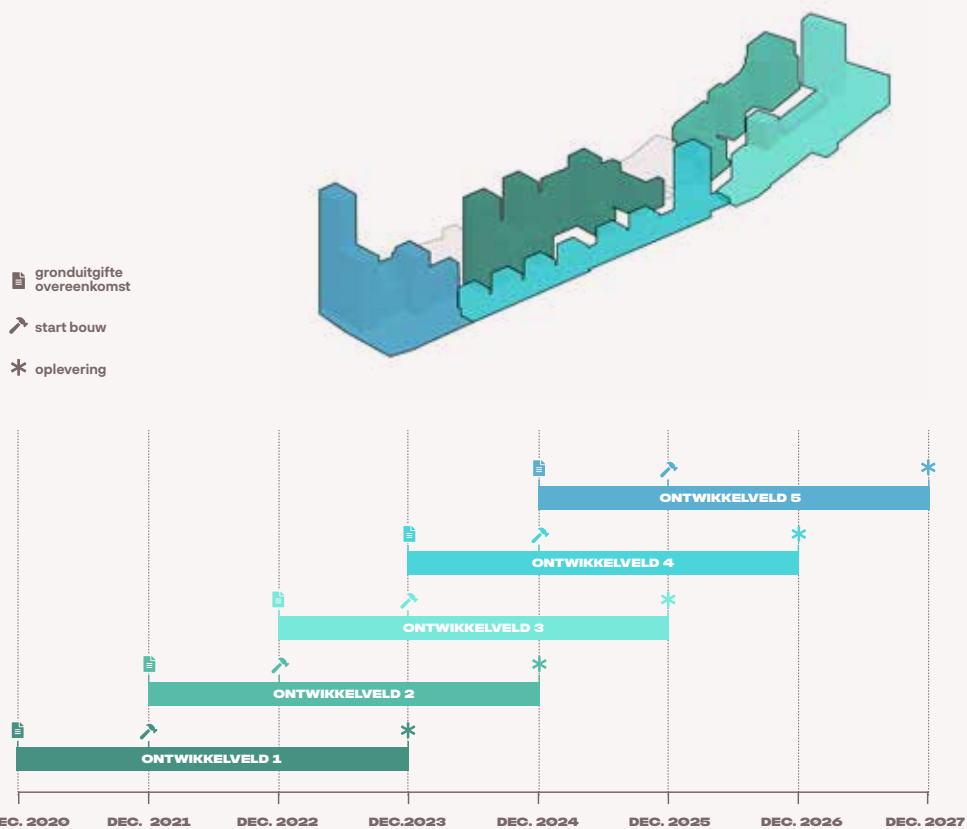
Een tweede factor die van grote invloed kan zijn, is de bereidheid van derden (denk aan de te verwerven gronden en opstellen en aan de medewerking van NS, ProRail en Rijkswaterstaat) om mee te werken aan de tot stand bringing van het Masterplan.

Ten derde is de realisatie van het Masterplan 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 waterbergingsystemen 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 geluid belast plan. Het is dus niet eenvoudig om een fasering aan te geven ten aanzien van 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.

Doel van OCS is om eind 2020 te komen tot een eerste gronduitgiftecontract met gemeente Schiedam.

## Globale fasering



## GOLOFON

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

**SCHIEVESTE**