

SCHIEVESTE:

Hoogstedelijke wonen tussen station Schiedam Centrum en de A20

OP EEN DEELS BRAAKLIGGENDE KANTORENLOCATIE ACHTER STATION SCHIEDAM CENTRUM KOMT EEN NIEUWE WOONWIJK. HET MASTERPLAN VOOR DIT LANGGEREKTE GEBIED WORDT DE KOMENDE TIEN JAAR GEFASEERD IN VIER DEELPLANNEN TEN UITVOER GEBRACHT. DEZE AMBITIEUZE ONTWIKKELING HEEFT BETEKENIS VOOR DE GEHELE ZUIDVLEUGEL VAN DE RANDSTAD.

De strook grond van acht hectare tussen de A20 en NS-station Schiedam Centrum werd zo'n twintig jaar geleden bestemd als kantorenlocatie. Vier jaar geleden deed KuiperCompagnons een planstudie naar woningbouw in dit gebied met de naam Schieveste. Het hieruit resulterende conceptplan voor een hoogstedelijke woonwijk, met drieënhalf duizend woningen, legde het bureau voor aan Van Omme & De Groot, zo vertelt Marco Dijkshoorn, directeur Projectontwikkeling bij deze ontwikkelende bouwer. "Wij zagen het als kansrijk, maar het was ons wel meteen duidelijk dat dit zo'n grote en complexe ontwikkeling is, dat we er goed aan zouden doen om hier met meerdere partijen aan te gaan trekken." VolkerWessels Vastgoed, Dura Vermeer en Synchron haptten toe. "Als vier samenwerkende ontwikkelaars hebben we het initiatief aangeboden aan de gemeente Schiedam. Deze was er heel ontvankelijk voor en heeft na een aantal gesprekken ons marktinitiatief omarmd."

Het initiatief leidde in december 2018 tot een grondreserveringsovereenkomst tussen Gemeente Schiedam en de Ontwikkelcombinatie Schieveste (OCS). "Hierbij is vastgelegd dat wij een masterplan zouden opstellen en dat de gemeente zou starten met het bestemmingsplan en het vergunningentraject", vult Marc van Os aan, Senior Ontwikkelmanager bij Dura Vermeer. Het proces

bereikte in september 2021 twee mijlpalen met een eerste gronduitgifteovereenkomst én de vaststelling van het bestemmingsplan.

WOONKWALITEIT

De realisatie van Schieveste past bij het rijksbeleid om binnenstedelijk te bouwen, zegt Job Posner, Regiomanager bij Synchron. "Dit plan sluit ook helemaal aan bij een ander beleidsuitgangspunt: woningbouw bij OV-knooppunten." Het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp dient uiteraard de hoge geluidbelasting van de A20 en het spoor op te vangen. "Aanvankelijk denk je: Kun je daar wel wonen?", erkent Hans Borsje, Regiomanager bij VolkerWessels Vastgoed. "Het kan, daar hebben we ons allemaal van verzekerd."

Tegenover de A20 zal de bebouwing een hoge rug opzetten, tegenover het spoor en het station is een iets lagere wand afdoende. "Dit geeft het binnengebied het karakter van een vallei", typeert Posner. De 'rug' langs de snelweg krijgt een hoogte van 45 meter. Hier bovenop komen een aantal hoogteaccenten van 70 tot 90 meter. Borsje: "Je krijgt een mooie getrapte overgang van hoogbouw naar maaiveld waardoor windgaten worden voorkomen." Het is aan KuiperCompagnons en de andere ingeschakelde architecten om de gebouwen verder tot in alle details te ontwerpen. "Geluid, bezonning, windhinder



Van links naar rechts;

Hans Borsje

(VolkerWessels Vastgoed)

Marco Dijkshoorn

(Van Omme & De Groot)

Job Posner

(Synchroon)

Marc van Os

(Dura Vermeer)

en dergelijke aspecten spelen allemaal een rol in het modelleren van de verschillende bouwmassa's", merkt Van Os op.

DE GROENE ENFILADE

Dé grote stedenbouwkundige troef van het plan is een lange, autovrije en groene structuur die de verschillende gebouwen en plandelen aaneenrijgt: De Groene Enfilade. "Als je straks over de Groene Enfilade wandelt of fietst, zal zich ter weerszijden steeds een levendig plein openen waar de gebouwen aan liggen", aldus Posner. Voor de stedenbouwkundige structuur van een enfilade, hier 800 meter lang, diende een nieuwbouwwijk in de Parijse voorstad Boulogne-Billancourt als

voorbeeld. Aan deze gebiedsontwikkeling, terrein van voormalige Renaultfabrieken, is door leden van Ontwikkelcombinatie Schieveste, de wethouders en gemeentebambtenaren van Schiedam een werkbezoek gebracht. Om vervolgens overtuigd van het daar gerealiseerde enfilade-concept terug te keren.

De buitenruimte zal, naar een ontwerp van DELVA Landscape Architecture & Urbanism, hoogwaardig worden ingericht, zowel de verharde delen als het groen. Het gebied krijgt een groot waterbergend vermogen met behulp van wadi's. De gebouwen worden uitgerust met daktuinen die voor vertraagde regenwaterafvoer zorgen. Een retentievijver kan bij extreme neerslag de overvloed aan water bergen en in het uiterste geval is afwatering op de Schie mogelijk. Op de hoogste daken worden PV-panelen gelegd. In warmte wordt voorzien met een systeem van aquathermie en warmte-koude-opslag (WKO). "We gaan meerdere bronnen in het gebied mijnen, waar we de gebouwen op aansluiten", legt Van Os uit.

*Artist impression
Schieveste*



ONDERGRONDS AFVALTRANSPORT

Innovatief in Schieveste is de manier waarop huishoudelijk afval wordt afgevoerd. Dit gaat gebeuren met een ondergronds afvaltransportsysteem (OAT).

Het bestaat uit een inwerpsysteem (met meerdere openingen voor afvalscheiding) dat via een buizenstelsel met afzuiging is verbonden met een eindstation aan de rand van het gebied. “We hebben in de woongebouwen dus geen containerruimtes die altijd smerig zijn en stinken”, zegt Borsje. Het OAT wordt geïnstalleerd in alle gebouwen inclusief de horeca en alle andere functies. Ook de afvalbakken in de openbare ruimte worden er op aangesloten. Er hoeven dan ook geen wagens van de reinigingsdienst rond te rijden.

DYNAMISCHE STEDELING

Dijkshoorn karakteriseert deze gebiedsontwikkeling graag met de term ‘Ultiem Verbonden’. Het slaat op de snelle fysieke verbindingen met zowel het centrum van Schiedam als met die van Rotterdam en Delft. “Maar ik bedoel er ook onze onderlinge samenwerking en de samenwerking met de gemeente Schiedam mee. In tweeënhalve jaar tijd een vastgesteld bestemmingsplan voor zo’n complex project, dat is geweldig. Daar mogen we ook de gemeenteraad en de betrokken ambtenaren voor bedanken. We kunnen volop gaan toewerken naar start bouw van het eerste plandeel.”

Schieveste wordt gefaseerd ontwikkeld in vier deelplannen: Schiekade, Schiehoven, Schieplein en Schietuinen. De plandelen krijgen elk een eigen sfeer die afgestemd is op de specifieke omgevingskenmerken. In Schiekade, dat direct aan de Schie ligt, komt een toren van 120 meter. In Schietuinen, dat grenst aan een volkstuinencomplex op Rotterdams grondgebied, is plek voor een hoeveelheid grondgebonden stadswoningen. Het totale woonprogramma van 208.200 m² voor het gehele plangebied is verdeeld in 35% sociale huur, 43% middelduur (<€ 1.000 huur en koop tot NGH-grens van € 325.000) en 22% vrije sector huur en koop. Naast woningen is 12.200 m² horeca, retail, en maatschappelijke voorzieningen gepland, hoofdzakelijk in de plinten. Verder wordt



*Artist impression
Schieveste*

voorzien in 27.600 m² parkeren in parkeerhuizen en 6.900 m² gebouwde fietsstallingen. De doelgroep is gedefinieerd als ‘Dynamische Stedeling: “Die is minder honkvast en gaat de graag de deur uit”, aldus Dijkshoorn. “Dat zijn niet alleen studenten en pas afgestudeerden, ook veel senioren hebben belangstelling. Maar gezinnen zullen hier net zo goed een woning weten te vinden.”

Schiehoven is het eerste plandeel waarvoor medio 2023 de palen de grond in gaan. De geprogrammeerde circa elfhonderd woningen bestaan uit een mix van studentenhuisvesting, middeldure en vrijesectorappartementen. Vijfzeventig procent valt in het segment betaalbaar: sociale huur, middeldure huur en koop tot de NHG-grens. Het woonprogramma wordt gecompleteerd met 2.100 m² commerciële ruimte, 246 parkeerplaatsen en circa 2.000 fietsparkeerplaatsen. Naar verwachting worden negenhonderd woningen in Schiehoven afgenomen door een belegger.

Het is duidelijk dat deze grote ontwikkeling een bredere uitstraling heeft dan de gemeentegrens van Schiedam. Vanuit de gehele zuidvleugel van de Randstad zal het nieuwe woningaanbod op belangstelling kunnen rekenen.