



SCHIEVESTE FASE 5

SCHIEVESTE FASE 5

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van de studie naar ontwikkelingsmogelijkheden van fase 5 van het project Schieveste te Schiedam. Deze studie is uitgevoerd door KCAP in opdracht van de Gemeente Schiedam. Binnen het gebied zijn naast de gemeente een tweetal stakeholders betrokken, te weten een hotelontwikkelaar/exploitant en een bioscoopontwikkelaar/exploitant.

Doel van de studie was om binnen een tijdsbestek van circa drie maanden, samen met de betrokken partijen, te komen tot een set uitgangspunten die uiteindelijk moeten leiden tot een nieuw en haalbaar plan.

Met deze studie is een nieuwe stap gezet naar een verantwoorde en passende ontwikkeling van fase 5 van Schieveste. Wij wensen iedereen die bij het vervolg berokken zal zijn veel inspiratie en plezier toe.

KCAP
Rotterdam/Schiedam, juni 2012

Proces

In februari 2012 heeft een intake plaatsgevonden. In deze intake hebben de stakeholders met hun adviseurs KCAP gevoed met hun uitgangspunten, wensen en dromen ten aanzien van de ontwikkeling. Hierna heeft KCAP de ontvangen informatie verwerkt tot een lijst met uitgangspunten, aangevuld met analysetekeningen en een werkmaquette.

Tussen februari en april is vervolgens een drietal ateliers/brainstormsessie georganiseerd met de stakeholders. Doel hiervan was het verkennen van ruimtelijk/programmatische uitgangspunten en bandbreedtes naar aanleiding van de uitgangspuntenlijst. Tijdens deze sessies hebben de betrokkenen onder leiding van KCAP oplossingsrichtingen geformuleerd op het gebied van programma, synergie, ontwikkelstrategie en haalbaarheid.

Tussen de atelierssessies heeft KCAP inhoudelijk aan het ontwerp

gewerkt en de input verwerkt van de atelierssessies. Hierbij is gebruik gemaakt van schetsmodellen en schetsen/tekeningen. Uit de laatste atelierssessie is een voorkeursmodel gedestilleerd.

Leeswijzer

Het plan voor fase 5 van Schieveste beslaat een drietal hoofdstukken die samen de kaders en richtlijnen bieden voor verdere uitwerking.

1. Getekend Programma van Uitgangspunten

Hierin is het voorkeursmodel opgetekend in de vorm van een "Getekend Programma van Uitgangspunten". Het getekend PVU bevat alle hoofdprincipes van het plan en kan in een volgende stap verder worden uitgewerkt tot een volwaardig stedenbouwkundig plan/ bouwplan.

2. Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk is voor beeldbepalende onderdelen aangegeven wat zich globaal dient af te spelen op niveau van het gebouw en de openbare ruimte. Onderdelen van het plan zijn nog op verschillende manieren uit te werken. In het beschrijven van de verschillende onderdelen van het beeldkwaliteitplan hanteren we stimulerende uitgangspunten, geen strikte regels. Uiteindelijk zijn de vertrekpunten bedoeld om kwaliteit te kunnen realiseren.

3. Voorbeelduitwerking (Plan per laag)

In het derde hoofdstuk worden de organisatie en onderlinge samenhang van de verschillende programmaonderdelen in een voorbeeld uitwerking getoond. Deze voorbeelduitwerking moet niet gelezen worden als een bouwplan, maar als een toets van de gezamenlijk ontwikkelde ruimtelijke en programmatische en verkeerskundige input. Dit model is ruimtelijk/kwalitatief aanvaardbaar voor alle betrokkenen en financieel toetsbaar op haalbaarheid.

4. Bestaande situatie

In het laatste hoofdstuk wordt in beeld de huidige situatie van de locatie weergegeven.

1. Getekend Programma van Uitgangspunten

Ligging

Schieveste Fase 5 is onderdeel van de ontwikkellocatie Schieveste ingebed tussen de A20, het spoor en de Schie. Het ligt aan de rand van Schiedam, binnen de ruit van Rotterdam en staat in directe verbinding met Kethel, Overschie, Nieuwland, Vlaardingen en Rotterdam. Schieveste is een tussenstation van de metroverbinding Capelle-Spijkenisse en van de treinverbinding Rotterdam-Den Haag-Amsterdam.

Locatie - afmetingen en afstanden

De locatie beslaat circa 3,75ha met een afmeting van ca 150 x 250 meter. Schieveste Fase 5 is te voet goed bereikbaar vanaf station Schiedam. Vanaf het centrum van Schiedam is de locatie goed te bereiken met de tram.

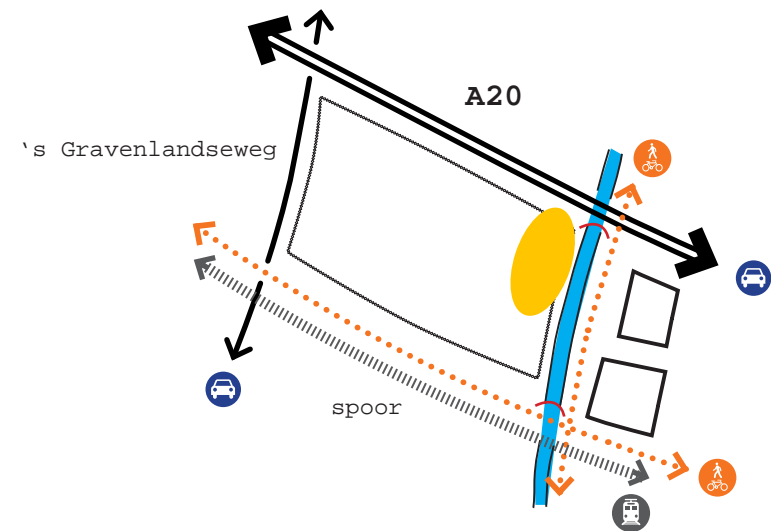


Locatie - bereikbaarheid

Schieveste Fase 5 heeft een gunstige ligging. Het ligt aan de A20 en in de naaste omgeving van station Schiedam en is daardoor goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Rondom de locatie lopen fiets- en wandelroutes die Schiedam verbinden met aangrenzende (deel)gemeenten.

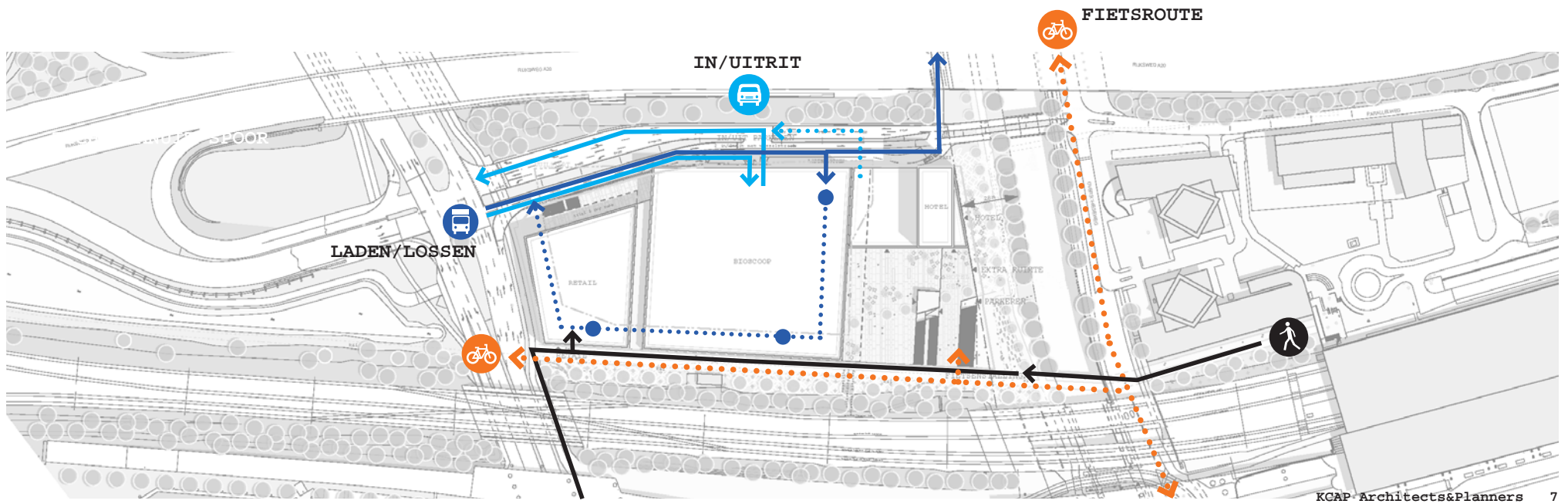
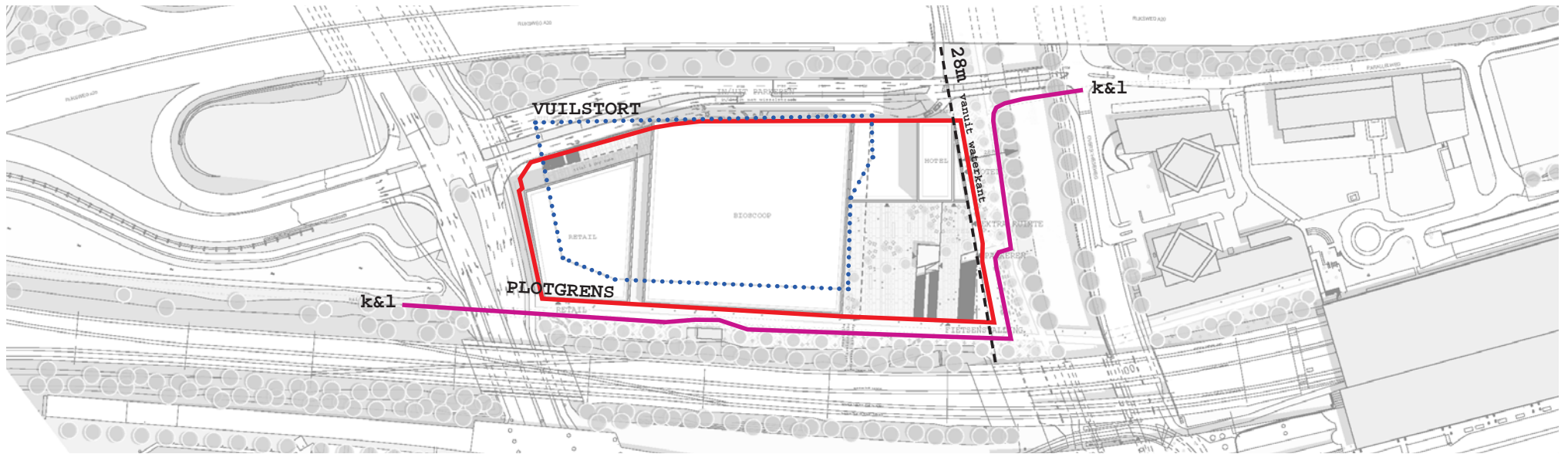
Routes en verblijfsplekken

De bestaande fiets- en voetgangersstructuur wordt uitgebreid. Er komt een heldere continue verbinding langs de Schie. Evenwijdig aan het spoor komt een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding waarvoor een brug voor langzaam verkeer over de Schie aangelegd wordt. Tussen de Schie en het gebouw is ruimte voor een verblijfsplek zoals een terras van het hotel. Zowel vanaf de 's Gravenlandseweg als vanaf de Overschieseweg kunnen auto's de Park&Ride benaderen. Om dit mogelijk te maken wordt vanaf de Overschieseweg een tweede brug aangelegd.



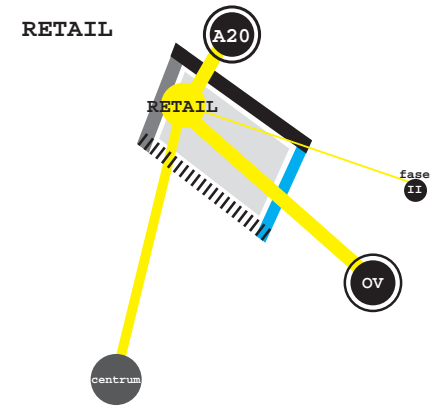
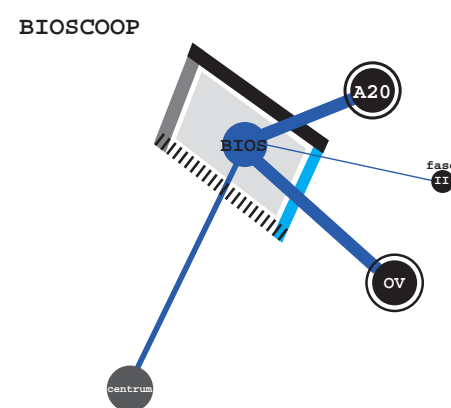
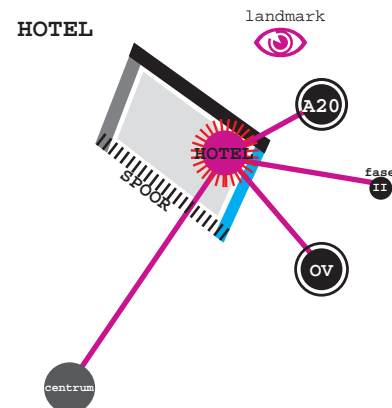
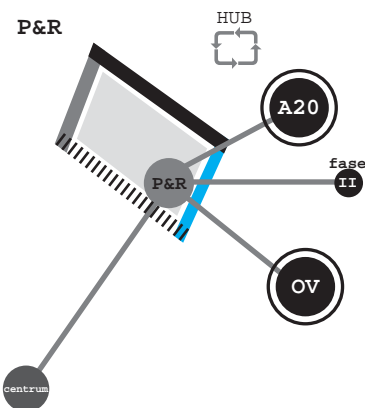
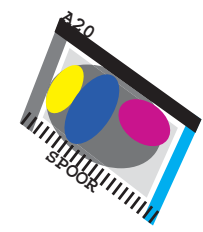
Randvoorwaarden & Ontsluiting

Nieuw ontwerp

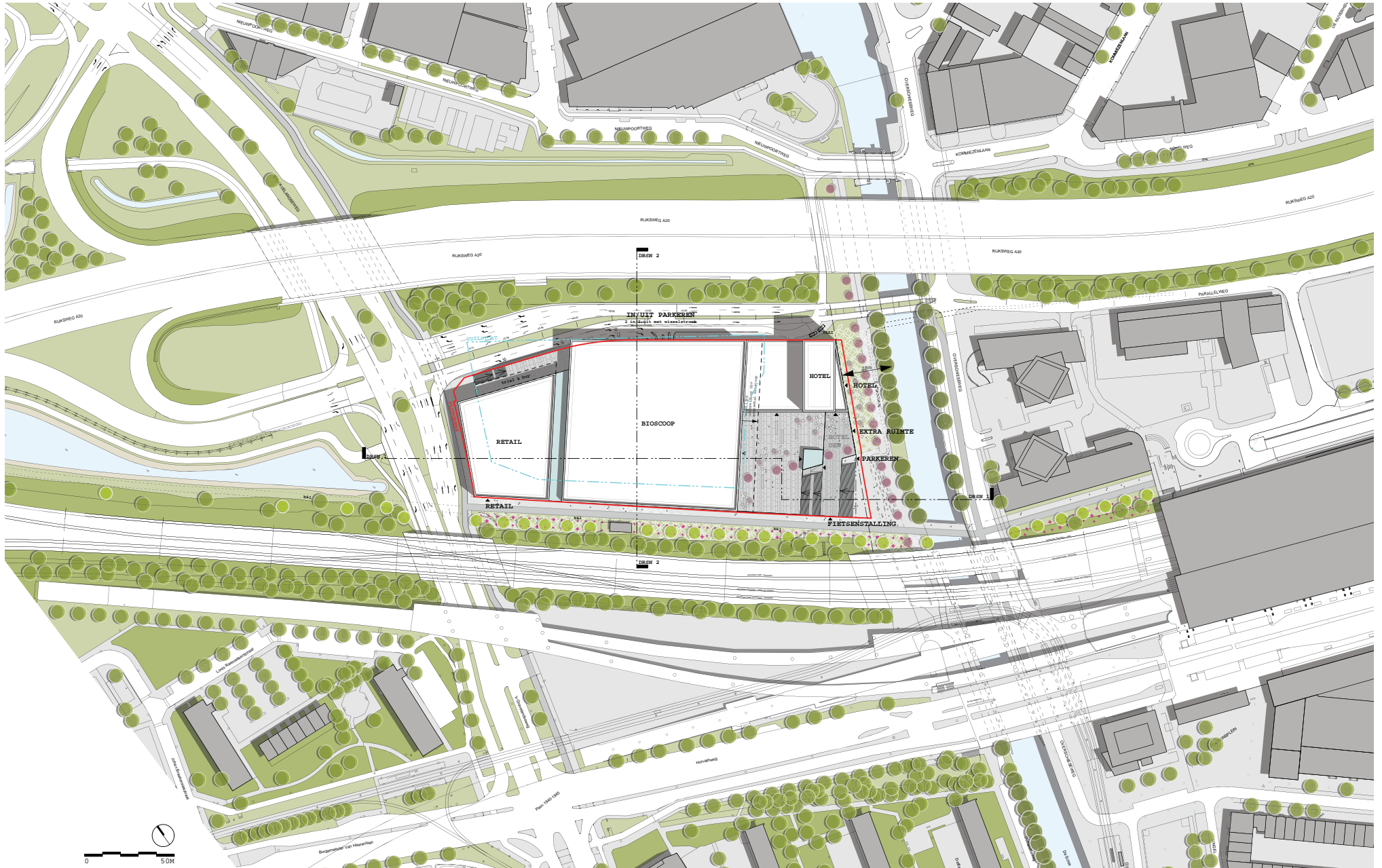


Programmaonderdelen

Organisatie



Situatie
Organisatie



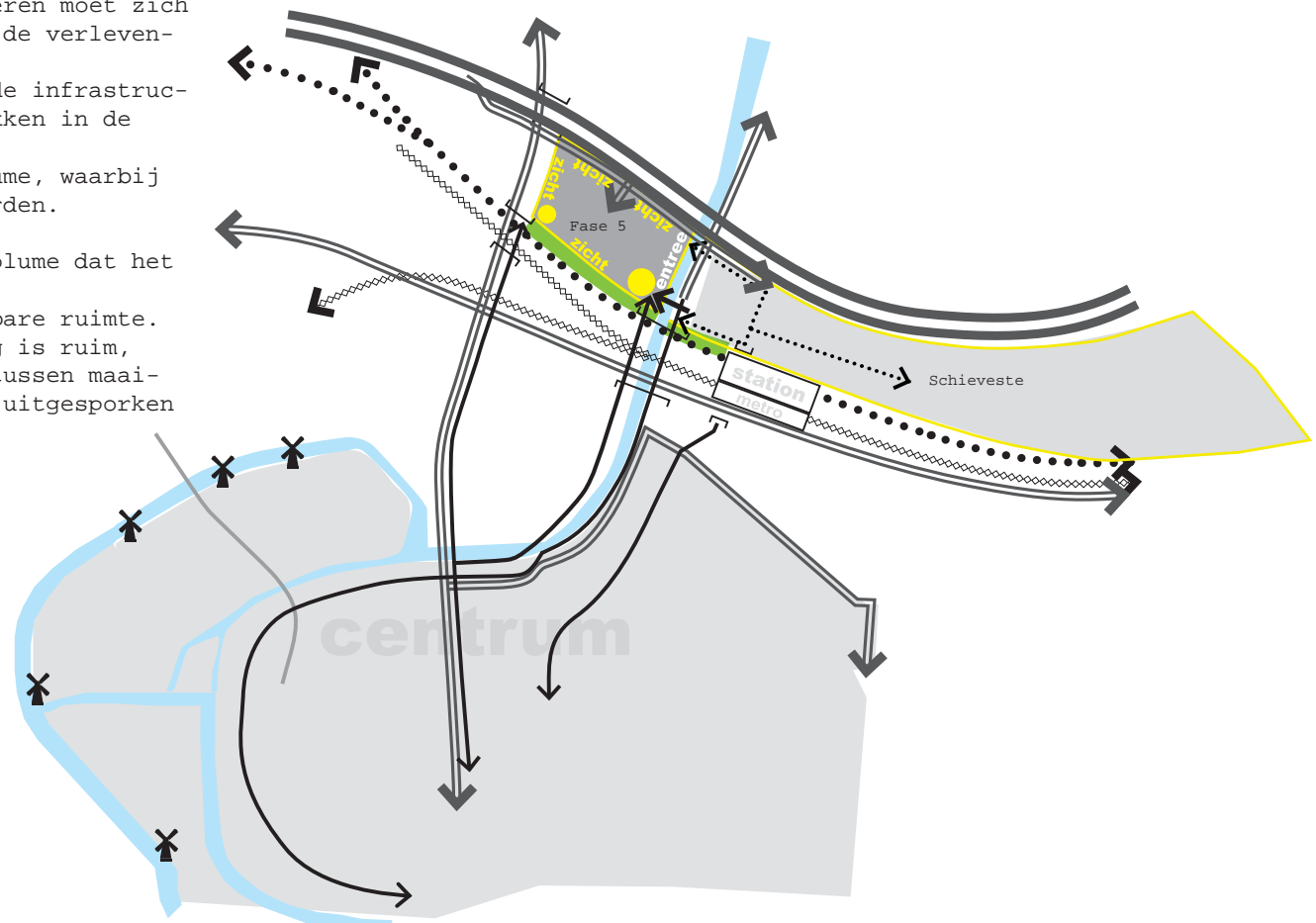
2. Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

Bebouwing

De ambitie is een blikvanger aan de stadsentree van Schiedam te maken. Schieveste Fase 5 heeft een strategische positie in het plan en behoeft daarom aandacht in de beeldkwaliteit. In de uitwerking van vorm en materialisering dient het een blikvanger aan de A20, het spoor, de Schie en de 's Gravenlandseweg te zijn.

De uitgangspunten voor Schieveste Fase 5 zijn:

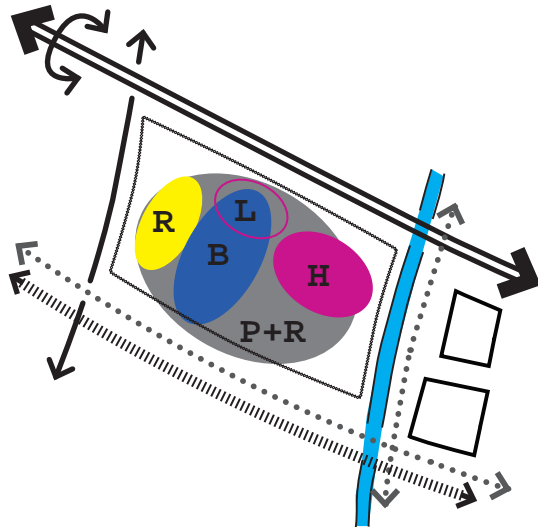
- Vier gezichten: een stedelijk en uitnodigend gezicht aan de A20, een groen en uitnodigend gezicht aan het spoor, een levendig en transparant gezicht aan de Schie en een groen en communicerend gezicht aan de 's Gravenlandseweg.
- Entree voor bioscoop, hotel, leisure en fietsparkeren moet zich maximaal richten op de Overschieseweg en deze zijde verlevendigen.
- Extraverte architectuur: de volumes reageren op de infrastructuur; transparante openingen op strategische plekken in de gevel gaan een relatie aan met de omgeving.
- Eenduidige, krachtige vormtaal van het bouwvolume, waarbij de verschillende volumes helder gearticuleerd worden.
- Horizontale geleiding in de opbouw.
- Parkeren vormgegeven als donkere 'voeg' in het volume dat het programma doet zweven.
- Grote gebaren in architectuur, verfijning in openbare ruimte.
- De entree van de retail aan de 's Gravenlandseweg is ruim, uitnodigend en licht vormgegeven. De verbinding tussen maai-veld en het bovenliggende programma wordt door de uitgesporken vormgeving zichtbaar gemaakt.



Conceptkaart

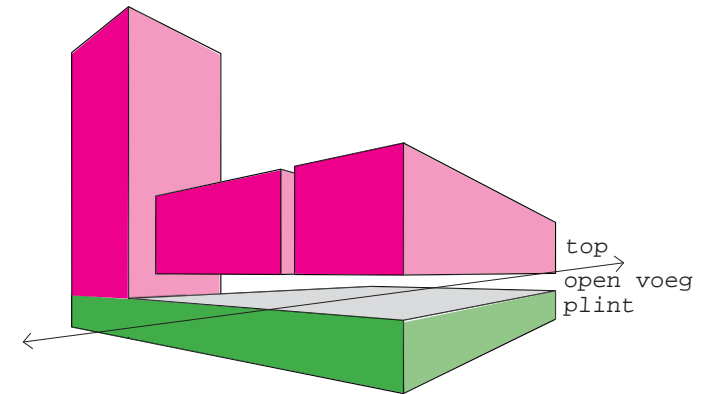
Programma

Op de locatie van Schieveste Fase 5 is ruimte voor een actief en publiek programma. Hier concentreren zich een bioscoop, een hotel, leisure en retail. Een grote gebouwde Park&Ride voorziet in de vraag naar parkeerplaatsen voor zowel Schieveste Fase 5 als voor treinreizigers.



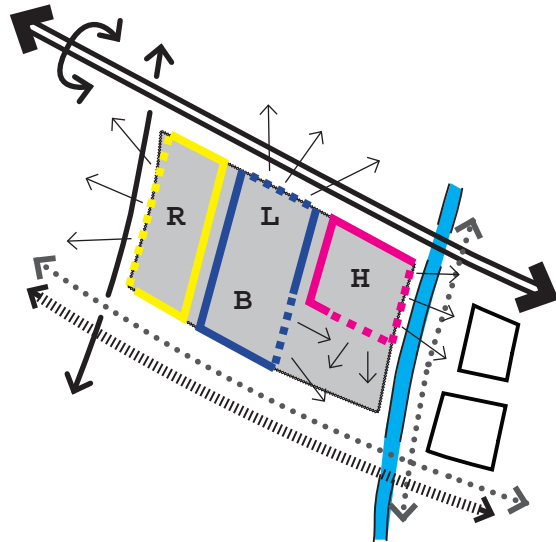
Geleding

Schieveste Fase 5 bestaat uit een herkenbaar gebouw dat is opgebouwd uit een plint en een top. Deze geleding beantwoordt aan de stedenbouwkundige context. Door de hogere ligging van de A20 en het spoor en de aanwezige vuilstort op de locatie, wordt het programma opgetild en in een ensemble van volumes aan het publiek gepresenteerd. De volumes komen te zweven boven de locatie. Een open voeg tussen de plint en de volumes schept ruimte voor een P&R.



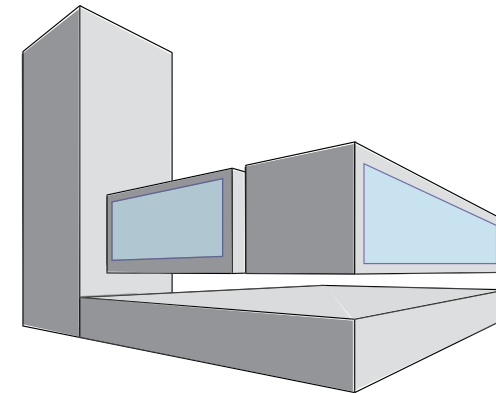
Top

Het programma is onderverdeeld in een drietal volumes; de bioscoop en leisure delen een volume, retail heeft een eigen volume en het hotel zit in de toren. Het ensemble van volumes dient een transparantie te hebben zodat een gesloten wand wordt vermeden. Door de volumes los van elkaar te ontwerpen en te variëren in kleur, volume en hoogte ontstaat maximale transparantie. Kleur- en materiaalsamenstelling zijn per volume verschillend, maar zijn op niveau van het gehele complex wel met elkaar afgestemd. Voor een belangrijk deel zijn de volumes gesloten.



De volumes zijn herkenbaar vanaf belangrijke punten. Op markante plekken bevinden zich grote openingen in de gevel waar het programma zich presenteert naar buiten; retail naar de 's Gravelandseweg, leisure naar de A20, de hotellobby en de bioscoop naar de Schie en het restaurant van het hotel naar het spoor.

Een royale trap leidt de bezoekers vanaf de Schie naar de entree van de bioscoop. De trappen maken onderdeel uit van een publiek plein, waar een terras mogelijk is.



open en gesloten



Sportgebouw - Ypenburg - FranzZiegler

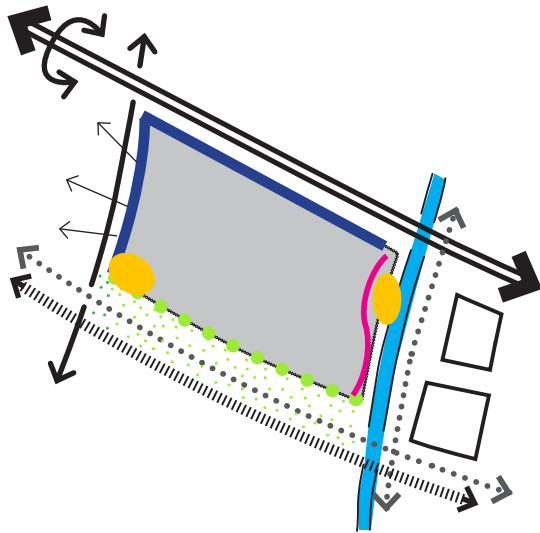


Siemens Kasino - Bruckner&Bruckner

4 Gezichten

De plint van Schieveste Fase 5 kent vier zijden met elk een eigen karakter. Aan de Schie dient het gebouw een open, levendige en transparante uitstraling te hebben. Ter hoogte van het hotel ligt een publiek plein. Aan het spoor heeft de gevel een stedelijke uitstraling en is de plint groen ingevuld. Langs de A20 en de 's Gravelandseweg heeft het gebouw een markant stedelijke uitstraling.

Vanaf de plint wordt het gebouw ontsloten, maar de plint omkadert ook de vuilstort en verbergt de logistiek voor het laden en lossen van de retail, de bioscoop en het hotel, de in- en uitrit van de parkeergarage en het parkeren van bezoekersbussen.



Plint

De plint is een dichte doos van een laag die de vuilstort omkadert.

De entree tot het dek met de bioscoop en leisure bevindt zich aan de zijde van de Schie en wordt vormgegeven door middel van een grote trap. Aan deze zijde bevindt zich ook de entree tot de lobby van het hotel. Er is ruimte voor additioneel programma zoals een cafetaria met een terras aan de Schie. Grote aaneengesloten stukken dichte gevel moeten worden vermeden. De plint is hier attractief voor passanten.

Aan de spoorzijde van het gebouw is de toegang tot de fietsenstalling en het retailprogramma. De gevel krijgt een groene invulling dat aansluit bij het groene karakter van de buitenruimte. Dit kan vormgegeven worden door middel van bijvoorbeeld een hekwerk met hедера of duurzame gevelpanelen, bestemd voor een groene invulling.

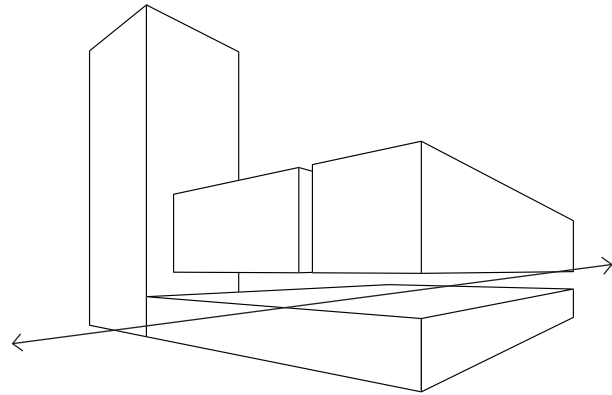
Langs de A20 is de toegangsweg tot de expeditie en het busparkeren op maaiveld en de Park&Ride in de voeg. De gevel is stedelijk vormgegeven. Op de toegangen na kan de gevel gesloten blijven. De entree tot de Park&Ride maakt een welkome indruk en oogt uitnodigend en toegankelijk.



Verticale tuin - Avignon - Patric Blanc

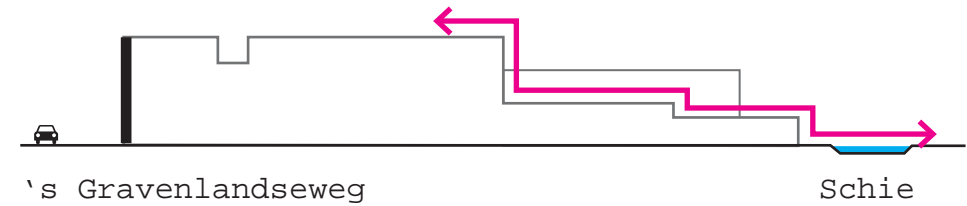
Voeg

De Park&Ride zit in de open voeg van het gebouw. Aan de zijde van de Schie grenst het hotel en de trap als toegang tot het programma aan de Park&Ride. De auto's mogen van buitenaf gezien worden maar het uiterlijk van de parkeervoorziening maakt wel nadrukkelijk onderdeel uit van de ontwerpopgave. De gevel kan geheel open zijn of voorzien worden van een geperforeerd scherm. Het scherm laat in de avond licht door waardoor het lijkt alsof het ensemble van volumes opstijgt. Op de dag zal het ogen alsof de volumes zweven.



Opbouw

Schieveste Fase 5 dient een sterk stedelijk front te hebben naar het spoor, de 's Gravenlandseweg en de A20. Richting het station trapt het gebouw juist af en sluit het aan op de Schie en Schieveste Fase 2.



Mountain Dwellings - Kopenhagen - BIG



Transferium - Barneveld - VHP



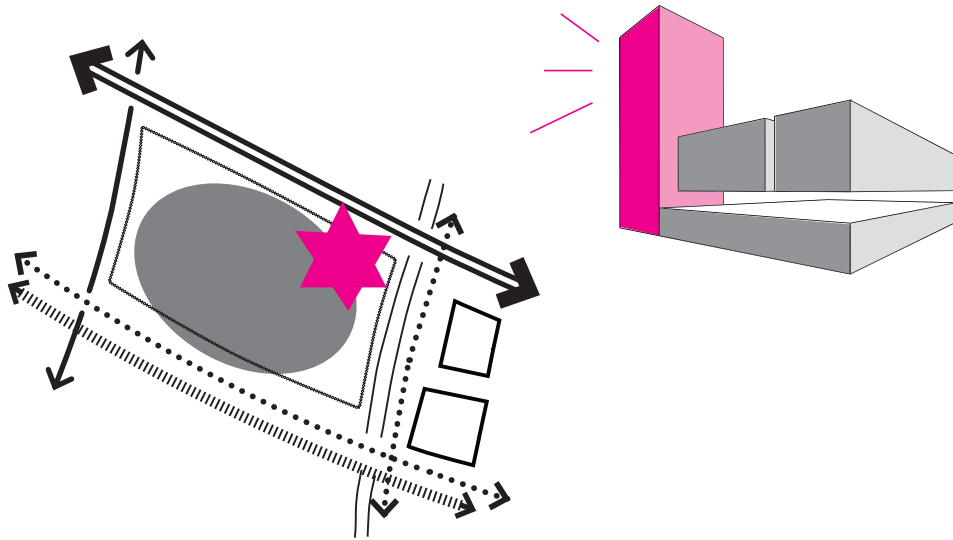
The Whale - Amsterdam - Cie



Mountain Dwellings - Kopenhagen - BIG

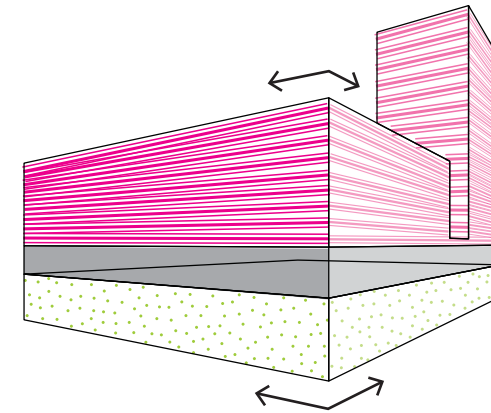
Accent

Als onderdeel van het ensemble van dozen is een hoogteaccent gesitueerd op de hoek Schie-A20. Hierin wordt het hotel geprogrammeerd. De toren heeft een hoogte van 36 a 45 meter en presenteert zich duidelijk naar de A20.



Alzijdigheid

Zowel plint, als voeg, als de dozen zetten zich qua gevel de hoek om. Dit om achterkantsituaties en dode hoeken aan de openbare ruimte te voorkomen.

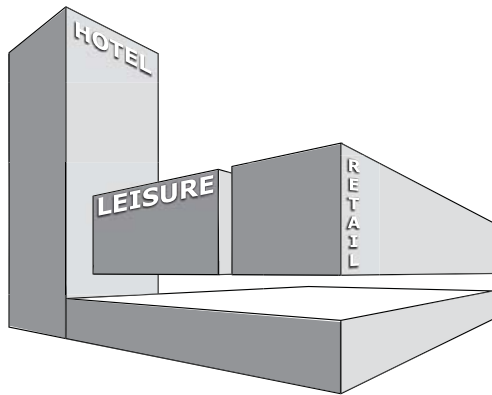


Amsterdam - NeutelingsRiedijk



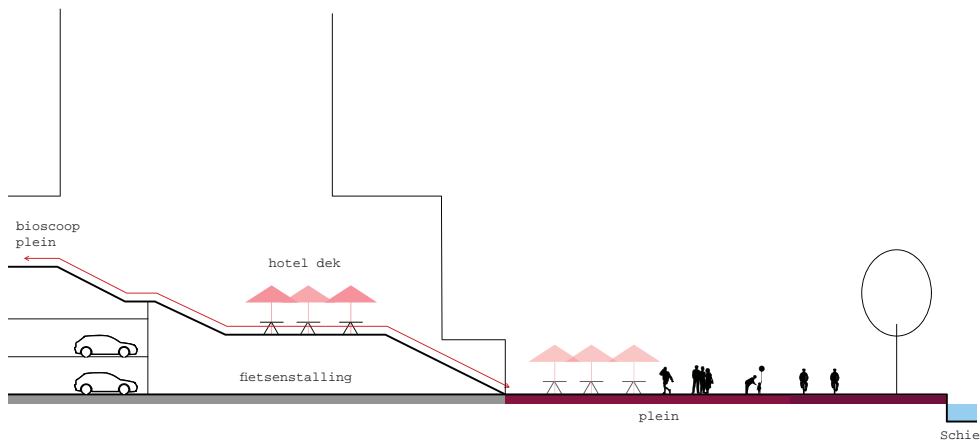
Reclame

Aan elke zijde van Schieveste Fase 5 wordt het programma aan het publiek gepresenteerd door middel van een grote tekst op de gevel. De tekst is voor elk programmaonderdeel consequent vormgegeven en gematerialiseerd.



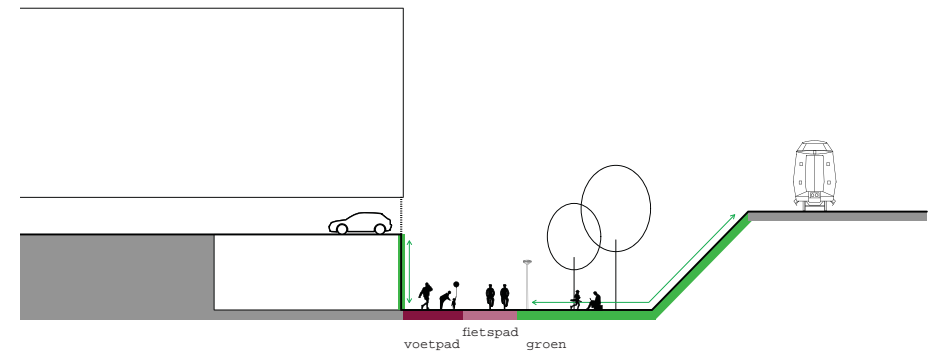
Gezicht: Schie

Aan de Schie heeft het gebouw een levendige en transparante uitstraling. Dit komt terug in de beleving op straatniveau. Ter hoogte van het hotel is er een verbijzondering in de bestrating en is er de mogelijkheid voor een terras. Een zachte overgang naar de Schie wordt gemaakt met een groene zone. Ter hoogte van de trappen is ook de toegang tot de parkeergarage. De functies die hier zijn gesitueerd zijn aan de zijde van de Schie voorzien van een uitnodigende toegang en uitstraling, in aansluiting op het openbaar gebied.



Gezicht: Spoor

Tussen het spoor en het gebouw wordt een zachte kant gecreeerd met een overwegend groene signatuur. Tussen het natuurlijk groen langs het spoor en de groene gevel van de plint loopt een voetpad en een fietspad die een verbinding leggen tussen het centraal station en de 's Gravenlandseweg. De route wordt goed verlicht. In de groene zone langs het spoor is er ruimte voor verblijf.



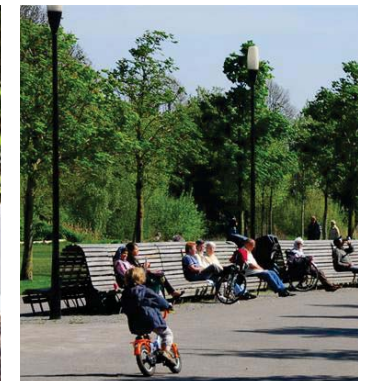
Trap met zitelementen - Tuborg - Moller



Verbijzondering in bestrating



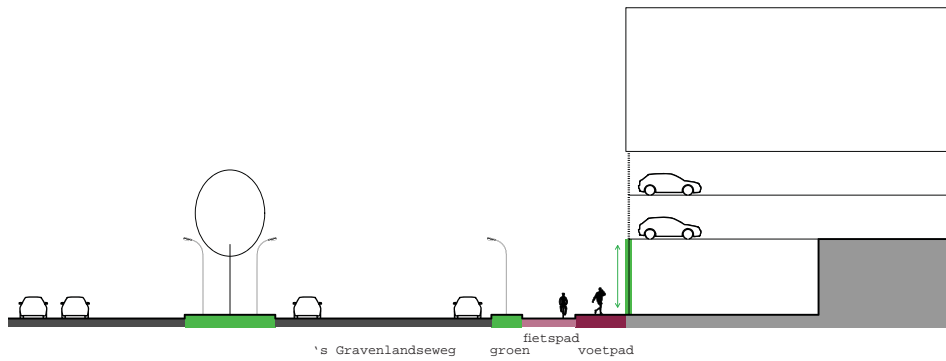
Pegaso Park - Madrid - West 8



Park Frankendael - Sant&Co

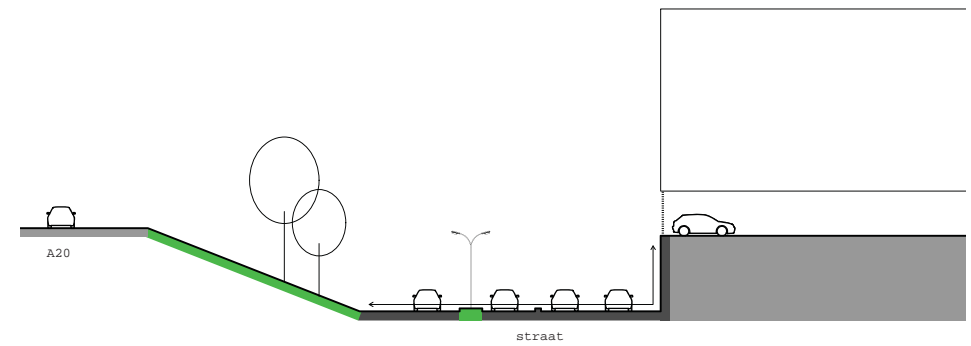
Gezicht: 's Gravenlandseweg

De groene gevel van de plint sluit direct aan op de stoep en aangrenzend fietspad. Een smalle groene zone creëert afstand tussen de weg en het fietspad.



Gezicht: A20

Tussen De A20 en het gebouw komt een nieuwe weg die een verbinding maakt tussen de 's Gravenlandseweg en de Overschieeseweg. Het meeste verkeer zal van de 's Gravenlandseweg komen. De nieuwe weg ontsluit de P&R van Schieveste Fase 5. Zowel de straat als de gevel van de plint hebben een harde en stenige uitstraling. Deze zijde is goed verlicht.



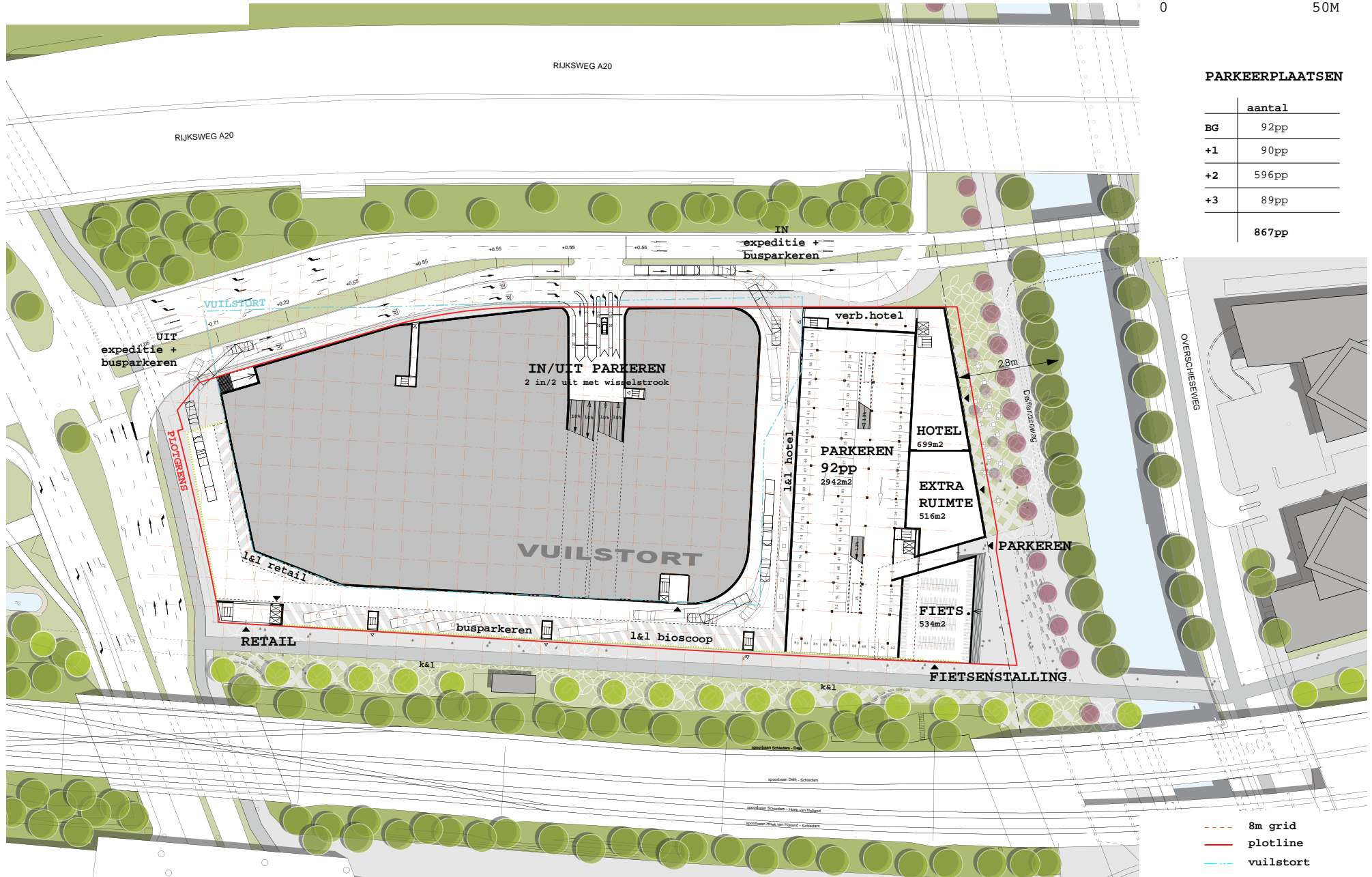
3. Voorbeelduitwerking (Plan per laag)

Impressie

Vanaf Schie



Begane grond



PARKEERPLAATSEN

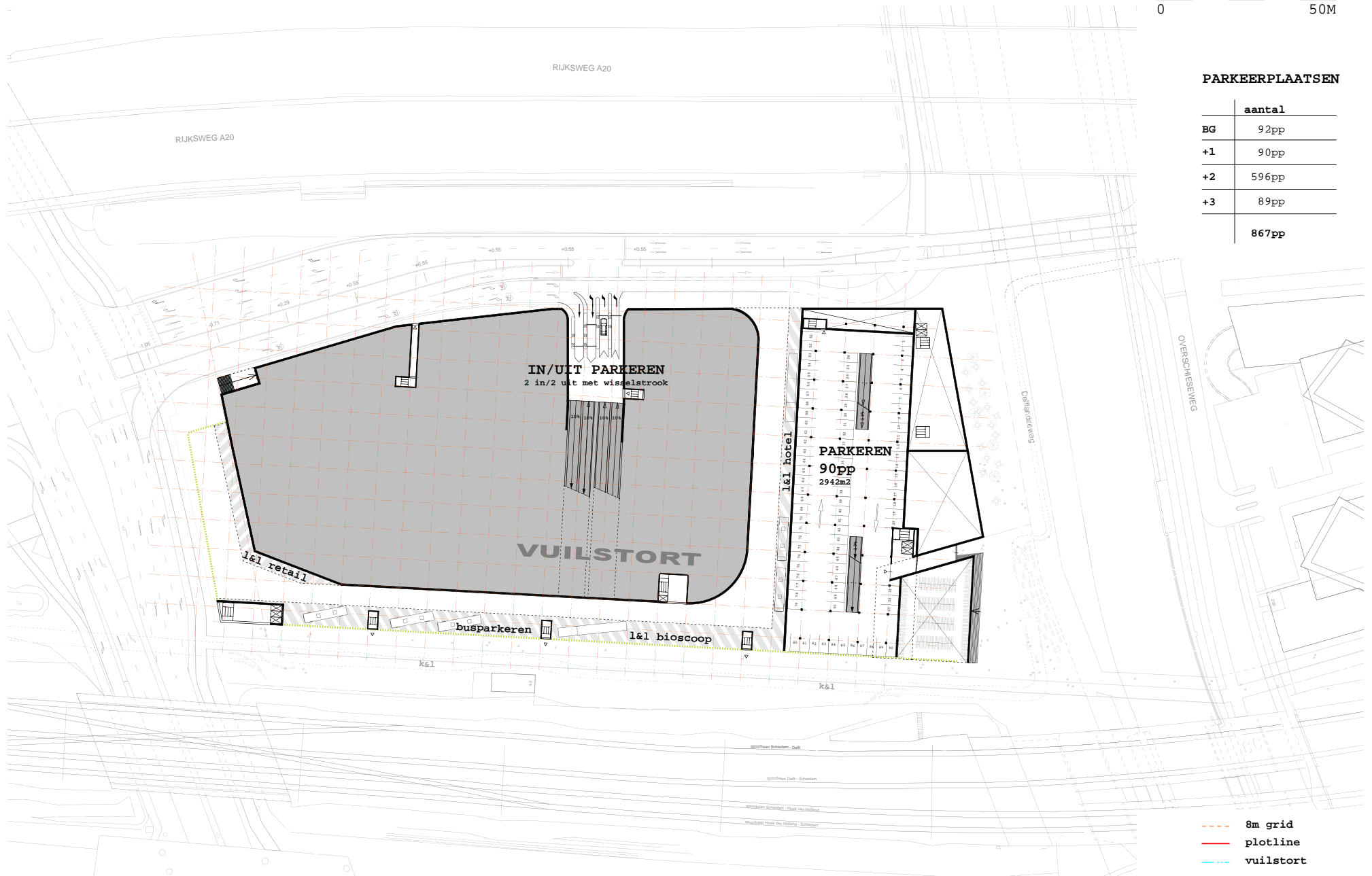
	aantal
BG	92pp
+1	90pp
+2	596pp
+3	89pp
	867pp

- - - 8m grid
- plotline
- - - vuilstort

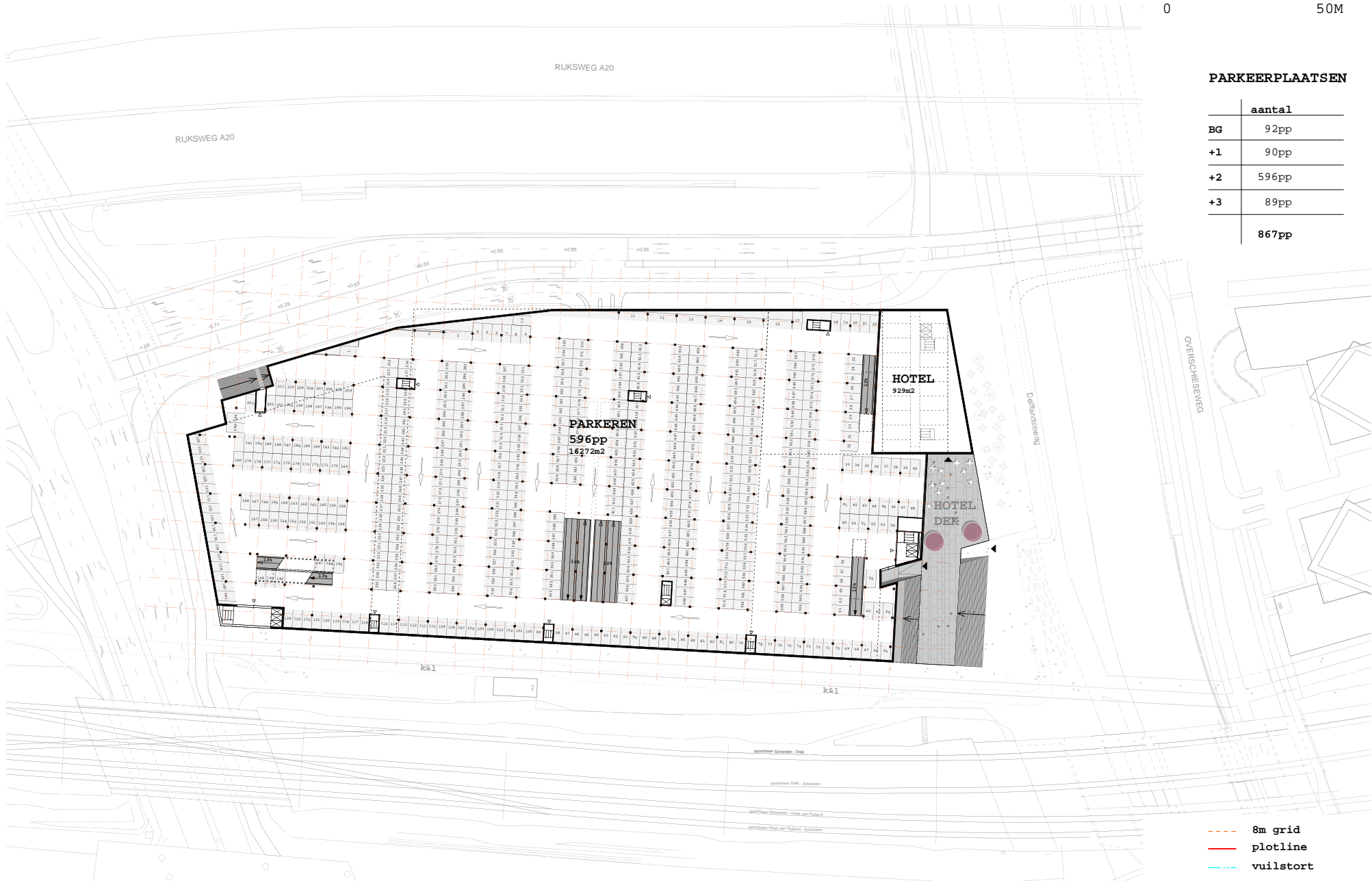


PARKEERPLAATSEN

	aantal
BG	92pp
+1	90pp
+2	596pp
+3	89pp
	867pp



- - - 8m grid
- plotline
- - - vuilstort

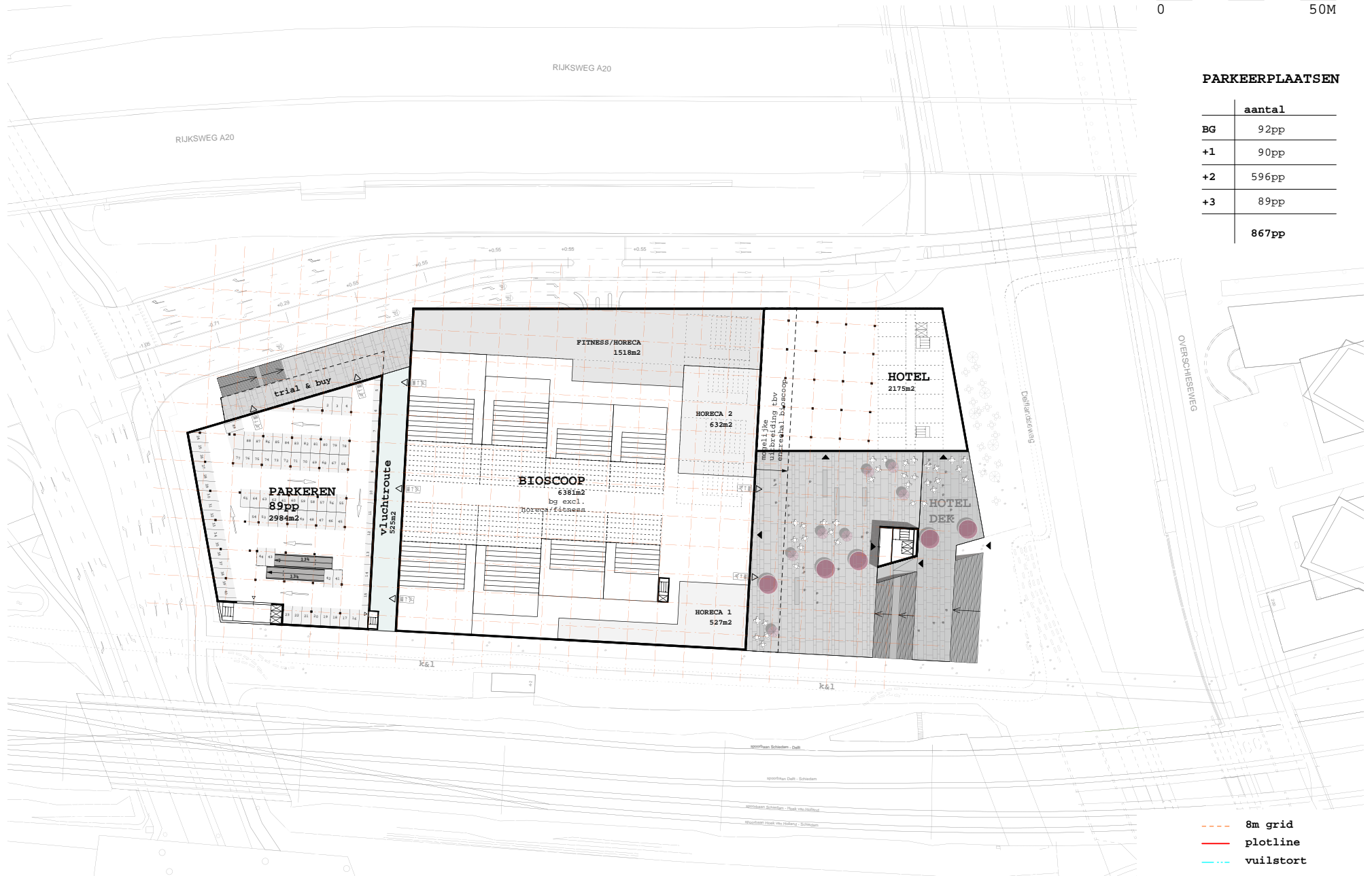


	aantal
BG	92pp
+1	90pp
+2	596pp
+3	89pp
	867pp



PARKEERPLAATSEN

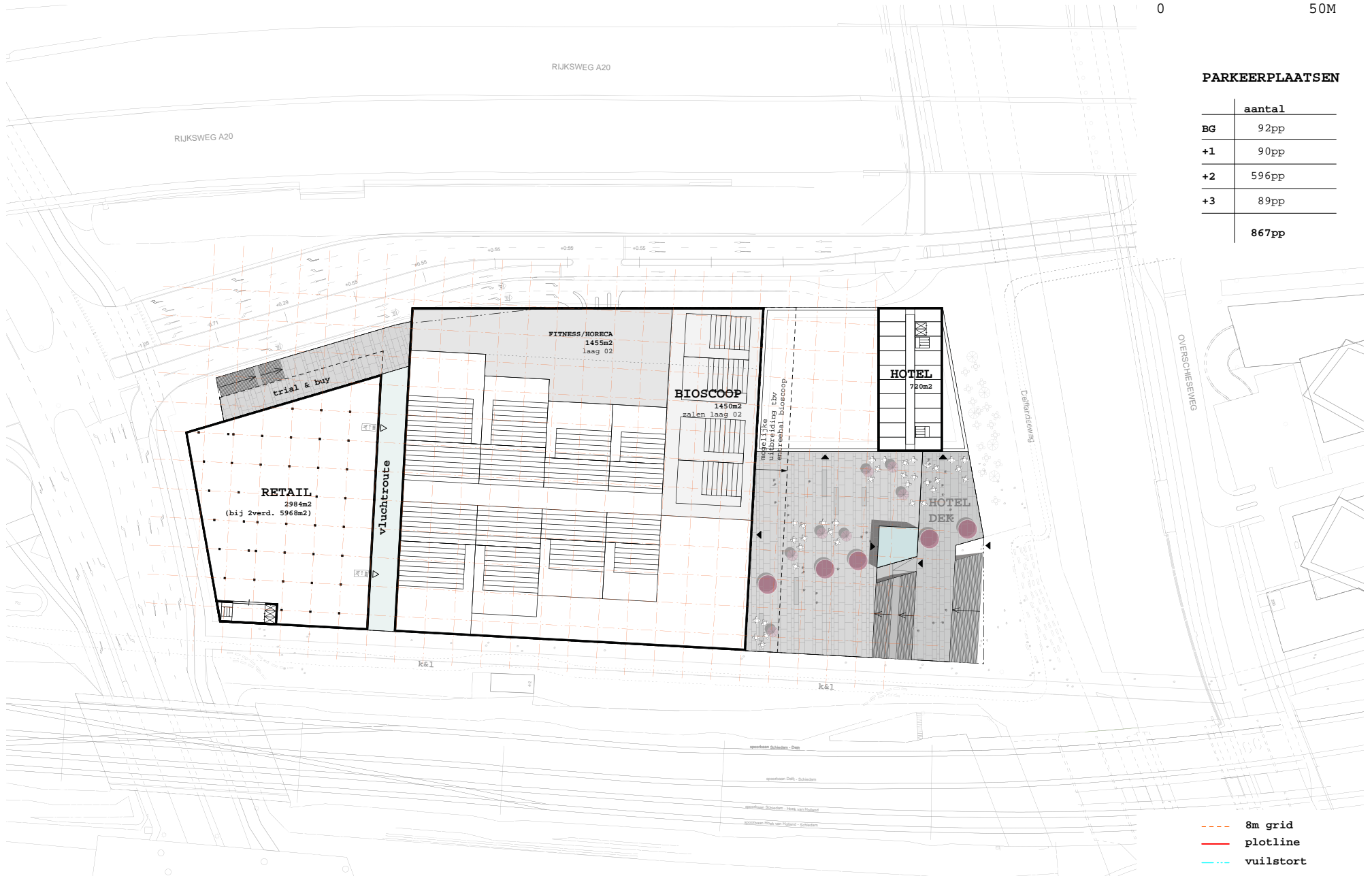
	aantal
BG	92pp
+1	90pp
+2	596pp
+3	89pp
	867pp

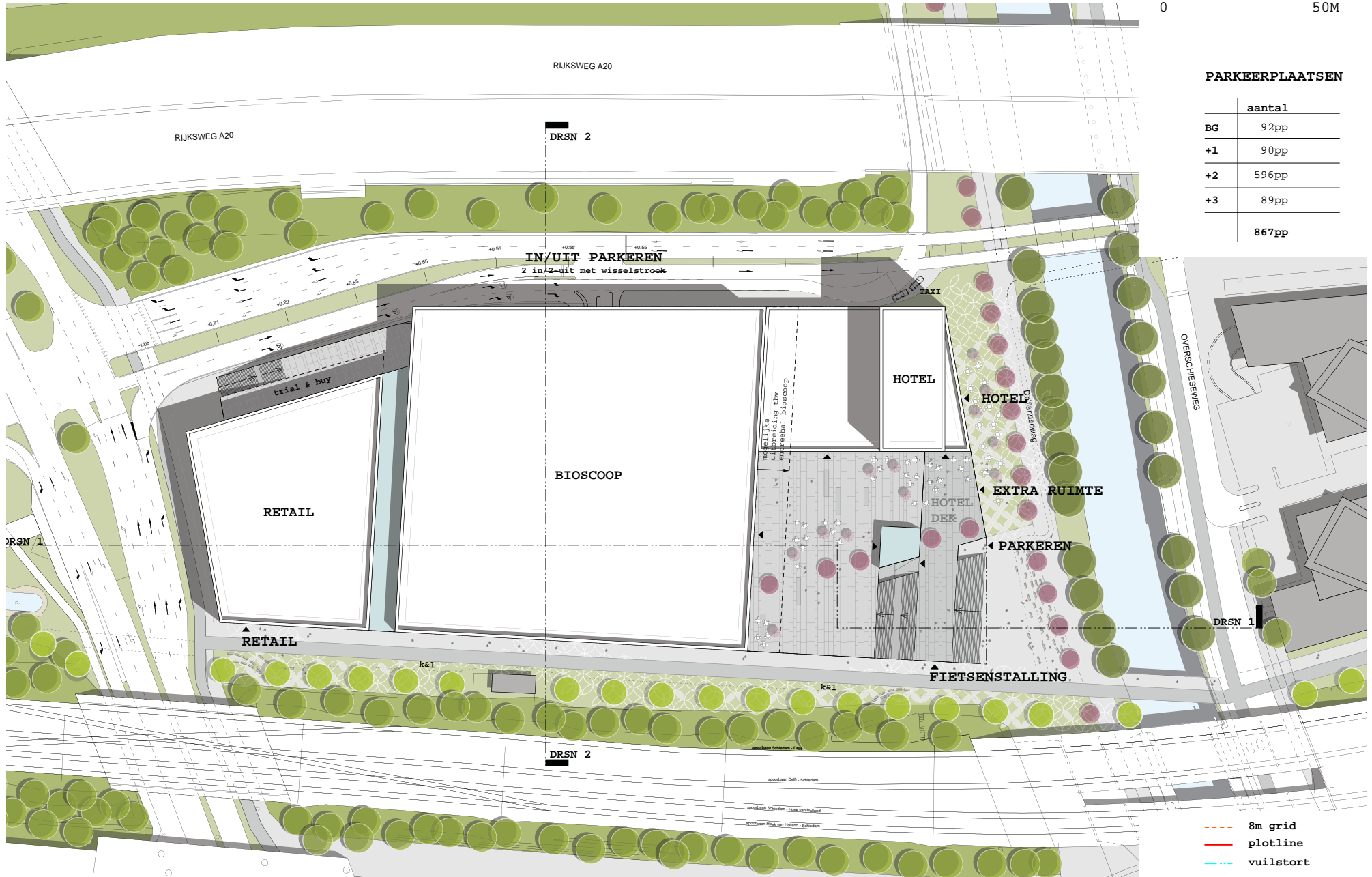




PARKEERPLAATSEN

	aantal
BG	92pp
+1	90pp
+2	596pp
+3	89pp
	867pp





PARKEERPLAATSEN

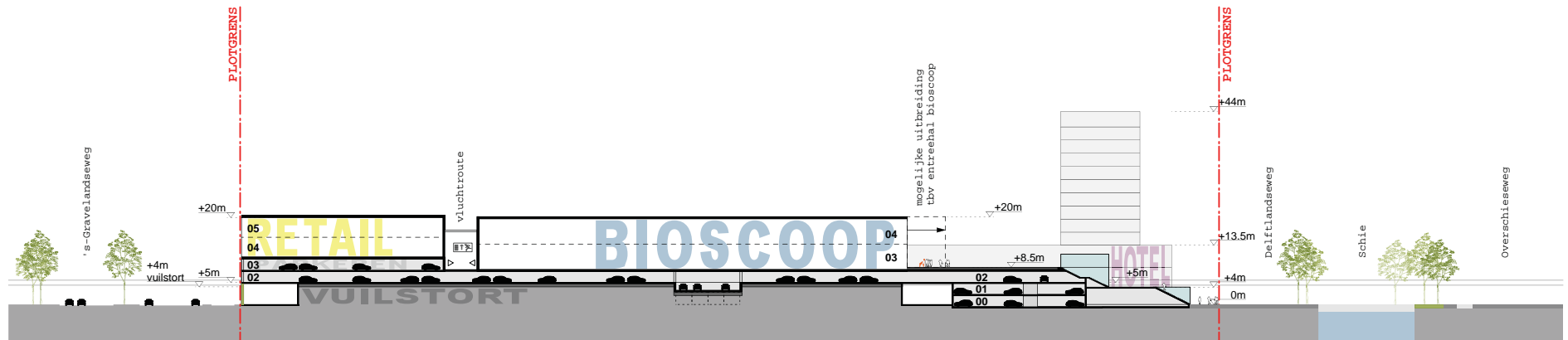
	aantal
BG	92pp
+1	90pp
+2	596pp
+3	89pp
	867pp

Impressie

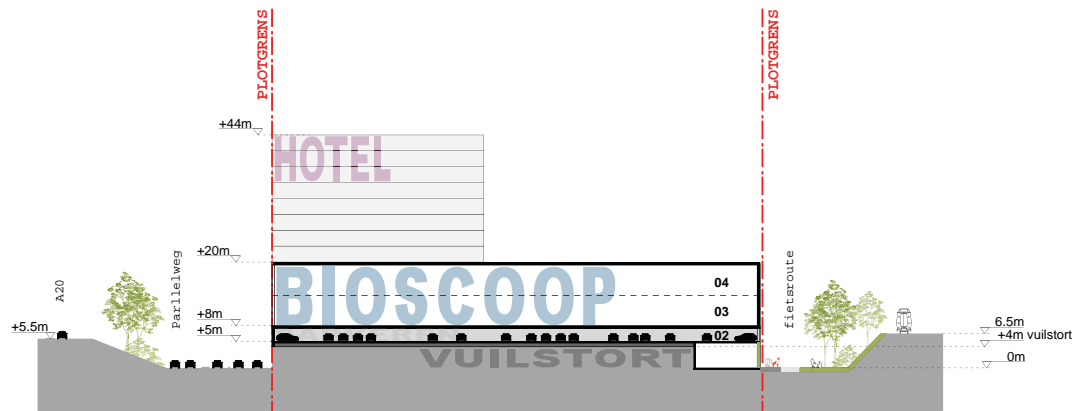
Vanaf A20



Doorsnede 1



Doorsnede 2



Oppervlakten - Indicatief

		BEGANE GROND	01 LAAG	02 LAAG	03 LAAG	04 LAAG	05+ LAAG	TOTAAL
BIOSCOOP	expeditie bioscoopfuncties horeca I horeca II fitness/horeca vluchtgang	158 m2			6,381 m2 527 m2 632 m2 1,513 m2 525 m2	1,450 m2 1,455 m2		
(niet meegerekend)	> overige lagen/ functies bioscoop							
(niet meegerekend)	> extra oppervlakte grotere entree				(486 m2)			
SUBTOTAAL		158 m2	0 m2	0 m2	9,578 m2	2,905 m2		12,641 m2
HOTEL	ruimte aan Schie restaurant verd. congres laag hotel verd. vanaf laag 5 (*9)	699 m2		929 m2	2,175 m2	721 m2	6,489 m2	
SUBTOTAAL		699 m2	0 m2	929 m2	2,175 m2	721 m2	6,489 m2	11,013 m2
RETAIL	extra ruimte retail/leisure entree winkelruimte	516 m2 102 m2	 102 m2	 102 m2	 102 m2	 2,984 m2	 2,984 m2	
SUBTOTAAL		618 m2	102 m2	102 m2	102 m2	2,984 m2	2,984 m2	6,892 m2
PARKEREN	parkeren (incl. medewerkers) inrit/hellingsbaan groot toegang dek fietsenstalling	2,942 m2 1,278 m2 534 m2	2,942 m2	16,272 m2	2,984 m2 107 m2			
SUBTOTAAL		4,754 m2	2,942 m2	16,272 m2	3,091 m2	0 m2		27,059 m2
LOGISTIEK/ BUSPARKEREN	logistiek zone met busparkeren	3,563 m2						
SUBTOTAAL		3,563 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2		3,563 m2
								61,168 m2
								TOTAAL gebouw
DEK en TRAPPEN	hotel dek bioscoop dek (grote versie) dek vluchtroute vluchttrap (projectie) trap Schie (projectie)			785 m2	2,209 m2 556 m2 100 m2 250 m2			
SUBTOTAAL		0 m2	0 m2	1,009 m2	3,115 m2	0 m2		4,124 m2
								65,292 m2
								TOTAAL gebouw + buitenr.

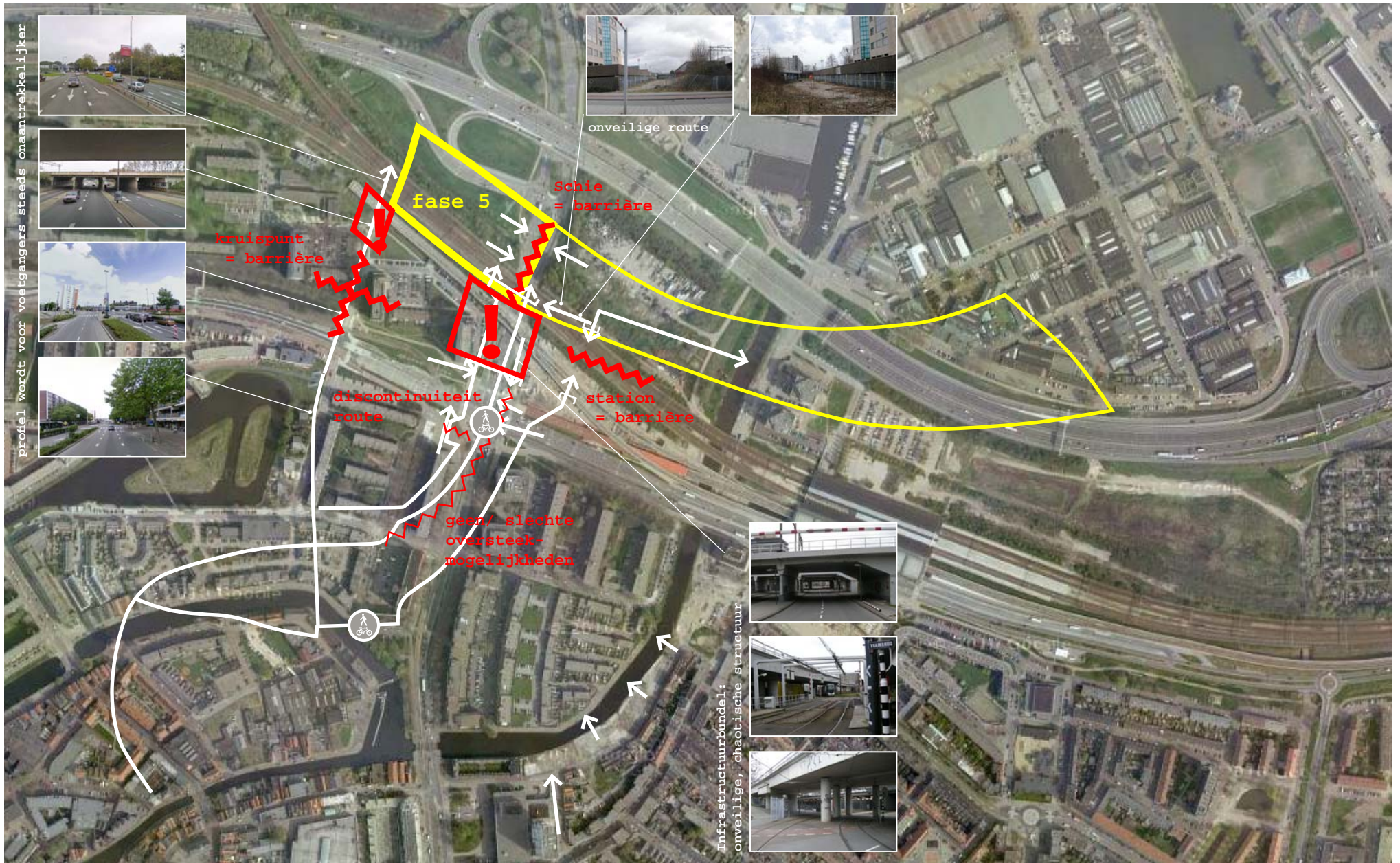
Programma

Overzicht programma en parkeerbehoefte

		programma	m ² bvo	units	p-norm (Schiedam)	pp (norm)	p-norm (vraag)	pp (vraag)	pp diff.
BIOSCOOP	bioscoop	·zalen		2600	medew. 0.01 /1 st bez. 0.14 /1 st	26 364		26 841	
		·horeca 1	470						
		·horeca 2	810						
	· ... ?	?							
	subtotaal				0.15 /1 st	390	0.33 /1 st	867	
	fitness	· ... ?							
	subtotaal		2,000		2.5 /100m ²	50		?	
SUBTOTAAL			8,050	2600		440		867	427
HOTEL	congres	·congres	1,500		medew. 0.2 /100m ² bez. 3.8 /100m ²	3 57		3 57	
		· ... ?	?						
		subtotaal		1,500		4.0 /100m²	60		60
	hotel	·beddenhuis	6,000	150	medew. 0.05 /1 k bez. 0.95 /1 k	8 143		8 186	
· ... ?		?							
	subtotaal		6,000	150	1.0 /1 k	151		194	43
restaurant	·restaurant	600		medew. 1 /100m ² bez. 8 /100m ²	6 48		6 48		
	· ... ?	?							
	subtotaal		600		9 /100m²	54		54	
SUBTOTAAL			8,100			265		300	35
RETAIL	retail	·winkelruimte	4,000		medew. 0.75 /100m ² bez. 4.25 /100m ²	30 170		30 370	
		·logistiek	1,000						
		·buitenruimte	1,000						
	· ... ?	?							
	subtotaal		6,000		5 /100m²	200			
SUBTOTAAL			6,000		5 /100m²	200		400	200
P&R	P&R	P&R	13,500	450	abo 20 %	90			
					los 80 %	360			
SUBTOTAAL	subtotaal		13,500			450		450	-
TOTAAL			35,650			1,355		2,017	662

4. Bestaande situatie

Locatie
Bereikbaarheid



Locatie

vanaf de A20



richting Rotterdam



richting Rotterdam

vanaf het spoor



blik van locatie langs spoordam



blik van locatie richting A20



richting Maassluis



blik richting station



blik van locatie op spoorbrug

Locatie

vanaf 's Gravenlandseweg



ontsluiting richting A20



blik richting A20



blik langs site richting Schiedam

vanaf Overschieeweg



blik richting stad



blik richting A20



ontsluiting langzaamverkeer



mogelijke verbinding fase 2, station

Locatie

vanaf Overschieweg



Locatie

panorama west - noord (A20)

spoor

vuilstort

A20



panorama noord (A20) - oost (Schieveste/ station)

A20

Schieveste
fase 2
Nexans Nederland BV

station

centrum

spoorviaduct



COLOFON

KCAP

KCAP Architects&Planners

Opgesteld door KCAP Architects&Planners

Ruurd Gietema
Frank Werner
Gesa Webering
Sarah Wolff
Anna Everding



gemeente
Schiedam

In opdracht van de Gemeente Schiedam

Patrick van 't Loo, Projecten
Roelof Geijteman, ROVG-ROB

i.s.m.
Gudrun Bosch, ROVG-ROB
Bram van Hengel, Projecten
Harm van der Meer, Projecten-IB
Dan Pham, ROVG-ROB
Brenda Stad, Projecten
Jan Hofstra, BOR-Verkeer

