

BESTEMMINGSPLAN ON TOUR

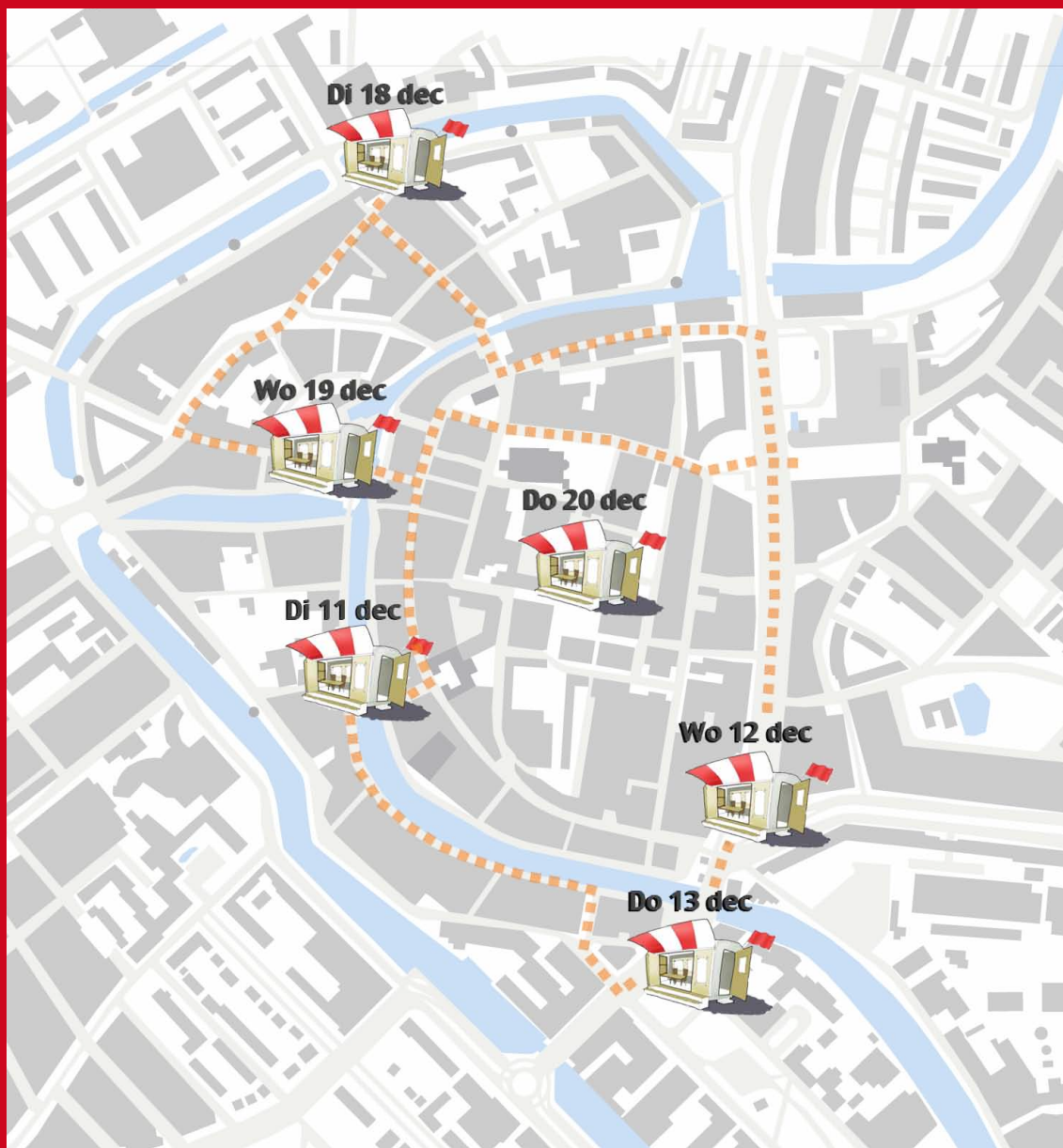
bouwstenen voor het op te stellen voorontwerp bestemmingsplan voor de binnenstad van Schiedam

datum : januari 2013

versie : 1



ROADMAP BESTEMMINGSPLAN ON TOUR



Dinsdag 11 december 2012
Vismarkt

Dinsdag 18 december 2012
Molen de Noord aan Noordvest

Woensdag 12 december 2012
Koemarkt

Woensdag 19 december 2012
Korte haven achter Korenbeurs

Donderdag 13 december 2012
Lange Nieuwstraat

Donderdag 20 december 2012
De Baan

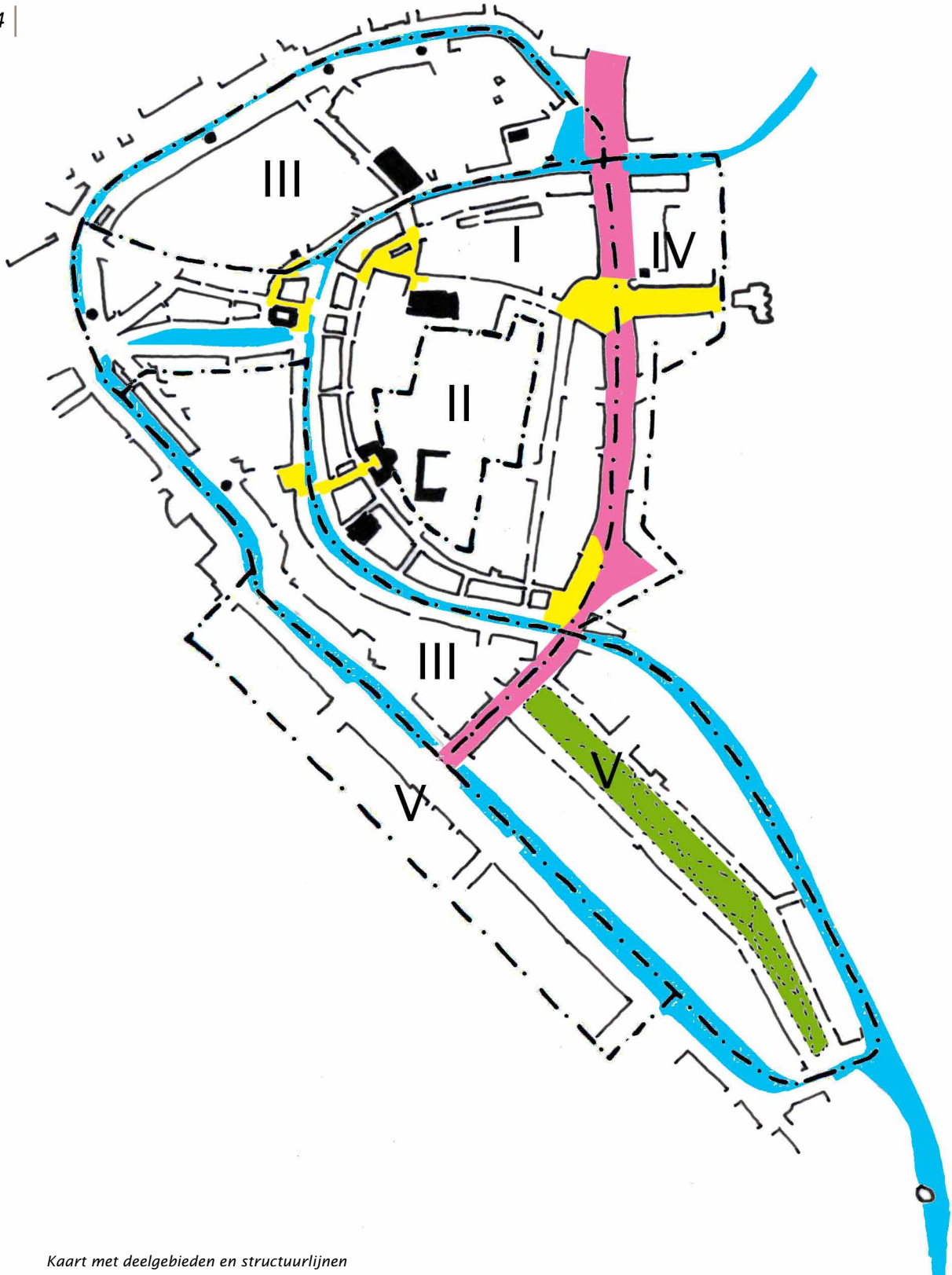
1.1 Aanleiding

Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad in voorbereiding, ter actualisering van het huidige bestemmingsplan uit 2004. Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn wij in gesprek gegaan met de inwoners en ondernemers in de binnenstad. In deze notitie worden bouwstenen voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan beschreven, die wij aan de hand van deze gesprekken hebben verzameld. Uitgangspunt bij deze gesprekken was 'de Ontwikkelingsvisie Schiedam - Stad aan de Schie'. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld is als structuurplan en vormt daarmee het kader voor het op te stellen bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden de in de visie vastgestelde uitgangspunten geconcretiseerd in regels voor de bebouwing en de openbare ruimte. Tevens wordt een bijbehorend beeldkwaliteitbeleid opgesteld.

Tijdens de rondtocht door de binnenstad hebben wij ons gericht op dat deel van de binnenstad waar de dynamiek het hoogst is. Denk bijvoorbeeld aan het Dirkwagerterrein, Westmolenkwartier of het gebied Hoogstraat - Lange Haven. Dit zijn de (sleutel)projecten uit de Ontwikkelingsvisie waar de komende 10 jaar veranderingen zichtbaar kunnen worden. Juist voor deze gebieden (qua omgang zo'n 20 procent van de binnenstad) stellen we bouwstenen op die meegenomen worden in het op te stellen (Voorontwerp) Bestemmingsplan. Bij deze bouwstenen gaat het om de essentie van het beeld dat in een bepaald deelgebied gewenst is.

Het vastleggen van deze kenmerken gebeurt in verschillende beleidsdocumenten. Rooilijn, volume en functie van een bouwwerk horen thuis in het bestemmingsplan, de onderlinge samenhang wordt veelal beschreven in een beeldkwaliteitplan en de materialisering is terug te vinden in een welstandsnota. Voor monumenten is vaak weer ander beleid opgesteld. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt tussen bouwstenen voor het bestemmingsplan enerzijds en anderzijds geven we advies over het op te stellen beleidsstuk dat zich richt op de beeldkwaliteit.

Hierna volgt eerst een beschrijving van de methodiek. Hoofdstuk 2 gaat in op de grote transformatieopgave voor de binnenstad de komende jaren. Hoofdstuk 3 beschrijft de verschillende deelgebieden en in hoofdstuk 4 worden de structuurlijnen beschreven. In hoofdstuk 5 volgen nog een aantal aanbevelingen voor het op te stellen beleid.



Kaart met deelgebieden en structuurlijnen

1.2 Bestemmingsplan On Tour

Om vanuit alle hoeken van de binnenstad input te krijgen hebben we in december 2012 op verschillende plekken in de binnenstad de 'HKBouwkeet' geparkeerd. In deze mobiele overleglocatie vonden geplande en ongeplande ontmoetingen plaats. De beperkte omvang van de keet maakt het mogelijk werkelijk tot de kern van een vraagstuk door te dringen. Door bij mensen voor de deur te gaan staan spraken we een brede samenstelling van de bewoners en ondernemers uit de binnenstad.

Aan de hand van fotocollages werden bewoners bevraged over al dan niet gewenste ontwikkelingen in een deelgebied en het daarbij gewenste straatbeeld. Naast meer algemene bevindingen hebben we door onze aanwezigheid op zeer uiteenlopende locaties in de binnenstad de mensen kunnen bevragen over specifieke wensen voor deze verschillende gebieden die samen de binnenstad maken. Elke plek leverde nieuwe input op voor het bestemmingsplan. Hierna vatten we de opgehaalde informatie samen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende deelgebieden, zoals die ook in de Nota van Uitgangspunten zijn benoemd.

We onderkennen 5 gebieden:

- I. de historische binnenstad
- II. de hoven
- III. de schil om de binnenstad
- IV. het Stadserf
- V. de Warande en Plantage

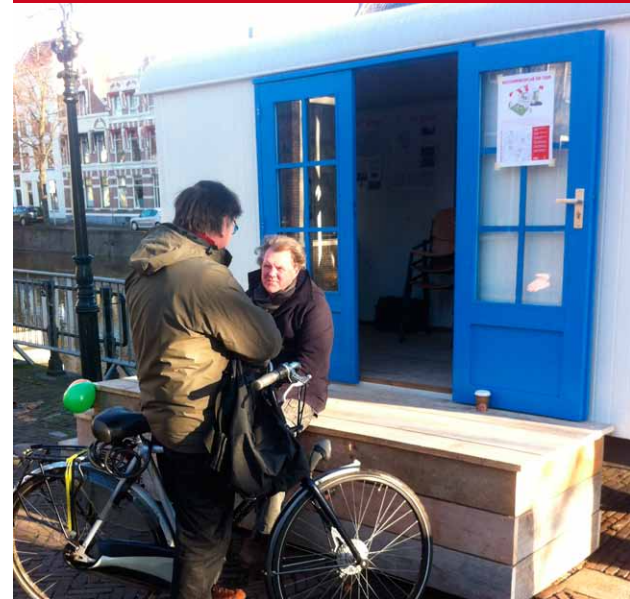
Daarnaast onderkennen we een aantal structuurlijnen die de deelgebieden van kleur laten verschieten:

- De Schie/Lange en Korte Haven
- De Hoogstraat - Boterstraat
- Broersveld en - Vest
- De Noord- en Westvest

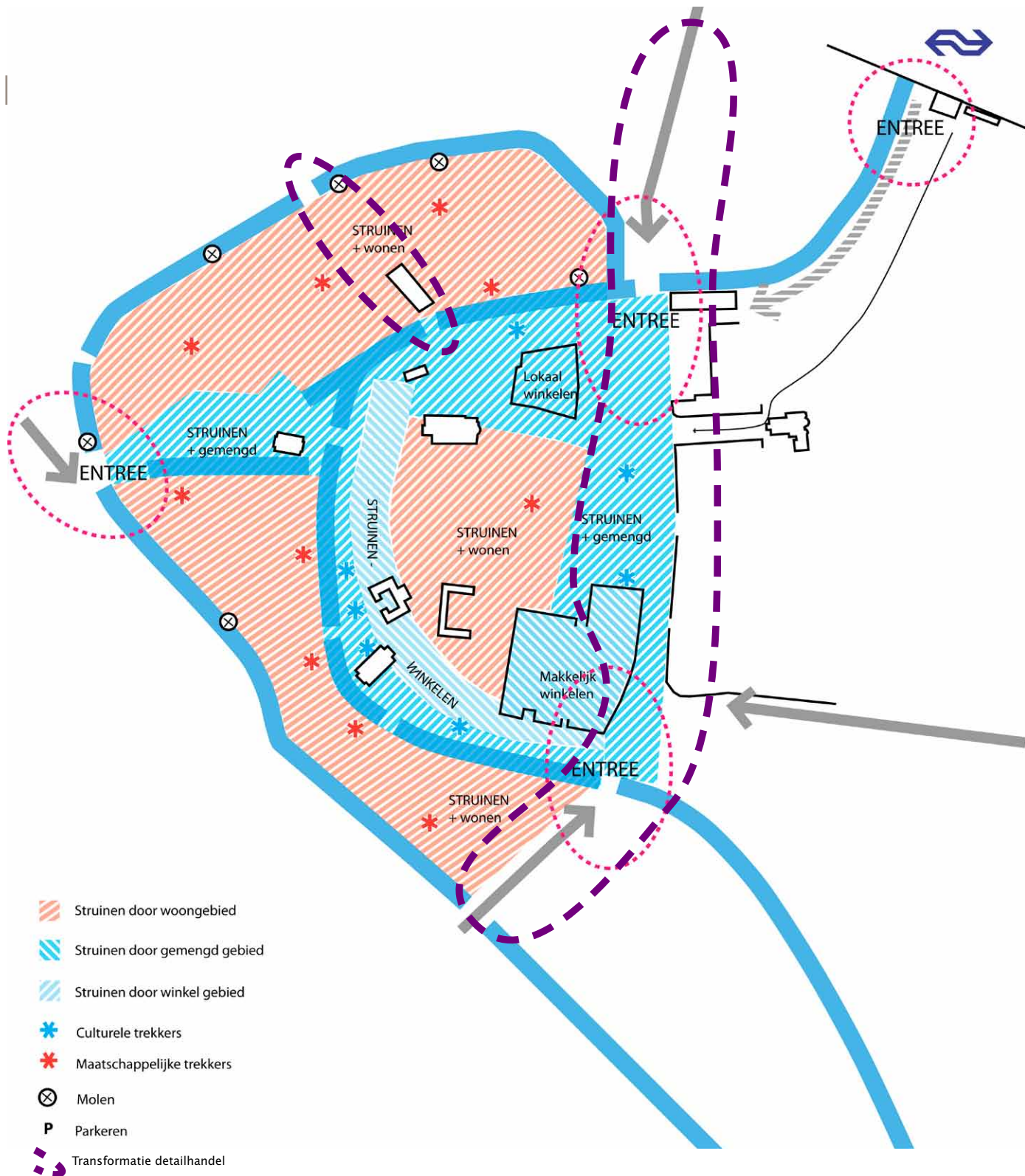
Per deelgebied en structuurlijn proberen we op basis van de gesprekken en waarnemingen ter plekke te komen tot de essentie van het beeld. Tevens leveren we bouwstenen voor het bestemmingsplan. We starten echter met een algemene indruk van onze Tour.



5



bezoekers van de HKBouwkeet



Zonering uit binnenstadvisie met transformatiegebieden

2. VORMGEVEN AAN DE KRIMP VAN DE RETAIL

Een veelvuldig terugkerend onderwerp in de gevoerde gesprekken was de aanpak van de leegstand in de binnenstad. Concentratie van de detailhandel wordt gezien als een belangrijke inzet voor het bestemmingsplan. De schattingen van de experts over de krimppogave in de retail variëren van 30 tot 50%. De transformatie van detailhandel naar wonen en mogelijke ander functies vraagt om een zorgvuldige aanpak, die samen met de partners van de gemeente vormgegeven moet worden.

Verschillende mensen die wij spraken willen duidelijkheid over de inzet van de gemeente met betrekking tot deze opgave terugzien in het bestemmingsplan. Hoe en waar zal de inkrimping plaatsvinden? De gekozen inzet in 'de Ontwikkelingsvisie' is om de concentratie langs de Hoogstraat te stimuleren en vooral de 's Gravelandseweg, het Broersvest en de Oranjestraat te transformeren naar een gemengde stadsstraat met ruimte voor wonen op de begane grond. Ook het Broersveld en het Spinhuispad kunnen meedoen in deze transformatie.

Dit vraagt om een nauwe samenwerking met de partners, zoals bijvoorbeeld het Centrummanagement, ondernemers, D&S en andere vastgoedpartners. Uit gesprekken bleek de verkoop van woningen (boven de winkels) op dit moment goed te verlopen. Dit biedt kansen voor deze transformatie. Gesproken is om te kijken of met 'Werk aan de Winkel 2.0' bij gedragen kan worden aan deze transformatie door de verplaatsing van winkels van bijvoorbeeld het Broersveld naar Hoogstraat met achterlating van een goede woning op Broersveld. Aandachtspunt daarbij is de mogelijkheid van samenvoeging dan wel splitsing van deze woningen. Gestart zou kunnen worden met het omzetten van de leegstaande panden langs deze straten naar woningbouw.

Omdat het vaak nog een hele bouwkundige opgave is om deze winkelpanden geschikt te maken voor bewoning en omdat Schiedam niet de enige is die voor deze opgave staat zou dit een mooie inzet zijn voor de volgende European prijsvraag. Voor deze nieuwe ronde van deze architectenprijsvraag voor jonge architecten host Schiedam één van de lokaties waarvoor een invulling wordt gevraagd.



te sterke horizontale geleding, kappen passen niet in binnenstad



reclameuitingen te overheersend aanwezig voor historische binnenstad



verwijzing naar historische binnenstad ontbreekt volledig



individuele expressie ontbreekt, goedkoop materiaalgebruik

negatief beoordeeld door bezoekers HKBouwKeet



rijke detaillering van gevel



individuele expressie en goede relatie tussen plint en bovenwoning



moie referentie brandersverleden



nieuwe functie ingepast met respect voor de historie

positief beoordeeld door bezoekers HKBouwKeet

3.1 de historische binnenstad

Essentie van het beeld

Het beeld van de historische binnenstad wordt gevormd door bebouwingsblokken die telkens worden opgespannen door twee qua karakter verschillende structuren. Zo is er de grotendeels historische bebouwing langs de Havens en de Schie met daar parallel aan de Hoogstraat/Boterstraat en de Damstraat. Dit zorgt voor een interessante menging van bouwstijlen, bebouwingskorrel en functies met een rijke detaillering.

Het beeld van de Havens/Schie en Hoogstraat/Boterstraat/Damstraat wordt gevormd door de individuele expressie van enerzijds de veelal monumentale panden langs de Schie en Havens en de winkels met daarboven wonen langs de Hoogstraat en Damstraat en voornamelijk wonen in de Boterstaat. De bebouwing heeft een kap en kent een grote variatie in beukmaat. De individuele expressie en de relatie tussen plint en de erboven gelegen woning is zeker bij de winkelpanden een aandachtspunt is.

Het beeld van het Broersveld en Broersvest en ook de Kerkstraat wordt sterk bepaald door de grootschalige bebouwing dat het afgelopen decennium tussen de historische bebouwing in is geplaatst (oa Passage, ABN-Amro en de ABC). Hier is de individuele expressie minder aanwezig en ook de dakvormen en beukmaten kennen een grotere variatie. Juist in deze gebieden is het belangrijk een goede overgang te maken naar de historische bebouwing die veelal hieraan grenst.

BP

- Men is zich bewust dat er minder ruimte moet komen voor retail en steunt de keuze voor concentratie. Graag zou men een getal hangen aan het te krimpen aantal m² detailhandel. Belangrijk opgave is dan ook het concreet vorm geven aan de transformatie van winkelpanden naar andere bestemmingen. Het betreft hier allereerst de leegstaande panden langs Broersveld en Broersvest en de aanloopstraten;
- Haal belemmeringen in bestemmingsplan weg voor nieuwe initiatieven wordt als positief ervaren. Denk hierbij aan het opheffen van beperking in m² winkelvloeroppervlak of het weg laten van een specifieke branching in het bestemmingsplan;
- Maak meer leven op en aan het water mogelijk in het bestemmingsplan;
- Sluit met de bouwhoogte en kapvormen aan bij bestaande bebouwing.



bouwtypologie, korrel en materiaalgebruik wijken sterk af van omliggende bebouwing



bouwtypologie, korrel en materiaalgebruik wijken sterk af van omliggende bebouwing



individuele expressie mist, afwijkende dakvorm



leegstaande plinten en te weinig detail in gevel

negatief beoordeeld door bezoekers HKBouwKeet



individuele expressie



referentie naar brandersverleden



afwisseling in schaal en korrel van bebouwing



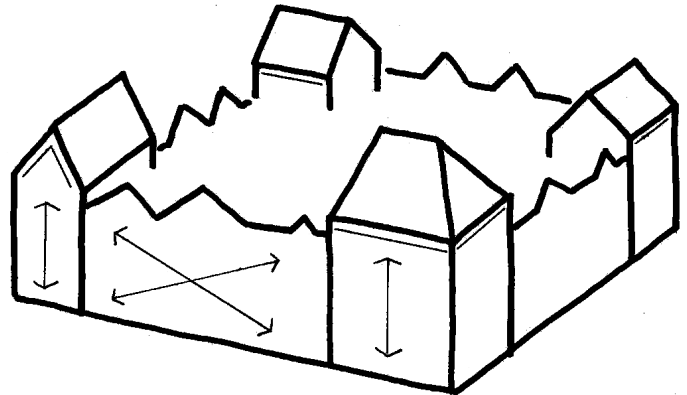
ruimte in de binnenstad, molens refereren naar rijke verleden



rijke variatie in kapvorm en beukmaat



referentie naar brandersverleden, bijzonder korrel van bebouwing



door de verbijzondering van de hoekpanden vormen zij ankers voor de ontwikkeling van de grotere kavel

positief beoordeeld door bezoekers HKBouwKeet

3.2 de Hoven

Essentie van het beeld

De Hoven vormt een verborgen woonenclave in het hart van de binnenstad. Het beeld wordt bepaald door de kenmerkende bouwstijl van de stadsvernieuwing uit de jaren 1970 – 1980. De aanhechting richting de historische stad is nu nog onvoldoende vormgegeven. Opgave voor dit gebied is het aanhechten van het binnengebied richting Broersveld en Hoogstraat door het maken van goede overgangen en heldere routes. Hierbij helpt het als het binnengebied in handen blijft van één eigenaar, zodat er in de toekomst mogelijkheden blijven voor herstructurering en een betere inpassing van dit gebied.

BP

- Consolideer de woonbestemmingen;
- Voegen maatschappelijke voorzieningen toe op de overgang van het gebied en de historische binnenstad.

3.3 de schil om de binnenstad

Essentie van het beeld

Een schiereiland in de binnenstad met een gemengd woongebied waar nu nog veel bedrijvigheid tussen zit. Kenmerkend is het hoogteverschil van de kades langs de Schie en Havens en langs de Vesten en daarmee de positie van de bebouwing erlangs. De bouwblokken kennen een grote variatie in maat, met veelal een verbijzondering en verfijning van de hoeken. De gebieden kennen een verschillende oriëntatie richting de beide waterstructuren. Een meer formele/residentiële oriëntatie op de Schie/Korte en Lange Haven en een meer werkgerelateerde relatie met de Vesten. Opgave is om de maritieme sfeer in dit gebied vast te houden en te versterken.

BP

- Gemengd woongebied met werken (aan huis), dat goed te mengen is met wonen en wat (lokale) horeca;
- Maak ruimte voor maatschappelijke voorzieningen;
- Faciliteer aanlegmogelijkheden voor boten (zowel in Schie, Havens als Vesten).

Aandachtspunten bewoners/ondernemers:

- Dirkwagerterrein:
Ontwikkelen in de komende 10 – 15 jaar, maar nu al aan de slag met het omzetten van de monumenten naar nieuwe invulling met wonen. Verder ruimte voor tijdelijke invulling van het gebied, zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte in dit gebied (dit laatste geldt ook voor andere braakliggende terreinen of leegstaande panden in de Schil).



kiosken hebben goedkope uitrusting en vormen obstakels



achterkant theater als entree van binnenstad



gemis individuele expressie, ongepast materiaalgebruik



te hoog en massaal

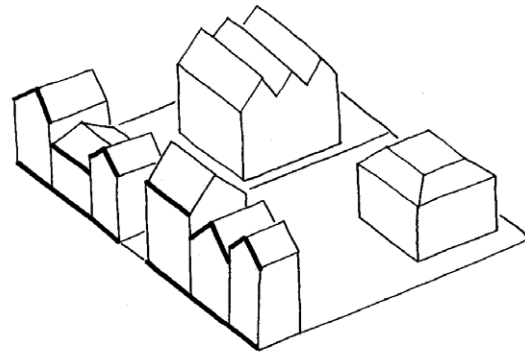
negatief beoordeeld door bezoekers HKBouwKeet



rijk vormgegeven entree Passage, duidelijk tijdsbeeld individuele expressie, detaillering (dakrand)



presentatie van historische binnenstad aan het Broersvest



*lintbebouwing met een individuele expressie en duidelijke orientatie op de Plantage
bebouwing op de daarachter gelegen erven kennen een vrijere bouwvorm*



rijke variatie aan bebouwing in het lint

positief beoordeeld door bezoekers HKBouwKeet



relatie tussen bebouwing aan beide zijden van de Plantage

3.4 het Stadserf

Essentie van het beeld

Het Stadserf wordt gevormd door de grootschalige bebouwing aan de oostzijde van het Broersvest en vormt de overgang tussen de binnenstad en de erachter gelegen woonwijk. De bebouwing is grootschaliger van karakter en kenmerkt zich door een projectmatige opzet met horizontale geleiding. De plint van de bebouwing is ingevuld met detailhandel en dienstverlening. Waar de bebouwing langs het Broersvest als een schild werkt richting het erachter gelegen woongebied, wordt met het Stadserf zelf getracht de Sint Liduina Basiliek met het historisch centrum te verbinden. Inzet voor het Broersvest (in aansluiting op de omzettingen aan de 's Gravelandseweg en de Oranjestraat) is de transformatie naar een gemene stadsstraat.

BP

- Concentreer de dienstverlening op het Stadserf;
- Maak omzetting van de detailhandel en dienstverlening (in de plinten) langs het Broersvest naar andere bestemmingen (oa. wonen) mogelijk.

3.5 de Plantage en Warande

Essentie van het beeld

Het karakter van De Plantage wordt bepaald door de verschillende ruimtelijke structuren die door en langs dit gebied lopen. Centraal ligt het oudste stadspark van Nederland, aan beide zijden geflankeerd door statige residentiële bebouwing. Achter deze lintbebouwing ligt een verborgen wereld, met erven die een afwijkende oriëntatie en schaal van bebouwing kennen. Deze erven kennen een grotere variatie in functie dan de bebouwing langs het park. De oriëntatie van de bebouwing op deze erven is veelal gericht op het erlangs gelegen water (de Buitenhaven of Nieuwe Haven).

BP

- Maak onderscheid tussen de lintbebouwing en de erachter gelegen erven behouden/versterken;
- Koester de menging van functies op de erven langs de havens, voorkom een volledig monofunctioneel gebied;
- Bied ruimte voor creatieve parkeeroplossingen/normen die menging mogelijk maakt;
- Maak omzetting van de detailhandel en dienstverlening (in de plinten) langs de Gerrit Verboonstraat en de Oranjestraat naar andere bestemmingen (oa. wonen) mogelijk.



4.1 De Schie/Lange en Korte Haven

Essentie van het beeld

De Schie en Lange Haven vormen de ruggengraat van de stad. Hierlangs is Schiedam ontstaan en gegroeid. De historie van deze lijn is terug te zien aan de vele monumentale gebouwen langs dit water. Waar vroeger de jenever werd geproduceerd is een zeer gemengd gebied ontstaan met wonen, detailhandel, dienstverlening en horeca. Er is langs de Schie en de Lange Haven een onderscheid te maken tussen de binnen- en buitenbocht. De binnenbocht kent een grotere diversiteit aan functies, en ook qua positionering van de bebouwing is hier meer variatie dan in de buitenbocht. In de buitenbocht ligt de nadruk meer op het wonen. Dit wordt ook wel de residentiële kant van de Haven genoemd. Dit profiel past ook bij beide zijden van de Korte Haven. Inzet voor de binnenbocht is ruimte te bieden voor de gewenste verlevendiging, door inrichting van dit gebied als verblijfsgebied. Dit betekent niet dat er geen auto meer mag rijden of stilstaan, maar wel dat de overheersende aanwezigheid van de (geparkeerde) auto wordt teruggedrongen.

Een belangrijk onderscheid tussen Schie en Havens is de aanwezigheid van bomen op de kades langs de Havens, langs de Schie ontbreken deze. Een ander kenmerkend verschil wordt gevormd door de hoge kades langs de Havens ten opzichte van de lagere kades langs de Schie

BP

- Versterk het onderscheidt tussen de binnenbocht (met gemengde functies) en buitenbocht (meer residentieel);
- Bied ruimte aan en in de haven voor verlevendiging door het vervangen van parkeerplaatsen voor terrassen, steigers en pontons en door toevoeging van aanlegplaatsen. Hierin ook het onderscheid tussen vaste ligplaatsen en passantenplaatsen aan laten sluiten bij het profiel van de binnen- en buitenbocht van de Lange Haven.



4.2 De Hoogstraat – Boterstraat

Essentie van het beeld

De Hoogstraat is ontstaan op de oude primaire dijk die Schiedam beschermde tegen het hoge water van de Schie. Het deel Koemarkt tot aan de Dam is al sinds lange tijd de winkelstraat van Schiedam. Het beeld wordt gevormd door het karakteristieke gebogen verloop van de straat parallel aan de Lange Haven met individuele winkelpanden. Sommige panden lopen door van Hoogstraat tot aan de Lange Haven en kennen een grote diepte. Karakteristiek voor deze gebouwen is de in de bebouwing op te lossen hoogteverschillen tussen de voor en achterzijde (aan de dijk) en achterzijde van de panden.

De Boterstraat lag altijd achter de Dam en heeft daarmee historisch een ander positie dan de Hoogstraat. Het hoogteverschil tussen straat en Schie is minder groot en de nadruk in deze straat ligt op wonen. Door het opknappen van de route langs de Schie vanaf het station is het versterken van de Boterstraat als 'aanloopstraat' richting de historische binnenstad een voor de hand liggende volgende stap. Dit kan enerzijds door een profiel dat meer is gericht op langzaam verkeer en ook door een grotere menging van functies in deze straat.

In de historische binnenstad is er een grote diversiteit in manier van reclame-uiting. Opgave hier is een scherper reclame beleid dat aansluit bij de uitstraling van een historische binnenstad, met de veelal historische panden aan de Hoogstraat. Tevens verdient het aanbeveling om de plint als onderdeel van de totale gevel vorm te geven. Bij nog teveel winkels heeft de plint geen enkele relatie met de rest van de gevel.

BP

- Hoogstraat is enige plek waar in de plint niet gewoon mag worden;
- In Boterstraat grotere menging van functies mogelijk;
- Maximum winkelvloeroppervlak van 100m² opheffen, zonder verlies van individuele expressie panden;
- Geen branchering opnemen in bestemmingsplan (zoals bv woonwinkels).



4.3 's Gravelandseweg - Broersvest - Oranjestraat

Essentie van het beeld

De straat vormt de doorgaande route door/langs het centrum. Naast auto, fiets en voetganger is er ook ruimte voor openbaar vervoer. Hierdoor is de oversteekbaarheid van de straat beperkt en kent het twee duidelijke zijden. De binnenstadzijde en de oostzijde. De schaal van de bebouwing is groter dan de meeste bebouwing in de binnenstad en is niet op pandniveau maar op blokniveau georganiseerd. De plinten zijn veelal gevuld met detailhandel (binnenstadzijde) en dienstverlening (oostzijde). Op enkele plekken is de relatie met de historische binnenstad nog aanwezig.

BP

- Opgave is hier is het vormgeven van de transformatie van detailhandel naar meer gemengde bestemmingen (met meer ruimte voor wonen), zodat de leegstand ook daadwerkelijk wordt teruggebracht;
- Behoud van bebouwing met schaal en uitstraling die refereert aan historische binnenstad.



4.4 De Noord- en Westvest

Essentie van het beeld

Belangrijk voor het karakter van de vesten zijn de eraan gelegen molens, als krans om de binnenstad. Hoewel vesten een groene uitstraling kennen verschilt de invulling van dit groen. De Noordvest kent aan beide zijden een (lage) stenenkade met bomen, terwijl een groot deel van de Westvest een glooiend groen talud kent. De bebouwing aan beide zijden van de Noordvest bestaat nog deels uit (historische) bedrijfspanden. Langs de Westvest overheerst de woonbebouwing en zorgt de Nieuwe Haven met zijn hoge verkeersintensiteit voor een duidelijk onderscheid tussen beide zijden van de Westvest.

BP

- Ruimte bieden voor aanlegplaatsen aan de kades;
- Vasthouden menging van wonen en werken.





5. AANBEVELINGEN

Bouwstijl

Ten aanzien van de bouwstijlen werd door bewoners en ondernemers aangegeven dat nieuwe bebouwing moet passen binnen de historische setting van Schiedam. De historische bebouwing wordt zeer gewaardeerd, maar dit betekent niet automatisch dat er historiserend gebouwd hoeft te worden. Het gaat veel meer over de individuele expressie, de verspringende verdieping- en goothoogtes, kapvorm, zorgvuldig materiaalgebruik en goede detaillering. Veel mensen vinden het juist een waardevolle toevoeging aan Schiedam als er 'moderne' bebouwing aan de historie van de stad wordt toegevoegd.

Toetsing beeldkwaliteit

Voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de binnenstad dient enerzijds flexibiliteit geboden te worden, zodat mensen gestimuleerd worden om te investeren in de stad. Maar tegelijkertijd dient wel een goede kwalitatieve toetsing van nieuwe ontwikkeling plaats te vinden. Daarbij is het belangrijk om inzichtelijk te maken hoe een nieuwe ontwikkeling past binnen de ruimtelijke context van het gebied. Dit kan bijvoorbeeld door een grote maquette van de binnenstad te maken waarin initiatiefnemers hun ontwikkeling kunnen plaatsen. Op die manier is de impact van een ontwikkeling op haar omgeving goed inzichtelijk te maken. Het aanleveren van een goed gevelaanzicht, dat meer omvat dan de direct naastgelegen woningen of panden, kan daarbij ook van dienst zijn.

Naast het inzichtelijk maken van de impact op de omgeving is het interessant om te toetsen op welke wijze een initiatief zichtbaar maakt dat de ontwikkeling een nieuwe (bouw) periode voor de binnenstad betreft. Zit dat in het materiaal gebruik, slimme wijze van functiemenging of de inzet op duurzaamheid. Inzet moet zijn dat de toe te voegen ontwikkelingen een waardevolle en dus duurzame bijdrage levert aan het karakter van de binnenstad.

Om nieuwe initiatieven op een goede manier te begeleiden naar een passende ontwikkeling, die bijdraagt aan de versterking van de historische binnenstad van Schiedam, is een goed ambtelijke begeleiding nodig van de binnenkomende initiatieven. Dit vraagt om commitment en continuïteit bij de mensen die deze initiatieven toetsen en begeleiden.





WWW.HKBS.NL

Vestiging Groningen Zuiderpark 21 9724 AH Groningen **T** 050 318 31 00 **E** groningen@hkbs.nl
Vestiging Rotterdam Westblaak 51 3012 KD Rotterdam **T** 010 436 62 60 **E** rotterdam@hkbs.nl