

Welstandsparagraaf Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2024 (24VR066)
gelet op het bepaalde in de Welstandsnota 2019

Besluit:

1. De welstandsparagraaf Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West vast te stellen;
2. De welstandsparagraaf in werking te laten tot en met oplevering van de laatste woning of ingebruikname van het laatste gebouw met een andere functie.

1 Inleiding

1.1 Nieuw-Mathenesse Glasbuurt-West

Het gebied Glasbuurt-West is deel van de gebiedsontwikkeling Nieuw-Mathenesse. De gemeenteraad van Schiedam heeft in september 2021 het Ruimtelijk Raamwerk Nieuw-Mathenesse fase 1 vastgesteld. Hiermee is het beleidskader vastgelegd op basis waarvan de gebiedsontwikkeling verder wordt uitgewerkt.

Het Ruimtelijk Raamwerk vormt enerzijds het kader voor de doorontwikkeling van het bedrijventerrein, en anderzijds voor het noordelijk deel van Nieuw-Mathenesse het kader voor de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. Nieuw-Mathenesse Noord wordt inmiddels aangeduid als de Glasbuurt, en is onderdeel van de Schiedamse wijk Oost.

De transformatie van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied is op te delen in twee deelgebieden. Het deel tussen de Nieuw-Mathenessestraat en de Buitenhaven is aangeduid als Glasbuurt-West. Het gebied bestaat grotendeels uit het terrein van de voormalige glasfabriek, met enkele aangrenzende percelen. De gronden zijn voor het merendeel in privaat eigendom.



De voorliggende welstandsparagraaf ziet op de te transformeren gebiedsdelen, ongeveer 6,5 hectare (voormalig) bedrijventerrein. Op bijgaande afbeelding is het werkingsgebied van deze welstandsparagraaf aangeduid.

1.2 Relatie met Welstandsnota Schiedam 2019

De locatie Nieuw-Mathenesse Glasbuurt is in de Welstandsnota Schiedam 2019 aangeduid als 'bedrijventerrein'. Dit omdat ten tijde van de vaststelling van de welstandsnota de locatie nog regulier in gebruik was als werklocatie (bedrijventerrein). De transformatie zoals nu wordt voorgestaan was indertijd nog niet voorzien.

Nadien is met de vaststelling van het Ruimtelijk Raamwerk Nieuw-Mathenesse fase 1 in september 2021, de beoogde ontwikkelrichting voor Nieuw-Mathenesse Noord gewijzigd. Glasbuurt-West is één van de gebieden waar een transformatie van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied wordt beoogd. Mede gelet op de omvang van deze ontwikkeling, zowel qua ruimtelijk-stedenbouwkundige impact als qua fysiek oppervlak, vereist dat de van toepassing zijnde welstandsregels worden herzien en worden afgestemd op de nieuwe woon-werkfunctie van het gebied.

Welstand vraagt bij nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten bijzondere aandacht en inzet. De Welstandsnota Schiedam 2019 bevat geen welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals Nieuw-Mathenesse Glasbuurt. Van een dergelijke doorbreking is sprake bij een functiewijziging ten opzichte van de gebiedenkaart, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Het opstellen van nieuwe, specifieke welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten kan onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

In de voorbereiding van de planuitwerking voor Nieuw-Mathenesse Glasbuurt is door de gemeente en de betrokken ontwikkelaars een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige glasfabriek en enkele aangrenzende percelen. Dit beeldkwaliteitsplan dient als kader voor de beoogde herontwikkeling van het gebied. De voorliggende welstandsparagraaf is gebaseerd op dit beeldkwaliteitsplan, en dient als basistoetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan fungeert daarbij als inspiratiedocument voor hoe de gevraagde kwaliteit op basis van deze welstandsparagraaf concreter kan worden uitgewerkt.

Waar nodig zijn andere punten uit het beeldkwaliteitsplan kaderstellend opgenomen in het bestemmingsplan (planologische borging), of worden deze via het Handboek openbare ruimte in de planuitwerking meegenomen.

Kwaliteitsteam Nieuw-Mathenesse Glasbuurt

Voor de Glasbuurt is een kwaliteitsteam ingesteld. Het kwaliteitsteam heeft de taak om aanvragen omgevingsvergunning met betrekking tot de gebiedsontwikkeling te beoordelen op de stedenbouwkundige onderdelen van het beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan, de welstandsnota en het monumentenbeleid (indien van toepassing).

Het kwaliteitsteam is geen vervanging van de welstandscommissie, maar beoordeelt bouwplannen op de stedenbouwkundige haalbaarheid. De bouwplannen komen daarna bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning nog ter advisering voor aan welstand voor wat betreft de architectonische aspecten (materiaalgebruik, detaillering, kleurgebruik e.d.). Om de consistente lijn in beoordeling te waarborgen, maakt een afgevaardigde van de welstandscommissie deel uit van het kwaliteitsteam. Bij de advisering door het kwaliteitsteam kunnen deze aspecten immers al wel worden meegenomen.

2 Welstandscriteria

Voor het beeldkwaliteitsplan zijn kernwaarden opgesteld, verdeeld over vier schaalniveaus. Deze kernwaarden zijn in het beeldkwaliteitsplan uitgeschreven, waarbij ambities zijn geduid en een toelichting wordt gegeven op het beoogde doel. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook reeds de kaders beschreven waaraan concrete bouwplannen worden getoetst. Deze toetsingskaders zijn geformuleerd als de welstandscriteria, soms met een lichte tekstuele aanpassing.

Opgemerkt wordt dat beschermde monumenten in het gebied niet expliciet zijn beschreven in de welstandscriteria. Wanneer een bouwplan betrekking heeft op een beschermd monument dan is een nadere afweging noodzakelijk, waarbij de criteria om tot aanwijzing als monument over te gaan, richtinggevend zijn.

2.1 Aansluiten bij de Schiedamse stedelijkheid

De wijk is een integraal onderdeel van de stad

- Creëren van aantrekkelijke routes van en naar de bestaande stad waarmee het plan wordt ingebed in de omgeving.
- Passend activeren en programmeren van plinten om routes te activeren, rekening houdend met o.a. geluid, bezonning, situering. Extra aandacht voor de route binnenstad - mobiliteitshub.
- Uitnodigend voor fietsers en wandelaars (langzaam verkeer), op bepaalde plekken is de auto te gast.
- Heldere en gemarkeerde entrees naar het plangebied (t.p.v. Glaslaan, beide ingangen Glaspark). Het is merkbaar dat je De Glasfabriek op komt.

Nieuwe tijdlaag met behoud van historische waarden

- Benutten van de rijke historie door hergebruik van de waardevolle gebouwen, ensembles en materialen.
- In de nieuwe plannen wordt op een eigentijdse manier verwezen naar de historie van de Glasfabriek, waarmee de identiteit en het karakter van de nieuwe plek wordt gevoed.
- De deelgebieden Waterfront, Glaslaan, Boulevard en Glaspark vormen een samenhangend geheel.
- De kenmerkende opzet met een formeel waterfront aan de Buitenhavenweg en het informele achtergebied van het fabrieksterrein wordt doorgezet in het plan.

- Beschermde monumenten in het gebied zijn een aparte categorie en worden niet expliciet omschreven in dit document. De uitwerking van de monumenten moet in alle gevallen nader worden bekeken.
- De bestaande silo's met hun optopping vormen een herkenbaar icoon met grote cultuurhistorische waarde voor Nieuw-Mathenesse en Schiedam. Ook na herontwikkeling behouden de silo's deze waarde. Sloop van de bestaande optopping en toevoeging van een nieuwe (hogere) optopping draagt programmatisch en in beeld bij aan de icoonwerking en werkt waardevermeerderend. De transformatie en architectonische uitwerking is van exceptionele kwaliteit: de toevoeging van nieuw volume draagt bij aan de iconische uitstraling maar is ook in balans met de monumentale verschijning van de silo's zelf en passend bij de context van het gebied. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe, maar mede door de dubbelbestemming voor de cultuurhistorische waarde moet de nadere uitwerking van het ontwerp nadrukkelijk vorm worden gegeven in overleg met het kwaliteitsteam.

Een Glaspark voor de stad

- Aantrekkelijk, openbaar toegankelijk en verbindend park. Het park is een bestemming in de stad voor ontmoeten en onthaasten met een rustig stedelijk karakter.
- Versterken van het waterfront aan de Schie door herstellen van de stedelijk wand in één rooilijn.
- Bebouwing aan de Nieuw-Mathenesserstraat vormt een stedelijke wand, met daarin een ruime opening naar het glaspark.
- De gebouwen staan informeel aan het park en meer formeel aan het waterfront. Door de informele en verdraaide plaatsing in het park ontstaan er een vloeiende openbare ruimte en verrassende doorkijkjes.

Er is variatie aan korrelgrootte

- De volumes hebben een heldere geometrische opbouw. De opbouw van de volumes is genuanceerd en verhoudt zich tot de omgeving.
- De bebouwing loopt op in korrelgrootte en schaal van de kleinschalige bebouwing van de binnenstad (westzijde) naar de grotere maat en schaal van de haven (oostzijde).
- Aan het waterfront ontstaat een gevarieerde stedelijke wand waarbij de individuele gebouwen een herkenbaar profiel hebben. Er is afwisseling in de parcellering, de gebouwhoogtes en de dakvormen.
- Het stadssilhouet wordt versterkt door een opbouw van alzijdige accenten van de stad naar de haven, met daarin de silo als duidelijk hoogste en meest markante gebouw.
- Accenten zorgen voor oriëntatie in de stad en begeleiden routes. Door het verspringen van de hoogtes van de hoogteaccenten ontstaat er een speels beeld. Minimaal verschil tussen aanpalende hoogteaccenten is twee verdiepingen. Hoogteaccenten worden zo gepositioneerd dat deze windhinder reduceren.

2.2 Verweven met het groen

Het Glaspark is openbaar en onderscheidend voor een breed publiek

- In het Glaspark wordt een hoger ambitieniveau qua beheer toegepast dan standaard gebeurt voor wijkgroen.
- In het Glaspark mag een uitzondering gemaakt worden op het verhardingsmateriaal mits getoetst en afgestemd met nutspartijen.
- De doorgaande route is uitnodigend, heeft een publiek karakter, en is makkelijk begaanbaar voor mindervaliden en nooddiensten.
- Het Glaspark wordt als totaalpark ontworpen door één ontwerpteam uitgaande van verschillende zones qua sfeer en activiteiten.
- Het park is biodivers (zowel functioneel als in uitstraling).
- De verschillende zones worden ontworpen vanuit sferen en activiteiten en niet vanuit toestellen of elementen.

Kwaliteit en beheerbaarheid openbare ruimte

- Glaslaan conform HOR stadswijken; Glaspark hoger ambitieniveau, conform (te maken) nadere afspraken.
- Langzaam verkeer krijgt overal voorrang.
- Geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte; m.u.v. parkeerplaatsen voor minder validen en deelmobiliteit (op logische, herkenbare en goed toegankelijke plekken).
- Afvalcontainers, fietsnietjes en straatmeubilair voldoen aan de (lokale) regelgeving en zijn op logische plekken in de openbare ruimte gepositioneerd.
- Het profiel van de Glaslaan loopt over de gehele lengte van het plan uniform door.

Naadloze inpassing van natuurinclusieve gebouwen

- Het gebied kenmerkt zich door robuust groen met een significante maat en schaal en behaalt de globale eis om 25mm regenwater per m2 te bergen zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Raamwerk.
- Overgangen privé-openbaar (voorzones, erfafscheidingen) worden bij voorkeur groen ingevuld en mee ontworpen om daarmee verrommeling voorkomen.
- Private voortuinen krijgen een diepte van maximaal 1,5m om verrommeling en gebruik als fietsenstalling tegen te gaan. Voortuinen worden maximaal ingezet. Alleen bij gebouwen direct aan het park is de kwaliteit van de buitenruimte leidend (bijvoorbeeld
- zuidzijde gebouw C1). De gebouwen aan de Buitenhavenweg krijgen een Delftse stoep welke mee ontworpen is met het gebouw.
- Dakoppervlakken worden 100% benut. Toegankelijke daken worden uitgevoerd als intensief groendak, niet-toegankelijke daken als biosolar roof.
- Het collectieve deel van het binnenhof wordt met intensief groen ingericht. Men spreekt van een intensief groendak bij een minimale substraatdikte van 40cm en mix van kruiden, grassen en bloemen. Bij voorkeur ook met heesters en bomen. Substraatlagen van 70cm kunnen ook heesters en bomen bevatten. Minimaal 20% van het intensieve groendak heeft een substraatlaag van 70cm.
- Gevels worden deels ingezet voor groen / kunst op die plekken die daarvoor interessant zijn (blinde gevels, niet op het noorden georiënteerd...).
- Alle gebouwen scoren minimaal 20 punten volgens de 6-4-6 puntenverdeling van het zogenaamde Puntensysteem van de gemeente Den Haag voor natuurinclusief bouwen (gevel/dak, verblijf, omgeving).
- Binnenhoven worden gedragsgericht ontworpen met medeneming van de (toekomstige) gebruikers om ook hier de groendoelstelling te realiseren.

2.3 Voortbouwen op het voormalige fabriekscomplex

Samenhangend en gevarieerde uitstraling

- Samenhangend. Voor het plan is een samenhangend kleuren- en materialenpalet in aardetinten ontwikkeld waaraan de gebouwen moeten voldoen conform de toewijzingstekening op pagina 64 van het beeldkwaliteitsplan.
- Gevarieerd. Er moet variatie zichtbaar zijn tussen verschillende gebouwen. Het stedenbouwkundig plan definieert gebouwen met een zware uitstraling (solide gevels) en gebouwen met een lichte uitstraling (open gevels / lichte structuren). Dit onderwerp wordt verder toegelicht in hoofdstuk IV van het beeldkwaliteitsplan.
- Verbijzonderingen zijn gewenst. De gebouwen vinden inspiratie in het bestaande fabriekscomplex waardoor het nieuwe plan een specifiek karakter krijgt, maar zijn eigentijds in hun toepassing. In de ontwerpen wordt er op een nieuwe en innovatieve manier gekeken naar de herinterpretatie van glas, is ruimte voor de integratie van kunst en van groen. Zie ook de toelichting en tekening op bladzijde 66 van het beeldkwaliteitsplan.

Heldere hoofdvormen en tactiele gevels

- Heldere geometrie. De bouwvolumes hebben een heldere geometrie in lijn met de heldere volumes in Nieuw- Mathenesse.
- Variaties van ritme. De gebouwen hebben een heldere gevelcompositie met een aangenaam ritme. Om een aantrekkelijk en gevarieerd straatbeeld te creëren hebben de gebouwen een onderling subtiel onderscheidt.
- Tactiel. Door te spelen met variatie in de maat van negge, openingen, reliëf en textuur in de materialisatie ontstaat er diversiteit, dieptewerking en tactiliteit in de gevels. Voor het waarborgen van een gevarieerd straatbeeld is het toepassen van een sterk monotone en repetitieve gevel indeling niet toegestaan.
- Plinten zijn in hoogte afwisselend, afhankelijk van het beoogde programma en functie, conform de tekening op bladzijde 62 in het beeldkwaliteitsplan. Extra aandacht voor dieptewerking om de tactiliteit op ooghoogte te vergroten.
- Buitenruimtes zijn onderdeel van de compositie van de gevel. Er wordt gestreefd naar een diversiteit in de uitwerking van de buitenruimtes tussen de gebouwen. Geen uniformiteit van aanpalende gebouwen.
- Installaties en hemelwaterafvoeren zijn niet zichtbaar en integraal onderdeel van de gevelarchitectuur. Aandacht voor daken waar op wordt gekeken, hier zijn installaties (inclusief PV-panelen) minimaal en zorgvuldig ontworpen. De beëindiging van de hoogteaccenten is zo vorm gegeven dat de technische zaken aan het zicht zijn onttrokken of geïntegreerd zijn in de architectuur met een bewust ontworpen dag- en nachtbeeld.

Sociale stad op ooghoogte

- De rijke beleving op ooghoogte van de oude fabriek wordt opnieuw geïnterpreteerd en is zichtbaar en voelbaar en draagt bij aan geborgenheid en ontmoeting.

- Slimme routing tussen en binnen gebouwen stimuleert spontane ontmoetingen en beweging. Fietsenstallingen zijn uitnodigend en aantrekkelijk vormgegeven.
- Plinten zijn aantrekkelijk vormgegeven conform de uitgangspunten op pagina 68.
- Een goede balans tussen openheid en privacy (tussenzones) draagt bij aan een aangename en veilige buurt. Er zijn ogen op de straat. Lange gesloten gevels worden voorkomen. Woningplattegrond dusdanig ontworpen dat slaapkamers op de begane grond aan de straatzijde worden voorkomen.

Adaptief en gezond

- Gebouwen zijn adaptief en flexibel van opzet zodat toekomstige veranderingen kunnen worden opgevangen.
- Stimuleren van gezond leven door gedragsgericht te ontwerpen. Fiets voor het grijpen, trap op een logische plek.
- Voorkomen van gebruik van (humane) toxische stoffen.
- Minimaliseren van CO₂-afdruk teneinde behalen klimaatdoelstellingen.
- Materialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos. Imitatiematerialen (zoals minerale steenstrips) zijn niet toegestaan.

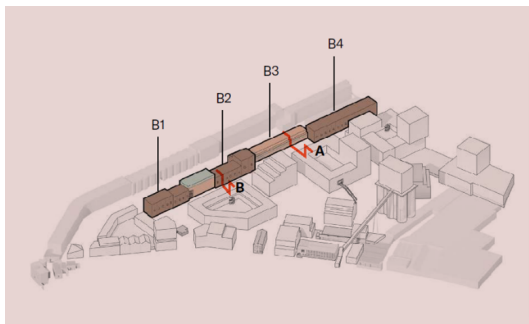


2.4 Collecties van ensembles

Deze paragraaf bevat een aantal referentiebeelden bij de diverse ensembles. Het gaat nadrukkelijk om referenties, bedoeld om de uitgangspunten te illustreren. Ze zijn dus niet maatgevend als criteria uit te leggen. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de relevante delen uit het beeldkwaliteitsplan.

Lineaire blokken

De lineaire blokken vormen samen met de hofblokken een eenheid aan de Glaslaan. Ze zijn geplaatst aan de noordzijde van het plan en reageren op de bestaande lineaire blokken aan de Rotterdamsedijk. Op twee plaatsen is er een terugsprong van de blokken aan de Glaslaan. De blokken verspringen in hoogte wat een dynamisch beeld geeft. Er is samenhang tussen de blokken. Ieder blok vormt een leesbare architectonische eenheid. Binnen de blokken wordt gezocht naar een individuele expressie van de woning binnen het grotere geheel.



Uitgangspunten:

Massa

- Lineaire laagbouwmassa waarbij individuele eenheden goed leesbaar zijn in de architectonische verschijningsvorm.
- Blokken hebben een duidelijke hoofdvorm en massa en landen op het maaiveld.
- Ontsluiting
- Entrees op maaiveld zijn bij voorkeur gesitueerd aan de Glaslaan.
- Lange, doorlopende galerijtypologie wordt vermeden, interne gang of portiekontsluiting heeft de voorkeur. Galerij aan de Glaslaan niet toegestaan.

Buitenruimtes

- Zachte overgang van binnen naar buiten door een margezone van 1,5m aan de Glaslaan. Aan de achterzijde van de blokken privétuinen.
- Buitenruimtes zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en onderdeel van het architectonisch concept.

Uitstraling:

- Samenhang door complementair kleurenpalet in een bruinachtige kleur en keramische materiaal of vergelijkbaar materiaal in sfeer en uitstraling.
- Vensters, lobby's en/of buitenruimtes doorbreken incidenteel de hoofdvorm van het blok wat zorgt voor verrassing in de straat.
- Ritme en variatie door afwisseling in raamcompositie.

Specifieke uitgangspunten per blok:

B1

- Onderdoorgang opgenomen in het blok in het verlengde van de bestaande onderdoorgang in het blok aan de Rotterdamsedijk. De doorgang heeft goede hoogte en breedte verhoudingen zodat er een aantrekkelijke ruimte ontstaat.
- Deels terugspringing van het blok met minimaal 2m.
- Terugspringing start ter hoogte van de onderdoorgang.
- Mogelijkheid tot onderscheidende special in de architectuur voor de bovenste laag in ter plaatse van terugzetting.

B3

- Blok heeft horizontale uitstraling mogelijk door terugzetting van de laatste verdieping en doorlopende erker.

B4

- Alzijdige uitstraling vanwege ligging aan Glaslaan, Couwenhovenstraat en Nieuw-Mathenesserstraat.
- Speciale aandacht voor de uitwerking van de kopgevel omdat dit de toegang vormt tot de Glaslaan. De kop heeft een overhoekse oriëntatie en gevelopeningen. Ook de entree van het gebouw speelt hier op in. Aanvullend is een verbijzondering met kunst denkbaar.
- Aandacht voor de aansluiting met de Couwenhovenstraat op maaiveld.



Onderscheidende expressie van de plint

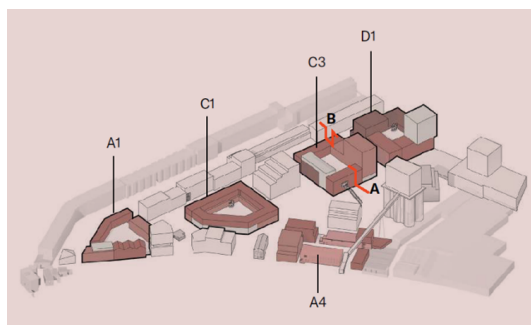


Ritme en variatie door afwisseling in raamcompositie

De Hofblokken

Blokken rondom een hof. In schaal en maat verwijzen de blokken naar de grotere utilitaire hallen in de haven, maar in uitwerking zijn de blokken verfijnd opgebouwd. We onderscheiden in het plan twee type voor de hofblokken. Losstaand samengesteld of aaneengesloten samengesteld:

1. De losstaande blokken staan aan het waterfront. Bouwdelen hebben onderscheid in vorm en grootte met een eigen karakteristiek.
2. De aaneengesloten blokken vormen samen een heldere hoofdvorm en ontleen de eigenheid aan het spelen in ritme, textuur en gevelindeling. Hoogteaccenten zijn onderdeel van de architectonische massa. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de relatie tussen de openbare ruimte en de binnenwereld.



Uitgangspunten:

Massa

- A1 en A4 zijn losstaande samengestelde blokken. C1, C3 en D1 zijn aaneengesloten samengestelde blokken met een duidelijk hoofdvorm.

Ontsluiting

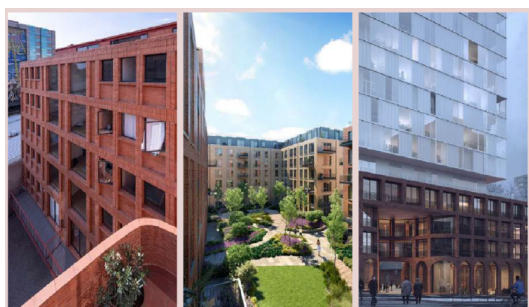
- Lange, doorlopende galerijtypologie wordt vermeden, interne gang of portiekontsluiting heeft de voorkeur. Indien een galerijontsluiting toch overwogen wordt, is deze aan de binnenzijde van de hof. Bij de losstaande samengestelde hofblokken is de galerijtypologie niet mogelijk.
- Blokken aan het waterfront hebben de hoofdentree aan het water.
- In de losstaande samengestelde blokken zijn entrees vanaf de binnenhof mogelijk.

Buitenruimtes

- Zachte overgang van binnen naar buiten door een margezone aan de buitenzijde van de blokken.
- Buitenruimtes zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en onderdeel van het architectonisch concept.
- In de binnenhoven wordt gewerkt met warme materialen.

Uitstraling:

- Samenhang door complementair kleurenpalet in een bruinachtige kleur en keramische materiaal of vergelijkbaar materiaal in sfeer en uitstraling.
- Entree-lobbies zijn duidelijk afleesbaar onderdeel van de gevelcompositie. Vensters, lobby's en/of buitenruimtes doorbreken incidenteel de hoofdvorm van het blok wat zorgt voor verrassing in de straat.



Specifieke uitgangspunten per blok:

A1

- Samengesteld blok in samenhang ontworpen.
- Waterfront parcelering in drie bouwdelen elk met eigen karakteristiek in hoofdvorm. Middelste blok met onderscheidende dakvorm.
- Accent in de zuidhoek in andere architectuur als onderdeel van de warme objecten.
- Binnenhof is semi publiek. Hekwerken voor afsluitbaarheid zijn mee-ontworpen.
- Glashuis heeft geen plat dak, maximaal samengesteld uit glas.

A4

- Nieuwe bebouwing in aardse kleuren in toon aansluitend bij de Steenloods. Het bestaande hoofdgebouw wordt hiermee een accent in het blok met de lichtere materialisering.
- Publieke route voert door de hof.
- Beschermden monumenten in het gebied zijn een aparte categorie en worden niet expliciet omschreven in dit document. De uitwerking van de monumenten zal in alle gevallen nader worden bekeken.

C1

- Aan zuidzijde van het blok ter hoogte van Onder de Boompjes komt een publieke functie die de route van het waterfront naar het Glaspark begeleidt.

C3

- Zoekgebied opgenomen voor het maken van een verticale verbinding tussen het park en de binnenhof.

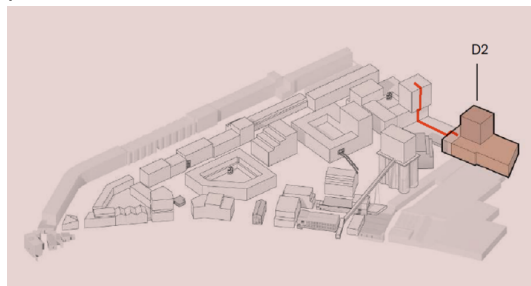
D1

- Hoogteaccent aan de Nieuw-Mathenesserstraat onderscheid zich van het blok. Hier is als enige plek in het plan een overkraging (kolomvrij) van 5m.

De Bakens 1 (samengesteld)

Het entreeblok heeft een prominente positie in het plangebied. Het is het gezicht als je met de auto aankomt vanuit Rotterdam, en aan de Nieuw-Mathenesserstraat is de hoofdingang voor de auto's geplaatst. Het is een losstaand blok aan de rand van het plangebied. Naast parkeergelegenheid (mobiliteitshub) zijn er ook woningen en publieke functies onderdeel van het blok. De publieke functies zijn gesitueerd aan de zijde van het Glaspark. Ook wordt het dak bovenop geactiveerd en is er hier ruimte voor sporten. Door middel van een trap is dit dak direct verbonden met het Glaspark. De hub wordt

(deels) demontabel uitgevoerd zodat het materiaal mogelijk elders kan worden hergebruikt indien de parkeerbehoefte afneemt.



Uitgangspunten:

Massa

- Het entreeblok is opgedeeld in twee helder leesbare volumes: basis met daarop een blok.

Ontsluiting

- Auto ontsluiting parkeergarage is gesitueerd aan de Nieuw-Mathenesserstraat.
- Aan de Glaspark zijde komt de hoofdontsluiting voor voetgangers voor de parkeergarage.
- Entrees van de publieke functie zijn gesitueerd aan de Glaspark zijde.
- Vanuit het Glaspark is er een rechtstreekse verbinding met het dak van de parkeergarage.

Buitenruimtes

- Het dak van de parkeergarage is een verlengstuk van het maaiveld.

Uitstraling:

- Samenhang door complementair kleurenpalet in een bruinachtige kleur en keramische materiaal of vergelijkbaar materiaal in sfeer en uitstraling.
- In de gevel van de parkeergarage wordt groen geïntegreerd.
- De entrees zijn duidelijk leesbaar is de hoofdvorm.



Specifieke uitgangspunten per blok:

- Mobiliteitshub
- De Glaspark zijde heeft onderscheidende en uitnodigende uitstraling.
- Het dak van de parkeergarage heeft een groen en openbaar karakter.
- Zoekgebied opgenomen voor het maken van een verticale verbinding tussen het park en het groene dak.
- De parkeergarage heeft deels open gewerkte gevel.

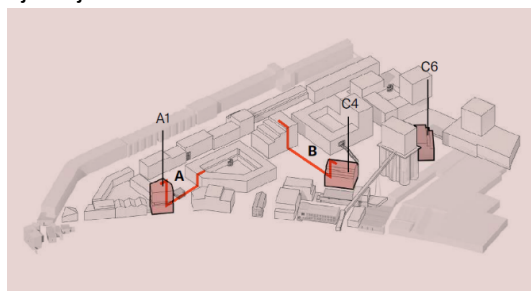
Woonblok

- Accent op mobiliteitshub.
- Kleur en materiaaltoon complementair aan de mobiliteitshub.

De Bakens 2 (warme uitstraling)

De vrijstaande bakens staan informeel aan het park en meer formeel aan het waterfront. Door de informele en verdraaide plaatsing in het park ontstaat er een vloeiende openbare ruimte en verrassende doorkijkjes. De bakens worden door een onderscheidende materialisatie benadrukt. In tegenstelling

tot de stoere blokken zijn de bakens elegant vormgegeven. In het plan zijn er twee ensembles opgenomen: de bakens met een warme en met een lichte uitstraling. Hierdoor ontstaat er samenhang en tegelijkertijd ook variatie.



Uitgangspunten bakens met een warme uitstraling:

Massa

- Losstaande objecten in het plangebied.
- De bakens hebben een duidelijke hoofdvorm en massa en landen op het maaiveld.

Ontsluiting

- De drie bakens hebben een interne ontsluiting.
- De twee bakens in het Glaspark hebben hun entrees herkenbaar gesitueerd in het park.
- Het accent aan het waterfront heeft zijn ontsluiting aan de Schie zijde.

Uitstraling:

- De bakens hebben een samenhangende uitstraling door materiaal, keramiek of aluminium, en kleurpalet van roodtinten.
- De bakens hebben een elegante uitstraling.
- Glazen accenten voor het doorbreken van de massiviteit / zwaarte van het blokken geven een eigentijdse uitstraling.

Specifieke uitgangspunten per blok:

A1

- Accent aan het waterfront heeft een horizontale onderbreking op de derde verdieping waarmee de stedelijke wand optisch wordt doorgezet.

C4

- Het blok heeft massieve uitstraling met een duidelijk landing op het maaiveld.
- Door setbacks op de bovenste lagen krijgt het gebouw een vriendelijk en onderscheidend profiel met ruimte voor groene terrassen.
- Horizontale of verticale referenties aan glas doorbreken de massiviteit van het blok.

C6

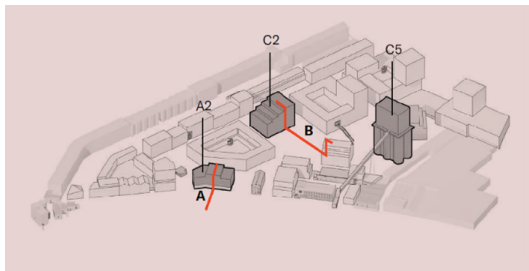
- Het blok heeft massieve uitstraling met een duidelijk landing op het maaiveld.
- Door setbacks op de bovenste lagen krijgt het gebouw een vriendelijk en onderscheidend profiel met ruimte voor groene terrassen.
- Horizontale of verticale referenties aan glas en doorbreken de massiviteit van het blok.



De Bakens 3 (lichte objecten)

De vrijstaande bakens staan informeel aan het park en meer formeel aan het waterfront. Door de informele en verdraaide plaatsing in het park ontstaat er een vloeiende openbare ruimte en verrassende doorkijkjes. De bakens worden door een onderscheidende materialisatie benadrukt. In tegenstelling

tot de stoere blokken zijn de bakens elegant vormgegeven. In het plan zijn er twee ensembles opgenomen: de bakens met een warme en met een lichte uitstraling. Hierdoor ontstaat er samenhang en tegelijkertijd ook variatie. Het ensemble met de lichte uitstraling ontleent de materialiteit aan de silo's.



Uitgangspunten lichte objecten:

Massa

- Losstaande objecten in het plangebied.
- De bakens hebben een duidelijke hoofdvorm en massa en landen op het maaiveld.

Ontsluiting

- De bakens A2 en C2 hebben een interne ontsluiting.
- De bakens hebben eenzijdige uitstraling.

Uitstraling:

- De bakens zijn complementair aan elkaar door materiaal, beton, keramiek of aluminium, en kleurpalet van lichte tinten.
- De bakens hebben een elegante frisse en lichte uitstraling.
- Glazen accenten voor het doorbreken van de massiviteit.
- In de buitenruimtes is ruimte voor groen.

Specifieke uitgangspunten per blok:

A2

- Heldere massa met elegante en verfijnde gevelopbouw.
- Lichte verschijningsvorm.
- Sterk alzijdige en open publieke plint.
- Overhoeks van het waterfront naar het park is de gevel zeer transparant uitgevoerd en ontstaan er zichtlijnen.

C4

- Het blok heeft massieve uitstraling met een duidelijk landing op het maaiveld.
- Het gebouw heeft een trapsgewijze opbouw met het hoogste punt aan de noord-oost zijde voor optimale bezonning van de terrassen.
- Vensters doorbreken de wand.

C5

- Beschermde monumenten in het gebied zijn een aparte categorie en worden niet expliciet omschreven in dit document. De uitwerking van de monumenten zal in alle gevallen nader worden bekeken.



Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 8 oktober 2024.

de griffier,

M.J.W. Tobeas

*de voorzitter,
mr. H.M. Bergmann*