PROJECTENBOEK

klein&fijn ROTTERDAM

STEDENBOUW PER KAVEL

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

PROJECTENBOEK

klein&fijn ROTTERDAM

STEDENBOUW PER KAVEL

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Rotterdam Klein & Fijn onderzoekt de verdichting van het centrum van Rotterdam middels kleinschalige woningbouw. Het stelt dat zelfs de kleinste gebouwen kunnen bijdragen aan het versterken en het verhelderen van de stedelijke structuur. Gaten vullen is niet genoeg. Het gaat erom dat deze alternatieve verdichtingstrategie kwaliteit oplevert voor de plek en voor de stad.
Hiervoor wordt een analyse gemaakt van de huidige structuur van de binnenstad van Rotterdam en worden de mogelijke bouwlocaties gekoppeld aan de openbare ruimte waar deze toe behoort. Gebouwen stedelijke ruimte hechten aan elkaar.

Voor een accurate verkenning van de opgave worden de volgende stappen onderscheiden:

Stap 1 – lezing van de binnenstad
Voordat bekeken is hoe een gebouw een kwalitatieve bijdrage kan leveren aan de structuur van de (binnen) stad is de stad zelf zorgvuldig geanalyseerd. De vorm van de stad, de buitenruimte en het begrip van de manier waarop de stad wordt waargenomen zijn bekeken. De lezing van de (binnen)stad mondt uit in de strategie voor de stadsdoorsnede. Hiermee wordt de relatie tussen gebouw en de structuur van de stad gelegd.
De stadsdoorsnede is vervolgens toegepast op Rotterdam Klein & Fijn projecten, maar zou evengoed behulpzaam kunnen zijn voor andere ingrepen in de stad.

Stap 2 – inventarisatie van alle locaties
Een grondige inventarisatie is verricht van de mogelijkheden, zowel voor de plekken die er zijn als de plekken die 'gemaakt' kunnen worden. Voor zowel structuren die er zijn als voor structuren die kunnen worden gerepareerd. Voor zowel opdrachtgevers als doelgroepen die er zijn als die gevonden kunnen worden. De inventarisatie heeft een enorme hoeveelheid mogelijkheden voor verdichting opgeleverd. Honderden locaties die samen duizenden woningen kunnen opleveren.

Stap 3 – selectie van kavels
Rotterdam klein & fijn moet een waardevolle aanvulling zijn op de bestaande plannen en het bestaande beleid. Met kleine ingrepen grote verschillen maken. Door middel van workshops, wandelingen en gesprekken zijn ideeën geboren en randvoorwaarden opgesteld voor een deel van de locaties. Dit heeft geresulteerd in zogenaamde kavelpaspoorten voor 19 locaties. Hierin worden de uitgangpunten van de nieuwbouw gekoppeld aan de lezing van de structuur van de openbare ruimte ter plaatse. Omdat de verrijking van de stadsstructuur een uitgangspunt is wordt op sommige locaties ook concrete voorstellen gedaan voor verbeteringen in de openbare ruimte.

Stap 4 – betrekken van derden
De studie moet uitmonden in het uitwerken en realiseren van de mogelijkheden. Per locatie, per opgave studeren wat er mogelijk is, hoe dat moet en wie het plan verder brengt. Hiervoor zijn verschillende werkwijzen mogelijk. In september 2011 zijn bijvoorbeeld een viertal architecten uitgenodigd om een voorstel te laten maken voor een locatie. Dit heeft geleid tot bijzondere studies die de beloftes van Rotterdam Klein & Fijn op hun waarheidsgehalte hebben onderzocht. Behalve ontwerpvoorstellen heeft dit in middels contacten met ontwikkelende en bouwende partijen opgeleverd. In een verder vervolg zou een projectenmarkt kunnen worden georganiseerd waarin architecten hun ideeën presenteren en (markt)partijen kennis kunnen maken met de aanpak en het aanbod. Idealiter resulteert dit in een deal tussen locatie (buurt), architect en een ontwikkelende partij. Andersom zou ook mogelijk moeten zijn dat (groepen van) potentiële bewoners zelf met voorstellen komen om op een locatie hun woning te realiseren.

Inhoud

Dit "Projectenboek" gaat over stap 3 (selectie van kavels). Hierin worden kavelpaspoorten gepresenteerd waarin de meest kansrijke locaties Rotterdam Klein & Fijn één voor één belicht.

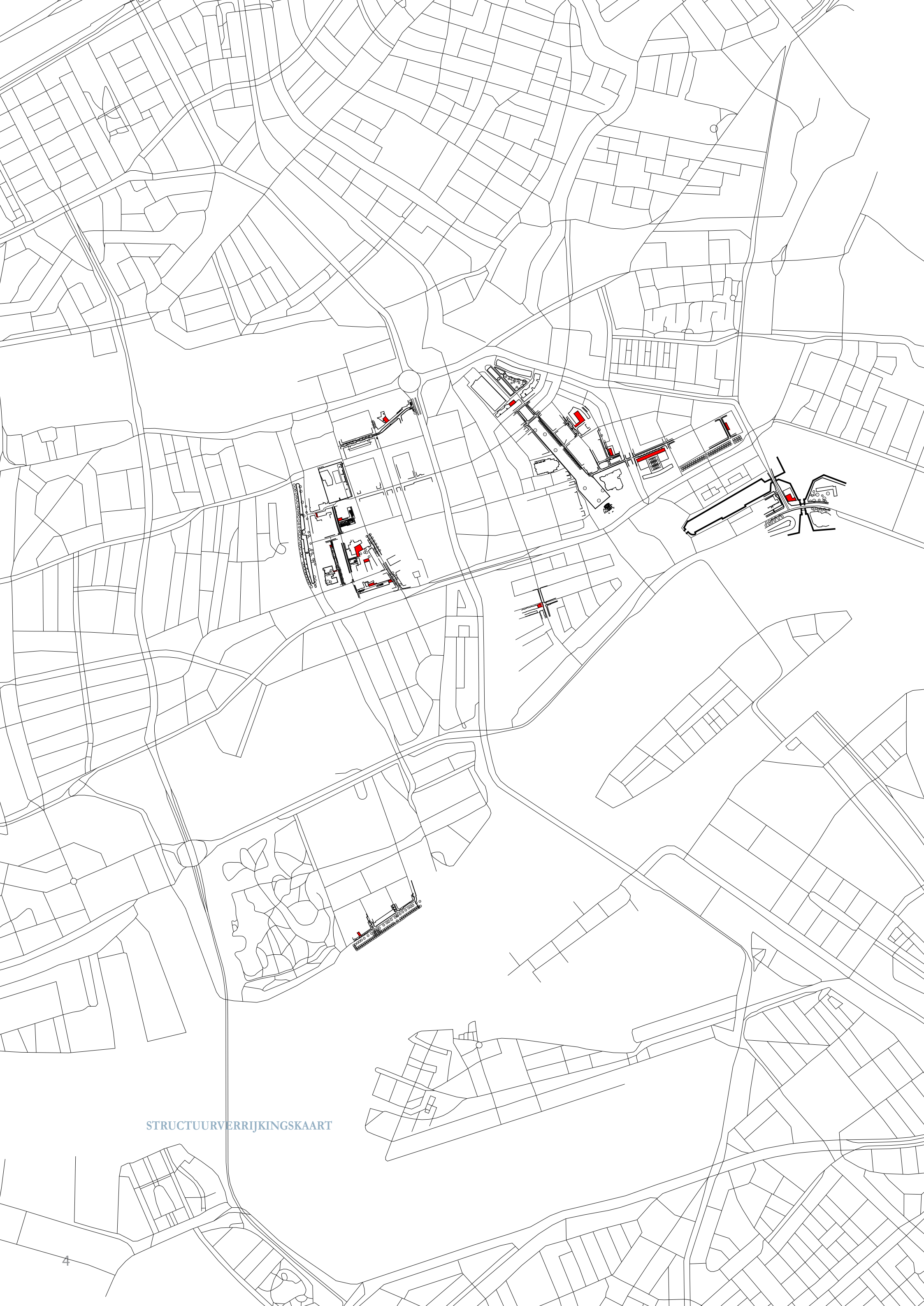
Naast dit projectenboek bestaat het visieboek "de Stadsdoorsnede". Hierin wordt middels de stappen 1 (lezing van de binnenstad) en 2 (inventarisatie van locaties) een theoretische onderbouwing van het project gemaakt. Met allereerst een analyse van de ruimtelijke eigenschappen van Rotterdam centrum die relevant zijn voor verdichting op kleine schaal. Het leidt tot een verrijkingsstrategie door middel van de stadsdoorsnede en een overzicht van alle mogelijke locaties waarop deze strategie van toepassing kan zijn.

5 inleiding

6 stadsdoorsnedes

10 overzicht selectie projecten

12 lokatiepaspoorten



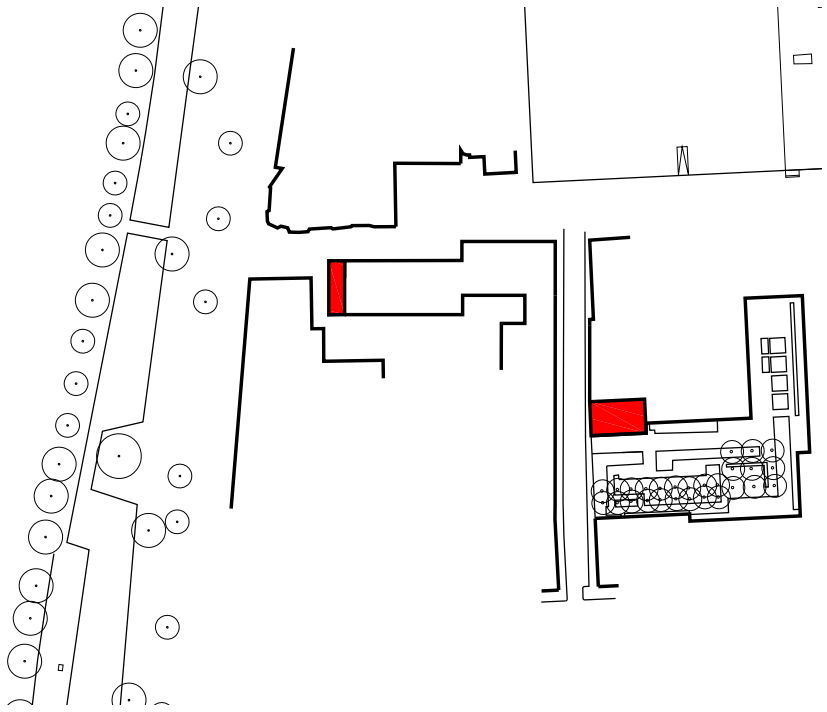
STRUCTUURVERRIJKINGSKAART

Rotterdam is een bijzondere stad. De stad is niet in één beeld te vangen. Gewild en ongewild kent de stad een enorme verscheidenheid aan ruimtes en gebouwen.
De buitenruimte is veelvormig en de kwaliteit verschilt van plek tot plek. De bebouwing kent veel schaalverschillen. Alles bij elkaar is de binnenstad relatief grootschalig, soms wat grof en onsamenhangend. Opvallend is ook de relatie van gebouwen met de buitenruimte. Er lijkt na de Wederopbouwe een architectonische traditie gegroeid waarin de gebouwen niet hechten aan de straat. De relatie tot de straat is in veel gevallen afstandelijk of onduidelijk. De gebouwen lijken vooral op zichzelf te staan en niet in staat om de stadsruimte beter te maken. En dat is wel nodig, juist in Rotterdam. De stad heeft relatief brede straten die alleen al om die reden behoefte hebben aan begrenzing. Bovendien hapert de structuur van de stad op veel plekken. Dit komt omdat de stad relatief veel breuklijnen kent (zoals water, dijken, (spoor)wegen, brand- en stadsvernieuwingsgrens). Gevolg van dit alles is dat de stadsruimte van Rotterdam centrum uitelkaarvalt en de gebruiker in lang niet alle gevallen de houvast biedt die wenselijk is. De verdichting van het centrum van Rotterdam is daarom geen invuloefening van restlocaties in een verder gave structuur, maar een verkenning waarin het toevoegen van bebouwing de structuur kan verbeteren. Rotterdam Klein & Fijn stelt dat de stad aan herkenbaarheid en aantrekkingskracht zou winnen wanneer de structuur van de stad leesbaarder zou worden en daar waar mogelijk meer continu. Hiervoor is nodig dat primair gestuurd moet worden op verbetering van verbanden en verbindingen. Dat betekent zowel investeren in de continuïteit van de lijnen van de stad als in de begeleidende bebouwing. Straten en wegen zijn bepalend voor het beeld van de stad. Al rijdend, fietsend en wandelend wordt ons beeld van de stad gevormd. Door bewusttezijn van deze beeldvorming kunnen gebrekkigheden in de structuren hersteld of benadrukt worden door middel van de openbare ruimte of door de plaatsing van een gebouw. Rotterdam Klein & Fijn gaat op zoek naar plekken om de structuur van de binnenstad te verbeteren door het toevoegen van kleinschalige bebouwing. Deze verkenning heeft honderden locaties in en om het centrum van Rotterdam opgeleverd. Veel van deze plekken liggen aan of in de nabijheid van een breuklijn. Andere zijn invullocaties of toevoegingen aan de bestaande bebouwing. De variëteit van ligging en afmeting van de mogelijke projecten is enorm. Volop kansen voor nieuwe doelgroepen bewoners en andere initiatiefnemers om in de stad een plek te kunnen vinden. Voor de locaties is een stadsdoorsnede gemaakt. Hierin wordt de mogelijke bebouwing gekoppeld aan de (gewenste) structuur van de openbare ruimte. Op die manier wordt concreet de kwaliteit van de straat beschreven en wordt geduid op welke manier bebouwing daaraan een toevoeging kan zijn. Naast de verticale stadsdoorsnede wordt een horizontale doorsnede toegevoegd die de kavel koppelt aan de (lineaire) structuur waar de bebouwing deel van uit maakt. Een nieuw gebouw staat op die manier nooit alleen, maar verbetert de openbare ruimte. Wanneer al deze combinaties van bebouwing en structuur over elkaar heen worden gelegd ontstaat een wonderlijk nieuw beeld van Rotterdam centrum. Niet de bekende hoofdlijnen van de stadsplattegrond of de markante gebouwen springen in het oog, maar een meer fijnmazige onderlaag in de stad wordt naar boven gehaald. Het toont de stad op ooghoogte en suggereert wandeling in de luwte van een nog niet ontgonnen werkelijkheid. Hierin lichten nieuwe kansen op voor een intensiever en gevarieerder gebruik van de stad. De kaart laat de potentie zien van Rotterdam Klein & Fijn. Stedenbouw per kavel is het afdalen naar de kleine schaal waardoor een rijkere structuur van de stad kan ontstaan. Voor de eerste stap van Rotterdam Klein & Fijn is een selectie gemaakt van locaties. Deze selectie kent een aantal parameters:

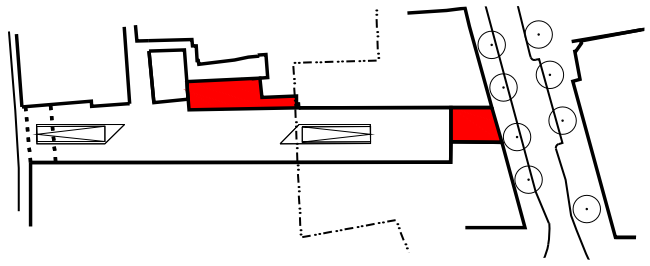
- de locaties liggen in het centrum van de stad
- de locaties zijn relatief kleinschalig en kunnen op zichzelf staan
- de locaties zijn in potentie structuurversterkend
- de locaties zijn nog niet in beeld voor ontwikkeling
- de locaties zijn kansrijk voor wat betreft haalbaarheid (economisch, politiek)

Met deze bril op blijven van de meer dan 500 locaties uit de inventarisatie binnen de begrenzingen van het plangebied (centrum Noord) 19 plekken over. In dit projectenboek is voor deze locaties een kavelpaspoort opgesteld. In dit paspoort wordt de stadsdoorsnede per kavel vastgelegd evenals een aantal andere randvoorwaarden. Daarnaast wordt de bouwmassa bepaald en wordt een beschrijving gegeven van eigenschappen van de bebouwing.

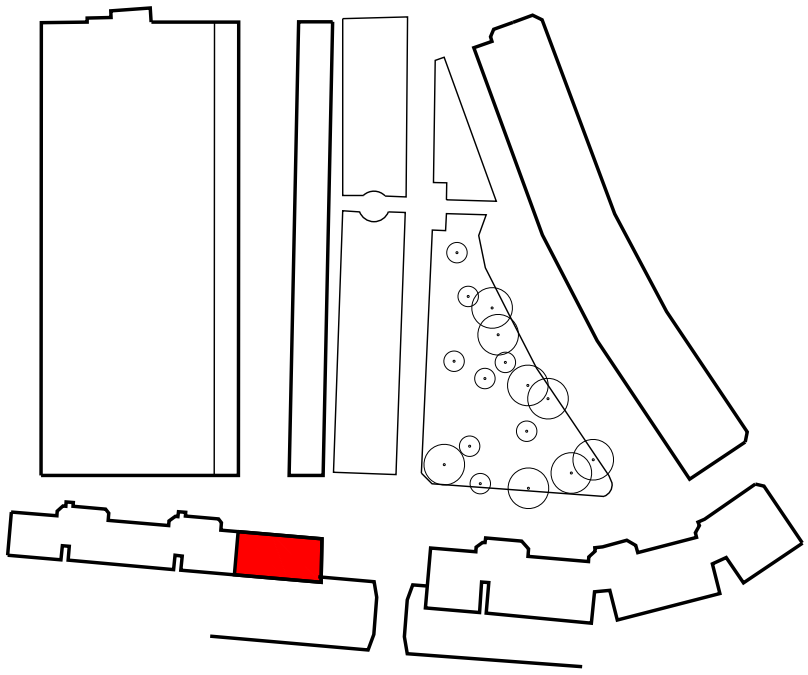
inleiding



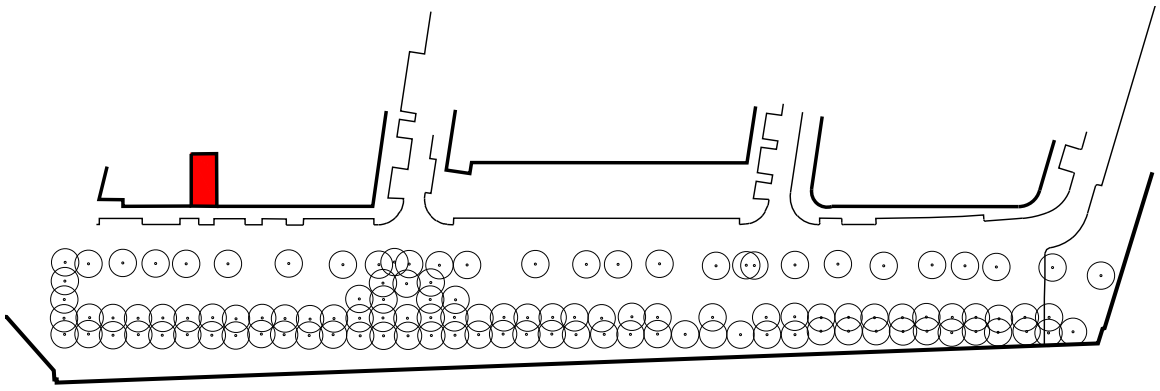
A05 Mauritsstraat, A15 Mauritsplaats



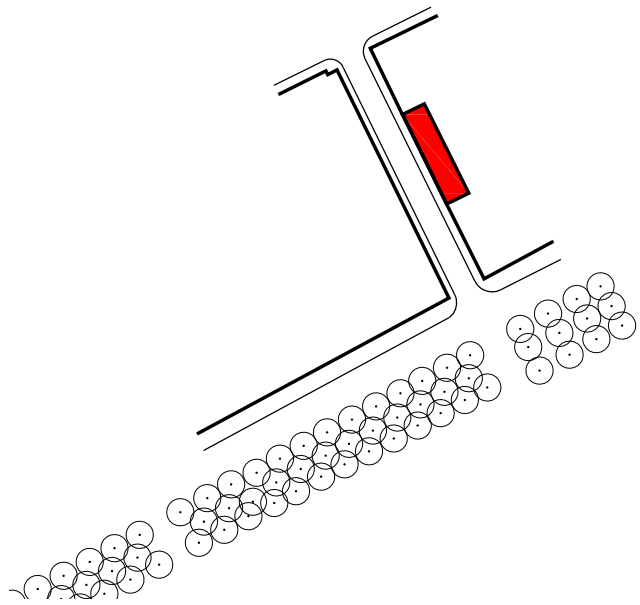
A09 Boomgaardhof, A10 Karel Doormanstraat



D04 Sint Jacobsstraat

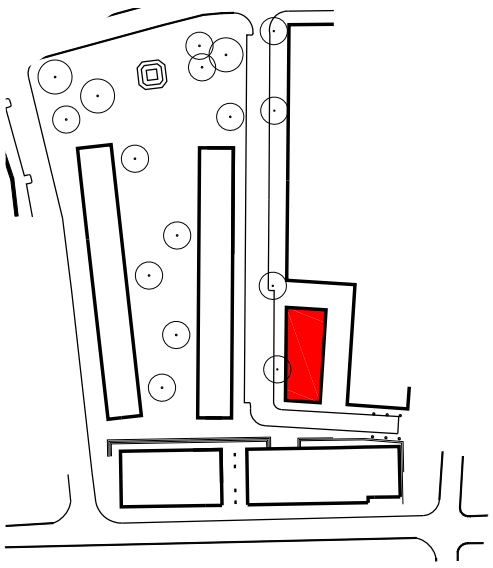


C07 Westerkade

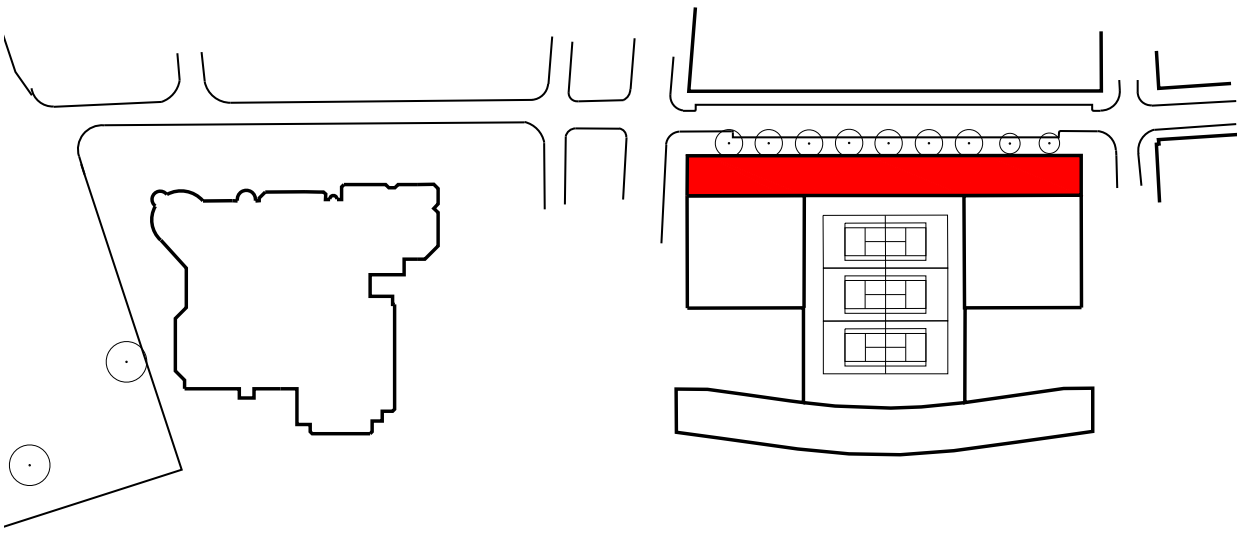


K16 Sint Janstraat

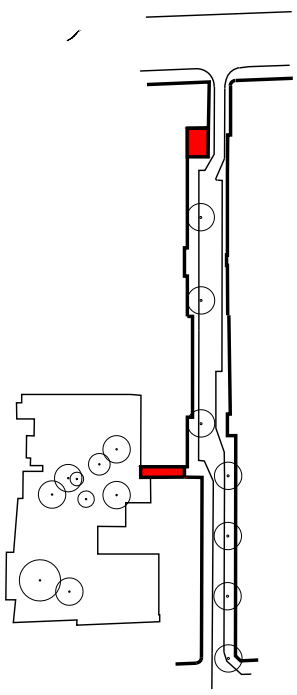
horizontale stadsdoorsnedes schaal 1:500



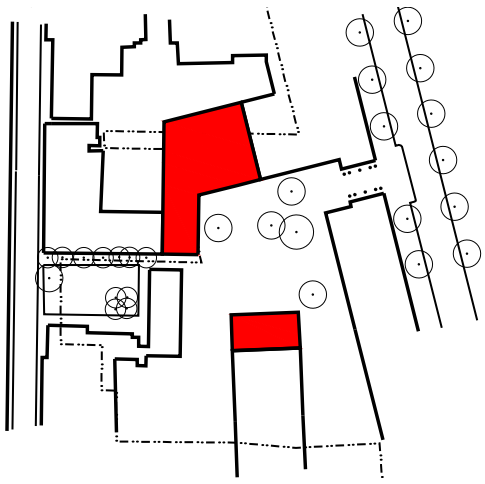
K21 Pannekoekstraat



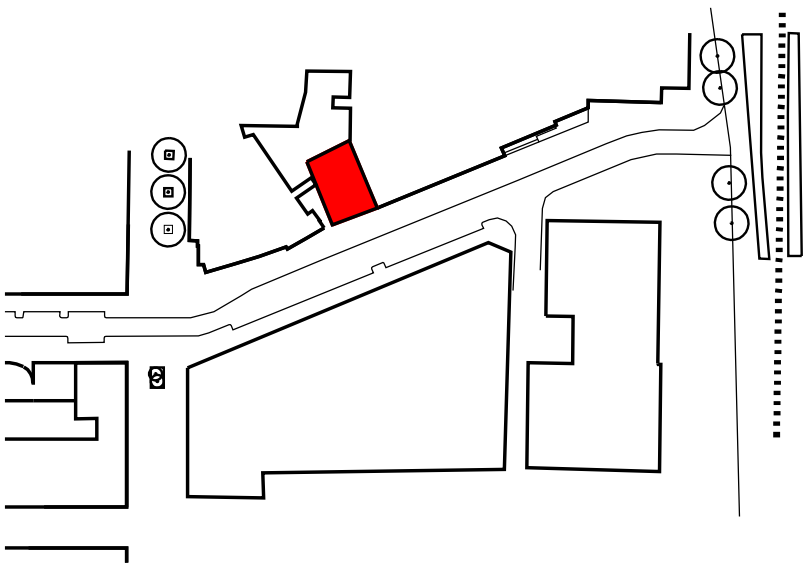
K22 Hoogstraat



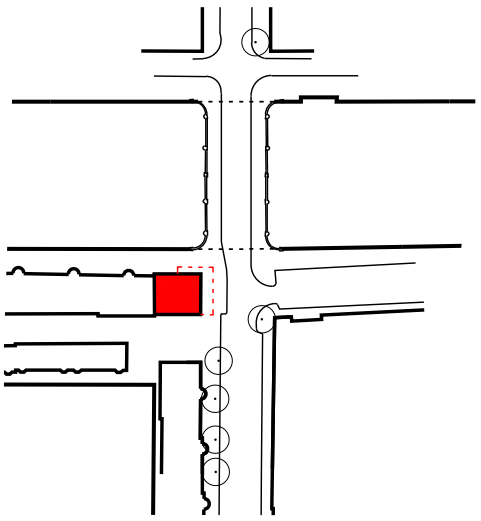
A06 Jacobusstraat, A14 Jacobusstraat



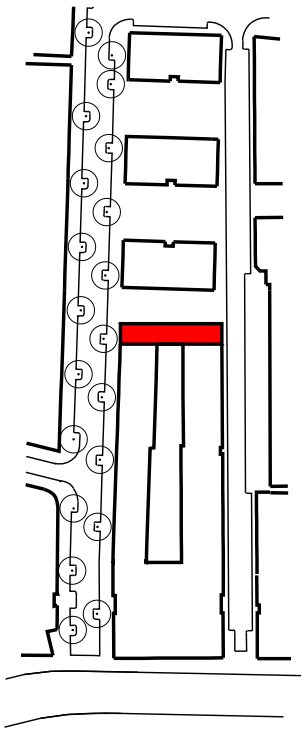
A07 Karel Doormanhof, A08 Karel Doormanhof



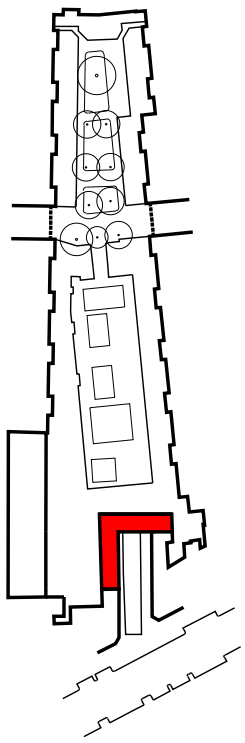
A16 Kruiskade



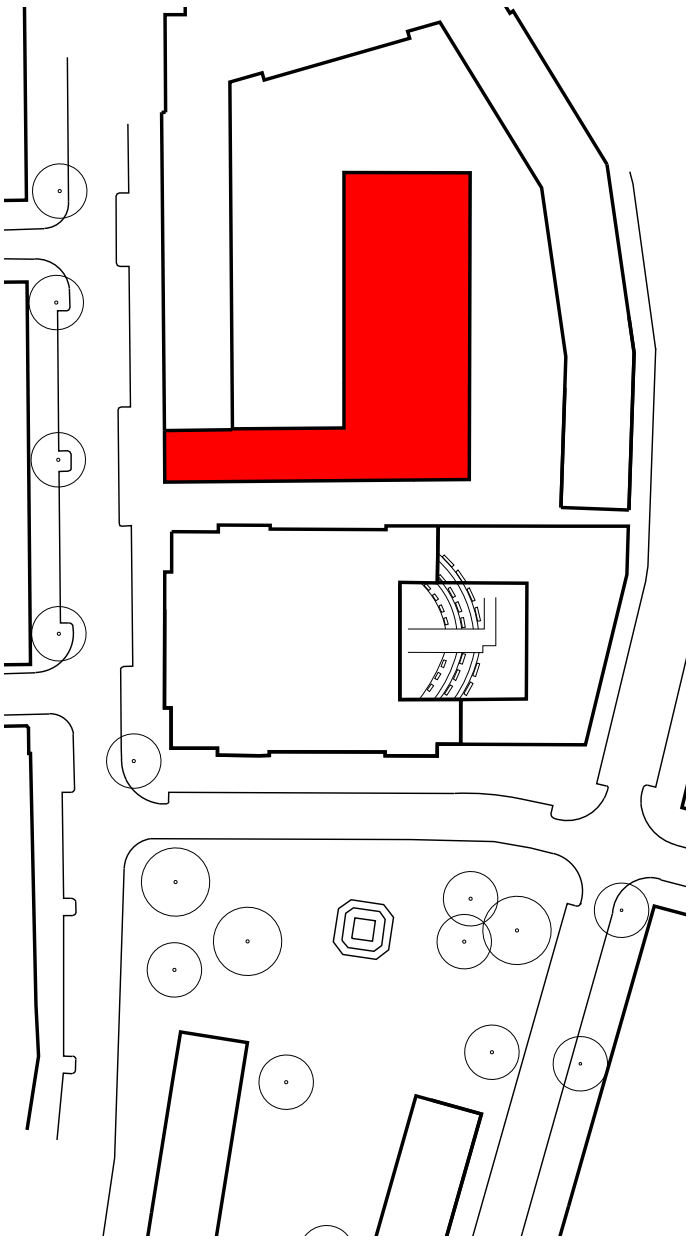
D08 Glashaven



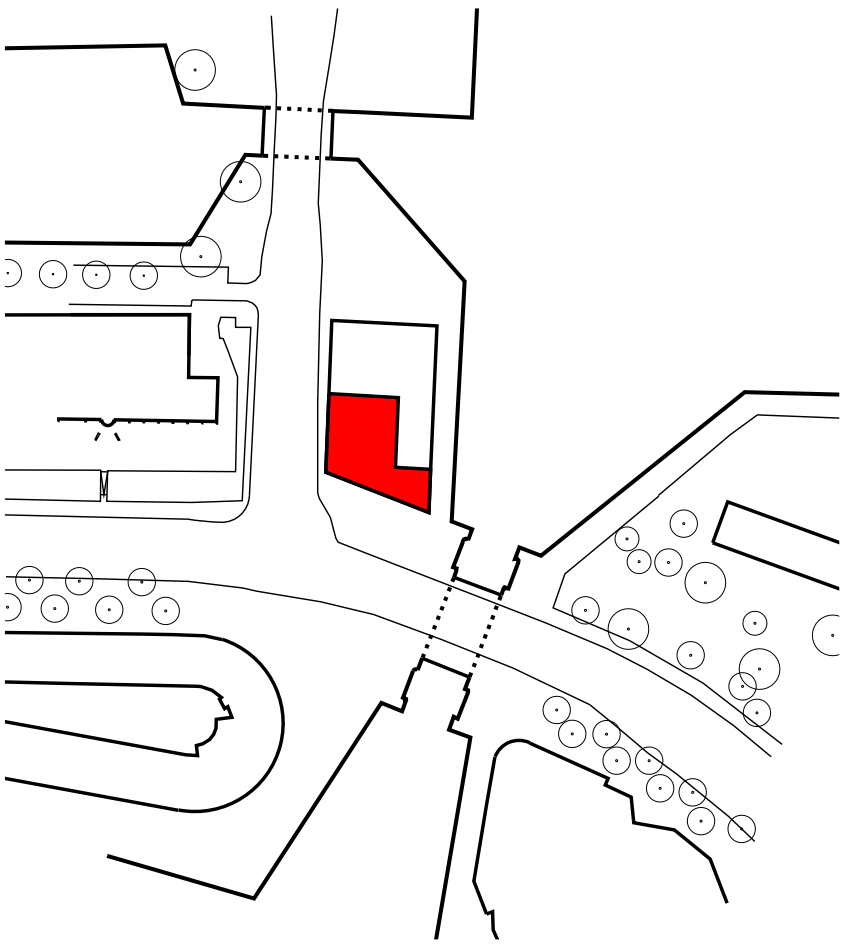
F03 Coolsestraat



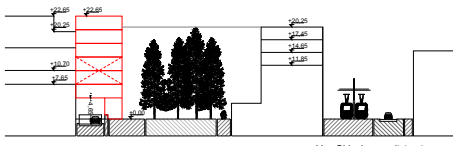
F13 Sint Mariastraat



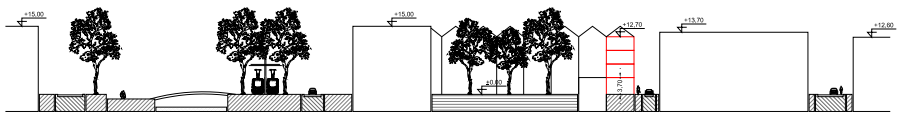
K23 Prinsenhof



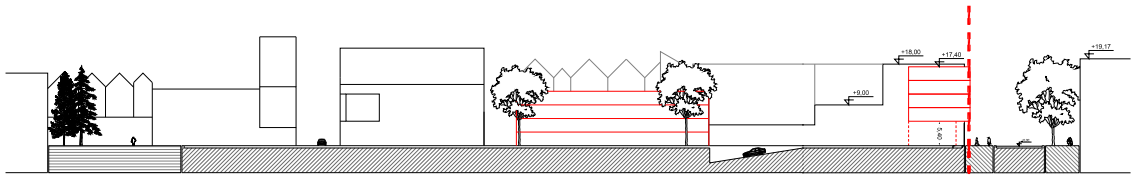
K24 Oostmolenwerf



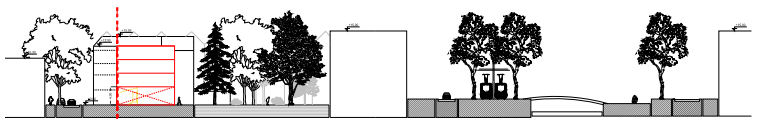
A05 Mauritstraat



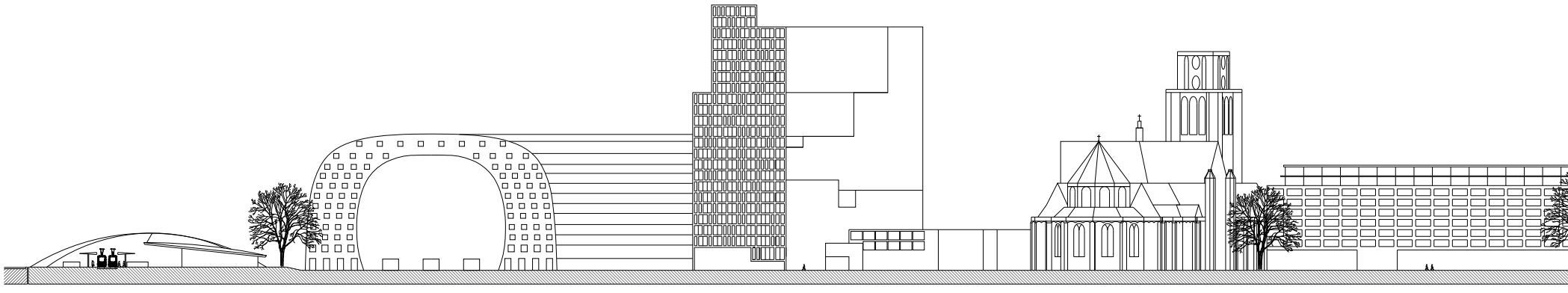
A06 Jacobusstraat



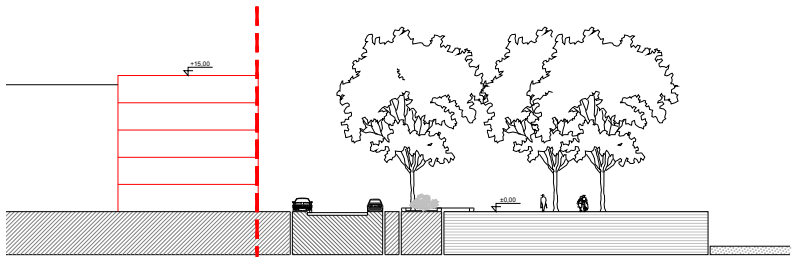
A09 Boomgaardhof, A10 Karel Doormanhof



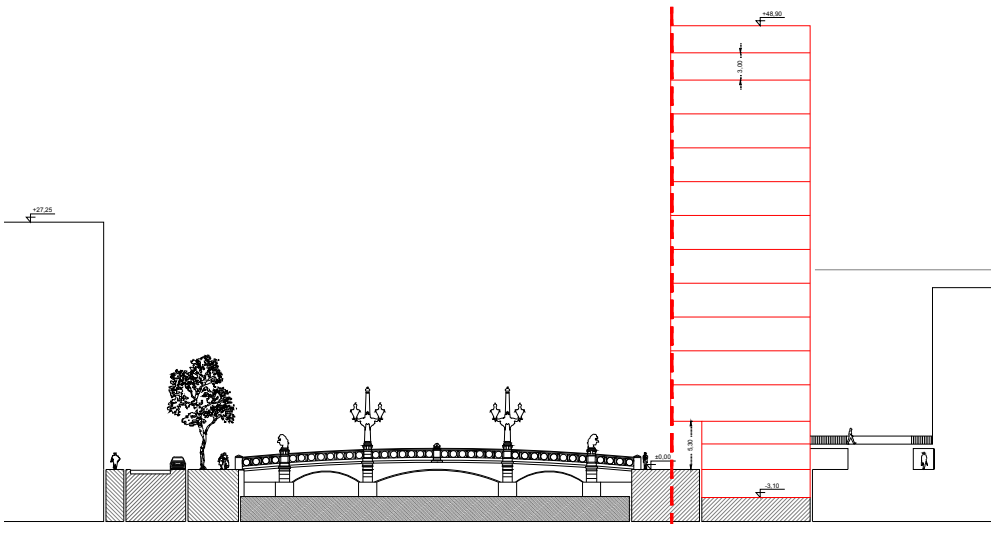
A14 Jacobusstraat



D04 Sint Jacobsstraat

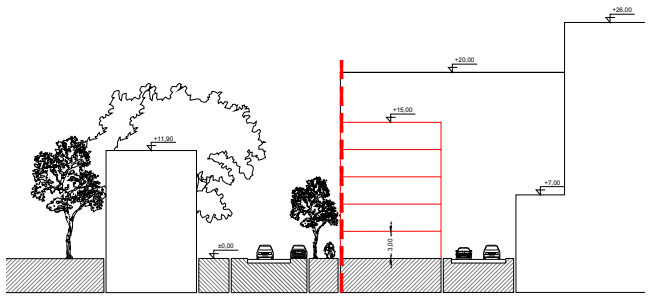


C07 Westerkade

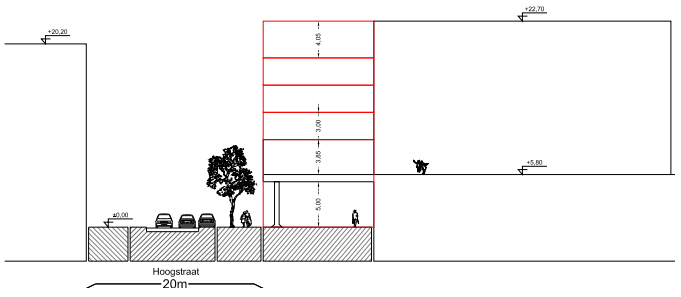


D08 Glashaven

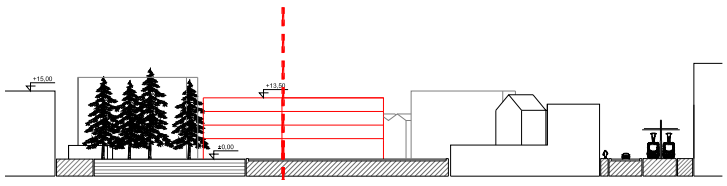
verticale stadsdoorsnedes schaal 1:500



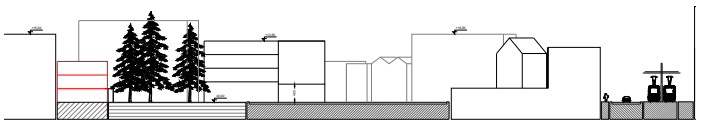
K21 Pannekoekstraat



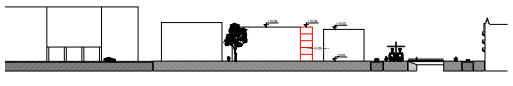
K22 Hoogstraat



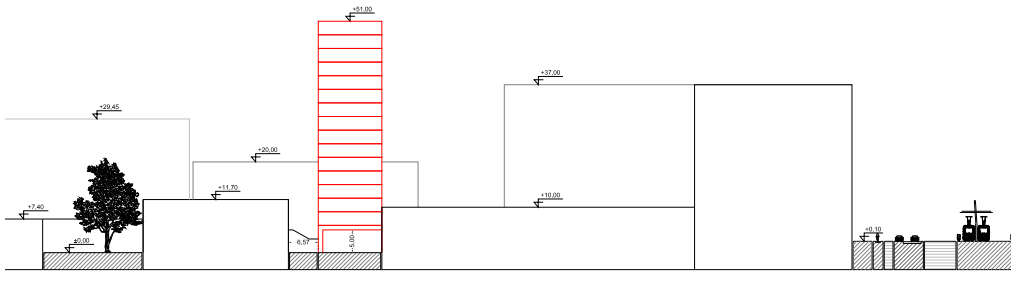
A07 Karel Doormanhof



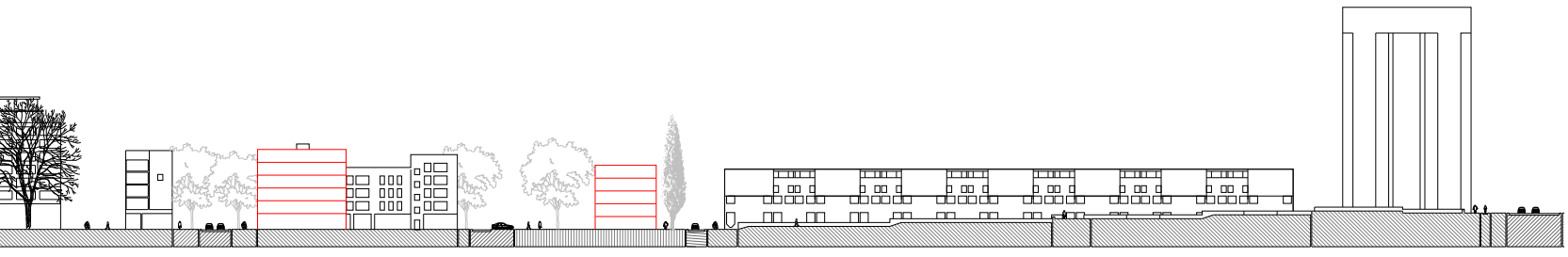
A08 Karel Doormanhof

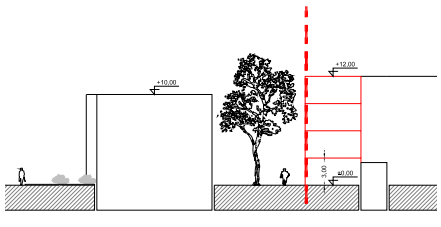


A15 Mauritsplaats

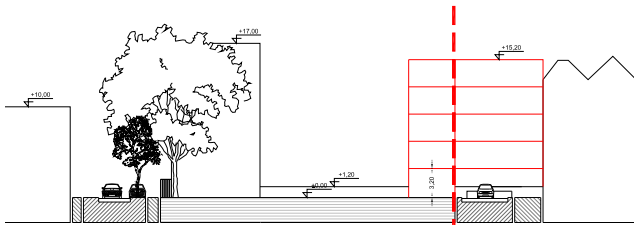


A16 Kruiskade

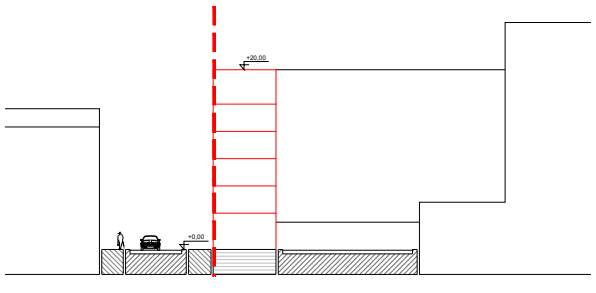




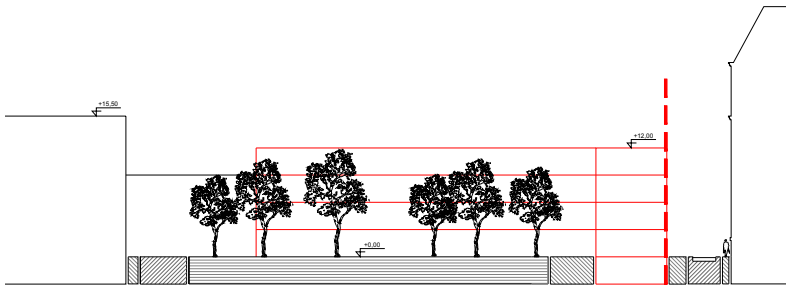
F03 Coolsestraat



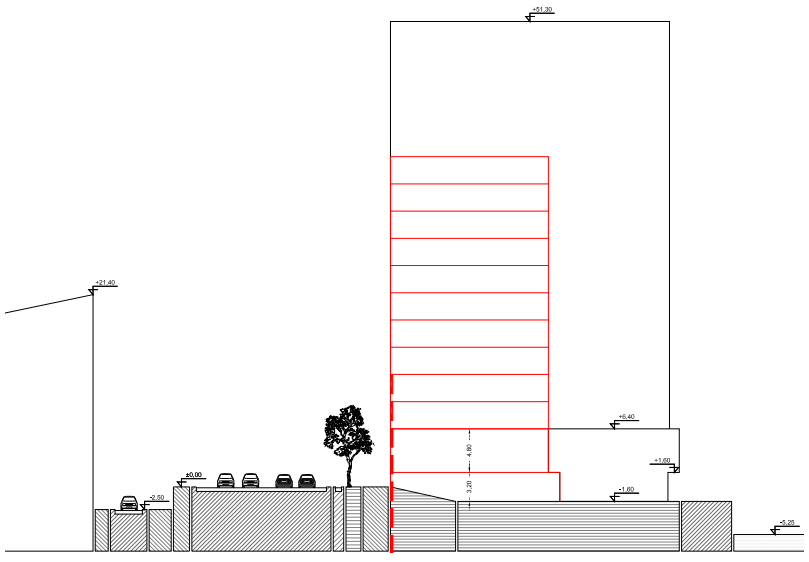
F13 Sint Mariastraat



K16 Sint Janstraat

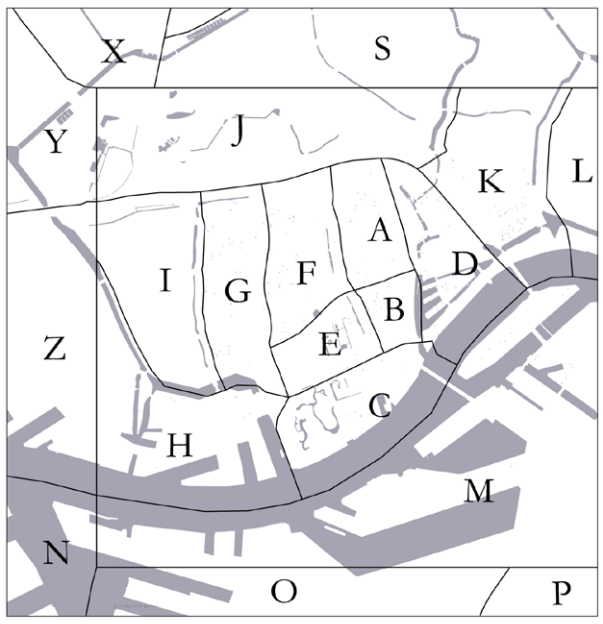


K23 Prinsenhof



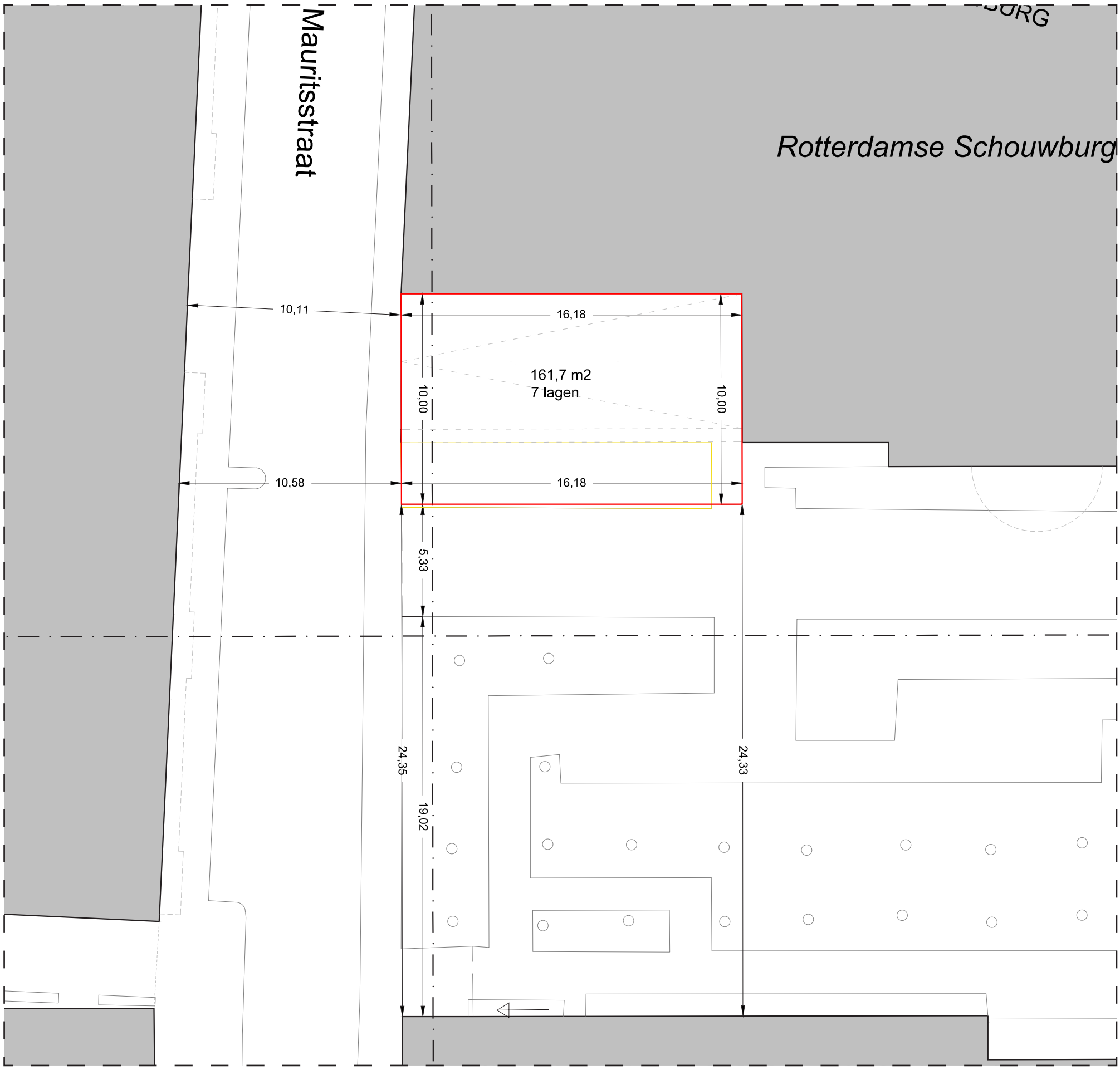
K24 Oostmolenwerf

A05: Mauritsstraat
A06: Jacobusstraat
A07: Karel Doormanhof
A08: Karel Doormanhof
A09: Boomgaardhof
A10: Boomgaardhof - Karel Doormanstraat
A14: Jacobusstraat
A15: Muritsplaats
A16: Kruiskade
C07: Westerkade
D04: Sint-Jacobsstraat/Stokviswater
D08: Glashaven/Wijnkade
F03: Drievriendendwarsstraat
F13: Sint Mariastraat
K16: Sint Jansstraat
K21: Pannekoekstraat
K22: Hoogstraat
K23: Prinsenhof
K24: Oostmolenwerf

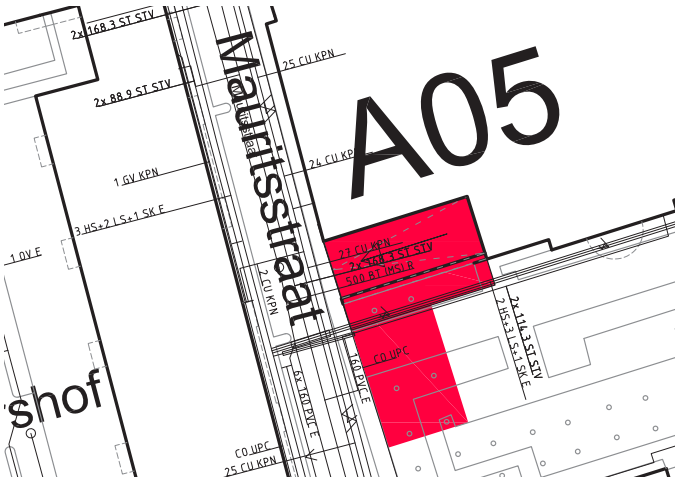


19 projecten

C07
D08
F13
A09
A10
A14
A08
A06
A07
A05
A15
F03
A16
D04
K23
K21
K22
K16
K24



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

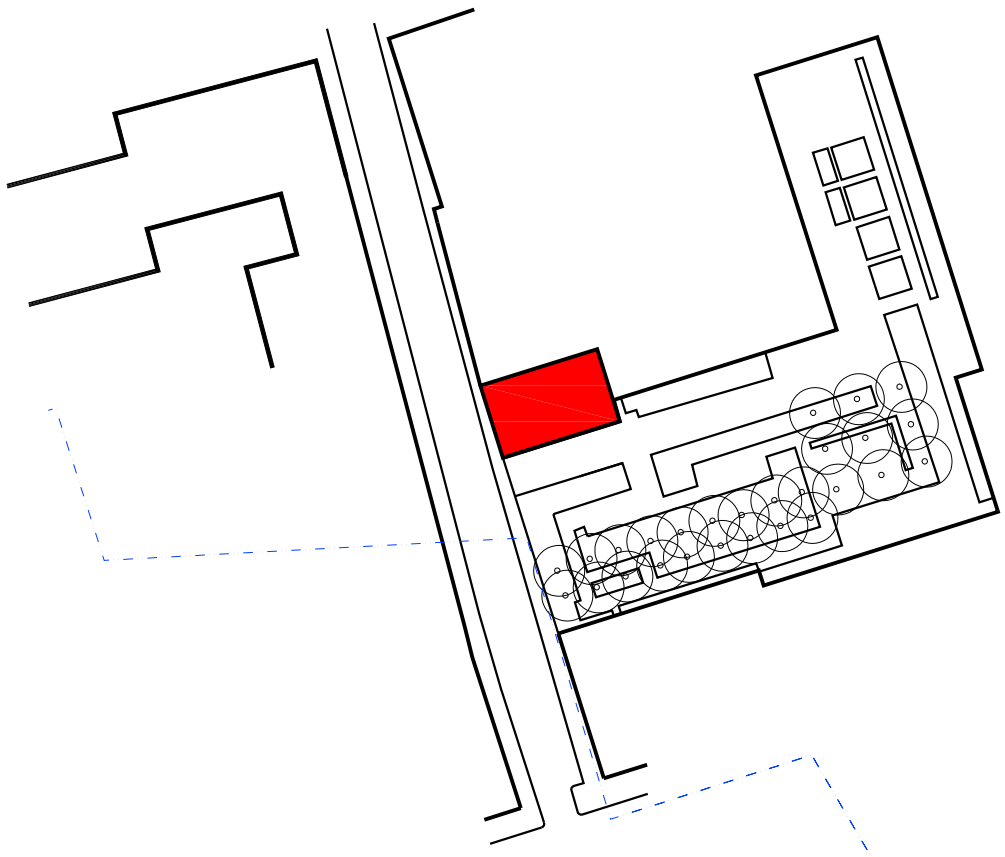
Mauritsstraat

A05

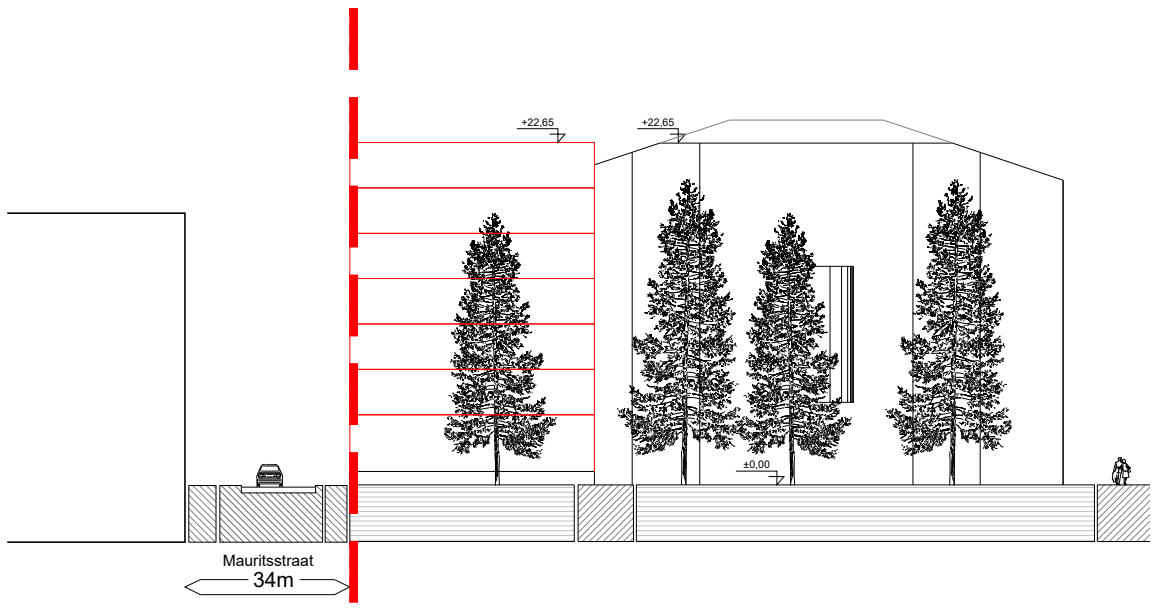
footprint: 161m2
hoogte: 23 m
fsi: 7
grootte: 1.127m2 BVO

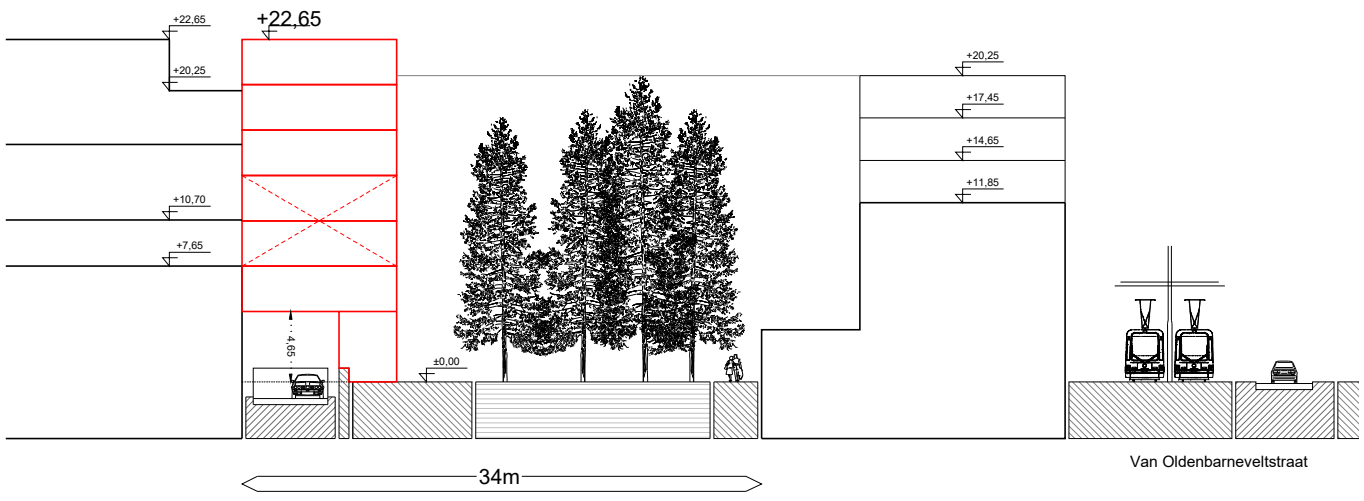
situatie: Entree parkeergarage schouwburg
mogelijkheid: Compacte woontoren
kans: Mauritsstraat verlevendigen
risico: Entree parkeergarage
kabels en leidingen: Ja

Door de ingang van de parkeergarage van de Schouwburg te overbouwen kan de levenloze Mauritsstraat, met hoofdzakelijk blinde gevels en hekken, opgewaardeerd worden. Een achterkant wordt voorkant. Een woontoren op deze plek profiteert van de groene binnentuin en de oriëntatie op het zuiden. Omgekeerd krijgt de straat hiervoor een extravert gebouw terug die de aandacht vestigt op een mooie open plek in de stad. De lichtinval in de straat blijft na de ingreep behouden. Woningbouw lijkt hier kansrijk evenals een restaurantachtige functie op de begane grond. Grootste structuurverbetering op deze locatie valt te behalen op de begane grond: het donkere gat van de parkeergarage-entree kan transformeren in een uitnodigende entree waar mensen in- en uitstappen. Vormgeving van deze begane grond moet aantrekkelijk zijn en vraagt om bijzondere aandacht.

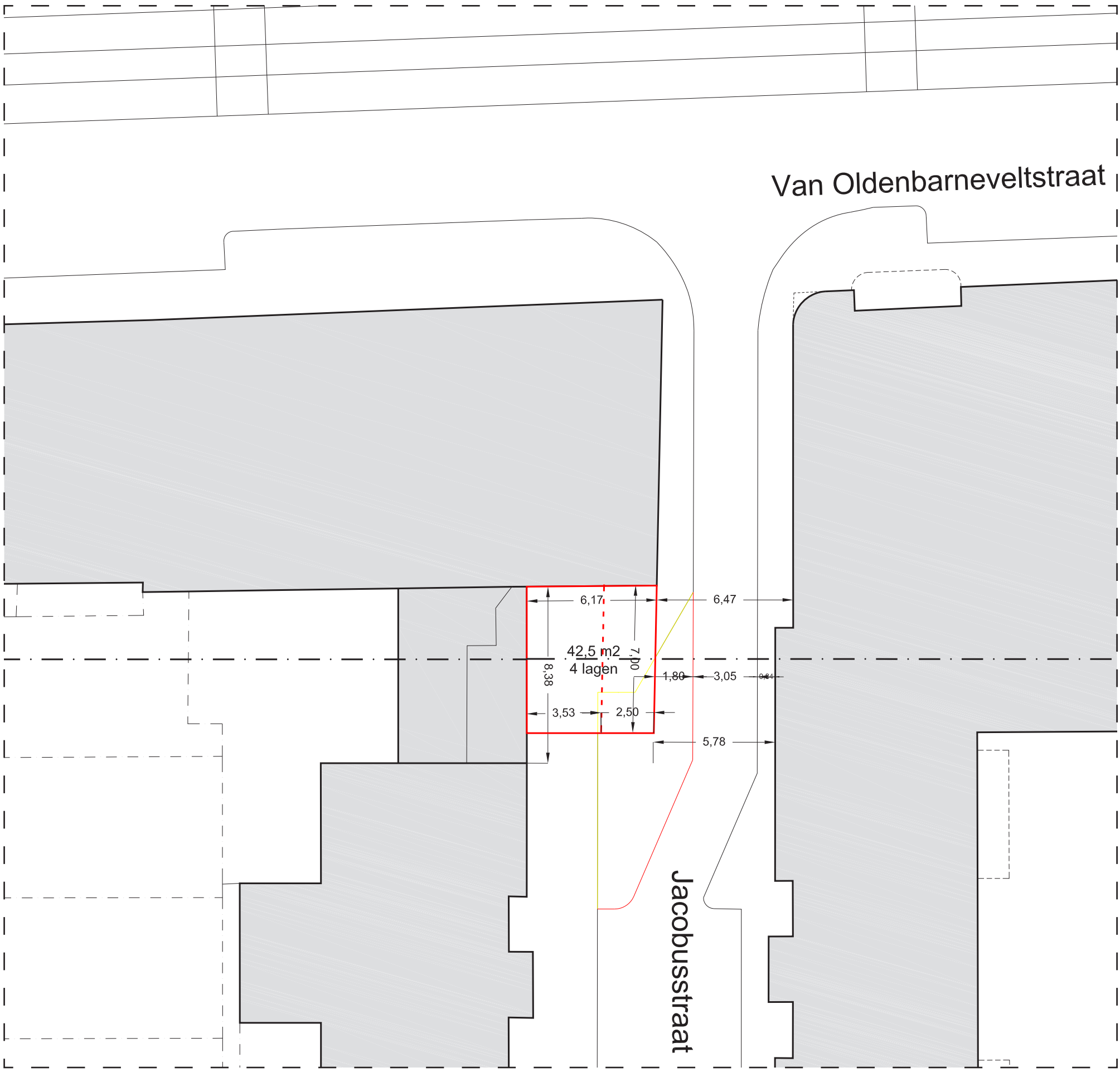


HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000

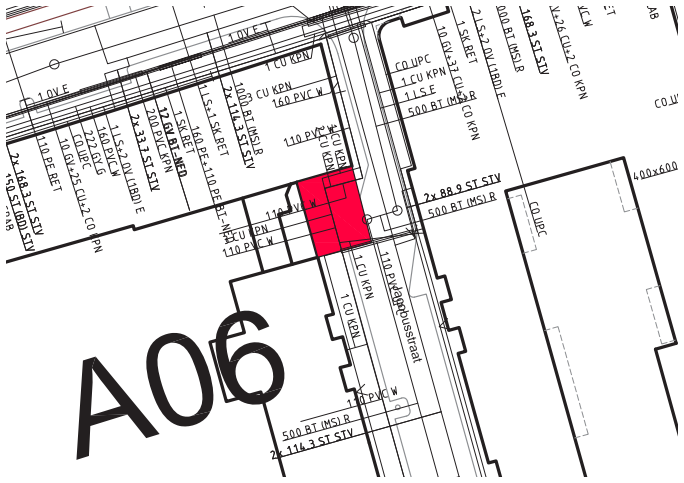




VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

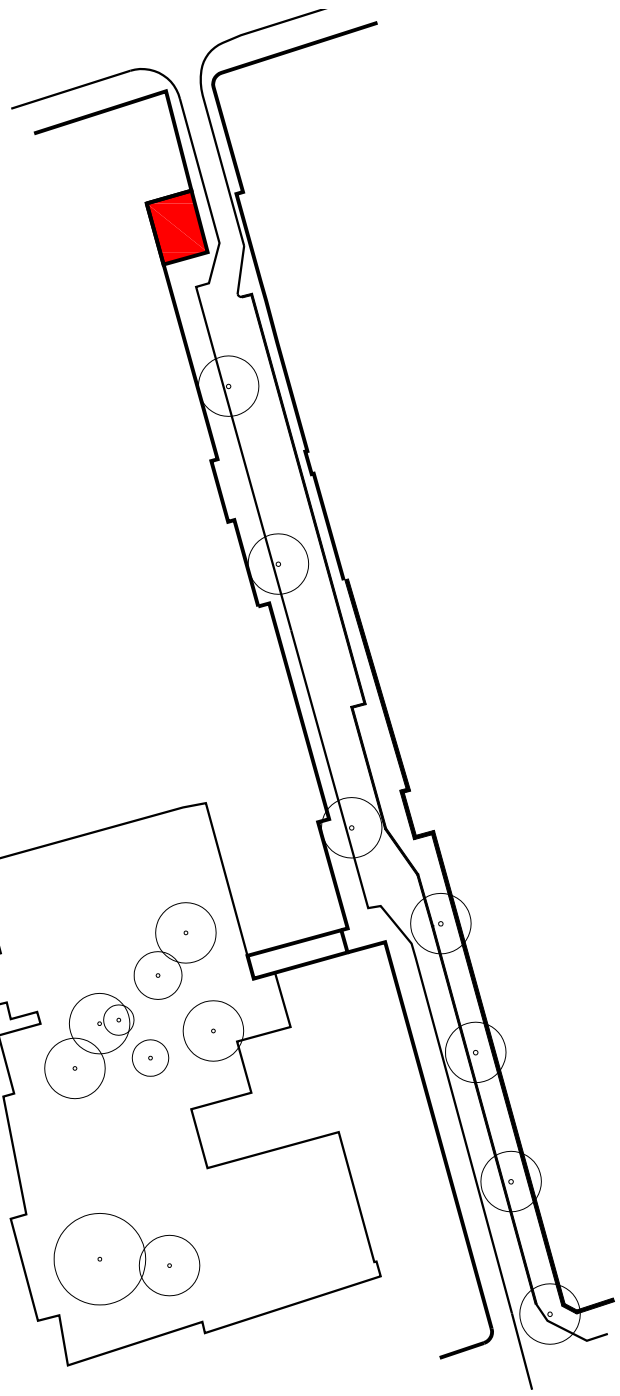
Jacobusstraat

A06

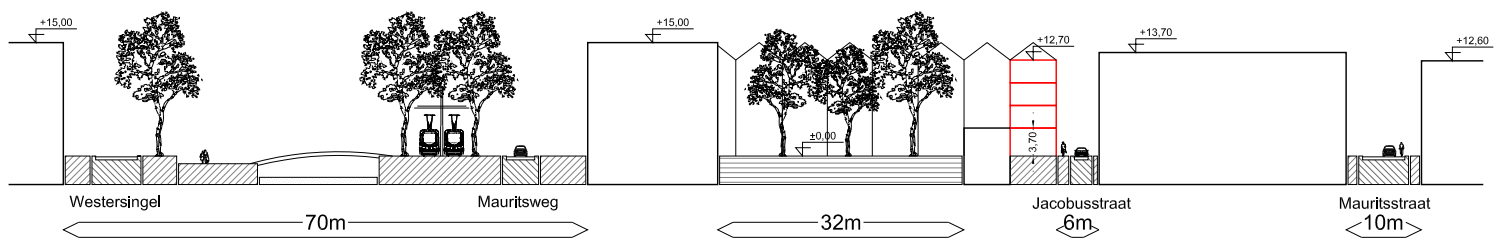
footprint: 42m2
hoogte: 12m
fsi: 4
grootte: 170m2 BVO

situatie: Achterzijde pand Oldebarneveldstraat
kans: 1 grondgebonden woning, de straat afmaken en verlevendigen
risico: Naastgelegen bloemenwinkel
kabels en leidingen: Ja

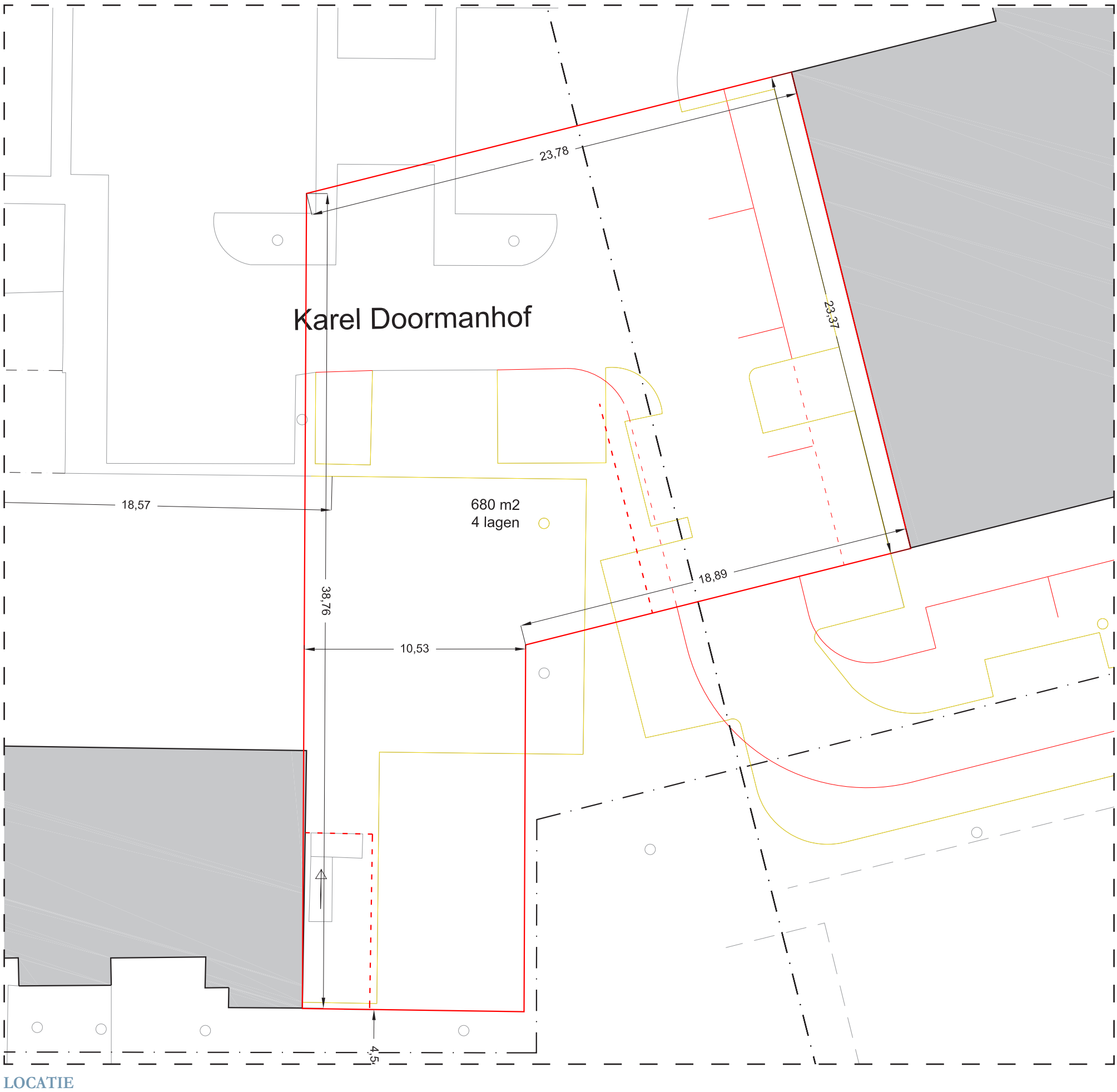
Aan het eind van de Jacobusstraat vernauwt de vooroorlogse bebouwing van de Van Oldenbarneveltstraat de straatruimte. De oorspronkelijke Jacobusstraat was maar 6,50m breed. Een invulproject uit de jaren '80 ligt 6 meter terug waardoor de nieuwe straatbreedte 12 meter is geworden. Deze extra breedte komt weer overeen met de pandbreedte aan de Van Oldenbarneveltstraat. Hierdoor staat het hoekpand volledig vrij en met een dichte kopgevel 'in' de straat. De lage uitbouw tussen het buurpand en de bebouwing in de Jacobusstraat is onlangs door bloemisterij Zomersingebruikgenomen als achteringang. Ter plaatse van de sprong in rooilijn zou een kleinvolume kunnen worden gerealiseerd dat de straat in kijkt. Wellicht een kleine woning en/of studio die aller randvoorwaarden van de plek in zich opneemt.



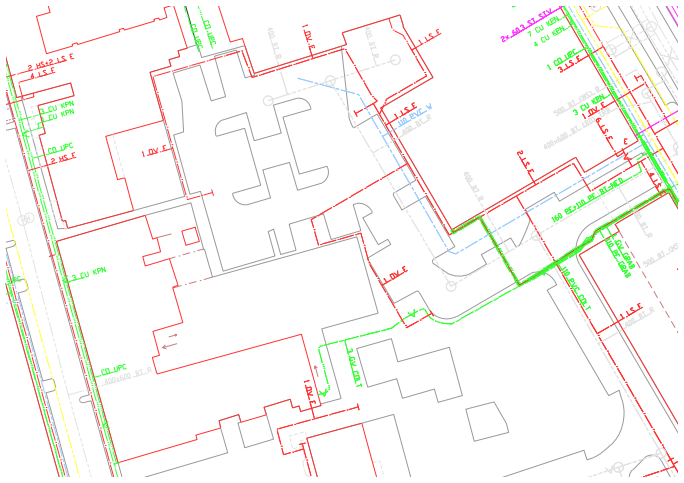
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



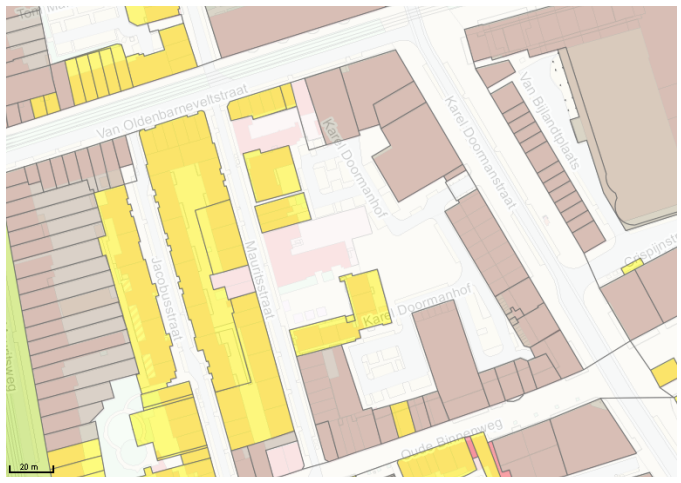
VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN



EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

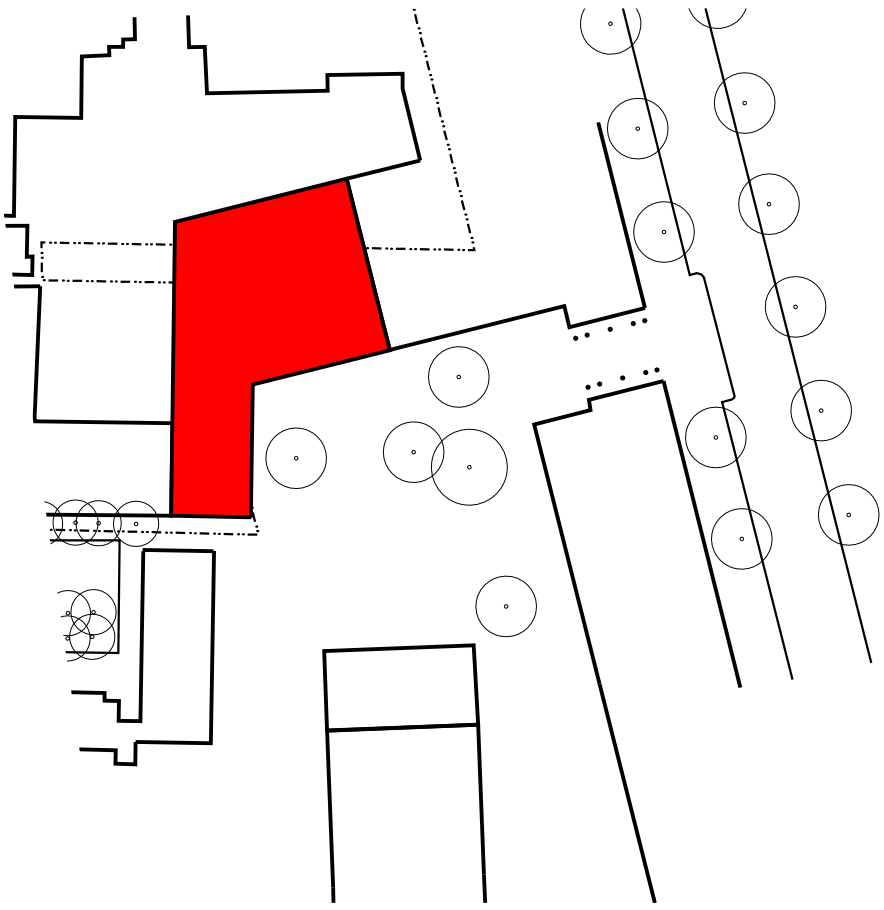
Karel Doormanhof

A07

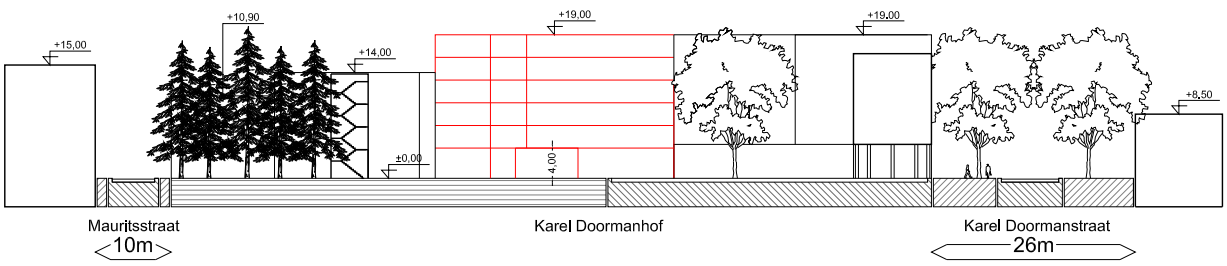
footprint:	680m2
hoogte:	19m
fsi:	5
grootte:	2.890m2 BVO

situatie: Openbaar hof met enkel achterkant
mogelijkheid: Heldere structuur creëren waardoor plek ontstaat
kans: Heldere structuur creëren waardoor een plek ontstaat. Leesbaarheid vergroten, verblijfsruimte toevoegen
risico: De expeditie (t.b.v. Van Oldenbarneveltstraat en Karel Doormanstraat) is mogelijk risico
kabels en leidingen: Zeer beperkt aanwezig

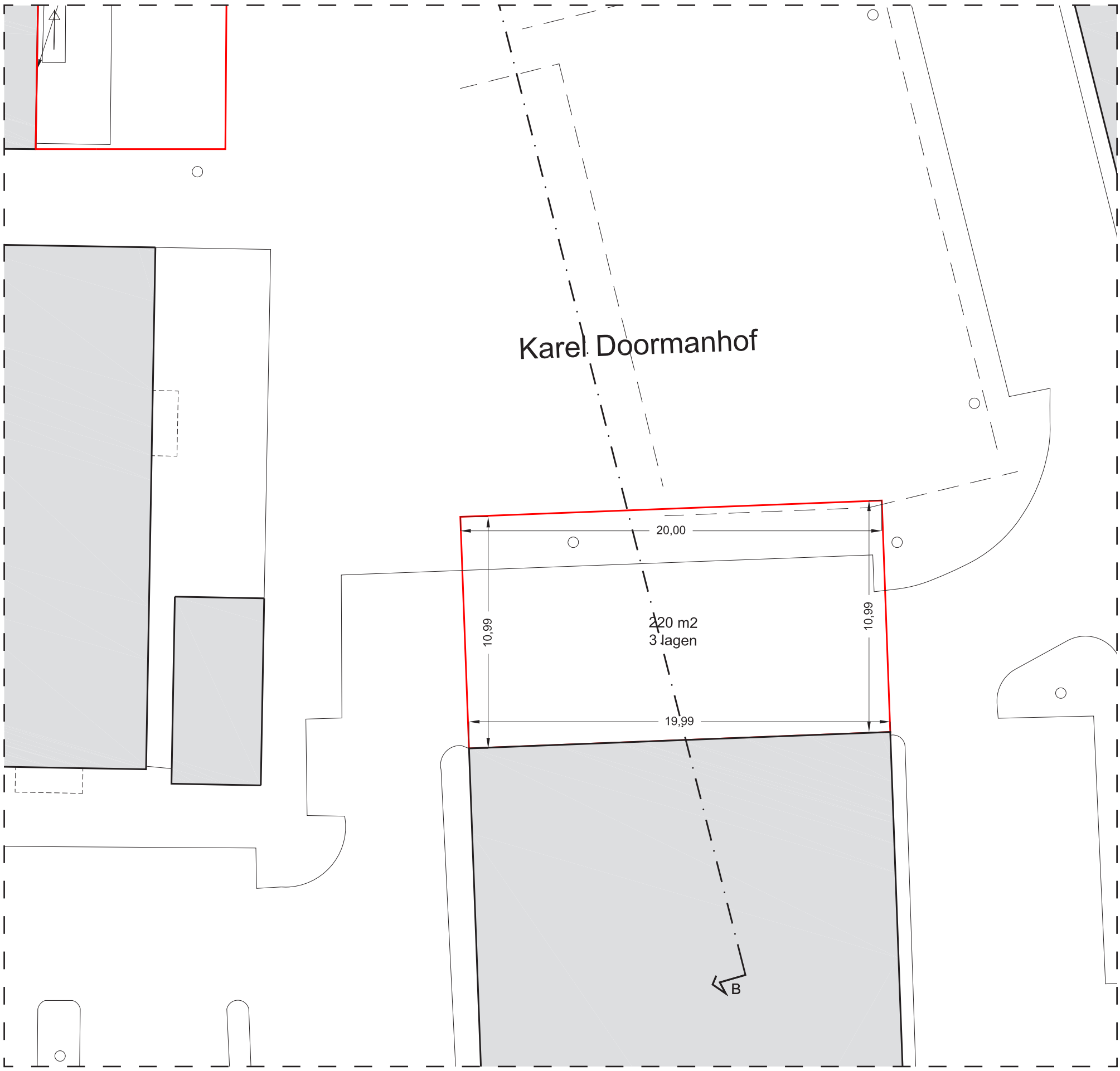
Het hof wordt gekenmerkt door de achtergevels van woningen, expeditie van de winkels aan de Van Oldenbarneveltstraat en de Karel Doormanstraat, de achterkant van het casino aan de Oude Binnenweg, veel parkeerplaatsen en een merkwaardige omheinde voorruimte voor het historische pand waarin het Piet Zwart instituut is gevestigd. Toch is de ruimte niet zonder betekenis voor de morfologie van stad. Als doorgang tussen beide naastgelegen straten wordt de hof veelvuldig door voetgangers gebruikt. Een nieuwbouwvolume verbetert de leesbaarheid van de ruimte, versterkt de verbinding, definieert de ruimte van het hof als verblijfsplek en creëert een nieuw centrumstedelijk woonmilieu dat in de luw te van de dynamische binnenstad ligt. De nieuwbouw kan een vervolg geven aan de uitbouw van het verzorgingshuis dat nu al in de hof staat. Ook kan de invulling een rol krijgen in de verbeterde orientatie van het Piet Zwart instituut op de hof, waardoor het instituut weer zichtbaar in de stad komt te liggen.



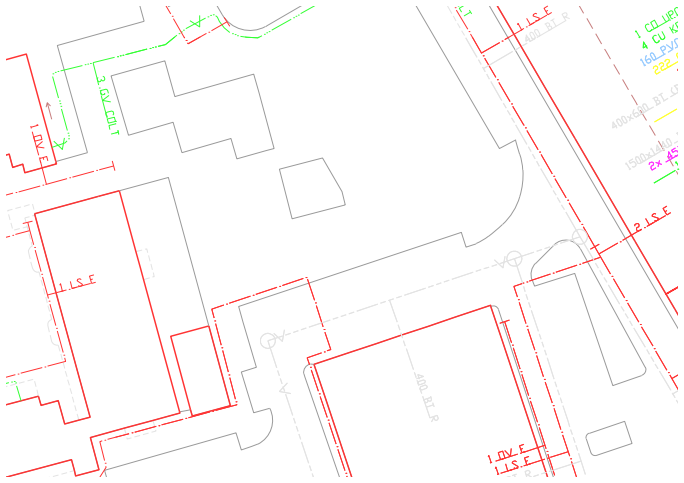
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



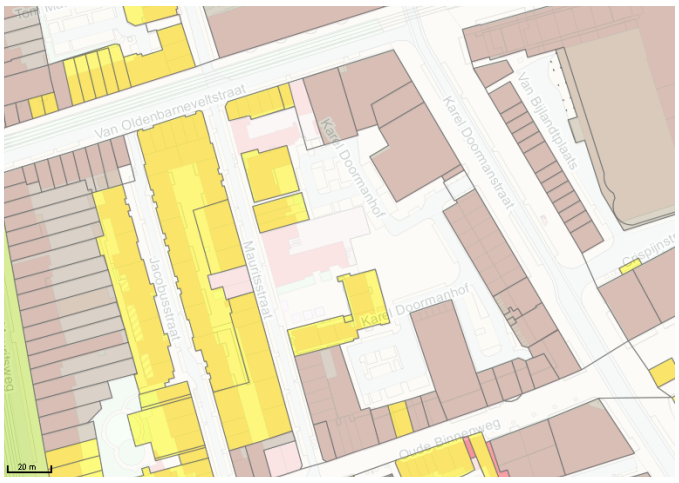
VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN



EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

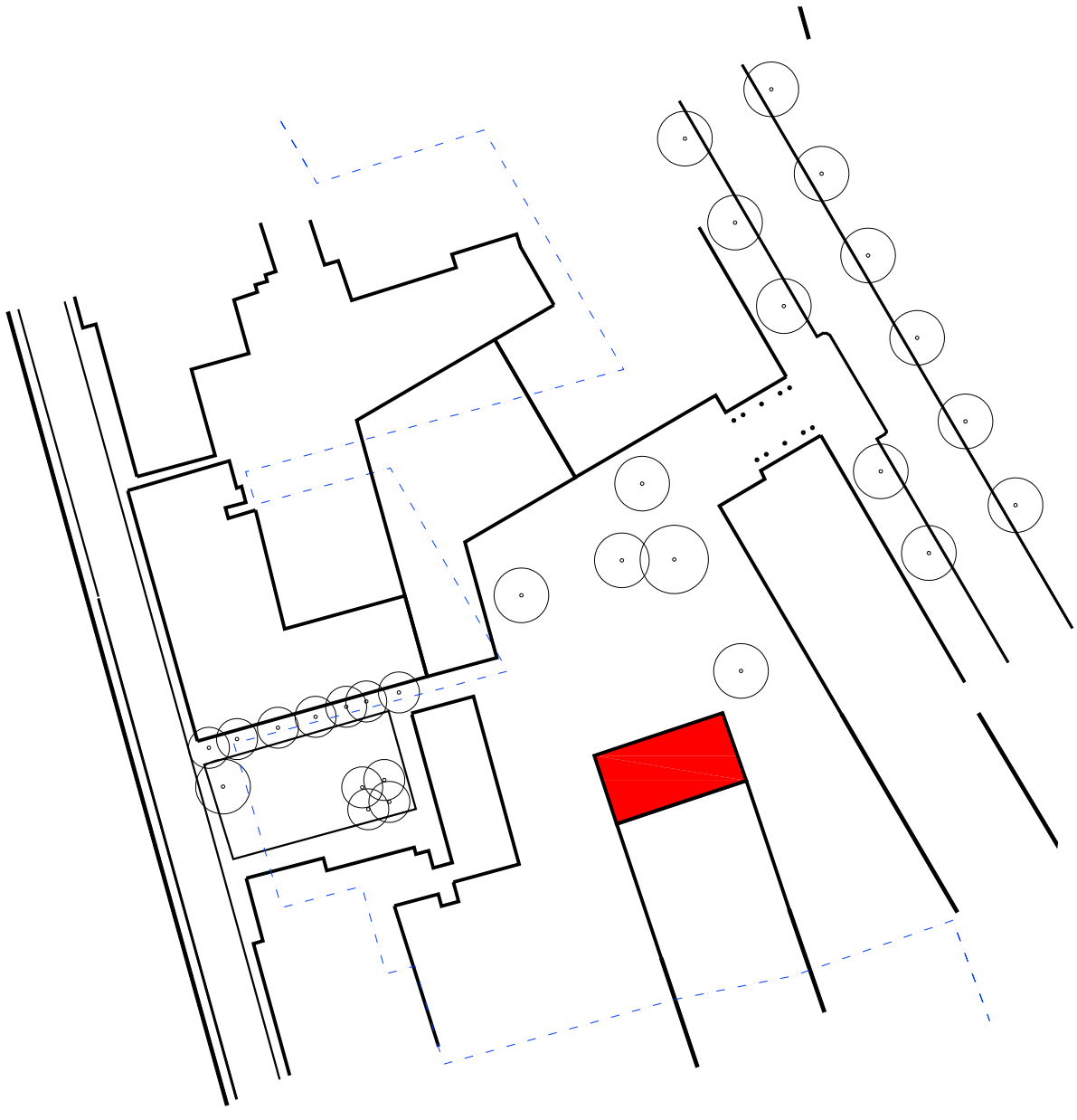
Karel Door-manhof

A08

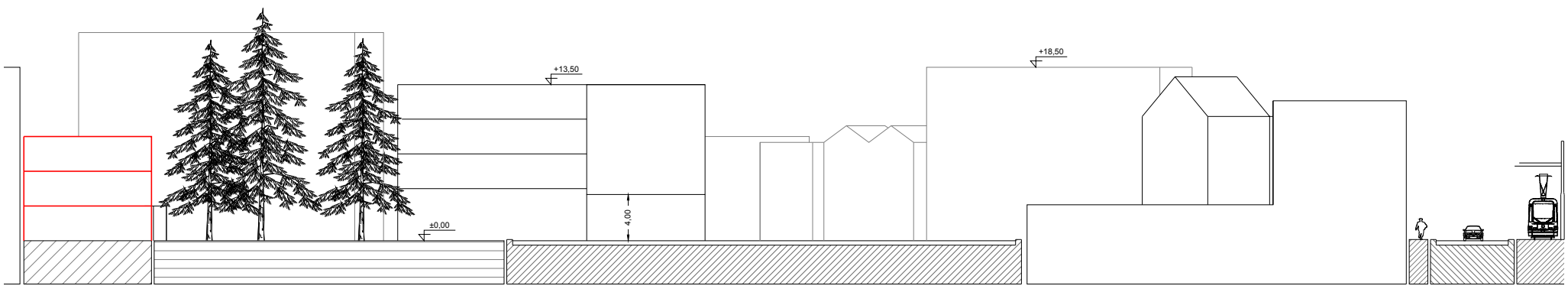
footprint: 220m2
hoogte: 9m
fsi: 3
grootte: 660m2 BVO

situatie: Openbaar hof met enkel achterkanten
kans: Heldere structuur creëren waardoor een plek ontstaat
risico: De expeditie (t.b.v. Van Oldenbarnevelstraaten Karel Doormanstraat) in het hof is een mogelijk risico

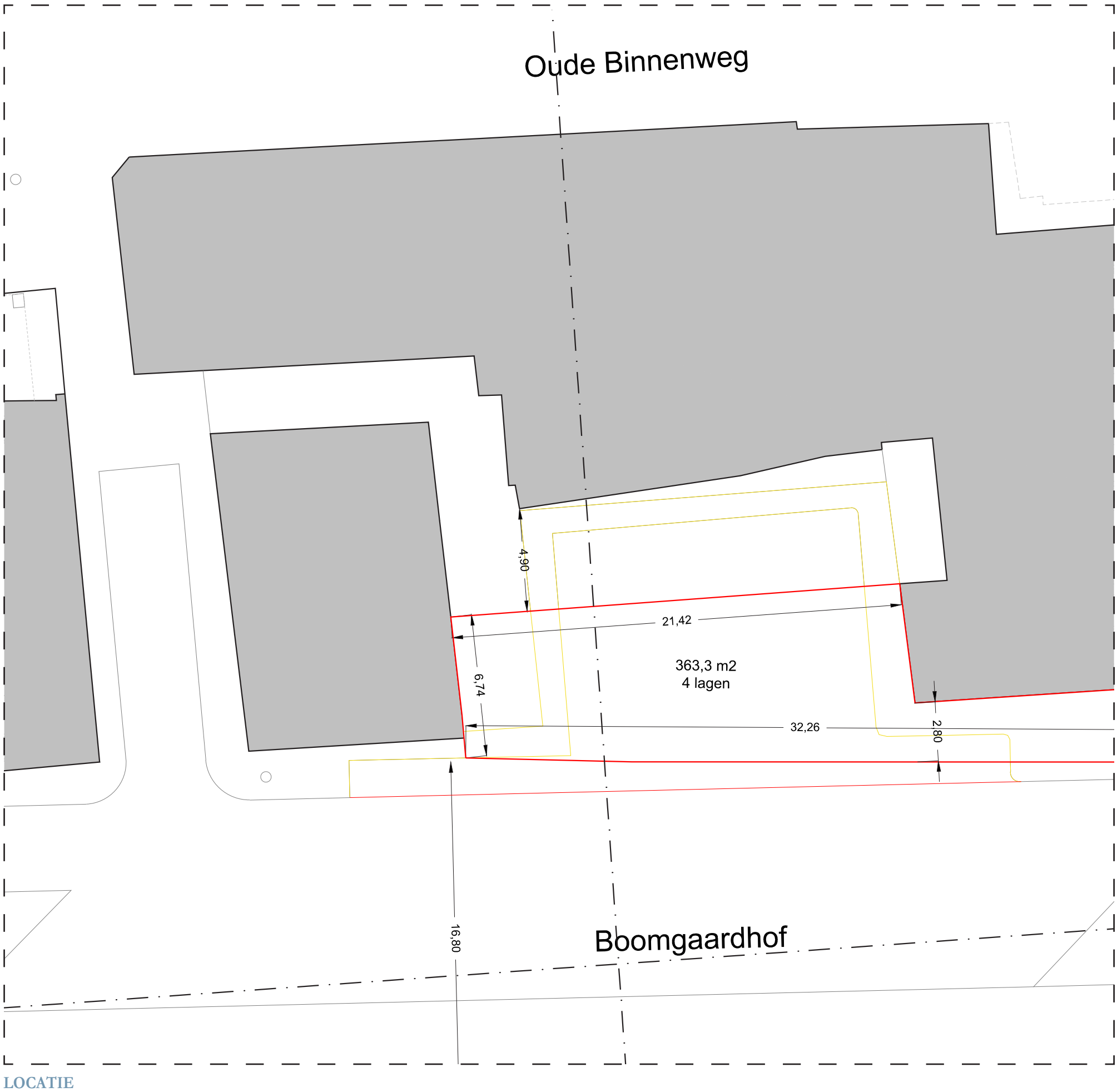
Hethofwordtgekenmerktdoordeachtergevels van woningen, expeditie van de winkels aan de Van Oldenbarneveltstraat en de Karel Doormanstraat, de achterkant van het casino aan de Oude Binnenwegen veel parkeerplaatsen, veel (onbezette) parkeerplaatsen en een merkwaardige omheinde voorruimte voor het historische pand waarin het Piet Zwart instituut is gevestigd. Toch is de ruimte niet zonder betekenis voor de morfologie van stad. Als doorgang tussen beide naastgelegen straten wordt de hof veelvuldig door voetgangers gebruikt. Een nieuw bouwvolume verbetert de leesbaarheid van de ruimte, versterkt de verbinding, definieert de ruimte van het hof als verblijfsplek en creëert een nieuw centrumstedelijk woonmilieu dat in de luwte van de dynamische binnenstad ligt.



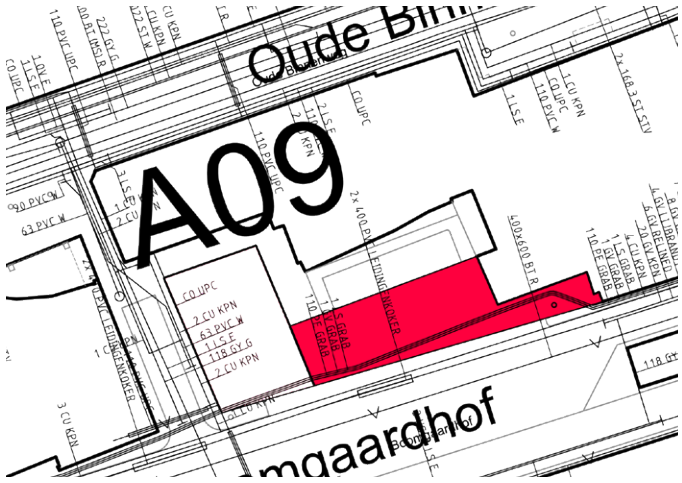
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

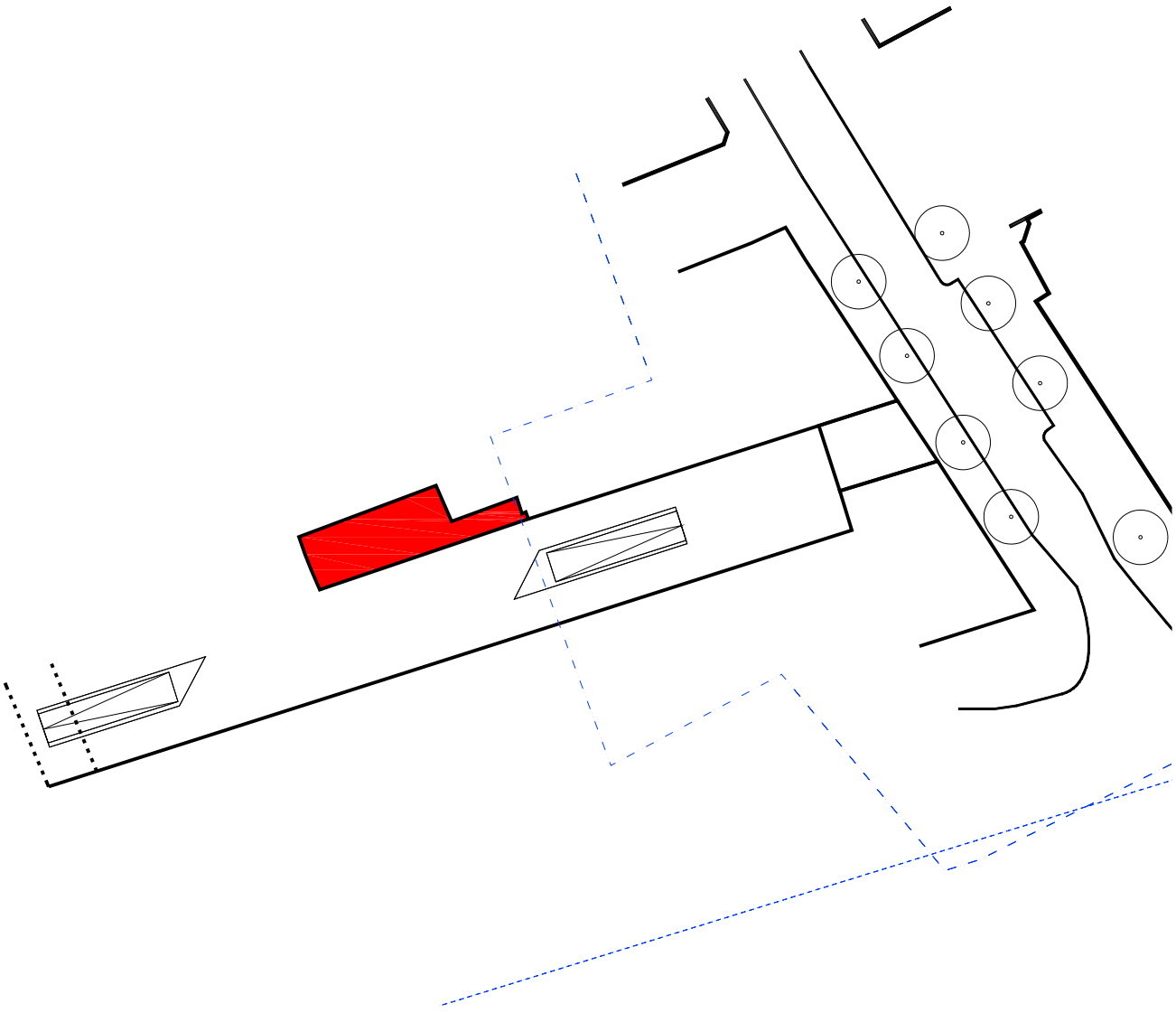
Boomgaardhof

A09

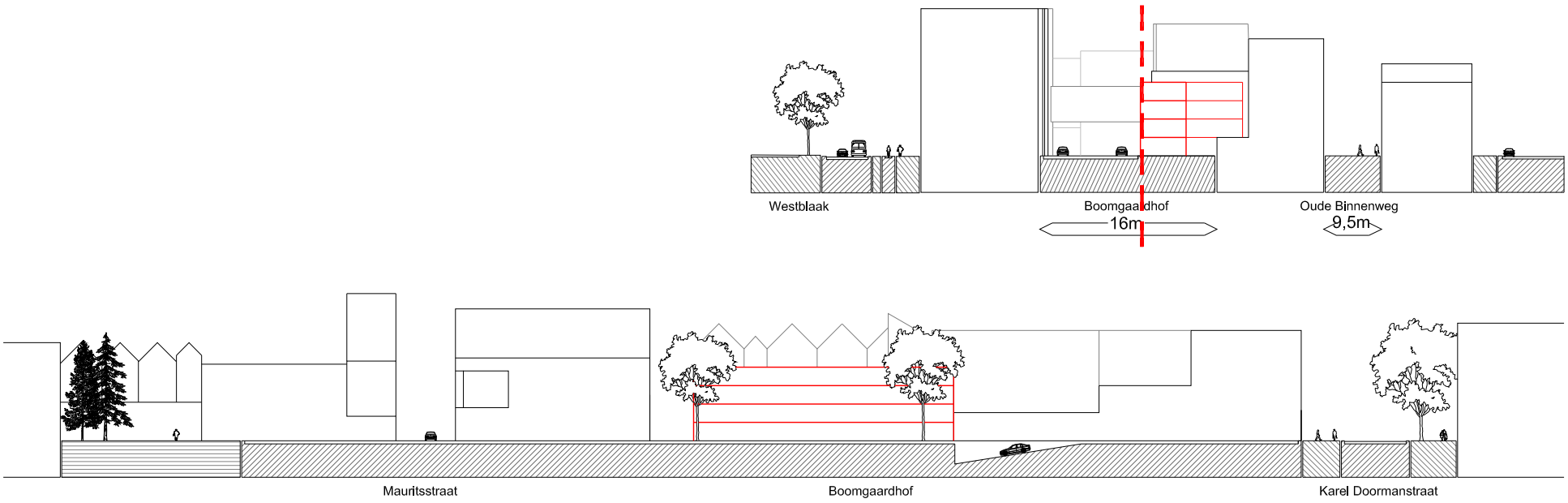
footprint: 363m2
hoogte: 12m
fsi: 4
grootte: 1.452m2 BVO

situatie:Langgerekthoftussendrukkestraten
mogelijkheid: Leesbare ruimte maken
kans: Kwalitatief laten aansluiten bij omgeving
risico: Bezonning woningen Oude Binnenweg
kabels en leidingen: Ja (alleen telecom)

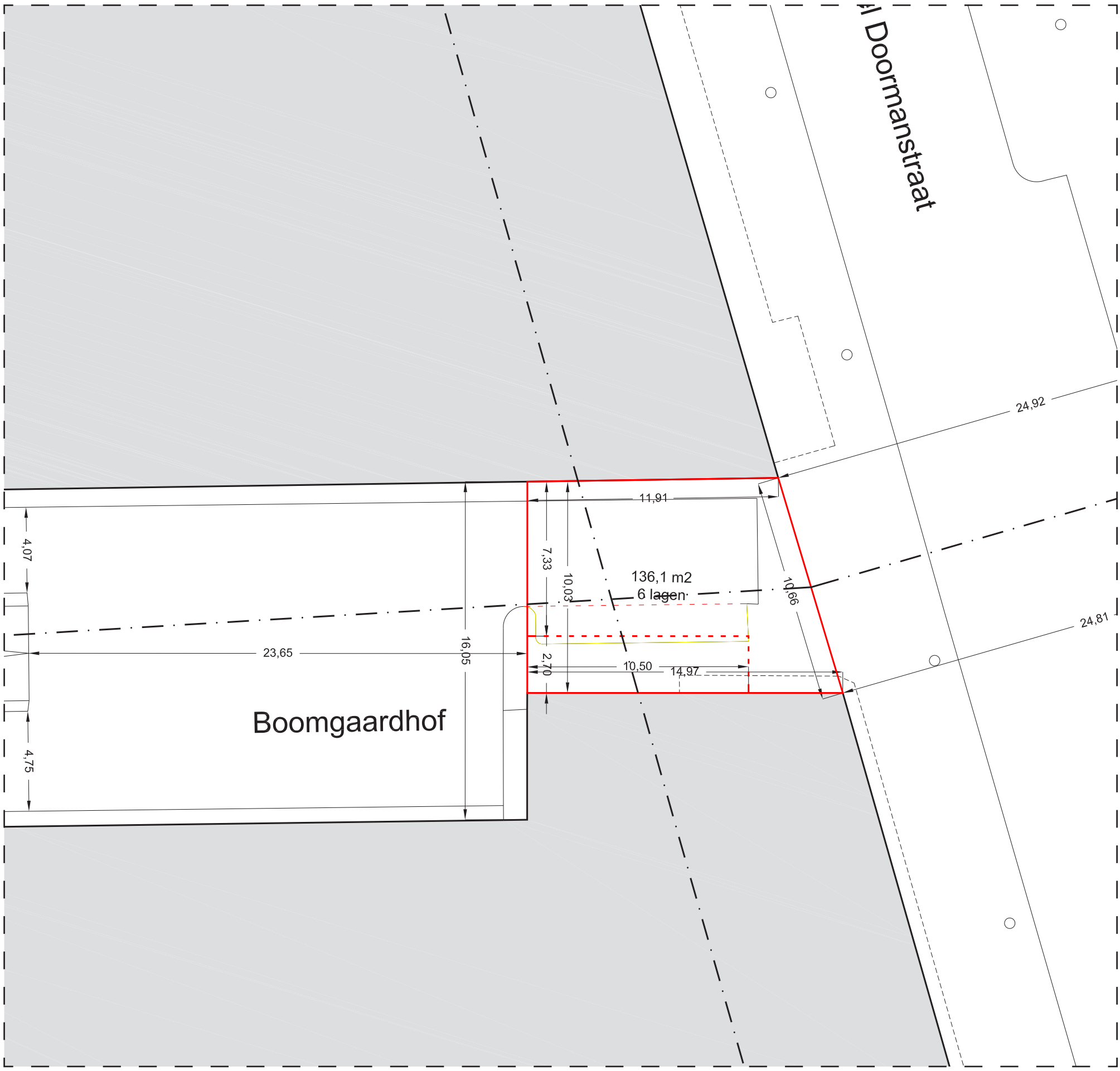
De Boomgaardhof is een hof dat bestaat uit rommelige achterzijdes van woningen en winkels,eenondergrondseparkeergarageen parkeerplaatsen.Inhetmiddenvanhethofstaat eeneenaantalwoningendiehetrestantzijnvan hetgroterebouwblokdathieroorspronkelijk stond.Doorditbouwblokweergedeeltelijkte sluitenkrijgthethoflevendigewoninggevels aan de straat in plaats van achterzijdes. Een eerstestapinhetopwaardereenvandehofisal gerealiseerdmetdeopgetildewoningaanhet einde.



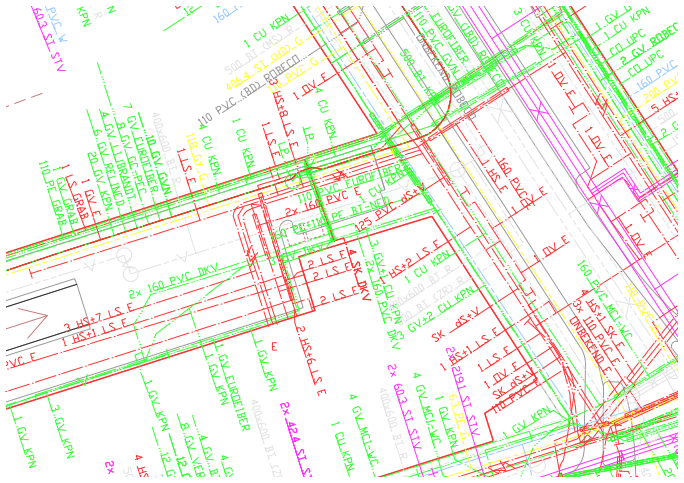
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

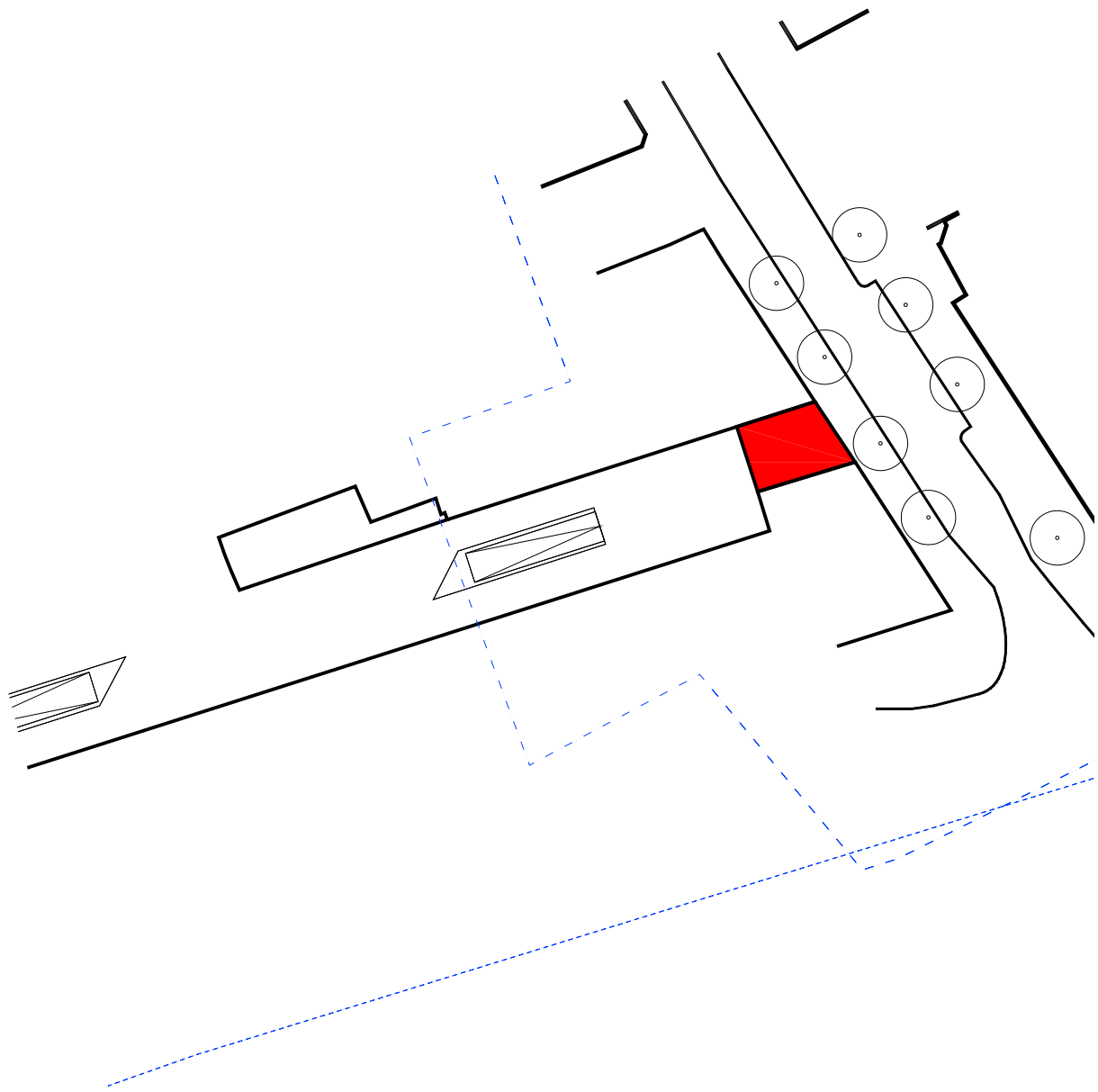
Karel Doorman-straat

A10

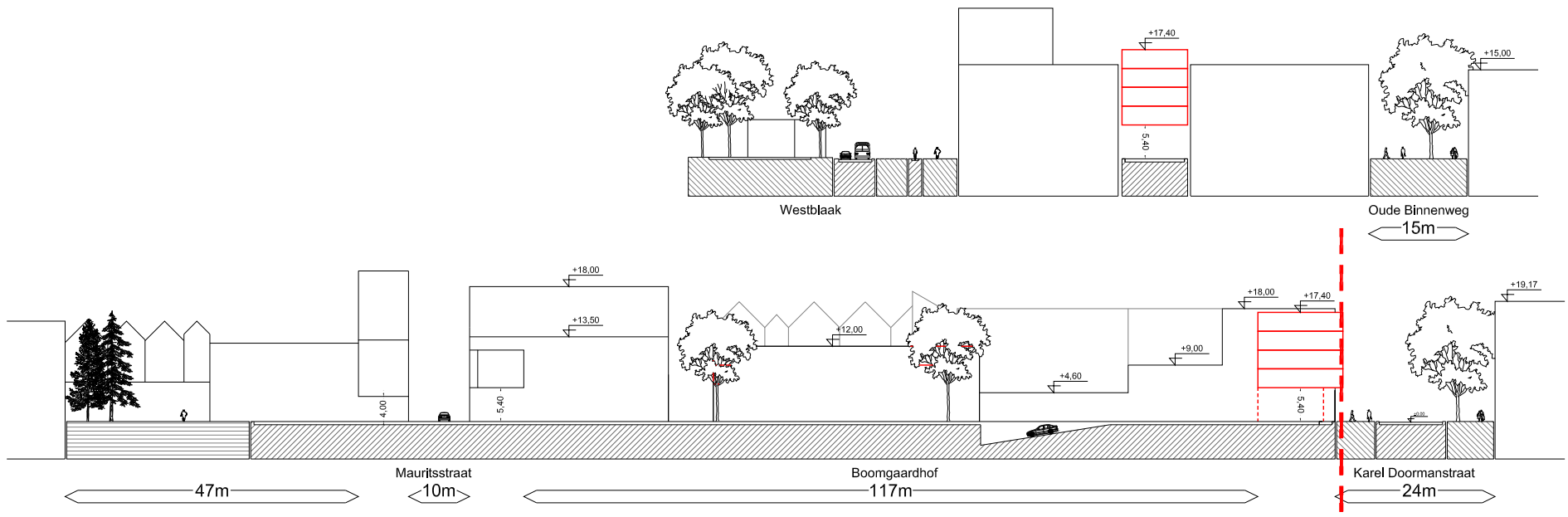
footprint: 136m2
hoogte: 18m
fsi: 6
grootte: 816m2 BVO

situatie: Opening in straatwand
mogelijkheid: Straatwand sluiten
kans: Versterken straatbeeld Karel Doormanstraat
risico: Het aangrenzende pand aan de noordkant bevat ramen, bovendien is het aangrenzende pand aan de zuidzijde momenteel in ontwikkeling
kabels en leidingen: Ja

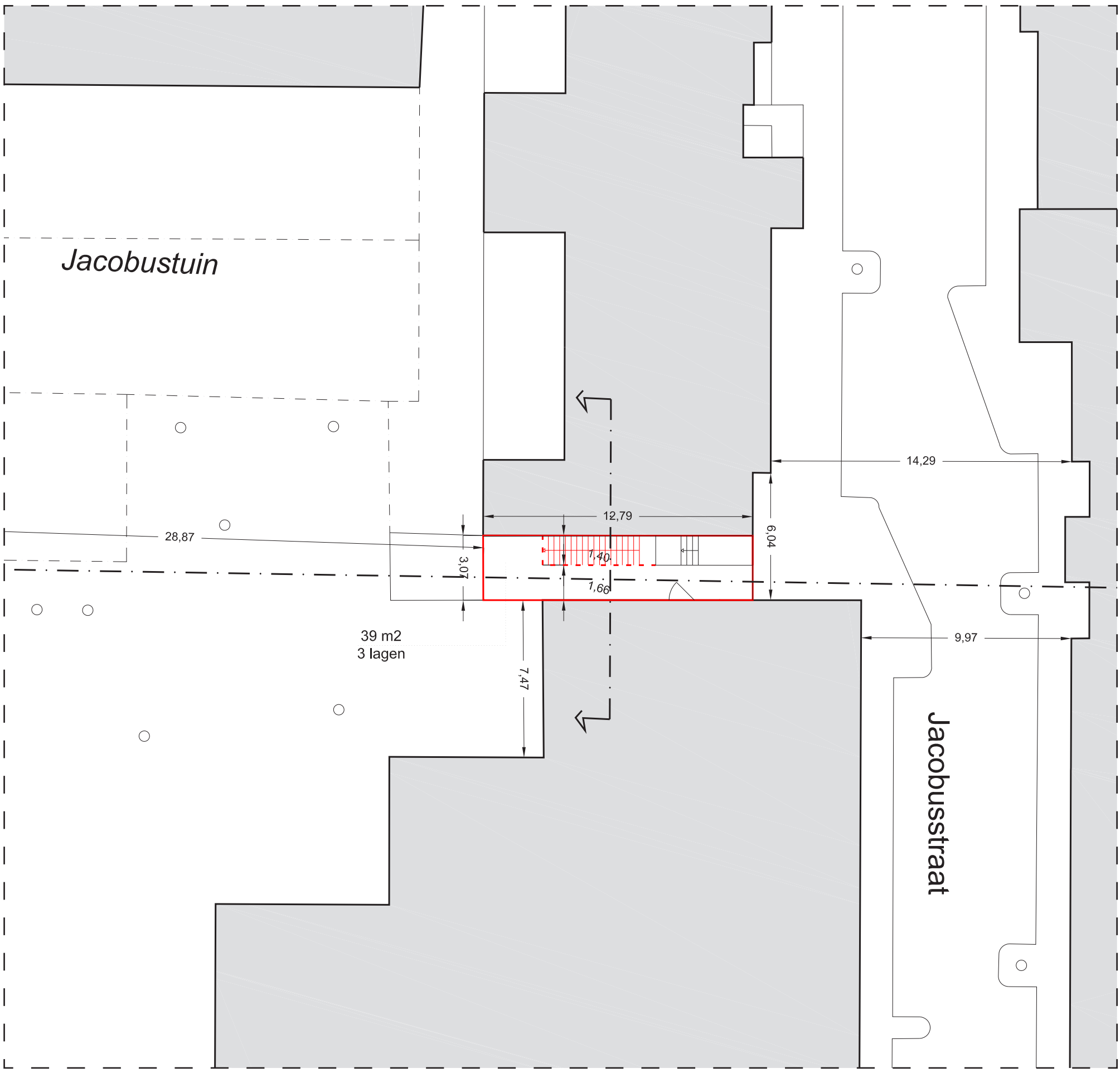
Doordat de Karel Doormanstraat iets gedraaid ligt t.o.v de Westblaak, kijkt men bij het binnenkomen van de Karel Doormanstraat in de Boomgaardhof en tegen de blinde gevel van de La Place. Het dichtzetten van deze grote opening zorgt voor een aangesloten straatwand en een betere introductie van de het Lijnbaankwartier. De onderdoorgang voor expeditieverkeer en de toerit tot de parkeervoorziening in de Boomgaardhof dienen gehandhaafd te blijven. Daarboven is ruimte voor een aantal lagen woningen met een entree in de onderdoorgang. De architectuur van de panden aan weerszijden van het bestaande gat lijkt niet de voor de hand liggende drager van een eventueel bruggebouw. Het is daarom wenselijk te onderzoeken of de invulling op de grond komt te staan met inbegrip van de eerder genoemde onderdoorgang.



HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



LOCATIE
schaal 1:200

FOTO SITUATIE

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

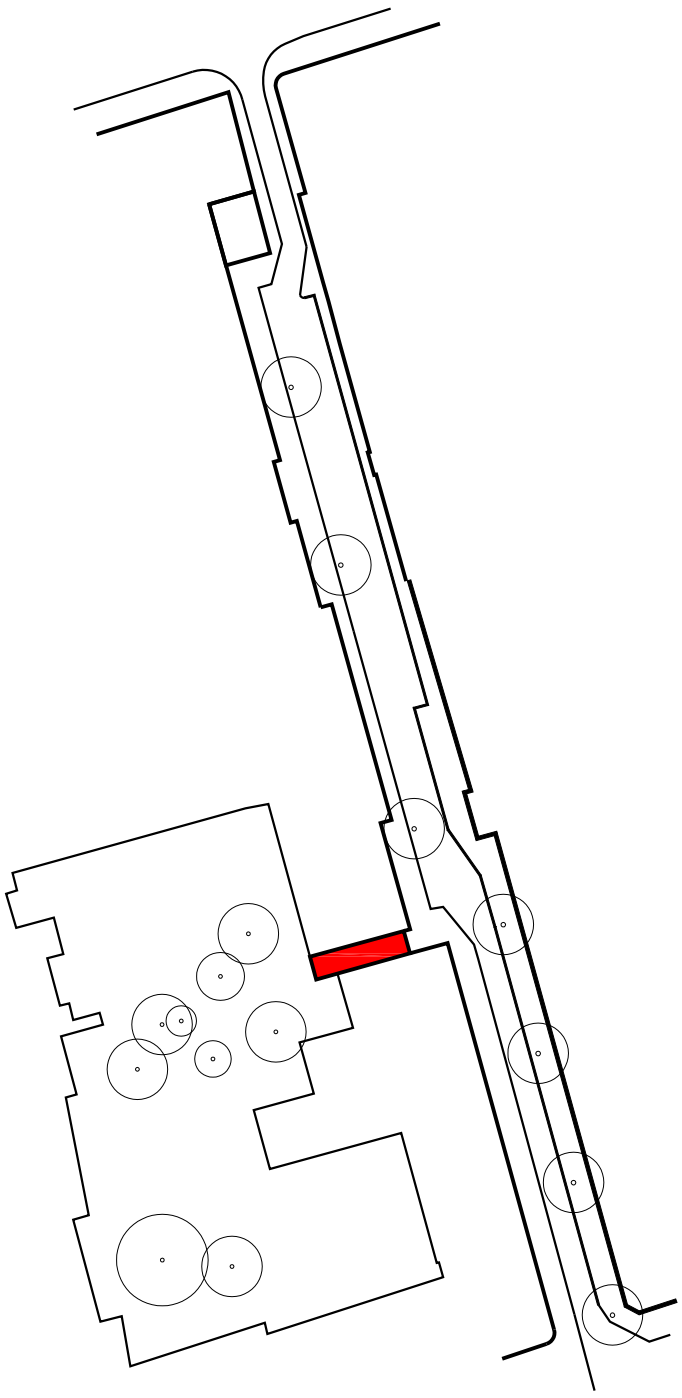
Jacobusstraat

A14

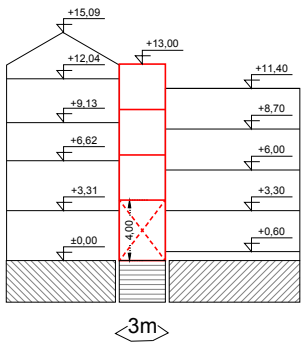
footprint: 39m2
hoogte: 13m
fsi: 3
grootte: 117m2 BVO

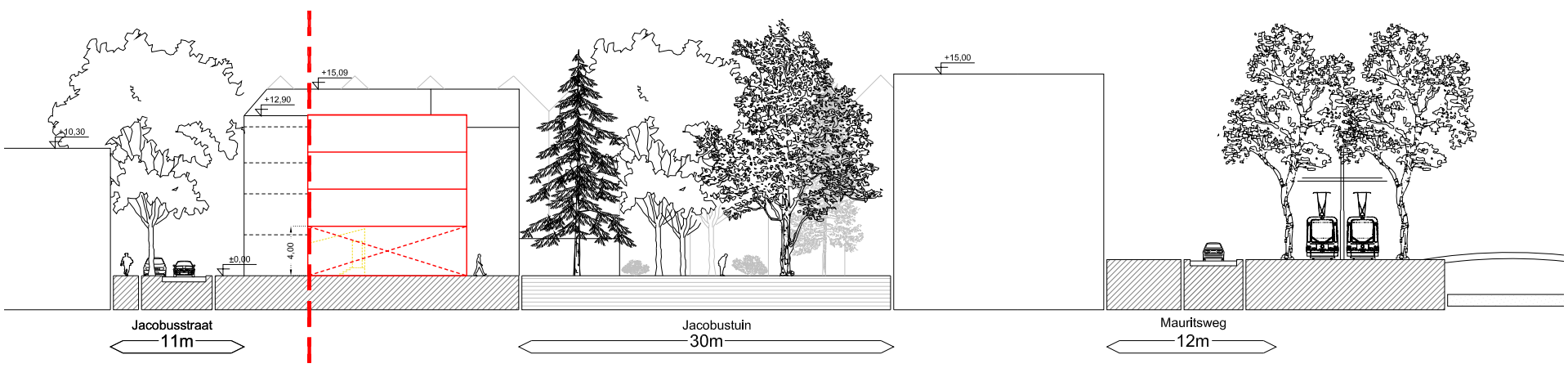
situatie: Smalle gang tussen twee gebouwen
mogelijkheid: Entree van binnentuin overbouwen
kans: Naad tussen oud- en nieuwbouw repareren
risico: Integratie van de entrees van de naastgelegen appartementen
kabels en leidingen: Nee

De Jacobustuin is een bijzondere groene plek in de binnenstad. Verscholen in een bouwblok ligt de tuin als een groene oase in de luwte van de binnenstedelijke dynamiek. Een waardevolle stilteplek in de binnenstad. De toegang van de tuin, een donkere steeg, is onopvallend en oogt weinig aantrekkelijk. Het invoegen van een woning in deze steeg kan de entree op bijzondere wijze accentueren en van meer kwaliteit voorzien. Bovendien is het een unieke woonlocatie. In de Jacobusstraat is de aanwezigheid van de brandgrens sterk voelbaar. Aan de zuidzijde staat bebouwing die de WOII heeft overleefd. Ten noorden hiervan zijn in de jaren '70 de straatwanden opnieuw gemaakt. Deze bebouwing volgt een onregelmatig belijning waardoor de breuk van de brandgrens meer dan een stijlbreuk is geworden. Op één plaats sluit de bebouwing ook niet op elkaar aan. Hier is een doorgang ontstaan naar de schitterende Jacobustuin. Deze doorgang is smal (3 meter) maar in potentie een uitgelezen plek voor een opgetilde woning. Deze interventie zou een aantal zaken tegelijk moeten oplossen. Namelijk het maken van een koppeling van de bouwblokken aan weerszijden, het upgraden van de portiek van het jaren '70 complex en als laatste de verbeterde toegang tot de Jacobustuin. De charme van de woning is gelegen in de bijzonderheid van plek in combinatie met een uitzonderlijk smalle plattegrond.

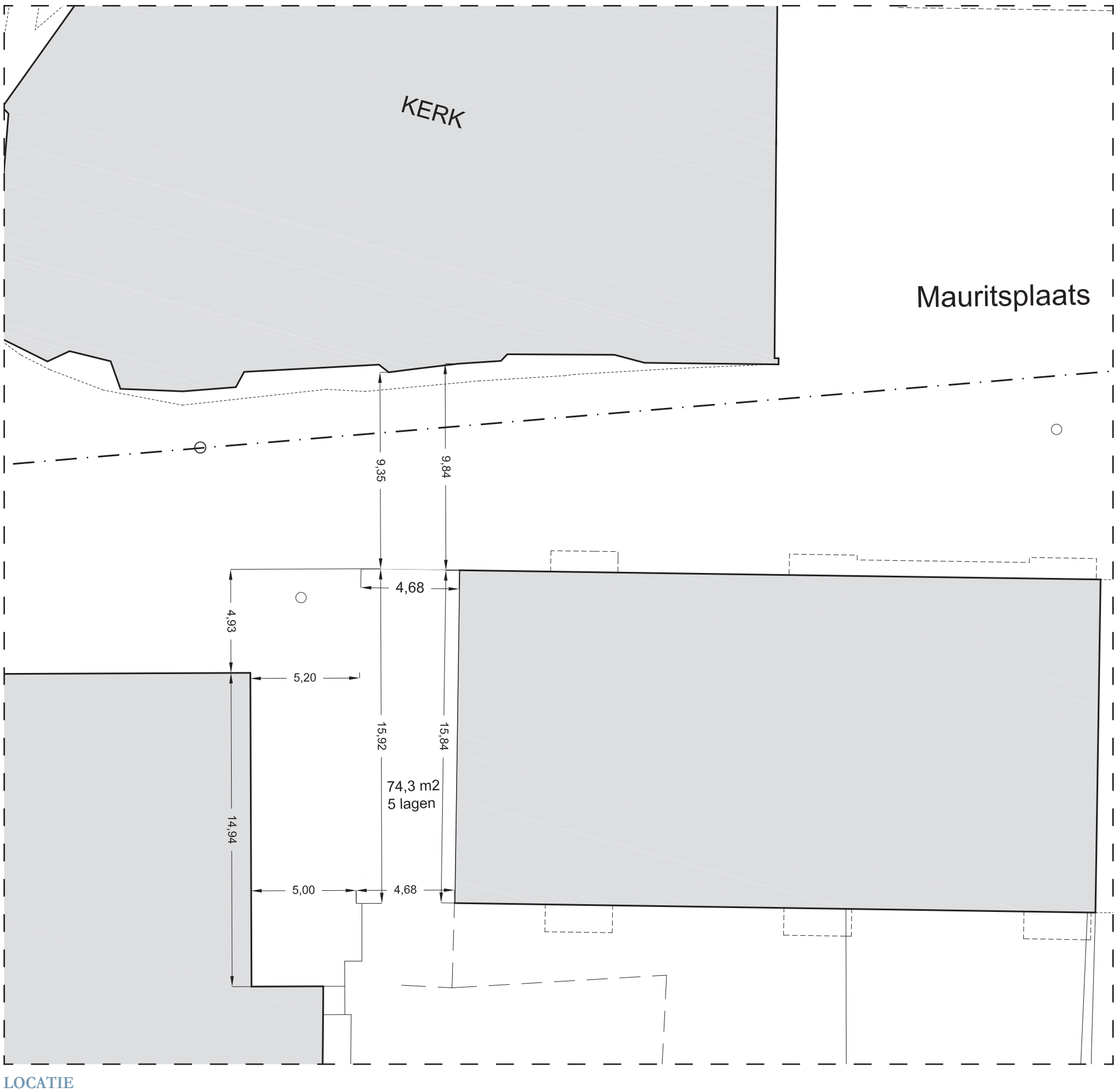


HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000

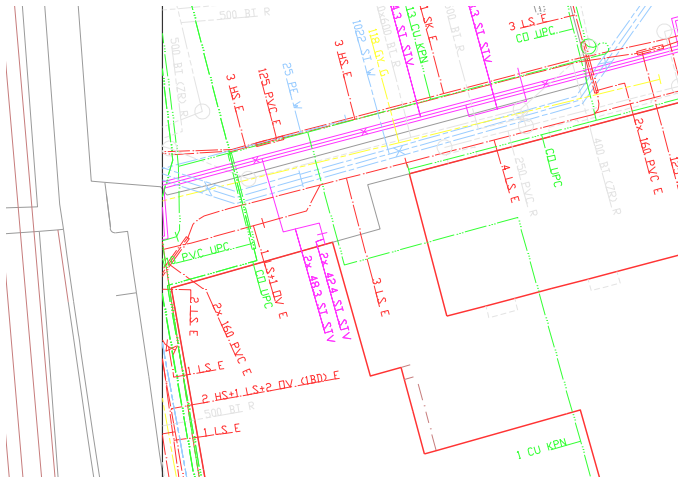




VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



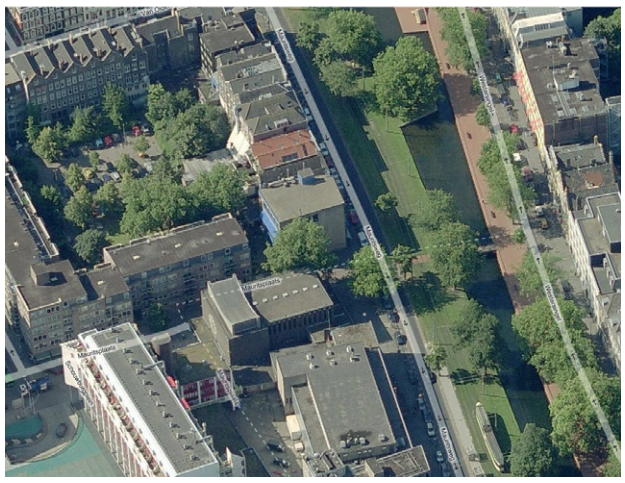
LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend



LUCHTFOTO SITUATIE

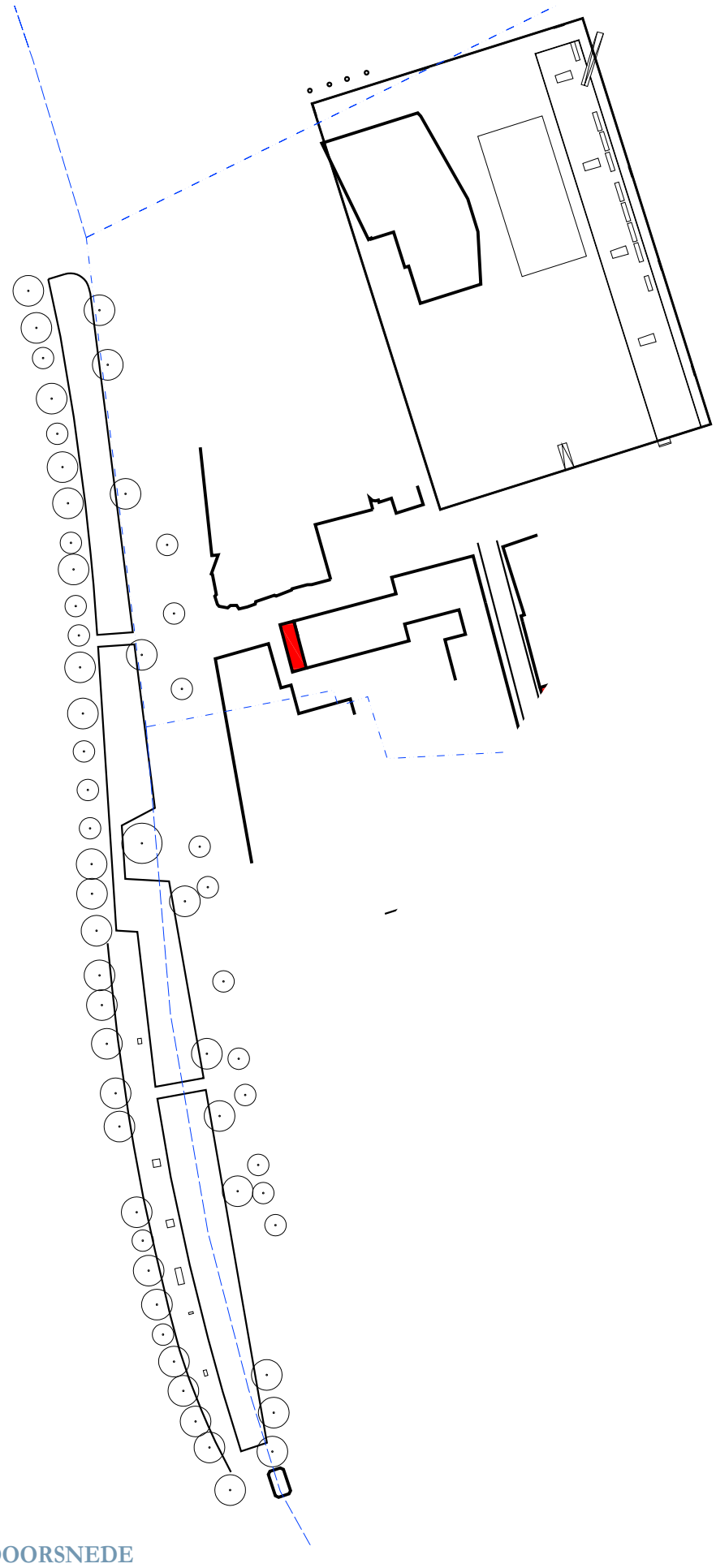
Mauritsplaats

A15

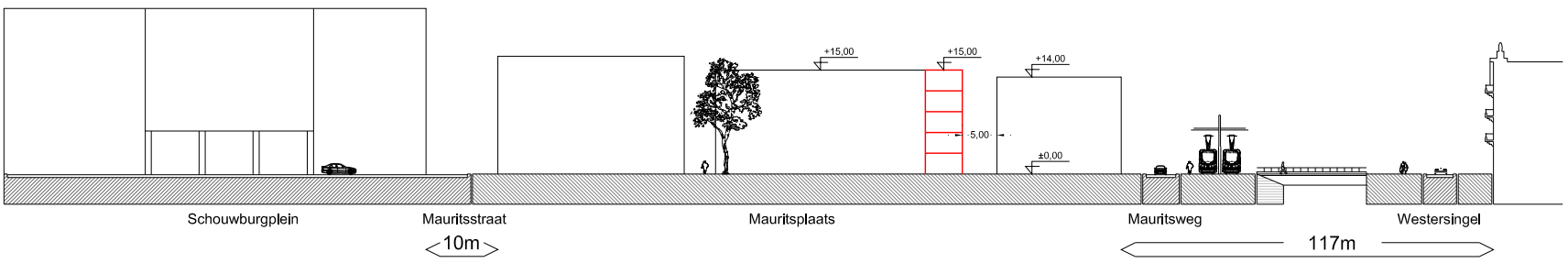
footprint: 74m2
hoogte: 15m
fsi: 5
grootte: 370m2 BVO

situatie: Open plek langs lange lijn Meent, Aert van Nesstraat, Schouwburgplein en Mauritsplaats
mogelijkheid: Inpassing klein bouwvolume
kans:Verbeterenleesbaarheidenlevendigheid van de straat
risico: Huidig gebruik (achter hekwerk)
kabels en leidingen: Nee

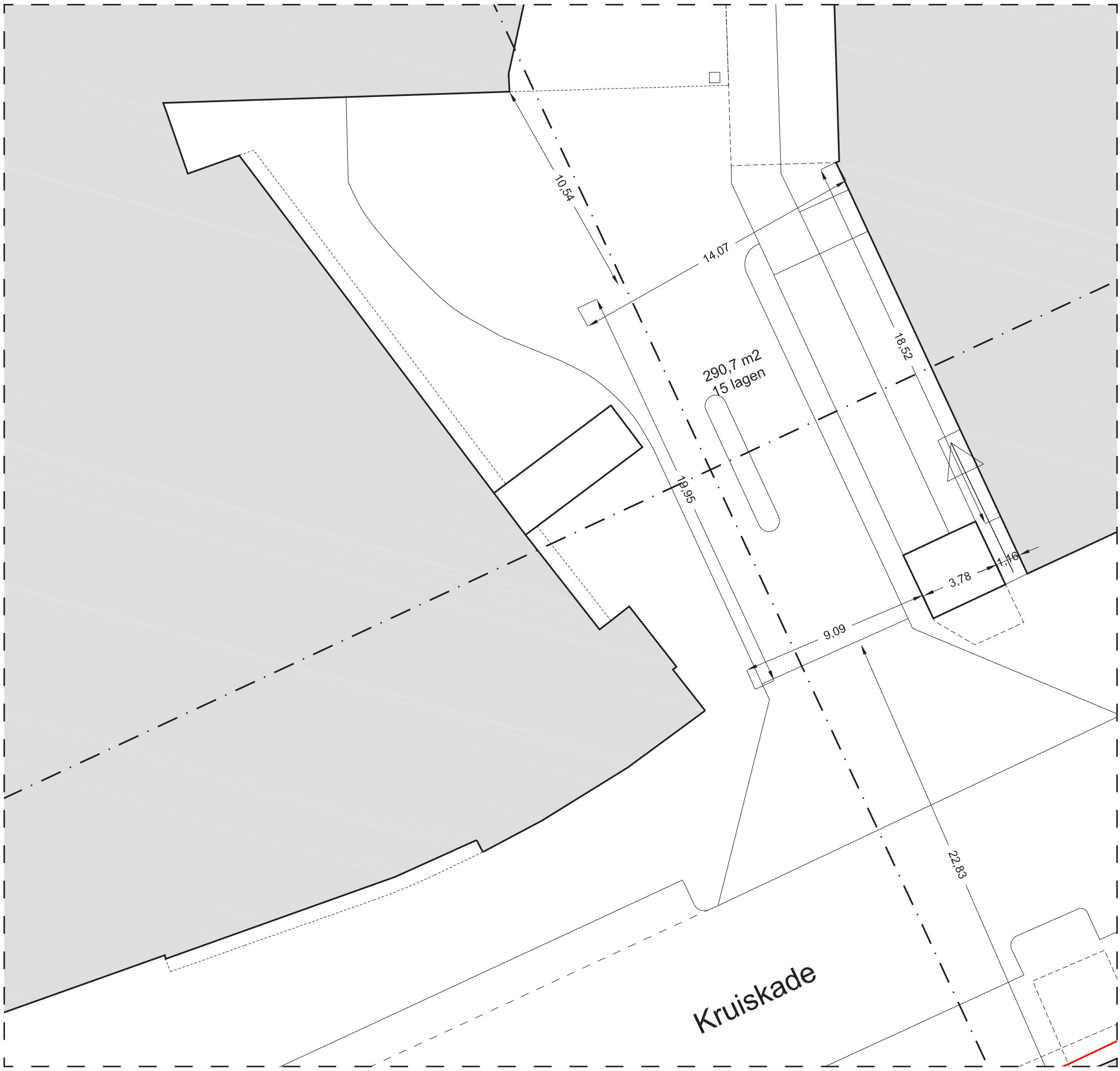
De locatie betreft een open plek langs een van de lange lijnen die door het centrum loopt. Een fragment van deze lijn, de Mauritsplaats, verbindt twee belangrijke stedelijke ruimtes; de Westersingel en het Schouwburgplein. De rooilijn is op dit fragment behoorlijk inconsistent en verspringt regelmatig. Dit creëert open, onbenutte plekken langs de lijn waardoor kansen voor een klein bouwvolume ontstaan. De locatie profiteert van de middag en avondzon. Het heelt de nu onbeduidende begrenzing van de straat en geeft de straat een gezicht of duidelijke voorkant. Op de begane grond liggen kansen voor een publiekprogramma dat bijdraagt aan de stedelijke dynamiek langs deze straat. De zorgvuldigheid van de ingreep houdt verband met tegenstrijdigheid van de krappe maatvoering van de locatie enerzijds en de wens tot een extraverte uitstraling anderzijds. De toegang van de Westersingel tot het Lijnbaankwartier krijgt een gezicht.



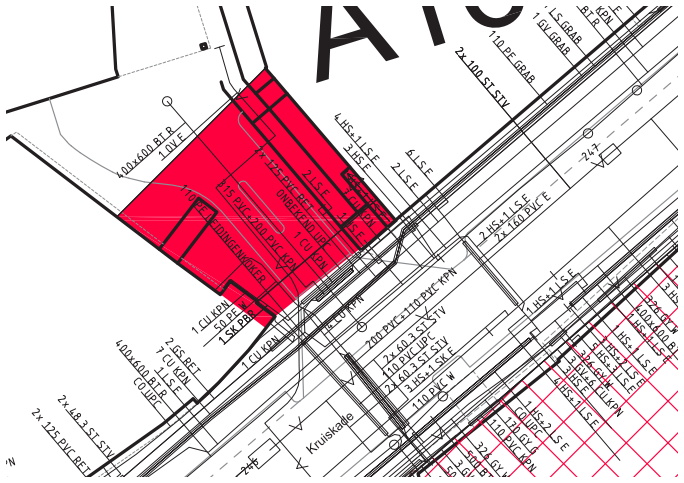
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:2000



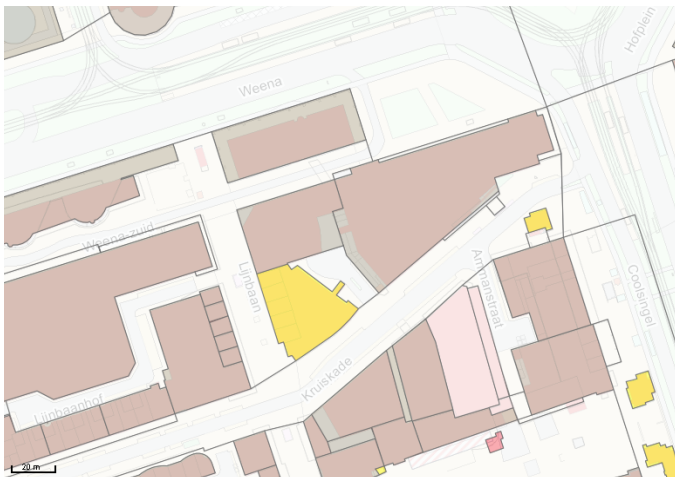
VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN



EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

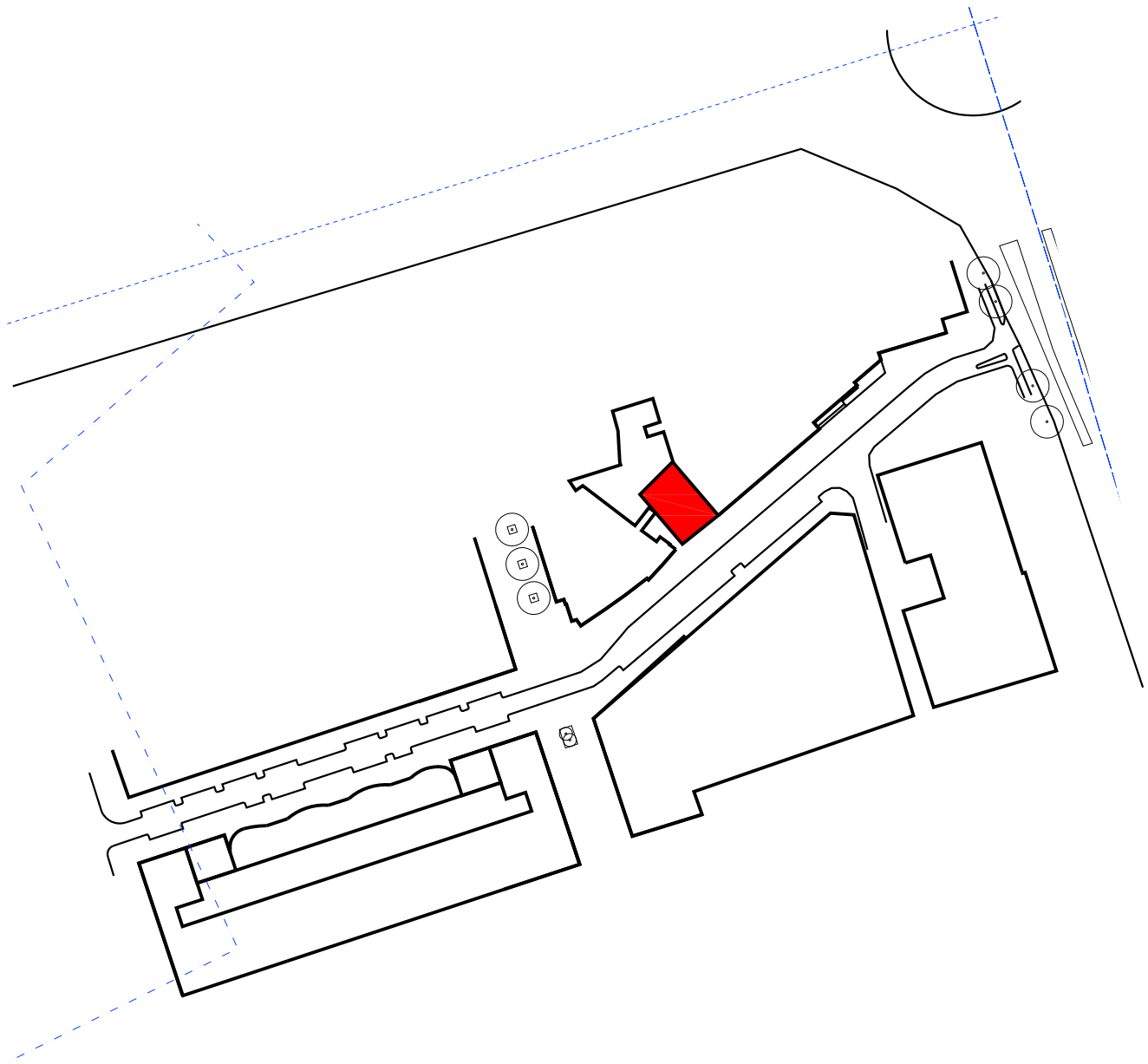
Kruiskade

A16

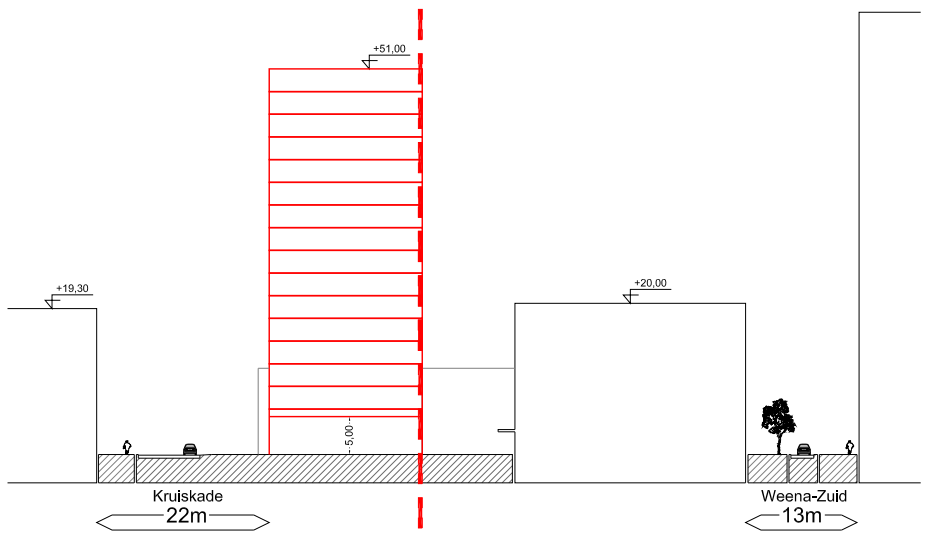
footprint: 290m2
hoogte: 51m
fsi: 15
grootte: 4.350m2 BVO

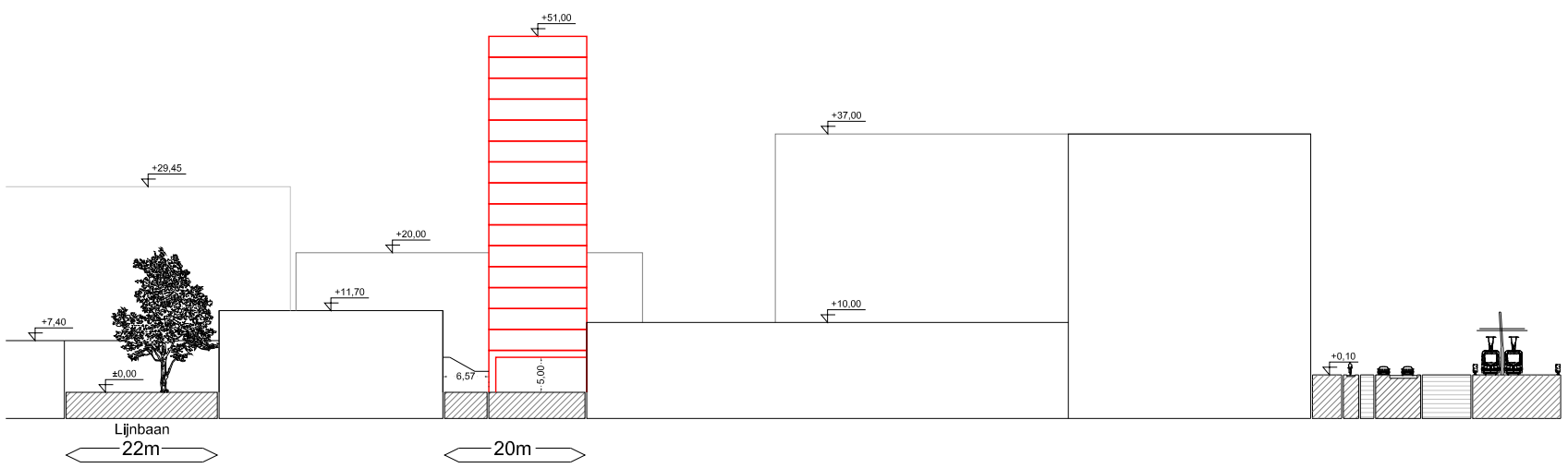
situatie: Entree parkeergarage Kruiskade
mogelijkheid: Gat in gevelwand vullen
kans: Aanhechten straatbeeld: aansluiten bij de 'grandeur' van de Kruiskade, in plaats van de schimmige achterkanten die zich nu op deze locatie manifesteren
risico: Entree parkeergarage, entree Thalia en zijgevels
kabels en leidingen: Ja

De Kruiskade heeft met haar nieuwe inrichting een consistent profiel dat past bij de bijzondere gebouwen die langs deze straat staan. De beoogde Klein & Fijn locatie aan de Kruiskade past niet bij de 'grandeur' van de rest van de Kruiskade: hier manifesteren zich vooral achterkanten. De open ruimte doet wat verloren aan. Het sluiten van de straatwand brengt meer samenhang en kan het huidige karakter versterken. De nieuwbouw kijkt over de lage uitbouw van het Hiltonhotel richting de Coolsingel. Het spreekt voor zich dat de bestaande functionaliteiten van doorgang en entrees in het nieuwe ontwerp worden geintegreerd.

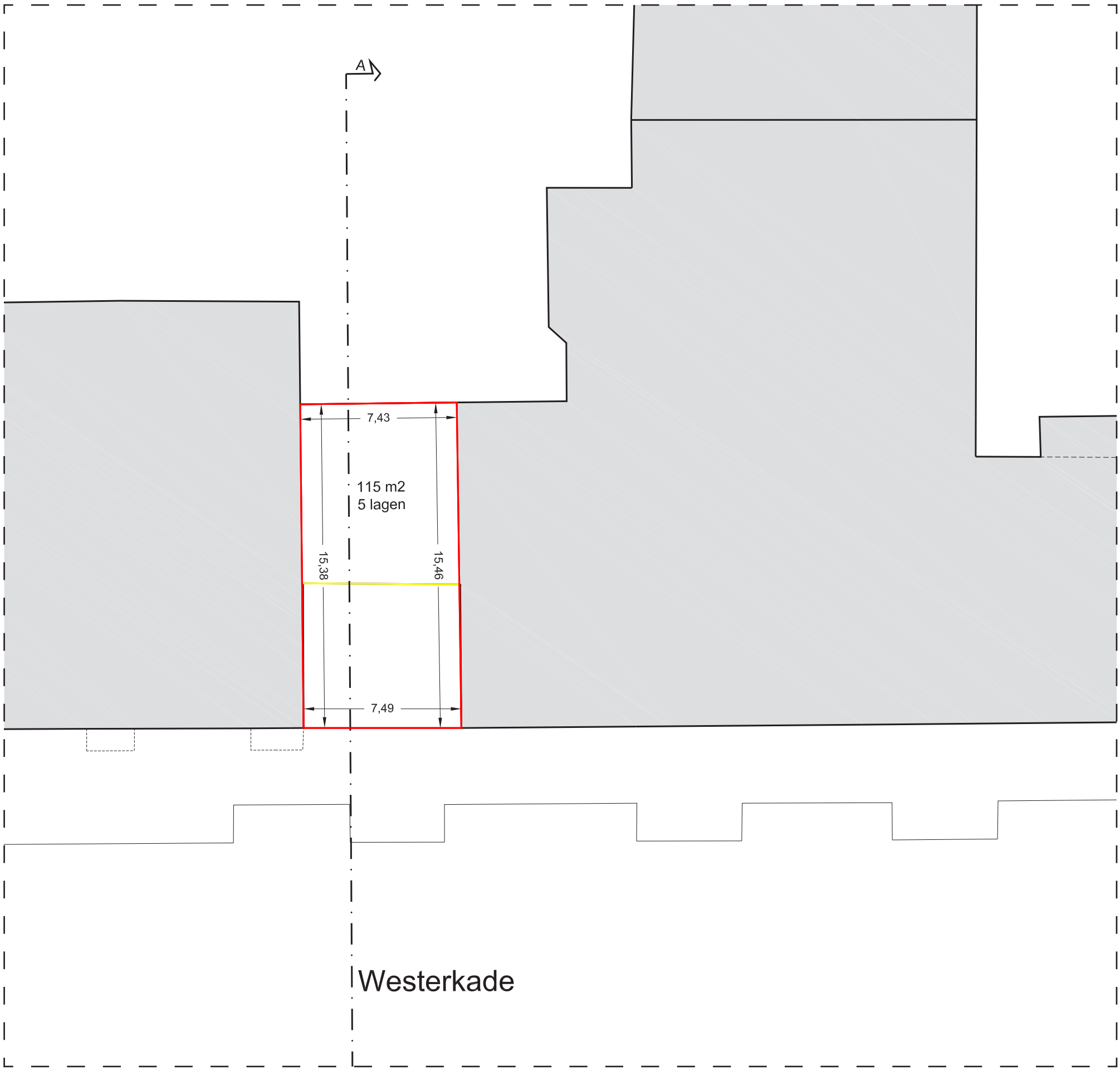


HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:2000





VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



LOCATIE
schaal 1:200

FOTO SITUATIE

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

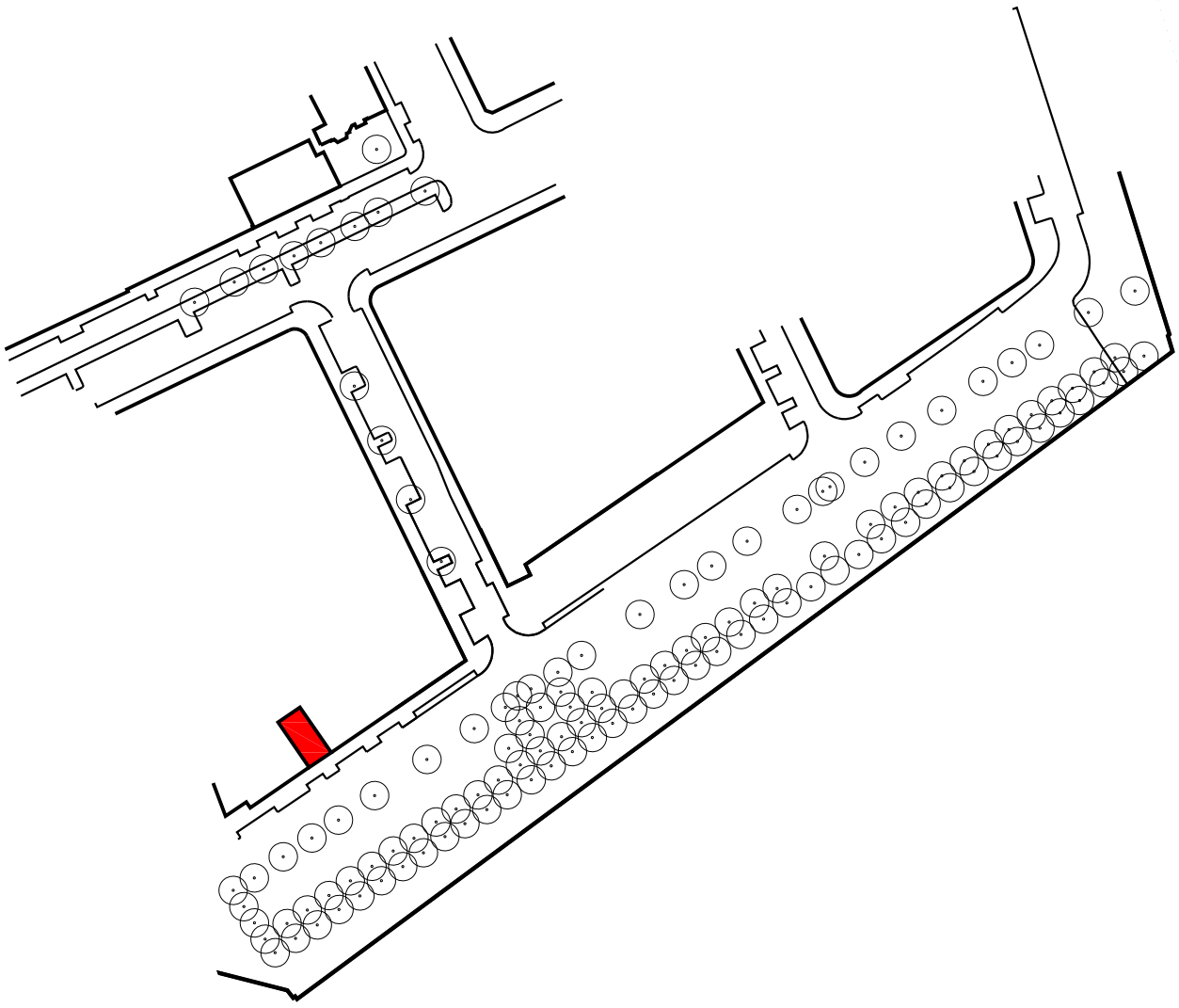
Westerkade

C07

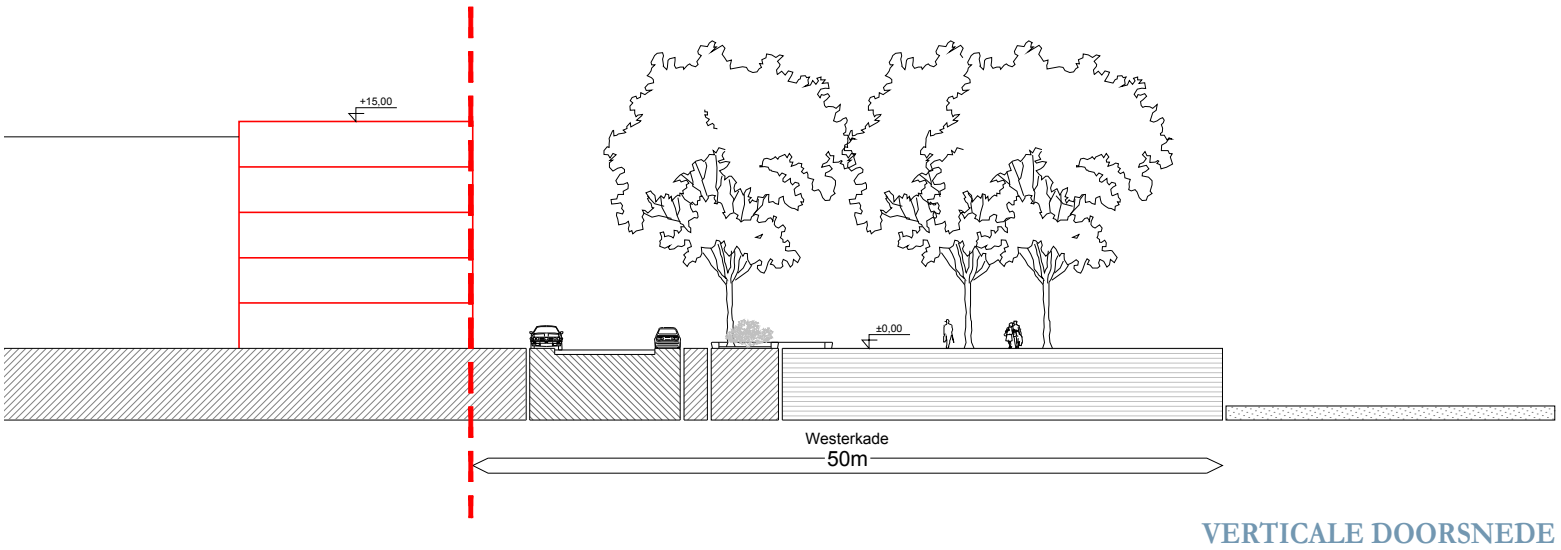
footprint: 115m2
hoogte: 15m
fsi: 5
grootte: 575m2 BVO

situatie: Opening in gevelwand
mogelijkheid: Kleinschalige woningbouw
kans: Gevelwand afmaken
risico: Ramen zijgevels buurpanden
kabels en leidingen: Nee

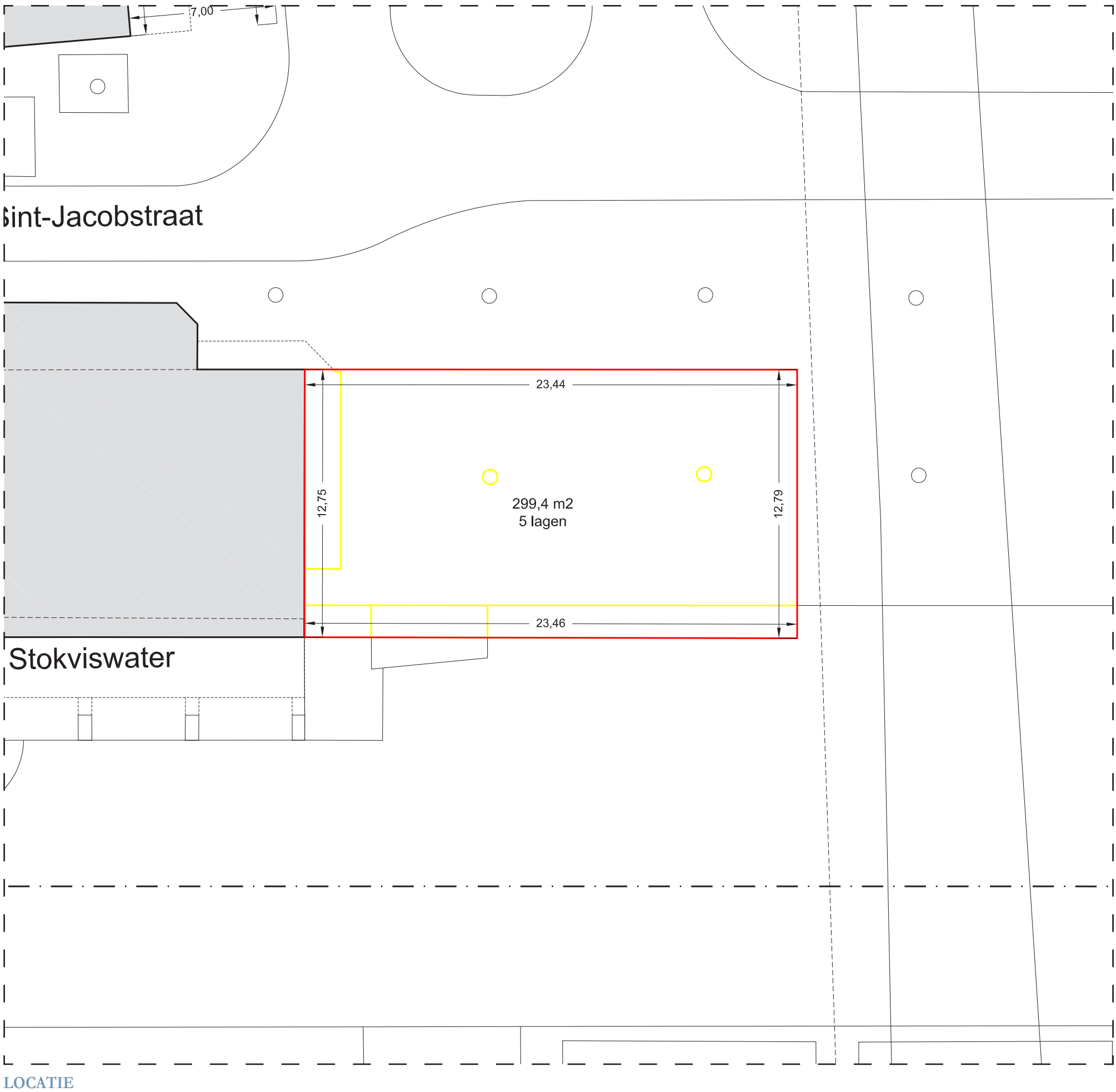
De Westerkade heeft een krachtige structuur bestaande uit enerzijds de, onlangs heringerichte, kade en daarnaast een consistente straatwand. Dezestraatwand heeft een pandsgewijze opbouw en een consistente bouwhoogte. Dezeinvullocatie voegt zich naar de bestaande structuur en draagt in die zin niet zo zeer bij aan een structuurverbetering. Wel voegt deze locatie woningen toe met zicht op de rivier, een unieke woonervaring.



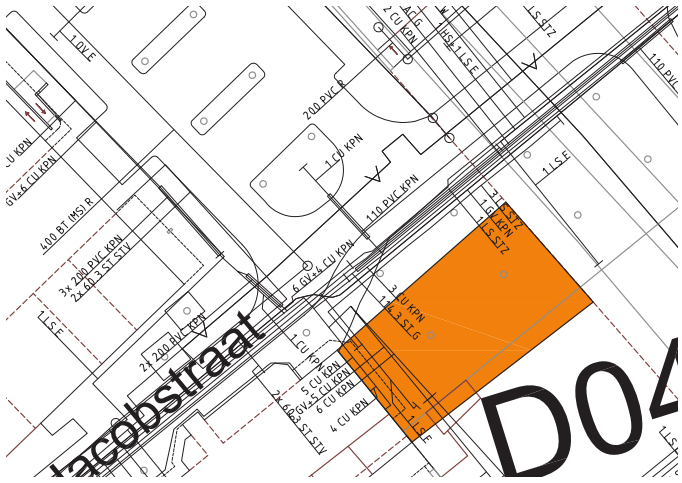
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:2000



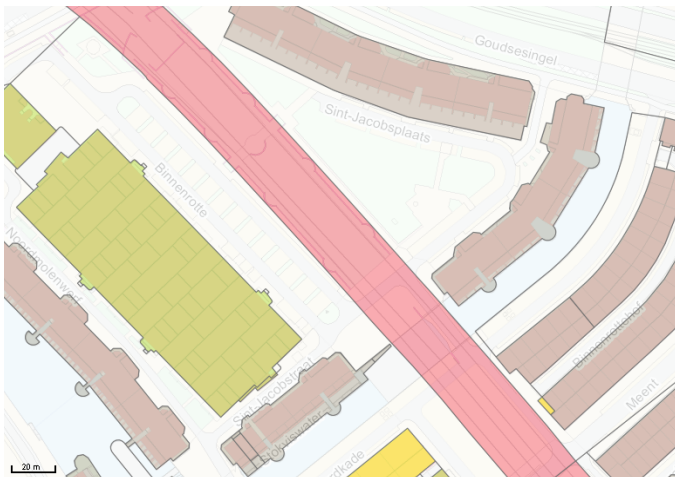
VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN



EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

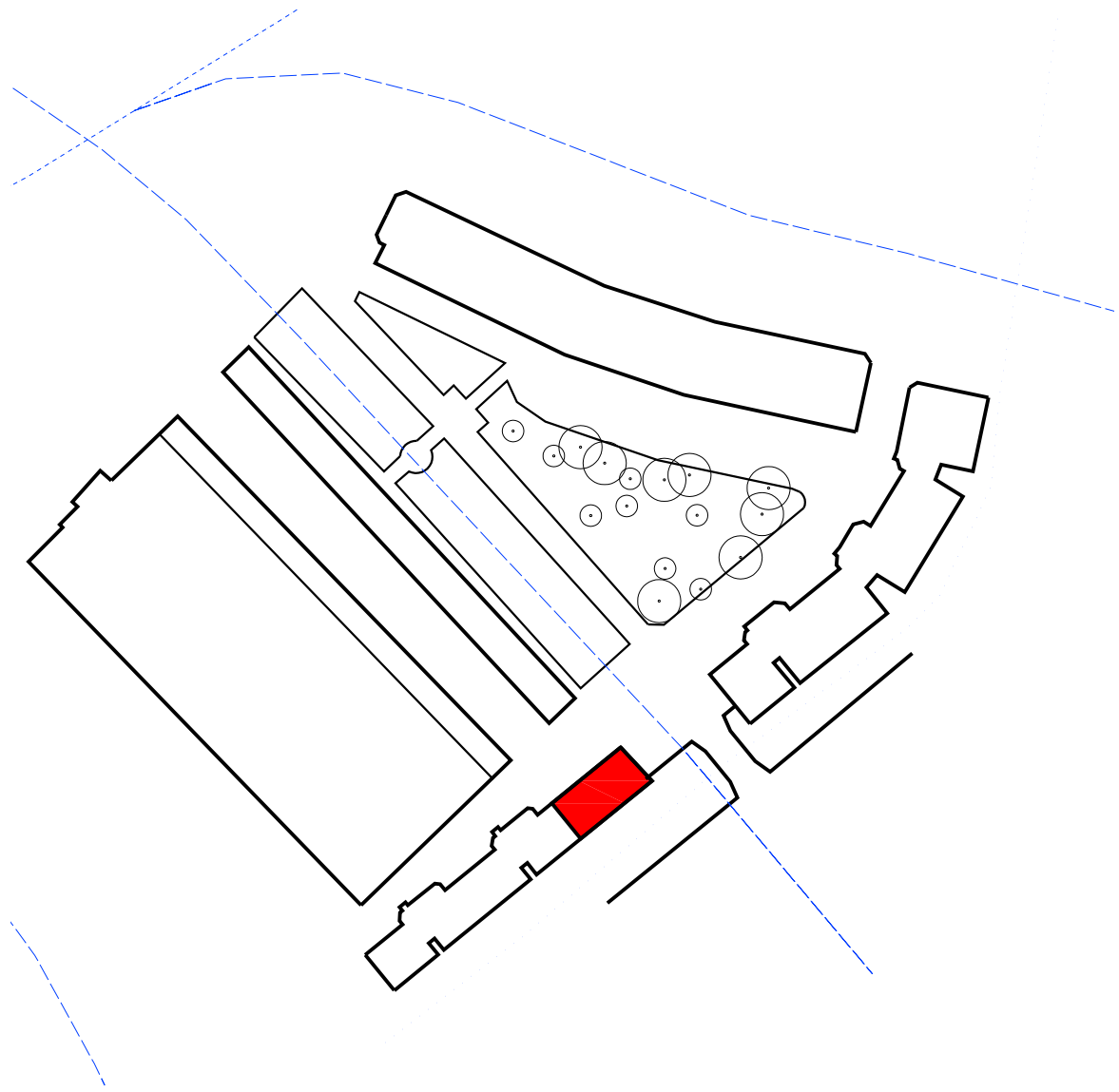
Sint-Jacobsstraat

D04

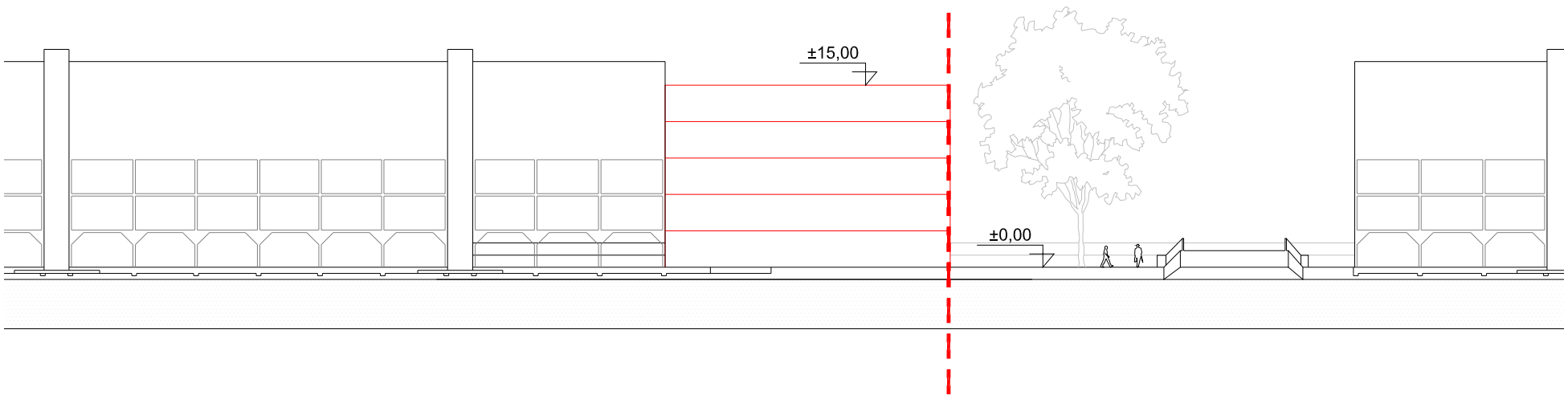
footprint: 299m2
hoogte: 15m
fsi: 5
grootte: 1.497m2 BVO

situatie: Kopblok op het einde van de Binnenrotte
mogelijkheid: Appartementen
kans: Beëindiging van pleinruimte Binnenrotteenerzijdsenhelderebegrenzing van de ruimte aan de Sint Jacobsplaats anderzijds
risico: Tunnelbuis en de veelzijdigheid van het gebouw (voorkanten)
kabels en leidingen: Ja

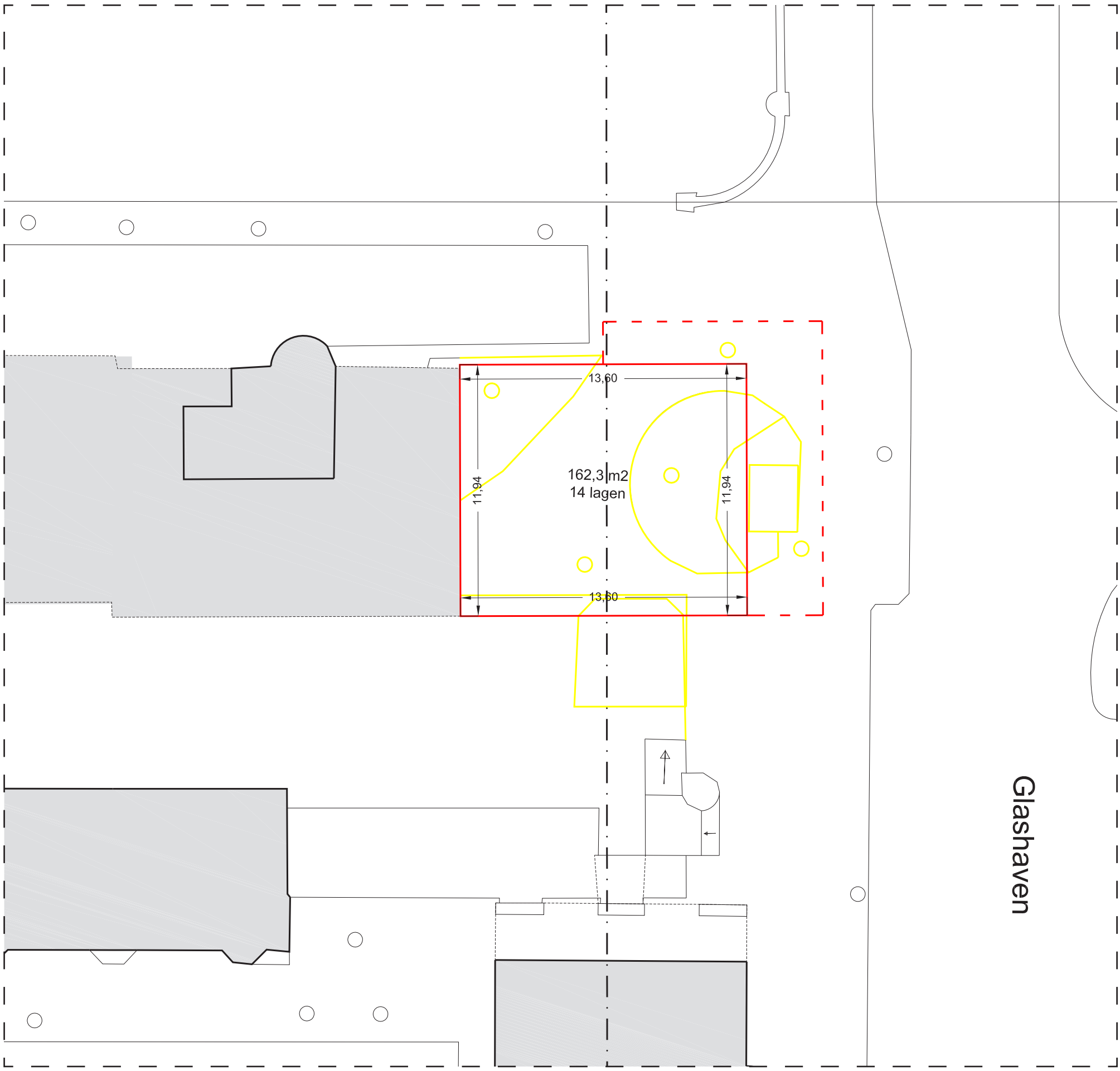
Deze locatie midden in het Laurenskwartier ligt op de overgang van de Binnenrotte naar de Sint Jacobsplaats: twee binnenstedelijke plekken die veel open ruimte bevatten. Op dit moment lopen deze twee ruimten enigszins onbeduidend in elkaar over. Toevoeging van een bouwvolume op deze locatie verheldert de begrenzing van beide ruimten. Het gebied rond de Sint Jacobstraat ligt geisoleerd van het aantrekkelijke stedelijke ambiance van de Meent en omgeving. Dit komt enerzijds door de ongemakkelijke interne structuur van het gebied, anderzijds door de gapende leegte rond de kop van de Binnenrotte. De kavel aan de Sint Jacobusstraat is het verlengde van het bestaande blok. Hierdoor ontstaat een kop aan het plein, aan het water en goed gelegen op de zon. De nieuwbouw zoekt de rooilijnen op waardoor het alzijdig de ruimte definieert en het conflict tussen de stedelijkheid van de omgeving enerzijds en private wereld van de bestaande woontypologieen anderzijds. De invulling van de plint met een publieke functie benadruktdescharnierfunctiediehetgebouw kan vervullen.



HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:2000



VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:200

IMPRESSI

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

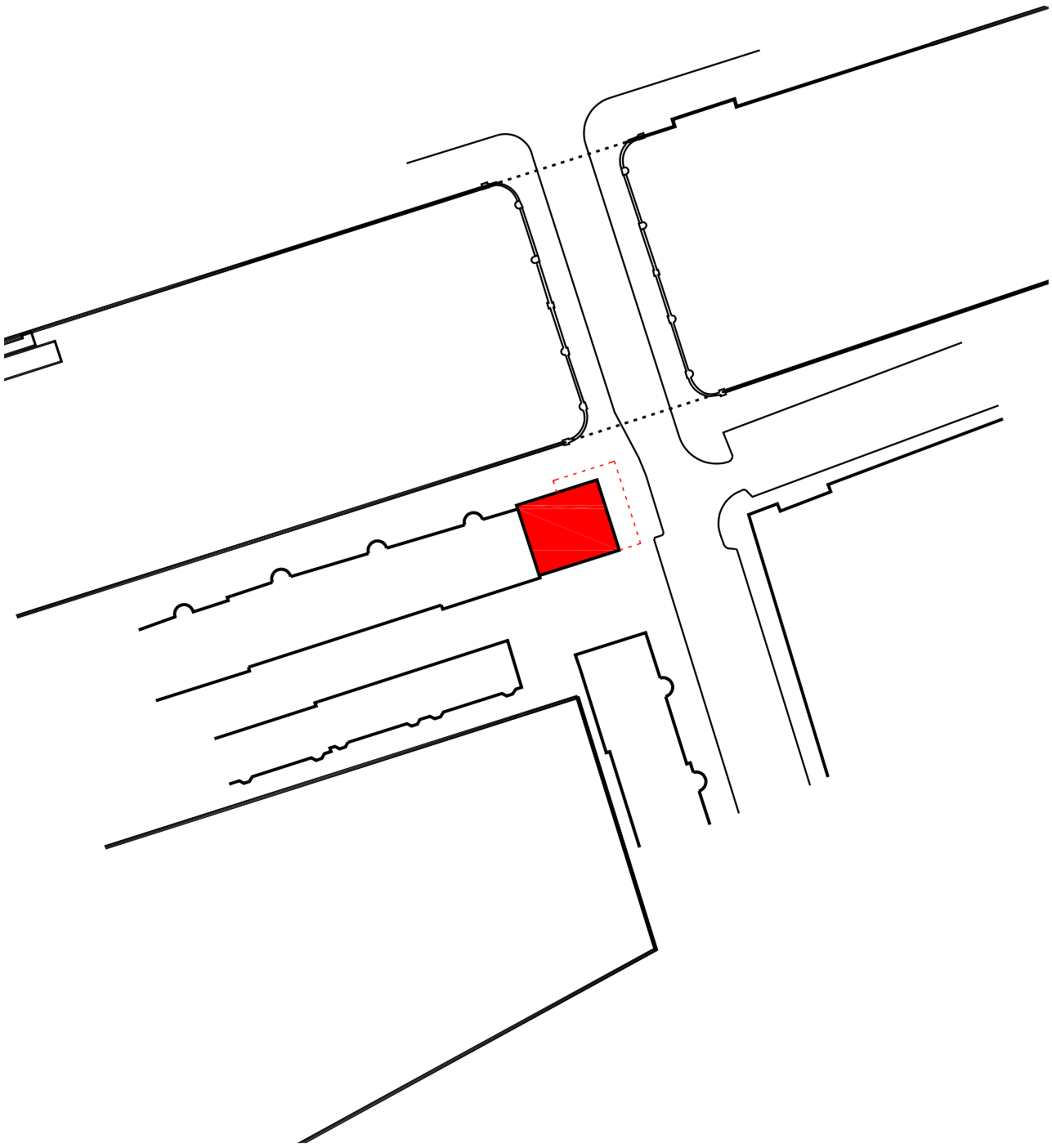
Glashaven

D08

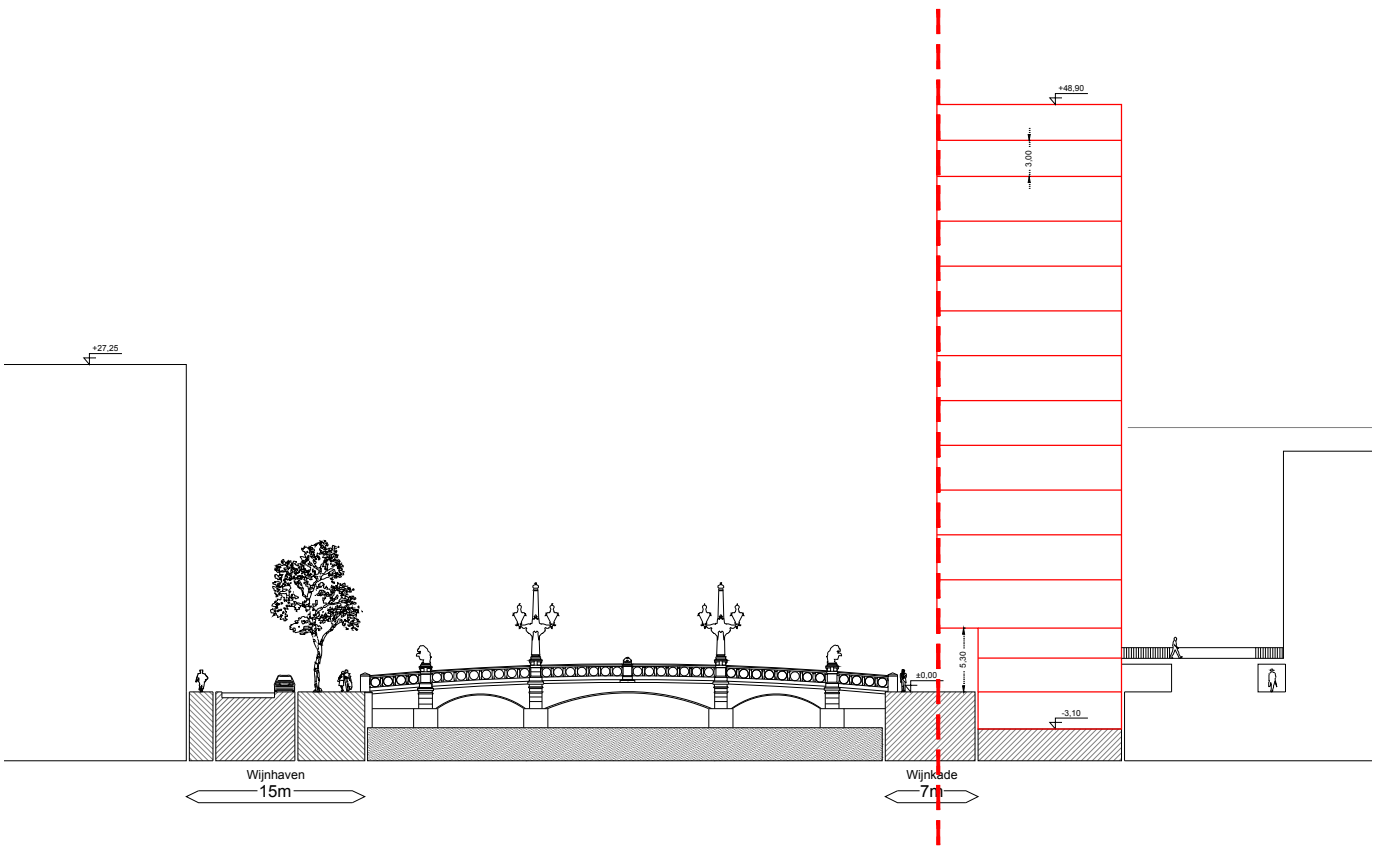
footprint: 162m2
hoogte: 49m
fsi: 14
grootte: 2.268m2 BVO

situatie: Open hoek van '80 bouwblok
mogelijkheid: Compacte appartementen
kans: Entree eiland verbeteren
risico: Bestaande entree garage
kabels en leidingen: Nee

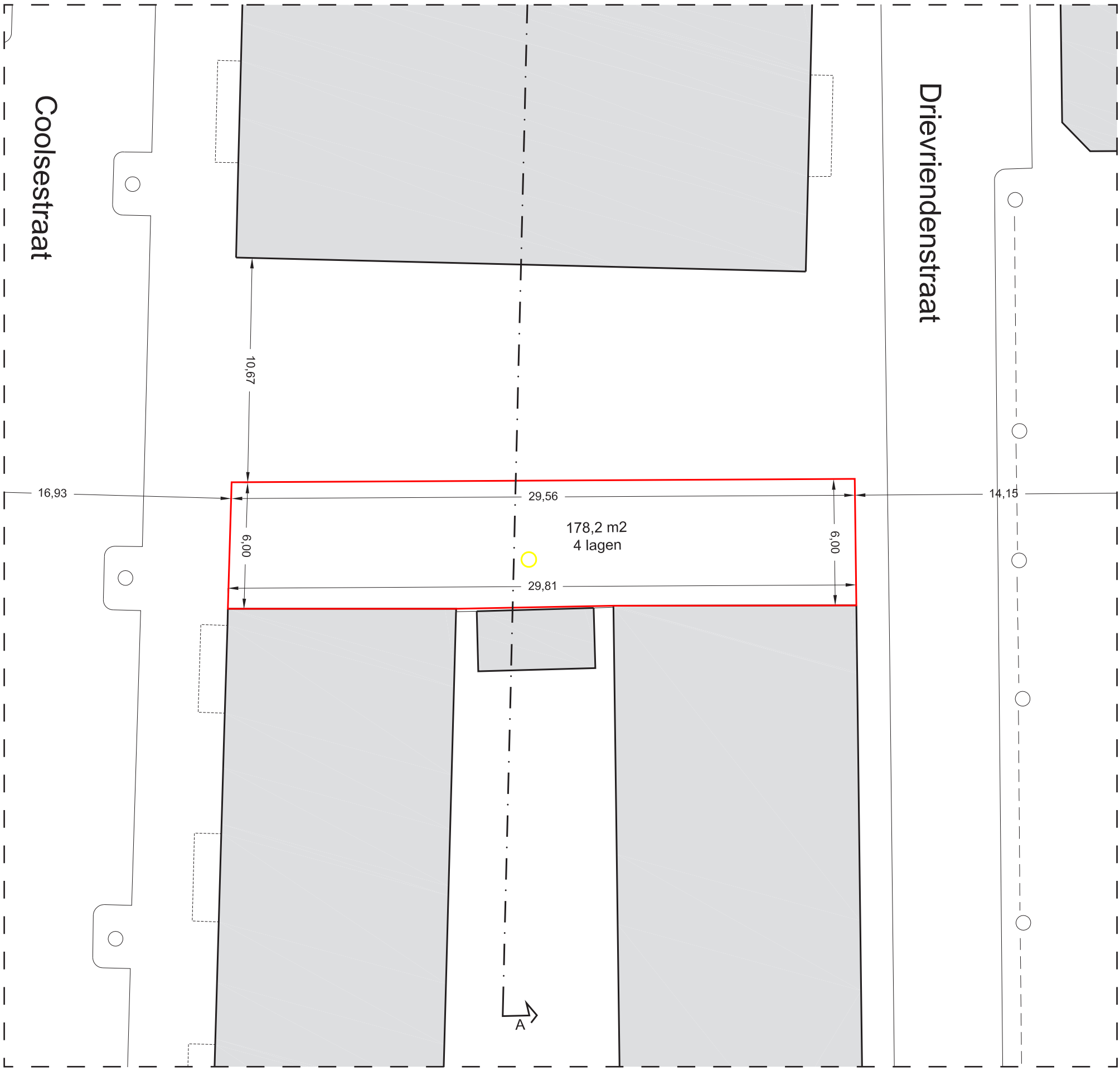
Aan de voet van de monumentale Regentessebrug ligt de open hoek van het complexWijnhaven/Scheepmakerseiland.Dit complexuitdejaren'80isinzichzelfgekeerd. Hierdoorontstaatinterneenaantrekkelijken rustig woonklimaat, maar naar buiten is het onaantrekkelijk. Het complex keert zich af van de stad door levenloze en lage plinten, een open begane grond met parkeren en door ontbrekende hoeken. Woningbouw als invulling van de noord-oostelijke hoek markeertdeentreevanuitdebinnenstadtothet Wijnhaveneiland.Derooilijnenbeantwoorden aandestructuurvandestraat;hetbouwblok wordtbeëindigtmeteenkrachtigeenleesbare hoek, de stad verrijkt.



HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000

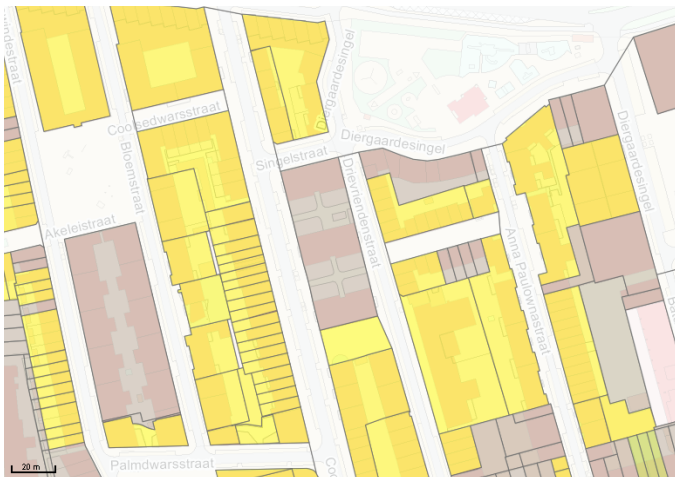


VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:200

FOTO SITUATIE



EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

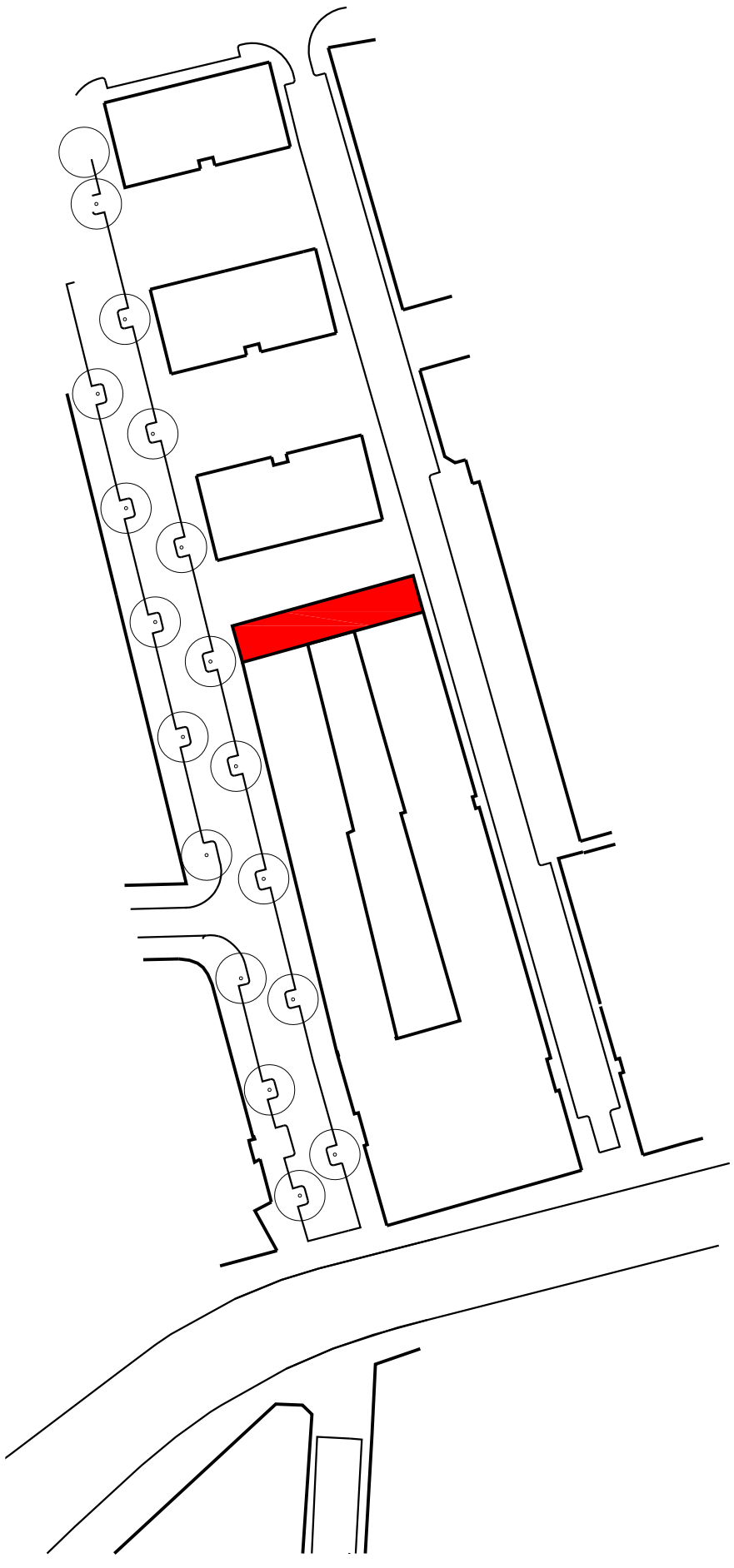
Coolsestraat

F03

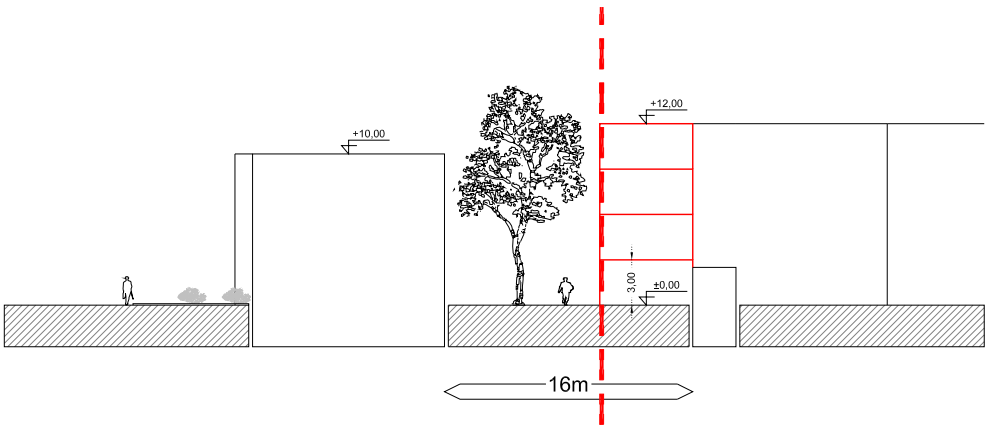
footprint: 178m2
hoogte: 12m
fsi: 4
grootte: 712m2 BVO

situatie: Blinde kopgevel
mogelijkheid:Ondiepebredeappartementen
kans:Verlevendigenstraatbeeld;verbeteren relatie bebouwing en pleinruimte
risico: Ontsluiting achterpad huidig bouwblok
kabels en leidingen: Nee

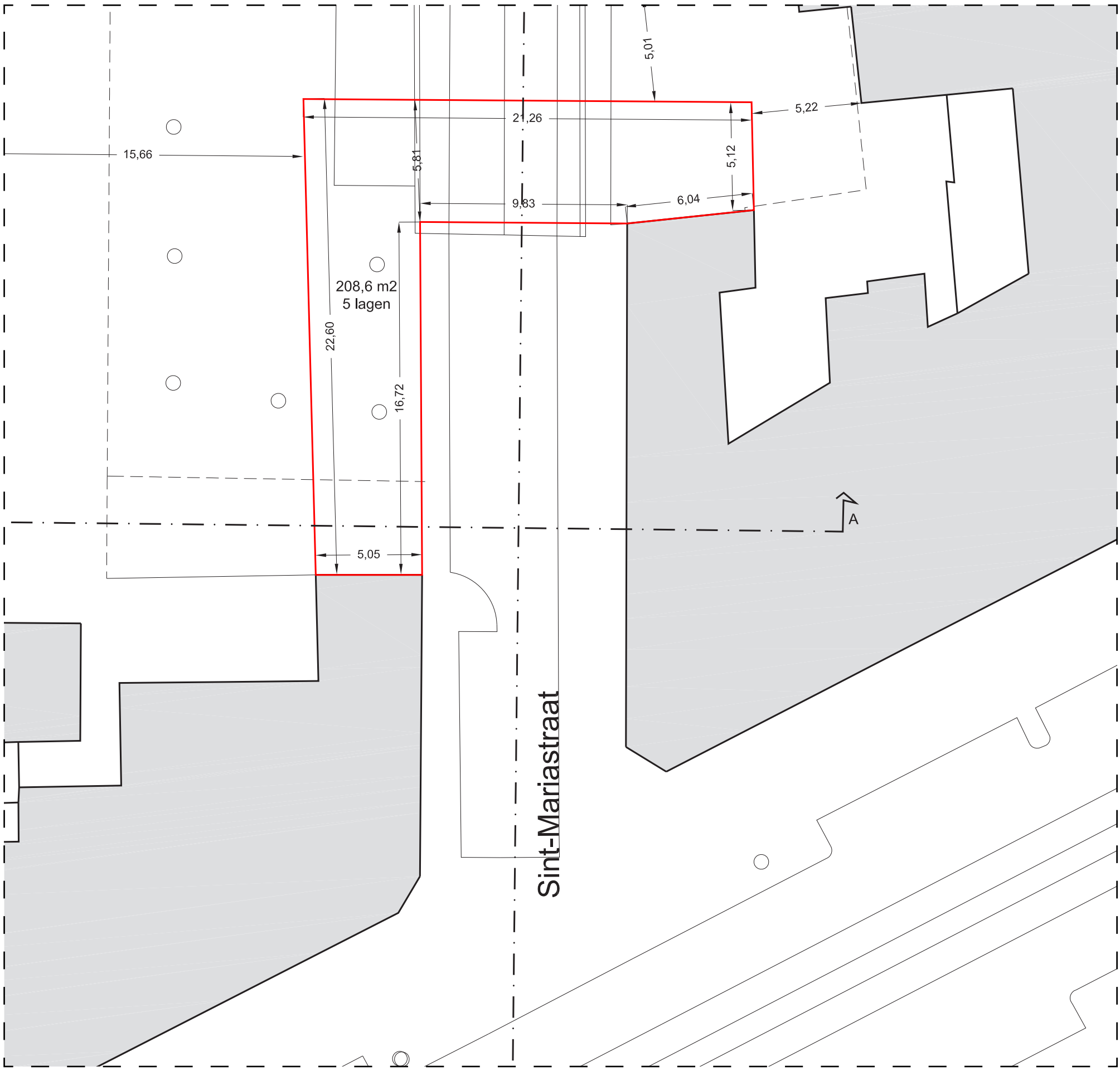
In het noordelijk deel van het Oude Westen is meerdaneldersdeoorspronkelijkeverkaveling nog zichtbaar. Sloop- nieuwbouwprojecten hebben veelal de historische noord-zuid structuurgerespecteerd.TussendeCoolsestraat endeDrievriendenstraatzijnwoningengesloopt om plaats te maken voor een verkaveling van drie gebouwen haaks op de richting van de straten. Deze voegen zich naadloos in de structuur van hun omgeving. Ter plaatse van het meest zuidelijke blok is de overgang tussen oud en nieuw niet vormgegeven: De oude structuur van gesloten bouwblokken houdtsimpelwegop.Tweegeslotenkopgevels grenzendaardooropaaneenpleinruimte(de Coolsestraat). Hetafmakenvandezekoppen met een ondiep volume geeft het plein een gezicht(voorkant). Deplekverkrijgtdaarmee bestaansrecht en betekenis.



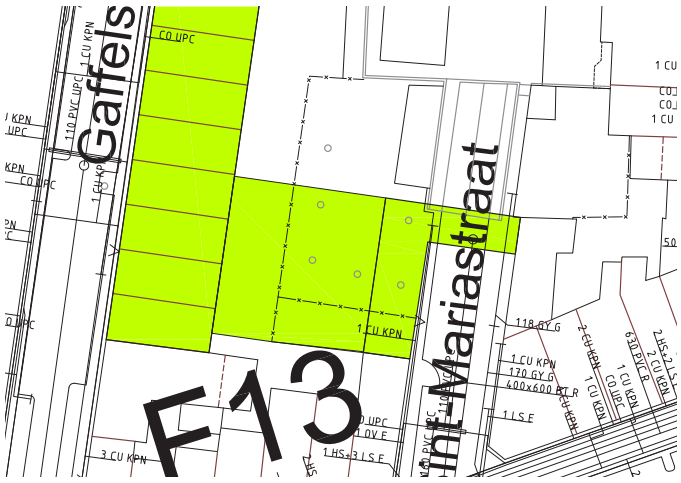
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



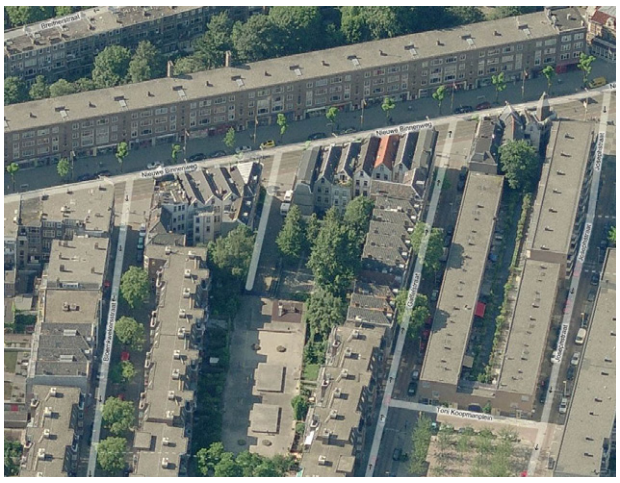
LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend



LUCHTFOTO SITUATIE

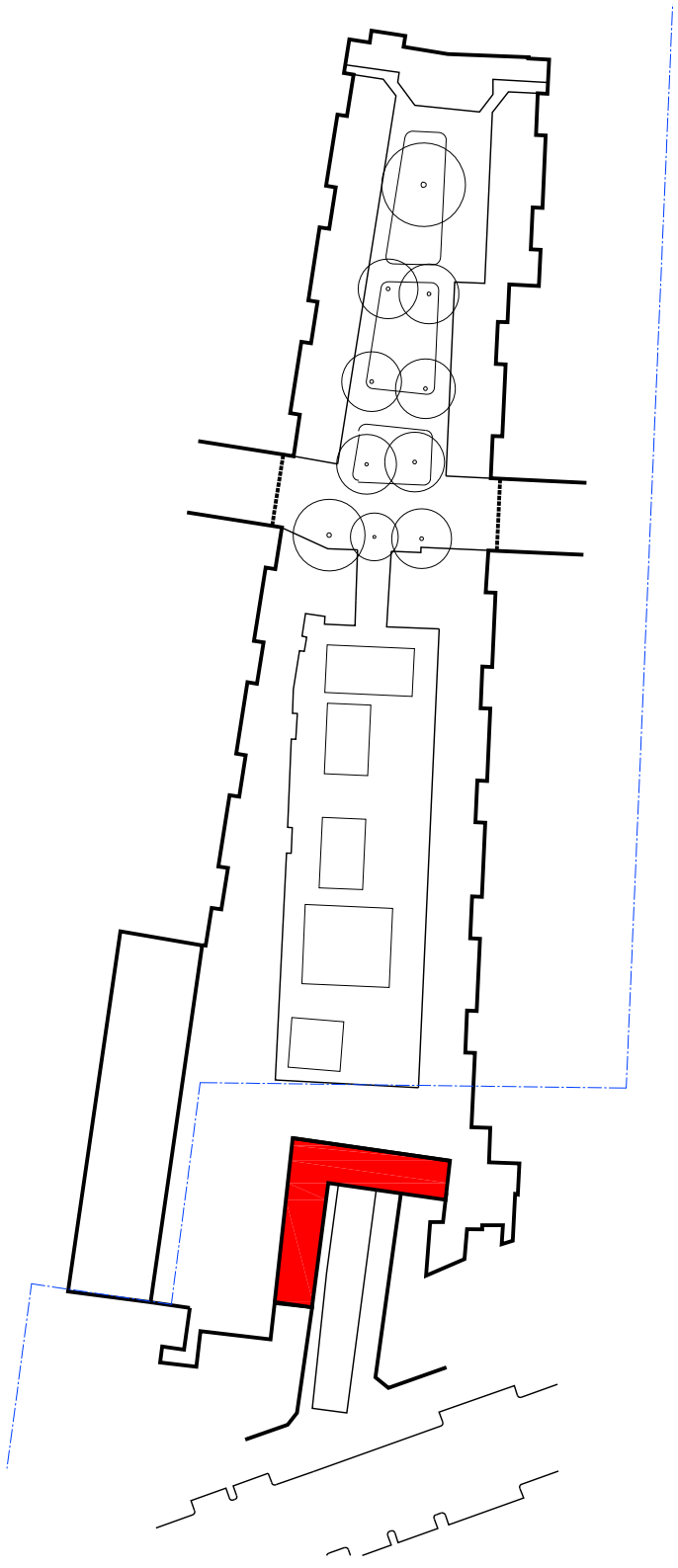
Sint-Mariastraat

F13

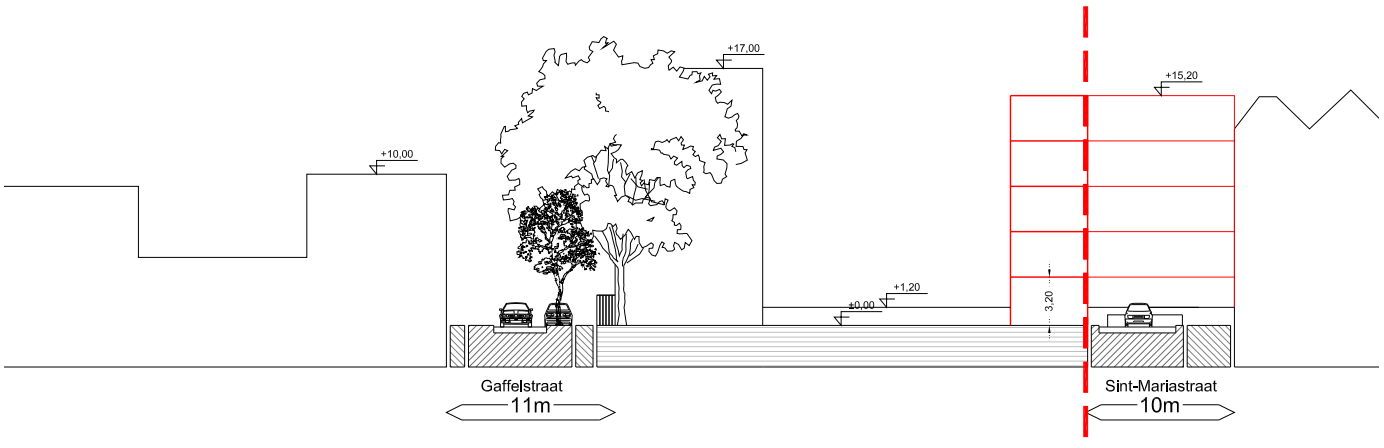
footprint: 208m2
hoogte: 15m
fsi: 5
grootte: 1.043m2 BVO

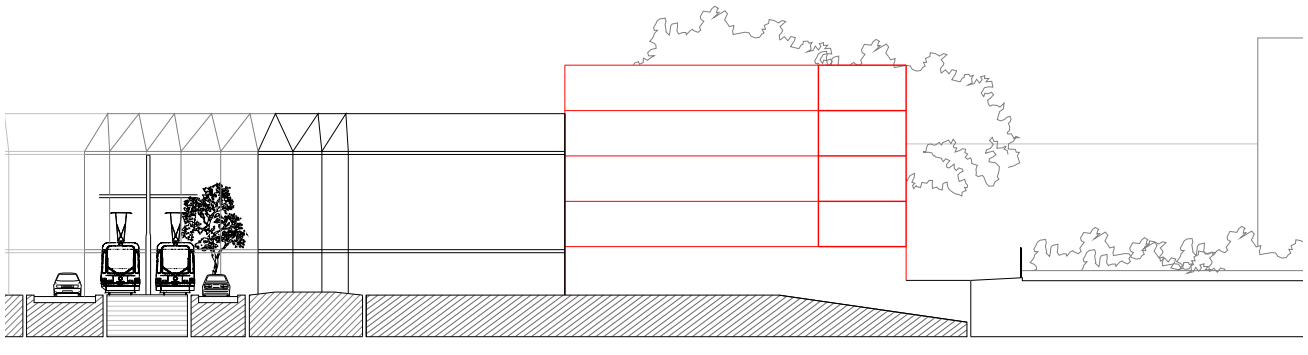
situatie: Afmaken gesloopte straat
mogelijkheid: Straatgebonden woningen
kans: Aanhelen litteken stadsvernieuwing: heldere leesbaarheid stad vanaf de Nieuwe Binnenweg, maar ook heldere wand aan het binnenterrein. Het definieert beide ruimten
risico: Moet in samenhang met in ontwikkeling zijnde CPO project Gaffelstraat en integreren entree parkeergarage
kabels en leidingen: Ja

De zuidzijde van de Sint-Mariastraat is in de Stadsvernieuwingsperiode door de samentrekking van twee naastgelegen straten, opgegaan in een groter bouwblok. Dit bouwblok is niet volledig gesloten: de zuidzijde heeft een opening ten behoeve van de entree van een wijkstallingsgarage en een speelterrein. Bovendien staan hier nog enkele panden als restant van de voormalige Mariastraat. Een nieuw gebouw kan het bouwblok aan de zuidzijde aanhelen. De entree van de parkeergarage dient gehandhaafd te blijven en maakt daarmee deel uit van de ontwerpopgave. In de planontwikkeling zal aansluiting gevonden dienen te worden met het CPO project aan de Gaffelstraat. Dit plan kan de structuur en leesbaarheid van zowel de Nieuwe Binnenweg als mede het binnenterrein van het bouwblok versterken.

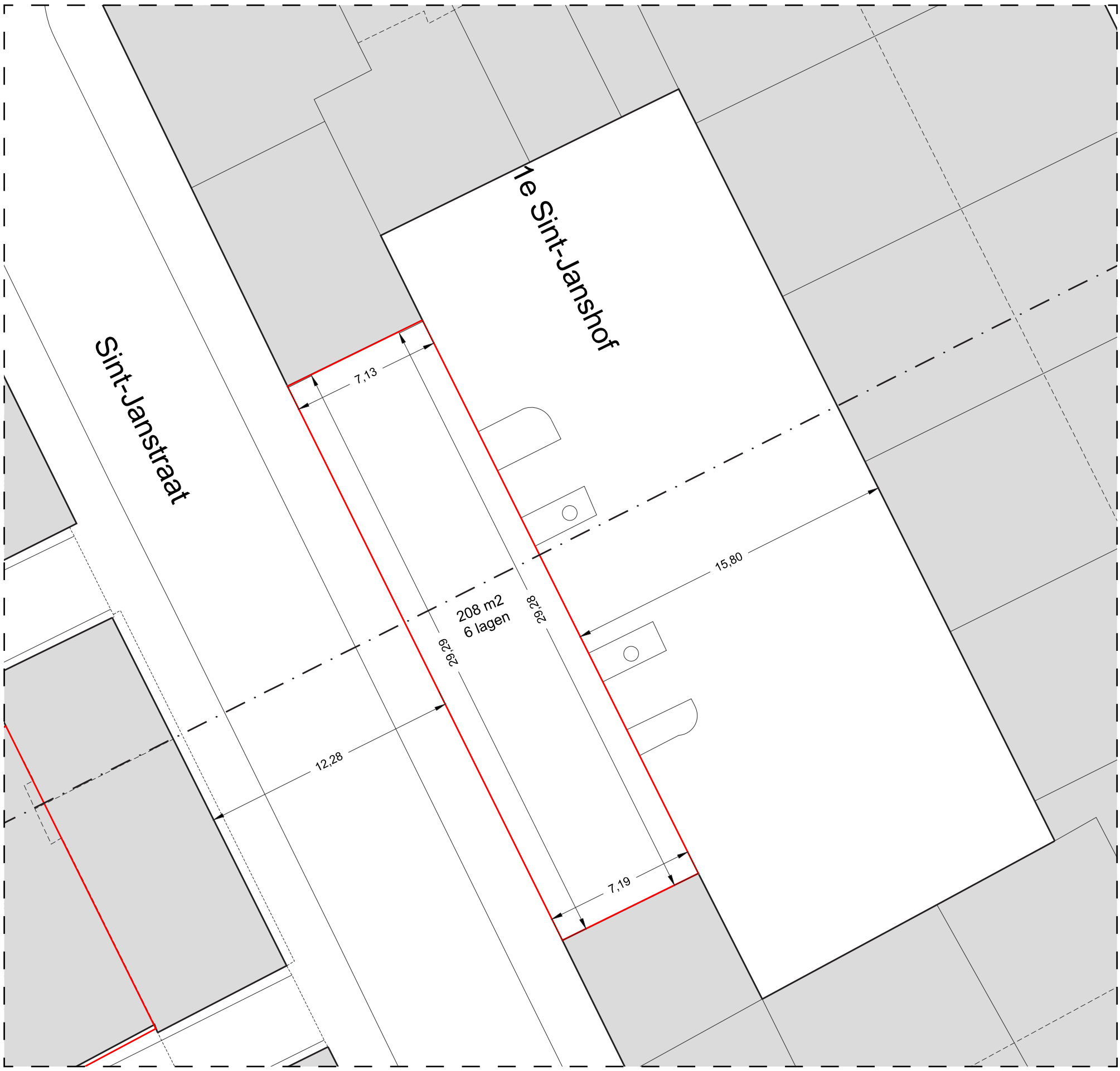


HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000

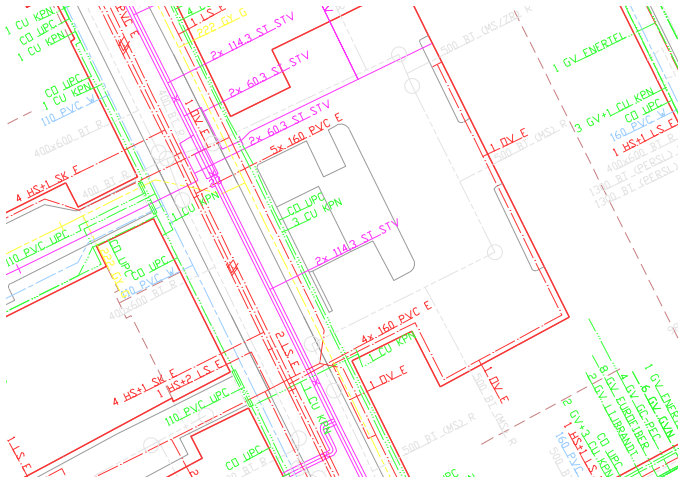




VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

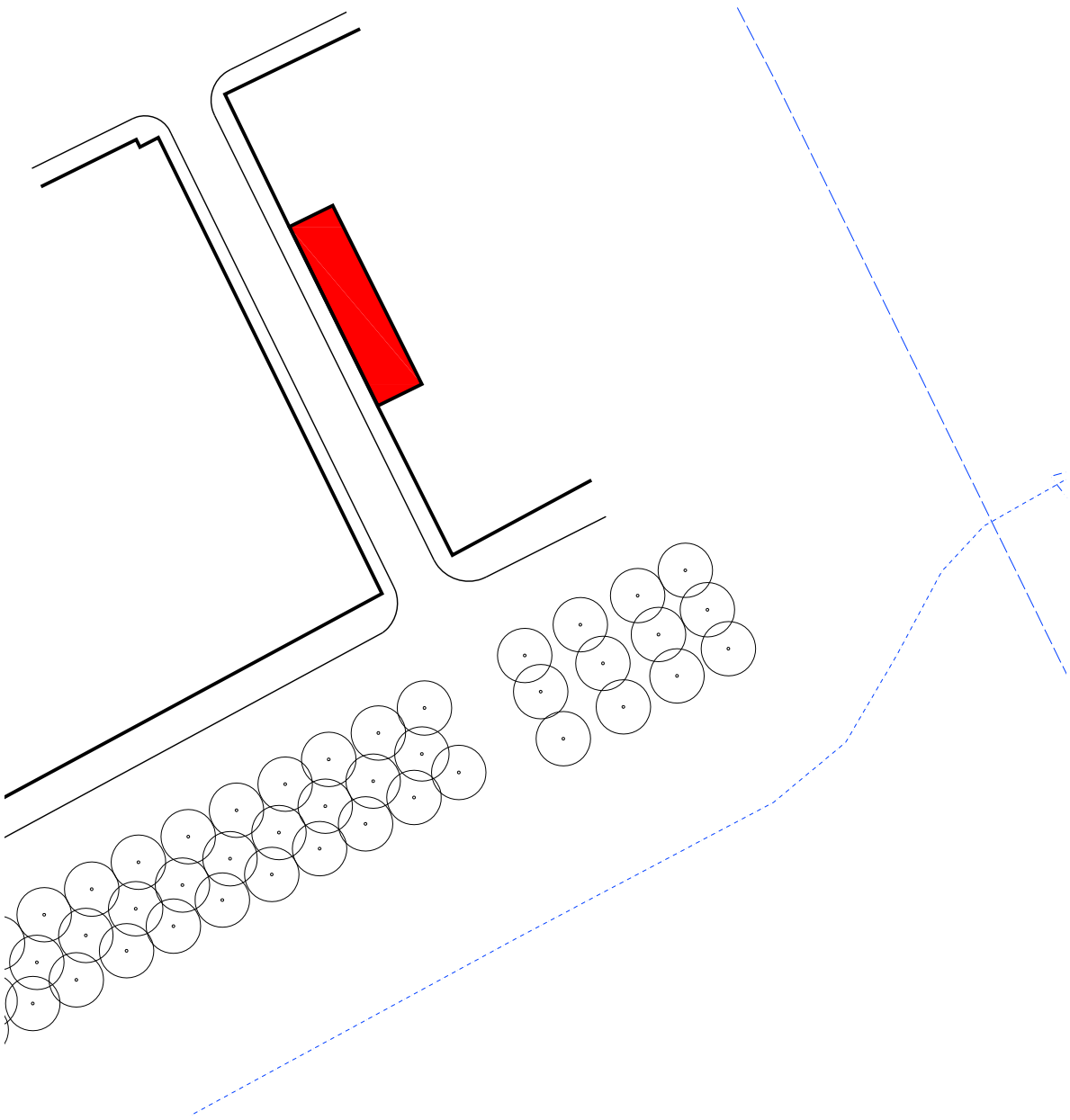
Sint Janstraat

K16

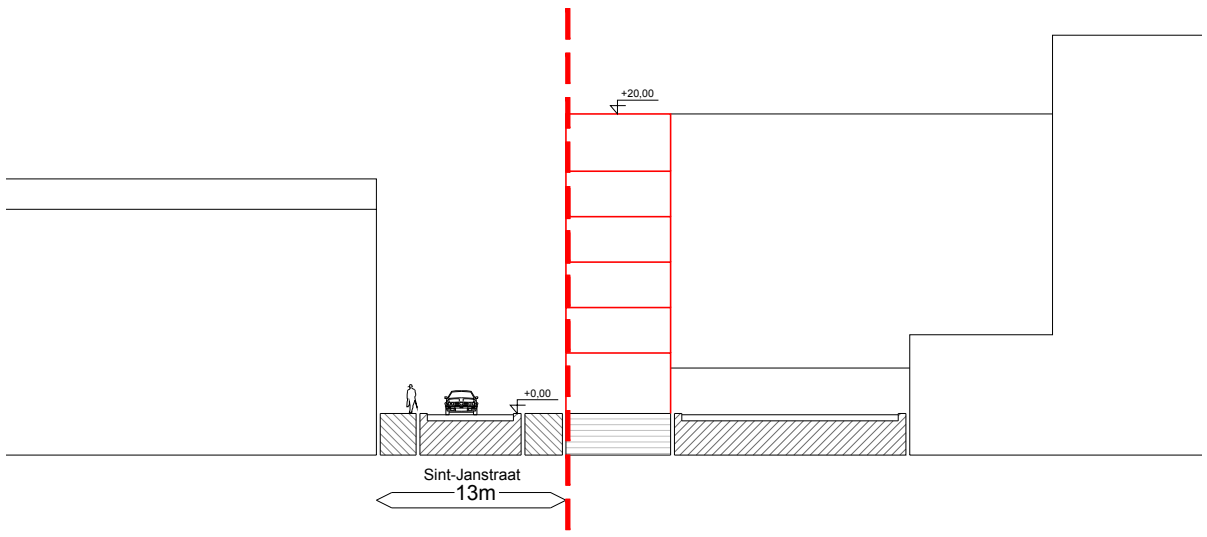
footprint: 210m2
hoogte: 18m
fsi: 6
grootte: 1.050m2 BVO

situatie: Halfopen bouwblok
mogelijkheid: Afmaken bouwblok
kans: Aanhelen straatbeeld en omsluiten hof
risico: Raampartijen in gevels aangrenzende bebouwing en huidige expeditiefunctie

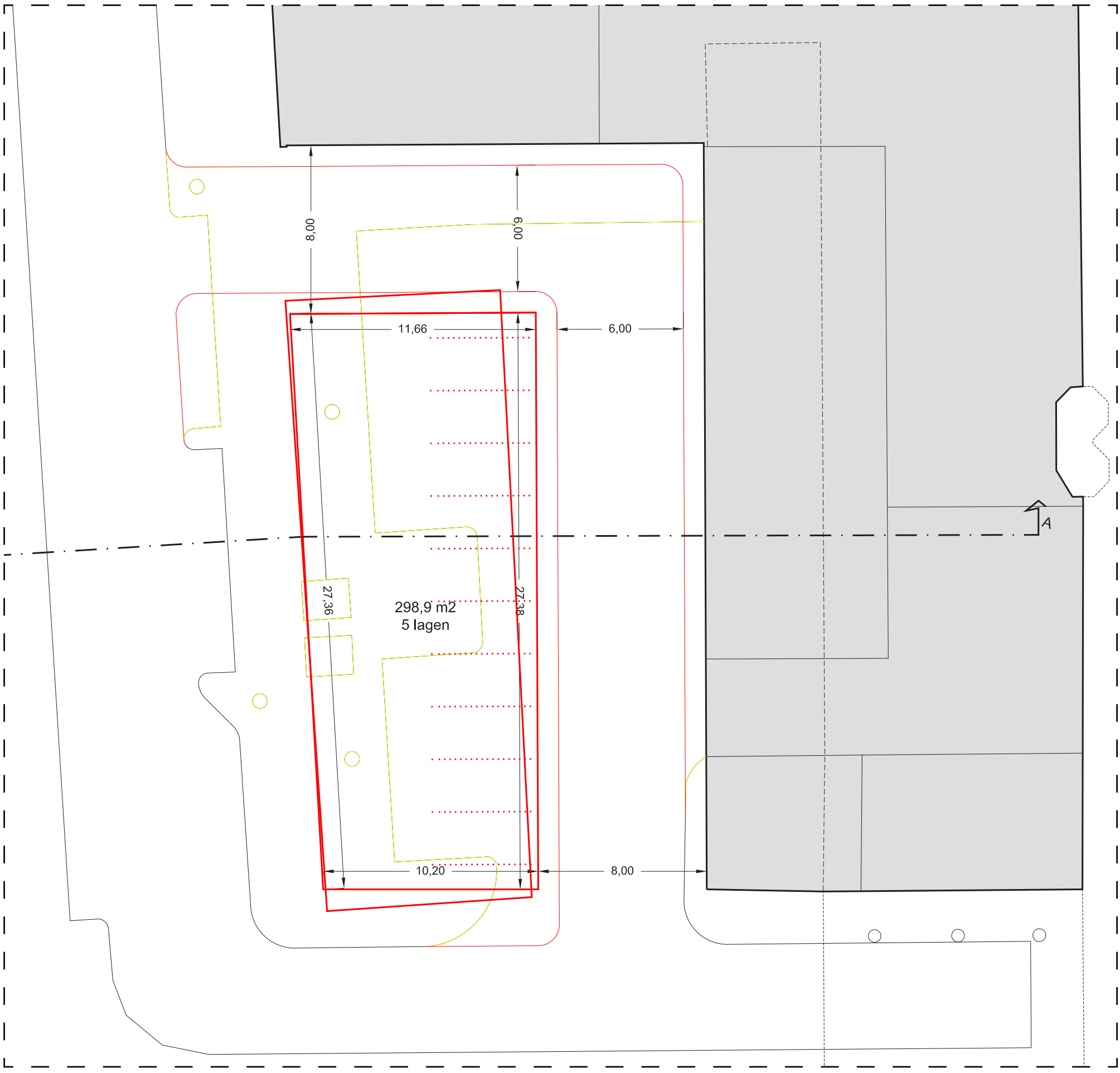
De Sint-Janstraat is een rustig gelegen straat in het gemoedelijke oostelijk deel van het Laurenskwartier: hoofdzakelijk een woonwijk met grootstedelijke randen, doorkruist door de uitlopers van de Hoogstraat met gedifferentieerd en bijzonder programma. Het oostelijk bouwblok aan de Sint-Janstraat is niet geheel gesloten en het aangrenzende expeditiehof toont de straat voornamelijk achterkanten en een parkeerveld. Afsluiting van het bouwblok biedt de kans voor kanten op de straat te oriënteren. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met de expeditiefunctie van het hof. Anderzijds ontstaan er wellicht kansen het hof van meer woonkwaliteit te voorzien.



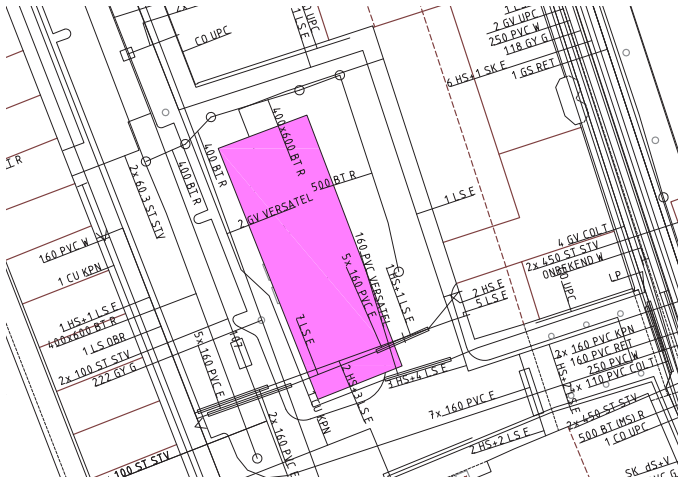
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

LUCHTFOTO SITUATIE

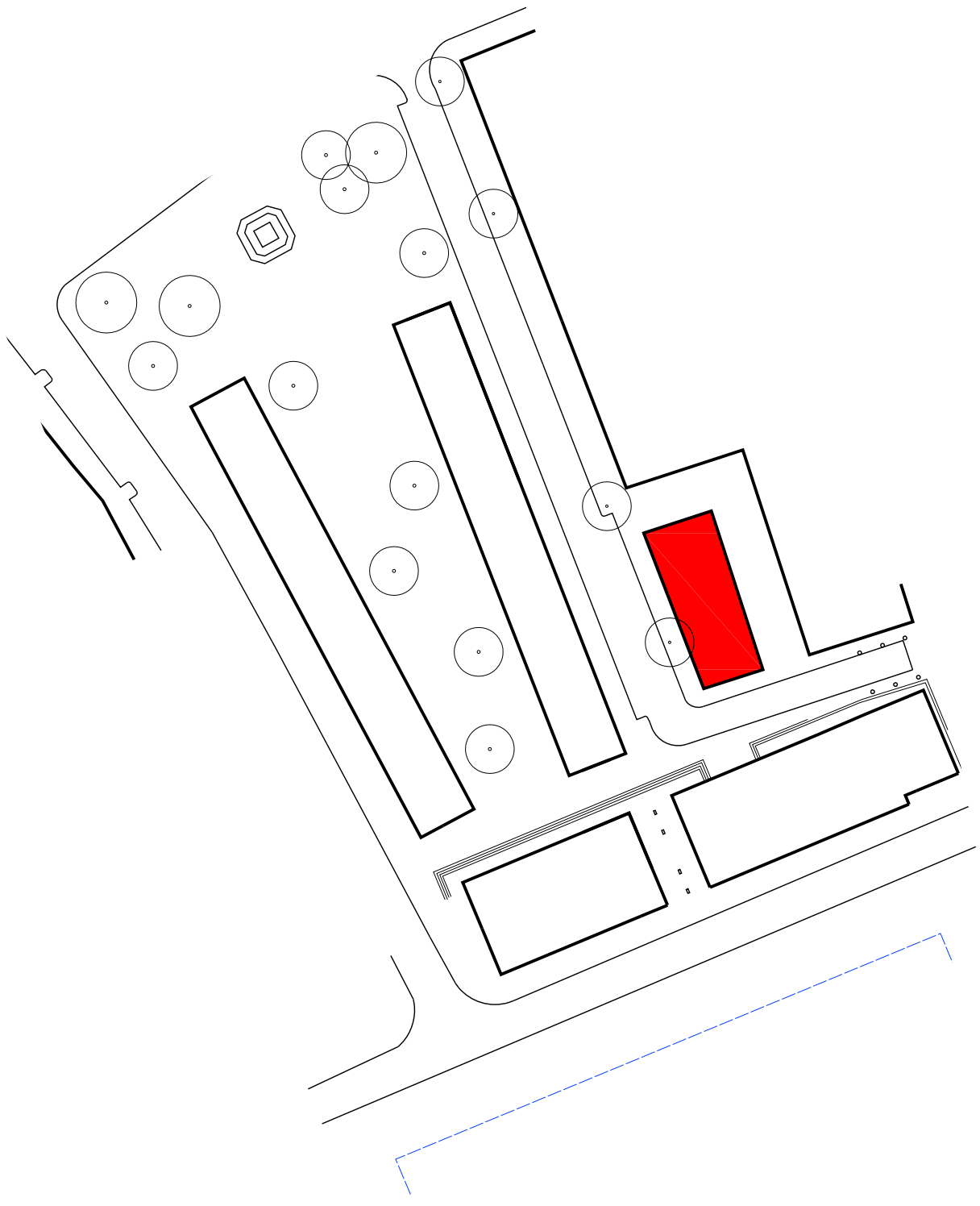
Pannekoek-straat

K21

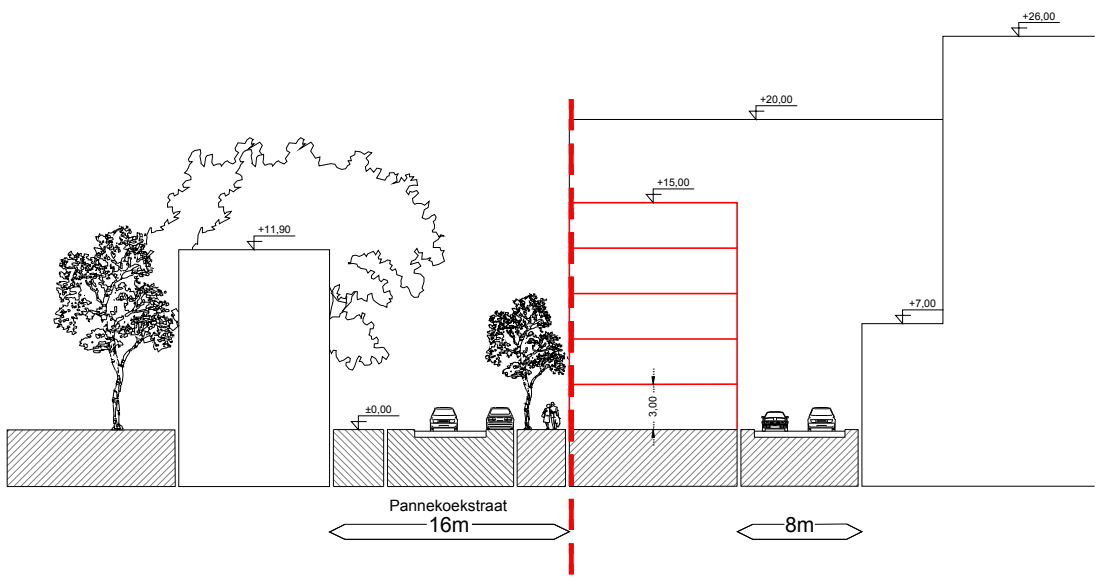
footprint: 298m2
hoogte: 15m
fsi: 5
grootte: 1.494m2 BVO

situatie: Parkeerterrein aan de Pannekoekstraat in nabijheid van de Nieuwemarkt
mogelijkheid: Lege ruimte bebouwen met kleinschalige woningbouw
kans: Ruimtelijke en programmatische versterkingencontinueringPannekoekstraat
risico: Expeditie van de winkels aan de Mariniersweg, oriëntatie aangrenzend blok aan noordzijde op de locatie en complexe voor- & achterkantsituaties
kabels en leidingen: Ja

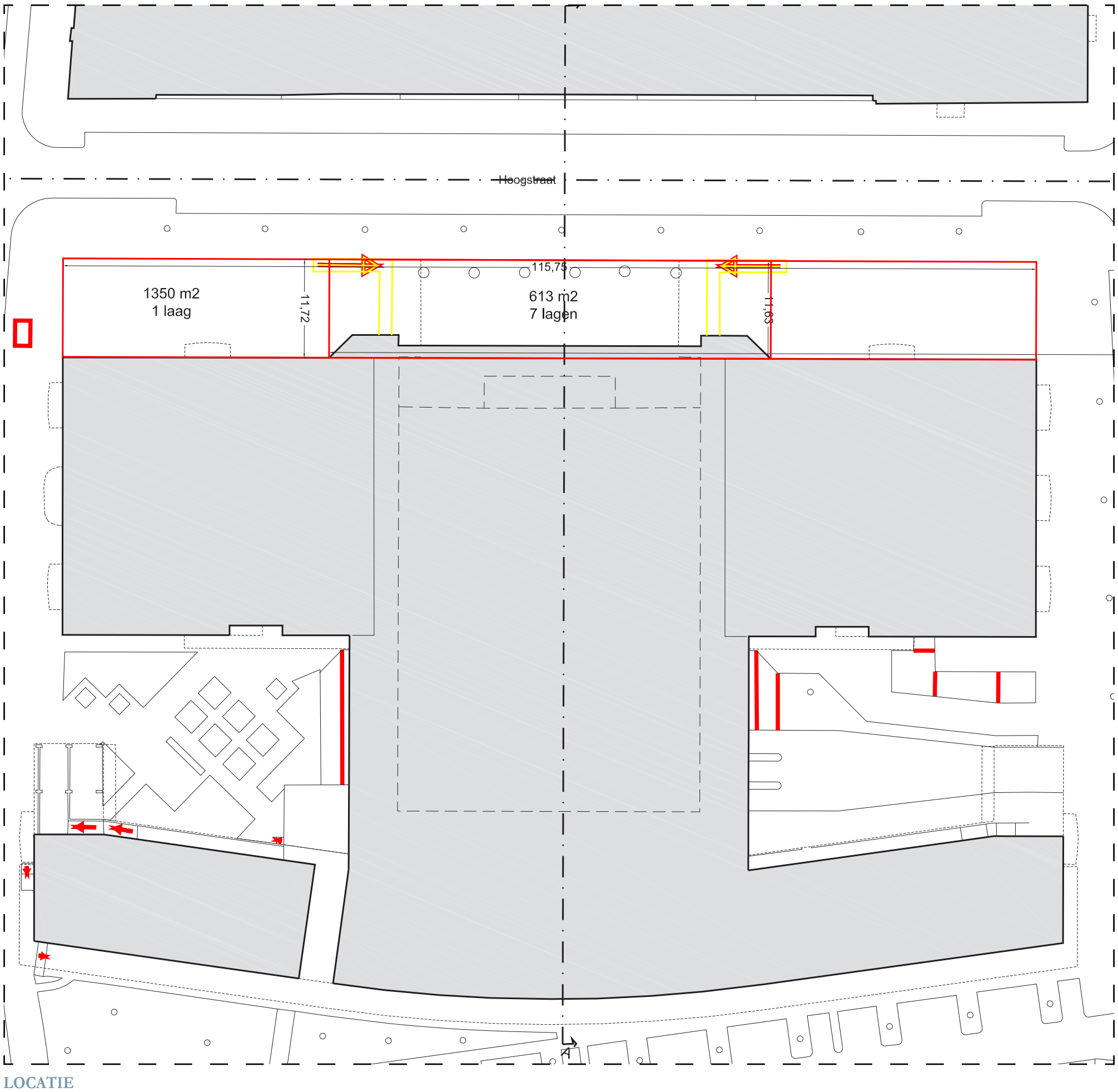
De Nieuwemarkt en omgeving (inclusief Pannekoekstraat)wintdelaatstejarenenorm aanlevendigheidenaantrekkelijkheid.Deze locatieaandePannekoekstraatiseenresultante vandevoltooiingvanhetWederopbouwplan en een interventie in de jaren '90. De plek kaneenbrugslaantussendekleinschaligheid van de Nieuwemarkt omgeving en de meer grootstedelijkebetekenisvandeMariniersweg. Bebouwing van deze locatie kan het einde van de Pannekoekstraat leesbaarder maken door het oppakken van de rooilijnen en het toevoegenvanfuncties(woningbouwboven een commerciële plint). De crux van dit plan ligt besloten in de fysieke aansluiting op de direct aangrenzende bebouwing. Idealiter wordteenintegraleoplossingmetdehuidige aangrenzende bebouwing gezocht.



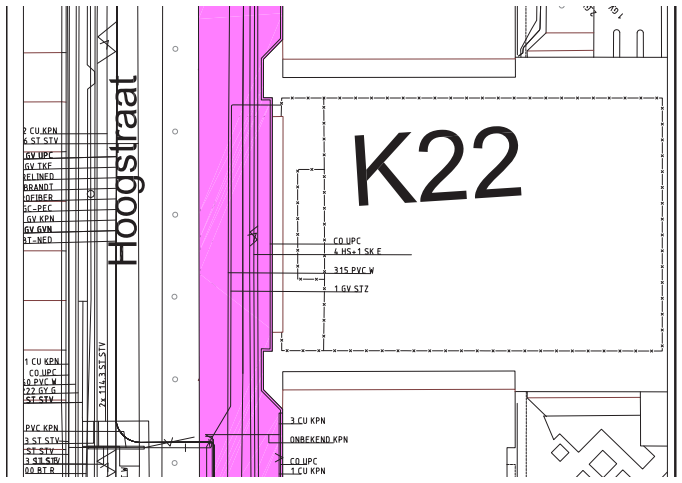
HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:1000



VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:500



KABELS EN LEIDINGEN

EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

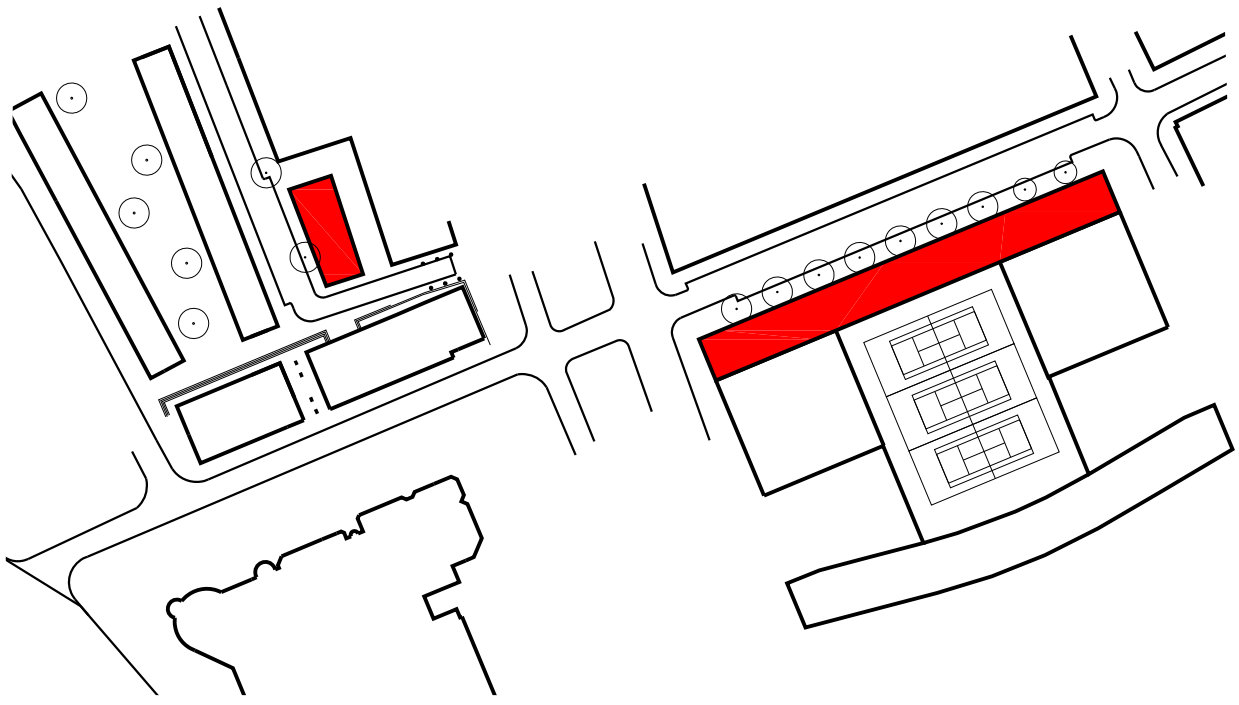
LUCHTFOTO SITUATIE

Hoogstraat K22

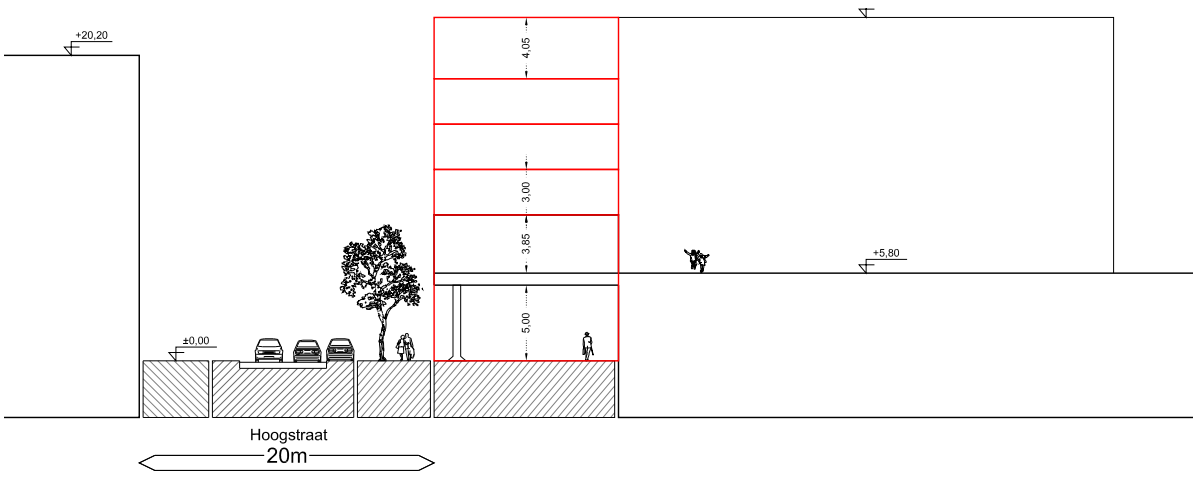
footprint: 613m2
hoogte: 12m
fsi: 4
grootte: 2.452m2 BVO

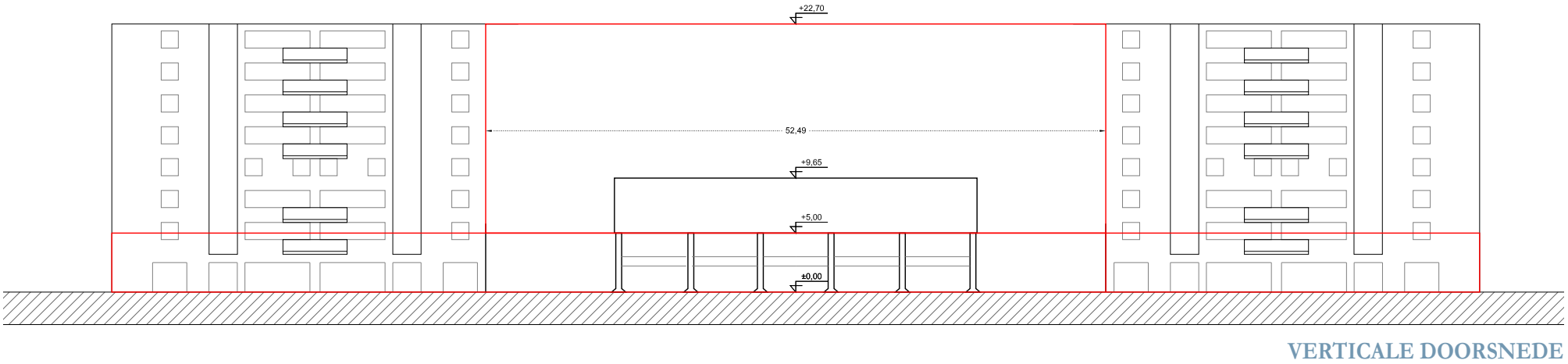
situatie: Donkere onderdoorgang aan Hoogstraat met een rafelige rooilijn
mogelijkheid:Toevoegen appartementen en commerciële ruimte
kans: Versterken (programmatische en ruimtelijke) structuur Hoogstraat
risico: Bestaande sporthal en woningen
kabels en leidingen: Ja

De Hoogstraat loopt door aan de oostkant van de Mariniersweg. De straat heeft hier echter een ander karakter: kleinschalige winkels met grote diversiteit maken de straat uniek. Aangrenzende gesloten bouwblokken die veel al uit de wederopbouw stammen vormen met een samenhangende bouwhoogte een coherent geheel. Deze locatie is daar op een uitzondering; het betreft een woningbouwcomplex uit de jaren '80. In tegenstelling tot de context betreft dit een multifunctioneel ensemble. Winkels, woningen, fitness en tennisfaciliteiten en een openbare parkeergarage zijn op een compacte wijze samengesmolten. De noordzijde van het complex, aan de Hoogstraat, heeft een onduidelijke en grillige rooilijn; de fitnesszaal steekt naar voren uit het hoofdvolume en creëert een donkere onderdoorgang aan de Hoogstraat. Dit resulteert in bovenmatig brede stoepen en een ongedefinieerde openbare ruimte. Het herstellen van de rooilijn van de Hoogstraat resulteert in een bescheiden te bebouwen perceel. Publieke voorzieningen op de begane grond kunnen verbindend werken tussen het westelijk en oostelijk deel van de Hoogstraat. Naast een programmatische verbinding, betekent dit voor de Hoogstraat ook een ruimtelijke verbinding: het meer continue profiel is veel helderder leesbaar. Daarnaast verkrijgt de plek een hogere verblijfswaarde.

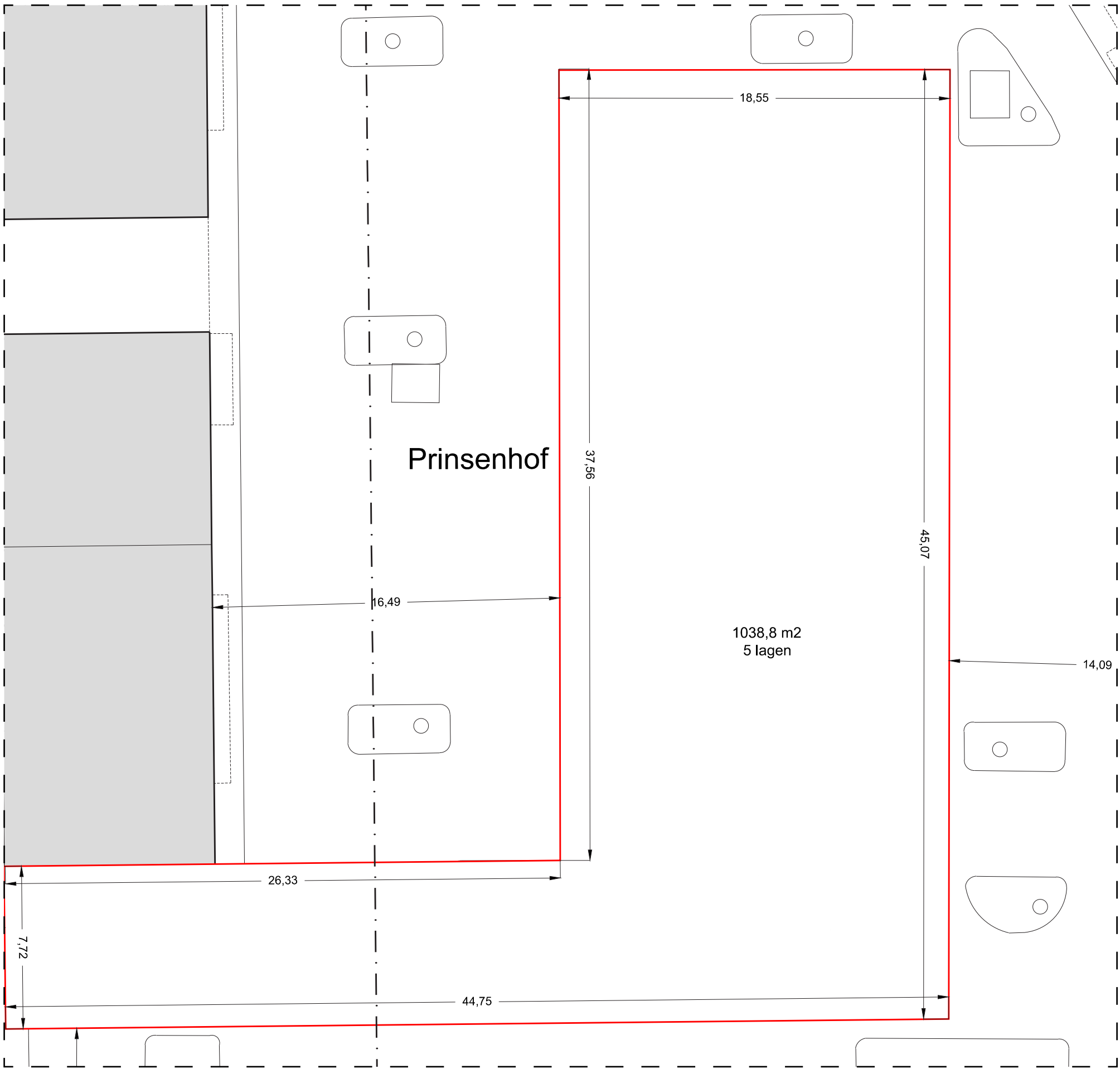


HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:2000

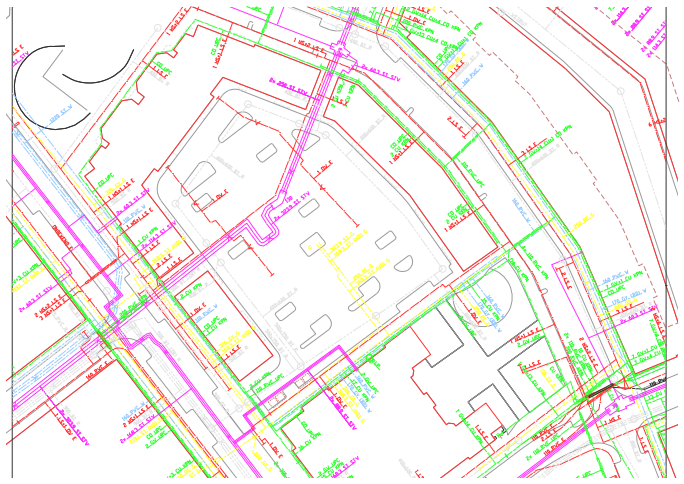




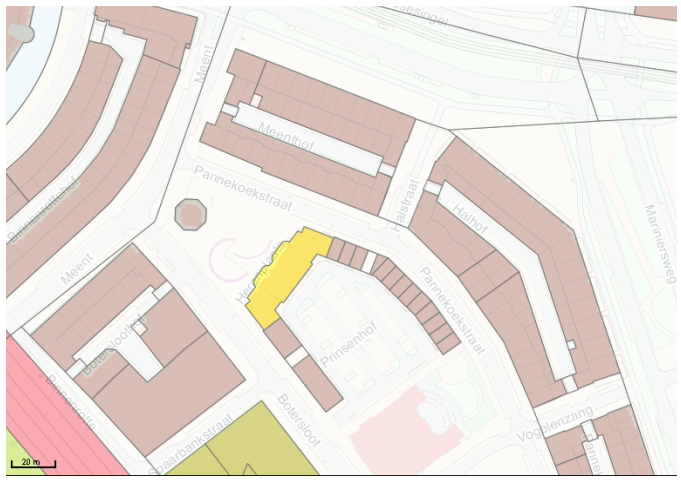
VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500



LOCATIE
schaal 1:200

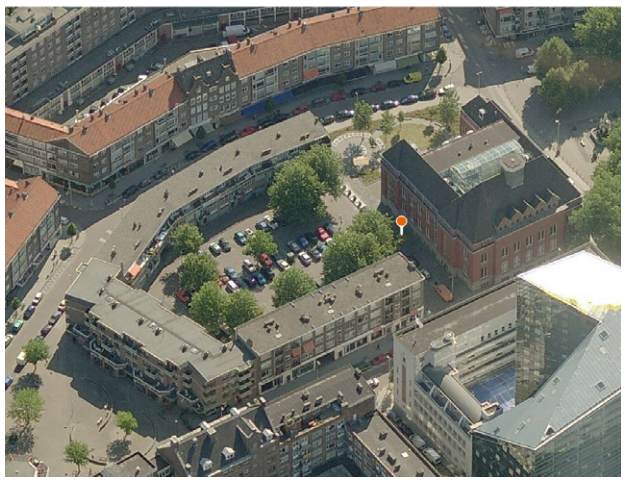


KABELS EN LEIDINGEN



EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend



LUCHTFOTO SITUATIE

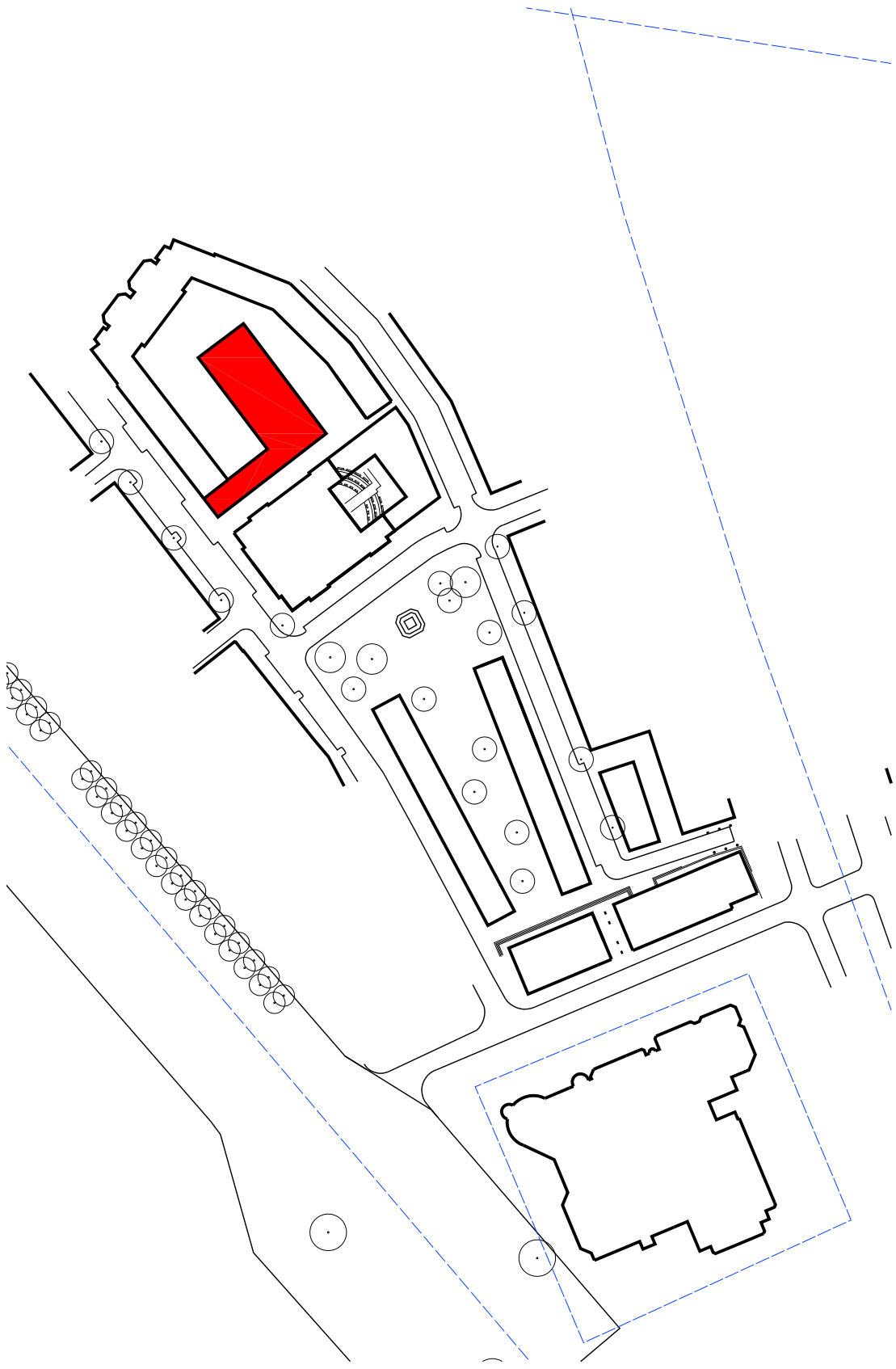
Prinsenhof

K23

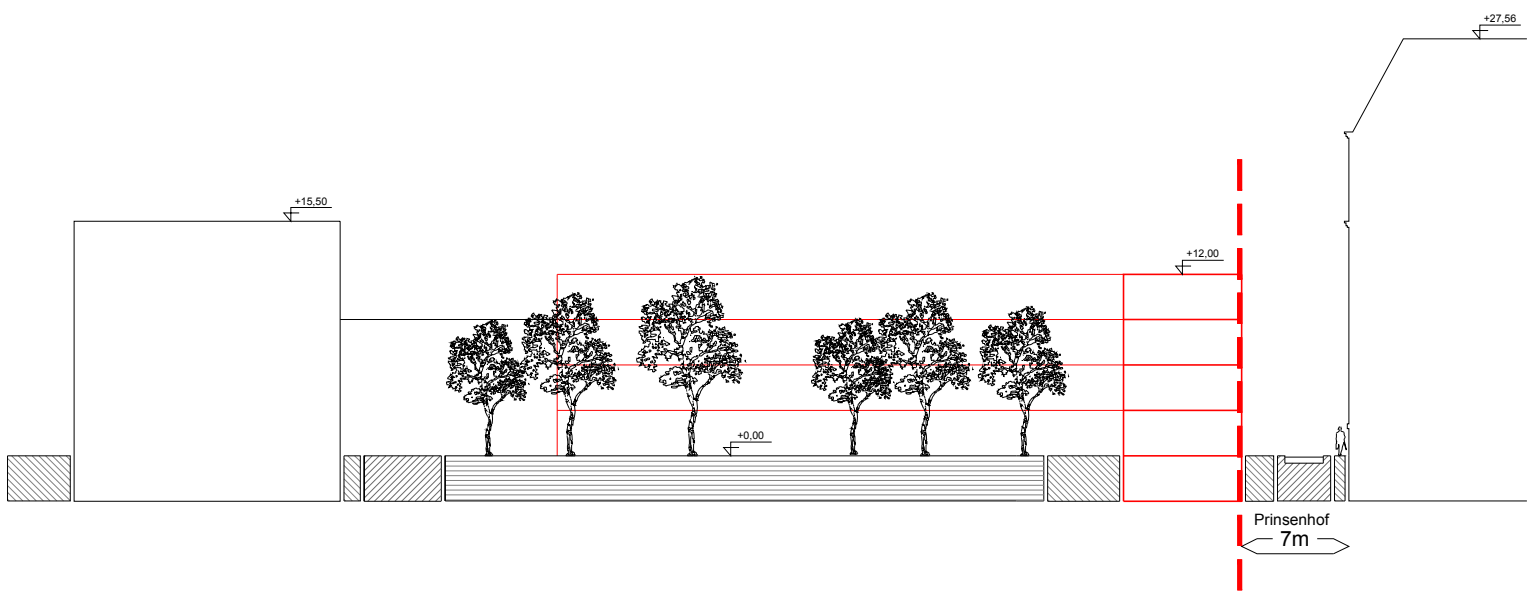
footprint: 1.039m2
hoogte: 12m
fsi: 5
grootte: 5.195m2

situatie: Parkeer- en expeditiehof in Laurenskwartier
mogelijkheid: Verdichting
kans: Transformeren levenloos hof met achterkanten tot aantrekkelijk woonmilieu
risico: Parkeren, expeditie, stadsverwarming en op te lossen voor- en achterkantsituaties
kabels en leidingen: ja

Het Laurenskwartier is de laatste jaren getransformeerd tot een diverse en aantrekkelijk woon- en winkelgebied. De kenmerkende, modernistische Wederopbouwstructuur en architectuursmeden dit gebied tot een coherent geheel. Daarnaast zijn in de directe omgeving verschillende interventies gepleegd, die de buurt een hedendaags karakter meegeven. Met een structuur die meer en meer op orde is, worden mogelijkheden voor verdere ontwikkelingen binnen deze structuur gezocht. Het Prinsenhof, een expeditie- en parkeerhof, is een levenloze, weinig kwalitatieve ruimte van wezenlijk formaat. Verdichting van dit enigszins verscholen hof kan uniek wonen in het centrum van de stad bieden: wonen in de luwte, te midden van de stedelijke dynamiek.

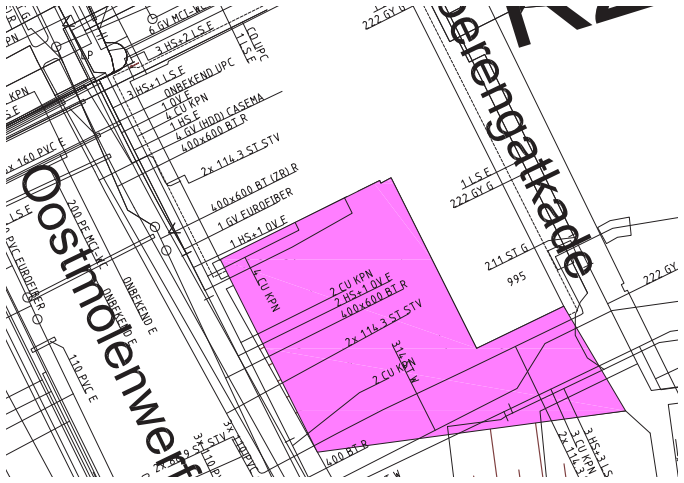


HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:2000

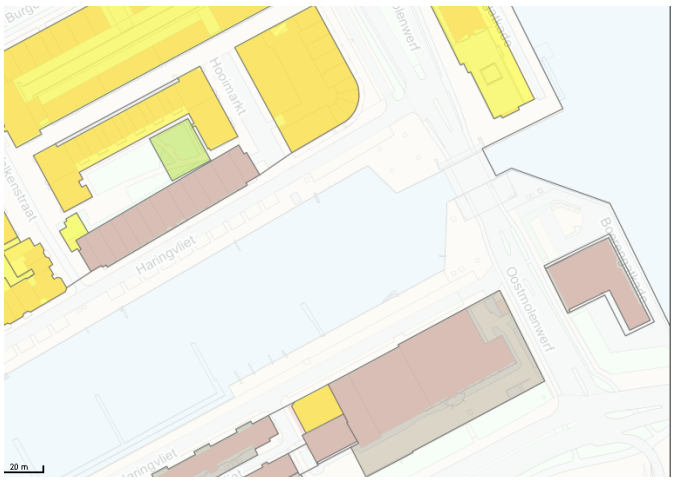


VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500

LOCATIE
schaal 1:200



KABELS EN LEIDINGEN



EIGENDOMSSITUATIE

- vol eigendom
- gedeeltelijk eigendom
- vol eigendom
- erfpacht verkregen
- recht van opstal verleend
- recht van opstal verkregen
- overige zakelijke rechten verleend
- overige zakelijke rechten verkregen
- derden, niet zijnde gemeente
- onbekend

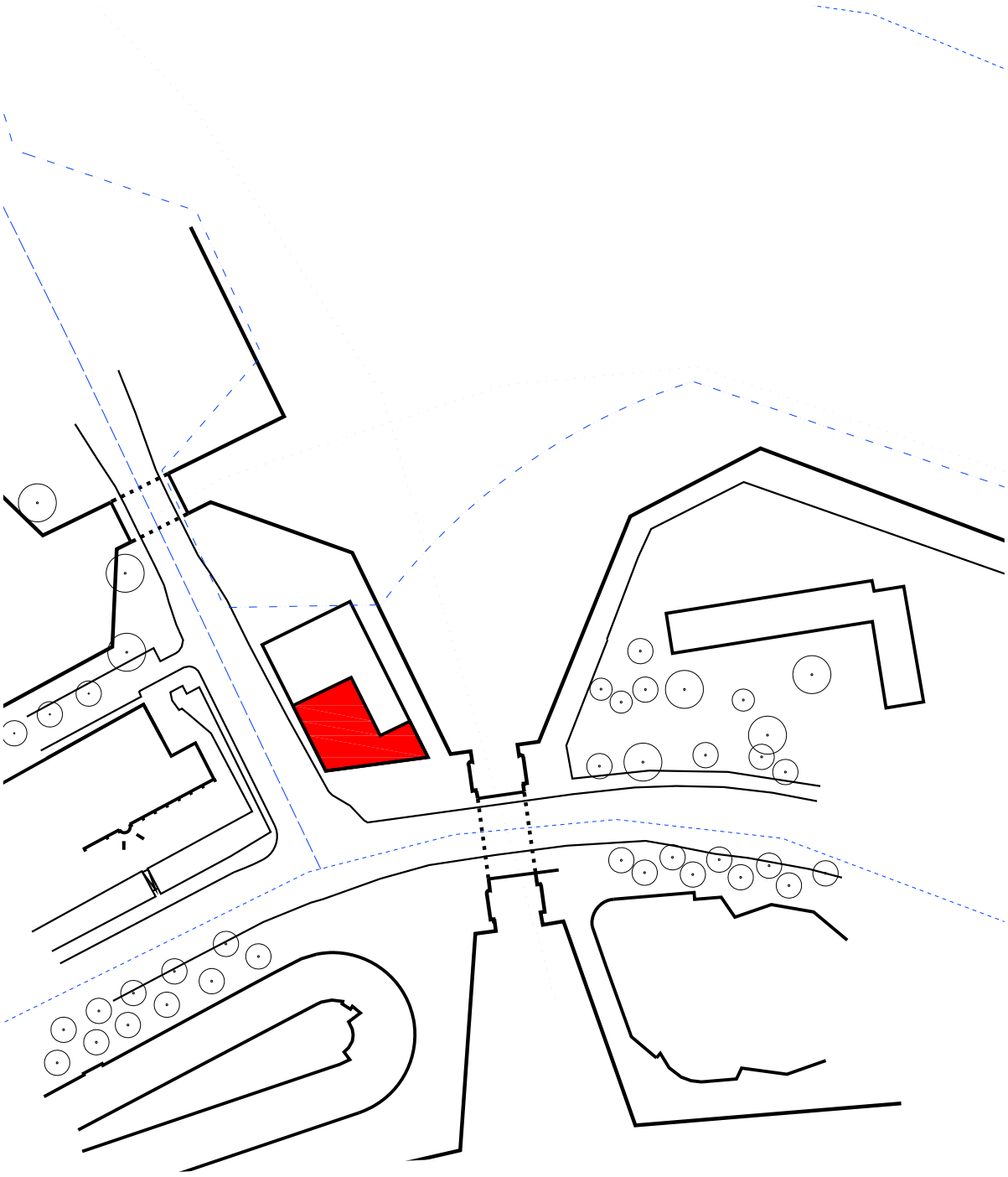
LUCHTFOTO SITUATIE

Oostmolenwerf K24

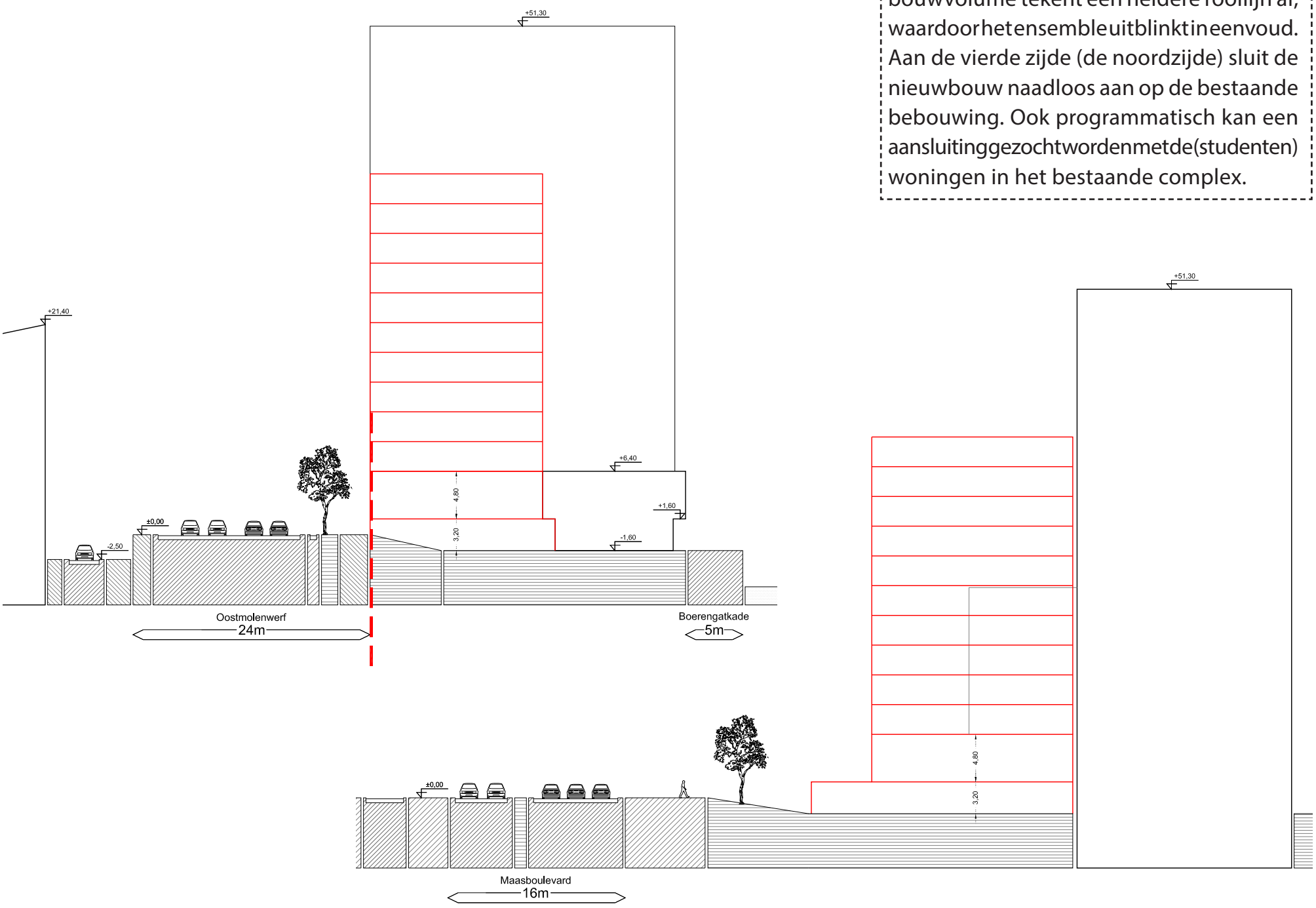
footprint: 659m2
hoogte: 36m
fsi: 12
grootte: 3.270m2 BVO

situatie: Lege plek langs de Maasboulevards; één van de stadsentrees
mogelijkheid: Toevoegen woongebouw
kans: Markeren van de entree van de stad
risico: Bouwen in nabijheid van dijk, milieuwetgeving (ligging aan Maasboulevard), aansluiting op naastgelegen flat en relatie met het Boerengat
kabels en leidingen: Ja

Het betreft een prominente locatie aan de Maasboulevard, daar waar het centrum van de stad begint. Een belangrijke stadsentree waar dagelijks vele mensen passeren. Het bestaande studentencomplex Oostmolenwerf richt zich op het Boerengat. Ten opzichte van de Maasboulevard ligt de hoogbouw teruggetrokken, is de uitbouwlaag en ligt het gebouw onder aan de dijk. Een kop op het gebouw richting de Maas verbetert de relatie met de Maasboulevard. Het biedt tevens de mogelijkheid de plek aan het water (Boerengat) meer betekenis te geven. Het nieuwe bouwvolume tekent een heldere rooilijn af, waardoor het ensemble uitblinkt in eenvoud. Aan de vierde zijde (de noordzijde) sluit de nieuwbouw naadloos aan op de bestaande bebouwing. Ook programmatisch kan een aansluiting gezocht worden met de (studenten) woningen in het bestaande complex.



HORIZONTALE DOORSNEDE
schaal 1:2000



VERTICALE DOORSNEDE
schaal 1:500

Rotterdam Klein & Fijn - stedebouw per kavel
is opgesteld door studio Hartzema BV in opdracht van Stadsontwikkeling Rotterdam.

Looptijd
september 2010 – maart 2012

Begeleiding Stadsontwikkeling Rotterdam
Jim Ekkelenkamp, Arjan Knoester, Annette Matthiessen, Esther Heemskerk en Ine Jans.

Projectteam studio Hartzema
Henk Hartzema, Michiel Burgerhout (projectleiding), Davide Benini, Federico Gambi, Alice Pokorna, Federica Francalancia en Francesco Topazio.

Beeldverantwoording
Alle afbeeldingen in deze studie zijn vervaardigd door studio Hartzema.

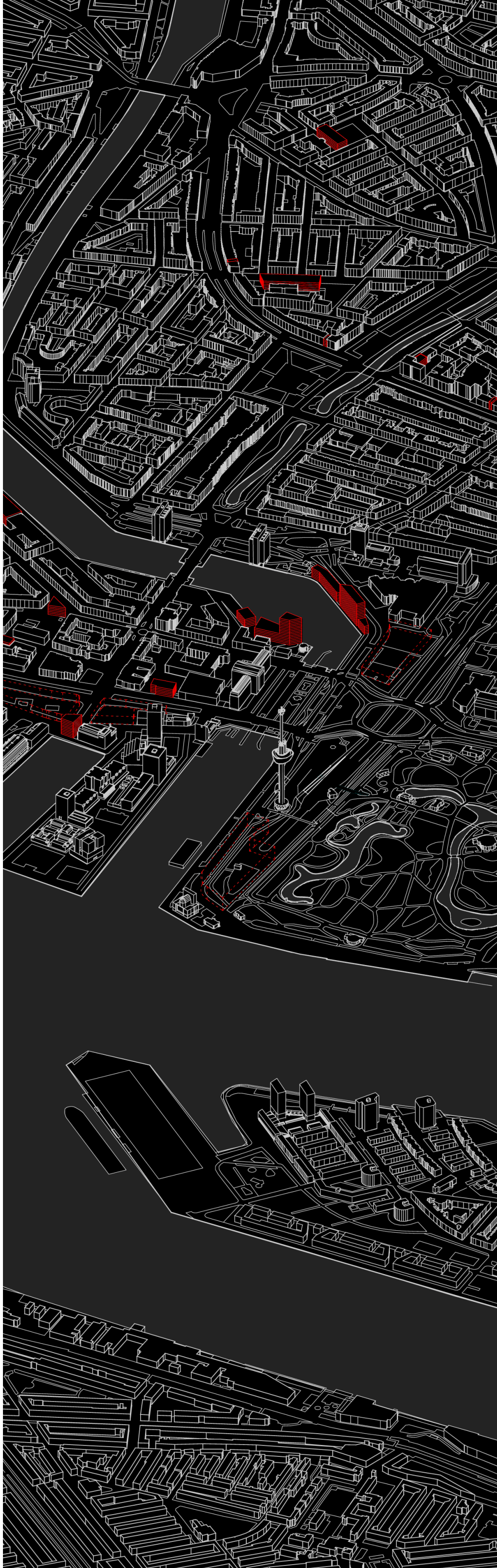
Betrokken derden
In het najaar van 2011 zijn de volgende Rotterdamse architecten in het project uitgenodigd om een aantal kavels op hun belofte te onderzoeken:
André Kempe (Atelier Kempe Thill)
Peter Veenstra (LOLA landscape architects)
Nanne de Ru (Powerhouse Company)-A05, A15
Rudolph Eilander (V8 Architects)-F13, K22, K24

Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van studio Hartzema geheel of gedeeltelijk en op enigerlei wijze, in schriftelijk vorm, digitaal of in welke andere vorm dan ook worden verveelvoudigd verspreid of overgenomen.

colofon

Rotterdam wil meer inwoners aantrekken in de binnenstad. De laatste decennia zijn al veel woningen aan het centrum toegevoegd, maar nu wil de stad definitief een aantrekkelijk woonklimaat creëren. Daarvoor moet een aantal hobbels worden genomen.
Het centrum van de stad is namelijk opvallend open, onsamenhangendenonverschillig.Wildestadmensenaanzich binden, dan moeten zij zich thuis kunnen voelen. Daarvoor moetdestadjuistgeborgen,betrouwbaarenbetrokkenzijn.

Rotterdam Klein&Fijn is een voorstel om de bouw van woningenbijtelatendragenaandestructuurvandestad.Daar waarRotterdamonderbrekingenofgebrekkigeverbindingen kent die leiden tot verstoringen in de samenhang, kan architectuurbijdragenaanlogischeenaangenameverbanden die de structuur verrijken.



STUDIO.
HARTZEMA.