



WELSTANDSPARAGRAAF



Het
Gebouw

71

00. Inhoudsopgave





- 01. Inleiding**
- 02. Positionering**
- 03. Ruimtelijke principes**
- 04. Wederopbouw**
- 05. Bijzondere planelementen**
- 06. Relatie Openbare ruimte**
- 07. Beeldkwaliteit**
- 08. Welstandscriteria**
- 09. Colofon & Bijlagen**

Rotterdam Noord



Begrenzing Welstandsparagraaf

Pompenburg

Heliport

Rotte



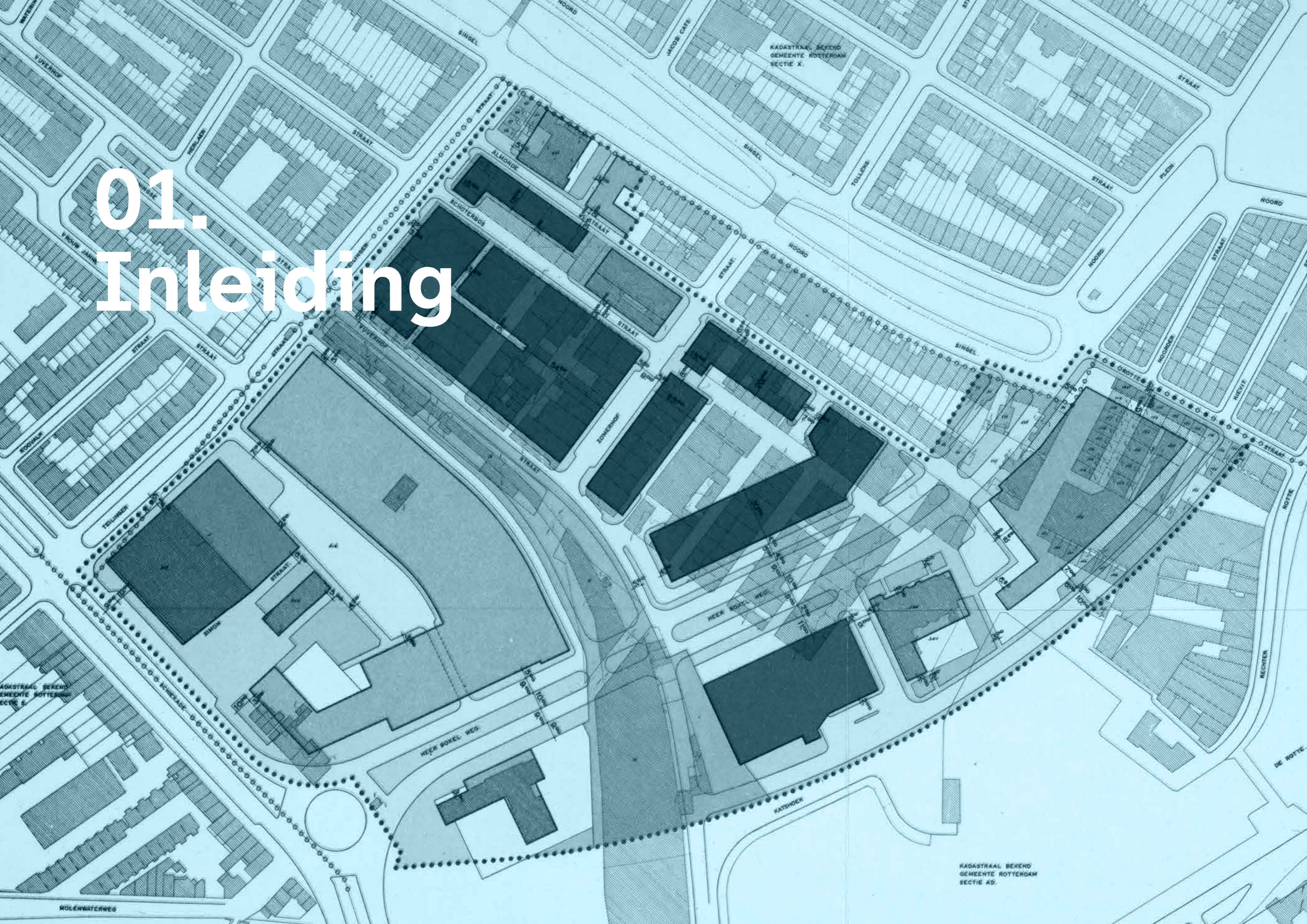
ZOHO

Agniesebuurt

Noordsingel

Oude Noorden

01. Inleiding



Rotterdam heeft een - voor Nederlandse begrippen - bijzondere binnenstad vanwege de architectuur die voornamelijk uit de wederopbouwperiode is opgebouwd inclusief de opvallende hoogstedelijke skyline met polderhoogbouw. Rondom de binnenstad liggen verschillende 19e-eeuwse niet-planmatige en planmatige stadsuitbreidingen, waarbij de stedenbouwkundige structuur veelal wordt gevormd door gesloten bouwblokken.

Het Zomerhofkwartier (ZOHO) is het zuidelijk deel van de Agniesbuurt, gelegen tussen de Provenierswijk en het Oude Noorden met zicht op de binnenstad. ZOHO is ontstaan door het bombardement op Rotterdam. De randen van het gebied, de Noordsingel, de Teilingerstraat en Almondestraat, hebben nog altijd het karakter van het eind negentiende-eeuwse Rotterdam. De Hofbogen, de oude spoorlijn tussen Rotterdam en Den Haag vormt een stedelijke drager die wordt ontwikkeld tot lineair park die de verschillende buurten aan elkaar zal verbinden. Deze nieuwe groenstructuur wordt via de oost-westelijke richting verbonden met de Noord- en Bergsingel, waardoor er een ladderstructuur ontstaat waarbinnen stedelijkheid en groenvoorzieningen een duidelijke drager worden tussen de verschillende noordelijke stadswijken.

ZOHO

Het Zomerhofkwartier is een binnenstedelijk bedrijventerrein op de grens van de binnenstad en de Agniesebuurt en wordt getransformeerd tot intermediair tussen deze twee entiteiten, gestoeld op haar huidige vorm. Het gebied heeft vele gezichten gehad. Na de wederopbouw trokken in de jaren '90 trokken veel activiteiten weg, waardoor er leegstand ontstond. Met een gezamenlijk initiatief in 2010 zetten Havensteder en de gemeente de eerste stappen om de toenemende leegstand en de verloedering van het gebied te stoppen. Door de bestaande bebouwing vrij te geven aan ondernemers en te verhuren tegen lagere tarieven is er een bijzondere dynamiek ontstaan. Creatieve ondernemers namen hun intrek en maakten het gebied 'eigen'. Zo ontstond er een aparte gemeenschap in een uniek stukje stad.

Na tien jaar slow-urbanism moest ZOHO moet worden herontwikkeld naar een gemengd stedelijke stadswijk die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt. Het toevoegen van een nieuw, duurzaam en inclusief hoofdstuk aan de geschiedenis van het gebied is een opgave die de ontwikkelcombinatie met alle zorgvuldigheid oppakt. De combinatie van de typische wederopbouwarchitectuur en de vele creatieve bedrijfjes in het gebied geeft ZOHO de identiteit waar het om bekend staat. Het behoud van deze identiteit vormt de kern van de opgave voor de herontwikkeling van ZOHO.

Het nieuwe Zomerhofkwartier is de ruimtelijke intermediair tussen enerzijds de binnenstad, anderzijds de Agniesebuurt, met als vertrekpunt de wederopbouw die qua verkaveling, esthetiek en gebruik de eerste laag van het gebied vormt. Daarbovenop wordt er qua maat, schaal en

kleurpallet aansluiting gezocht met de Agniesebuurt. De derde laag bestaat uit middelhoogbouw. Ondanks deze driedeling van ruimtelijke componenten richt welstand zich op de integraliteit tussen architectuur, stedenbouw, landschap en duurzame systeemkeuzes. Daarnaast moet de ontwikkeling van ZOHO in ogenschouw genomen worden als de tweede linie van het beschermd stadsgezicht Noordsingel/Waterproject.

In het Zomerhofkwartier richt welstand zich met name op drie belangrijke aspecten: het omgaan met specifieke wederopbouwarchitectuur, de relatie met gebiedstype niet-planmatig en de verhouding met de skyline van de binnenstad. Ten aanzien van deze aspecten geldt dat het welstandsbeleid is gericht op het voortbouwen op de aanwezige rijkdom en niet zozeer op het conserveren van het verleden, hoewel dat laatste wel deel kan uitmaken van het welstandsbeleid. Bij vernieuwing bestaat de rol van welstand met name uit toetsing van de wijze waarop nieuwbouw 'zich gedraagt' in het betreffende straatbeeld en van de positie van nieuwe gebouwen in de verschillende ensembles waartoe ze kunnen behoren. Het gaat daarbij om de balans tussen verschil en overeenkomst in vorm, schaal en textuur.

Masterplan en bestemmingsplan

Het algemeen toetsingskader voor de ruimtelijke ordening en kwaliteit van het nieuwe ZOHO is het Masterplan waarin de algemene ambities en kaders van het integrale plan zijn vastgelegd, waarbij er speciale nadruk is gelegd op de achtergrond van het gebied, de uitgangspunten van ontwikkeling en onze visie op stedenbouw, openbare ruimte, klimaatadaptatie, mobiliteit, programma en de ontwikkelstrategie. Het Masterplan is het grondvest voor het nieuwe Bestemmingsplan ZOHO, waarin de juridische eisen van de toelatingsplanologie is beschreven.

Tevens zullen er per ontwikkelfase kavelpaspoorten worden vastgelegd die de ruimtelijke-programmatische kaders per ruimtelijke entiteit vormen, maar die voor de gehele samenhang aan het masterplan worden getoetst om de integrale ruimtelijke en programmatische kwaliteit te borgen. Voor de kavel 1.0 en 4.2 wordt het ontwerptraject eerder en zonder kavelpaspoort gestart.

Welstandsparagraaf ZOHO

Gezien de integrale benadering van de herontwikkeling van ZOHO is het van belang om een goede afstemming tussen de verschillende beleidsstukken (Masterplan, Bestemmingsplan en kavelpaspoorten) te borgen. De voor u liggende Welstandsparagraaf is dan ook een samenvatting en aanscherping van de beeldkwaliteitseisen uit het Masterplan, en dient als toetsingskader om de samenhang tussen stedenbouw, architectuur, (semi)openbare ruimte en de gezamenlijke gestelde ambities voor ZOHO als geheel te borgen.

02. Positionering



Wederopbouw



Brandgrens

In de Tweede Wereldoorlog werd Rotterdam zwaar getroffen. De gevolgen van het bombardement van 14 mei 1940 waren dramatisch. Naast de gehele stadsdriehoek werden ook omliggende wijken getroffen, waaronder het Zomerhofkwartier (onderdeel Agniesebuurt). Alleen aan de Noordsingel, de Almondestraat en in het Rottekwartier stonden nog enkele panden overeind.

Als gevolg van het bombardement waren honderden bedrijven in de binnenstad dakloos geworden. Voordat met de uitvoering van Witteveens plan kon worden begonnen, waren verspreid door het verwoeste gebied noodgebouwen gerealiseerd voor winkels, cultuur en bedrijven. Vrij snel na het bombardement had Witteveen een terrein aangewezen voor noodbedrijven in het Zomerhofkwartier. Getroffen ondernemers die voldoende financiële middelen hadden, werd de mogelijkheid geboden om hier voor een periode van tien jaar een tijdelijk onderkomen te bouwen. De zogenaamde kleinindustrie had behoefte aan deelbare industriegebouwen.

Om pragmatische redenen werden deze gebouwen op bestaande fundamenten van verwoeste panden gebouwd, waardoor het vooroorlogse stratenpatroon in grote lijnen gehandhaafd bleef. Om in de grote behoefte te kunnen voorzien werden de bogen van het Hofpleinviaduct eveneens in gebruik genomen voor de huisvesting van kleine bedrijven.



Wederopbouw

ZOHO ligt op een overgangsgebied in de stad, van de binnenstad naar 19e-eeuwse stadswijken. Het plangebied zelf is nu echter nog een rafelrand, door verschillende tijdsgewrichten ontstaan, en creëert een breuk in het stedelijk weefsel: de wederopbouw, als invulling van de leegte na het bombardement, lijkt abrupt in het plangebied beëindigd. De gaten die hierop overbleven, zijn tijdens de stadsvernieuwing alsnog ingevuld. Daardoor staan achterkanten van bedrijfsgebouwen tegenover kleinschalige sociale woningbouw, wordt de openbare ruimte gedomineerd door verharding die ondersteunend was in de logistiek en ligt het Cruyff Court verscholen tussen de hallen.

Bestaand



Voorstel tender



Voortbouwen op ZOHO



Het nieuwe ZOHO

Inpassing in en versterking van het bestaand stedelijk weefsel op deze kleinschalige plek is alleen mogelijk als we onze drie ambities slim stapelen en aan elkaar verbinden. Daarom hebben we ze vertaald naar drie duidelijk te onderscheiden lagen. De LAB laag staat voor het behoud van de identiteit van de bestaande bebouwing en de viering van de diversiteit aan functies, de LAND laag voor groene kwaliteit en het unieke woonmilieu met een knipoog naar de Noordsingel. De STAD laag vertegenwoordigt de verdichting van het gebied door de toevoeging van een gevarieerd woningbouwprogramma.



Continuïteit in het stedelijk weefsel

De morfologie van het Zomerhofkwartier wordt gedicteerd door het roerige verleden. Het bombardement op Rotterdam in de 2e wereldoorlog heeft de brandgrens (de rode lijn in de onderstaande afbeeldingen) gecreëerd tussen de fijnmazige stedenbouwkundige structuur van de Agniesebuurt en het huidige Zomerhofkwartier waarin allerlei kavelmatten en massa's voorkomen. Langs de Heer Bokelweg en de Schiekade voert de grootschaligheid van utiliteitsbouw de boventoon. De blokken van de wederopbouw kenmerken zich door een duidelijke voor- en achterkant. Daardoor ligt niet alleen het gehele ZOHO-gebied verscholen achter de grootschalige bebouwing van de Heer Bokelweg, maar ligt ook de binnenkant van ZOHO zelf verstopt achter gebouwen. Met het toevoegen van een nieuwe doorbraak in de Vijverhofstraat en een alzijdige bebouwing maken we het hart van ZOHO toegankelijk en aantrekkelijk. Zo ontstaat een nieuw buurtplein.



Versteving van het groen-blauw raamwerk

De oude Stadswijken hebben zich gevormd rondom het Singelplan van Rose. Binnen de buurten zelf is nauwelijks groen te ontwaren, een schril contrast met de Noordsingel als groene oase met een variëteit aan 19e-eeuwse bebouwing. Het bedrijventerrein van ZOHO kenmerkt zich vooral door een grote mate van verharding, waar alleen tussen de parkeerplaatsen bomen staan. De eerste stap naar het vergroenen van het gebied is gezet door de ZOHOcitizens, met hun initiatief parkeerruimte op te heffen ten behoeve van een regentuin. Een mooie impuls om de groene kwaliteit van de singels verder de wijk in te trekken en het begin van een verfijning van de van grootstedelijke singels naar een uitgebreid groen raamwerk met alle ruimte voor stadsecologie en klimaatadaptie. Het verwijderen van verharding ten behoeve van vergroening in de straten zetten we door. Daarnaast trekken we via het Almondepad het landschap naar binnen en breiden het met het vergroenen van de daken in het hart van ZOHO uit.

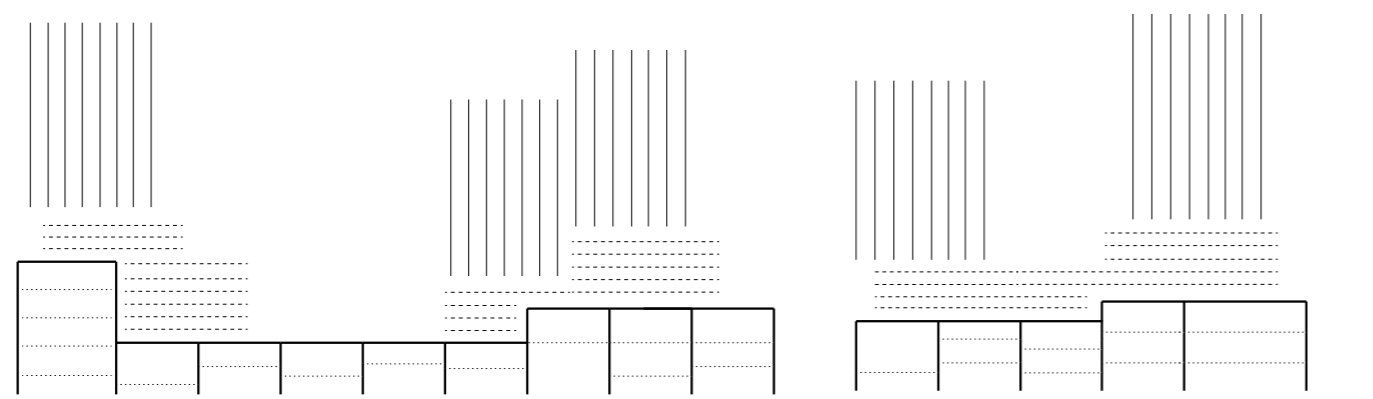


Een sociale functiemix

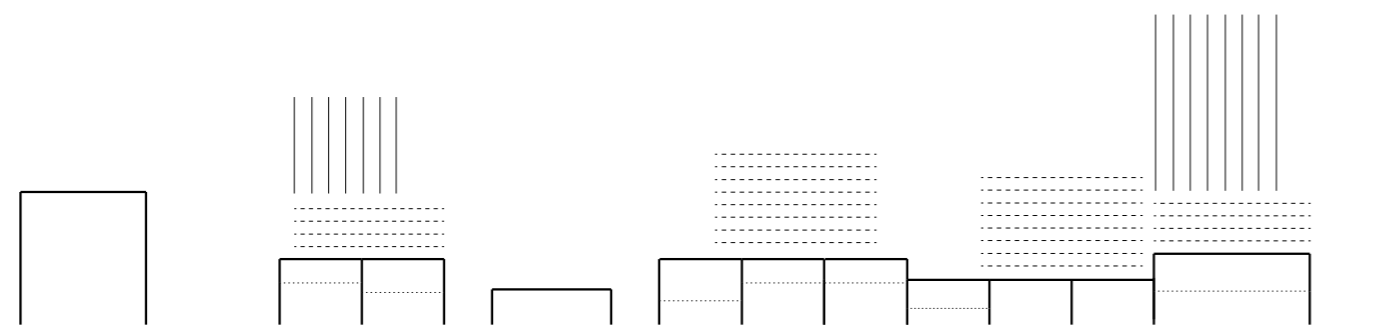
Het huidige ZOHO was grotendeels een monofunctioneel gebied, passend bij de wederopbouwgedachte van 'scheiding van functies': het bestaat geheel uit bedrijven. Wel is er, in een zoektocht naar meer speel- en sportplekken voor de Agniesebuurt, een Cruyff Court met wijkoverstijgende aantrekkingskracht geplaatst. De bottom-up periode van de ZOHOcitizens heeft, in combinatie met een uitdijende binnenstad, de eerste horecazaken naar het gebied getrokken. Het stedelijk leven verstomt er nog dikwijls, omdat woningen in het gebied ontbreken. Vooral de Schoterbosstraat en het Almondepad zijn nog steeds niemandsland in de stad. In ZOHO speelt het stedelijk leven zich op straat af. Om dat te bereiken voegen we niet alleen wonen toe aan het programma: we mengen ook het wonen met andere functies op het maaiveld.

03. Ruimtelijke principes

An architectural rendering of a modern multi-story building. The building features a prominent corner section with a grid of balconies, each with a dark railing. The lower levels of the building are more complex, with some sections featuring large glass windows and others with textured, possibly stone or brick, facades. There are several trees in the foreground and background, and a street with a few people and a car is visible at the bottom. The overall style is clean and contemporary.



Vijverhofstraat



Schoterbosstraat

1. De omgang met de bestaande identiteit

Het vasthouden van de identiteit en de energie die is ontstaan uit de spontane creatieve mix in het gebied vormt de basis voor de herontwikkeling, waarbij enkele cultuurhistorische waarden het uitgangspunt vormen en die behouden blijven:

- Behoud bestaande korrelgroottes en stedenbouwkundige structuren;
- Waar mogelijk hergebruik gebouwen en/of onderdelen, hergebruik mogelijke beeldbepalende elementen, zoals gebouwdelen en materialen;
- Ontwerp vanuit analyse bestaande situatie (LAB-laag)
- De immateriële waarde van het gebied, waar er zichtbaar een maakindustrie en innovatie voelbaar is.

2. Gelaagdheid voortbouwen op de bestaande identiteit

In ZOHO onderscheiden we drie op elkaar gestapelde ruimtelijke en programmatische identiteiten: lab-, land en de stads laag.

A. De LAB laag: het maaiveld, een wereld van experiment, in zowel de 'makers' die zich er vestigen als in de bijzondere woningen of voorzieningen. De typologie en beeldkwaliteit van de wederopbouw zijn hierbij het uitgangspunt. Het karakter bestaat uit utilitaire gebouwen, herkenbare, eerlijke en robuuste structuren, waarbij er ruimte moet ontstaan om te blijven experimenteren! Overgangsruidtes tussen privé en openbaar zijn hierbij een essentieel aandachtspunt.

B. De LAND laag: het landschap van de Noordsingel, die omhoogklimt, is een plek om tot rust te komen in de stad. Wonen aan het landschap in een architectuur, die traditioneel baksteen en vergroening mengt.

C. De STAD laag: de vooruitwijzing naar de binnenstad met volledige focus op wonen in een eigentijds gebouw, dat in uitstraling contrasteert met de daaronder gelegen LAND laag.

3. Verbondenheid

ZOHO is een intermediair tussen de stadswijken Agniesebuurt, Provernierswijk, Oude Noorden met de binnenstad. De LAB laag bouwt voort op de bestaande kwaliteiten van werken binnen de stad, de LAND laag haakt aan op de kwaliteiten van de Noorsingel, het Hofbogenpark, maar ook de fijnmazigheid en architectuur van de Agniesebuurt en de STAD laag verwijst naar de grootschaligheid van het Zadkine, Katshoek en vormt de intermediair tussen deze groetere stedelijke entiteiten en de binnenstad. Desalniettemin is het nieuwe ZOHO vooral van belang op stadswijkniveau.

4. Duurzaam & veerkrachtig

Doelstelling van het Zomerhofkwartier is om een inclusief stuk stad te worden, waarbij ruimtelijke en programmatische kwaliteit hand in hand gaan met innovatieve concepten t.a.v. mobiliteit, vergroening, energie en maatschappelijke betrokkenheid.

Planopbouw & principes



LAB

De LAB laag is de basis van het plan. De LAB laag conformeert zich in korrelgrootte, structuur en programma aan de huidige identiteit: hier gaan werken, cultuur en horeca hand in hand en wordt wonen als nieuwe component toegevoegd. De bestaande rooilijnen worden gehandhaafd. De wederopbouwlaag zorgt voor continuïteit in het gebied en de gebouwen worden alzijdigheid. Langs de Zomerhofstraat en de Vijverhofstraat manifesteert de LAB laag zich in stedelijke straten met brede stoepen waar auto's en fietsers welkom zijn. Hier vindt de stedelijke levendigheid plaats: grote korrel, rauwe structuren, open lobby's en entrees, werkplaatsen, horeca, vrije tijd en op de stad georiënteerde bedrijven. Hier presenteert ZOHO zich aan de stad en maakt het tegelijkertijd een welkom gebaar naar binnen toe.

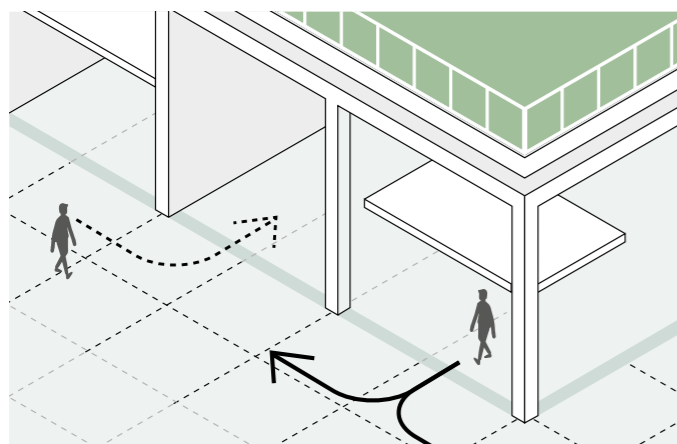
Aan de binnenzijde vertaalt de structuur en transparantie van de LAB laag zich juist als basis voor een hechte buurt. De LAB laag dient als overgangszone tussen privé en publiek: dankzij zowel de hoge plinten met grote werkdeuren als de plinten met terugliggende gevels, ontstaat er vanzelfsprekende relatie tussen de straat en de bebouwing. De basis voor stedelijke ontmoeting in ZOHO wordt hier gelegd.

De bestaande percelering blijft in de LAB laag intact, behalve op kavel 1.0. Daar wordt, zonder afbreuk te doen aan de eenheid in architectuur, een grotere afwisseling van functies geïntroduceerd, met name om een bijdrage aan de diversiteit van functies te leveren. De nieuwbouw in de LAB laag toont een middelgrote verkavelingsopzet, passend bij de basismaat van de wederopbouwkvavels.

LAND

De LAND laag is het semi-openbaar daklandschap en fungeert als intermediair tussen de Agniesebuurt, de Noordsingel en het Hofbogenpark. De inrichting is tevens een serieuze groene woonconditie voor (grondgebonden) wonen. De woningen hebben een directe relatie met het groene tweede maaiveld. De woningen worden opgetrokken uit een eigentijdse baksteenarchitectuur verwijzend naar het Oude Noorden en de Agniesebuurt. Er moet een buurtgevoel en een vorm van gemeenschap ontstaan, maar informeel onderdeel van de stadsbuurten rondom. Het dakpark vormt hiermee een groene long in een verstedelijkt gebied. Dit getuigt zich door haar ecologische waarde. Tevens speelt het dakpark een significante rol in de waterhuishouding van het plangebied.

De LAND laag kent een gradiënt in zijn volumetrie en verschijningsvorm van Vijverhofstraat naar Noordsingel. Aan de Vijverhofstraat zien we abstracte sculpturale gebouwmassa's met een informeel karakter en een geterrasseerde opbouw. Richting de Noordsingel (de strook tussen Almondestraat en Schoterbosstraat) worden de volumes statiger en formeler, maar kennen wel verspringingen en/of set backs. Dit verschil uit zich niet alleen in de mate van sculpturaliteit, maar kan zich ook uiten in de geleding en het ruimtelijke principe van de buitenruimten.



verloop bouwhoogtes



In de grotere landblokken aan de Vijverhofstraat kent de architectuur een dynamische ritmiek en geleding en met een meer abstractere detaillering, de buitenruimte zijn altijd geterrasseerd en onderdeel van de sculpturale volumetrie. In de Schoterbosstraat en Almondestraat gaan de bouwblokken over in een grotere schaal, maar zal juist de kwaliteit fijnzinniger worden en meer refereren aan een klassieker verdeling. In deze zone is de sculpturaliteit met set backs statiger, waarbij uitkragende balkons als significant onderdeel van de architectuur (binnen de rooilijn) zijn toegestaan. De architectuur heeft een mate van verfijning refererend aan die van de Noordsingel.

STAD

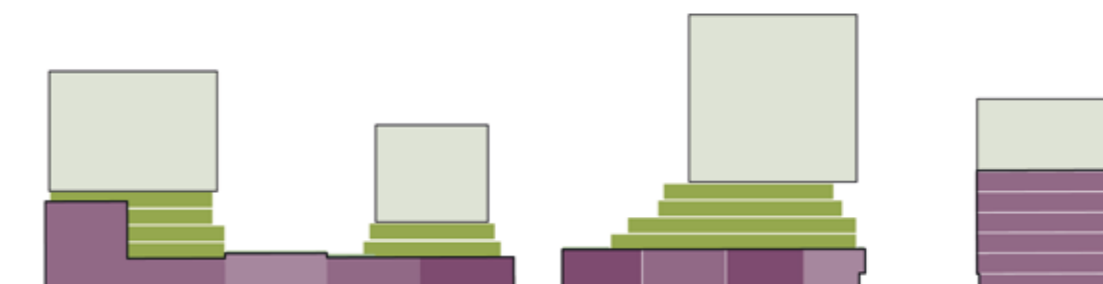
De STAD laag refereert aan het hoogstedelijke Rotterdamse centrum met de introductie van een nieuwe tussenmaat met ruim opgezette stadsblokken, waarin verschillende woonvormen mogelijk zijn. Een slimme inzet van de drie lagen zorgt voor een goede overgang tussen de binnenstad en stadswijken met respect voor het wederopbouwverleden. De blokken vormen een intermediair tussen de schaal van de stadswijken en de hoogbouw van de binnenstad.

De incidentele grote bouwhoogtes (tot max. 50m) komen aan de Hofbogenszijde, gerelateerd aan de grote architectonische ensembles, zoals het Zadkine en Katshoek. Trapsgewijs in ruime stappen zal de bebouwing richting de Noordsingel in hoogte afnemen, om een overgang met de 19e-eeuwse stadswijk te maken.

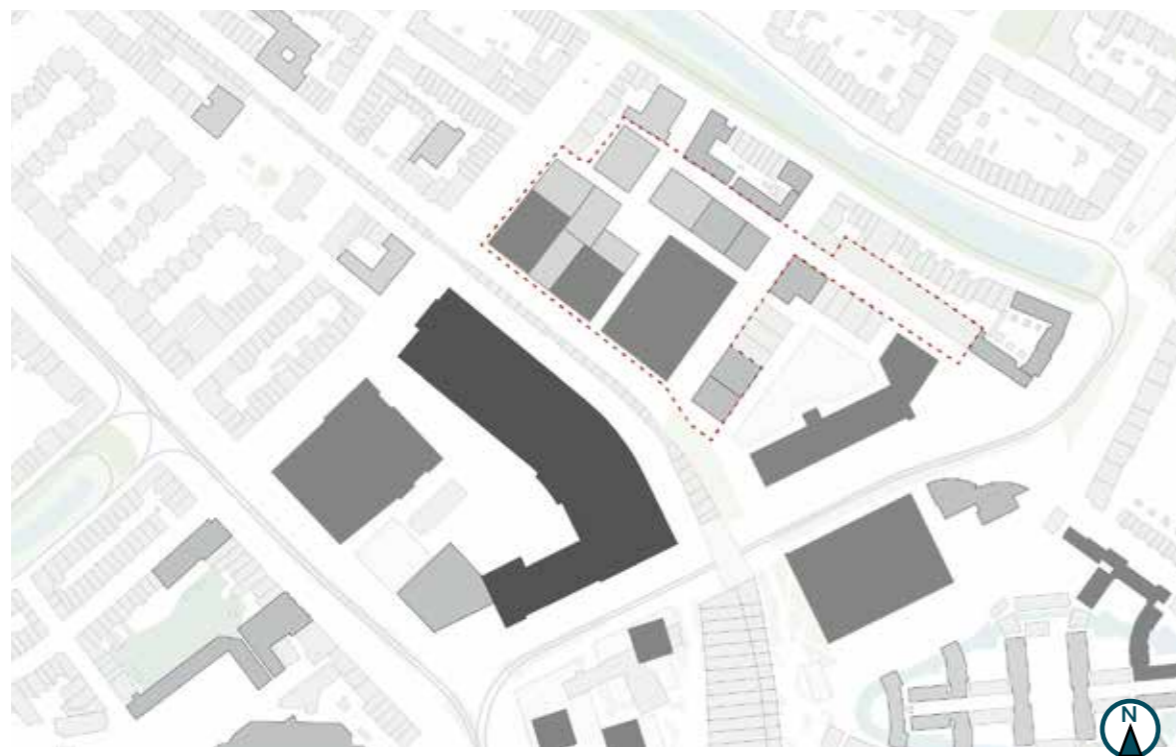
Openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte blijft grotendeels ongewijzigd, behalve de nieuwe doorsteek vanuit de Vijverhofstraat naar het nieuwe Zomerhofplein. De binnenzijde (verlengde Agnieseestraat, Schoterbosstraat, verlengde Almondepad, de nieuwe doorsteek en het nieuwe Zomerhofplein) worden volledig voetgangersgebied en dus auto- en fietsvrij. De ruimte voor de auto in de openbare ruimte wordt teruggedrongen ten gunste van meer groen en verblijfs- en speelplekken.

ZOHO intensiveert, dat vraagt om een buitenruimte die voor veel doelgroepen en activiteiten een ontmoetingsplek is. Zo zijn er 'de makers' die de stoepen innemen en experimenteren met nieuwe inrichtingen. Er zijn jongeren die sporten en horecabezoekers die op straat vertoeven. Straks komen daar de gezinnen bij, die "mede-eigenaar" worden doordat ze letterlijk aan de straat wonen.



Identiteit behouden & aansluiting context



Bestaande kavels als uitgangspunt

De rijkdom aan kavelgrootte in het bestaande gebied geeft de kans om een hoge mate van diversiteit in het gebied te realiseren. Met deze bestaande korrels als uitgangspunt behouden we een groot deel van de ruimtelijke identiteit van het gebied. De bestaande percelering en hoogtes worden vastgezet in de LAB laag. Dit laat geen flexibiliteit toe. Wel kunnen die kavels, afhankelijk van hun grootte, worden opgetopt met een LAND laag en/of een of twee nieuwe stadsblokken.

Stapsgewijs aansluiten

Door het gebied in drie zones te verdelen, ontstaan er heldere tredes om de overgang van de lage 19e-eeuwse stadswijken naar de hogere bebouwing aan de stadsboulevards te maken. We bieden in de STAD laag ook de meeste flexibiliteit: zo kunnen we op zorgvuldige wijze zoveel mogelijk programma richting de binnenstad positioneren. Doordat sprake is van een maximaal programma, zal dat middels de 'wet van de communicerende vaten' leiden tot meer lucht aan de zijde van de stadswijken. Dat geeft op zijn beurt weer meer ontwerpruimte op de specifieke situaties aldaar en het beperken van de impact op de laagbouw milieus.

LAND laag als horizontale en verticale verbinder

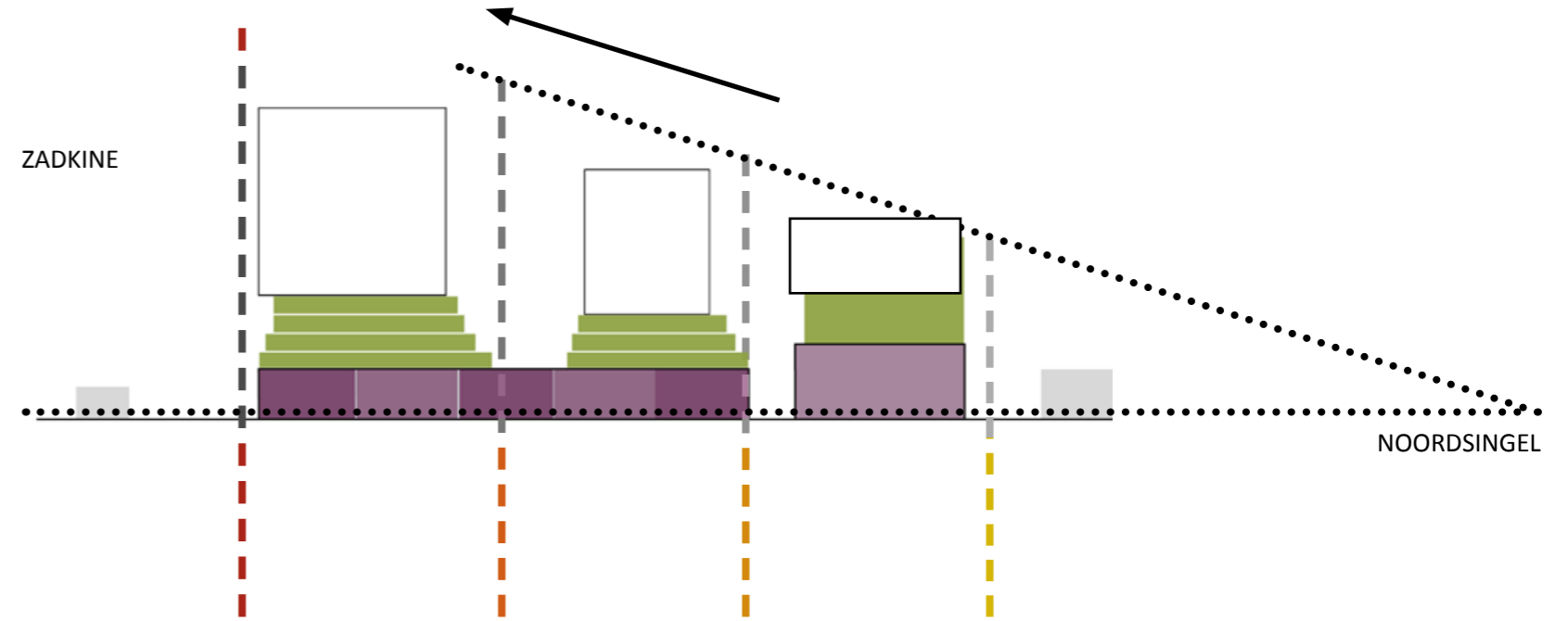
De LAND laag vormt het groene cement, dat dankzij enige flexibiliteit de LAB en de STAD laag en tussen ZOHO en de stadswijken aan elkaar verbindt. Verticaal zorgt het voor goede verhoudingen tussen het basement van de LAB laag en de torens van de STAD laag, zodat op elke kavel een goed ensemble ontstaat. Horizontaal trekt het de 19e-eeuwse stadswijken het plan in en vormt het een stuk herkenning, maar verbindt het ook de daken van de LAB laag, waardoor er een nieuw samengesmolten landschap ontstaat, waartoe alle bewoners toegang hebben.

STAD

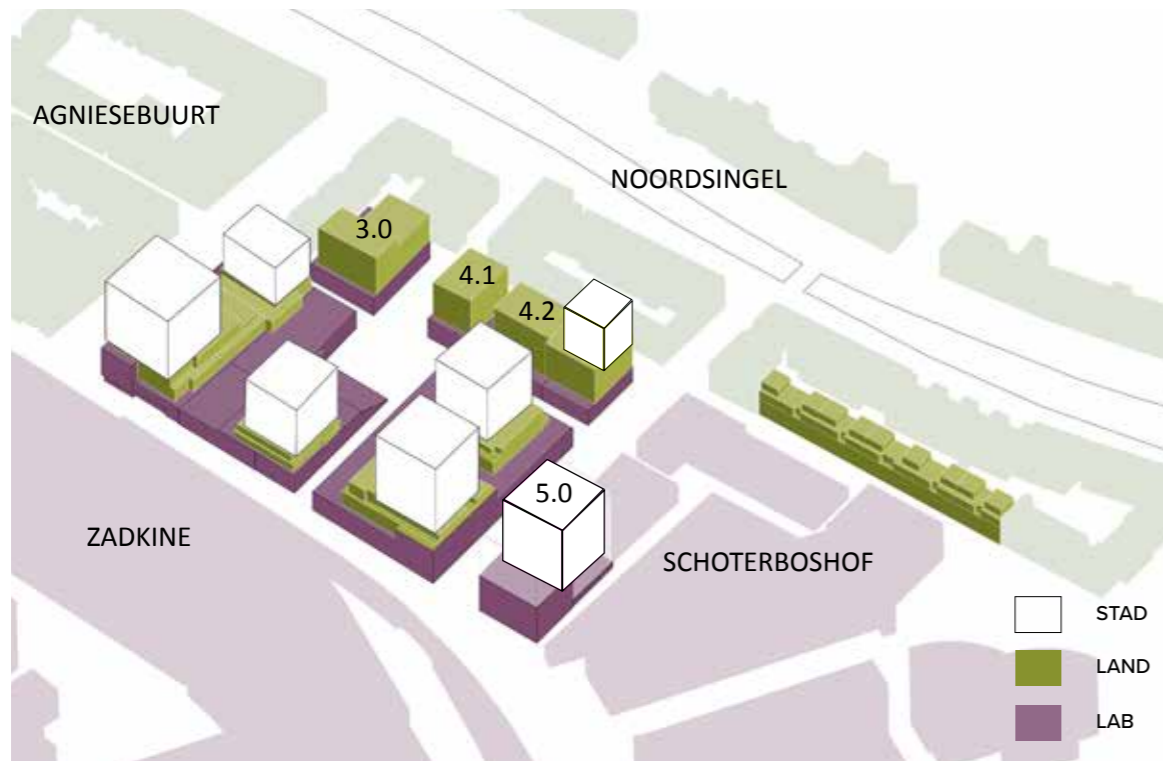
De STAD laag refereert aan het hoogstedelijke Rotterdam met de introductie van een nieuwe tussenmaat met ruim opgezette stadsblokken, waarin verschillende woonvormen mogelijk zijn. Een slimme inzet van de drie lagen zorgt voor een goede overgang tussen de binnenstad en stadswijken met respect voor het wederopbouwverleden. Door deze driedeling in het plangebied kunnen de incidentele maximale hoogtes van circa 50 meter, die refereren aan de schaal van de binnenstad, in treden van ca. 10 meter terugbrengen naar de bouwhoogtes van de 19e-eeuwse stadswijk. In die aftrapping zijn de LAND en STAD laag vervormelijk, terwijl de LAB laag constant blijft. Voor een goede overgang zal een deel van de stadsblokken tegen het Oude Noorden ook helemaal weggelaten worden.



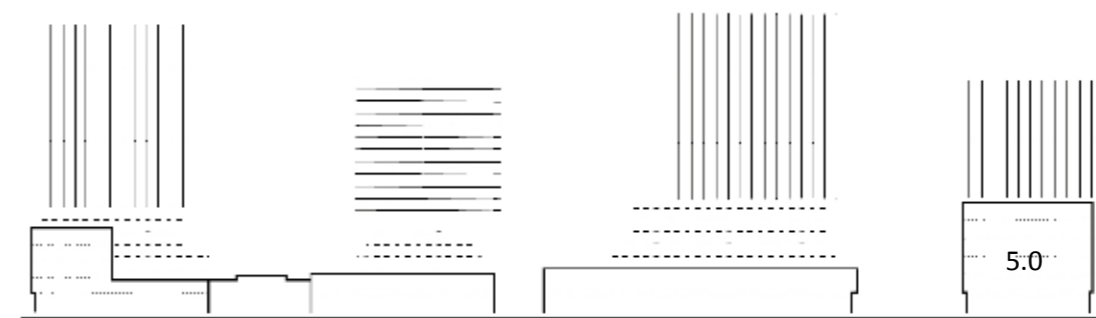
Verloop bouwhoogtes



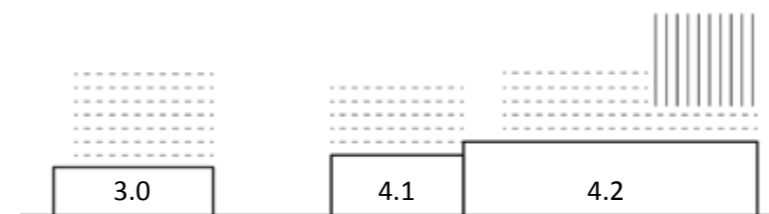
Verloop bouwhoogtes gezien vanaf Zomerhofstraat



Kavels 3.0, 4.1 en 4.2 verhouden zich tot de Noordsingel

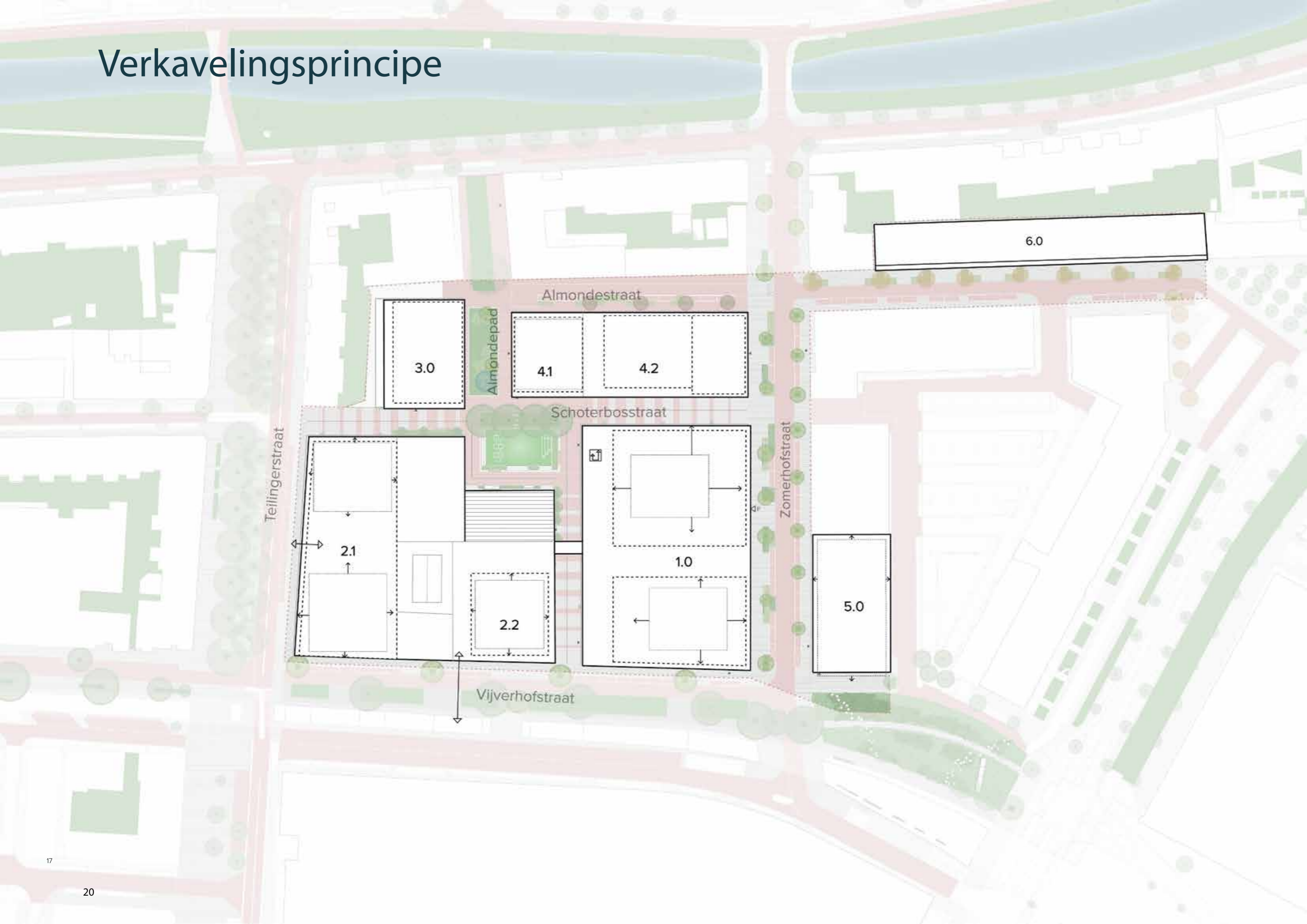


Schematische weergave planopbouw, gezien vanaf Vijverhofstraat



Schematische weergave planopbouw, gezien vanaf Schoterbosstraat

Verkavelingsprincipe



Dakpark



04. Wederopbouw



Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier

In opdracht van Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam is aan Wijnand Galema Architectuurhistoricus gevraagd een cultuurhistorische verkenning uit te voeren naar het Zomerhofkwartier in Rotterdam. Dit gebied werd grotendeels verwoest tijdens het bombardement van mei 1940. De wederopbouw kwam echter pas in de jaren zestig van de vorige eeuw op gang. In de periode tussen het bombardement en het in 1960 vastgestelde Wederopbouwplan Zomerhofkwartier werd het gebied tijdelijk ingericht met noodbebouwing voor bedrijven en vond een enkele kerk of kantoor hier een plek. De geplande, maar nooit gerealiseerde aanleg van een nieuwe spoorlijn en een invalsweg voor autoverkeer hielden de ontwikkeling van het gebied jarenlang in hun greep. In de periode van de stadsvernieuwing werden de laatste lege plekken bebouwd.

Het hart van het gebied wordt gevormd door een binnenstedelijk bedrijventerrein met een mix van kantoren, groothandel, opslag en kleine industrie. Daaromheen bevinden zich scholen, kerken en enkele woningbouwprojecten. Vanaf de jaren negentig raakte het Zomerhofkwartier in verval. De oorspronkelijke bedrijven trokken weg en door de aanleg van de spoortunnel raakte het gebied verder geïsoleerd van de binnenstad. Rond de eeuwwisseling vindt een kentering plaats.

Woningbouwcorporatie Havensteder en de gemeente kopen vastgoed op met het idee woningbouw te realiseren. Door de economische (banken) crisis zijn deze plannen verlaten en in plaats daarvan is een proces van geleidelijke transformatie ingezet. Een aantal kantoorgebouwen werd omgetoverd tot verzamelgebouwen voor de creatieve industrie. Als gevolg van deze nieuwe inzichten over stadsontwikkeling, waarin de bestaande structuur, bebouwing en lokale initiatieven veel meer als vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen worden gezien, ontstond de behoefte aan een uitgebreide cultuurhistorische verkenning.

Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het Zomerhofkwartier een voor de wederopbouw van Rotterdam bijzondere ontstaansgeschiedenis heeft, waarin verschillende ideeën over de invulling van het gebied elkaar opvolgen. Het gebied kent drie dominante tijdslagen: vooroorlogse infrastructuur van water en spoor, wederopbouwarchitectuur van bedrijven en scholen en woningbouw uit de stadsvernieuwingperiode. Dit heeft geresulteerd in een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld met opvallende contrasten en soms harde confrontaties van tijdslagen.

De huidige identiteit als uitgangspunt

Doelstelling van het nieuwe ZOHO is om de bestaande structuur, bebouwing en lokale initiatieven als vertrekpunt te nemen, zodat het unieke karakter, de creatieve sfeer en de ongepolijste identiteit onderdeel is van de herontwikkeling. De combinatie van de karakteristieke uitgangspunten van de wederopbouwarchitectuur in de LAB laag met de nieuwbouw die daarboven wordt gerealiseerd, geeft het gelaagde stedenbouwkundig ontwerp van het toekomstig ZOHO zijn kracht. Ook het huidige gebruik en het type bedrijvigheid, dat uitdaagt tot het ontplooiën van creatieve initiatieven, vormt een wezenlijk onderdeel van het nieuwe ZOHO.

De toevoeging van nieuwbouw op de bestaande panden is een complexe operatie, waarbij er zorgvuldig moet worden gekeken naar de karakteristieken van zowel de stedenbouwkundige als architectonische structuur van de verschillende eenheden in het gebied, om zodoende een passend ruimtelijk antwoord te formuleren.

De relatie tussen de gebouwdelen, de programmatische invulling en de overgang naar de straat moeten samen het verhaal van het Zomerhofkwartier vertellen.

Analyse per pand

In de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier zijn het Gele en Glazen gebouw aangewezen als beeldbepalend, en het Blauw-wittegebouw als beeldondersteunend. Dit vraagt om een zorgvuldige ontwerphouding. Het nieuwe ontwerp moet worden gebaseerd op een grondige analyse per pand, die de volgende aspecten moeten verduidelijken:

- De stedenbouwkundige positionering in het geheel;
- De architectonische kwaliteiten: structuren, dimensionering, geleding en detaillering;
- De wijze waarop het pand wordt gebruikt;
- De fysieke (on)mogelijkheden i.r.t. land en stadslaag;
- Wat wordt er behouden, wat wordt er hergebruikt.

Deze aspecten vormen de aanleiding voor en worden vertaald in het nieuwe ontwerp. Per pand wordt vastgesteld of, en in hoeverre (of deels) behoud mogelijk is. Behoud van het oorspronkelijke karakter is het uitgangspunt en waar kansen ontstaan voor het maken van verbeteringen zullen deze worden doorgevoerd.

Bij de ontwikkeling van braakliggende kavels wordt nieuwbouw toegepast, op basis van het LAB/LAND/STAD concept. Hierbij gelden voor de plint strikte eisen geformuleerd vanuit de zakelijke wederopbouwarchitectuur, zoals omschreven in het hoofdstuk Beeldkwaliteitsplan.



Waardevolle gebouwen:

1. Glazen Gebouw
2. Blauw-wittegebouw
3. Gele Gebouw

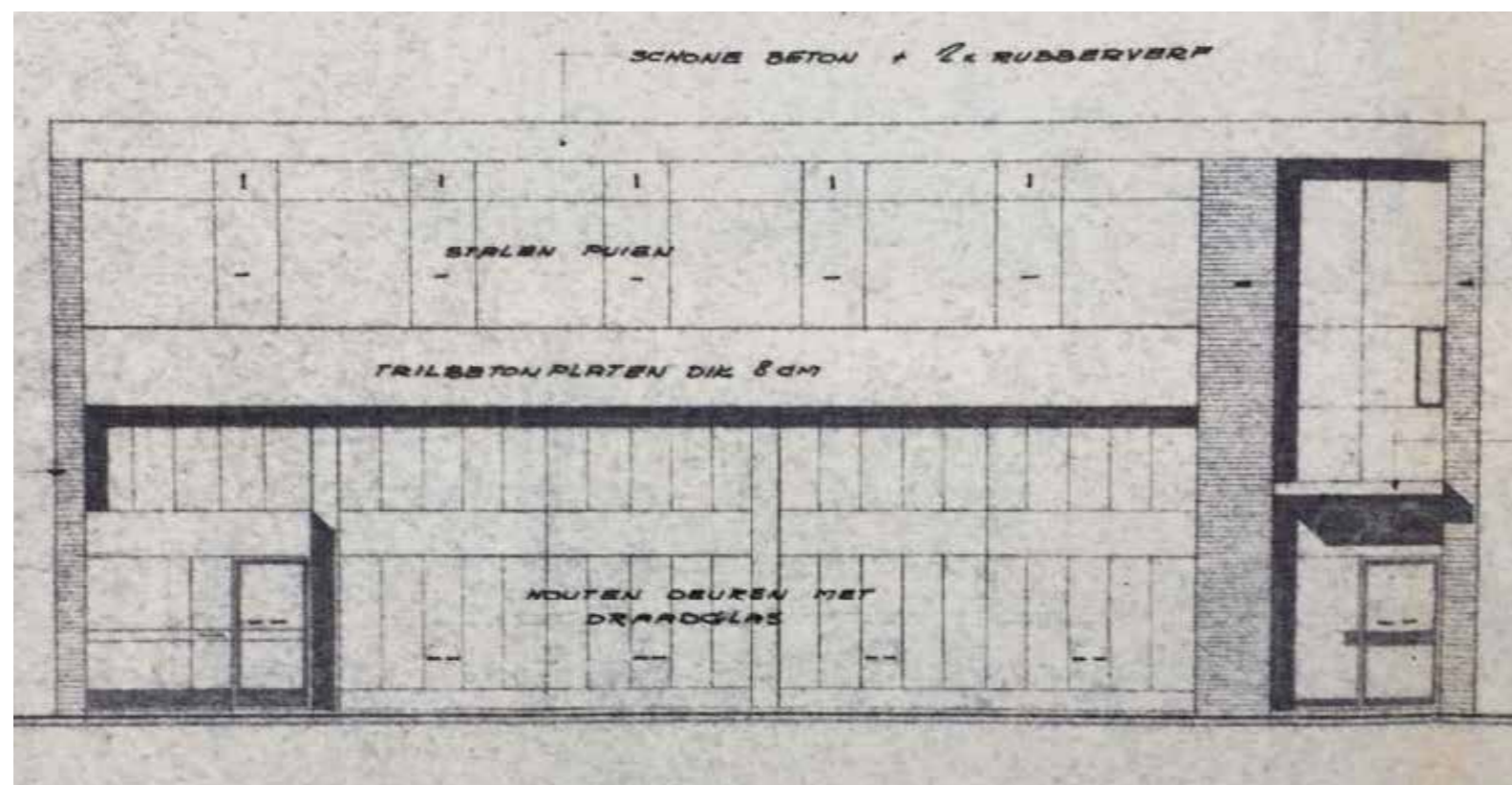
Gebiedskenmerken

Kenmerkend voor het gebied

Het ensemble van gebouwen aan de Zomerhofstraat en de Vijverhofstraat laat een variatie aan bedrijfsgebouwen zien in een perceelsgewijze structuur met relatief kleine korrelgrootte. Dit geeft een evenzo gevarieerd gevelbeeld van individuele gebouwen in een typisch wederopbouwwoonwoning, bestaande uit eenvoudige constructies van beton met weefgevels met vullingen van baksteen, kunststeen of puien in hout of staal, bandgevels met een horizontale geleiding van raamstroken en borstweringen, of vliesgevels van staal en glas.

De plinten hadden oorspronkelijk zoveel mogelijk representatieve ruimtes, hetgeen het industriële karakter aan de straat enigszins verzachtte. De ontsluiting van werkplaatsen en distributie van goederen vond plaats aan de achterliggende expeditiehoven. De gevels hebben hier een sober en utilitair karakter. Het pand van Vijverhofstraat 45 is een typisch voorbeeld van deze typologie.

Bron: CV Zomerhofkwartier 2018



Afwisseling grote ensembles, kleinere wederopbouwarchitectuur grenzend aan de fijnmazige Agniesebuurt en het Oude Noorden



Kenmerken Gele Gebouw

Kenmerkend voor het gebied

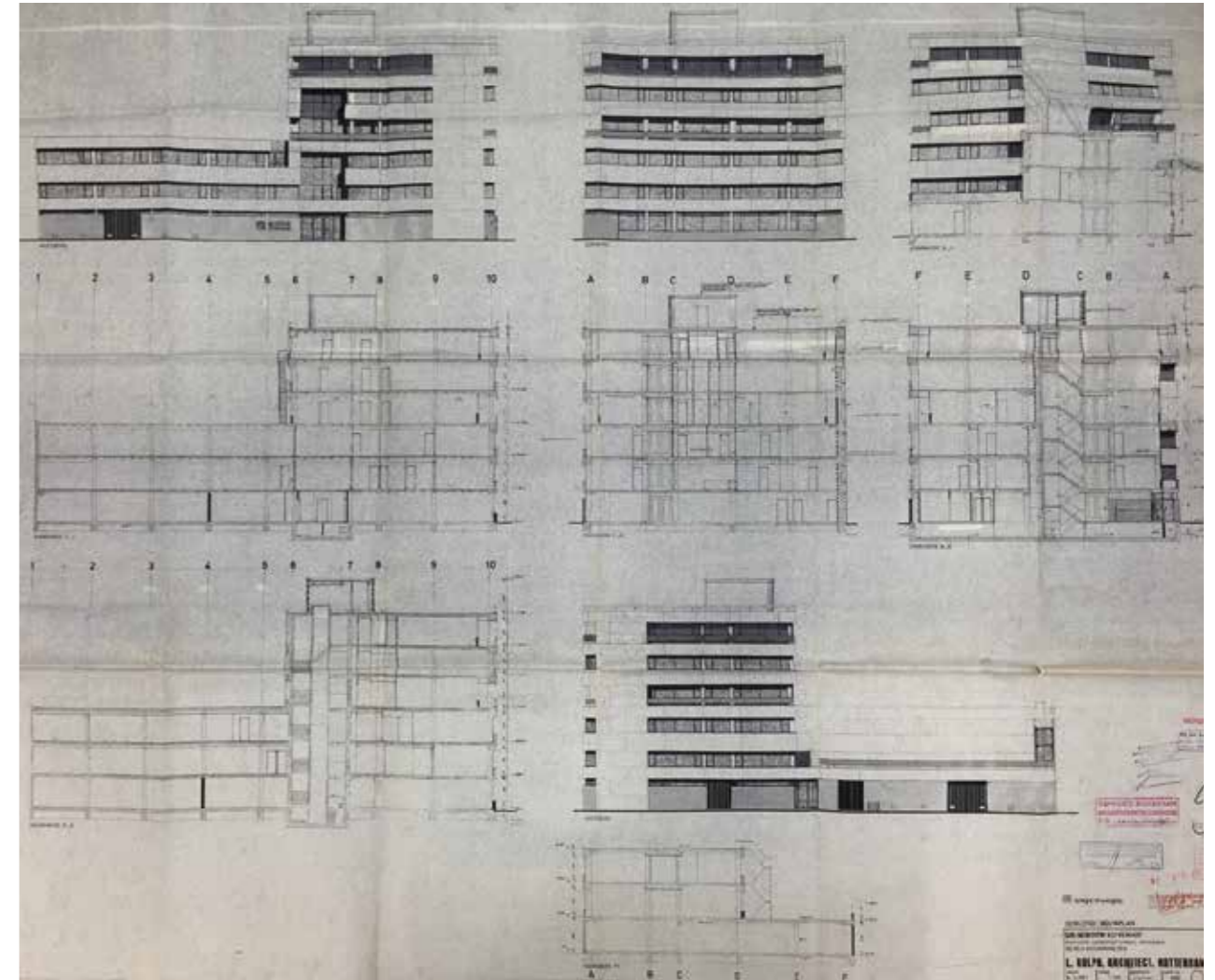
Het Gele gebouw vormt een belangrijke schakel in de stedenbouwkundige opzet voor het gebied, tussen het grootschalige Katshoek aan de Heer Bokelweg en het kleinschalige karakter van de Zomerhofstraat. Waalveem, zijn oorspronkelijke benaming, heeft aan de Vijverhofstraat een unieke tussenmaat van zes bouwlagen en in aansluiting op de omringende panden aan de Zomerhofstraat drie bouwlagen.

Kenmerkend aan het gebouw

De gevels zijn rondom opgebouwd uit twee elementen: borstweringen van grintbeton en diepliggende, doorgaande vensterstroken van aluminium kozijnen. Door deze te stapelen is een 'spekkoek' van horizontale lagen ontstaan, waarin enkele afwijkingen voor onderbrekingen en sculpturaliteit zorgen.

Op de overgang van het lage naar het hoge bouwdeel wordt het trappenhuis gemarkeerd door een verdiept liggende, verticale raamstrook. De sculpturaliteit wordt verder versterkt door het spel van onderbroken en verspringende borstweringen. De begane-grondgevel is rondom in donker metselwerk uitgevoerd, met aan de Vijverhofstraat grote etalagevensters.

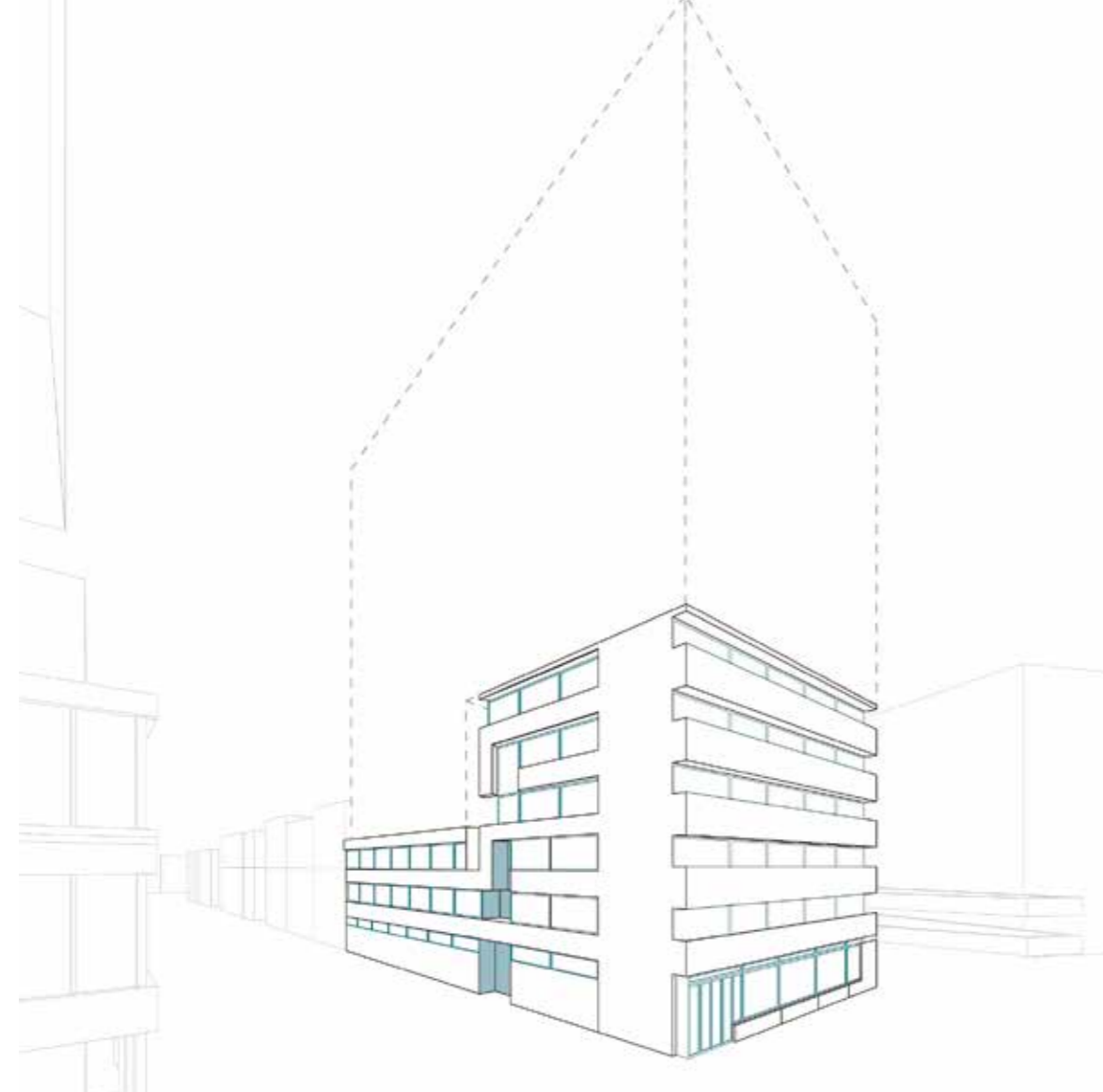
Bron: CV Zomerhofkwartier 2018



Gele Gebouw

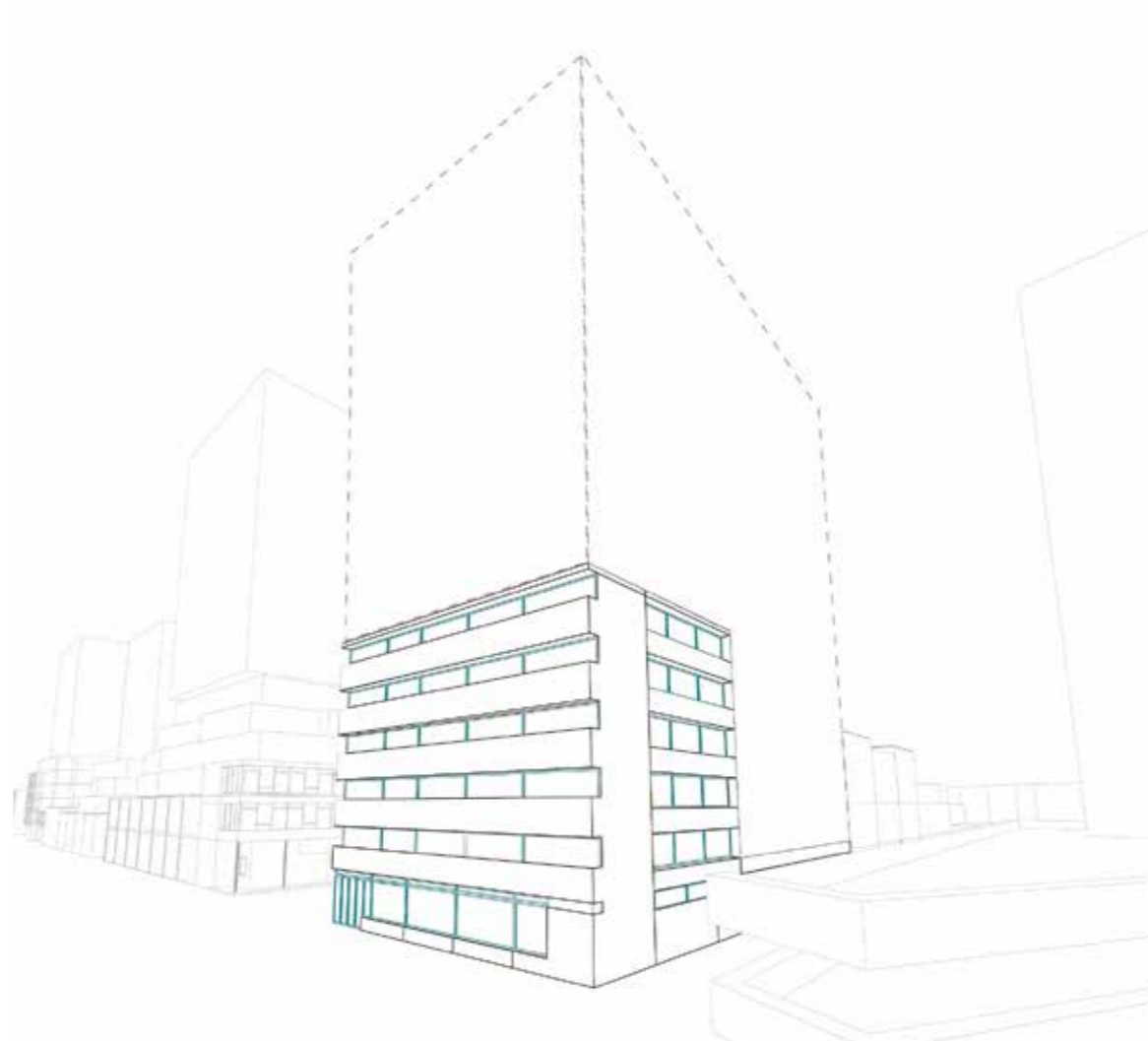
De kenmerkende kop van het Gele gebouw vormt de eerste aanblik van ZOHO vanuit de Heer Bokelweg en dat blijft zo: het Gele Gebouw blijft in zijn huidige vorm, plasticiteit en materialisatie behouden. Uiteraard dienen gevel en interieur gerenoveerd en gemoderniseerd te worden om aan de hedendaagse maatstaven te voldoen. Dit is mogelijk met behoud van het bestaande gebouw en dat is daarmee het uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze kavel.

De ontwikkeling van ZOHO betekent een verandering van de stedelijke context waarin het Gele gebouw zich bevindt. In de komende jaren gaat er behoorlijk wat gebeuren. Zo zal de STAD laag van kavel 1.0 een hoogte bereiken van circa 50 meter en ook bij het Katshoek zijn er plannen voor hoogbouw. In deze veranderende context zal de positie van het Gele gebouw heroverwogen moeten worden. Een mogelijkheid hiervoor is het toevoegen van een hoogteaccent, waarbij het karakteristieke silhouet als zodanig herkenbaar blijft. Door de bouwvelop ruim op te stellen, houden we ruimte voor een breed palet aan mogelijkheden van dit accent, die gezamenlijk



tussen de gemeente, ontwikkelcombinatie en ECHO als stedenbouwkundig adviseur onderzocht zal worden. Hiervoor worden verschillende ontwerpessies georganiseerd. Het selectieproces van de architect zal ook in gezamenlijkheid plaatsvinden.

De kantoorfunctie in het huidige Gele gebouw wordt mogelijk behouden. Daarom ligt het realiseren van aanvullende kantoorruimte in het nieuwbouwvolume voor de hand. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met een hotelfunctie, in gezamenlijkheid met de gemeente zal dit nader onderzocht worden. Het mogelijke nieuw toe te voegen volume dient uiteraard, in verschijning en programma, complementair te zijn aan het Gele Gebouw. Om tot een gedragen ontwerp te komen, zal een architectenselectie worden uitgeschreven die ervoor moet zorgen dat er een balans ontstaat tussen de stedelijke inpassing en met respect voor het bestaande gebouw. De hieronder getoonde afbeeldingen laten de ruimte zien waar nieuwbouwprogramma geplaatst kan worden. Het is een zoekgebied en zal niet volledig bebouwd worden.



Kenmerken Blauw-witte gebouw

Kenmerkend voor het gebied

Het Blauw-witte gebouw vormt een grote formele straatwand aan de Zomerhofstraat. De diversiteit komt voort uit de verschillende invullingen in de terugliggende begane grond, een wisselende overgangszone. Aan de Zomerhofstraat ligt het hoogste bouwdeel van drie bouwlagen, de aansluiting tussen de tweelaagse bedrijfsbebouwing aan de Vijverhofstraat en het Waalveem en Katshoek.

Kenmerkend aan het gebouw

De gevels van het voorgebouw zijn rondom met sierbetonnen elementen bekleed. Vanaf de hoek aan de Vijverhofstraat tot bijna de gehele lengte aan de Zomerhofstraat is de begane grond teruggelegd achter de kolommen. Op de plek van de etalagepuien bevonden zich oorspronkelijk garagedeuren. De hoofdentree in het midden heeft een naar voren uitspringend tochtportaal met natuurstenen kader. Doordat het hele gebouw is overgeschilderd, valt de originele geleding van het gebouw minder op: de teruggelegde gevel lijkt mee te doen met de verdiepingen. Dit is jammer, omdat deze teruggelegde gevel oorspronkelijk een andere functie had, maar ook veel functiemogelijkheden creëert. Op de verdiepingen zijn de hoge, doorlopende raamstroken, uitgevoerd in stalen puien en penanten, overhoeks doorgezet tot halverwege de zijgevels.

Bron: CV Zomerhofkwartier 2018

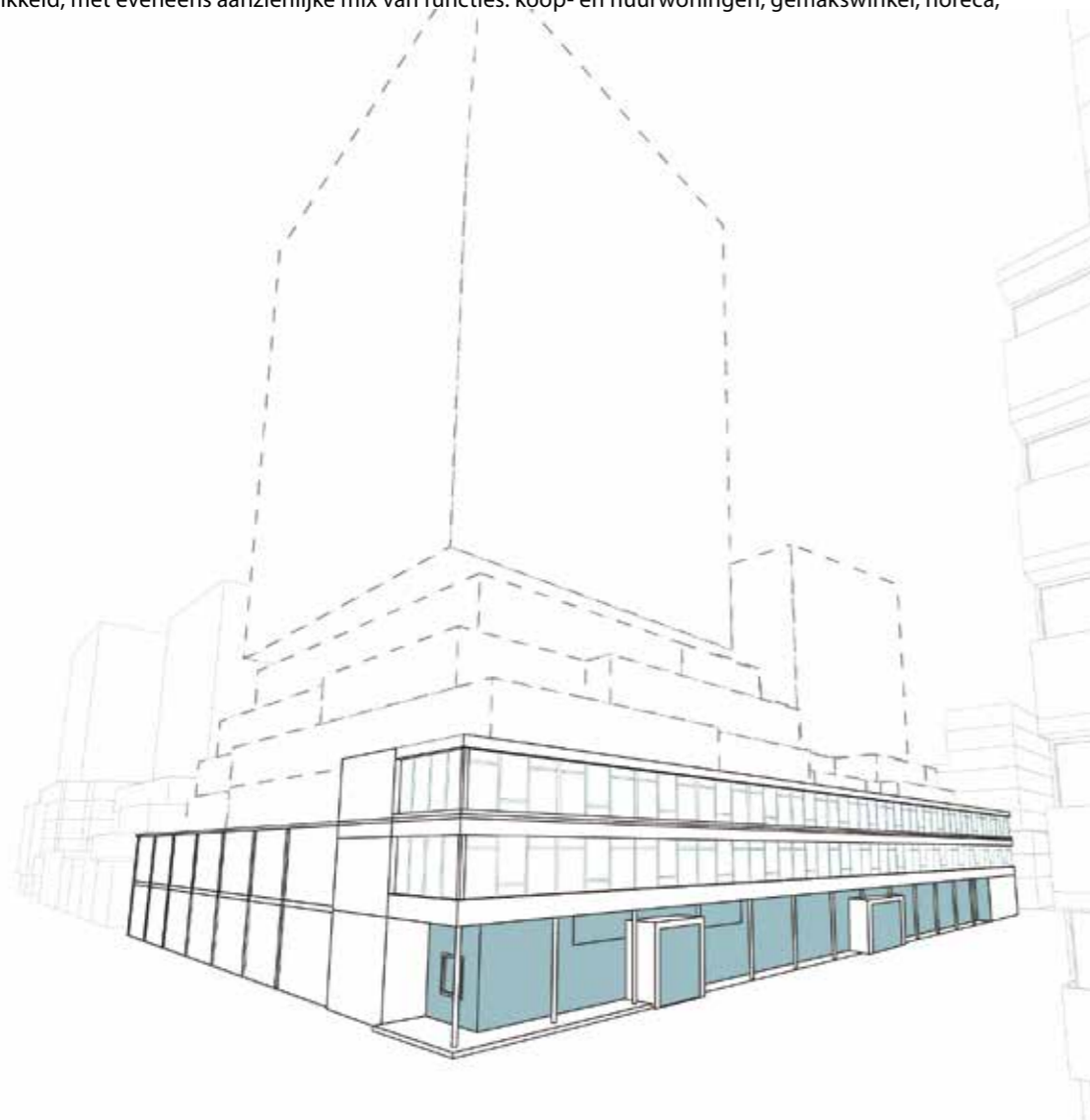


Blauw-witte gebouw

Het Blauw-witte gebouw zal voor menig gebruiker en bezoeker van ZOHO als zeer herkenbaar worden ervaren: wie de gevel ziet, is aangekomen in ZOHO. Hoewel in de cultuurhistorische verkenning niet bestempeld als beeldbepalend, is het gebouw een in het oog springend object door de spontane en creatieve expressie op de gevel. Deze spontane toe-eigening is een wezenlijk kenmerk van het huidige en toekomstige ZOHO.

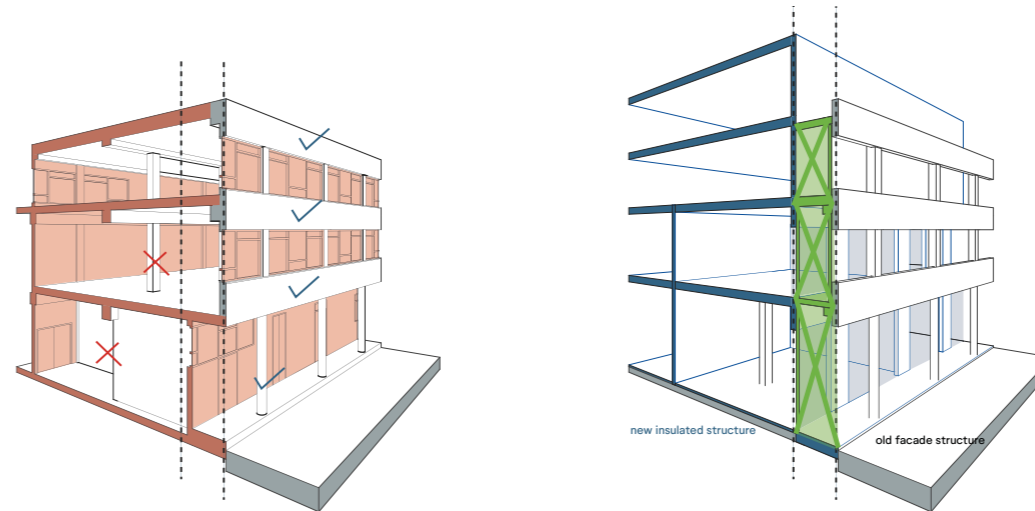
Het oorspronkelijke gebouw is gerealiseerd om de Rotterdamsche Coöperatieve Broodbakkerij en Verbruiksvereniging 'Vooruitgang', de Co-op bakkerij, te huisvesten. De kern van coöperatief ondernemen is dat de leden de samenwerking opzoeken om zo meer te bereiken dan ieder voor zich. Voortbordurend op deze oorspronkelijke functie krijgt het (deel)mobiliteitsconcept een plekje in het nieuwe gebouw en speelt ontmoeten een belangrijke rol in de collectieve huiskamer.

Op de kavel van het Blauw-witte gebouw wordt het grootste programma van de hele gebiedsontwikkeling ontwikkeld, met eveneens aanzienlijke mix van functies: koop- en huurwoningen, gemakswinkel, horeca,



maak- en werkvoorzieningen én een parkeergarage moeten allemaal op deze kavel ingepast worden. Door de programmaomvang, functiemix en de complexe draagstructuur van het één op één behoud van het gebouw niet mogelijk. Gezien de waarde van de kenmerkende blauwwitte gevel aan de Zomerhofstraat, wordt deze op een alternatieve manier in stand gehouden.

De uitstraling van het blauwwitte gebouw wordt in stand gehouden door behoud van de compositie en originele geleding van het gebouw: een teruggelegde gevel met kolommen in de rooilijn op de begane grond en daarboven twee verdiepingen. De gevel is opgebouwd uit horizontale stroken van glas en sierbetonnen borstweringen. De betonnen elementen zullen worden gedemonteerd en teruggebracht in de nieuwbouw. Vanuit de circulaire gedachte en -ambitie zal het materiaal dat vrijkomt bij de sloop van de rest van het pand worden verzameld en hergebruikt. Zo zullen de herkenbare ZOHO letters op het dak van het Blauw witte gebouw ook in het nieuwe ZOHO een prominente plek krijgen



16



Kenmerken Glazen Gebouw

Kenmerkend voor het gebied

Het Glazen gebouw vormt de hoek van het gebied voor hen, die vroeger via het spoor de stad in kwamen en vanuit de Provenierswijk het gebied introkken. De stevige en formele hoek markeert de plek, maar het hoekpand maakt ook een overgang naar de lagere bedrijfsgebouwen aan de Vijverhofstraat. De verfijnde vliesgevel geeft het gebouw een markante, unieke en herkenbare uitstraling, die de hoek zeer herkenbaar maakt.

Kenmerkend aan het gebouw

De kelder, begane grond en eerste verdieping volgen de perceelsgrenzen. De tweede tot en met vierde verdieping steken hier bovenuit, vormen een wand aan de Teilingerstraat en worden ontsloten door een lift- en trappenhuis, dat tegen de achtergevel is geplaatst. De hoofdingang bevindt zich aan de Vijverhofstraat. In de gevels van het pand is een scheiding aangebracht tussen begane grond en verdiepingen. Aan de Teilingerstraat bevindt zich een doorgaande, stalen winkelpui op een lage plint van donkergrijze baksteen, die overhoeks is doorgezet. De gevel van de verdiepingen kraagt iets uit en bestaat volledig uit een vliesgevel met zeer dunne, stalen profielen. Een dergelijke verfijnde 'curtain wall' is vaker toegepast in de naoorlogse architectuur, zoals bij het Hufpand aan de Hoogstraat, maar is op deze schaal vrij zeldzaam. In de loop van de tijd zijn de borstweringspanelen overgeschilderd en aan de binnenzijde afgetimmerd, ten koste van het transparante karakter. De vliesgevel zelf is echter nog helemaal aanwezig.

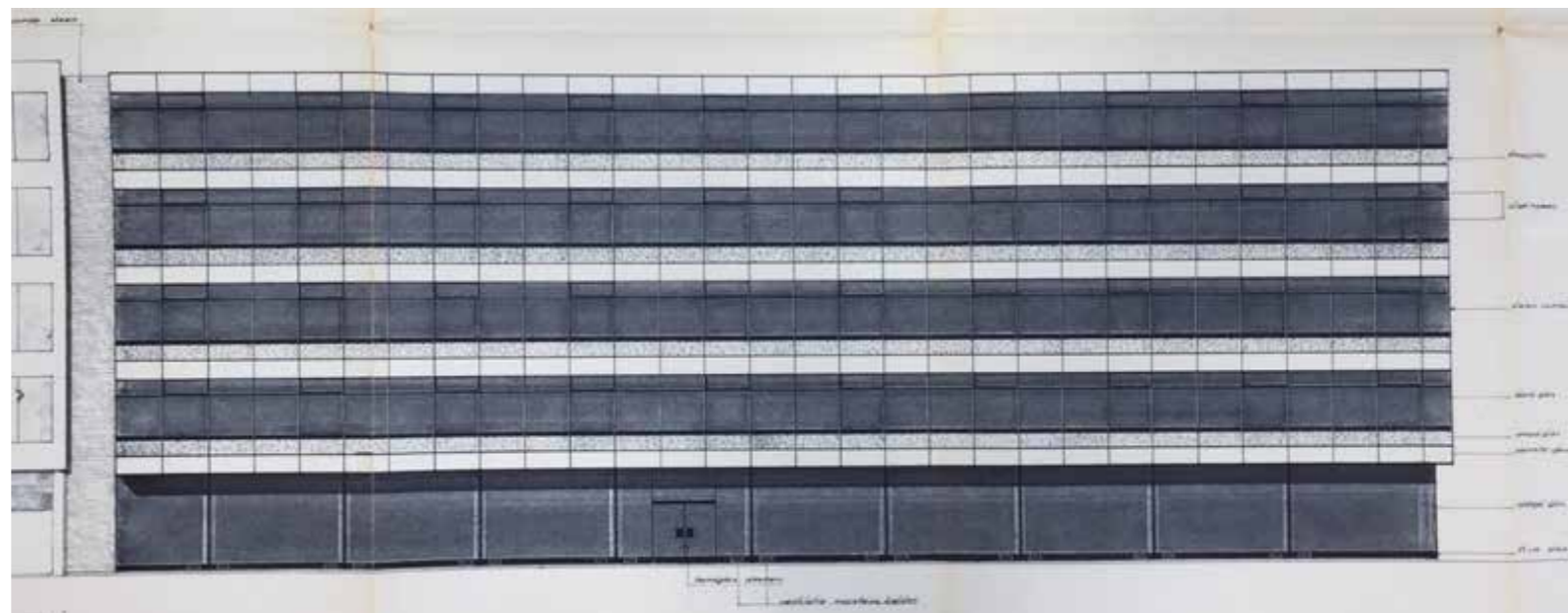
Bron: CV Zomerhofkwartier 2018



24



25

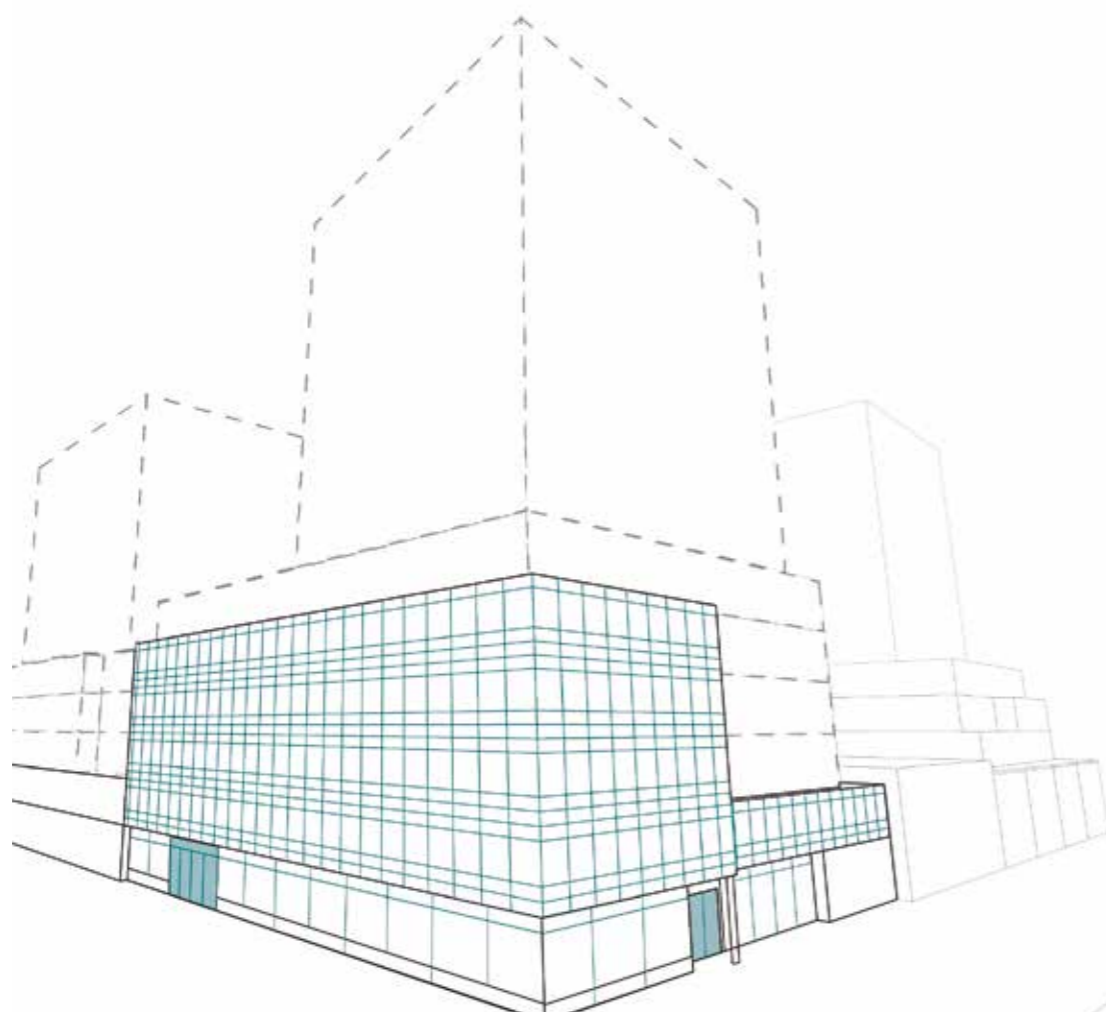


Glazen Gebouw

Het Glazen gebouw, ook bekend als het Kramer & Röder pand, stelt ons voor een grote uitdaging. De uitstraling van het huidige gebouw is van waarde voor de buurt en voor ZOHO wat wordt bevestigd door de beeldbepalende status ervan in de cultuurhistorische verkenning van 2018. De wens om dit gebouw te behouden is daarom groot, het is echter in bouwfysisch en bouwtechnisch opzicht in dermate slechte staat gebleken, dat behoud onmogelijk zal zijn. Zeker, omdat op deze kavel een groot volume wordt toegevoegd. In het technisch vervolgonderzoek, uitgevoerd door de ontwikkelende partij, werd de buitengewoon slechte conditie van het gebouw helaas nogmaals bevestigd. Bij een vervangende nieuwbouw vormt de waarde van het huidige pand het uitgangspunt in de planvorming. En wordt er gericht ontworpen met de specifieke kenmerken van het gebouw, zoals de rastergevel.

Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beeldbepalende karakter van het oorspronkelijke pand, worden in het definitieve nieuwbouwontwerp in elk geval de beeldbepalende kenmerken meegenomen. Kenmerken die de architectonische basis voor het huidige pand vormen zoals de plintopbouw, de detaillering van het

raster en omgang met de hoeken vormen het startpunt voor het kavelpaspoort. Deze wordt bij de start van de kavelontwikkeling vastgesteld. De kenmerken worden feitelijk als inspiratie meegegeven aan de architect, met als uiteindelijke opgave om een verbeterde en eigentijdse versie van dit pand te realiseren. In de nieuwbouw zal tevens ruimte worden gezocht voor verbijzonderingen om kenmerkende historische elementen te versterken, ook in relatie tot de gehele ZOHO-ontwikkeling. Zo vormt de entree van de oorspronkelijke centrale showroom een aanleiding om een relatie aan te gaan tussen de Teilingerstraat en het achtergelegen daklandschap. Hoe deze relatie precies wordt vormgegeven is onderdeel van de uitwerking van de kavel. Tot de mogelijkheden behoren een programmatische of een fysieke verbinding in de vorm van een trap. In de tekening van het daklandschap is een pijl aangegeven om deze relatie te duiden.



05. Bijzondere planelementen

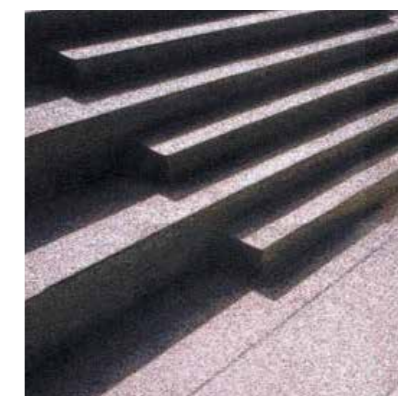
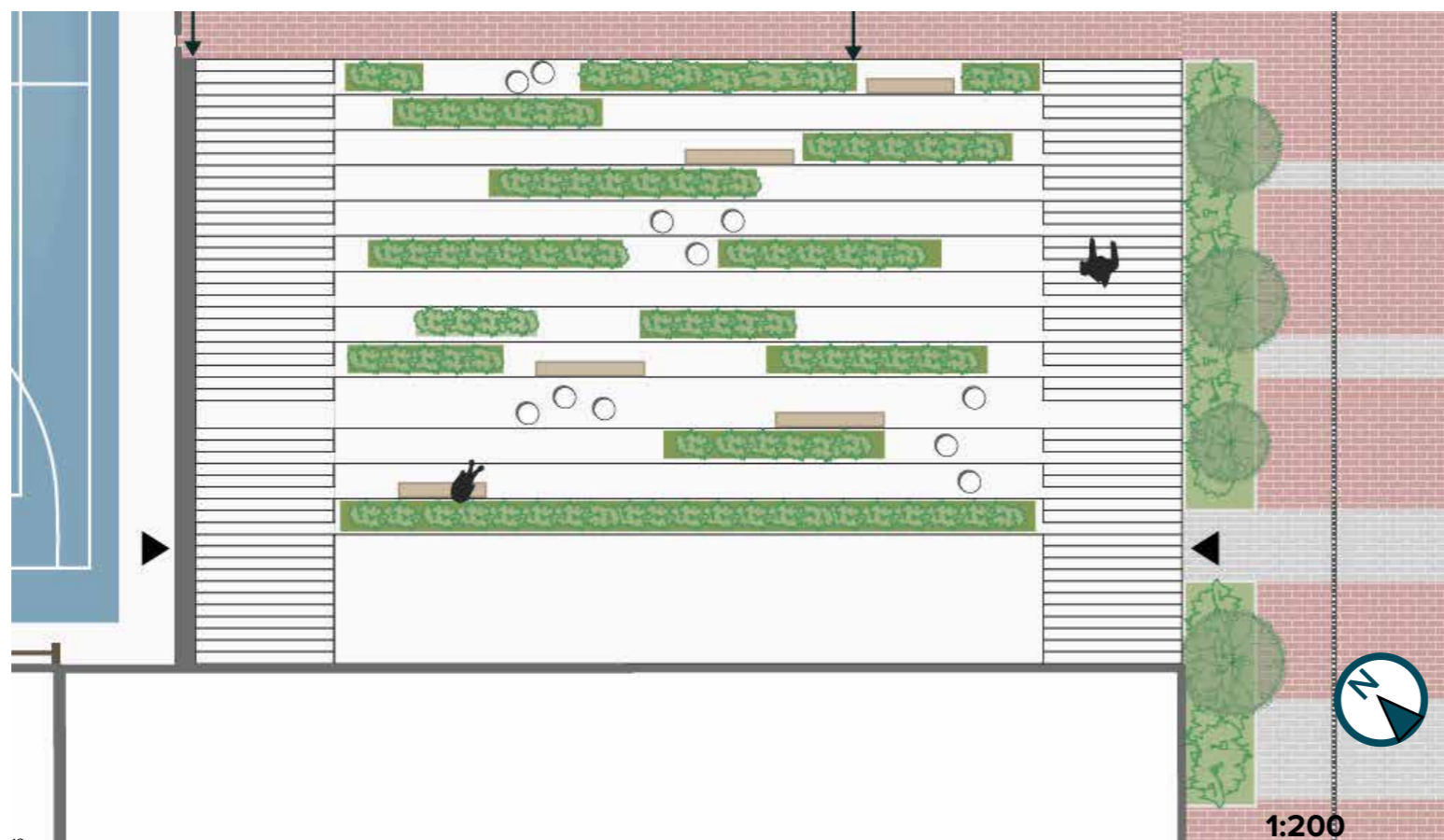
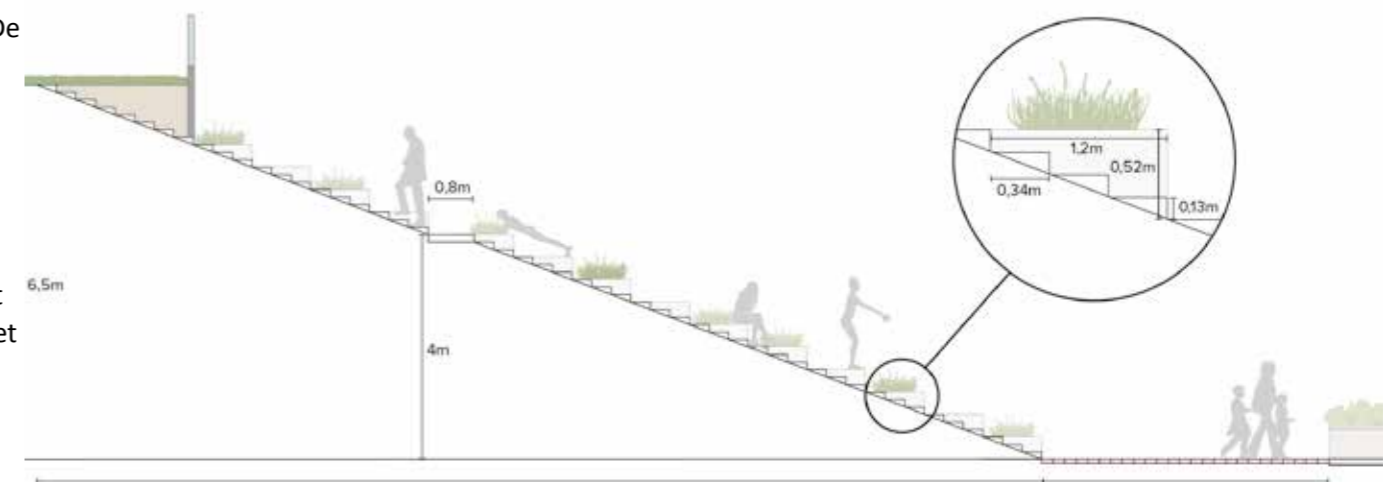


Tribune

De openbare tribune vormt de overgangszone tussen de drukte van het maaiveld en de rust op het semi-openbare daklandschap. Het onderscheid tussen die werelden ligt geborgd in het hoogteverschil van 6,5 m, hetgeen een zorgvuldige overgangszone creëert: de tribune als publieke plek waar twee werelden elkaar ontmoeten. De stevige treden nodigen uit om plaats te nemen en de activiteit op het plein gade te slaan. De trap en het daarop geplaatste sportmeubilair geeft ook aanleiding om actiever gebruik te maken van de tribune. Op de tribune vormt de groene cascade aan beplanting de voorbode van het daklandschap. In de treden zijn grote groenbakken opgenomen, die met water vanaf het daklandschap gevoed worden. Trappen aan weerszijde van de tribune maken de grote treden toegankelijk en lopen door ter ontsluiting van het dak. De tribune is onderdeel van de openbare ruimte en is te allen tijde geopend.

De Tribune wordt 's avonds aan de bovenzijde afgesloten. De overgangszone tussen het semiopenbare daklandschap en de openbare tribune is zorgvuldig ontworpen met een hoogwaardige uitstraling. Het is een kwalitatieve parkentree.

Naast de aanlanding boven en beneden zijn ook de gevelaansluitingen ten opzichte van de aangrenzende bebouwing erg van belang. Een speciale aandacht gaat uit naar de gevel aan het tussenstraatje die de ZOHO-bezoeker vanaf de Vijverhofstraat naar het Zomerhofplein leidt. Het tussenstraatje straalt een uitnodigende sfeer uit om het Zomerhofplein te bezoeken.



Overdekte sportvoorziening

ZOHO krijgt een unieke faciliteit in de vorm van een openbaar, vrij toegankelijk, overdekt sportveld. Hier kun je full court basketballen, volleyballen, tennissen, handballen of op een kleiner veld te voetballen. Dankzij de overdekte opzet is de sportfaciliteit 365 dagen per jaar bruikbaar. Het veld wordt omzoomd door eenvoudige zitranden: perfect om elkaar te ontmoeten of conditietrainingen en warming-ups te doen. Een slimme belijning en plaatsing van elementen (doeltjes en baskets) op het overdekte sportveld zorgt ervoor dat meerdere velden tegelijk gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld voor toernooitjes. Het overdekte sportveld sluit aan op de achtergevel van Mooie Boules en de ruimte onder de tribune. Hier ligt een kans om een sportieve ontmoetingsruimte te maken, zonder afbreuk te doen aan de openbaarheid van het sportveld. De grote deuren van Mooie Boules kunnen een overgang vormen tussen het spel aldaar en de sport in de hal. Onder de tribune ontstaat mogelijk ruimte voor andere urban sports. De achterliggende gevels van de het sportveld zijn beschikbaar voor graffitikunst en andere culturele expressies.



Dakpark

Boven op de daken van de LAB laag ligt een semi-openbaar daklandschap. Een groene wereld, die niet alleen vanuit elk perspectief zichtbaar is, maar overdag ook voor buurtbewoners toegankelijk is. Het landschap is dominant aanwezig en zorgt voor een continuering van het ecosysteem vanuit de Noordsingel. Bewoners kunnen zich plekken in het landschap toe-eigenen en in gebruik nemen. Het daklandschap is een geterrasseerde wereld: daken liggen op verschillende hoogtes en de privé buitenruimtes zorgen voor opgaand groen op verschillende lagen van de woningen. Het landschap glooit hier overheen en klimt langs de gevels van de LAND laag omhoog. De basis voor passend en volwaardig groen wordt gevormd door een stevig substraatpakket met een variërende dikte tot wel 90cm. Ten behoeve van een vochtig milieu ligt er bovendien een dik drainagepakket onder het substraat: hierin wordt water geborgen en gebufferd. Dankzij deze optimale condities voor een jaarrond vochtig milieu ontstaat een aantrekkelijke habitat voor vele soorten vogels, insecten, vlinders en kleine zoogdieren. Het daklandschap vormt hiermee, naast een groen hart in de wijk en is een ecologische schakel tussen de Noordsingel en het Hofbogenpark. De woningen liggen met een privé buitenruimte direct aan het daklandschap. Bewoners van de torens kunnen via de centrale ontsluitingen direct op het daklandschap komen. Overdag is het daklandschap onder andere via de tribune toegankelijk voor de buurtbewoners. Daarnaast wordt in de uitwerking van kavel 1.0 onderzocht op welke wijze een opgang vanuit de Huiskamer kan worden gerealiseerd. Ook in kavel 2.1 wordt onderzocht of een vorm van een verbinding vanuit de Teilingerstraat mogelijk is. Op die manier ontstaat er een natuurlijk milieu, specifiek gericht op de ZOHO-bewoners en de bewoners van de omliggende buurten. Deze laagdrempelige en tegelijkertijd gecontroleerde situatie biedt bovendien ruimte voor initiatieven van omwonenden om diverse plekken zelf in te richten, zoals speelplekken voor de allerkleinsten, gezamenlijke voedseltuinen of rustige verblijfsplekken. De kaders voor deze keuzevrijheid zullen verder worden vastgelegd in het ontwerptraject van de daktuin. We zetten de hoogteverschillen en het groen in om de overgang tussen openbaar en privé te markeren. Zo kan de collectieve tuin intensief gebruikt worden, zonder dat dit ten koste gaat van de privacy van de individuele bewoners. Over kavel 2.2 en langs het dak van Mooie Boules maken we deze scheiding zó robuust, dat op termijn een aansluiting op de Hofbogen onderzocht wordt.



Opgangen

Het Zomerhofkwartier wordt stedenbouwkundig verankerd aan haar omgeving, waarbij de directe relatie met de Agniesebuurt en het Oude Noorden van groot belang is. Op maaiveldniveau wordt er vanuit de Vijverhofstraat een doorsteek naar het nieuwe Zomerhofplein gemaakt. Hier vindt men de openbare tribune, die tevens de opgang is naar het semiopenbare dakpark. Aan het Zomerhofplein is de buurthuiskamer gesitueerd, waarbinnen een uitnodigende en prominente opgang naar het dakpark wordt gemaakt.

Aan de Teilingerstraat wordt een mogelijke opgang naar het dakpark onderzocht, om een eventuele directe relatie de Agniesebuurt te maken. Een mogelijk bezwaar is de sociale veiligheid. ONderzoek moet uitwijzen of dit mogelijk is, of dat er enkel een visuele relatie ontstaat.



Sport & Spel

In ZOHO is volop ruimte voor sport en spel, zoals passend bij een stedelijke woonomgeving.

Beweging is niet alleen goed voor de fysieke en mentale gezondheid, ook de sociale functie is onmiskenbaar: bewegen doet ontmoeten. ZOHO wordt daarom ingericht volgens een breed palet van sport- en spelplekken, van laagdrempelige aanleidingen tot multifunctionele sportvelden.

Daarmee bedient het niet alleen de eigen bewoners, maar trekt het ook jongeren uit de Agniesebuurt en het Oude Noorden.

Spel

Het 20 centimeter verdiepte deel van het Zomerhofplein is primair bedoeld voor de jonge doelgroep van circa 5 - 10 jaar. Markeringen zorgen voor allerlei speelaanleidingen. De verdiepte ligging zorgt voor een veilige plek van de kinderen, de ouders kunnen goed toezicht houden, zittend op de randen rondom, op de tribune, in de huiskamer of het op terras.

In het daklandschap kunnen bewoners ruimte maken voor een speelplek voor de allerkleinsten tot circa 8 jaar. De overzichtelijke maat en beperkte toegankelijkheid passen goed bij deze doelgroep.



06. Relatie openbare ruimte



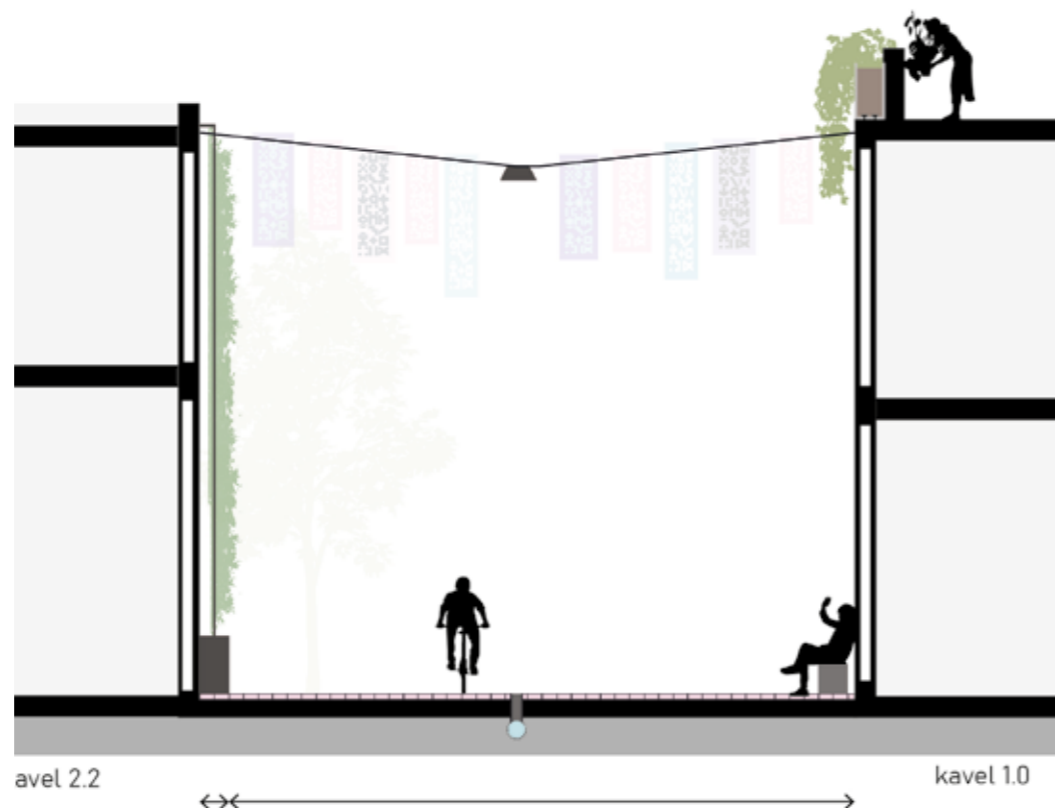
De stad en de buurt

Er is onderscheid tussen een binnen- en een buitenwereld. De buitenwereld (Teilingerstraat, Vijverhofstraat en Zomerhofstraat) is de wereld van makers, horeca en stedelijke activiteit.

Hier wordt het straatprofiel met brede stoepen, parkeren en de rijbaan grotendeels in stand gehouden in afstemming op het Inrichtingsplan Vijverhofstraat en de ontwikkeling van de Hofbogen. Het haaks parkeren langs de Zomerhofstraat maakt plaats voor langsparkeren ten gunste van bredere stoepen en meer groenvakken. Het gebied rondom de kruising Zomerhofstraat/Vijverhofstraat staat centraal in deze wereld. De regentuin vormt het vertrekpunt en die groene beleving verspreidt zich verder door de straten. De groenvakken in de straten krijgen een vergelijkbare beplanting met randen en zitelementen.

De binnenzijde biedt een nieuwe belevingswereld. Wat voorheen slechts een achterkant was, wordt nu overduidelijk het hart van een woonbuurt. De autovrije binnenstraten kennen een eenduidige materialisering van gevel tot gevel, mogelijk met een goed ontworpen margestrook. Hierin krijgen de bewoners ruimte om eigen invulling te geven aan hun stoepen en wordt ontmoeting tussen burens gefaciliteerd. Om de verkleuring van stedelijk gebied naar buurthart expliciet te maken, wordt een gradient van grijs naar rood in het straatwerk aangebracht. Zo wordt de overgang voelbaar.

Aan het eind van de drie binnenstraten ligt het nieuwe Zomerhofplein. Dit plein is de ontmoetingsplek voor alle bewoners en inwoners van omliggende buurten en wordt geactiveerd door omliggende voorzieningen als het overdekte sportveld, de huiskamer, kleinschalige horeca en de tribune/ opgang naar het daklandschap. Jongeren kunnen hier 365 dagen per jaar sporten op

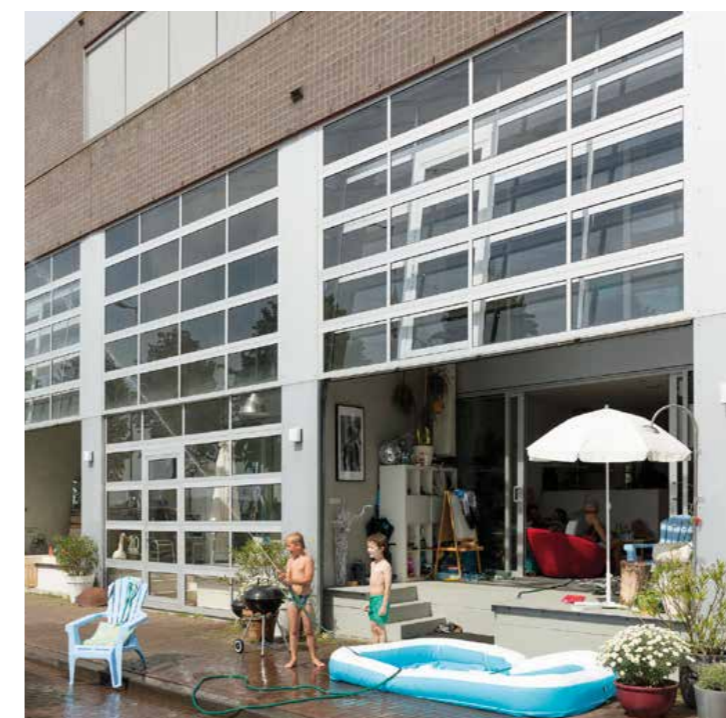


het overdekte sportveld en kinderen kunnen voor een spelletje terecht op het verdiepte plein. De tribune biedt ruimte om even te genieten van de dynamiek van een echt buurtplein en faciliteert tegelijkertijd ook een stevige workout. Zo ontstaan er meerdere plekken in het openbaar gebied met een eigen invulling. Het verdiepte pleintje kenmerkt zich juist door flexibel te zijn in gebruik.

Ruimte om te blijven experimenteren

Het ontstaan van ZOHO is geboren uit nut en noodzaak, waardoor er een pragmatische gebiedsontwikkeling ontstond. Saillant is dat er uit deze rationele benaderingswijze een creatief gebruik is ontstaan, die niet te plannen is, hooguit door goede voorwaarden te scheppen, te faciliteren valt. De kracht van het huidige ZOHO zijn de overgangsruidtes, die zijn 'ontstaan' doordat de gebruiker delen van de openbare ruimte 'toegeëigend', omdat er een relatie bestaat tussen typologie (volledige puien kunnen worden geopend), plintfunctie (het werken met groot materieel) en de ongepolijste stedelijke ruimte. Deze kwaliteit is utilitair van aard, en dagen uit om naar een gepersonaliseerde omgang met de drempelruimte te zoeken. Activiteit van werken, spontaniteit van gebruik en een (toegeëigende) individuele invulling dragen bij aan de identiteit van het gebied

Het uitgangspunt voor het maaiveldontwerp is in principe de Rotterdamse stijl, maar waar mogelijk moet er de vrijheid worden geboden om de ZOHO-gebruiker uit te blijven dagen hun plek binnen het geheel te laten verkleuren naar eigen inzichten. Dat neemt echter niet weg dat buitenruimtes binnen de exploitatiegrens dienen te worden opgelost.

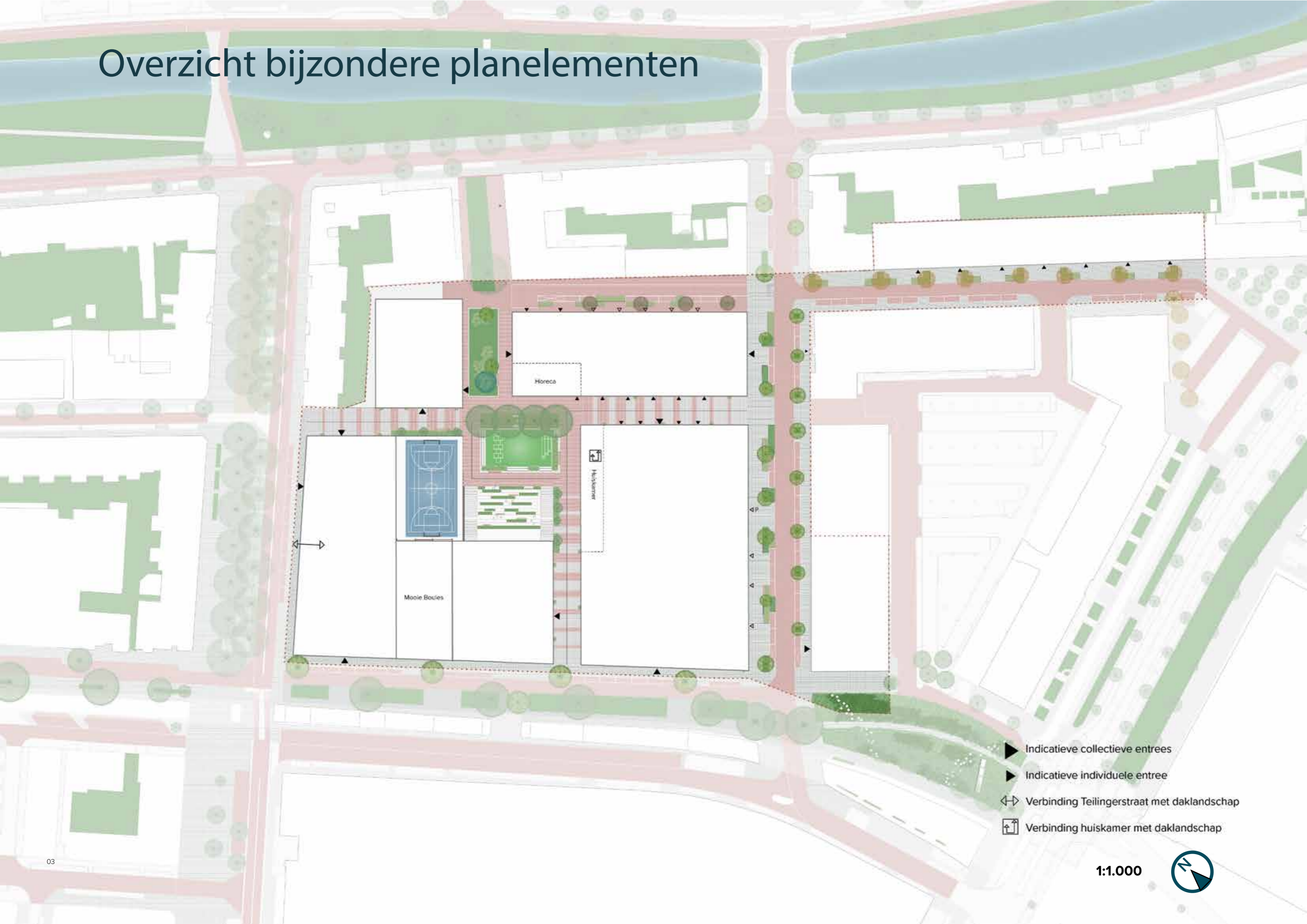


Relatie plintfuncties, expressie en overgang openbare ruimte

Uitnodigend voor spontaniteit



Overzicht bijzondere planelementen



Moreca

Huiskamer

Mooie Boules

- ▶ Indicatieve collectieve entrees
- ▶ Indicatieve individuele entree
- ↔ Verbinding Teilingerstraat met daklandschap
- ⬆ Verbinding huiskamer met daklandschap



07. Beeldkwaliteit



Algemeen

Verschillende stedelijke en landschappelijke kwaliteiten worden in dit plan per laag benadrukt: juist door de contrasten tussen de drie lagen op te zoeken en te versterken in de keuze van materiaal, vorm en uitstraling, ontstaat de gewenste spanning tussen stedelijk en landschappelijk, tussen oud en nieuw, tussen kleinschalig en groot.



Conceptuele beeldbewerking

Huidige identiteit



luchtpark



regentuin



community



klimaatadaptatie | regentuin



luchtsingel



dakakker



creatief ondernemerschap



makers



ZOHO binnenstebuiten



regentuin



waterplein



dakakker



innovatie en experiment



ontmoeten | community



luchtpark



luchtpark



makers



horeca

LAB laag

De LAB laag is de basis waarop wordt voortgebouwd. Doelstelling is om de bestaande structuur, bebouwing en wederopbouwarchitectuur als vertrekpunt te nemen. De huidige korrelgroottes worden teruggelezen in het nieuwe ZOHO, en de structuur van de bedrijfsgebouwen blijft goeddeels behouden. De bedrijfsgebouwen hebben een middenkorrel van 12 tot 30 meter en verspringen in hoogte, variërend tussen de 6 en de 12 meter. Deze structuren en de gevelritmiek en opbouw blijven behouden.

De combinatie van de karakteristieke uitgangspunten van de wederopbouwarchitectuur in de LAB laag, zoals utilitaire casco's van beton en staal, de no-nonsense materialisering, detaillering, en de uiting van de functie in de architectuur, vormen de bouwstenen van de LAB laag. De kracht van ZOHO zijn de utilitaire werkgebouwen, die transformeerbaar, adaptief, robuust en uitnodigend zijn om bijvoorbeeld een spijker in de muur te slaan. Een herkenbare orthogonale constructieve structuur vormt de basis voor industriële invullingen met genuanceerde verschillen: functioneel en industrieel. Behoud, hergebruik en transformatie van materialen, deuren, hekwerken en overige elementen maken de ZOHO-identiteit nog sterker afleesbaar.

Het gevarieerde bebouwingsbeeld, zoals beschreven in de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier, met opvallende contrasten en soms harde confrontaties van tijdlagen, blijft afleesbaar. Nieuwbouw zal vanuit het utilitaire karakter, met een helder afleesbare en adaptieve structuur worden vormgegeven. Het maakarakter van ZOHO komt tot uiting in de plint.

Beeldkwaliteit

De LAB laag heeft een karakteristieke no-nonsense uitstraling, gebaseerd op de aanwezige wederopbouw kwaliteiten en de daaropvolgende aanpassingen. Het principe "form follows function", ontworpen vanuit een rationele orthogonaliteit, waarbinnen genuanceerde verschillen kunnen plaatsvinden, zodat de gebruikers hun plaats binnen het geheel kunnen toe-eigenen, vormt de leidraad. Een pragmatische en industriële esthetiek nodigt uit tot creatieve uitingsvormen.

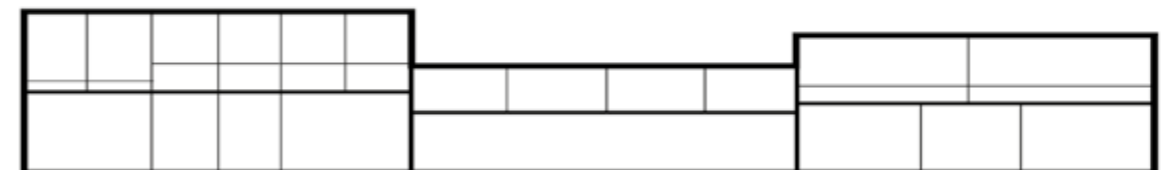
Oud steekt af tegen nieuw

- Behoud wat behouden kan worden.
- Gebruik van zoveel mogelijk 'geogst' en bestaand materiaal en onderdelen: gevels, hekwerken, deuren etc.
- Nieuw materiaal is onafgewerkt, ruw, industrieel, 'eerlijk' en eventueel geprefabriceerd. (Beton, glas, staal, gevelplaten, of nieuwe industriële en prefab materialen om een nieuwe tijdslaag te introduceren).
- Hergebruikte grondstoffen, materialen inzetten voor een nieuwe bewerking in de architectuur.
- Er wordt ruimte gelaten voor aanpassingen aan de gebouwen, zoals wandschilderingen en kunstuitingen.
- Ruimte voor grootschalige gebiedssigning en bestaande ZOHO gebiedssigning als onderdeel van culturele en grafische uitingen: geen reclameuitingen. Gevelreclame in de plint conform Rotterdams beleid.
- Inpassing van de mobility hub vanuit het idioom van de wederopbouwarchitectuur. De hub verbindt verschillende kwalitatieve ruimtes en is meer dan een verkeersruimte.

Kenmerken architectuur LAB

Benutten en integreren van de bestaande bebouwing: hergebruik van structurerende elementen, gevels en objecten zijn uitgangspunt. Zo creëren we een actief gebied dat herkenbaar voortbouwt op de bestaande situatie en behouden we de identiteit/het industriële karakter van het gebied.

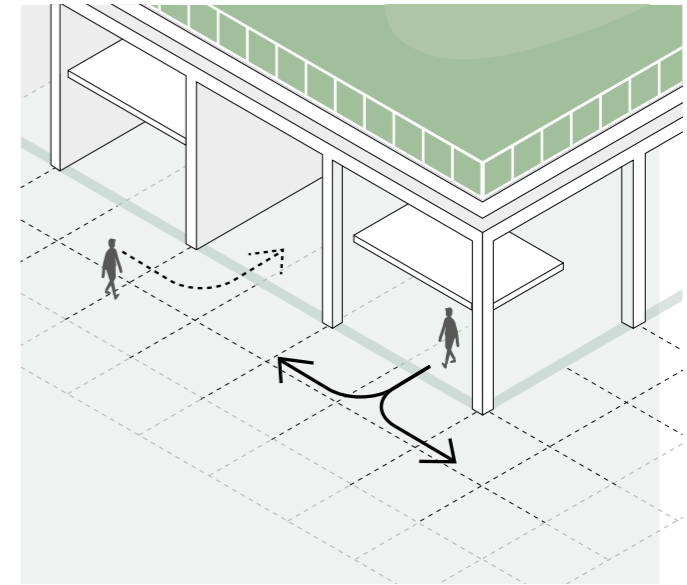
- Gebruik van 'rauwe' gevelmaterialen die passen bij de oorspronkelijke bedrijfsfuncties in het gebied. In de hoofdstructuur worden vooral lichtgekleurde materialen gebruikt. Staal, glas en beton dragen bij aan het industriële beeld. Baksteen is als invulling sporadisch mogelijk (niet in de grote maat van de hoofdstructuur).
- Commerciële ruimtes dienen zo transparant mogelijk te zijn, bijvoorbeeld door open puien, transparant glas of winkelhekken.
- In de basis geen overstekende gevels of balkons. Buitenruimtes zijn inpandig (loggia's). Bij gebruik van uitkragingen op hoogte dienen deze goed onderbouwd, te worden en minimaal te zijn.
- Opengewerkte structuren en stoere vormkeuzes passen bij de identiteit. De gebouwstructuur wordt gevierd.
- Alle nieuwe daken zijn plat en zijn stevig genoeg gebouwd om te dienen als groen gebruiks dak.
- Bij de publieke entreehallen, de toe- en opgangen naar de woontorens, zitten de woonadressen en is er ruimte voor verbijzondering. Deze entrees zijn herkenbaar opgelost binnen de architectuur en verlevendigen het straatbeeld.



- ✓
- Structuren behouden / herbouwen / hergebruiken
 - Functionele vormgeving architectuur
 - Nieuwe gevel heeft orthogonale opbouw
 - Afwisselend 6-12 meter hoogte (gele en glazen gebouw tot 20 meter hoog)



- ✗
- Geen afwijkende vormen (niet functioneel)



05



09



10



11



12

08 Opengewerkte structuur
LAB laag

09 Bestaand schuifhek Scrap

10 Opvallende entrees

11 Afsluitbare plinten

12 Rauwe plint

13 Bestaande structuren Mooie
Boules

14 Opvallende entrees

15 Ruig beton

16 Levendigheid in de plint



13



14



15

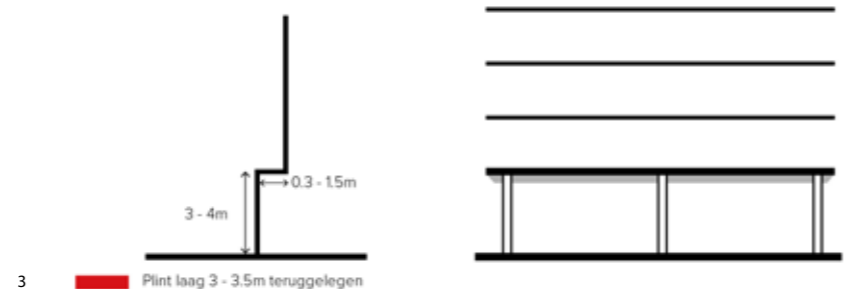
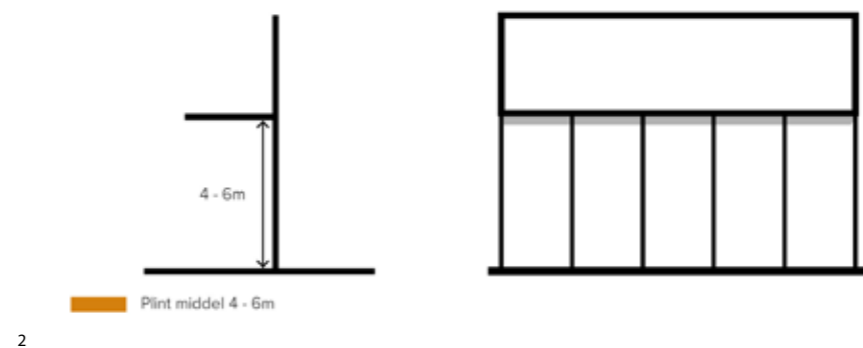
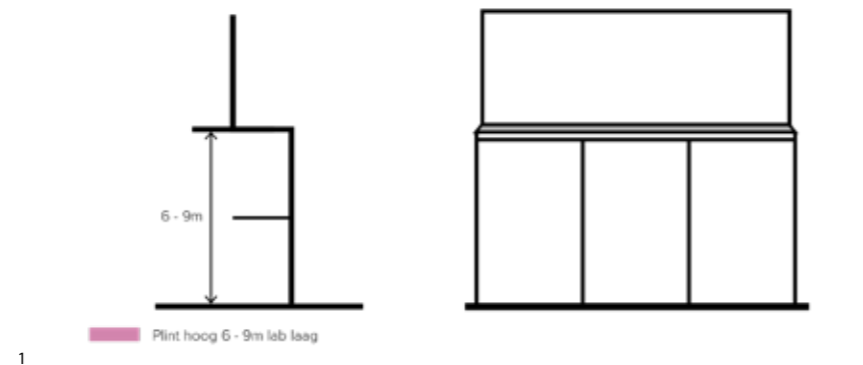


16

LAB laag - plinten

Het huidige ZOHO kent binnen de herkenbare beeldtaal een variëteit aan plinten. Binnen het gebied herkennen we verschillen in transparantie, hoogtes, open en gesloten vlakken, plasticiteit door (diep) terugliggende gevelvlakken over verschillende lengtes, invullingen en functionele relaties met de straat. De generieke grid-structuur van de architectonische casco's zorgt voor een vanzelfsprekende stedenbouwkundige eenheid binnen deze variëteit kan ondervangen. Door het gebruik van "no-nonsense" materialen, kleuren en detaillering springen deze verschillen relatief weinig in het oog.

Op de huidige wederopbouwlaag wordt voortgebouwd, waarbij een gedegen analyse van de huidige situatie de aanleiding voor het ontwerp vormt en gebruik wordt gemaakt van bestaande kwaliteiten na huidige situatie. Verschillende plinthoogtes zijn dus voorstelbaar, mits ze qua geleiding, opbouw, plasticiteit, de achterliggende functie tot uiting brengen. Tevens zijn de hoogtes van de plint, in relatie tot de noklijn, altijd gekoppeld aan de het profiel van de straat.



- 1 Hoge plinten variëren tussen de 6-9m en kunnen ten opzichte van de bovenliggende verdiepingen terugliggen of uitsteken
- 2 Middel hoge plinten variëren tussen de 4-6m en liggen gelijk met de bovenliggende verdiepingen
- 3 Lage plinten variëren tussen de 3-3,5m en liggen 0,3-1,5m terug ten opzichte van de bovenliggende verdiepingen
De verdeling van Lab-Land-Stad-lagen



Katshoek - Almonde



Hal BlauwWit



Katshoek - regentuin



Vijverhofstraat



Mooie Boules



Zomerhofstraat



Glazen gebouw



Blauw Witte gebouw



Gele Gebouw

LAND laag

De LAND laag is het semi-openbaar daklandschap en fungeert als intermediair tussen de Noordsingel en het Hofbogenpark. De inrichting is tevens een serieuze groene woonconditie voor grondgebonden wonen. De woningen hebben een directe relatie met het groene tweede maaiveld. De woningen worden opgetrokken uit een eigentijdse baksteenarchitectuur verwijzend naar het Oude Noorden en de Agniesebuurt. Er moet een buurtgevoel en een vorm van gemeenschap ontstaan, waar de buurt te gast is. Het dakpark vormt hiermee een groene long in een verstedelijkt gebied. Dit getuigt zich door haar ecologische waarde. Tevens speelt het dakpark een significante rol in de waterhuishouding van het plangebied.

Beeldkwaliteit

- De LAND laag is vooral horizontaal geleed. Er hangt een warmere sfeer, de uitstraling is groenstedelijk.
- Materialisering en identiteit hebben een relatie met het Oude Noorden, de Agniesebuurt en Noordsingel.
- De daktuinen hebben hoogteverschillen als gevolg van het onderliggende programma en in de geest van het huidige ZOHO en sluiten aan op woningen. Baksteen, hout en groen hebben de overhand.
- Het dakpark is door de seizoenen heen weelderig groen.
- Het landschapsonwerp voorziet in voldoende gronddekking.
- De inrichting en uitvoering is sculpturaal met grote aandacht voor vakmanschap, d.m.v. bijvoorbeeld verschillende typen metselverbanden, negges en variatie in voegwerk.
- Het groen van het waterbufferende daklandschap met meanderende paden is overal aanwezig. De gemeenschappelijk woonclusters nestelen zich in het groene daklandschap,.
- Kleinschaligheid en intimiteit voeren de boventoon in de architectuur van de LAND laag. De vormgeving is hier eerder poëtisch dan functioneel. Verbinding met de groene omgeving en integraal ontwerp met het daklandschap zijn cruciaal.
- Kleinschaligheid en intimiteit krijgen in de LAND laag verschillende uitingen:



- Menselijke maat.
- Beschutting is van belang, echter de tuinen worden zichtbaar onderdeel van het landschap, doordat erfafscheiding nooit hoger wordt dan 1.2m en mee wordt ontworpen als overgangszone tussen landschap en tuin.
- De tuinen zijn overwegend groen.
- Warme kleuren.
- Heldere detaillering.
- Vijfde gevel.
- De brug tussen kavel 1.0 en kavel 2.2 is uitnodigend. Eventuele hellingen en/of trappen worden in het landschapsonwerp opgenomen.

Kenmerken architectuur LAND

- Het gevelbeeld straalt rust, uniformiteit en eenheid uit.
- Waar mogelijk is ruimte voor collectief en gedeeld gebruik.
- Gebruik van natuurlijke materialen, met baksteen als kernmateriaal.
- Grote terugliggende ramen met diepe negges. Puien kunnen worden opengezet naar het daklandschap.
- Semi-transparante gevels op bepaalde plekken dragen bij aan de zachte overgang tussen binnen en buiten: baksteen en hout als ambacht.
- Duidelijke begrenzingen tussen publiek en privé (tuinen en terrassen) door middel van trapjes, muurtjes en ingeplante groenranden.
- Tuinen hebben architectonisch mee-ontworpen of groene erfafscheiding. Schuttingen en andere afrasteringen pertinent niet toegestaan.
- Geen tuinhuisjes of schuren; de opslag is geïntegreerd en mee-ontworpen in de woningen.



Verdeling LAND laag

Metselwerk, rood/bruine baksteen

Gebruik van kleurverschil in rood/bruine baksteen

Studie baksteen MORE

Geterrasseerde sculpturaliteit



✓
Sculpturaal en volumineus



✓
Geleding in grotere vlakken



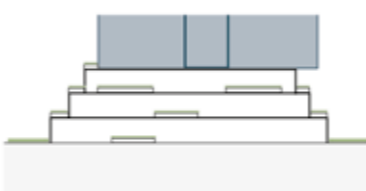
✗
Geen pixelarchitectuur

23



24

- Geterrasseerde buitenruimte
- Grote raamvlakken
- Sculpturaal volumes
- Erfgrens is onderdeel van de architectuur



- Geen losse balkons

25

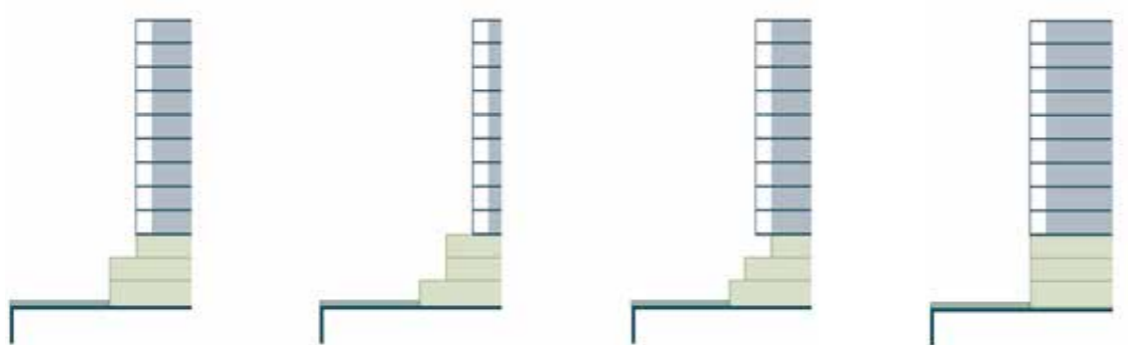


- Grote raamvlakken
- Rechte blokken waarvan alleen de bovenste twee lagen inspringen
- Balkons van de LAND laag binnen de roolijn van het blok (LAB)



- Geen terrasering van gebouwen waar geen STAD laag op ligt

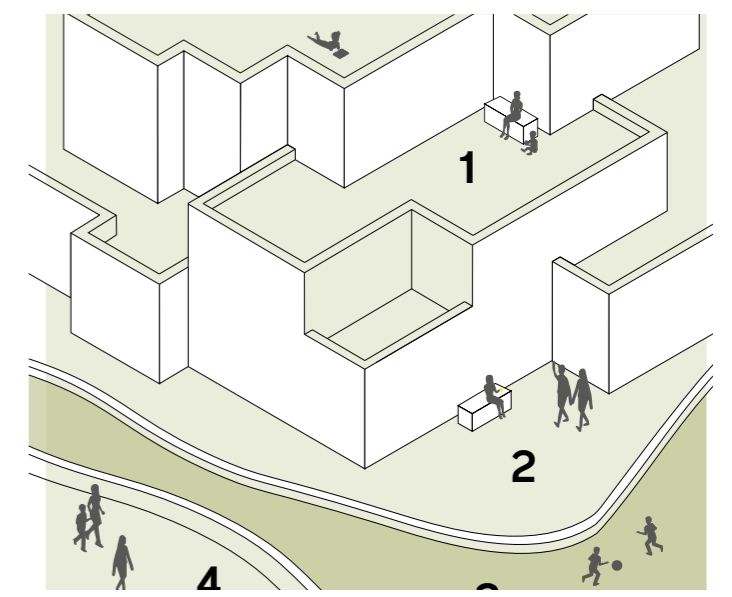
25



✗ Niet in één lijn.

26

- 23 Varianten plattegronden van de LAND laag
- 24 Varianten aanzichten van de geleding LAB-LAND-STAD aan de Vijverhofstraat-zijde
- 25 Varianten aanzichten van de geleding LAB-LAND-STAD aan de Almondestraat-zijde
- 26 Varianten doorsnedes van de geleding LAB-LAND-STAD laag
- 27 Weergave architectuur sculpturale LAND laag



27

De architectuur van de LAND laag: kleinschalig, intiem, eerder poëtisch dan functioneel, verbonden met de groene omgeving en integraal ontworpen met het daklandschap. Richting Noordsingel worden de sculpturale volumes statiger en minder expressief.

STAD laag



De STAD laag steekt qua maat en schaal ver boven de omliggende stadswijken uit, en vormt hiermee het decor voor de aangrenzende buurten. De woongebouwen “zweven” als losse stadsblokken op de LAND laag. Ze hebben een tussenmaat die nu niet veel in Rotterdam voorkomt: kleiner en lager dan een toren, maar groter dan een appartementenblok. De STAD laag is de intermediair tussen de maat van de omringende stadswijken, en het aangrenzende centrumdecor.

Door de zichtbaarheid vanuit de omliggende fijnmazigere buurten, en de relatie met het beschermde stadsgezicht Noordsingel, is een mate van lichtvoetigheid, transparantie en een zorgvuldige compositie essentieel. De stadsblokken vormen een familie door eenzelfde taal te spreken, waarin een gelaagde opbouw, lichtheid qua constructie, materiaal, kleur en transparantie tot uiting komen. Een subtiele verwijzing naar de ZOHO-identiteit is voorstelbaar, bijvoorbeeld door circulair materiaal gebruik, heldere structuren en geleiding, hergebruik van de ZOHO signing en de no-nonsense strakke detaillering. De stadsblokken zijn alzijdig en één geheel, de buitenruimtes zijn visueel verbonden. Het is goed zichtbaar dat hier gewoond wordt.

Beeldkwaliteitseisen

De stadsblokken zijn kennen gelaagde gevelopbouw, waarbij de buitenschil een lichte expressie heeft, waarbinnen de buitenruimtes grotendeels worden opgelost. De buitenschil van de STAD-laag is terughoudend in kleurgebruik en bestaat vooral uit lichte en neutrale materialen. Deze laag is niet (per se) constructief, heeft een variatie in geleiding, gaat een relatie aan met de doorsnede en geeft waar mogelijk uiting aan de woontypologie. Uitgangspunt is een orthogonale structuur, een speelse ritmiek en een hoogwaardige detaillering. De tweede laag, de thermische schil, is overwegend transparant en vormt een geheel met de buitenste schil. Dit betekent een opbouw van terughoudend kleurgebruik met vooral lichte en neutrale materialen. Incidenteel kan er worden afgeweken, met als uitgangspunt dat de buitenruimtes



een wezenlijk onderdeel van de gebouwexpressie zijn, waarbij standaard uitkragende balkons niet tot de opties behoren.

De beëindiging van de stadsblokken is strak en sluit naadloos aan op de gevelritmiek, zoals dat bij de wederopbouwarchitectuur ook vaak het geval is. De lifthuizen zijn zoveel mogelijk geïntegreerd of onzichtbaar. Overige installaties zijn zoveel mogelijk weggewerkt en niet zichtbaar vanaf de straat. Het dak is een eenvoudige vijfde gevel en draagt bij aan de prestaties van het gebouw op het gebied van waterberging en/of opwekking zonne-energie. Dakterrassen moeten worden vermeden, omdat de LAND laag deze rol al vervult, stedelijke activiteit op straat wenselijk is en omdat er bouwkundige maatregelen nodig zijn (hekwerven, pergola's etc) die de strakke beëindiging en detaillering kunnen ondermijnen. Incidenteel is een signing, in de vorm van een ruimtelijke installatie, zoals het hergebruik van het stalen ZOHO logo, op de daken mogelijk.

Kenmerken architectuur STAD

- Verschil in architectuur van de torens, maar niet in kleur, materiaal en structuur: die zijn licht, open, transparant, eenvoudig.
- De uitstraling van de torens tonen een geraffineerd woonmilieu en opent zich naar de omgeving door middel van hoogwaardige en strakke details. De gevels zijn gedifferentieerd en overwegend transparant.
- De hoogste daken bieden, waar mogelijk, plek voor energieopwekking door middel van pv-panelen en installaties. Ook wordt hier water vastgehouden.
- Bouwen met circulaire materialen of hergebruikt materiaal wordt sterk aanbevolen.
- Uitkragende balkons zijn visueel verbonden.
- Balustrades en hekwerven geven identiteit aan het gebouw en zijn onderdeel van de architectuur.



Verdeling STAD laag
Op de plekken waar geen zeembalkon zit, is er dieptewerking in de gevel

De verticale elementen die zeembalkons verbinden kunnen rasters gecreeerd worden die over meerdere verdiepingen gaan

Voorbeelden van lichte tinten
Zeembalkons gaan rondom het gebouw en kunnen verschillende dieptes hebben

De verticale verbinding tussen zeembalkon geeft ruimte voor motieven, hergebruikte materialen en/of een variatie in patronen

Materiaalreferenties voor de STAD laag
(niet bedoeld als referenties voor gehele architectuur)



34



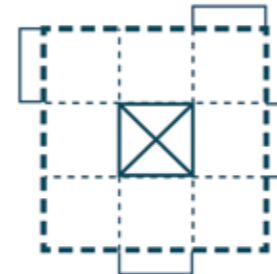
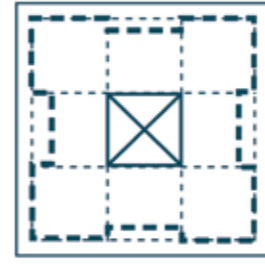
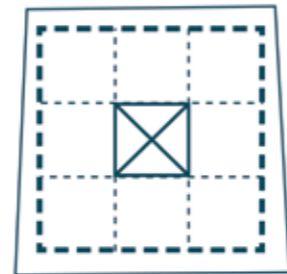
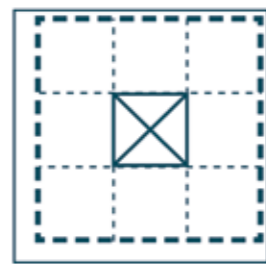
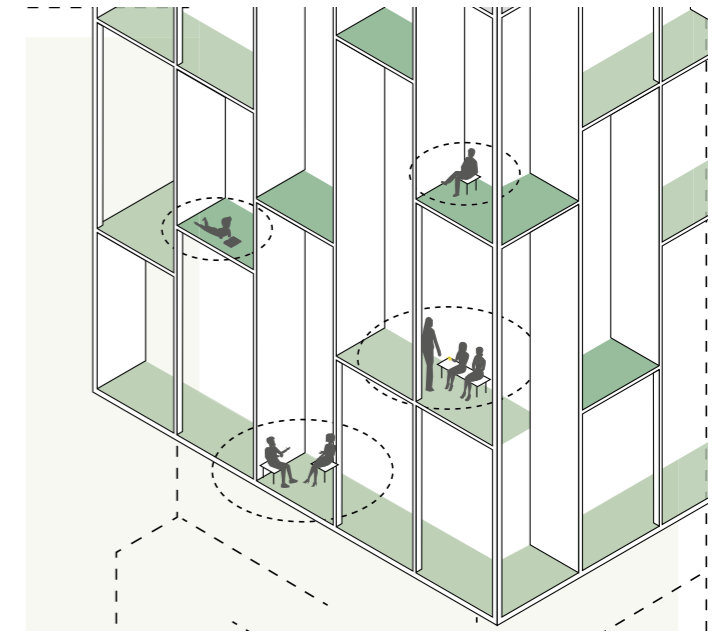
35



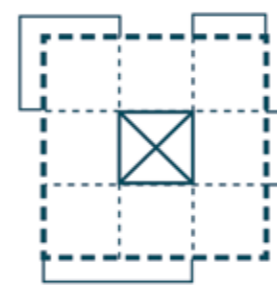
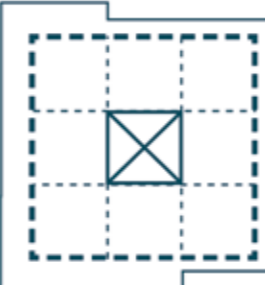
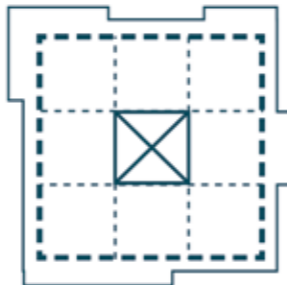
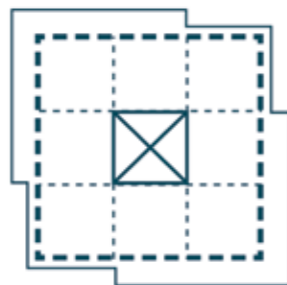
36



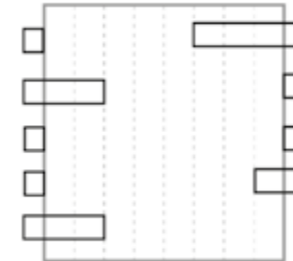
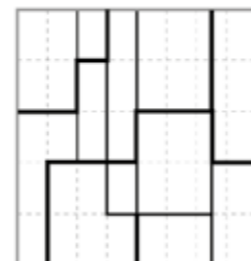
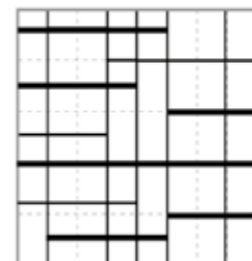
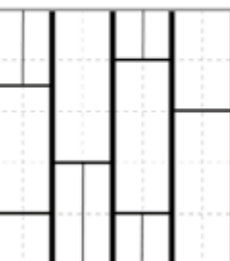
37



Geen losse, kleine uitkragende balkons



Niet meer afleesbaar als architectonisch volume



34 Materiaalreferentie: mix van gevelstreep van lichtgrijs en witte afwerking

35 Combinatie lichte steen, hekwerk en kozijn, Odile and Guzy Architectes Parijs

36 Wit aluminium gevelbeplating

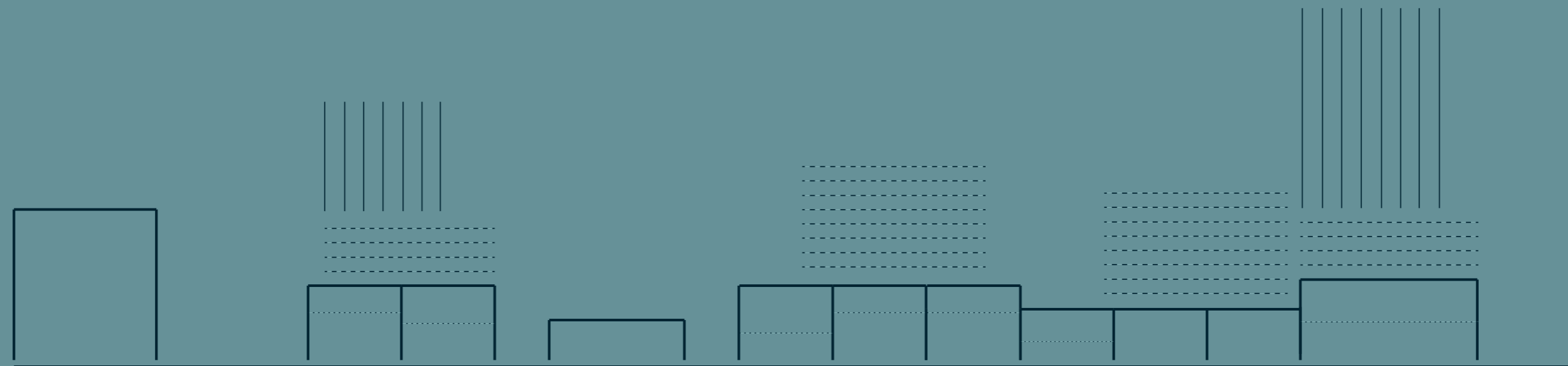
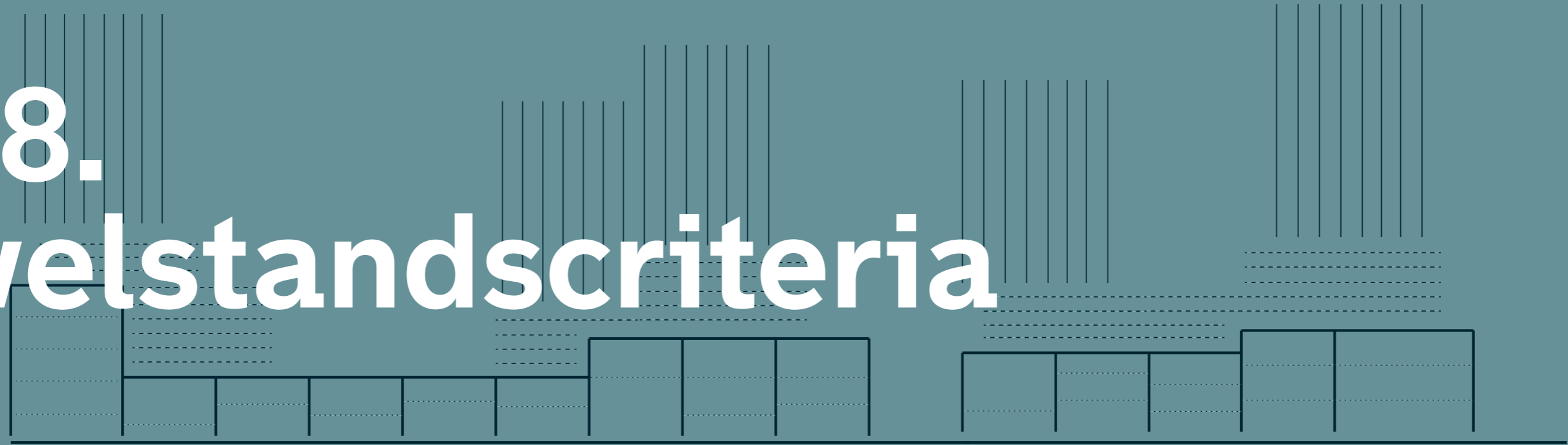
37 Bekleding met lichte keramische tegelpannen, stadhuis Basse-Goulaine, DWL Architecture Nantes

38 Varianten buitenruimte van de STAD laag

39 Varianten compositie van de STAD laag

40 Schematische weergave uitstraling STAD laag

08. welstandscriteria



LAB laag

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur en de korrelgroottes van de wederopbouwverkaveling herkenbaar en verstoren deze niet.
- Zoveel mogelijk benutten en integreren bestaande gebouwen en/of structuren.
- Bouwinitiatieven baseren zich op een rationele orthogonale structuur en hebben een utilitair karakter gebaseerd op de wederbouwarchitectuur die het gebied kenmerkt.
- Bouwinitiatieven zijn in maat, schaal en hoogte afgestemd op de oorspronkelijke bebouwing.
- Bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe afwijkende programmaonderdelen, zoals wonen, blijven de oorspronkelijke ruimtelijke karakteristieken in stand.
- Toevoegingen op (deels) behouden bouwwerken versterken de karakteristieken.

Versrijningsvorm

- De hoofdvorm volgt de bestaande verkaveling en heeft een rationele uitingsvorm.
- Eventueel vervangende nieuwbouw heeft een hoofdvorm gebaseerd op de bestaande bebouwing en wederbouwarchitectuur.
- Nieuwbouw op de (braakliggende gronden) moet passend zijn binnen de vormtaal van de Wederopbouwarchitectuur.
- Bouwinitiatieven sluiten aan bij de utilitaire gebiedskarakteristieken, zoals beschreven in hoofdstuk 7 *Beeldkwaliteit*.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen het stedenbouwkundig ensemble en wordt doorvertaald naar architectonische eenheden door middel van een heldere constructieve structuur waarbinnen een variatie moet ontstaan.
- Secundaire functies worden integraal opgenomen in het hoofdvolume - er zijn geen bijgebouwen.

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is qua indeling en plasticiteit afgestemd op de gebiedskarakteristieken van de wederopbouw architectuur, zoals beschreven in hoofdstuk 7 *Beeldkwaliteit*.
- De gevel gaat een directe relatie aan met het utilitaire constructieve ontwerp.
- De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een herkenbare hoofdstructuur, die ruimte geeft aan een herkenbare afwisseling in plasticiteit.
- Binnen de herkenbare hoofdstructuur zijn gevarieerde gevelindelingen herkenbaar, waarin de utilitaire orthogonaliteit duidelijk zichtbaar is.
- De plint articuleert de achterliggende functie, hierdoor wisselen transparantie en gesloten delen elkaar af.
- Entrees zijn onderdeel van de architectuur en herkenbaar vanuit de wederopbouwarchitectuur. Er zijn nadrukkelijk geen luifels aanwezig.

Overgangen privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen zijn informele overgangszones tussen privé-openbaar, waarin

buitenruimtes wel nadrukkelijk binnen de rooilijn worden opgelost.

- Grote en volledig te openen gevelonderdelen zijn wenselijk om een directe relatie met de straat te leggen, passend bij het straatprofiel qua maat en schaal.
- Het overgangsgebied tussen privé en openbaar moet zichtbaar worden in de materialisering, mits ze een (semi) openbaar karakter heeft.
- Dichte gevels zijn strategisch geplaatst t.o.v. de omgeving en ontworpen. Afplakfolies zijn uitgesloten.

Materiaal, kleur en detaillering

- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze en maken de constructieve hoofdopzet van het gebouw zichtbaar.
- Toepassing van utilitaire, industriële materialen, zoals staal, glas, beton en geprefabriceerde elementen, en detaillering in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden.
- Gebruik van zoveel mogelijk 'geogst' en bestaand materiaal en onderdelen: gevels, hekwerken, deuren.
- Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke expressie.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden weinig negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk. Dit neemt echter niet weg dat er een patina mag ontstaan die juist het robuuste karakter door de tijd versterkt.
- Uitingen zoals straatkunst die het creatieve en veranderende karakter versterken zijn toegestaan in samenhang met de architectuur en ingepast in de gevelstructuur.

LAND laag

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur van de wederopbouwverkaveling en korrelgroottes herkenbaar en verstoren deze niet.
- Bouwinitiatieven baseren zich op een orthogonale structuur en hebben een kleinschaliger ('dorps' of stadswijk) karakter: een (collectief) woonmilieu in het groen.
- Bouwinitiatieven zijn in maat, schaal en hoogte de laag tussen het robuuste LAB, en een grootstedelijker karakter van de STAD laag.
- Per kavel worden de ruimtelijke karakteristieken vertaald irt LAB laag.
- Kavel 5.0 heeft geen LAND laag. De kavels 3.0, 4.1 en 4.2 zijn qua sculpturaliteit meer ingetogen en verhouden zich meer tot de Noordsingel.

Verschijningsvorm

- De hoofdvorm heeft een bepaalde mate van uniformiteit en eenheid.
- De hoofdvorm is gebaseerd op heldere architectonische uitgangspunten.
- Bouwinitiatieven sluiten aan bij een mate van collectiviteit.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheden, opdat het daklandschap als geheel herkenbaar blijft, maar waarbij het zwaartepunt aan Hofbogenzijde ligt.
- Eventuele bijgebouwen worden in de hoofdvolumes opgenomen, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit helder in haar uitingsvorm.
- De gevels zijn zorgvuldig geleed, met een heldere en strakke detaillering.
- Bouwkundige opstanden, erfscheidingen of balustrades zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- Grote ramen, terugliggend, diepe neggen. Puien kunnen worden opengezet naar het daklandschap.

Overgangen privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- De herkenbaarheid van de entrees is een gevolg van de architectuur door middel van een plastische uitdrukking.
- Semi-transparante gevels op bepaalde plekken dragen bij aan de zachte overgang tussen binnen en buiten.

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleuren zijn terughoudend en warm, door gebruik van natuurlijke materialen, met baksteen als kernmateriaal.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- De detaillering is strak en versterkt de sculpturale of statigere expressie van de massaopbouw.
- Dillatatievoegen zijn weggewerkt, het metselwerk dient ook om de hoek als massa aan te voelen.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden weinig negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

Specifiek

- Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpogave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.
- De detaillering en materiaalgebruik van alle gevels zijn hoogwaardig.
- Hekwerken zijn incidenteel toegestaan: erfafscheidingen of doorvalbeveiliging een integraal onderdeel van de architectuur, eventueel geïntegreerd met groenvoorzieningen
- Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.
- Ventilatioorosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.
- Technische ruimtes zijn niet zichtbaar.

STAD laag

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven sluiten in hun stedenbouwkundige opzet logisch aan op de landlaag.
- Bouwinitiatieven baseren zich op een hoofdzakelijk orthogonale structuur.
- Bouwinitiatieven zijn in maat, schaal en hoogte afgestemd op hun grondvlak waarbij de verticaliteit van het volume bovengeschild is.

Verschijningsvorm

- De hoofdvorm heeft een heldere uitwerking met een hoogwaardige woonmilieu.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is een dubbele gevelstructuur die lichtheid en transparantie uitstraalt. Een incidentele afwijking is voorstelbaar, maar moet zich voegen in het gehele concept voor de STAD laag. Geen standaard uitkragende balkons.
- Een mate van differentiatie is wenselijk, echter de stadsblokken zijn nadrukkelijk 'familie' van elkaar qua proportionering, gelaagdheid in gevelopbouw, kleur en detaillering.

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit gedifferentieerd qua hoogte en gevelopeningen.
- Uitkragingen tov de LAND laag zijn wenselijk.
- Buitenruimtes zijn integraal onderdeel van het dubbelgelaagde gevelbeeld. Een incidentele afwijking is voorstelbaar, maar moet zich voegen in het gehele concept voor de STAD laag

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleuren zijn terughoudend, licht van kleur en afgestemd op de constructieve keuzes.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Toepassing van verfijnde maar utilitaire, industriële materialen en detaillering.
- Materiaal en detaillering zijn afgestemd op het totale concept en van gelijke kwaliteit.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden weinig negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Bouwen met circulaire materialen of hergebruikt materiaal wordt sterk aanbevolen.
- Balustrades en hekwerken geven identiteit aan het gebouw en zijn onderdeel van de architectuur.

Specifiek

- Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpogave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.
- Geen zichtbare trappenhuizen, of gesloten gevelvlakken, tenzij incidenteel en vanuit het gebouwconcept onderbouwd.
- Lifthuizen en installaties zijn niet zichtbaar vanaf de straat.
- Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.
- Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.
- Uitgangspunt zijn geen glazenwassersinstallaties, tenzij onderbouwd en nauwelijks zichtbaar vanaf de straat.

09. Colofon



Colofon

Gemeente Rotterdam

Hein van Lieshout - Gebiedsstedebouwer Noord

Esther Heemskerk - senior stedenbouwkundige

Welstand & Monumenten

Projectgroep

Echo Urban Design

Bijdragen uit het Masterplan ZOHO

Versie

26 april 2022

Vastgesteld

Rotterdam, xx-xx-xx 2022



