

Cool Zuid, Rotterdam City Lounge | Initiatief om te komen tot een integrale ontwikkelingsvisie

van
Bergen Kolpa
Architecten



bouwfonds | November 2008
ontwikkeling



Verantwoording

Deze brochure is gemaakt op initiatief van Bouwfonds Ontwikkeling en is tot stand gekomen in het kader van de integrale gebiedontwikkeling voor Cool Zuid.

Tussentijds is het initiatief afgestemd met de Dienst Volhuisvesting en Stedenbouw van de Gemeente Rotterdam.

Rotterdam, November 2008



Bouwfonds Ontwikkeling
Regio Zuid-West
Poortweg 4, 2612 PA Delft
Postbus 75, 2600 AB Delft
T. 015 - 2680808
F. 015 - 2623363
E. paul.becht@rabobouwfonds.nl
W. www.bouwfonds.nl

van
Bergen Kolpa
Architecten

Van Bergen Kolpa Architecten
Botersloot 27a
3011 HE Rotterdam
T. 010-4782266
E. post@vanbergenkolpa.nl
W. www.vanbergenkolpa.nl

Inhoudsopgave

Initiatief

Analyse

- locatie
- programma
- inventarisatie ontwikkelingen

Ambitie

- ruimtelijk concept
- referenties

Het vervolg

Cool Zuid, Rotterdam City Lounge |

Initiatief om te komen tot een integrale ontwikkelingsvisie

Inleiding

Met de voorliggende integrale analyse van het gebied neemt Bouwfonds het initiatief om te komen tot een breed gedragen ontwikkelingsvisie op Cool Zuid. Deze opgave zal zich specifiek richten op de multifunctionele verdichting rond stedelijk plein 't Landje. Versterken van de woonfunctie, kwaliteitslag en de herinrichting van de openbare ruimte, aantrekkelijke plinten en goede parkeervoorzieningen zullen bewoners en bezoekers aantrekken naar "hét gebied voor Students & Creatives in de binnenstad". Cool heeft identiteit, authentieke waarden en de "X-factor". Dé ingrediënten voor City Lounge, een nieuw en aantrekkelijk leef- en verblijfsmilieu waar de Rotterdamer trots op is. Dit initiatief is bedoeld als aanzet voor een verdere uitwerking van het huidige gemeentelijke beleid. Door bundeling van krachten kunnen de betrokken private partijen en de gemeente Rotterdam de bouwstenen leveren voor een nieuw stadsdeel in Cool Zuid.

Ligging

Rotterdam Cool ligt opgesloten tussen CS-Kwartier, Waterstad, Oude Westen en het Scheepvaartkwartier. Het heeft een mengelmoes van gebouwen, functies en mensen en is een unieke binnenstadswijk die dynamiek uitstraalt. Haar bewoners zijn jong en oud, arm en rijk en er heerst een sfeer van verdraagzaamheid en tolerantie. De buitenruimten zijn net zo gevarieerd als haar gebouwen en bewoners. Cool is een dorp in de stad, deels authentiek met haar vooroorlogse gebouwen. Duidelijk zichtbaar is de overgang naar de wederopbouw architectuur, scherp gemarkeerd door de brandgrens van de bombardementen uit 1940. Ten zuiden van de Westblaak vinden we "Cool Zuid", opgedeeld in de twee kwartieren "Witte de With" en "Baan".

Identiteit

De huidige identiteit van het Witte de With kwartier wordt bepaald door kunst en cultuur, de historische gebouwen en een fijnmazige functiemenging. De grootste buitenruimte is "t Landje", een rommelig plein en vooral in gebruik bij kinderen en jongeren. Door haar ligging en authentieke omgevingskwaliteiten heeft het de potentie te worden getransformeerd naar een plein met wervende verblijfskwaliteit, "City Lounge optima forma". Het vormt bovendien een belangrijke schakel in de verbinding tussen het stadscentrum en de rivieroever.

Het huidige Baankwartier wordt gekenmerkt door kleine bedrijvigheid en een introvert en rommelig karakter, het heeft nauwelijks een woonfunctie. Baan maakt onderdeel uit van de Rotterdamse hoogbouwzone, de gemeente vervult haar publieke rol en heeft ingezet op een bestemmingswijziging. Marktpartijen worden uitgedaagd te investeren in dit nieuwe stadsdeel. "Highrise and Streetlife" is het credo van deze ontwikkelingsopgave. Een hoge verdichting met een fijnmazige koppeling van buitenruimten en een op de doelgroep gerichte economie. Dat kan het Baankwartier maken tot een toekomstige hotspot voor Students en Creatives.

Het nieuwe stadsmilieu op het huidige "Baankwartier en 't Landje" als onderdeel van de Stepping Stones tussen Centrum en Rivier. Wij bieden u hierbij de aanzet, een integrale analyse als start van het creatieve proces.

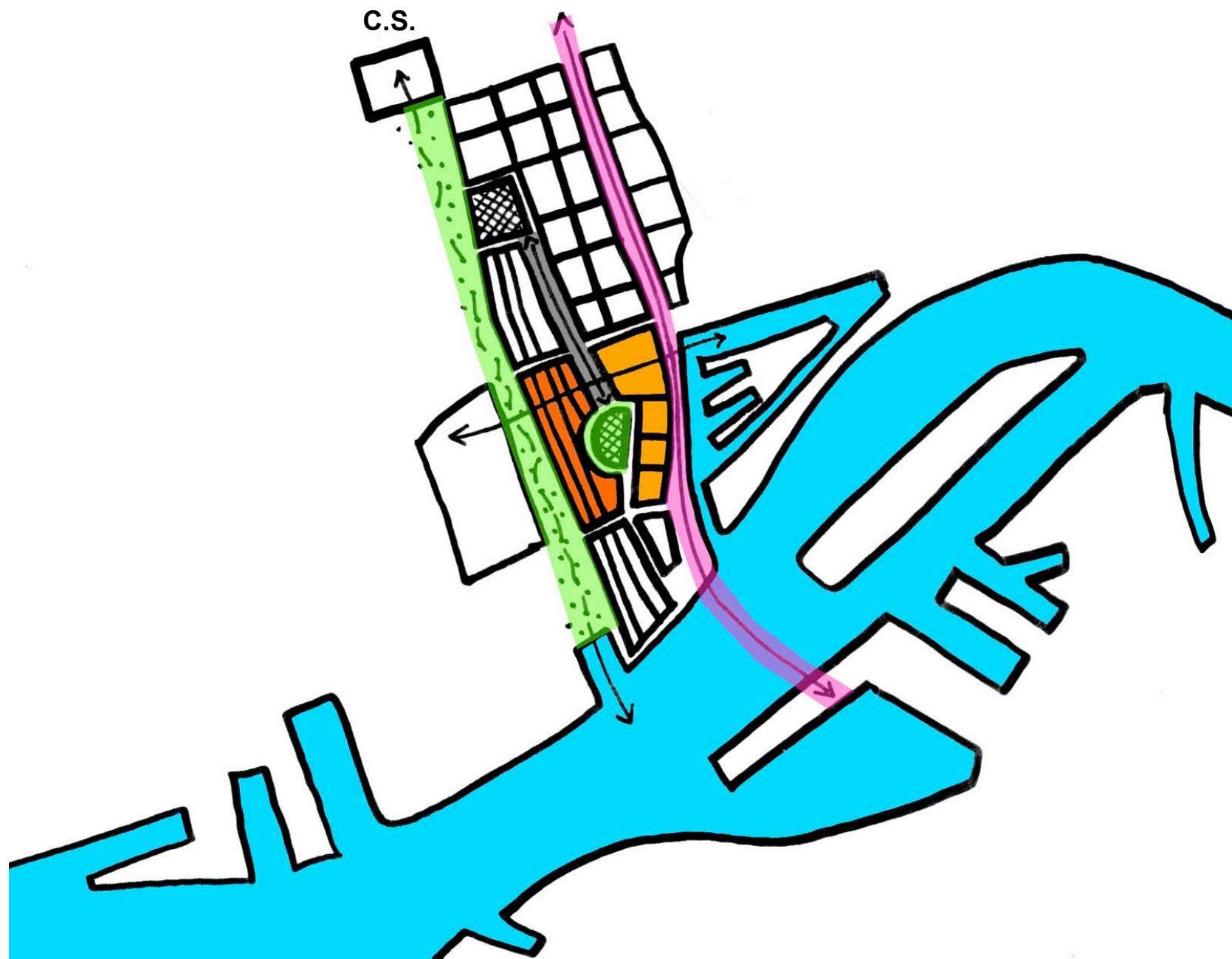
Veel leesplezier !

Analyse | Locatie

Analyse | De locatie | Ligging in het midden van de binnenstad



Analyse | locatie | Ligging tussen stad en rivier

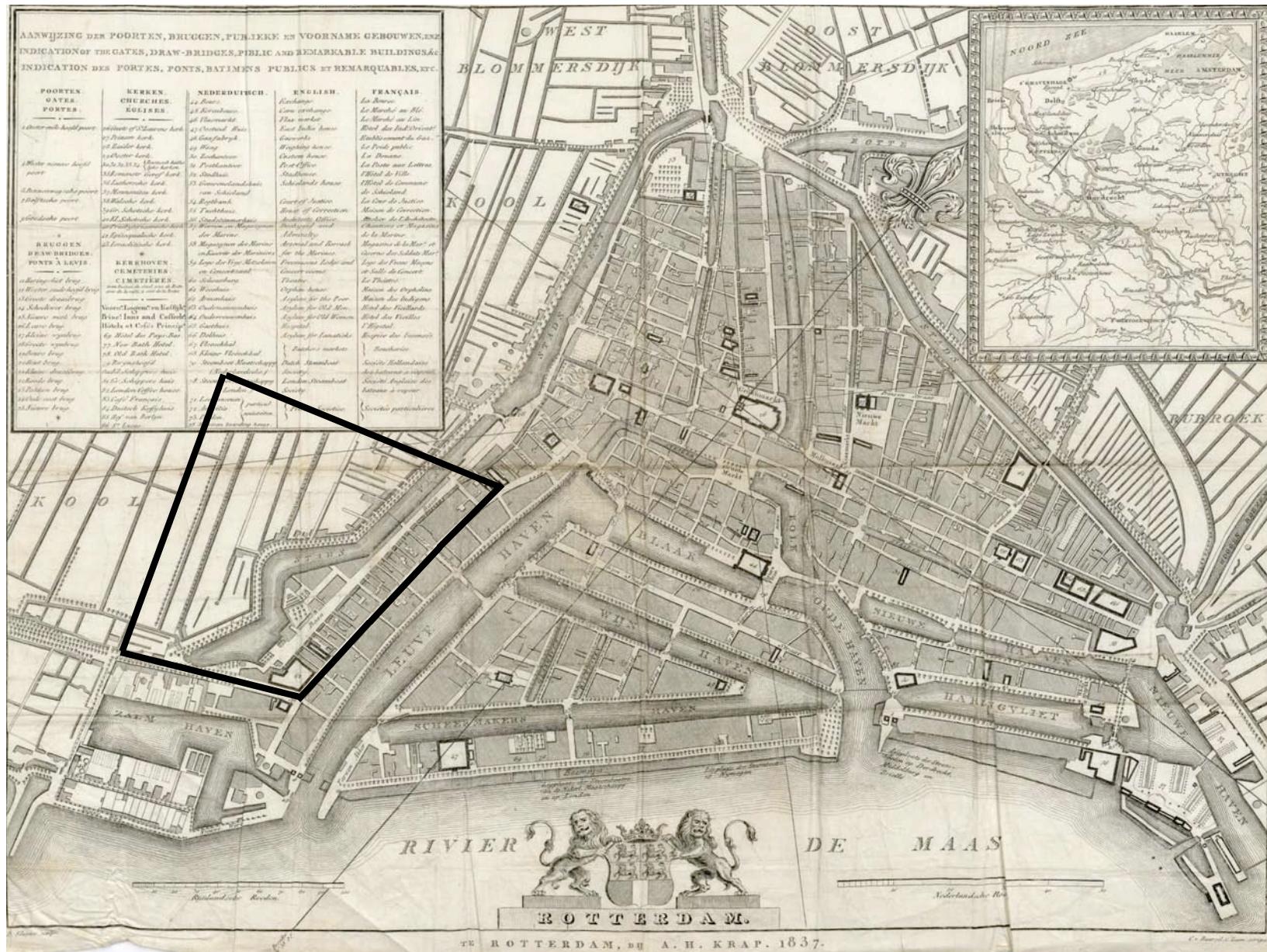


Analyse | Locatie | Historie

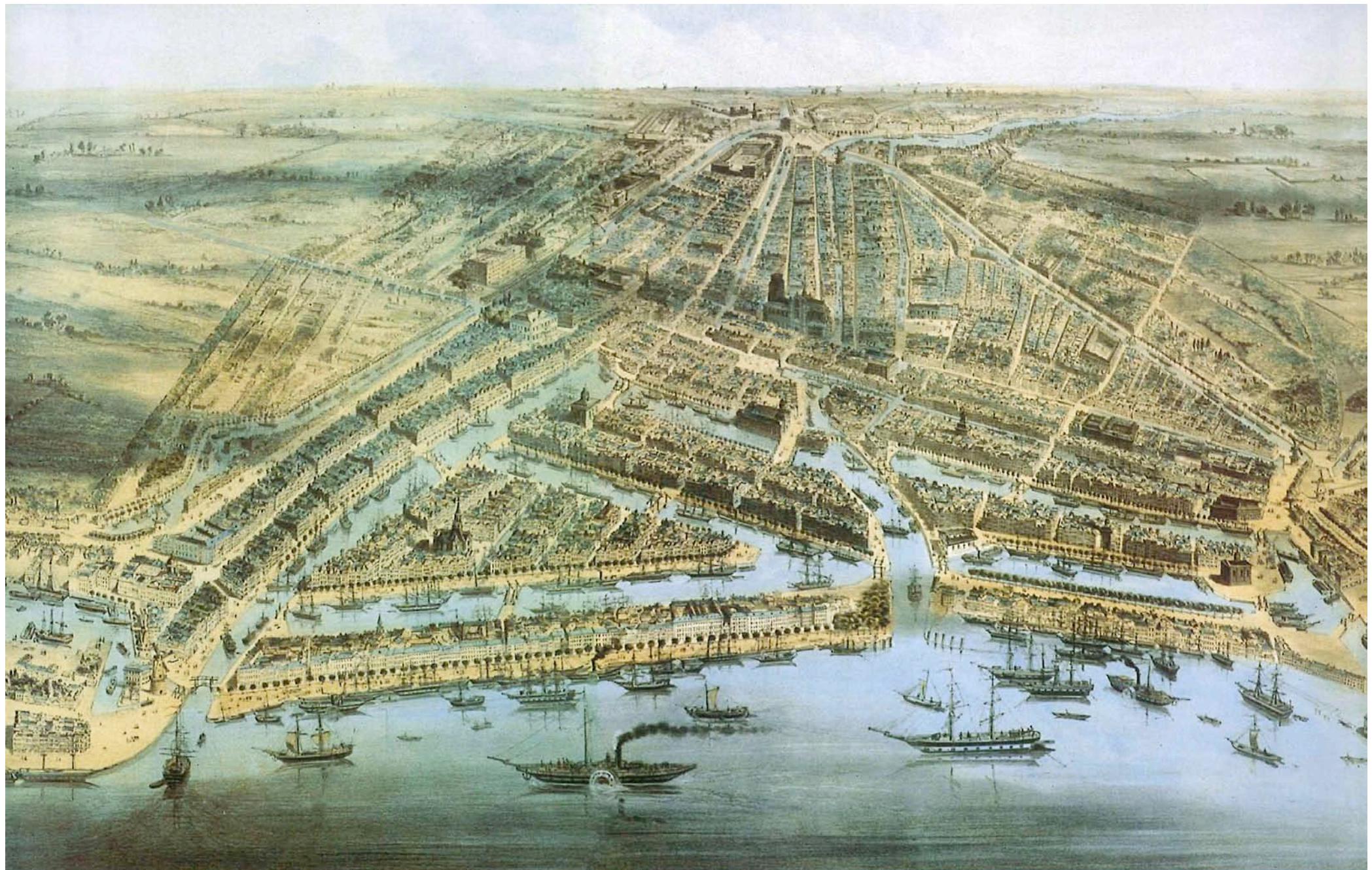
Rotterdam is ontstaan aan de uitstroom van de rivier de Rotte in de Maas. Het driehoekige deltagebied ontwikkelde zich vanaf de 13e eeuw tot haven en handelsstad. Op de stadsplattegrond van Henrick Heastens uit 1599 zien we het duidelijke ontstaan van de waterstad. Om zich te beschermen tegen (Spaanse) aanvallen van buitenaf werden stadsvestes met fortificaties gepland waarvan er een aantal werden gerealiseerd. Een daarvan was de Schiedamsevest die tot op de dag van vandaag duidelijk herkenbaar is in de vorm van Het Landje. Op latere kaarten uit de 17e en 18e eeuw zien we een haven- en handels stad in volle bloei omzoomd door een inmiddels ingepolderd gebied. Deze polders ontwikkelde zich tot lommerrijke groene gebieden zoals de 'Koolpolder' met boomgaarden en tuinen, theekoepels en zomerhuizen. Binnen de stadsgrenzen lagen de koopmanshuizen zoals aan de Leuvenhaven; het huidige Baan. Met de aanleg van het 19e eeuwse Waterstad project van Rose werd voorzien in een adequaat waterafvoersysteem van singels rond de stad (Westersingel) en konden tussengelegen polders als Cool definitief worden verstedelijkt.

De eeuwenlange ligging van Cool-zuid op de rand van de stad, deels binnen de stadsgrenzen deels daarbuiten, is sterk herkenbaar in de huidige structuur en stedenbouwkundige sfeer; van 19^e eeuws historisch tot 21^e eeuws modern. In de 20e eeuw is deze tweedeling zelfs nog versterkt door het bombardement. Baan brandde af en Cool niet, waardoor juist het oudste gebiedsdeel de meer recente bebouwing kreeg. In 1940 tekende eerst Witteveen en later van Traa hiervoor het wederopbouwplan. Kenmerkend voor beide plannen was de relatief fijnmazige opbouw van stadsblokken met doorsnijdingen in de oost west richting die slechts ten dele zijn gerealiseerd. De aaneengesloten bebouwing van Schiedamsdijk vormt dan ook een van de redenen waarom het huidige Baan zich isoleert van de rest van de stad.

Analyse | Locatie | Baankwartier rand historisch centrum en Koolpolder



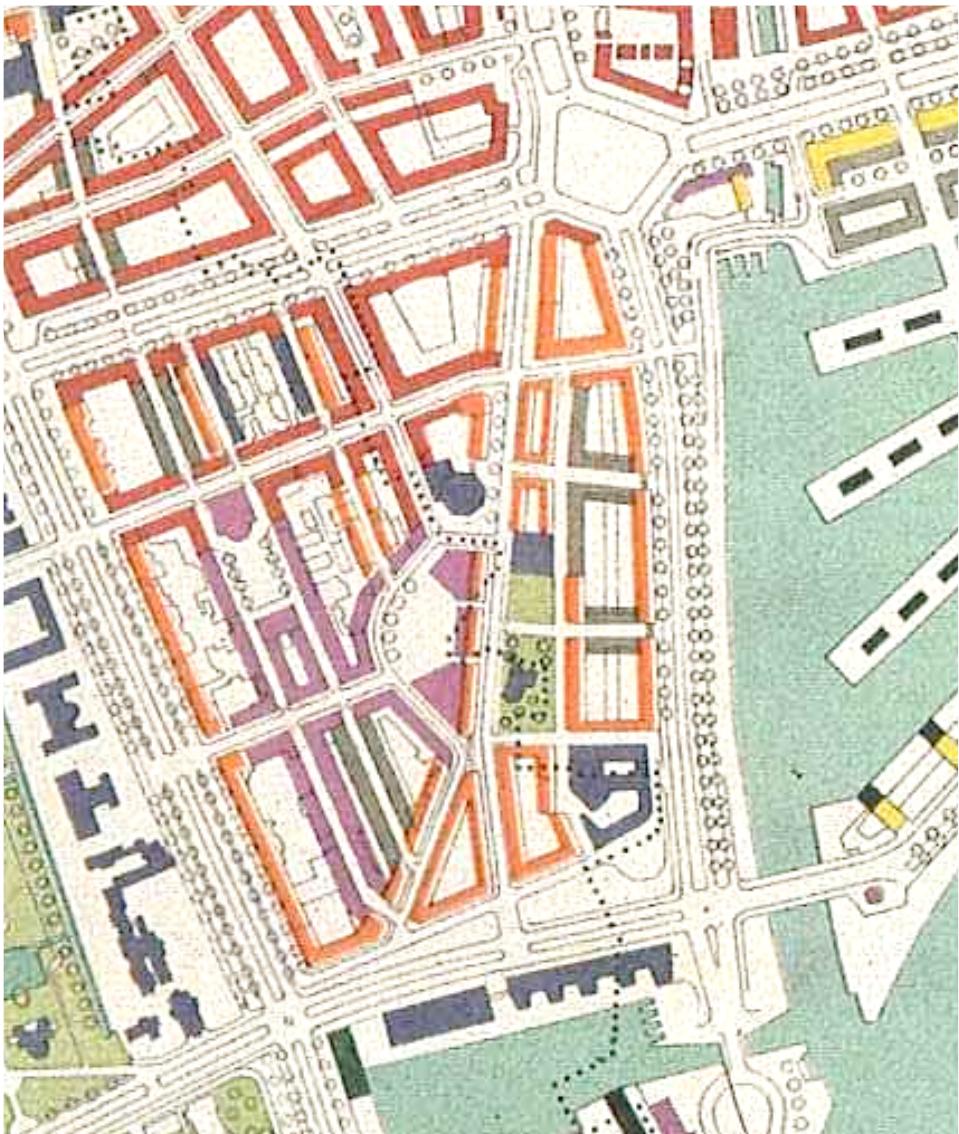
Analyse | Locatie | Baankwartier rand historisch centrum en Koolpolder



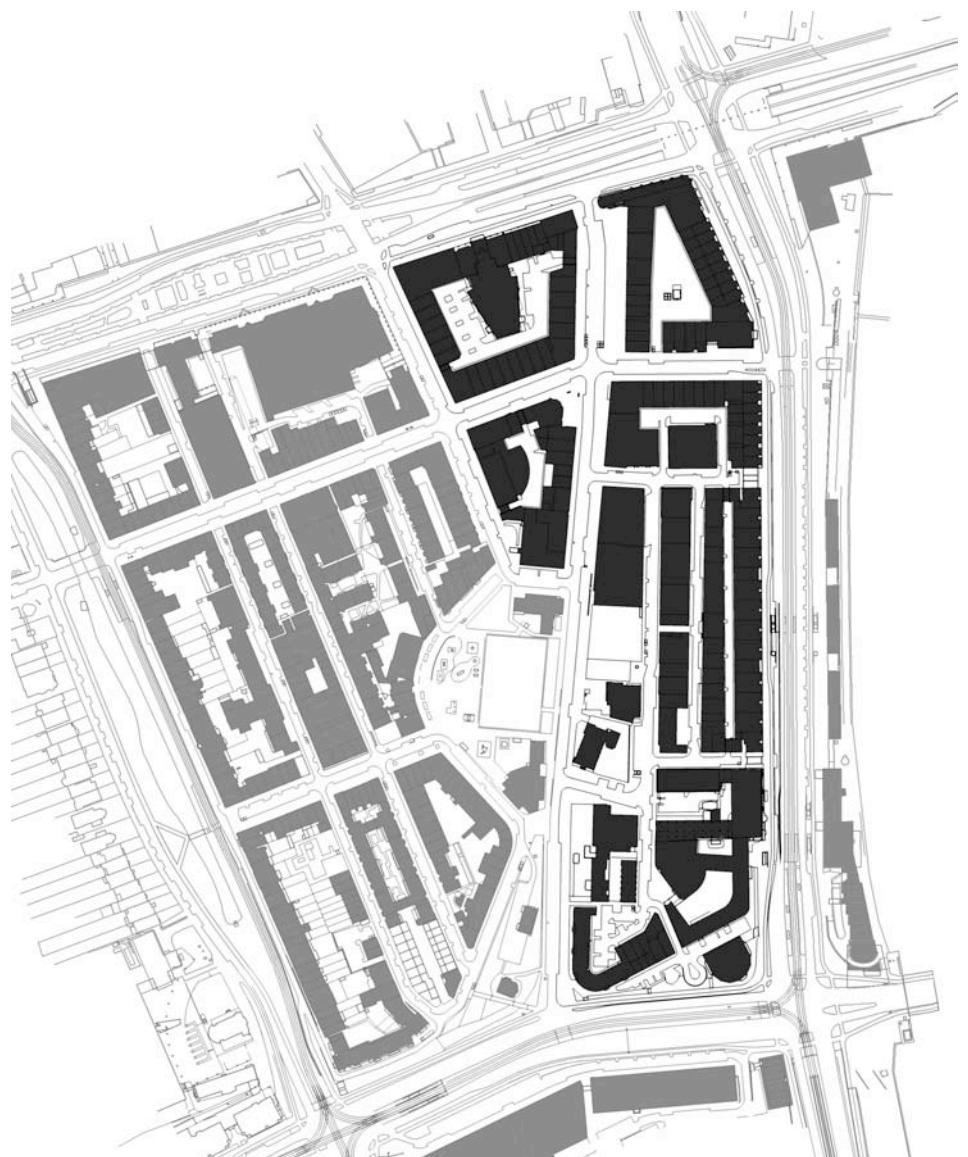
Analyse | Locatie | Wederopbouwplan van Traa | Baankwartier onderdeel stadsweefsel



Analyse | Locatie | Wederopbouwplan van Traa | Baankwartier onderdeel stadsweefsel



detail Cool Zuid in wederopbouwplan



situatie 2008

Analyse | Locatie | flanken van Cool Zuid



Westblaak kantooras



Vasteland ontsluitingsas



Westersingel cultuuras



Schiedamsedijk evenementenas

Analyse | Locatie | stedenbouwkundige sfeer



19e eeuws



19e eeuws



20e eeuws



20e eeuws

Analyse | Gemeentelijk Programma 2003

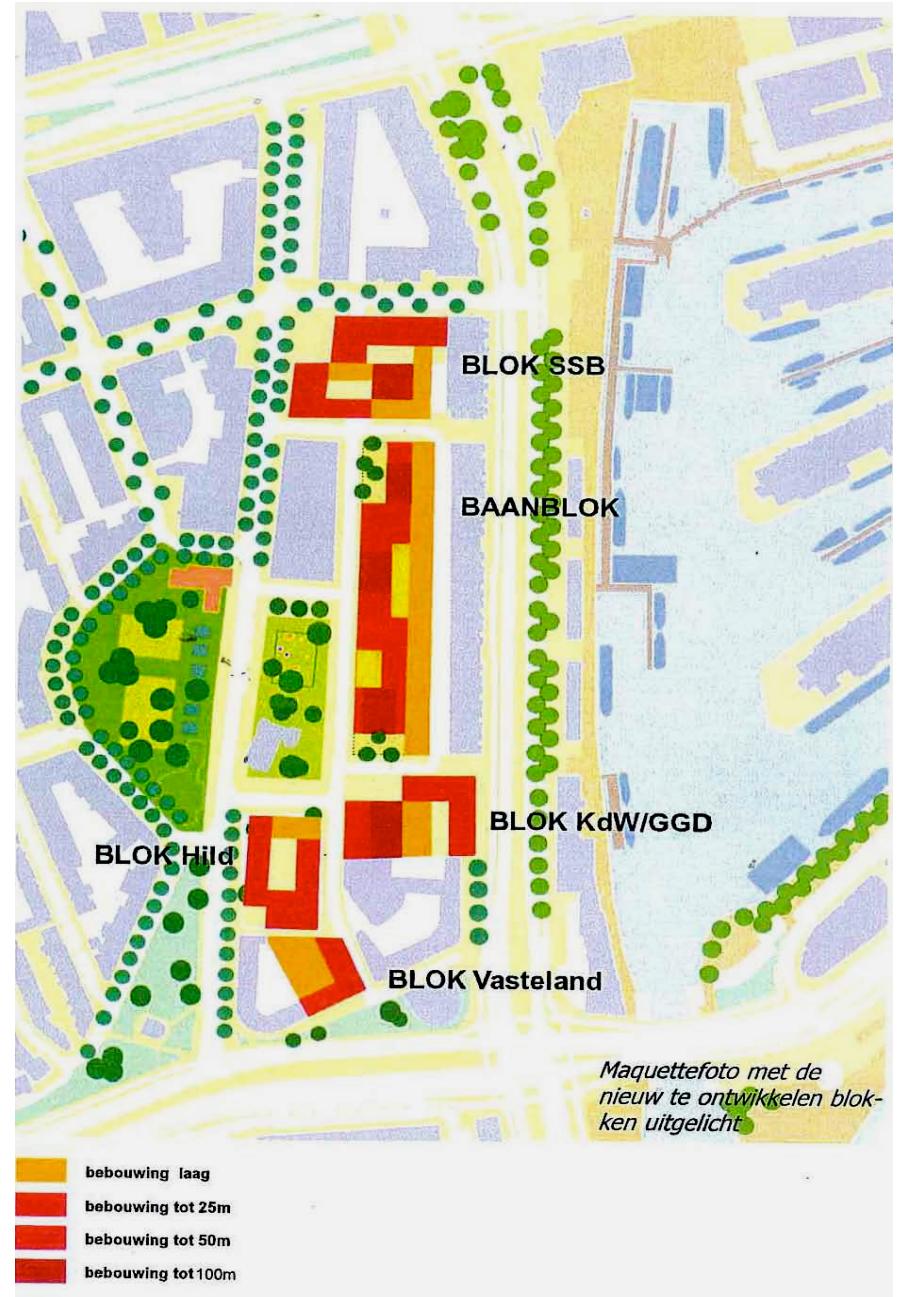
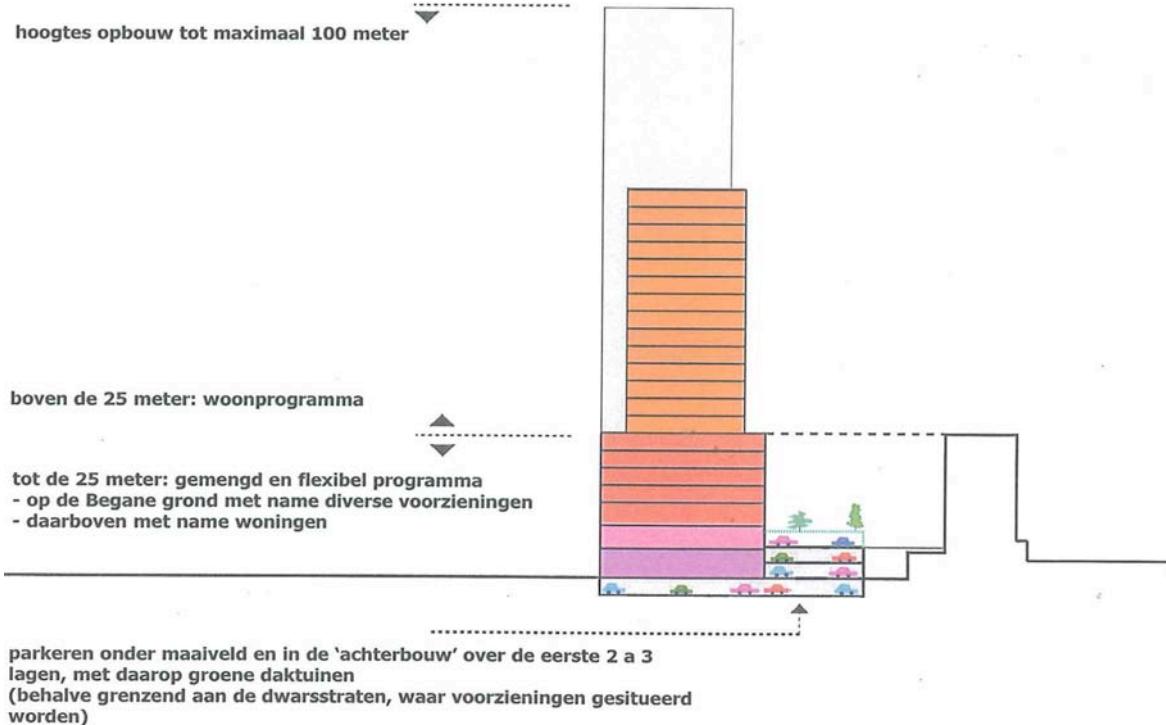
Het Stedenbouwkundig plan voor het Baankwartier uit 2003 van de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting wil het gebied weer duidelijk bij het centrum betrekken. Aanleiding hiervoor is de verdichting van de binnenstad, de ontwikkeling de Witte de Withstraat van de afgelopen vijftien jaar tot culturele as en de opname van het gebied in de hoogbouwzone. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan voor Cool waarin het Baankwartier als transformatiegebied is opgenomen in tegenstelling tot de rest van Cool dat wordt bestendigd.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een programma van totaal 1000 woningen in verschillende typen variërend van 85m² tot 170m² met een totaal van 150.000m². Het programma is gebaseerd op de toekomstvisie 'Wonen in Cool' die een sterke behoefte aan grotere woningen en typologieën als woon-werk en ouderenwoningen formuleert als verbreding op het eenzijdige aanbod van de bestaande woningvoorraad van Cool. Hierdoor wordt een wooncarrière en doorstroming binnen de wijk mogelijk. Een mix met andere functies als commerciële en maatschappelijke voorzieningen en kantoren op straatniveau is daarbij gewenst. Als doelgroepen worden oude en jonge senioren, stedelijke gezinnen, (hoogopgeleide) starters en woonwerkenden benoemd.

Om het programma te realiseren voorziet het stedenbouwkundig plan in een vijftal te ontwikkelen blokken. Deze zijn opgebouwd uit een plint tot 25 meter hoog. De blokken in de hoogbouwzone kunnen worden uitgebreid met torens tot 100mtr. In een voorbeeld uitwerking zijn een vijftal slanke hoogteaccenten geschatst. Deze staan allen in de 2e linie tov de Schiedamsedijk. Het parkeren voor bewoners en bezoekers is voorzien in gebouwde voorzieningen in de plinten van de blokken. Het gaat hierbij in totaal om zo'n 1350 plaatsen in 4 lagen boven het maaiveld met een ondergrondse laag die voornamelijk zijn gesitueerd tussen het Baanblok en de Schiedamsedijk in.

De openbare ruimte van Het Landje wordt doorgetrokken tot het oostelijk deel van de Schiedamsevest tot aan Baan. Het moet een groene open ruimte voor de hele buurt worden met een belangrijke plek voor de buitenruimtes van huidige scholen. Het Landje wordt gezien als belangrijke schakel tussen het oude Cool en het nieuwe Baankwartier.

Analyse | Gemeentelijk Programma | Stedenbouwkundig plan dS+V 2003



Analyse | Gemeentelijk Programma | oppervlakte overzicht

Woonprogramma (volgens stedenbouwkundigplan dS+V 2003 & rapport woningkwaliteit)

soort	aantal	m2	totaal m2	bruto	pp. aantal	pp. m2
basic	285	85	24.225	29.070	379	9.476
business	285	105	29.925	35.910	379	9.476
royal	285	135	38.475	46.170	379	9.476
superior	145	170	24.650	29.580	193	4.821
totaal wonen	1.000	124	117.275	140.730	1.330	33.250

Voorzieningen (volgens stedenbouwkundigplan dS+V 2003)

soort	aantal	m2	totaal m2	bruto	pp. aantal	pp. m2
kantoren en voorzieningen begane grond	1			14.000	280	7.000

Analyse | Programma | Private initiatieven

Uit een inventarisatie van de huidige stand van zaken blijkt dat er sinds de opmaak van het Stedenbouwkundig plan Baankwartier en het ontwerp Bestemmingsplan Cool van 2003 een aantal private ontwikkelingsinitiatieven zijn geïnitieerd en concreet vorm hebben gekregen:

1. De locatie van de Cinerama bioscoop aan de Westblaak wordt herontwikkeld. Het ontwerp voorziet in een toren tot 70 mtr ontsloten via de bestaande entree. Het complex bevat woningen, kantoren, hotelkamers en bioscoopzalen.
2. Het GGD complex is aangekocht door ontwikkelaar AM die op dit moment werkt aan de planontwikkeling. Een eerder initiatief 'Hyperbuilding Veste' voor deze locatie laat een omvangrijke ontwikkeling voor deze locatie zien bestaande uit 700 woningen, winkels en kantoren met een ROC vestiging.
3. In 2003 is door Stadswonen, OBR en Humanitas het Community Center Cool geïnitieerd. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 500 woningen en een programma van welzijnsvoorzieningen waarbij de lokale scholen als het Landje en kinderopvang Bimbola een nieuwe plek krijgen. Het plan is georiënteerd op de behoefte aan voorzieningen vanuit de wijk Cool.
4. Bouwfonds Property Development bezit de locatie van de voormalige poli van het Oogziekenhuis. Het plan Parkhuis Cool voorziet in de ontwikkeling van een 80mtr hoge toren met 140 woningen en voorzieningen in de plint.

Analyse | ontwikkelingen | private initiatieven



Cinerama Toren



GGD locatie

In de Toekomstvisie Wonen in Cool 2030 (sept. 2001) is voorgesteld om in Cool Zuid een multifunctioneel dienstencentrum te realiseren. Dit moet straks het hart van Cool Zuid zijn. Het Community Center Cool (CCC) zal bewoners een breed pakket aan voorzieningen bieden: een basisschool, kinderopvang, voor- en naschoolse opvang, zorg- en wijkvoorzieningen. In het gebouw van het CCC vinden bewoners straks klaslokalen, ontmoetingsruimten, een gymzaal en fitnessruimte, een restaurant, een peuterspeelzaal, kantoorruimtes, multimediaruimten, een handvaardigheidslokaal, ateliers en een podium, exposities- en vergaderruimten. De aanvulling met levensloopbestendige woningen voor jong en oud maakt het programma van het Community Center Cool compleet.

Community Center Cool
méér dan een buurthuis

AANMELDING GROEBRILJANT
Community Center Cool
Multifunctioneel voorzieningen en dienstencentrum

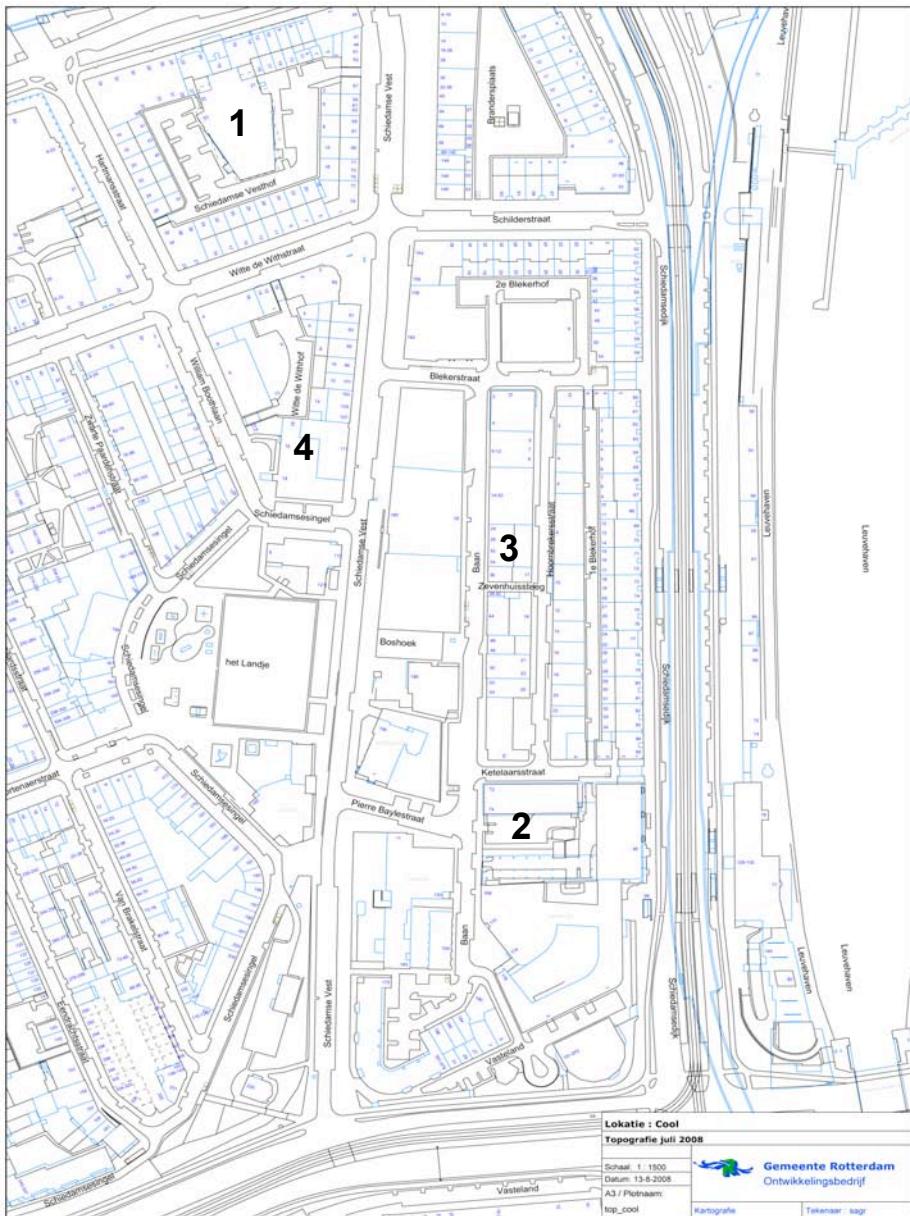
**Wijziging de Wijkraad in samenwerking met
Innovatieve Wijkraad Cool**
Breda, 22 november 2001

Community Center Cool



Parkhuis Cool

Analyse | Programma | Private initiatieven



1. Cinerama Toren
2. GGD locatie
3. Community Center Cool
4. Parkhuis Cool

Analyse | Programma | vergelijk huidige ontwikkelingen

Ontwikkelingen in het Baankwartier zijn qua omvang vergelijkbaar met andere ontwikkelingen in de stad. Het aantal woningen en aard van de voorzieningen verschilt maar dichtheid en schaal zijn goed aan elkaar te relateren.

Wijnhaven eiland

Het Wijnhaven eiland betreft een stedenbouwkundige herontwikkeling van een verouderde kantorenlocatie naar een mixed use gebied. In 1994 heeft de Gemeente hiervoor een stedenbouwkundig ontwikkelingsmodel laten opmaken. Het plan werkt op basis van flexibele dichtheidsregels voor de hoogbouw en wordt tot op de dag van vandaag gehanteerd om alle private initiatieven in te passen.

Müller pier

De Müller pier is sinds 1998 in ontwikkeling. Het betreft een binnenstedelijke Vinex locatie. Nadat de Gemeente een ontwikkelaarcompetitie had uitgeschreven is een ontwikkelcombinatie gevormd. Vanuit de ontwikkelcombinatie is in samenwerking met de Gemeente een zeer precies stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. De kwaliteit wordt tot op het detail bewaakt door een supervisor.

Laurenskwartier (Botersloot / Pannekoekstraat)

Het Laurenskwartier is een van de eerste gebieden die binnen de gedachte van het Binnenstadsplan 2008 wordt (her)ontwikkeld. De belangrijkste kenmerken van het Masterplan zijn het in samenhang brengen van al ver gevorderde lopende projecten en de herinrichting van de openbare ruimte. De stedenbouwkundige regels die zijn omschreven voor verdere verdichting van het gebied bieden "een minimaal noodzakelijke samenhang waarbinnen vrijheid heerst"

Analyse | Programma | vergelijk huidige ontwikkelingen

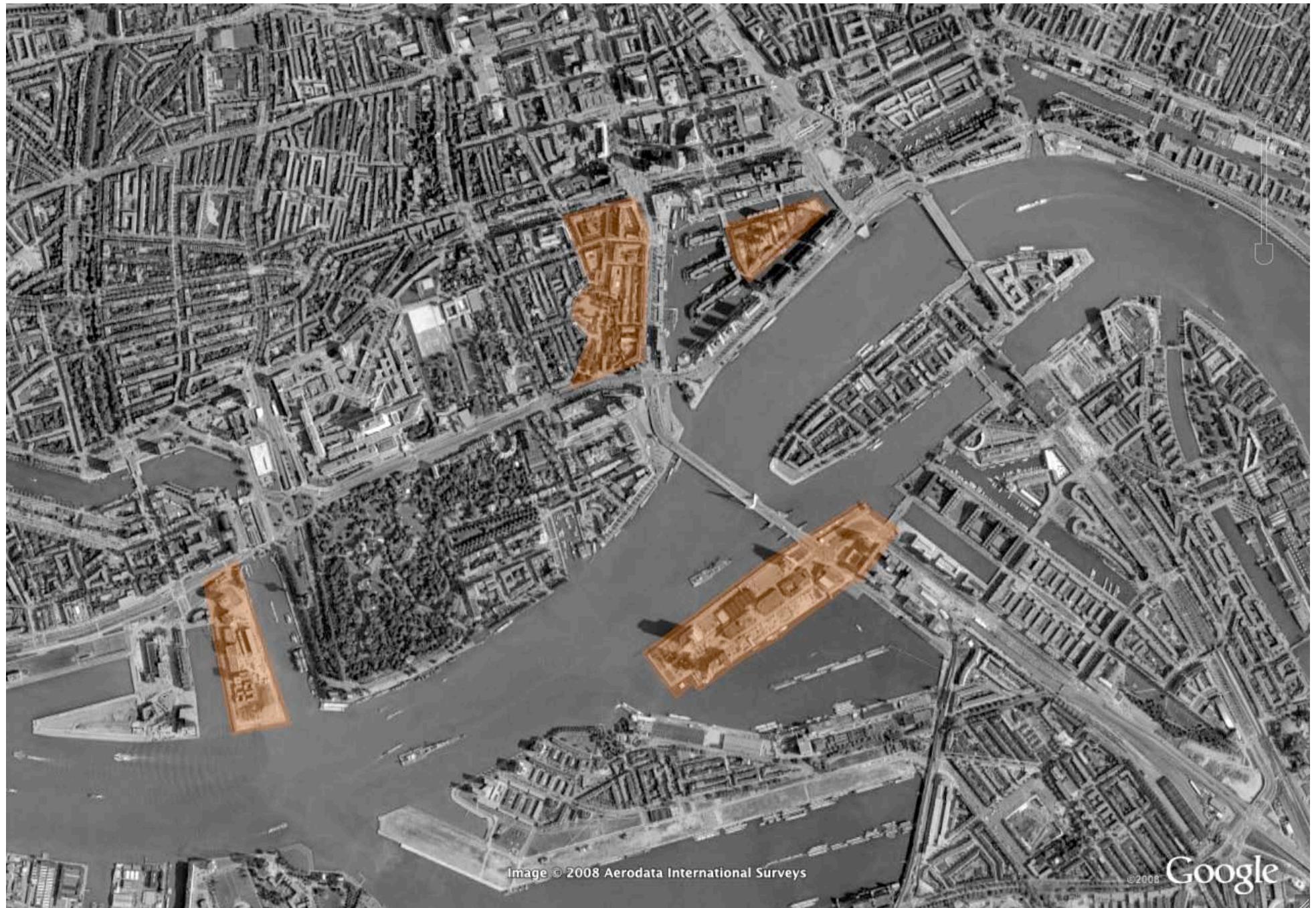
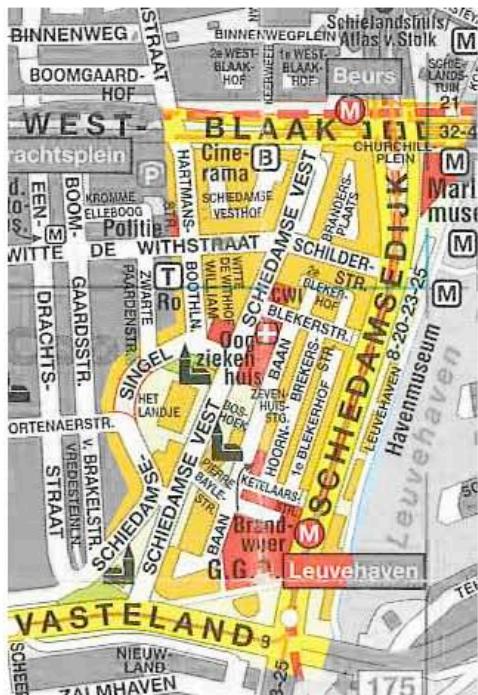


Image © 2008 Aerodata International Surveys

©2008 Google

Analyse | Programma | vergelijk huidige ontwikkelingen

Baankwartier
2003-heden
1000 woningen
14.000m² voorzieningen
hoogbouw max 150 mtr



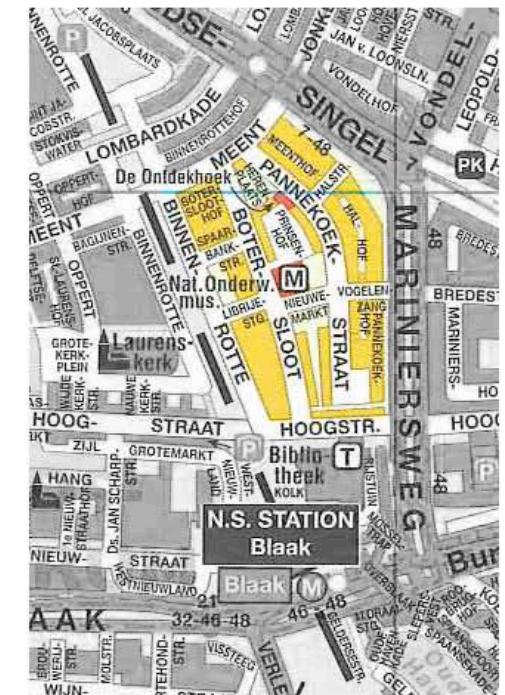
Müller pier
1998-heden
650 woningen
1000m² voorzieningen
hoogbouw max 70 mtr



Wijnhaven eiland
1994-heden
850 woningen
6500m² voorzieningen
hoogbouw max 150 mtr



Botersloot Pannekoekstraat
2006-heden
500 woningen
Voorzieningen
hoogbouw max 70 mtr



Analyse | Binnenstadsplan 2008 | City Lounge

In het Binnenstadsplan gaat het om de complete binnenstad. De binnenstad als attractief woonmilieu attractieve plek om naar toe te gaan. Het begrip 'City Lounge' verwoordt het gevoel dat de nieuwe binnenstad moet uitstralen. De achilleshiel van de huidige binnenstad is de magere verblijfkwaliteit. Een stad die een Europese topstad wil zijn heeft een binnenstad nodig die uitnodigt om te verblijven en te verpozen met een specifieke uitstraling en sfeer. Het gaat dan om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, goede afwikkeling van het autoverkeer, ruimte voor de flanerende voetganger en vooral ook om de invulling van plinten op de begane grond. Om dit te bereiken gelden in het Binnenstadsplan de volgende uitgangspunten:

- Twintig procent verdichting ten opzicht van de huidige situatie met woningen, commerciële en publieke voorzieningen.
- De buitenruimte in het hart van de binnenstad op hoog niveau inrichten en beheren.
- Bezoekers parkeren aan de rand van het centrum zodat er in het hart van de binnenstad meer ruimte voor de voetganger komt.
- Beter leefmilieu door schone lucht, minder herrie en meer groen.
- Hoogbouw ten dienste van comfort en beleving op straatniveau.
- Cultuurhistorisch erfgoed inzetten bij (her)ontwikkeling.
- Voorrang aan marktinitiatieven met integrale gebiedsontwikkeling van het niveau City lounge.

De binnenstad wordt onderverdeeld in vier stedelijke atmosferen: de city, het waterfront, Hoboken en de binnenstadskwartieren.

Analyse | Binnenstadsplan 2008 | City Lounge



Aanknopingspunten voor stedelijke plekken met Lounge kwaliteiten in de sfeer van reizen, leren, werken, uitgaan, ontmoeten, kunst en cultuur

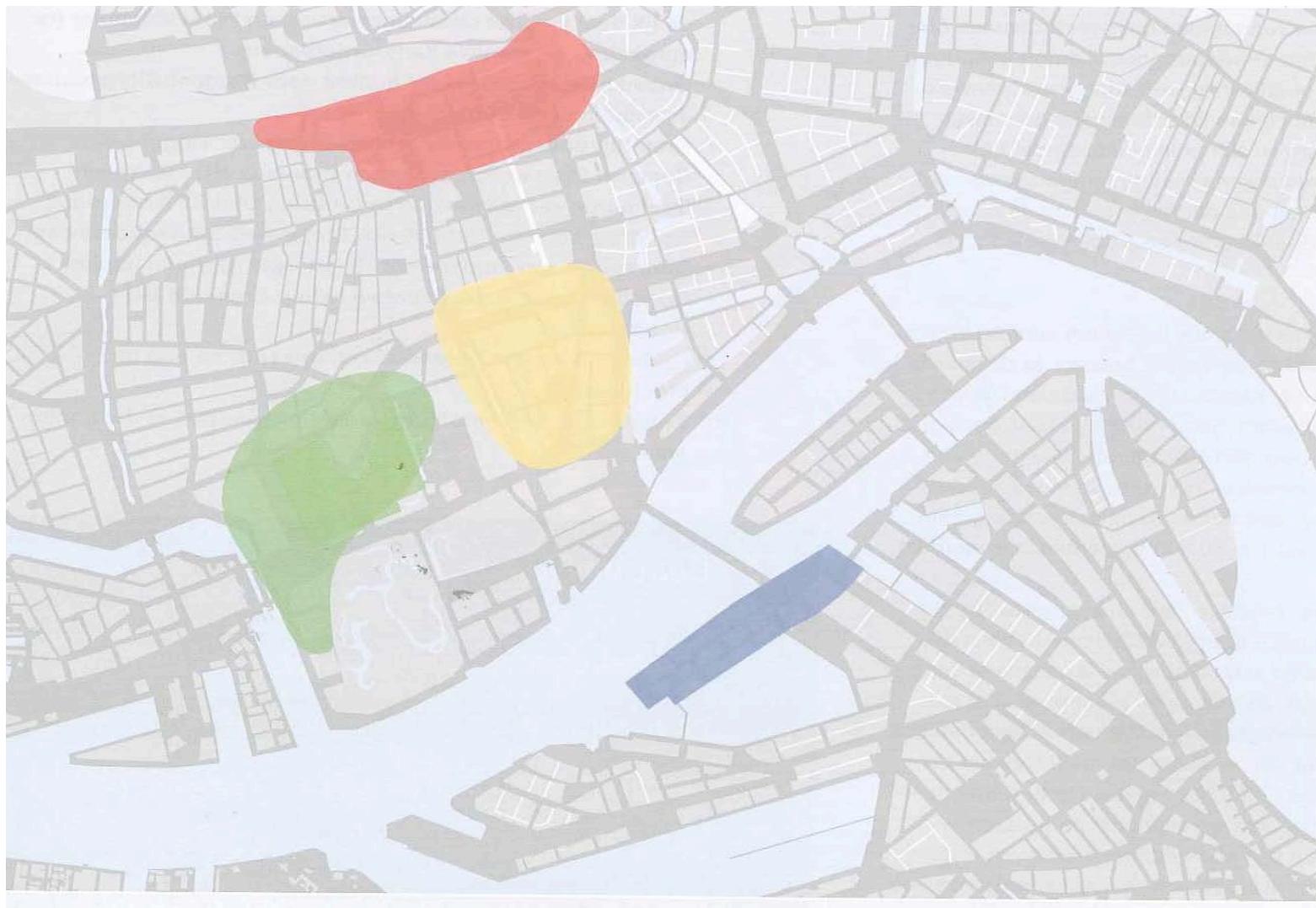
Analyse | Sfeerbeeld City Lounge



Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Slimme economie

Drijvende kracht van een moderne stedelijke economie is om te kunnen functioneren als een open netwerk. Een plek waar kennis, cultuur, wetenschap en technologie snel en ongehinderd kan worden uitgewisseld tussen mensen en bedrijven. Met name creatieve kennis netwerkers hebben behoefte aan een inspirerende omgeving waar deze uitwisseling en synergie mogelijk is. Binnensteden concurreren met elkaar op dit vlak op internationaal niveau. Kansrijke sectoren voor de Rotterdamse binnenstad zijn de zakelijke dienstverlening (City District), de medische sector (Erasmus Hoboken) en de creatieve economie (oa. Cool). Rotterdam is voor veel creatieve bedrijven een interessante vestigingsplaats omdat er aan een aantal basisvoorwaarden wordt voldaan. Zo is er een groeiende culturele infrastructuur en lokale afzetmarkt en genereert de stad voldoende zichtbaarheid. Daarnaast is er relatief laaggeprijsde bestaande en nieuwe bedrijfshuisvesting te vinden. De ontwikkeling van het Baankwartier kan de groeiende creatieve sector voorzien in een behoefte aan huisvesting voor deze startende en doorstromende bedrijven.

Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Slimme Economie



- Centraal District Rotterdam
- Erasmus MC Hoboken
- Student city/
Creative zone
- Wilhelminapier e.o.

Analyse | Sfeerbeeld Slimme Economie



Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Student City

Student City verwoordt het Rotterdamse beleid om ambitieuze HBO en WO studenten aan te trekken en vast te houden. Een belangrijke rol hierin speelt de ontwikkeling van de Kennisas. Deze as concentreert de ontwikkeling van onderwijsinstellingen en studentenhuisvesting en loopt van Woudestein in het Oosten tot Coolhaven in het westen. Aan deze as zijn een aantal plekken of magneten benoemd.

Cool ligt in het midden van deze as en vormt de belangrijkste pool waar wonen, werken, kennis en cultuur samenkommen. Op deze plek kunnen de creatieve stad en de kennisstad elkaar overlappen. Er wordt ingezet op het herontwikkelen en transformatie van bestaande huisvesting en nieuwbouw voor (hoogopgeleide) afgestudeerden en starters in de kennis en creatieve economie. Hierbij denkt men aan (woonwerk)woningen en veel voorzieningen als horeca, winkels en culturele voorzieningen. Tot slot is er behoefte aan een sterkere zichtbaarheid van de Erasmus universiteit in de Binnenstad. Een binnenstedelijk, aansprekend gebouw voor representatieve activiteiten en onderwijsfaciliteiten.

Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Plinten



Analyse | Sfeerbeeld Studentcity



Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Hoogbouw, plinten en straatleven

Steden met een goede hoogbouwstrategie zijn vaak steden die ook op straat veel leven en energie genereren. Privaat en publiek domeinen vullen elkaar aan; highrise en streetlife.

De stad wordt op twee niveaus beleefd. Er is een beeld op afstand van de skyline en de rivier en er is een beeld van dichtbij in de straten en de pleinen. Het fascinerende beeld op afstand van Rotterdam heeft zich nog niet vertaald in een levendig straat en een metropolitaan stadsbeeld. Rotterdam gaat daarom een volgende fase van ontwikkeling in. Het verblijfsklimaat komt nu centraal te staan waarbij de beleving op straat voorop staat. Hier zijn vier ontwerpopgaven aan verbonden; plinten, hoogbouw, architectuur en cultuurhistorisch erfgoed.

Plinten

Een levendige binnenstad bestaat uit een dicht netwerk van straten, pleinen en kades. De programmatische invulling van de plinten van gebouwen en stadsblokken zijn hierbij van groot belang. Winkels en horeca zijn een goede plintinvulling voor een binnenstad maar het commerciële klimaat is in Rotterdam niet overal even sterk. Daarom moet ook gedacht worden aan woon-, atelier- en werk functies afgewisseld met bijvoorbeeld publieke atria.

Hoogbouw

De hoeveelheid solitaire hoogbouw heeft in de binnenstad geleid tot te weinig continuïteit op het maaiveld. Het is daarom belangrijk dat bij de toekomstige stedelijke transformatie met hoogbouw een plint van 15 tot 30 meter vanaf straatniveau continue wordt doorgezet. Hoogbouw is een tweede laag daarop, ondergeschikt aan de stedelijke plint en wordt daarmee onderdeel van een groter stedelijk bouwblok. Uit ervaringsvergelijk blijkt dat een Floor Area Rate of FAR (BVO tov perceeloppervlak) van 10 tot 12 optimaal is voor een hoogbouw situatie zodat de meekomende logistiek van een gebouw in het straatbeeld niet gaat overheersen.

Klimaat en straatleven

Hoogbouw beïnvloedt door zijn hoogte en omvang vaak het wind- en zon klimaat op maaiveld in negatieve zin. Het is daarom van belang om bij de ontwikkeling van hoogbouw het leefcomfort op straatniveau als uitgangspunt te hanteren. Typologie van het gebouw, overgangen in hoogte, voet en setback van een toren dienen middels een comfortstudie integraal onderdeel uit te maken van het ontwikkel- en ontwerpproces. Voor de verschillende plekken in de binnenstad dienen daarom criteria voor leefcomfort te worden geformuleerd.

Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Hoogbouwzonering



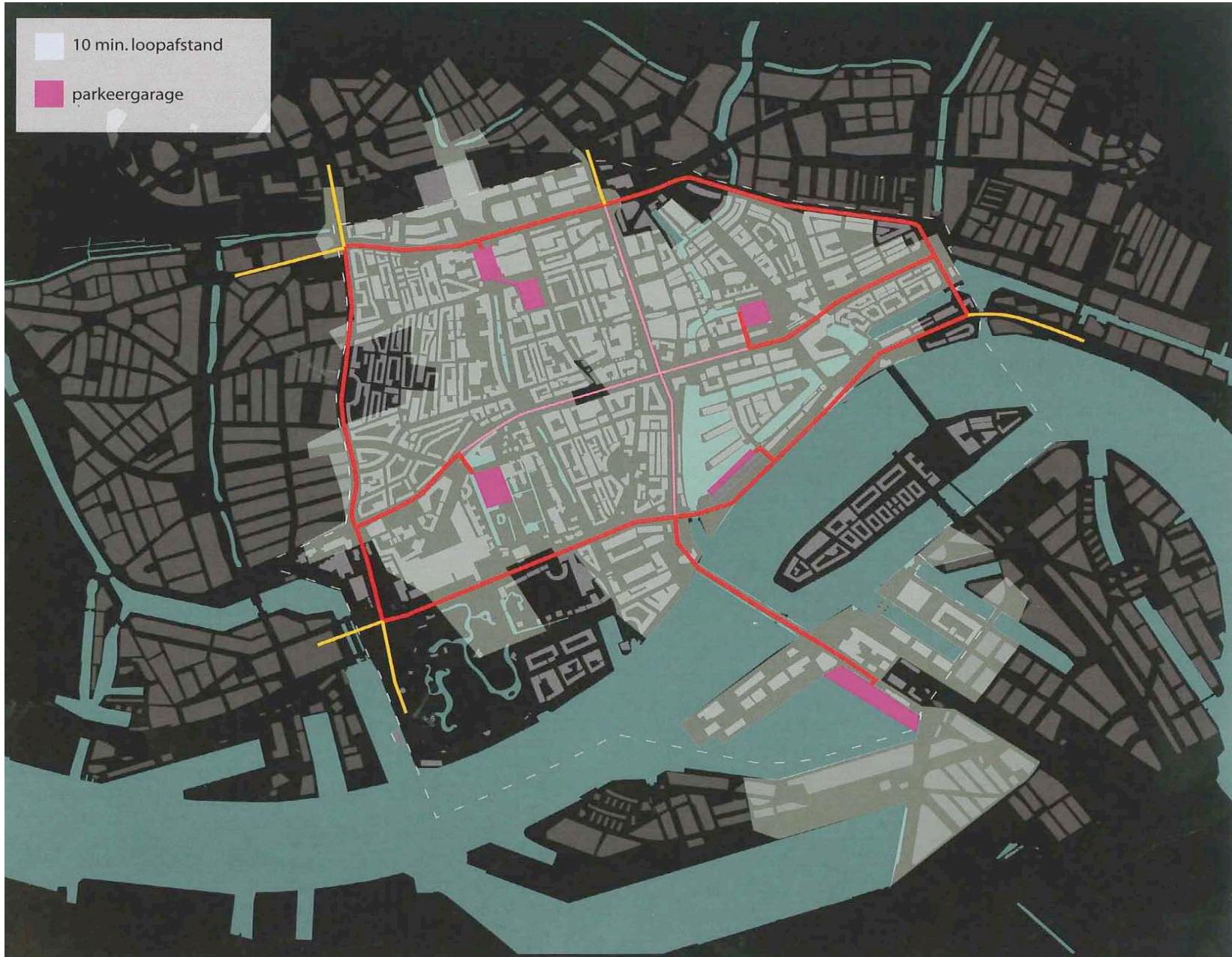
Analyse | sfeerbeeld Hoogbouw, plinten en straatleven



Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Verbonden Stad

De Rotterdamse binnenstad heeft verspreid liggende kwartieren. Stadskwartieren met een eigen gezicht. Verder een rivier met kades, wat singels en vijvers. In de nieuwe binnenstad komen de kwartieren via hoogwaardig ingerichte straten en pleinen als vanzelfsprekend bij elkaar. De buitenruimte vormt een netwerk dat de woongebieden op een aantrekkelijke manier met elkaar verbindt. Voetgangers en fietsers vinden naast automobilisten comfortabel hun weg. Verplaatsen via tram en metro is een plezier. Parken, tuinen en monumentaal groen vermengen zich volop met de grootstedelijke stenigheid. Bewoners en bezoekers ontmoeten elkaar op straat. Verpozen er en waaieren weer uit.

Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Park en Walk



Analyse | Binnenstadsplan 2008 | Verbindingen en plekken



Analyse | Stedenbouwkundig plan 2003 en Binnenstadsplan 2008

Het, eerder besproken, stedenbouwkundig plan biedt een goed ruimtelijk kader voor verdere ontwikkeling maar dient te worden herijkt op de ambities uit het Binnenstadsplan 2008. Daarbij leeft de vraag of het geschatste totaal volume gezien de private initiatieven sinds 2003 toereikend is voor toekomstige ontwikkelingen. De inzet op slimme economieën als de creatieve sector en kennissector geven een belangrijke inhoudelijke verdieping op en aanscherping van het programma als aangehouden voor het stedenbouwkundig plan. Een inzet op een levendig stadstructuur op maaiveld nuanceert de geschatste blokmaten uit het stedenbouwkundig plan. De aandacht voor de leefbaarheid van het maaiveld zijn aanleiding om kritisch te kijken naar de specifieke hoogbouwtypologie van het Baankwartier.

Ambitie | Ruimtelijk Concept

De ambitie van het ruimtelijk concept Quatier Cool ligt in het herontwikkelen van Cool zuid tot een samenhangend binnenstadskwartier en dit te verbinden met de stad door middel van een fijnmazig stadweefsel tussen het centrum en de rivier. Hiervoor dient een ruimtelijke en programmatische balans te worden ontwikkeld tussen het wonen, de voorzieningen en de openbare ruimten.

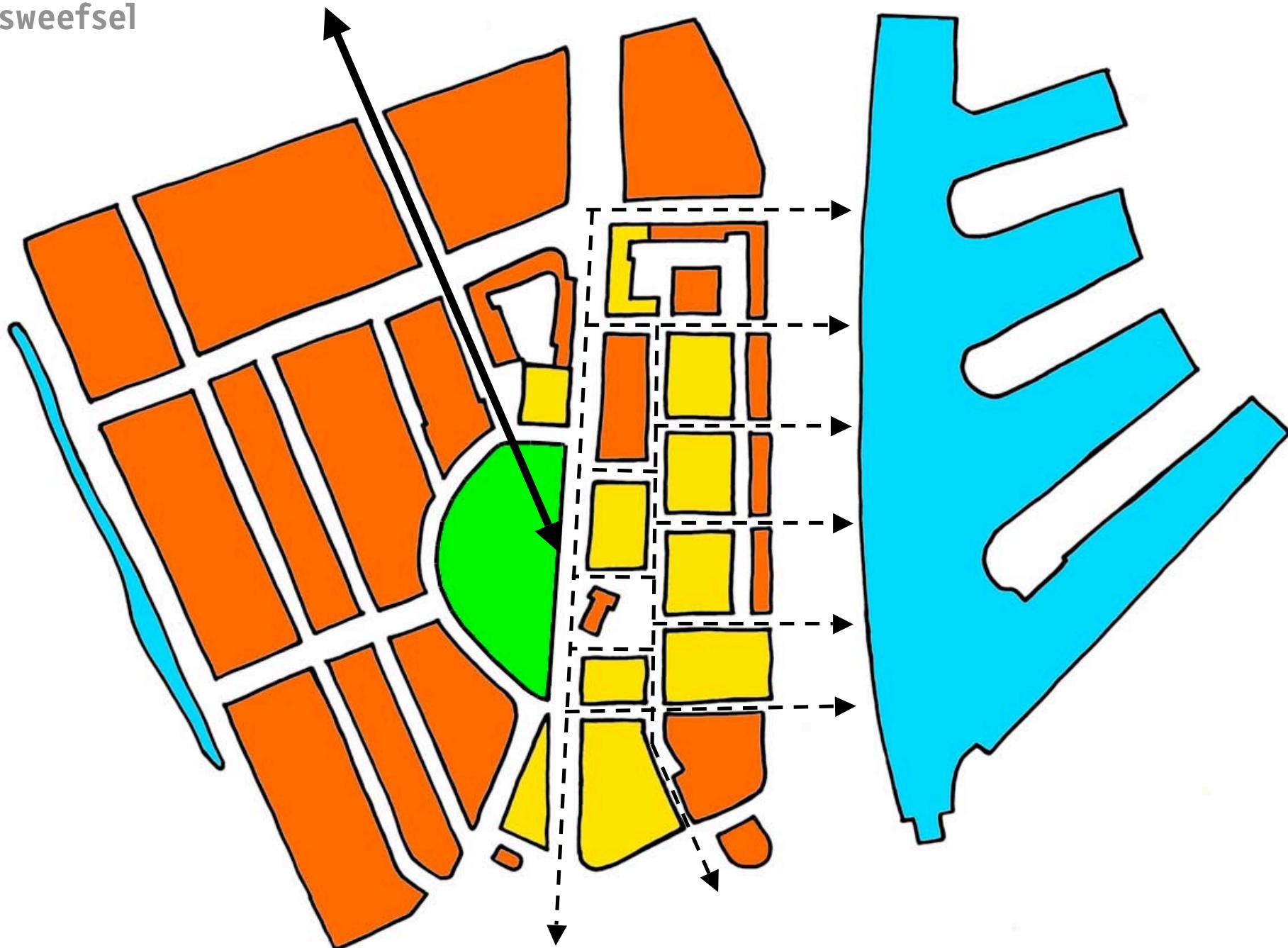
Het Witte de Withkwartier en het Baankwartier ontwikkelen zich tot twee complementaire wijkdelen; ze verschillen sterk in ruimtelijke structuur en programma maar binnen de gedachte van een levendige, heterogene wijk vullen ze elkaar juist aan. Kleinschalig, 19e eeuws, authentiek en dorps naast grootschalig, 21e eeuws, modern en hoogstedelijk.

Het Witte de Withkwartier kent ook in de toekomst een groeiend proces van 'gentrification'; de bestaande robuuste structuur van gesloten 19e eeuwse bouwblokken wordt steeds verder verrijkt en opgewaardeerd met culturele en commerciële voorzieningen en deels gerenoveerde deels nieuwe woningen. De grote kracht zijn de groene voorzieningen in de binnenhoven met parkjes, speelplaatsen en tuinen en de ligging aan de singel: lommerrijk wonen in de binnenstad. De straten zijn beschut en overzichtelijk en ook de plinten van de zijstraten raken gevuld met galeries en werkplaatsen. Creatief werken en wonen worden hier gecombineerd met culturele voorzieningen van de Witte de Withstraat. Verschillende bewonersgroepen aangetrokken door het lokale karakter maken een bewuste keuze voor het gebied om hun woon en werk carrière te beginnen en verder uit te bouwen.

Het Baankwartier herbergt de woonvormen en voorzieningen van een grote metropolitaine stad gevat in een fijnmazig stelsel van openbare ruimtes. Naast de lokale bewoners kent het gebied ook veel bezoekers die toe stromen vanuit de culturele as (Witte de Withstraat), evenementen- en waterstad as (Schiedamsesingel) en de nieuwe hoogwaardige winkelroute van de Karel Doormanstraat en William Boothlaan. Een wandeling vanuit de stad naar de rivier door het Baankwartier is een opwindende tocht langs winkels, cultuur, cafés, media en design bedrijven. De goed bezonde straten worden geflankeerd door compacte stadblokken met vanaf maaiveld ontsloten woonwerk en atelierwoningen. Daarboven verlengen de blokken zich met appartementen en studio's tot sterk gelede middenhoogbouw en hoogbouw. De bouwvormen als geheel communiceren het creatieve en jonge imago van het Baankwartier door hun uitstraling op maaiveld en hun markante karakter in de skyline van Rotterdam.

De verbindende schakel tussen de twee wijkdelen wordt gevormd door de openbare ruimte van het Landje en haar verbindingen met de Stad. De ruimte heeft een markante halfronde vorm die verduidelijkt en verdicht wordt zodat een intiemer karakter ontstaat. De westelijke straatwand van het Baankwartier aan de Schiedamse Vest wordt daartoe gecontinueerd. Hierdoor kan ook aan deze zijde een levendige plint ontstaan die het Landje verder kan activeren en de looproute tussen de stad en de rivier begeleidt. De zuidelijke en de noordelijke punt van de Schiedamsesingel worden meegenomen in deze ontwikkeling. Het landje wordt de culturele ontmoetingsplek voor creatief en studerend Rotterdam. Onder het landje wordt een parkeervoorziening gesitueerd voor bezoekers van de buurt en de stad.

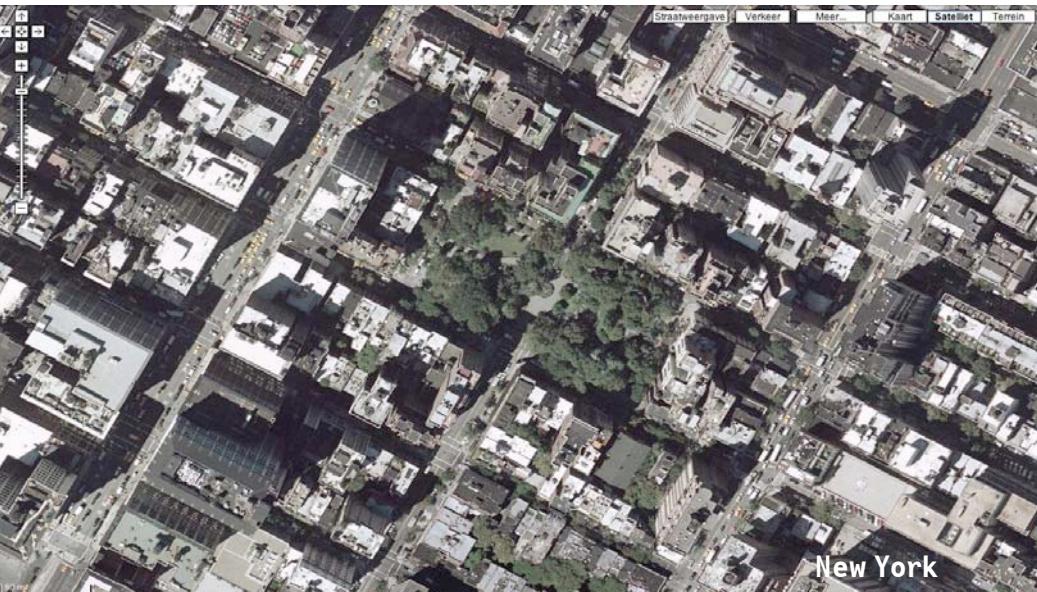
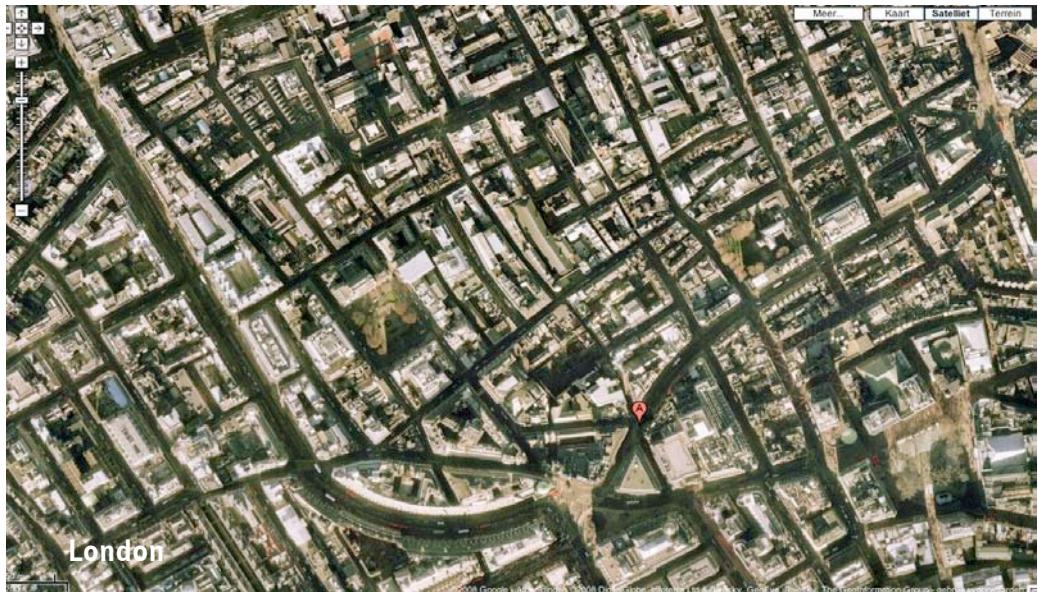
Ambitie | Ruimtelijk Concept | Verbinden met de stad door middel van fijnmazig stadsweefsel



Ambitie | Ruimtelijk Concept | Referenties

Als referentie dienen een aantal voorbeelden uit internationale steden waar wonen, werken en voorzieningen op voorbeeldige wijze wordt gecombineerd. De blokopbouw is fors maar compact en geeft een goed klimaat op maaiveld. Het fijnmazige weefsels van Quartier Latin in Parijs, de Baixa in Lissabon en SoHo in London zijn hiervan een goed voorbeeld. Het Gramercy Park in New York is een goed voorbeeld van een openbare ruimte met de omringende grotere schaal van hoogbouw.

Referentie | Stedelijk weefsel



Referentie | Straatleven | plinten en hoogbouw



Parijs



Lissabon



London



New York

Het vervolg

Medewerkers van Bouwfonds en Van Bergen Kolpa Architecten hebben met veel plezier gewerkt aan deze analyse van het gebied Cool Zuid en zien uit naar het vervolg. Duidelijk is dat het gebied de potentie heeft om te worden getransformeerd naar een modern, nieuw en onderscheidend leefgebied in het centrum. 'Rotterdam City Lounge' op en rond het nieuwe stadsplein 't Landje. Levendig verblijfsgebied voor de Students & Creatives en haar bezoekers. Een vernieuwend woonmilieu dat high potentials zal binden aan het centrum van Rotterdam.

Bouwfonds is bereid haar maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en haar bijdrage te leveren bij het opstellen van een integrale, breed gedragen ontwikkelingsvisie voor Cool Zuid.

Rotterdam, november 2008.



van
Bergen Kolpa
Architecten

Belangrijke aandachtspunten voor de transformatie van Cool Zuid hebben wij u met deze studie aangereikt:

1. Herijking bestemmingsplan Baankwartier (2003) op basis van private initiatieven, programma, verkeer etc.;
2. Herijking gemeentelijke stedenbouwkundige visie (2003). Het Binnenstadsplan 2008 en het Wederopbouwplan van Traa bieden interessante uitgangspunten om te komen tot een toegankelijk verblijfgebied. Een multifunctionele verdichting en een fijnmazig netwerk van buitenruimten in het Baankwartier bereikbaar vanaf 't Landje en de Schiedamsedijk;
3. Visie op parkeren, een centrale voorziening voor al de bezoekers van Cool Zuid als ook het centrum (park and walk);
4. Aantrekkelijk aanbod van voorzieningen in de 'Student & creative city", noodzaak voor het slagen van de beoogde ambitie; wonen, recreëren, ontmoeten en creatief werken;
5. Huidige schoollocaties in relatie tot de beoogde kwaliteiten van de buitenruimten, met name die van 't Landje;
6. Bundeling van publieke en private krachten, als vliegwielen voor de gebiedsontwikkeling;

Literatuurlist

Voor deze analyse zijn de volgende documenten en stukken geraadpleegd.

In sommige gevallen zijn beeldbepalende illustraties overgenomen
waarvoor wij de auteurs danken.

- *Stedenbouwkundig plan (2003)
- *Toekomstvisie wonen in Cool (2003)
- *Ontwerp Bestemmingsplan Cool & Baankwartier (2004)
- *Stadvisie Rotterdam 2030 (2007)
- *Binnenstadsplan 2008-2020 (2008)
- *diverse private initiatieven (sinds 2003)
- *Kennis as Rotterdam (2008)
- *Witt de With So Cool, Artemis 2006
- *Historische Atlas van Rotterdam, SUN 2004
- *Stadstimmeren, Gemeentewerken Rotterdam 1990