

Stedelijke Typologien



Inhoudsopgave

01. Individuele Typologien	04
02. Conclusies	22
03. Analyse	24
04. Plankaart	30
05. Toelichting	34
06. Foto's maquette	38

Colofon

Auteurs	Jochem van Bochove 0894923 Jeroen van Leeuwen 0976398 Ties Kweekel 0915544 Luke den Boer 0975722 Alex van Putten 0909260
Datum	Donderdag 10 januari 2019
Vak	Stedelijke Typologien
Minor	Hogeschool Rotterdam Ontwerpen: Stedenbouw
Docenten	Peter van der Helm Karen van Vliet

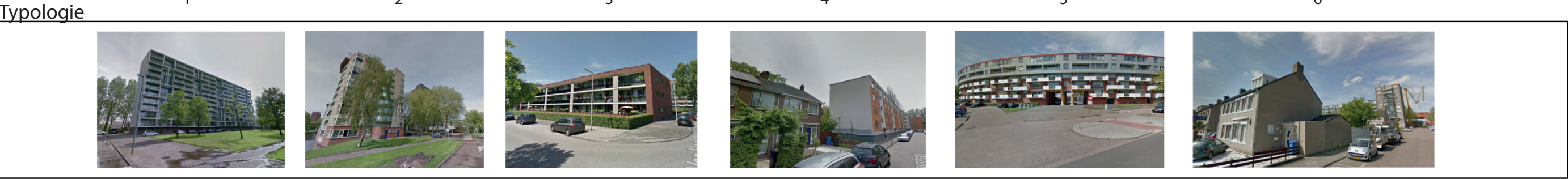
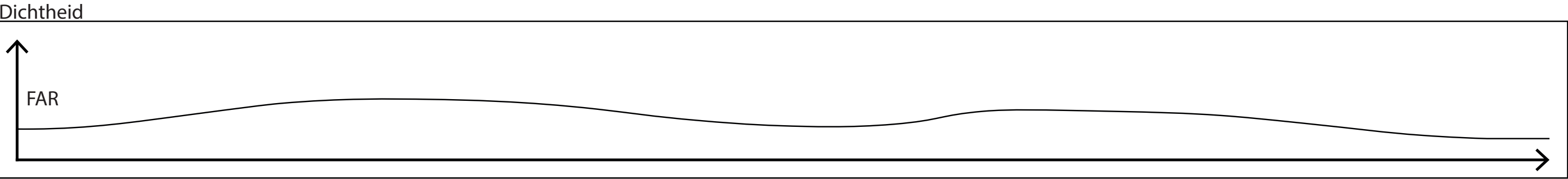
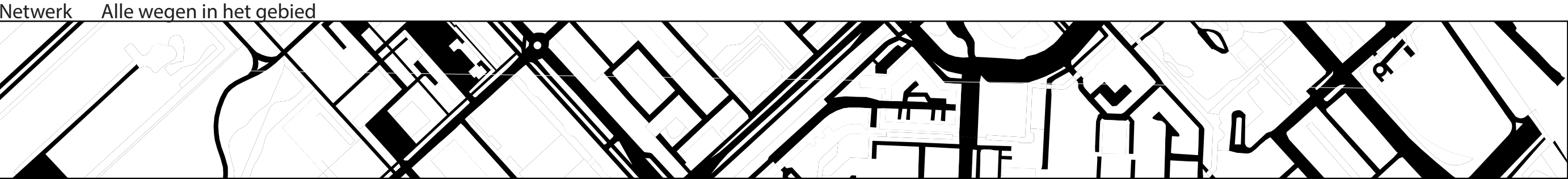
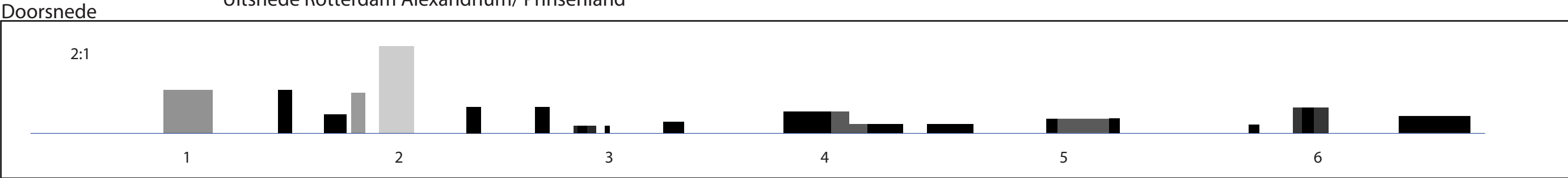
Voor u ligt het eindrapport voor de training: stedelijke typologie. In dit rapport staan alle individuele analyses van een bepaald typologie, maar ook het ontwerp die we hebben gemaakt voor de locatie Parkstad. Wij willen Peter en Karen bedankt voor de begeleiding tijdens deze training.

Wij wensen u veel kijk- en leesplezier toe.

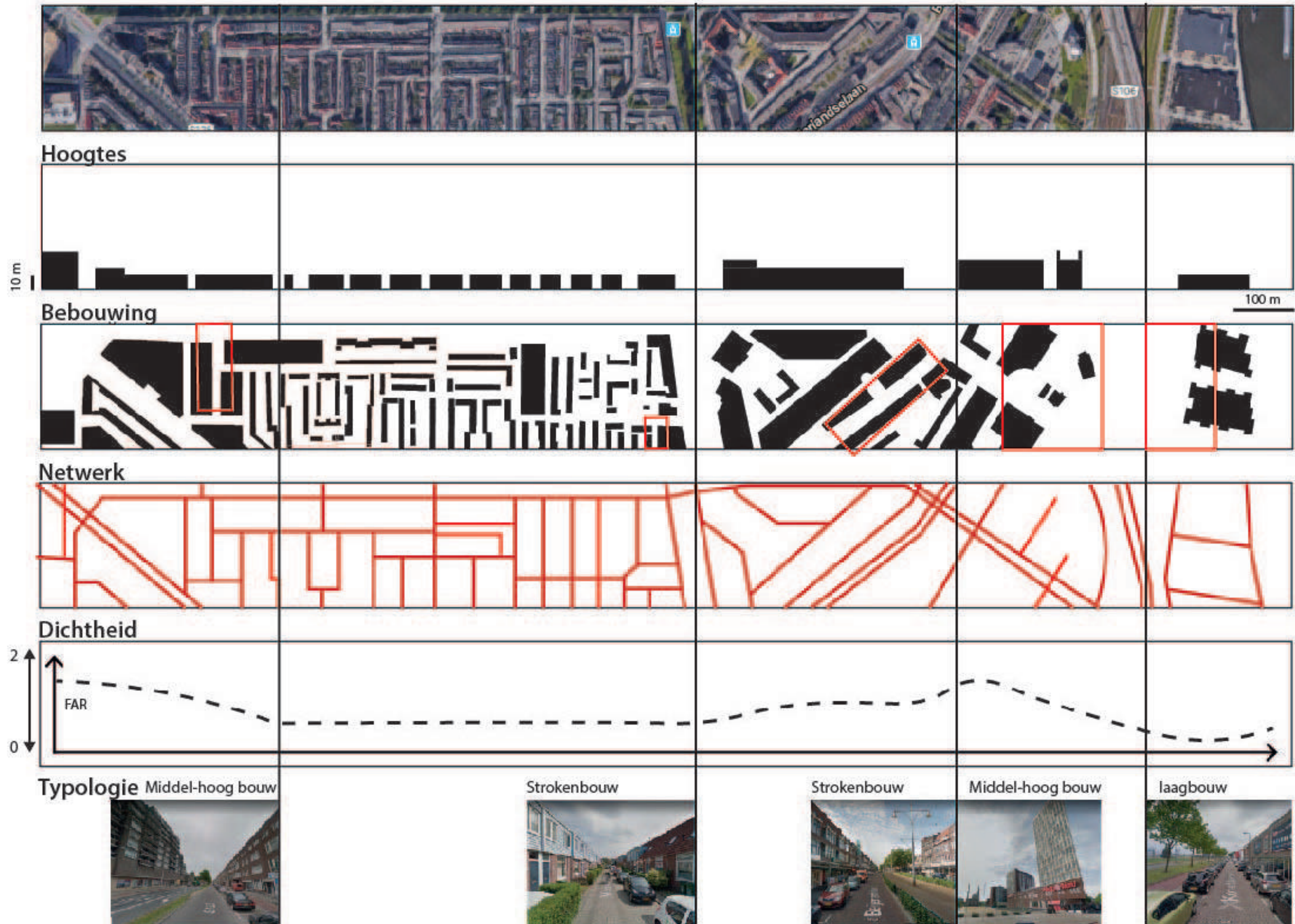
01. Individuele typologien

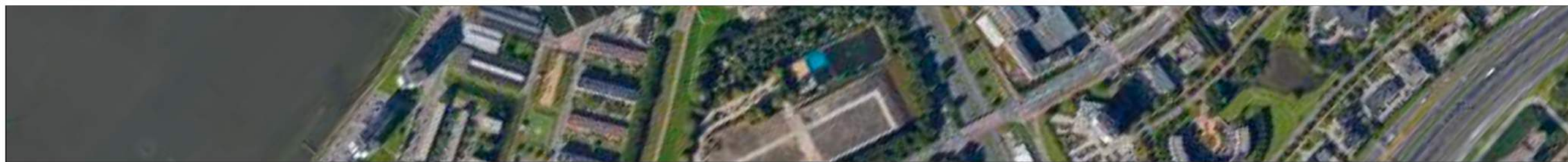


Uitsnede Rotterdam Alexandrium/ Prinsenland



Hillesluis tot en met de maasoever

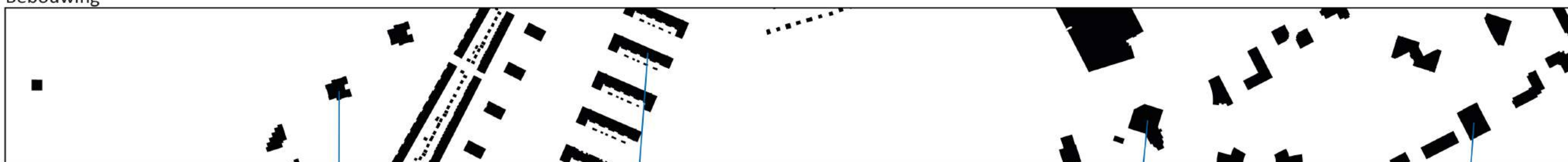




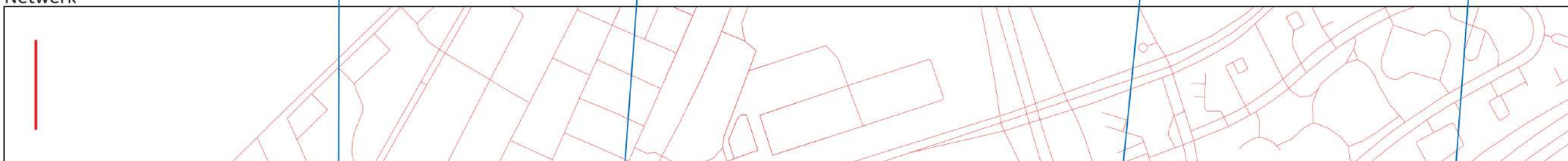
Doorsnede



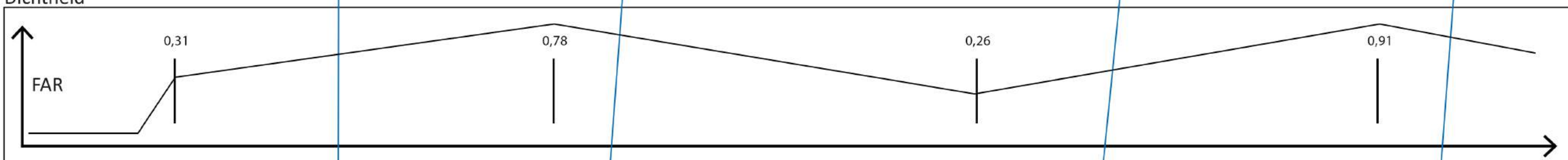
Bebouwing



Netwerk



Dichtheid



Typologie





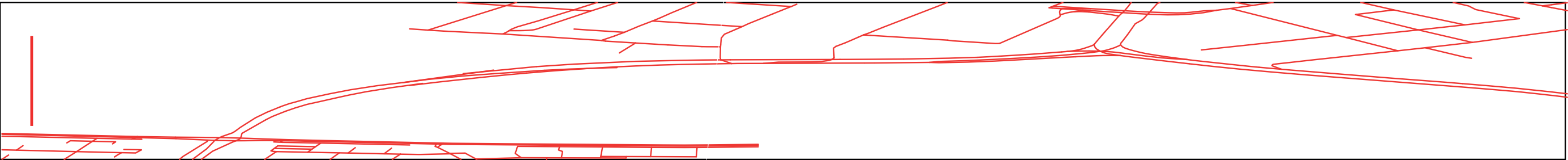
Doorsnede



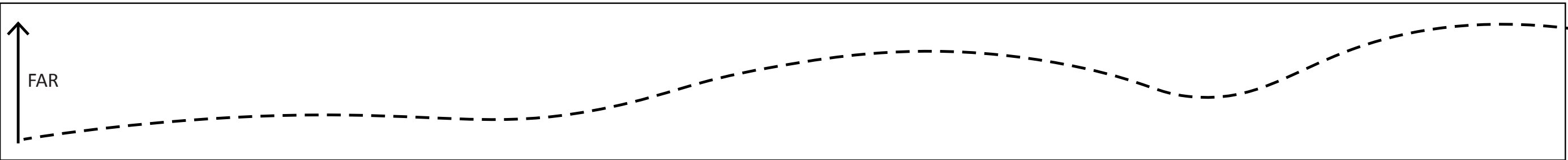
Bebouwing



Netwerk

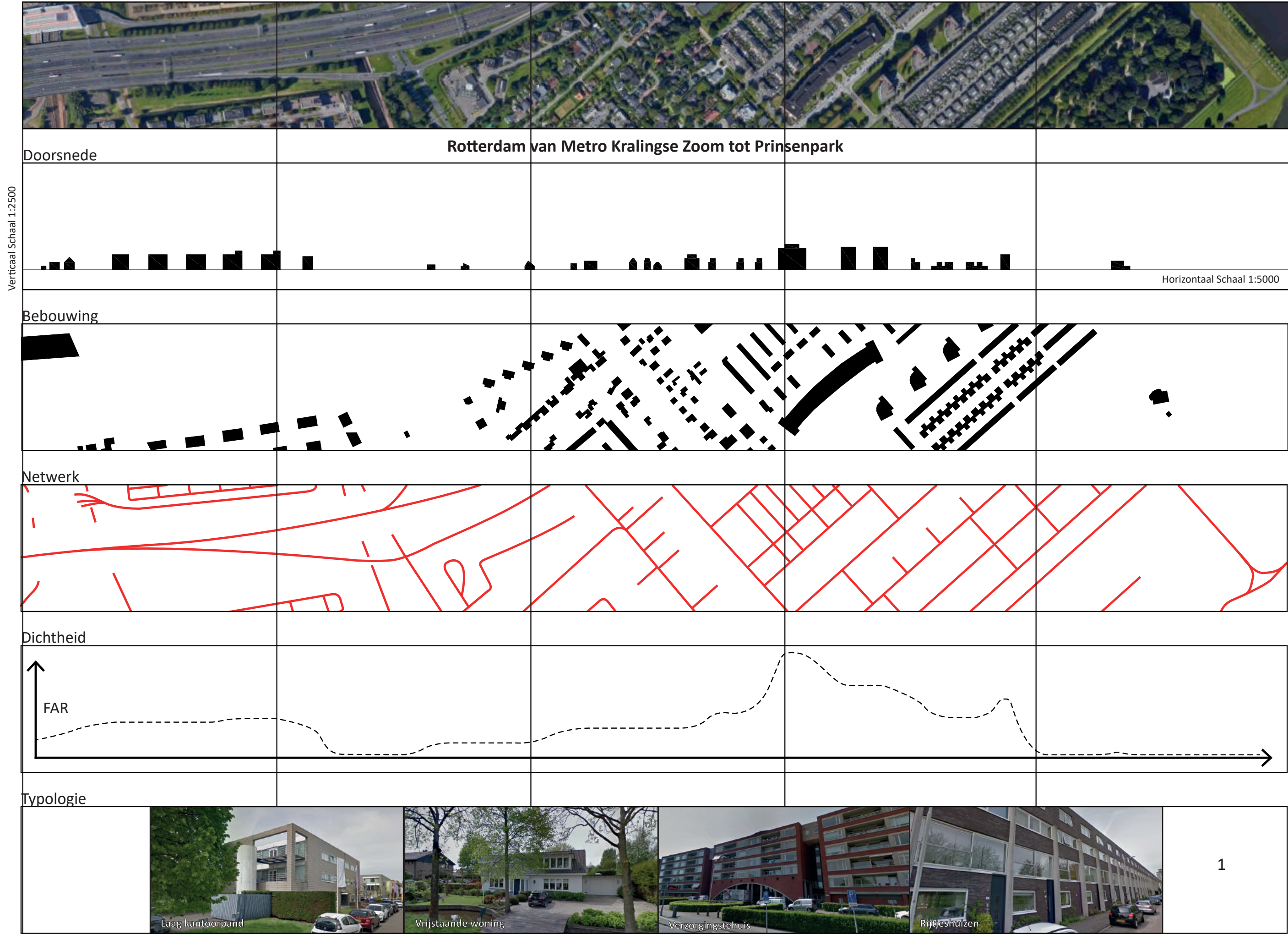


Dichtheid



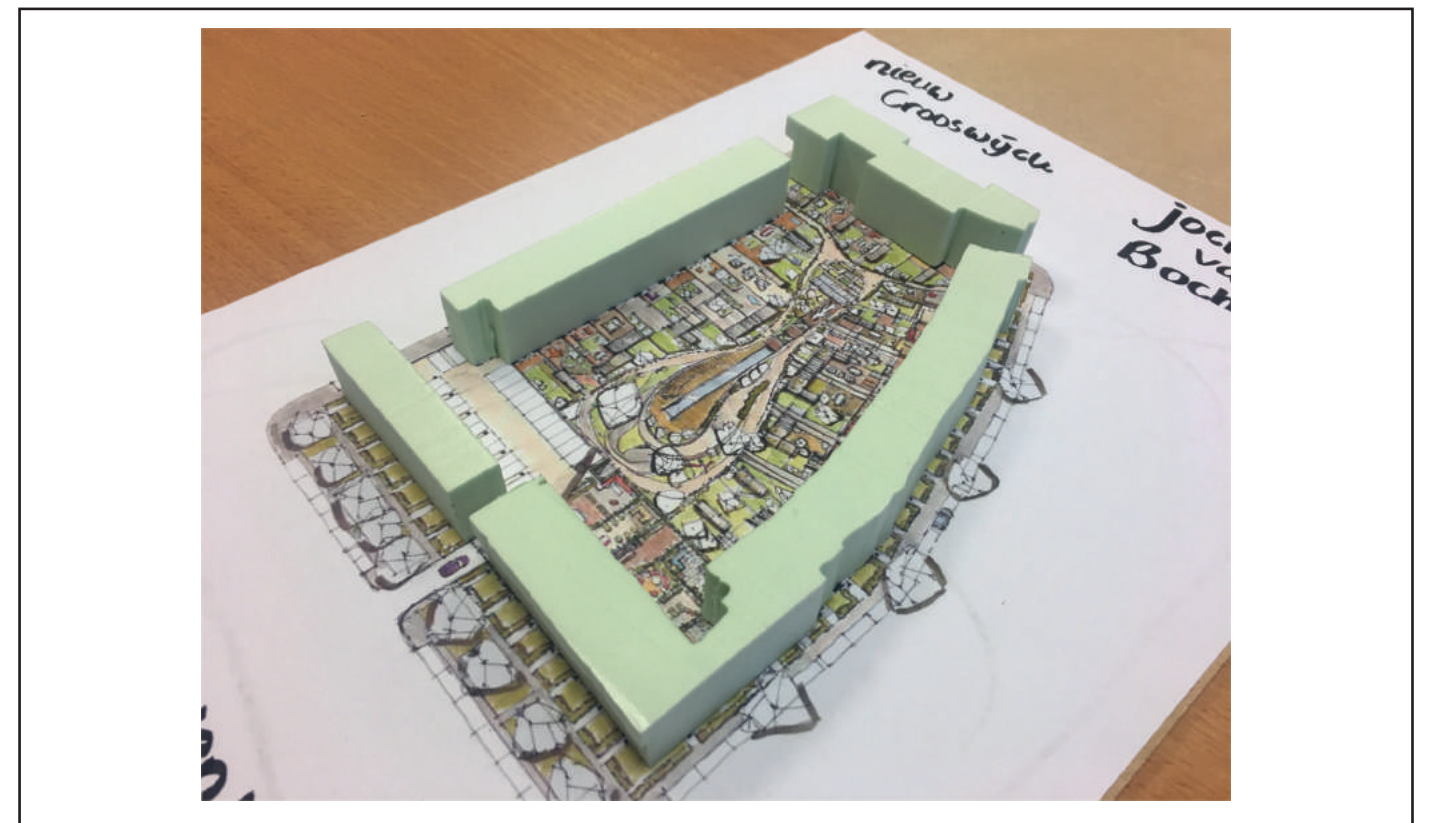
Typologie





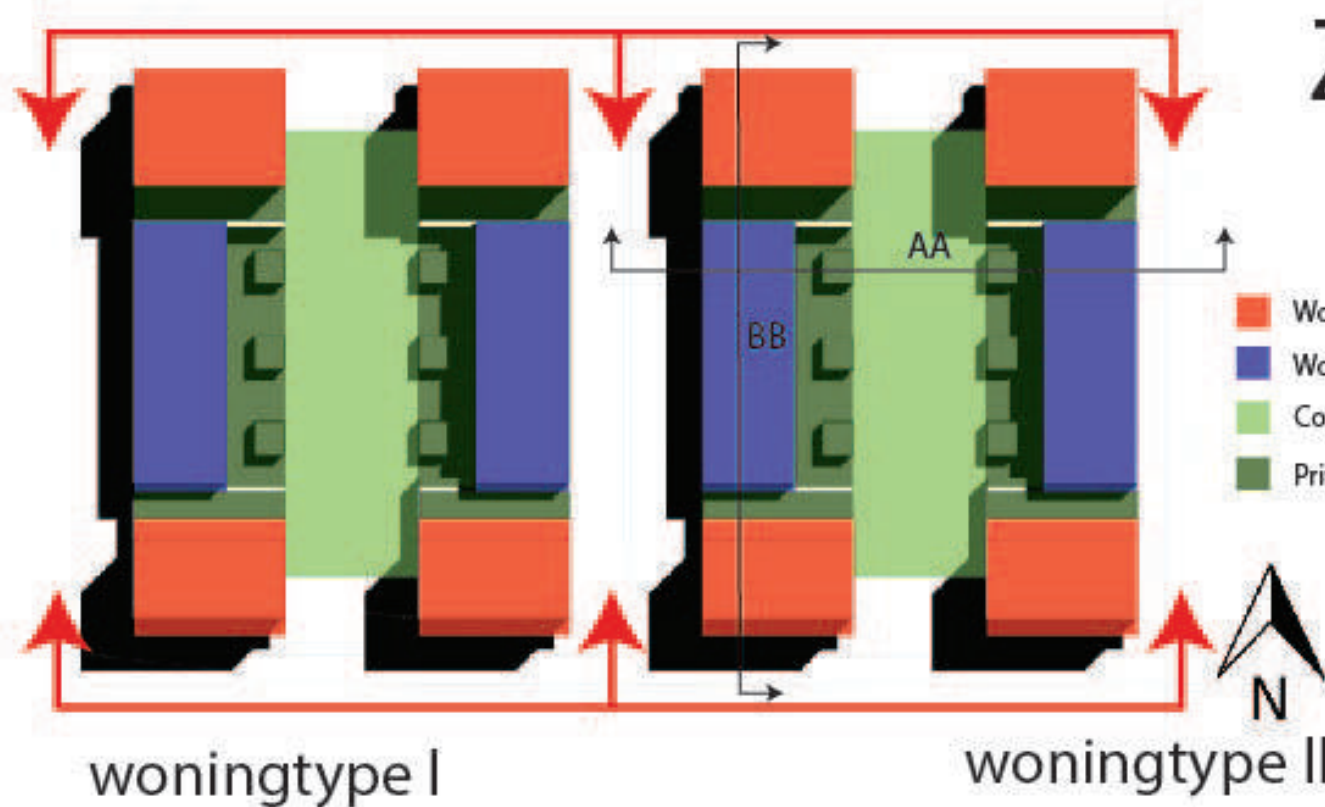


- in aanbouw sinds 2017, alle woningen zijn verkocht
- 52 ruime stadwoningen rond een groen hof
- een programma van ongeveer 6.020 m² op ongeveer 13.000m² grondoppervlakte
- FSI van 0,5
- alleen maar woningen
- past ruim 10 keer in parkstad, 520 woningen

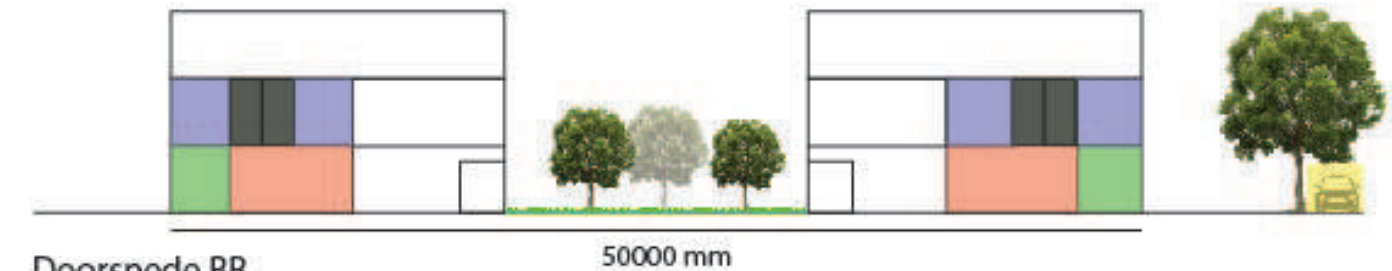


Zuidwijk Rotterdam

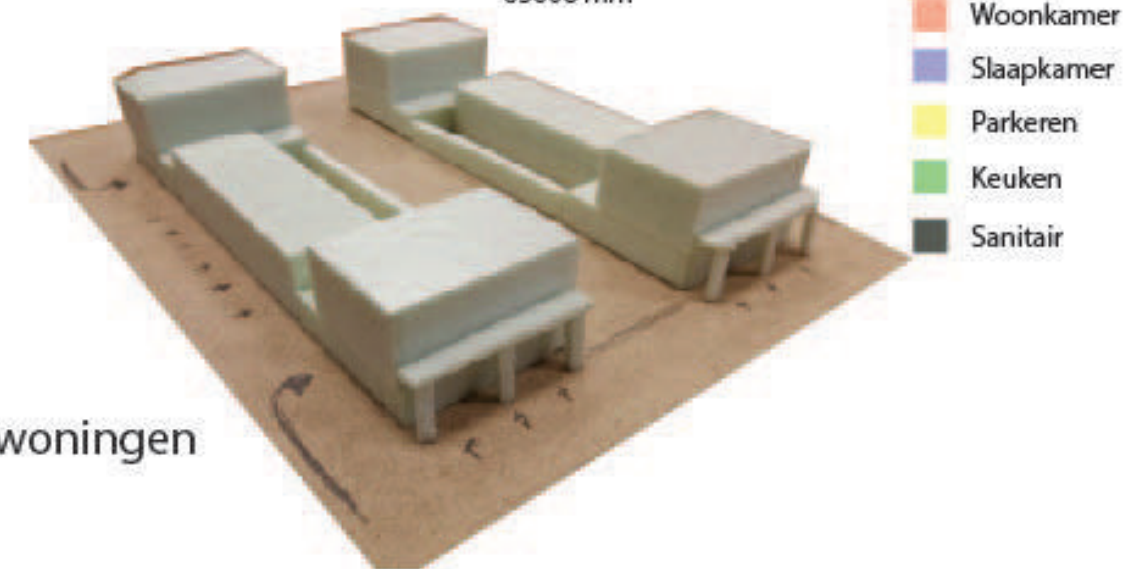
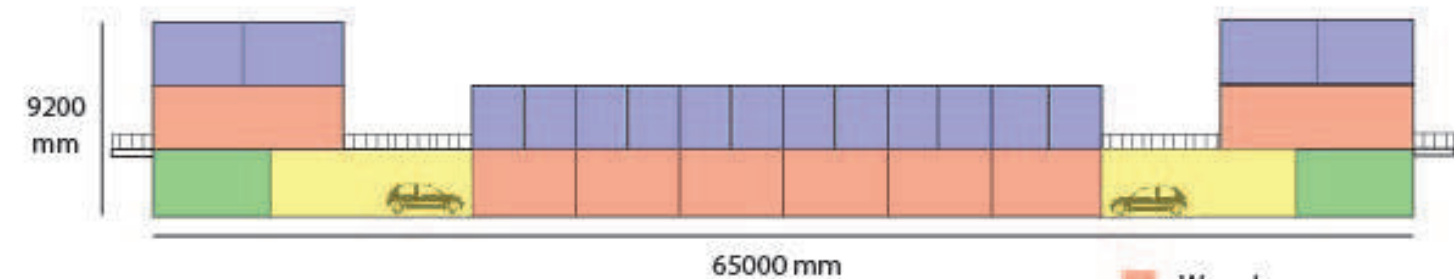
De Burgen



Doorsnede AA

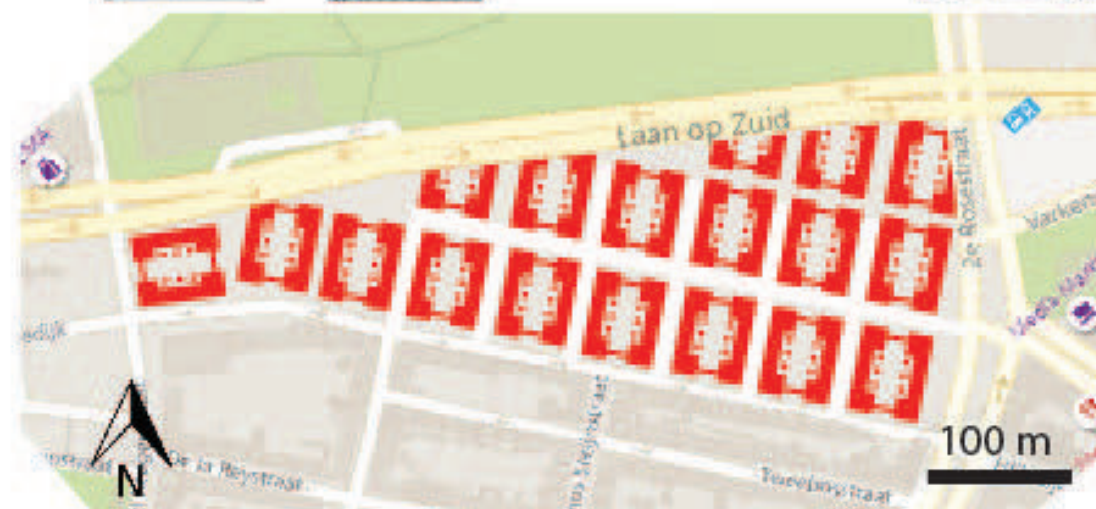


Doorsnede BB



■ gezinswoningen

■ 381 woningen in het plangebied



Voor de FSI per bouwblok is er gekeken naar de BVO van de bebouwing + collectieve binnentuin tegenover het bouwblok + omliggende bestrating
FSI = 1.24

Voor de FSI per buurt is er gekeken naar de BVO van de bebouwing + collectieve binnentuin van 3 bouwblokken tegenover de bouwblokken + omliggende bestrating en openbare ruimte
FSI = 1.18

Voor de FSI bij het plotgebied is er gekeken naar de BVO van de bebouwing + collectieve binnentuin tegenover het plangebied Parklaan
FSI = 1.36

Dit is hoger doordat niet alle woonblokken rondom infra hebben

- dicht/open bouwblok
- 24 woningen per woonblok
- Samenhangendheid
- Gepositioneerd voor optimaal zon in de tuinen
- Parkeren buiten en onder de terrassen

■ Je merkt dat de architect heeft nagedacht door de bouwblokken zo te ontwerpen dat er collectieve tuinen kunnen worden toegepast. De collectieve tuinen zorgen naar mijn mening voor een betere buurt doordat men elkaar beter leert kennen wat weer leidt tot sociale cohesie. Ook het parkeren is slim opgelost door de kopwoningen van een parkeerplek te voorzien onder de woning

Plattegrond GWL-terrein

1/1000



Parkeren
Het GWL-terrein is autovrij. Parkeren kan in de wijk rondom het terrein of in een naast gelegen parkeergarage. Door het parkeren uit het terrein te halen is er veel ruimte ontstaan voor groenvoorzieningen. Tevens draagt het verbannen van de auto bij aan een rustige leefomgeving in een druk stedelijk gebied. Het GWL-terrein vormt een veilige rustige oase die kans biedt aan verschillende buiten activiteiten.

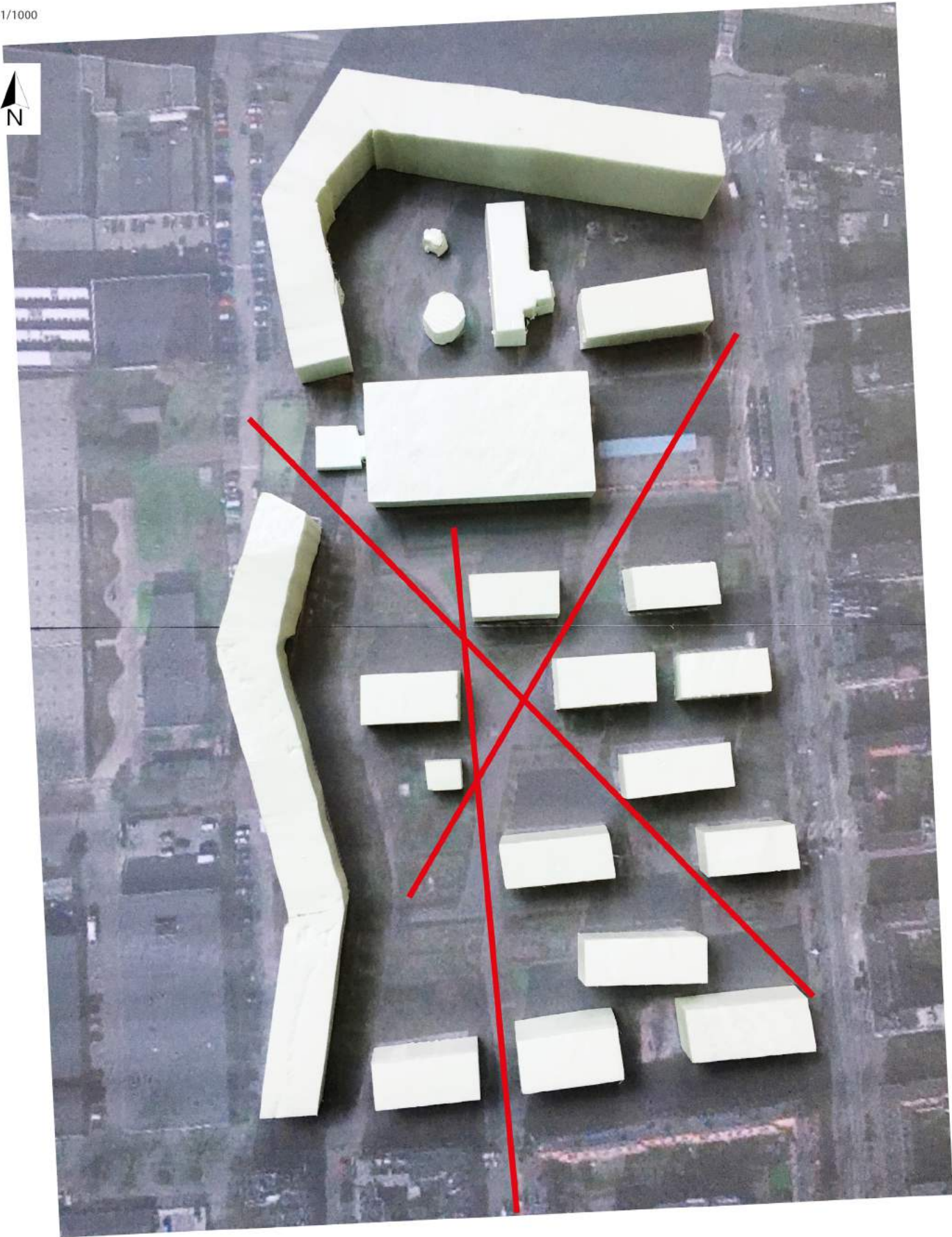
Bezonning
De bebouwing is gesitueerd voor een optimale bezonning. De versnipperde plaatsing van de bouwblokken op de kavel heeft een positieve invloed op de bezonning.

FSI
De FSI van het plangebied is 1,74. De FSI van blok 14 ligt hoger op 2,2. Dit komt door de grote groen gebieden tussen de bouwblokken.



Maquette GWL-terrein

1/1000

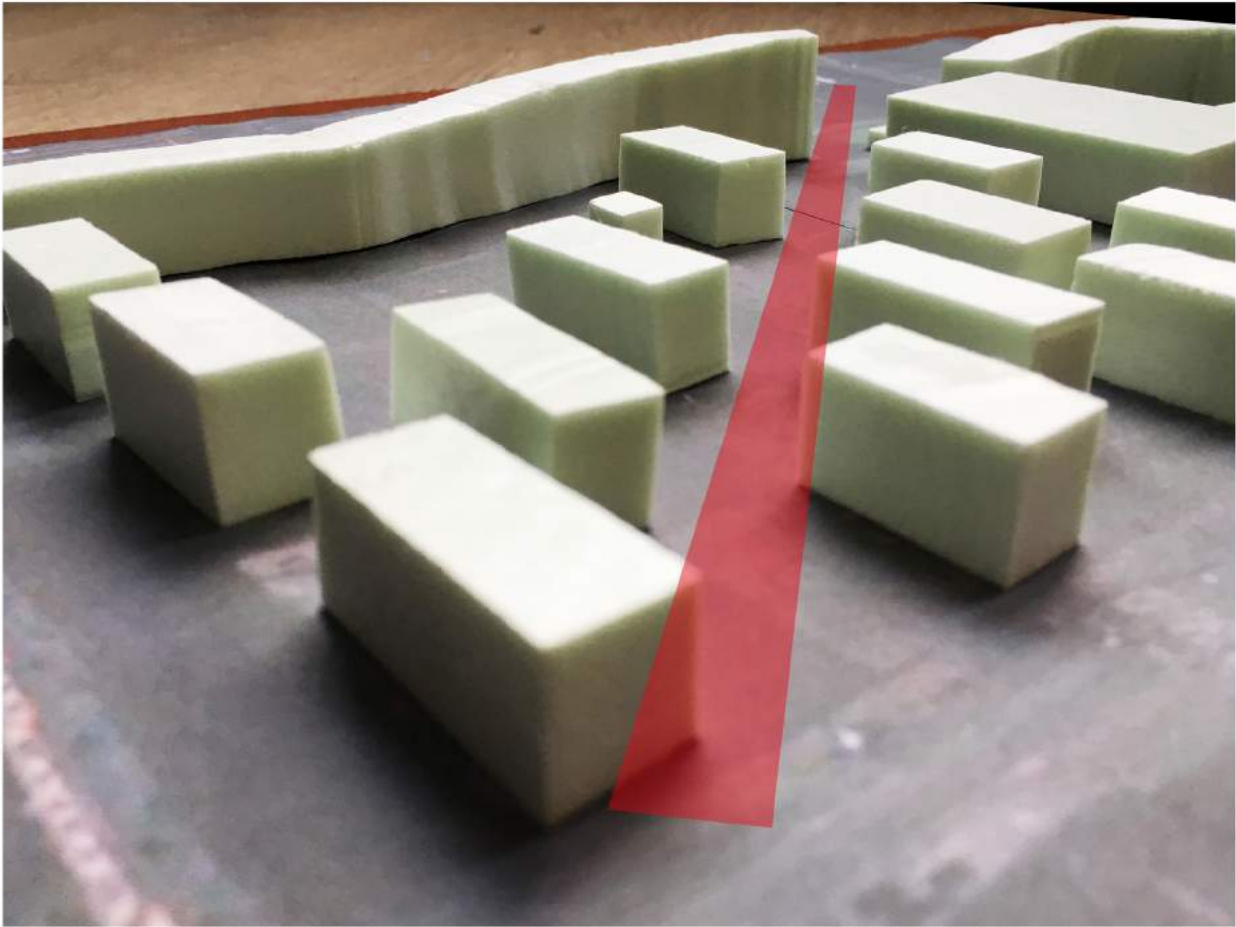


Zichtlijnen
In de maquette worden de zichtlijnen in het GWL-terrein duidelijk. Dit geeft het terrein een transparant, open en veilig karakter. De zichtlijnen maken ook een verbinding met de omliggende bebouwing. Ondanks te andere typologische bebouwing is het GWL-terrein, door de zichtlijnen ingebed in de stedelijke context.

Middelhoge bouwblokken
Het GWL-terrein grens aan haar linkerzijde aan een stedelijke bebouwing van industrieel karakter. De middelhoge bouwblokken vormen een duidelijke grens tussen deze bebouwing en het GWL-terrein. Aan de rechterzijde van het GWL-terrein vloeit het terrein over in de stedelijke bebouwing. Door een andere typologie bouwblok is er wel een duidelijke grens tussen het GWL-terrein en de naastliggende woonwijk. Door de zichtlijnen vervaagt deze grens tot op een zekere hoogte.

Detail zichtlijn maquette GWL-terrein

1/1000

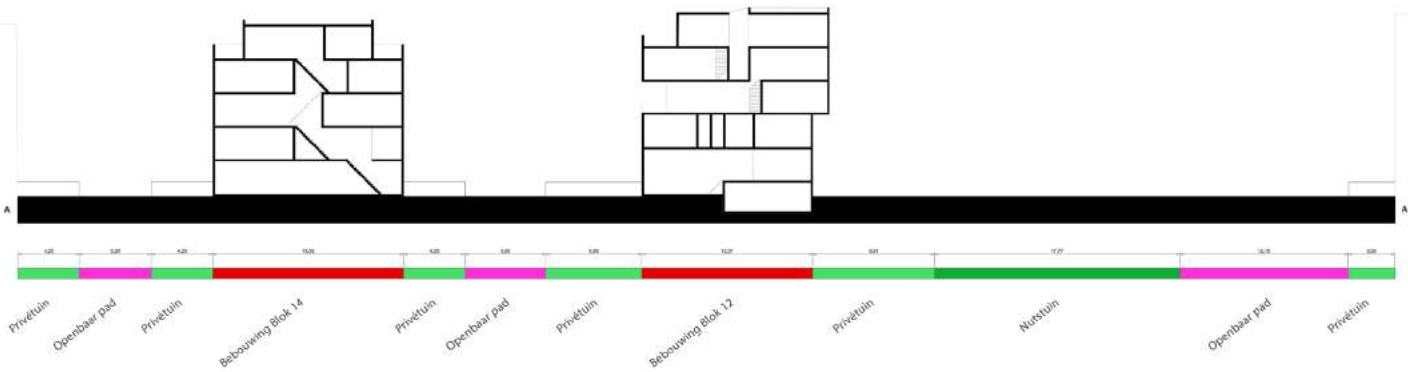


Zichtlijn
Deze zichtlijn loopt door het gehele terrein en zorgt hiermee voor een verbinding tussen de naast gelegen stedelijke bebouwing. Tevens deelt deze zichtlijn het GWL-terrein in twee delen. Door de gelijke bebouwing aan weerszijden is duidelijk dat het een terrein is. De zichtlijn vormt ook een pad door het GWL-terrein waar vanuit je het grootste deel van de bouwblokken kunt bereiken en speelt daarmee een belangrijke infrastructurele rol in het ontwerp.

Doorsnede GWL-terrein

1/250

Afmetingen in m



Ruimtelijke functies
De functies opdeling van het GWL-terrein volgt volgens een herkenbaarstramien wat in afmetingen verschilt. De bouwblokken worden op het maaiveld geflankeerd door privétuinen die verbonden zijn met een openbaar pad. Deels gaan de privétuinen over in nutstuinen. Door het ontbreken van de auto spelen de paden een belangrijke infrastructurele rol.

Bouwblok
De bouwblokken op het GWL-terrein verschillen op het eerste gezicht weinig van elkaar. Er wordt gebruikt gemaakt van dezelfde vormgeving, materialen en verbinding met het maaiveld. In de doorsnede wordt duidelijk dat de bouwblokken qua ruimtelijke opdeling van elkaar verschillen. In deze doorsnede zijn we elementen uit de splitlevelwoning, souterrainwoning en verschillende combinaties van binnen en buitenruimtes.

Stempel GWL-terrein in plangebied

1/2000

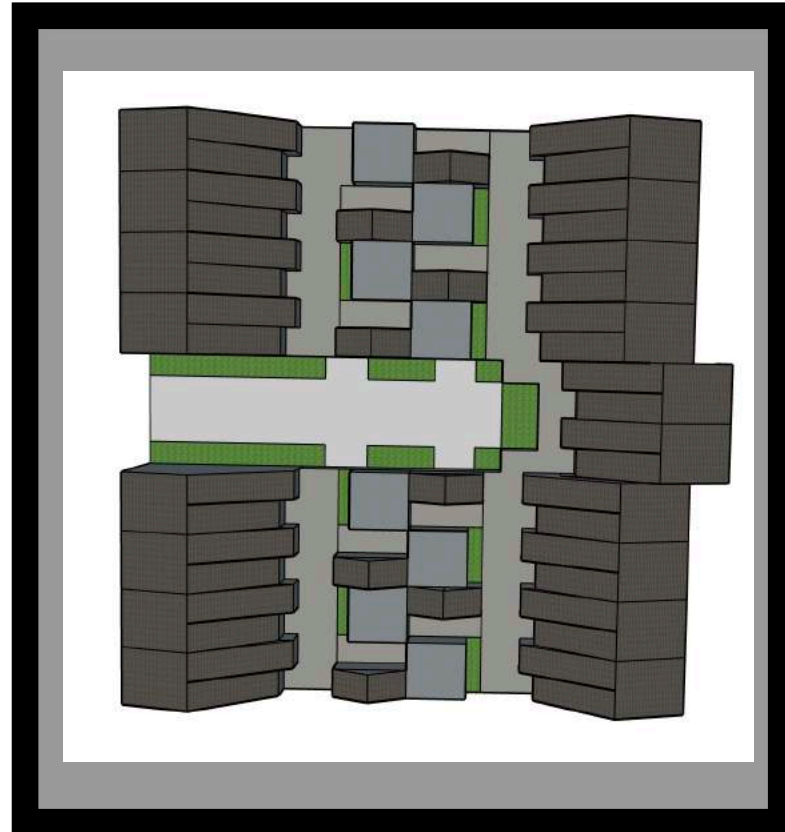
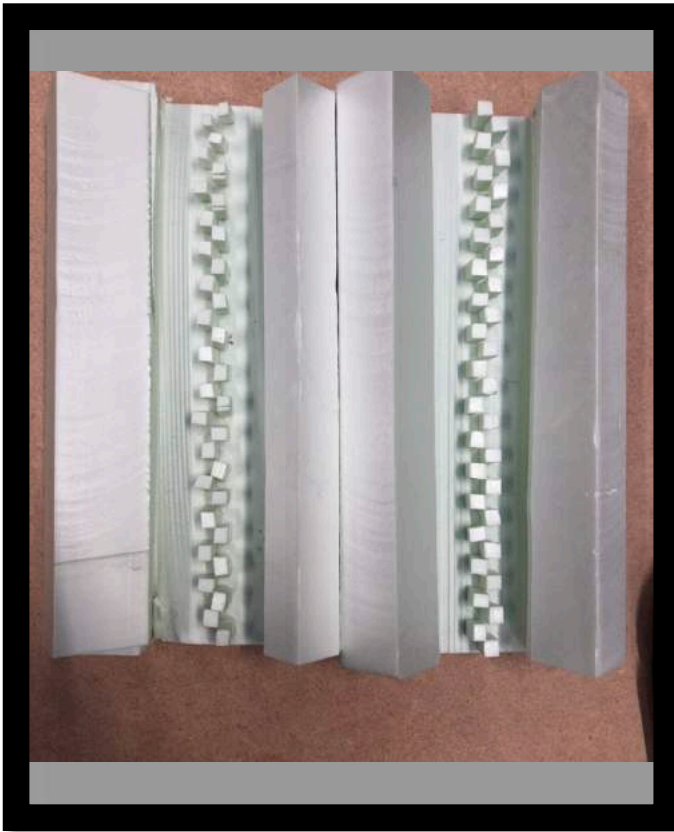


Plattegrond
Door de plattegrond van het GWL-terrein over de plattegrond van het plangebied te leggen valt op hoe ruim de plattegrond van het GWL-terrein opgezet is. Het oppervlakte openbare ruimte verschilt enorm met die van het plangebied.

De plattegrond van het GWL-terrein past ruim 1 keer in het plangebied.

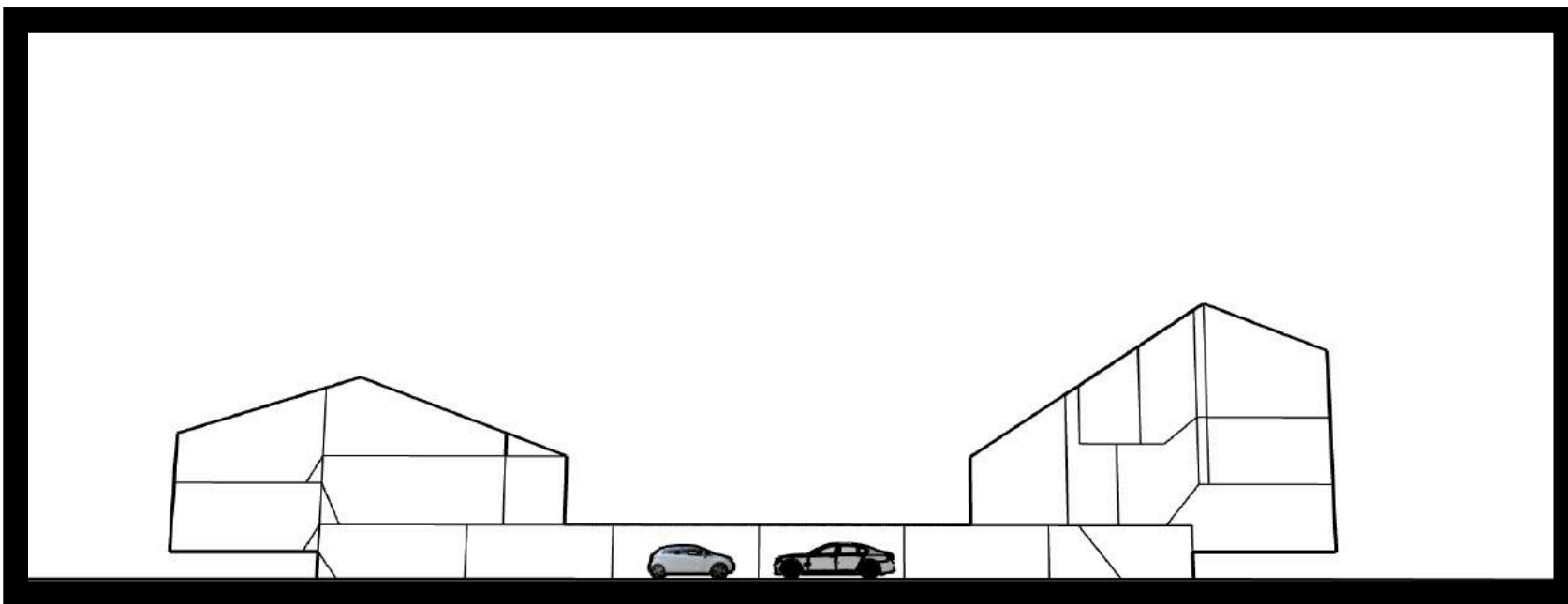
Typologie
Het plangebied bestaat voornamelijk uit gesloten bouwblokken met aan de binnenzijde hoven. Het GWL-terrein kan gezien worden als een groot hof met daarin verdeeld geordend verschillende bouwblokken.

Patiowoningen Meerzicht – West

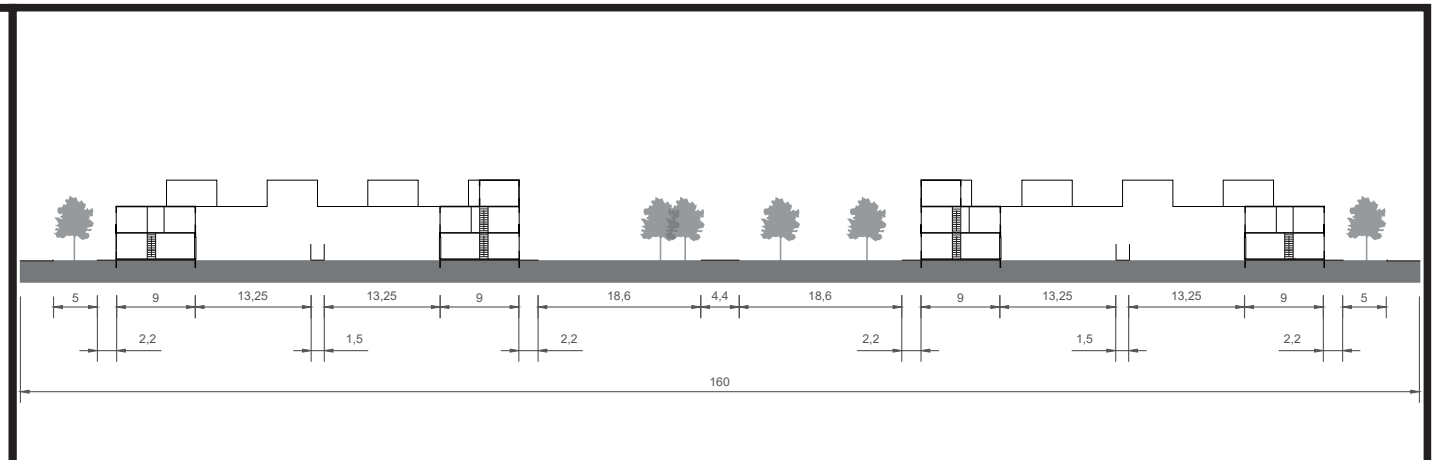
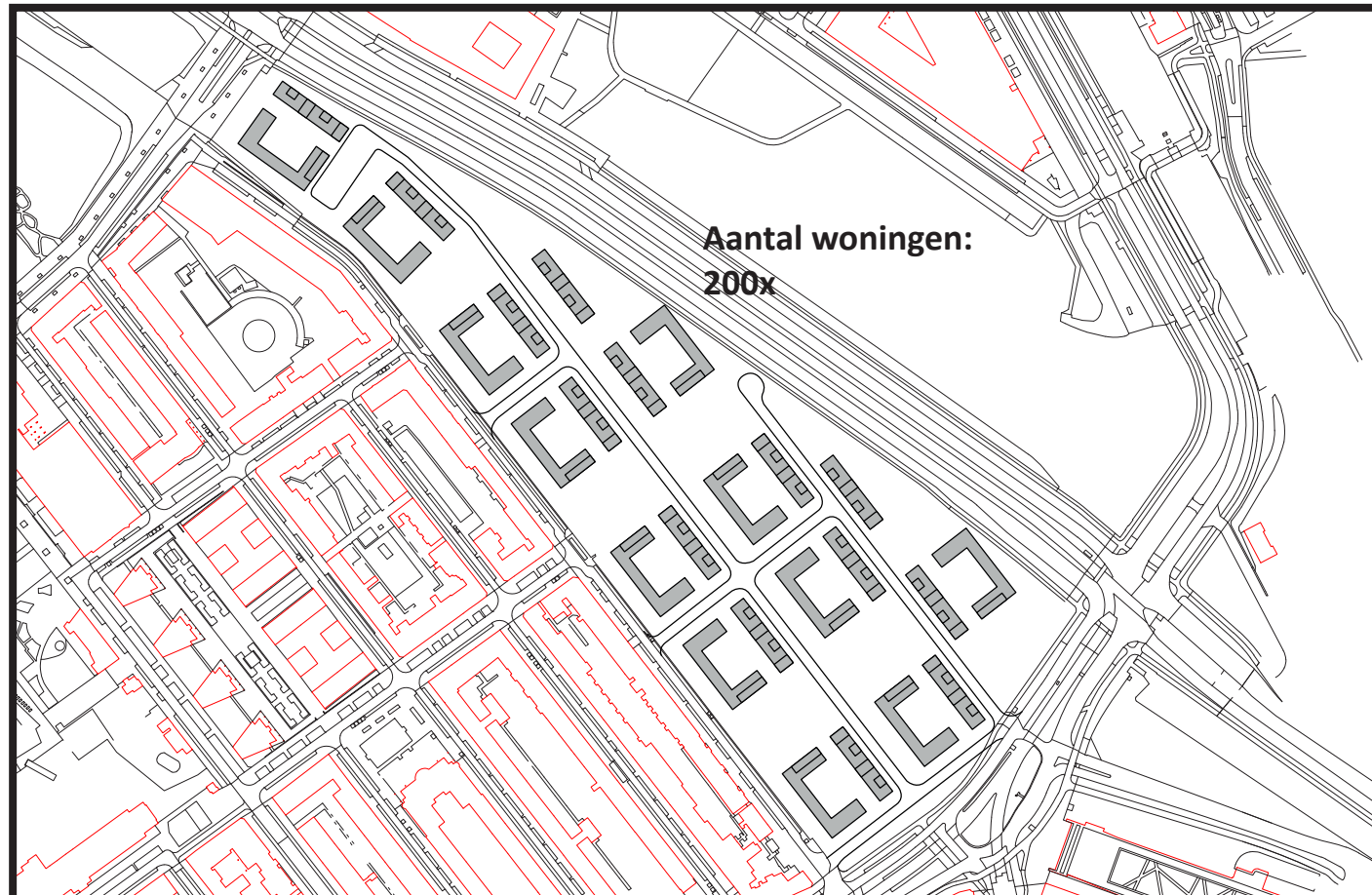


Feiten en conclusies:

- Dubbel grondgebruik, parkeren is namelijk onder de woningen gerealiseerd
- 41 woningen per hectare
- FSI van 0,9
- 40% van de kavel is bebouwd
- Gemiddeld 110m² (70-190m²) per woningen



Stedelijke laagbouw: Herkingenbuurt, Pendrecht



Typologie: Geslotenbouwblok met grondgebonden woningen.

*FSI: $4600\text{m}^2 \text{ bvo} / 10.000\text{m}^2 \text{ weefsel} = 0.46$

Parkeren: 60 pp.

De gesloten bouwblokken zijn compact wat ruimte overlaat voor toepassing van veel groen.

Parkeren bevindt zich rondom het straatblok en ligt niet centraal.

Variatie tussen 2 en 3 verdiepingen.

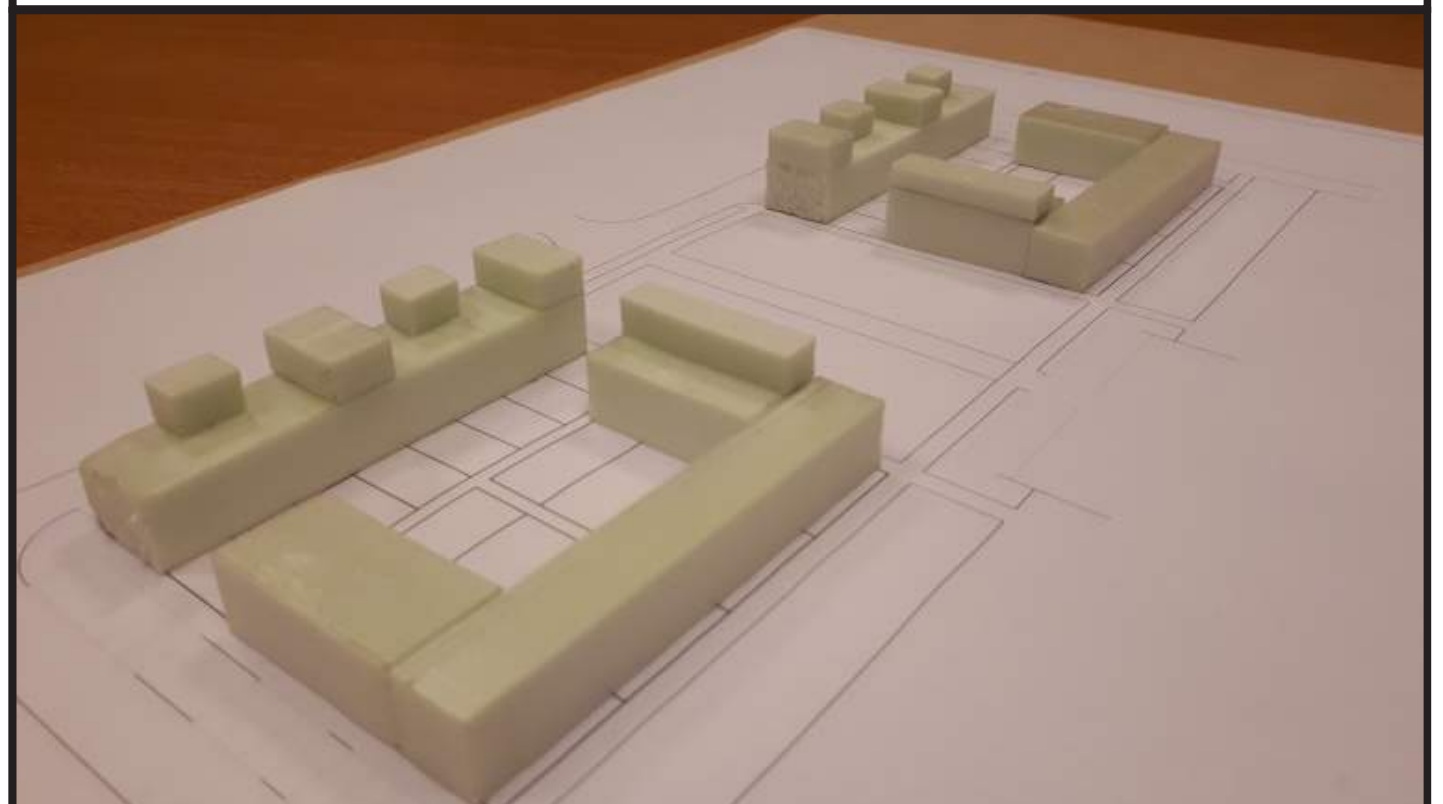
Grote groen grasvelden centraal en ten zuiden van de blokken.

Verschillende woningtypen (eengezins en starters) zichtbaar uit kavel, eengezins woningen hebben groter kavel.

Alleen starters woningen ten zuiden bevatten een (kleine) voortuin, de rest van de woningen hebben geen voortuin.

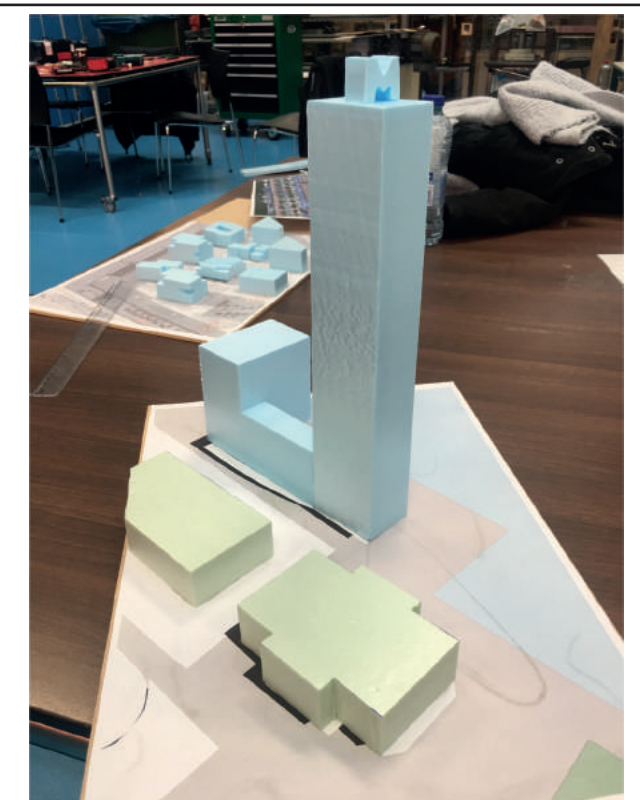
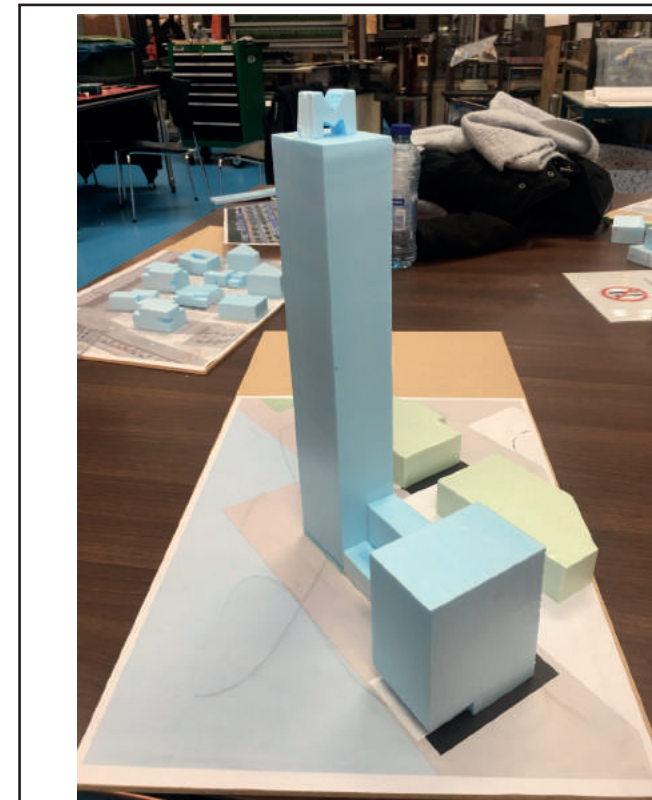
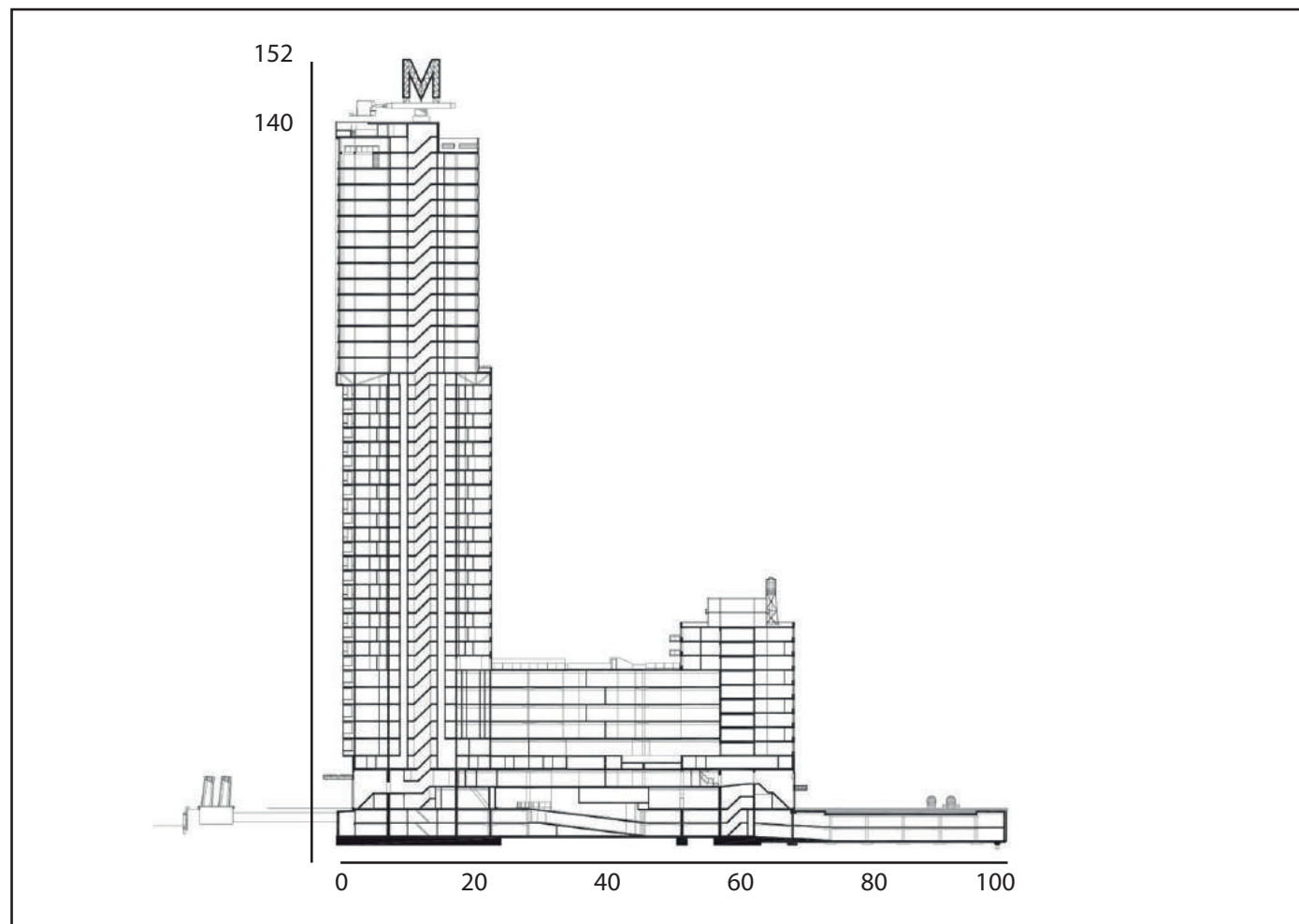
Een zeer aantrekkelijk bouwblok voor tuinvijken/dorpen vanwege de toepassing van een relatief hoge FSI voor dit soort gebieden maar veel groen dat er ter plaatse komt vanwege de compacte bouwblokken.

(*FSI weefsel)



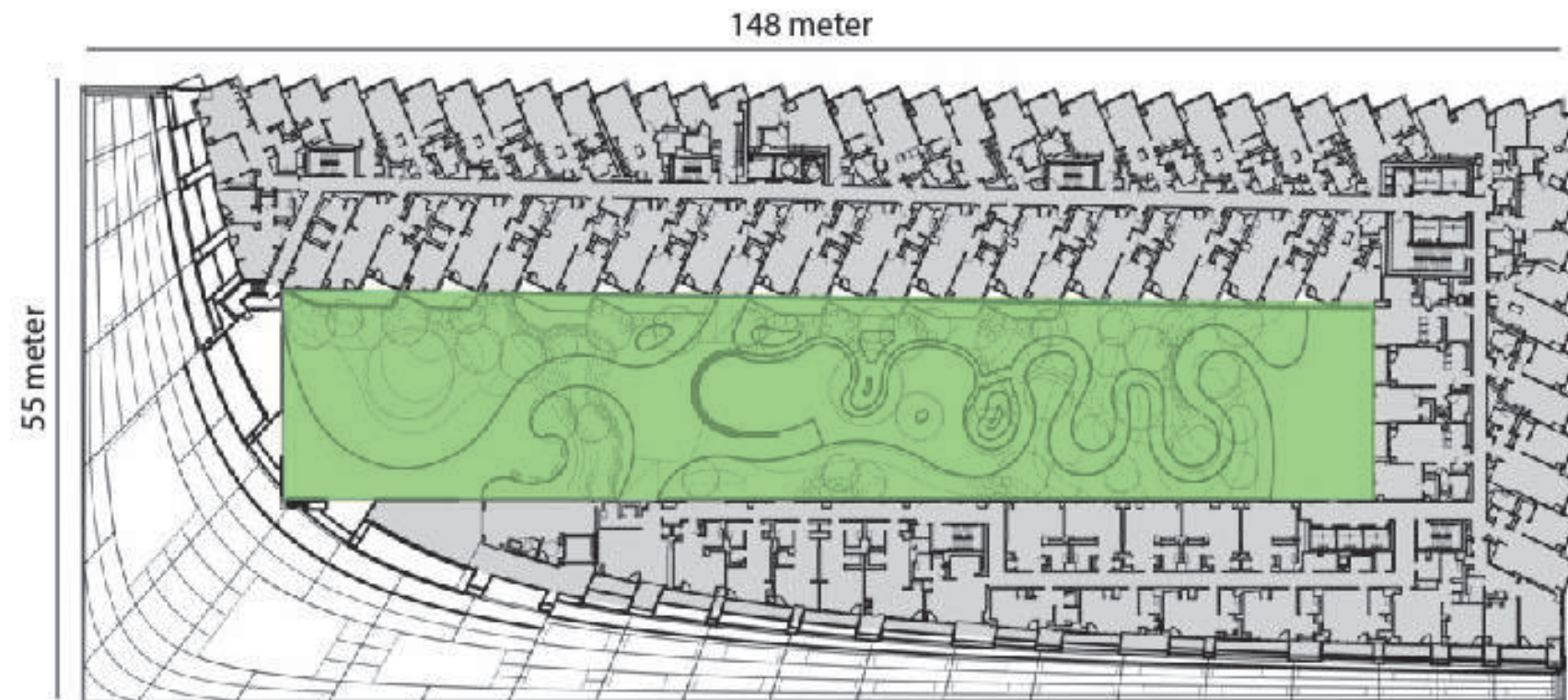


- gerealiseerd in 2005, ontworpen door mecanoo
- 192 appartementen verdeeld over 40 verdiepingen
- een programma van ongeveer 57.000 m² op ongeveer 5000 m² grondoppervlakte
- FSI van 11,4
- multifunctionele toren met o.a. wonen, kantoren, health club, retail en parkeren
- past net niet 13 keer in parkstad, programma van 729.000 m², 2457 appartementen



Via 57 west

New York



9.303 woningen in het plangebied

Voor de FSI per bouwblok is er gekeken naar de BVO van de bebouwing + collectieve binnentuin tegenover het kavel

FSI = 8,7

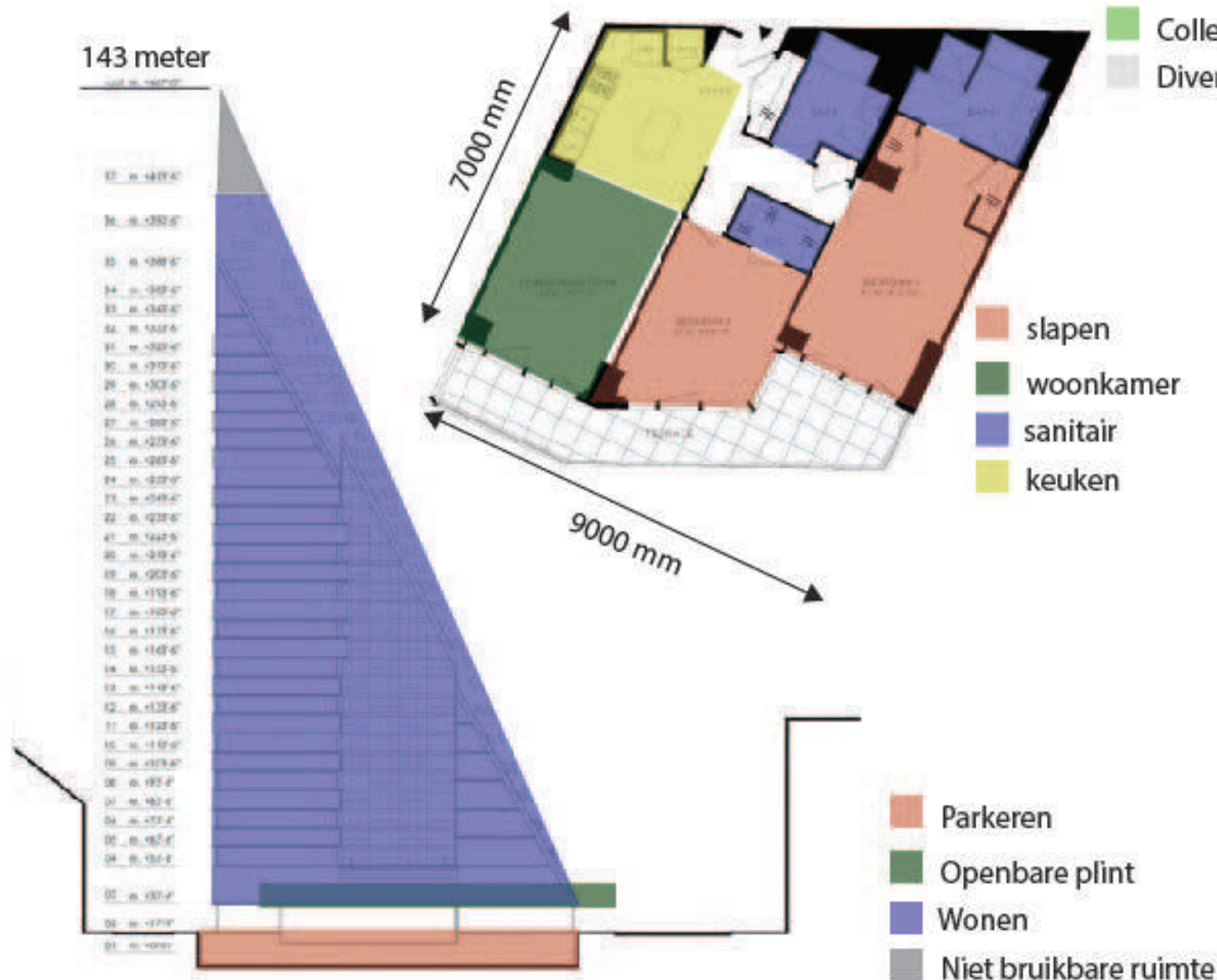
Voor de FSI per buurt is er gekeken naar de BVO van de bebouwing + collectieve binnentuin van 4 kavels naast elkaar tegenover de kavels + omliggende openbare ruimte.

FSI = 7,7

Voor de FSI bij het plotgebied is er gekeken naar de BVO van de bebouwing + collectieve binnentuin tegenover het plangebied Parklaan

FSI = 7,4

143 meter



Collectieve tuin

Diverse appartementen

slaperen

woonkamer

sanitair

keuken

Parkeren

Openbare plint

Wonen

Niet bruikbare ruimte

285 parkeerplekken

809 woningen

Door de unieke vorm heeft iedereen ui

Door de positionering komt er toch vo

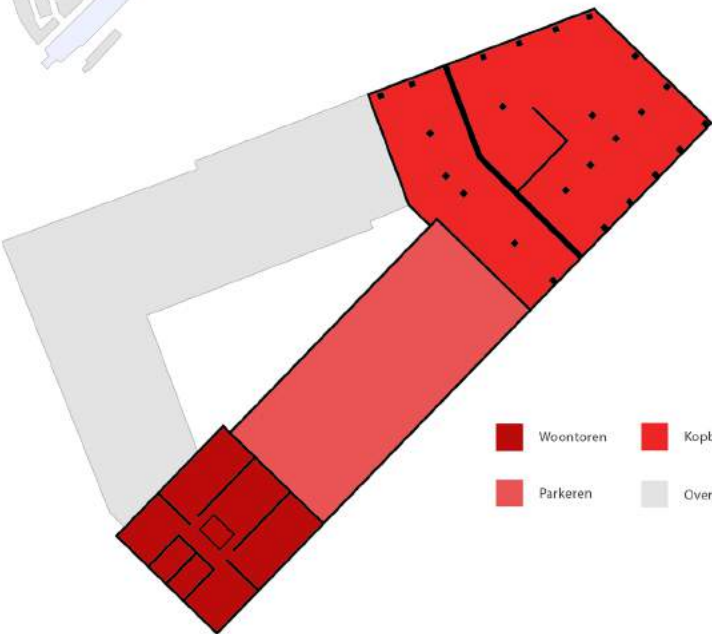
Door de unieke vorm wordt het gebou

Het bijzondere aan dit project vind ik dat de architect rekening gehouden heeft met allerlei aspecten. Door de unieke vorm komt er veel licht binnen is er natuurlijke ventilatie en heeft iedereen uitzicht op de rivier. Ook is er een combinatie van bouwblok en toren gemaakt. Het ontwerp is leuk en het idee erachter ook, maar naar mijn mening kan het efficiënter



Plattegrond Red Apple

1/500



Middel en Hoogbouw

Interessant aan de Red Apple is de mix tussen middelhoogbouw en hoogbouw. Het ontwerp van de Red Apple bestaat uit 3 onderdelen:

1. Woontoren
2. Parkeergarage
3. Kopblok

1. Woontoren

De woontoren is een typologisch voorbeeld van een toren. De toren is 128 meter hoog. De toren heeft 40 bouwlagen die ruimte bieden aan 152 appartementen. De appartementen zijn ontsloten doormiddel van een lift.

2. Parkeergarage

Het deel tussen de woontoren en het kopblok is bestemd voor parkeren. Acht parkeerlagen bieden plek aan ruim 300 auto's. De verdiepingen zijn doormiddel van een autolift verbonden met het maaiveld.

3. Kopblok

In de vorm van het kop komen de convergerende lijnen van het Wijnhaveneiland samen. Het bovenste deel van het Kopblok kraagt uit over de onderbouw en is de eye-catcher van de Red Apple. Dit deel bestaat uit 8 bouwlagen met een woonfunctie. Het onderste deel van het kopblok herbergt een passage en bied plek aan kanteren. Het kopblok kan omschreven worden als middelhoogbouw.

De plint van de Red Apple is bedoeld voor winkels en horeca.

Bezonning

De hoge woontoren heeft een optimale positioneren ten opzichte van de zon. De zon draait eigenlijk om de woontoren heen waardoor ieder appartement op profiteert van deze positionering.

De kopse kant van het Kopblok is gericht op het noord-oosten en heeft daarom vooral in de ochtend veel zonlicht.

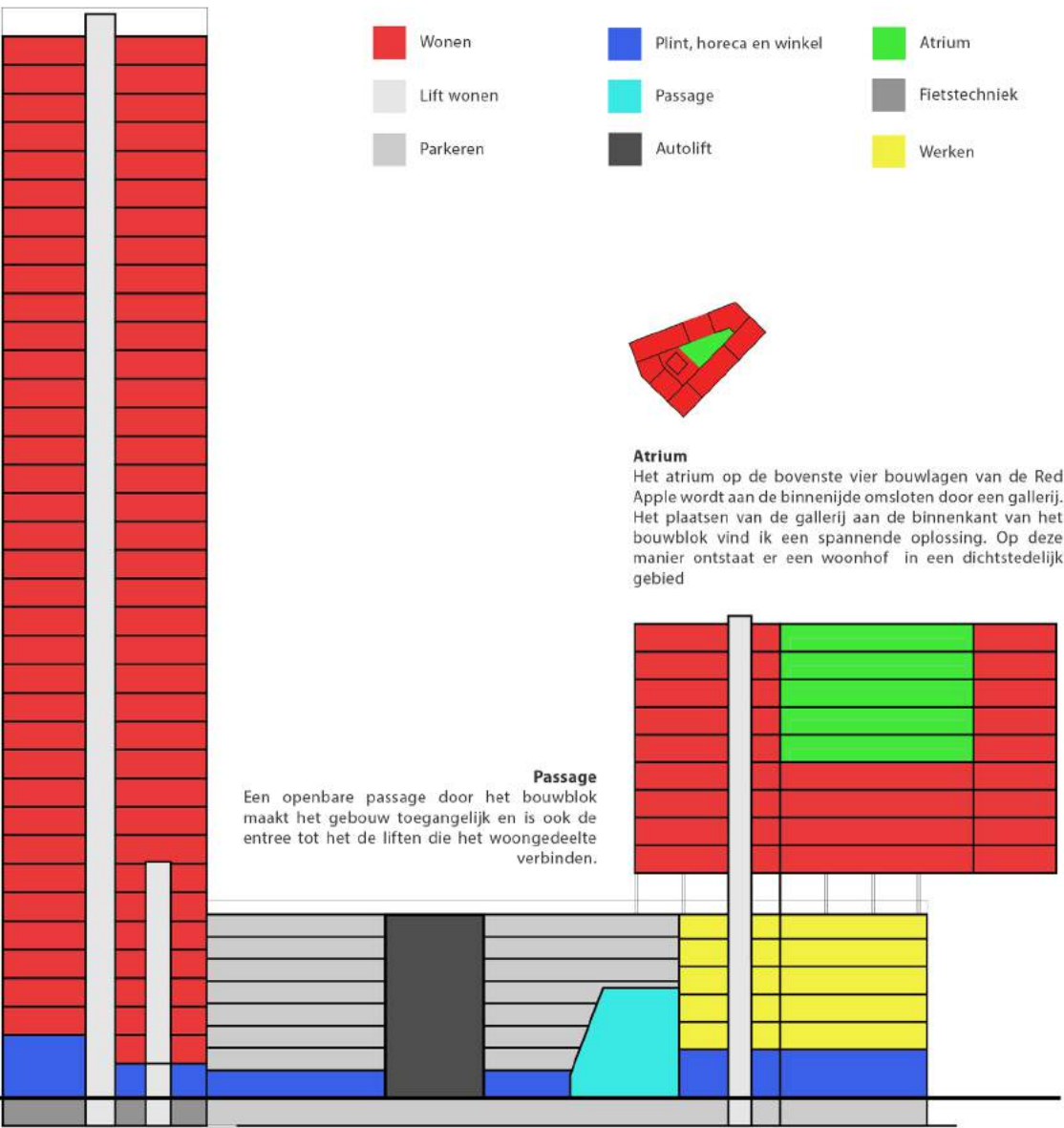
FSI

De FSI van de Red Apple is 13. Ik heb ook naar de FSI van het gehele Wijnhaveneiland gekeken en die is 3,5. In deze berekening heb ik ook een deel van het water meegenomen.



Doorsnede Red Apple

1/500



Atrium

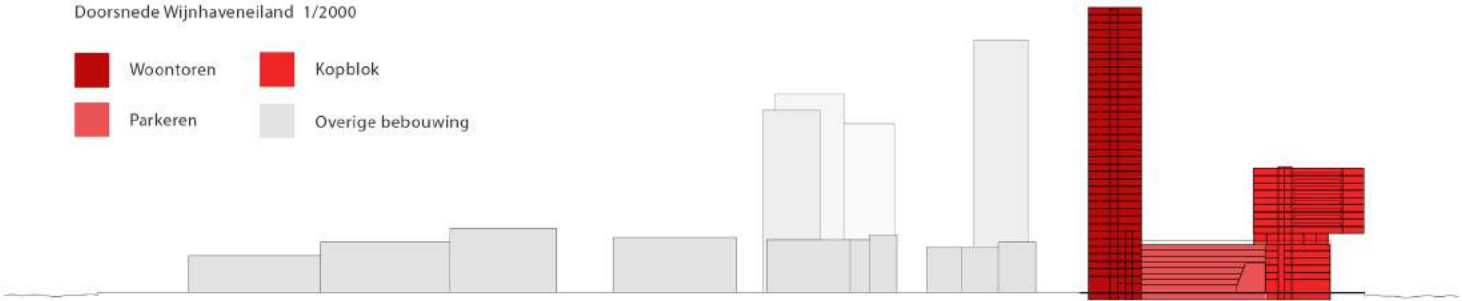
Het atrium op de bovenste vier bouwlagen van de Red Apple wordt aan de binnenijde omsloten door een galerij. Het plaatsen van de galerij aan de binnenkant van het bouwblok vind ik een spannende oplossing. Op deze manier ontstaat er een woonhof in een dichtstedelijk gebied

Passage

Een openbare passage door het bouwblok maakt het gebouw toegankelijk en is ook de entree tot het de liften die het woongedeelte verbinden.

Doorsnede Wijnhaveneiland 1/2000

- Woontoren
- Kopblok
- Parkeren
- Overige bebouwing

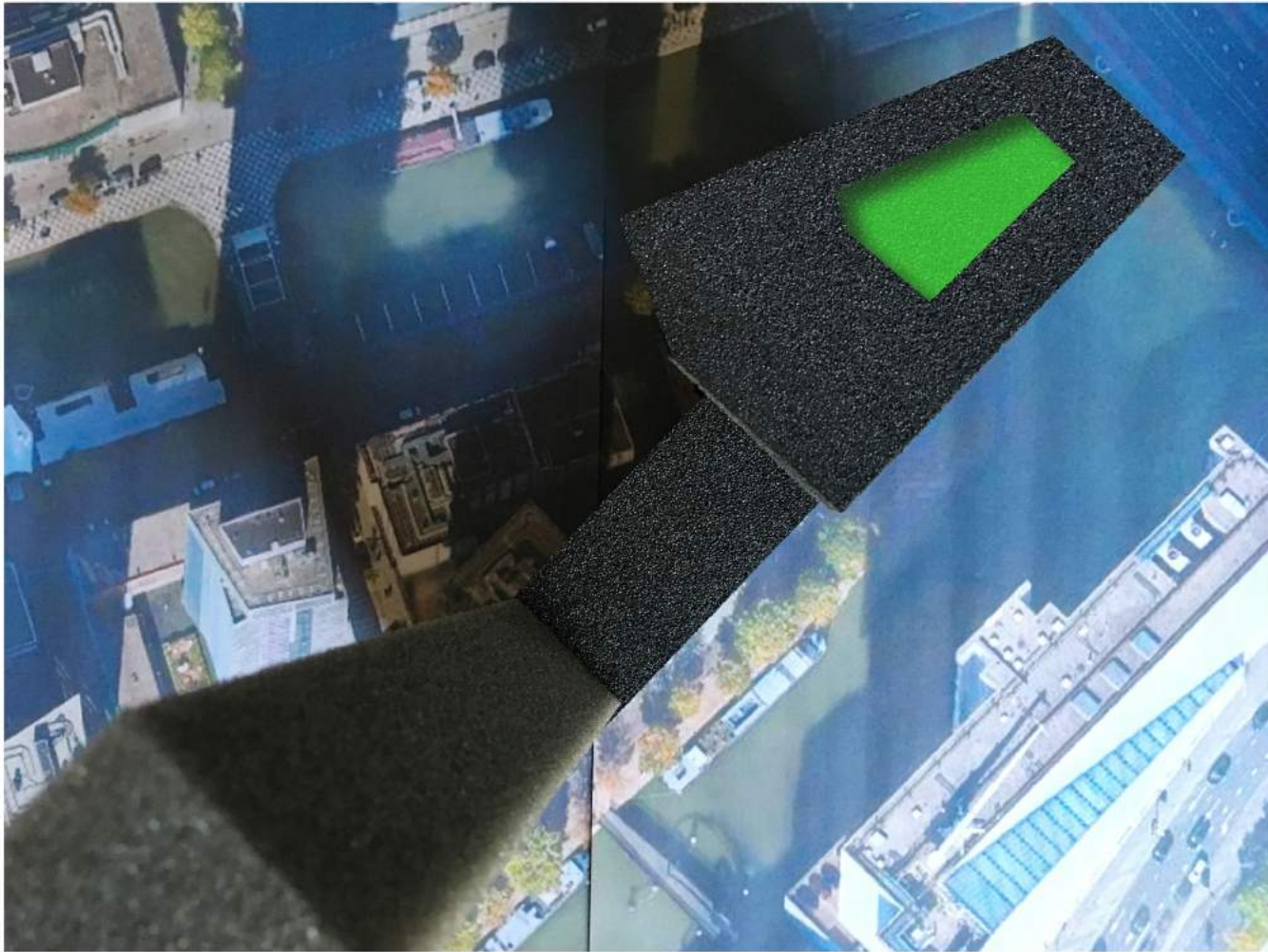


Opbouw Wijnhaveneiland

Een doorsnede door het Wijnhaveneiland laat de ruimtelijke opbouw van het eiland duidelijk zijn. De hoogbouw is voor richting de kop van het eiland gesitueerd. Door zijn hoogte, kopblok en kleur maakt de Red Apple een statement als baken op het Wijnhaveneiland. Op het Wijnhaveneiland wordt volop gebouwd. Een doorsnede van het Wijnhaveneiland zal de komende jaren andere vormen aannemen.

Maquette Red Apple

1/500



Kopblok
Het kopblok in het ontwerp van de Red Apple vind ik zeer geslaagd. Door het kopblok op te delen in twee delen en door het bovenste deel uit te laten kragen werkt het ontwerp niet massief maar juist open. Ik denk dat deze 'luchtigheid' belangrijk is in een dicht bebouwde omgeving. Het atrium binnen het kopblok heeft dezelfde kwaliteit.



Stempel Red Apple in plangebied

1/2000

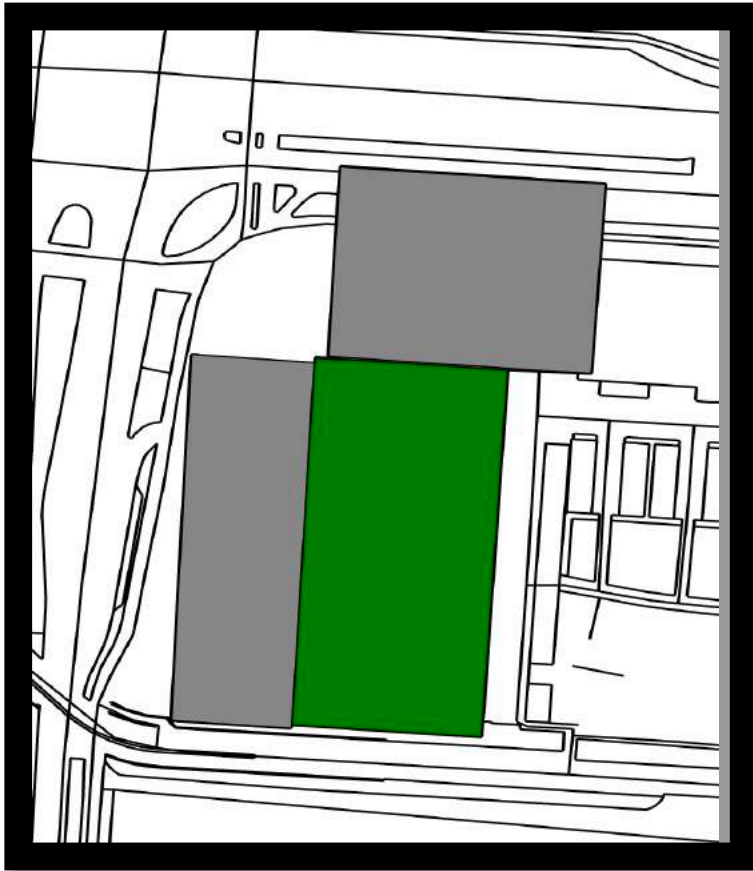


Plattegrond
De Red Apple past in de hierboven gevisualiseerde opstelling 17 keer in het plangebied. Dit had nog meer kunnen zijn door de bouwblokken zo de te draaien dat ze perfect in elkaar passen.

Typologie
Door de plattegrond van de Red Apple letterlijk te stempelen ontstaat een bijna aziatisch aandoende vorm van stedenbouw, waarin de torens in een grid een stedenbouwkundig ontwerp vormen.

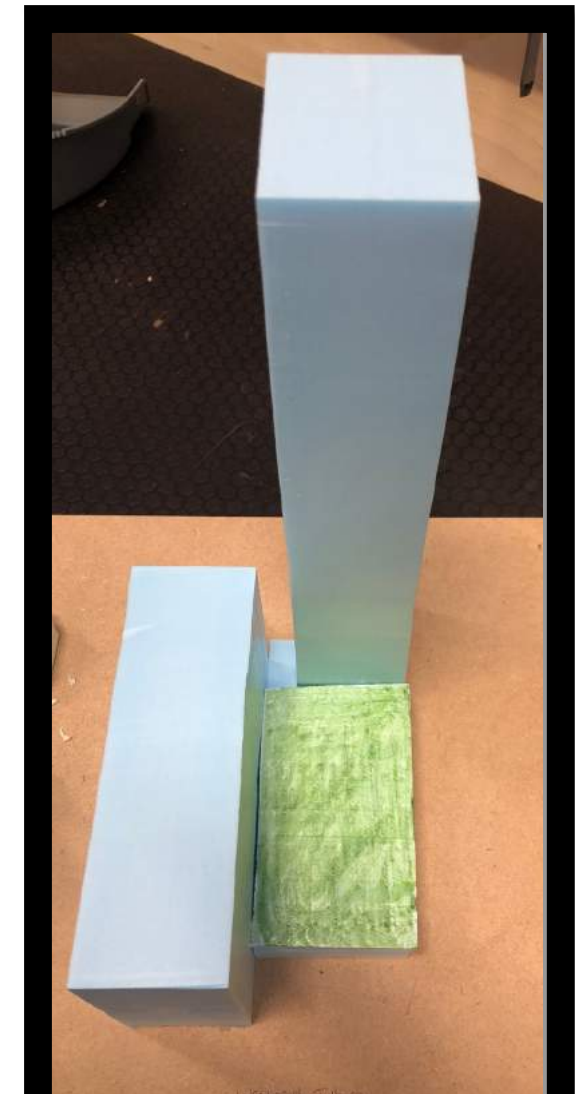
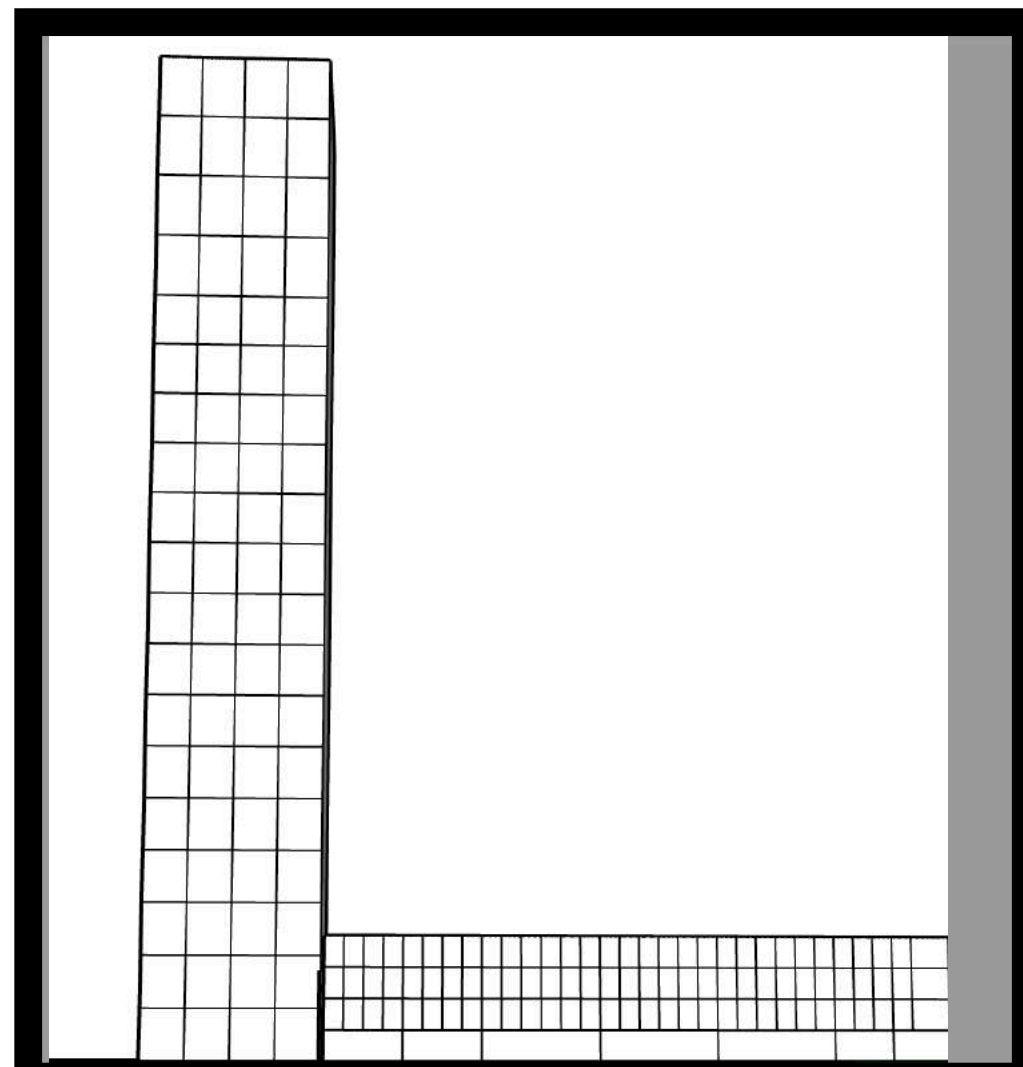
In dit plangebied lijkt mij deze variant vrij radicaal. Het stedenbouwkundig ontwerp zondert zich door de massale typologische eenheid af van de context. Hoogbouw kan naar mijn mening, met het ook op Feyenoord City absoluut wel.

Westpoint – Tilburg

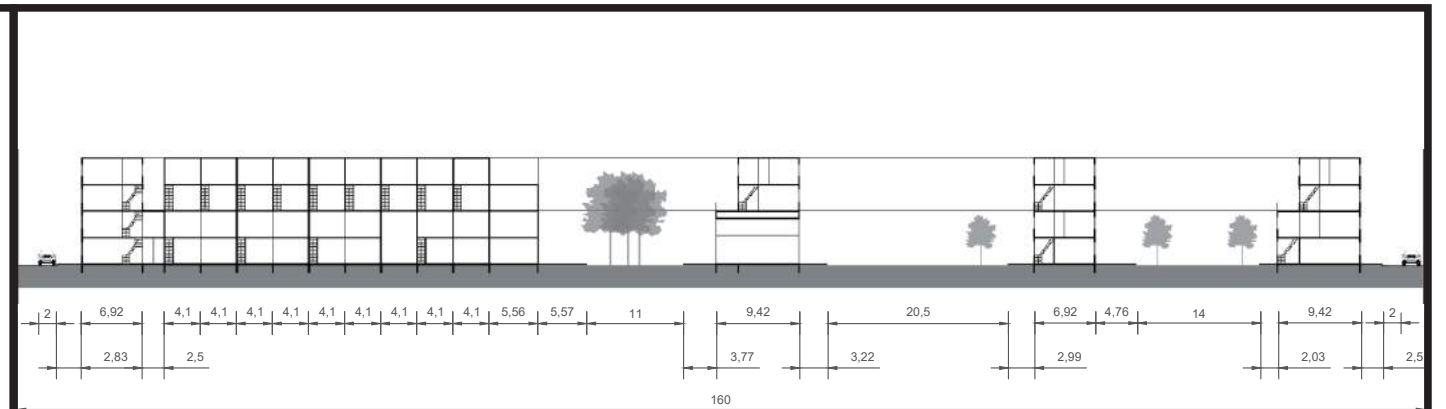
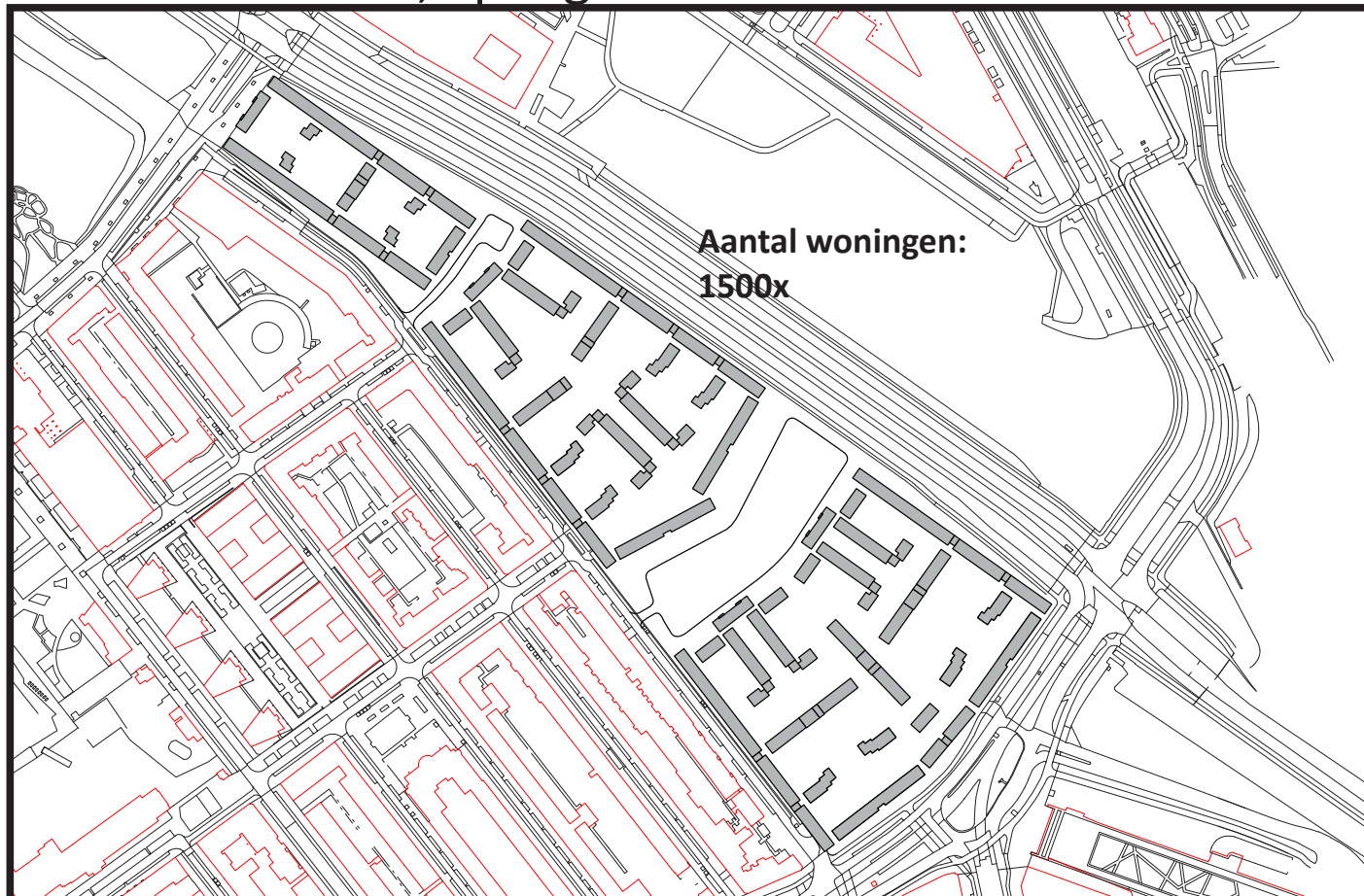


Feiten en conclusies:

- FSI van 7,7
- 123 – 320m² per appartement
- 47 verdiepingen, 142 meter hoog
- 154 appartementen in totaal



Stedelijke midden/hoogbouw: Justus van Effenblok, Spangen



Typologie: gesloten bouwblok met combinatie appartementen en 2-laagse woningen.

*FSI: 16.000m² bvo / 15.500m² weefsel = 1.03

Parkeren: 124 pp.

Bebouwing is intern gericht op een mooi verzorgd hof.

Vrij weinig parkeerplaatsen in verhouding met hoeveelheid woningen.

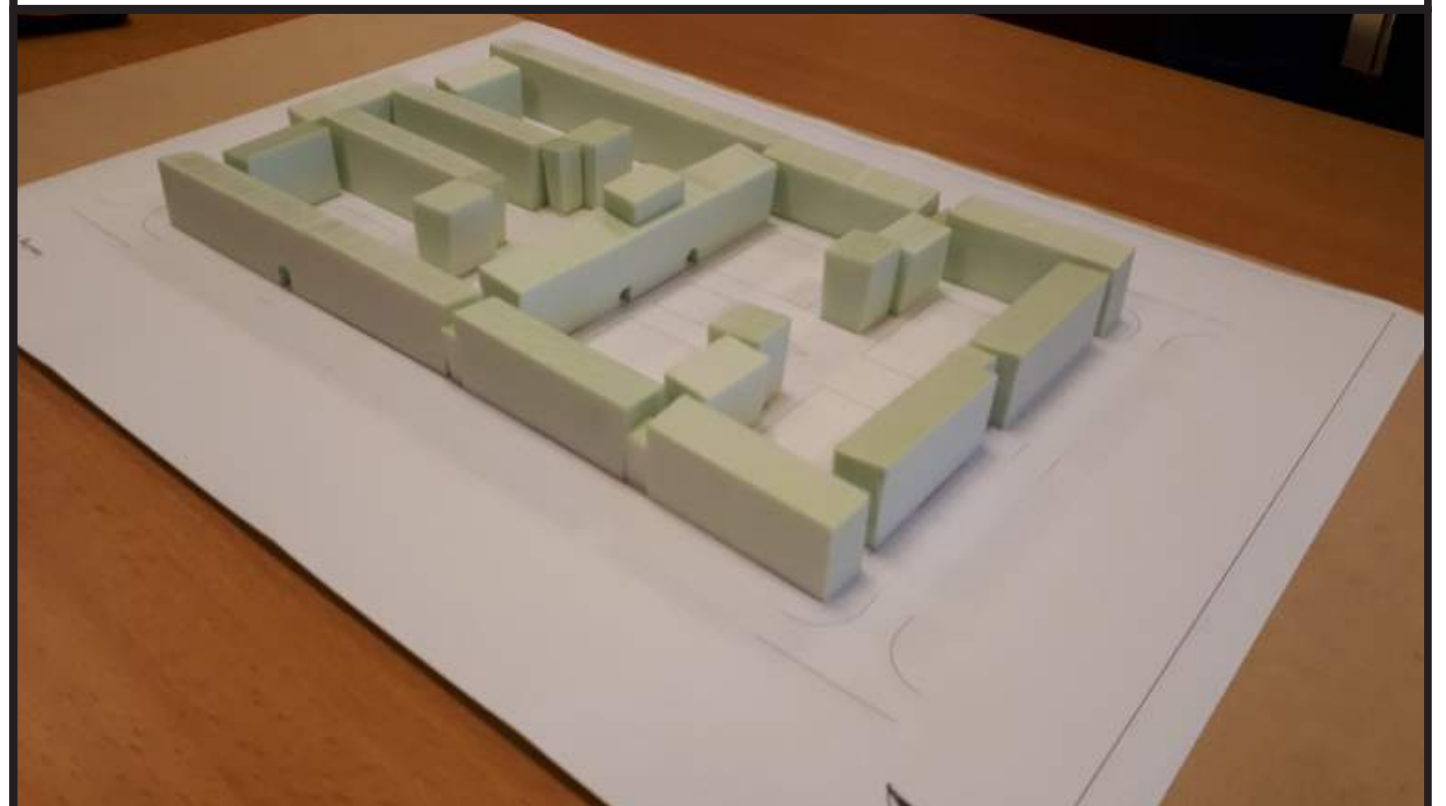
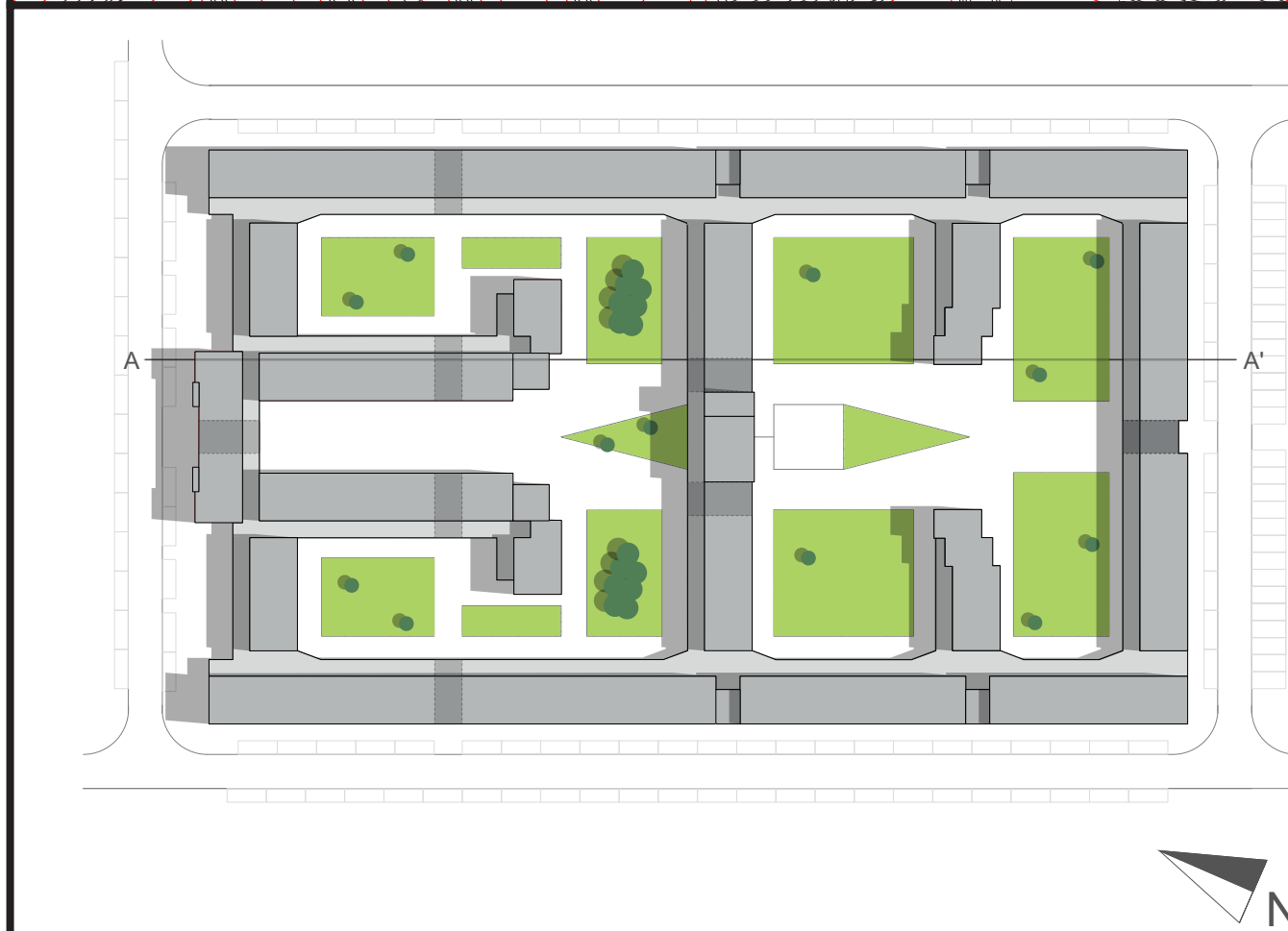
Bouwblok is sterk afgesloten met alleen poorten onder bebouwing als entree's.

Gustige oriëntatie voor bezonning.

Al het autogebruik en parkeren buiten het blok gelegen, intern geen auto.

Dit recentelijk gerenoveerde bouwblok biedt een zeer mooie enclave aan, met veel aandacht aan de interne hofjes en de afsluiting tot de rest van de wijk. Dit maakt het Justus van Effenblok zeer interessant voor gezinnen vanwege dit veilige interieur, iets wat elke stad graag wilt.

(*FSI weefsel)



02. Conclusions

Conclusies typologien

Middel- en Hoogbouw – Red Apple

Naar mijn mening is de Red Apple een geslaagde mix van middel- en hoogbouw. Wat mij in het ontwerp zeer aanspreekt is het kopblok en de verhouding tot de toren. Door juist op de kop niet het hoogste deel van het gebouw te plaatsen krijgt het ontwerp diepte en wordt het dynamisch. Het uitkragende kopblok vormt een ruimtelijk statement. Er is een duidelijk verschil in woningtypen tussen de verschillende blokken van de Red Apple. Het woonhof in het kopblok spreekt mij zeer aan. De manier waarop in het ontwerp met parkeren is om gegaan vind ik spannend. Ik vraag mij af hoe de autolift in het echt werkt. Of je daar soms ook 5 minuten op een lift moet wachten.

Laagbouw – GWL Terrein

In tegenstelling tot de Red Apple vindt het parkeren buiten het plangebied plaats. Dit vind ik interessant omdat je een autovrije ruimte creëert die buitenactiviteiten stimuleert. Bovendien ontstaat er een rustig woonomgeving. Echter ben ik van mening dat parkeren dicht bij huis, in onze auto gericht maatschappij wel belangrijk is. Ik denk dat dit anders opgelost had kunnen worden. De losse vrijstaande blokken hebben tevens een positieve invloed op de buitenruimte. Ik vind het belangrijk dat hoge dichtheden worden afgewisseld met open ruimtes. Het grote blok vormt een mooi grens van het plangebied. Zoals in het typologie onderzoek al omschreven.

Hoogbouw – Montevideo

De plint van Montevideo wordt redelijk gebruikt met horeca aan de waterkant, echter is de “binnenkant” wat minder in gebruik qua commercie, terwijl dit juist de kant met de meeste mensen is. Het parkeren is op een goede manier opgelost door de beperkte mogelijkheid op de pier zelf op dit moment, en zeker in de toekomst wanneer andere plots ook zijn verbouwd. Ondanks de hoge FSI van het kavel en omgeving zijn alle voorzieningen in de buurt en is het prettig wonen. Het is wel jammer dat Montevideo niet zoals New Orleans een gezamenlijke daktuin of iets dergelijks heeft, want dat zou wel gemist kunnen worden, en ziet er ook leuker en gezelliger uit.

Laagbouw – Nieuw Crooswijk

Nieuw Crooswijk heeft een authentieke uitstraling door het gebrek van de auto en de variatie in de gevel. Door de auto uit het straatbeeld te weren met een slimme parkeeroplossing is het aantrekkelijk voor de kinderen om in de straat te spelen. Ook is er voldoende privé groen en collectief groen. De FSI van het project is daarom logischer wijs wel lager dan hoogbouw, maar dit brengt ook weer voordelen met zich mee zoals benoemd.

Ties:

GWL terrein:

- Autovrij -> ruimte voor groen
- Sterke bezonning door versnipperde bebouwing
- Lager FSI dan verwacht door groot groengebied
- Privé en nutstuinen aanwezig
- Auto afwezigheid maakt paden in infrastructuur heel belangrijk
- Gebouwen lijken extern veel op elkaar maar zijn intern verschillend opgedeeld
- Zichtlijnen zorgen voor open, transparant en veilig karakter
- Middelhoge bouwblok vormt duidelijke grens

The red apple:

- Mix van middelhoog en hoogbouw
- Gebouwen optimaal gepositioneerd voor bezonning (voornamelijk woontoren)
- Zeer hoge FSI van 13!
- Meerder functies: wonen, horeca, winkel, kantoren, atrium
- Atrium in bovenste 4 lagen red apple vormt een binnenhof
- Hoogte wijnhaven eiland hoogst aan top met de red apple als kop
- Variatie van massa in de kop zorgt voor meer luchtigheid

Jeroen:

Via 57 west, New York:

- De trapvorm van het gebouw geeft iedereen uitzicht
 - De vorm van het gebouw geeft optimale bezonning en luchtstroming
 - Het blok is een combinatie van een toren en een gesloten bouwblok
- De burgen, Rotterdam:
- Zit tussen de dicht en open bouwbloktype in
 - Optimale bezonning in tuinen
 - Parkeergarage kopwoningen op begaande grond met tuinen/terrassen op dak
 - Kopwoningen, keuken begaande grond, woonruimte 2e verdieping
 - Collectieve tuin zorgt voor versterkt buurtgevoel

Alex:

Herkingsbuurt, Pendrecht:

- Compacte gesloten bouwblokken zorgt voor meer ruimte groen
- Parkeren rondom straatblok en niet centraal
- Variatie tussen 2 en 3 verdiepingen
- Grasvelden centraal en ten zuiden bouwblokken
- Verschil starters en eengezinswoningen in kaveloppervlak
- Starters woning wel als enige een voortuin

Justus van effenblok, Spangen:

- Woningen intern gericht op goed verzorgt binnenhof
- Weinig parkeren in verhouding tot aantal woningen
- Bouwblok is sterk afgesloten met enkele poorten onder gebouwen als entrees
- Gunstige oriëntatie van gebouwen voor bezonning
- Al het autogebruik buiten het blok, intern geen auto

Luke

Patiowoningen Meerzicht:

- Dubbel grondgebruik met parkeren begaande grond en terras op dak
- 40% van kavel is bebouwd

Westpoint, Tilburg:

- Hoge FSI van 7.7
- 142 meter hoog

Jochem:

Crooswijk:

- Stadswoningen rondom een groen hof
- Variatie in hoogte en dakformaties
- Verlaagt parkeerterrein met daarboven dak voor terras

Montevideo:

- FSI >11
- Multifunctioneel: Wonen, kantoren, health club, retail en parkeren

Overeenkomsten/Trends:

Bezonning (5)

Optimale bezonning komt in veel plannen voor en heeft direct effect op de kwaliteit van het plan. Het is van belang dat er zoveel mogelijk van zonlicht wordt geprofiteerd, zodat de economische en belevingswaarde omhoog gaan.

Autovrij (3)

Autovrije plangebieden komen steeds vaker voor aangezien de auto minder populair wordt in steden (voornamelijk binnenstedelijke gebieden). Door de auto weg te laten is er meer ruimte voor groen en langzaam verkeer wat het gebied prettig maakt om te verblijven.

Parkeren met gebruik op dak (3)

Ook een opkomende trend in nieuwe plannen, en dat is het dubbel ruimtegebruik waarin in dit scenario het dak van een parkeergarage ook een functie bevat door de gunstige positionering t.o.v. de woongebouwen.

Groen (4)

Uiteraard is groen een belangrijk thema in het ontwerp van stedelijke gebieden. Het geeft meer kwaliteit aan de verblijfsruimte en is vooral klimaat adaptief door wateropvang en temperatuurregulering.

Multifunctionele hoogbouw (2)

Wederom komt hier het dubbel ruimtegebruik naar voren, echter in het geval van hoogbouw biedt dit nog meer mogelijkheden aan functies door de grotere aantal lagen wat zorgt voor een verticale stad met de meeste (of soms alle) benodigde functies in één gebouw.

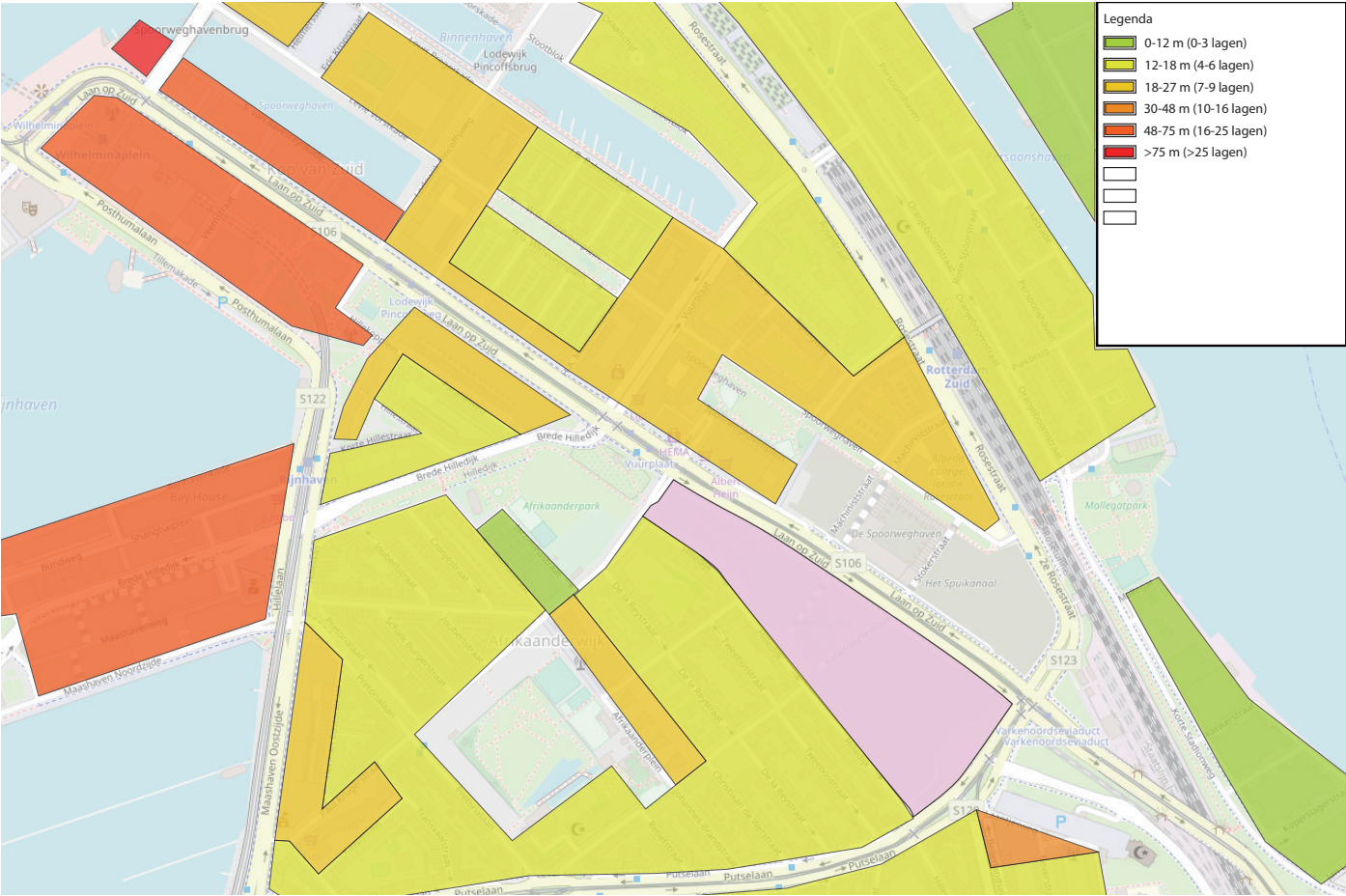
Interne oriëntatie naar collectieve ruimte (5)

Door deze trend ontstaat er meer gemeenschap binnen de stad, bewoners in deze soort blokken hebben meer mogelijkheid tot interactie met elkaar. Hierdoor ontstaat er een versterkt buurtgevoel binnenin de stad.

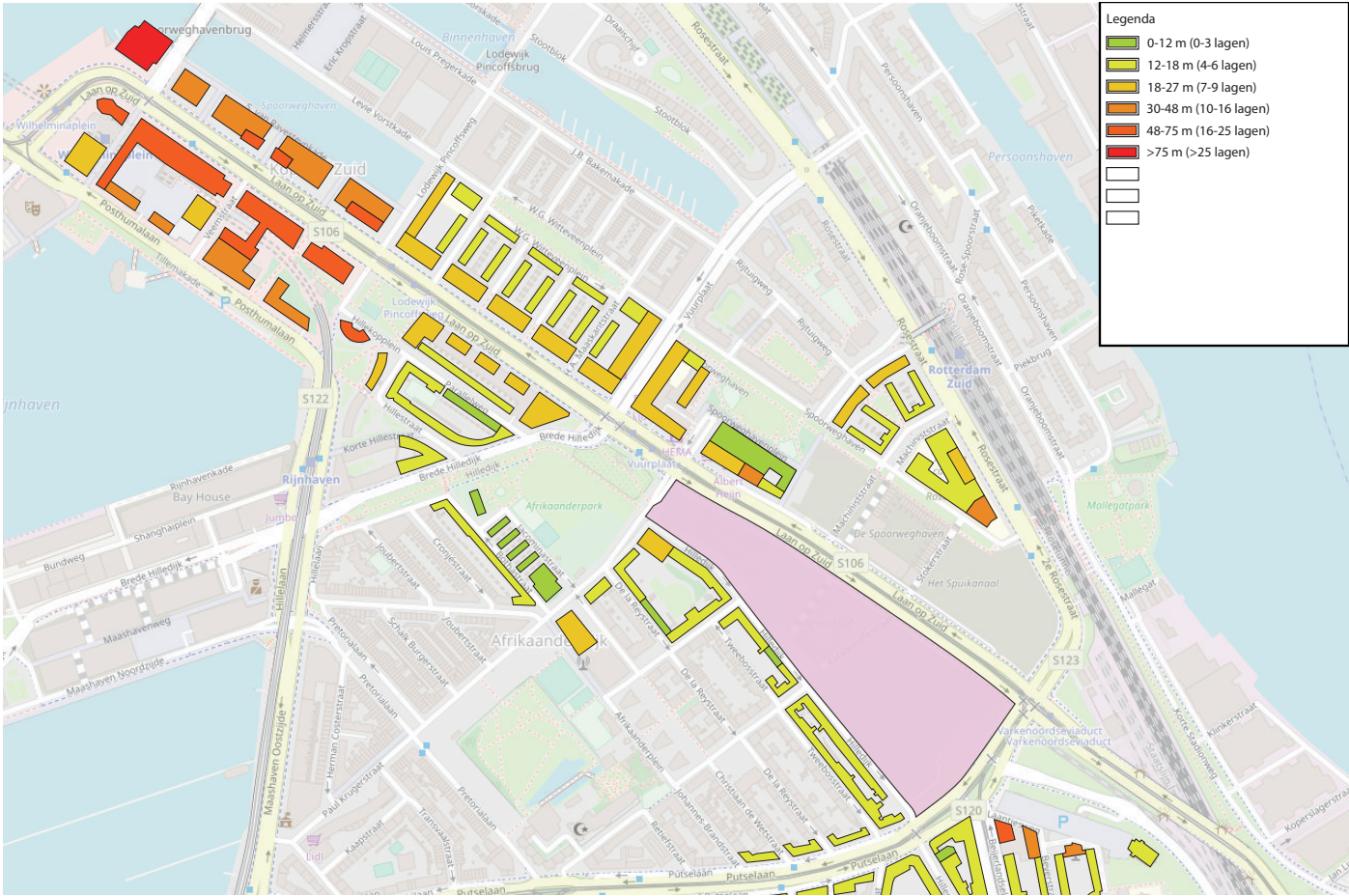
Vorm en hoogtevariatie (4)

Vorm en hoogtevariatiën geven meer karakter en interesse aan de gebieden waarin dit wordt toegepast. Daarbij wordt het ook afgesteld op externe factoren zoals bezonning, lucht en zicht.

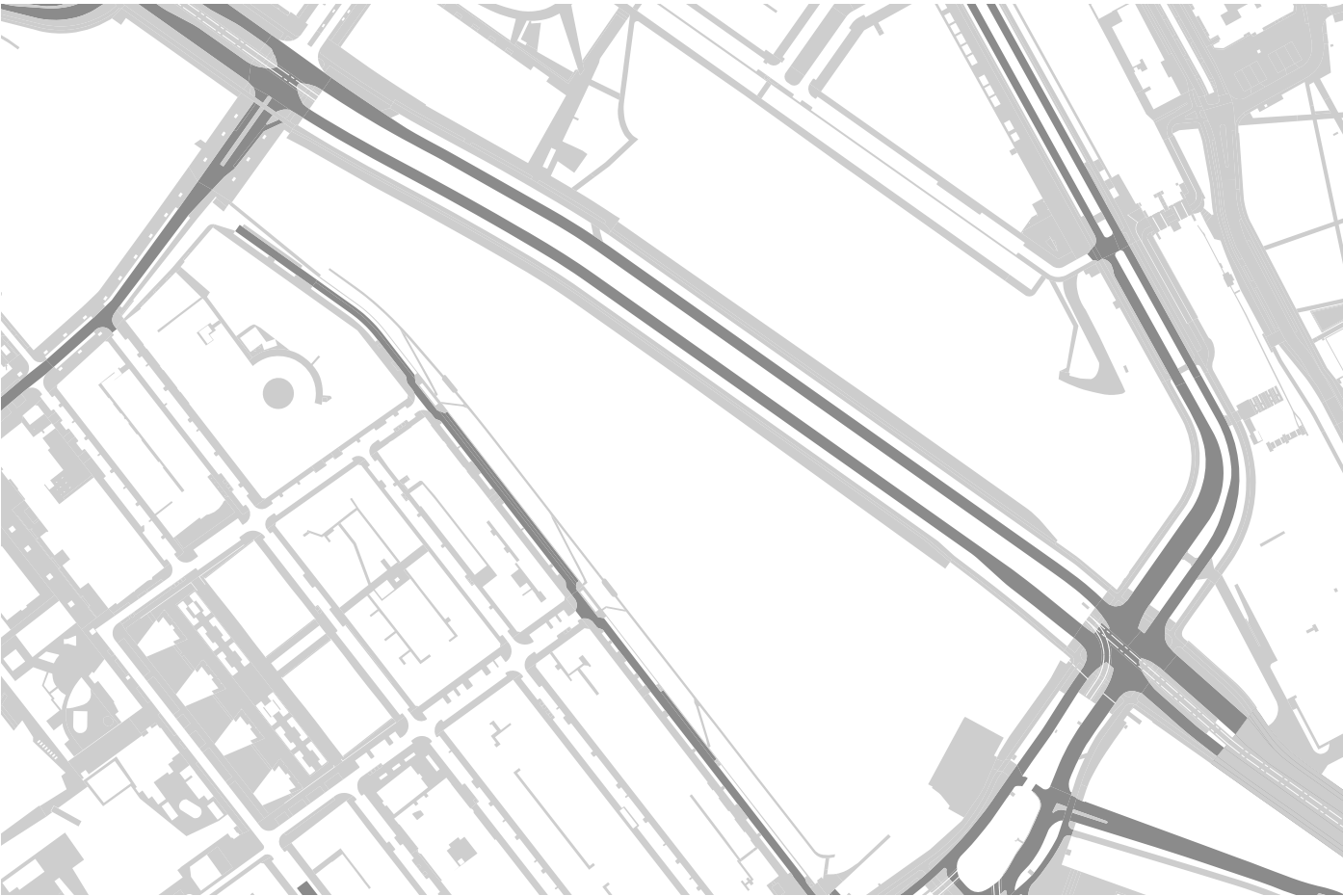
03. Analyse



Hoogte van gebieden rond Parkstad



Hoogte van gebouwen rond Parkstad



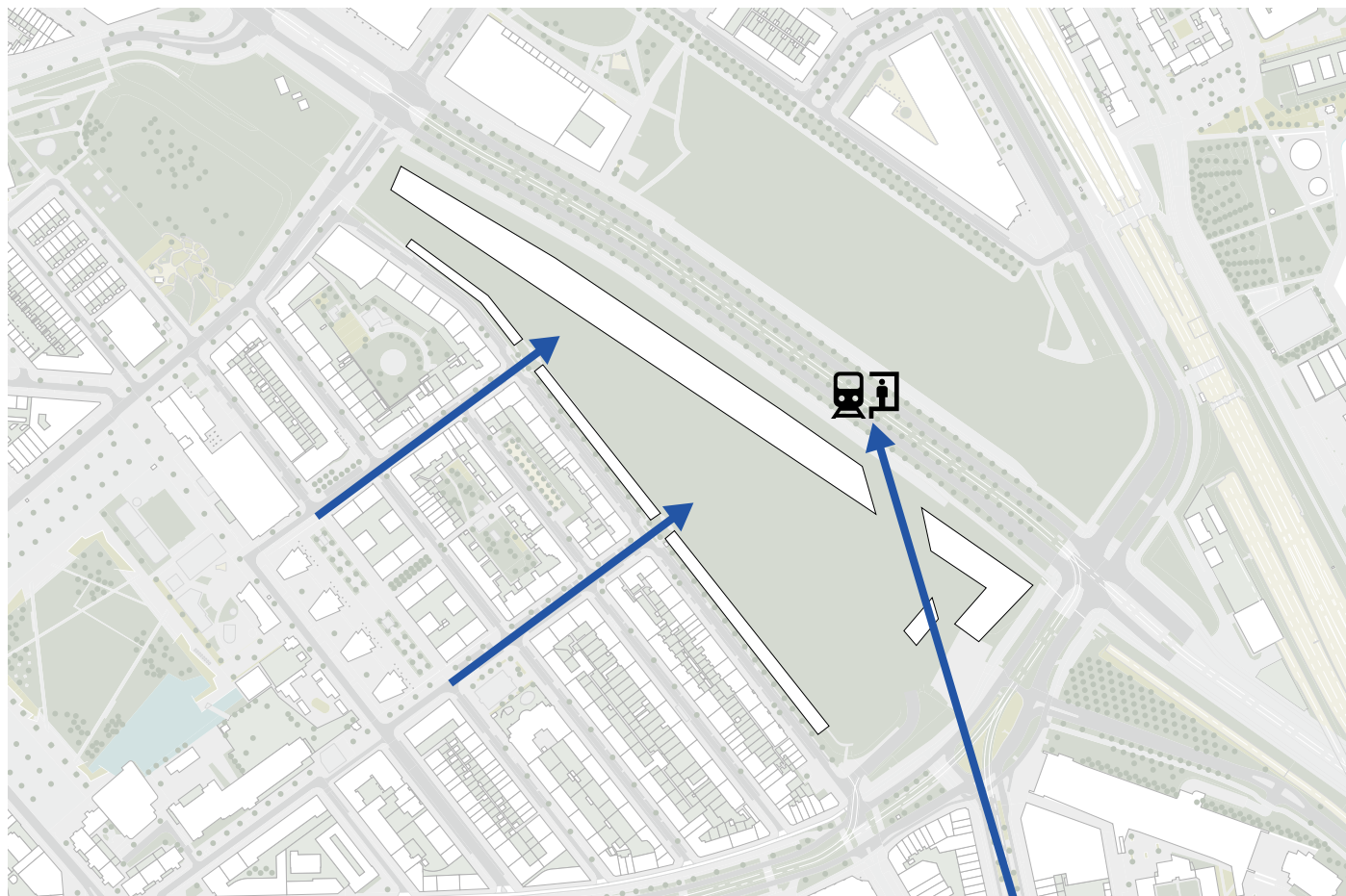
Infrastructuur rond Parkstad



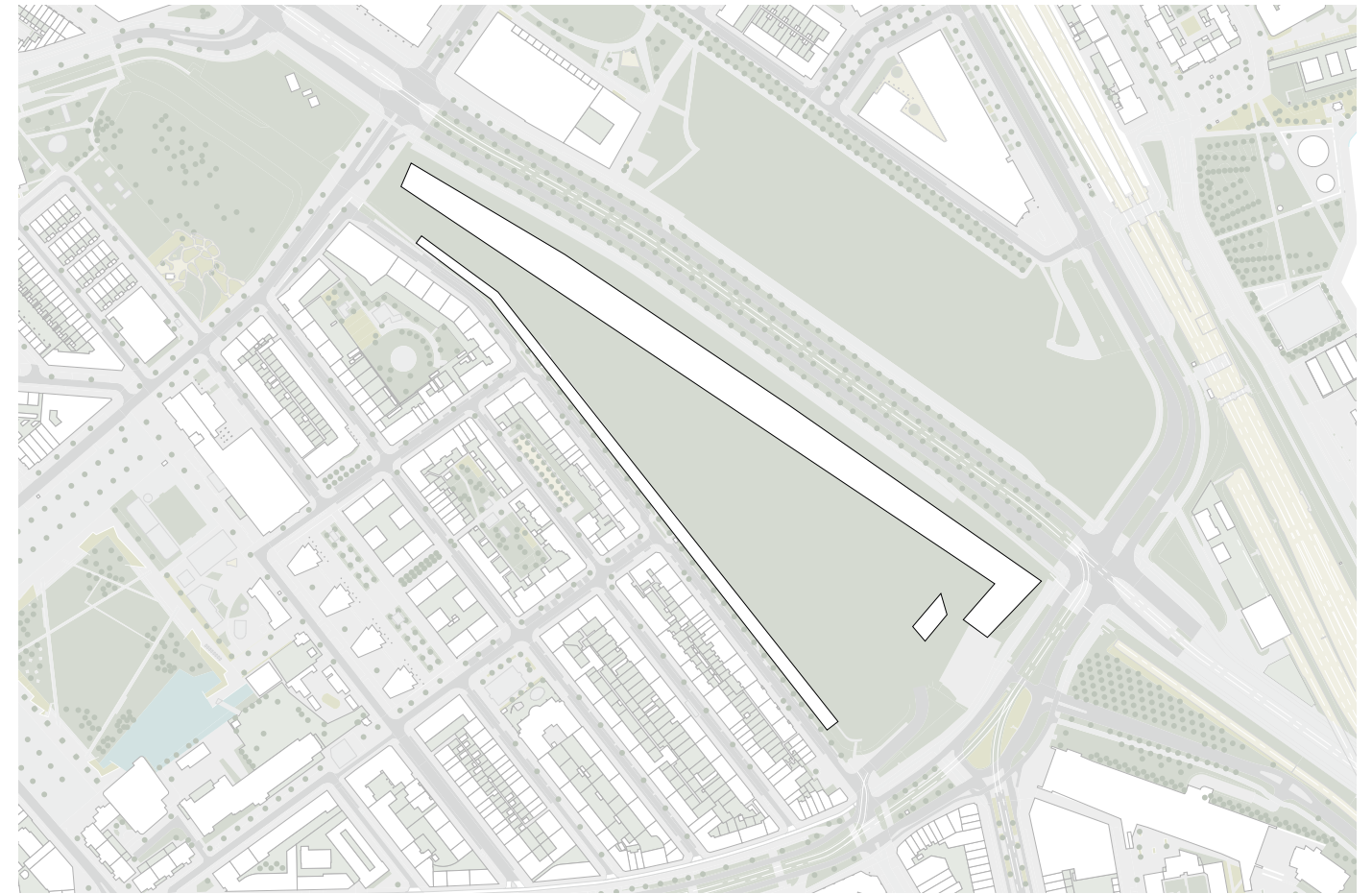
Groen rond Parkstad



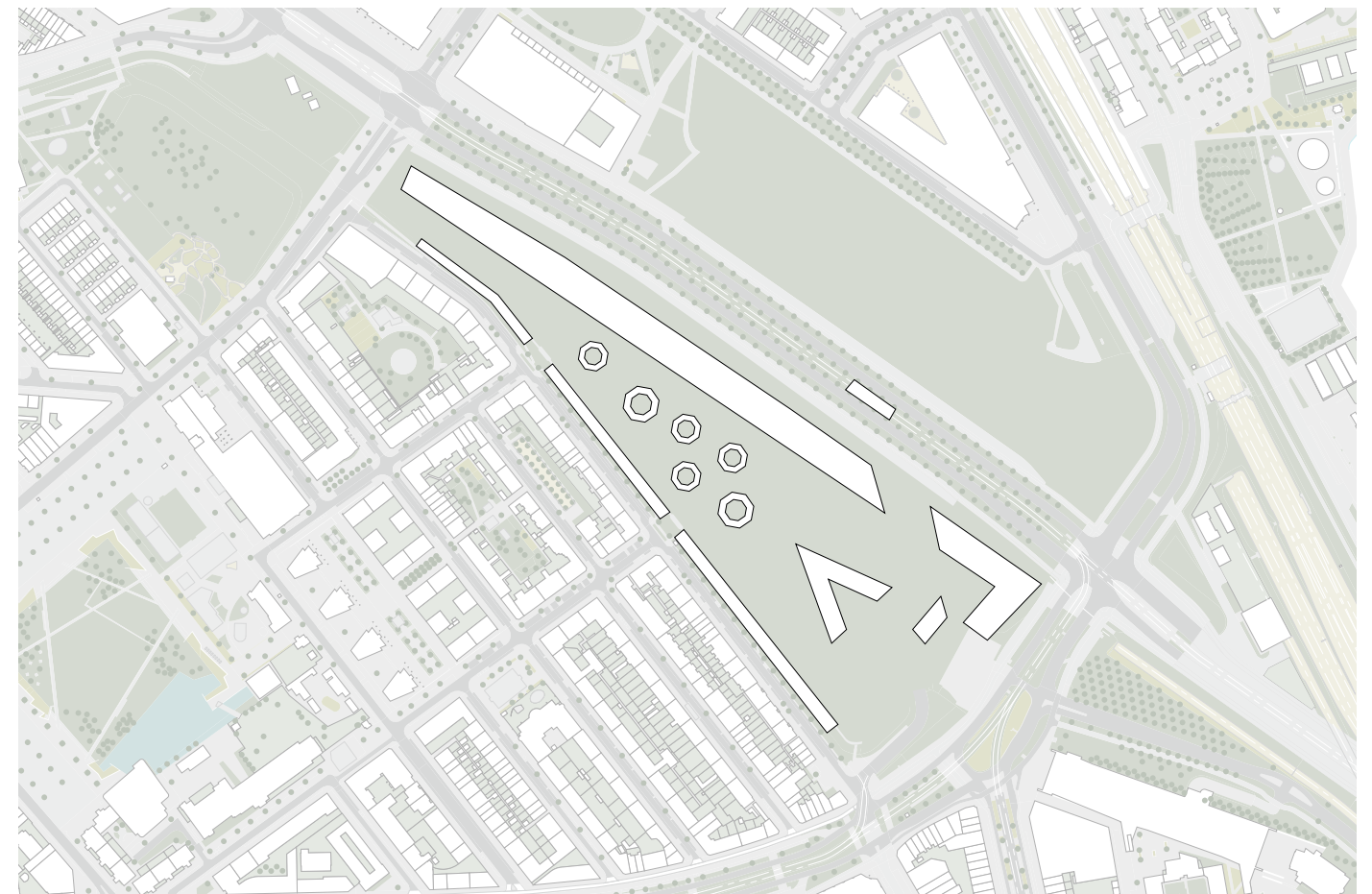
Veel geluid van de omgeving en daardoor ook in het gebied. Dit moet geweerd worden door een wand aan de Laan op Zuid



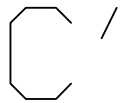
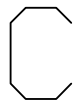
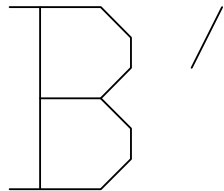
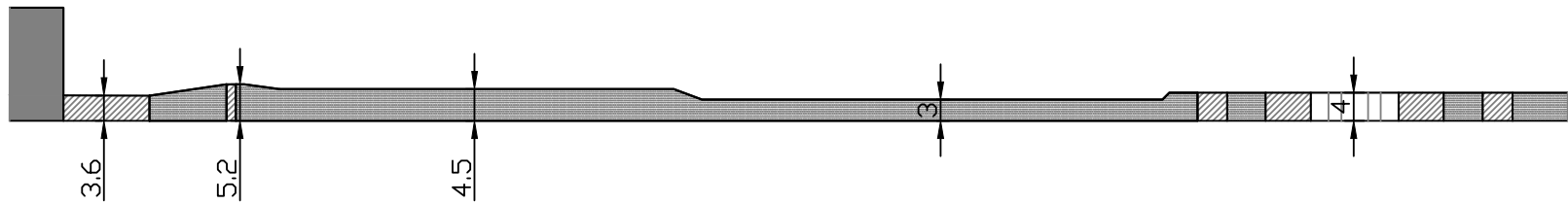
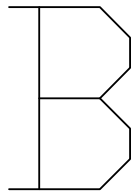
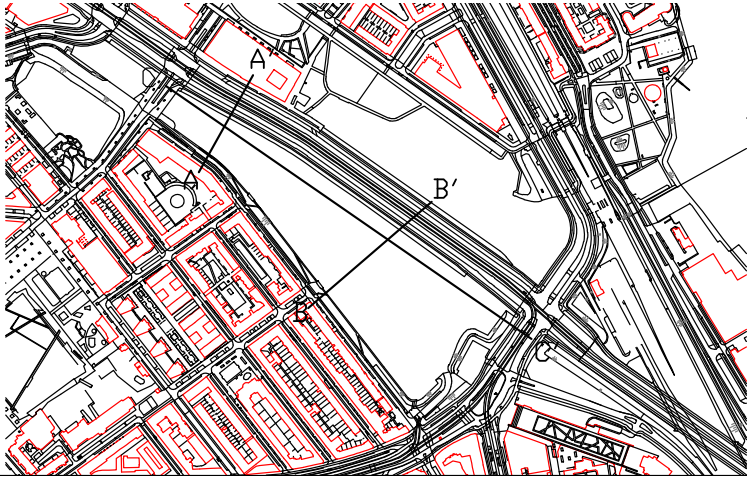
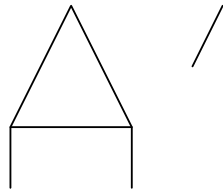
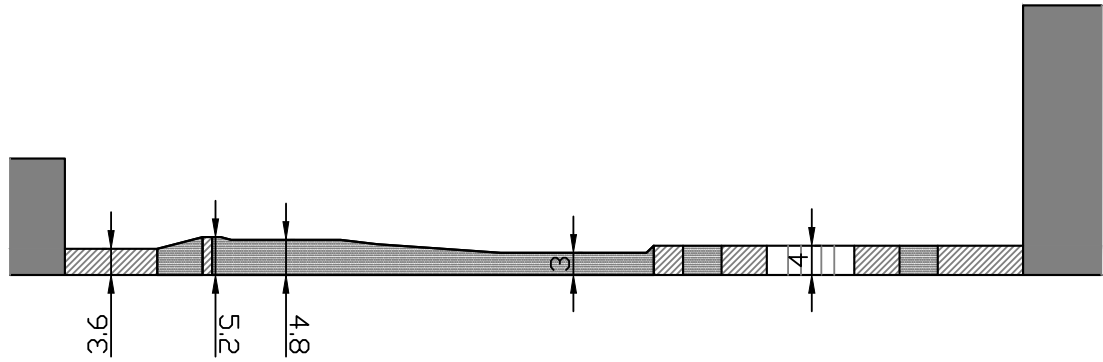
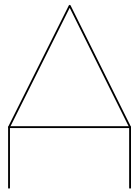
De zichtlijnen van de Beierlandselaan en de Afrikaanderwijk zijn van belang bij het nieuwe ontwerp. De school heeft aan de onderkant een ruime opening om deze lijn niet te belemmeren.



De wand zorgt voor minder geluidsoverlast bij de Laan op Zuid en daardoor rust in het gebied. Het dijklichaam blijft op dezelfde locatie waardoor de typologie veranderd aan de westkant.

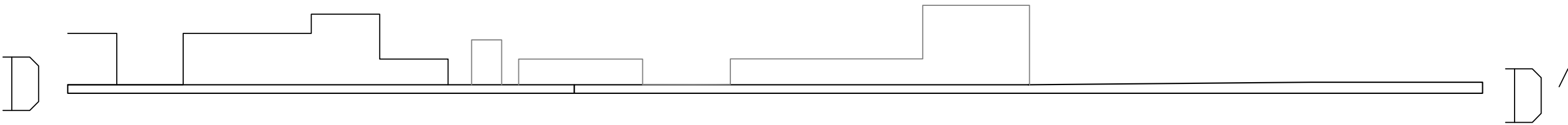
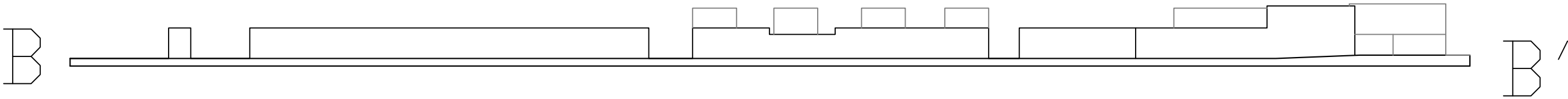
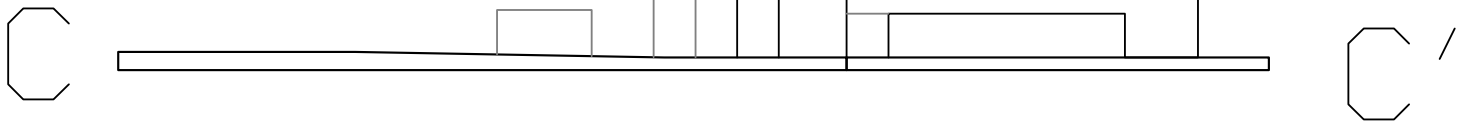
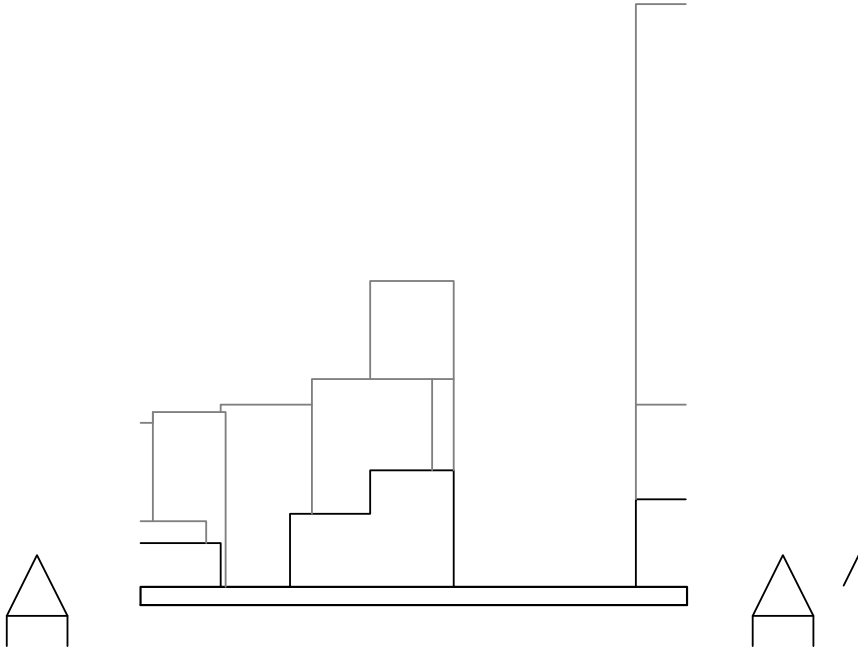


Er wordt meer volume toegevoegd zodat er een prettig woonklimaat ontstaat met een mix van voorzieningen. Het midden vormt een soort park waar geflaneerd kan worden.



- Legenda
- Gebouw
 - Verhard
 - Onverhard
 - Trambaan

Doorsnede van de verschillende hoogtes in Parkstad



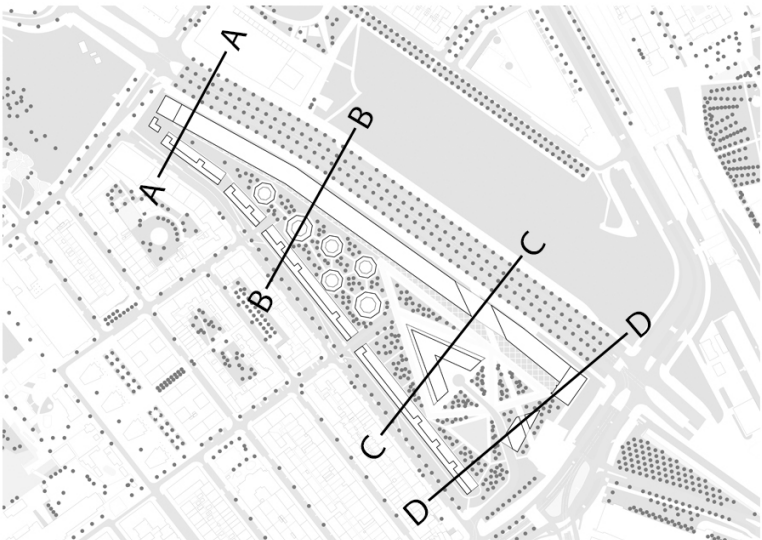
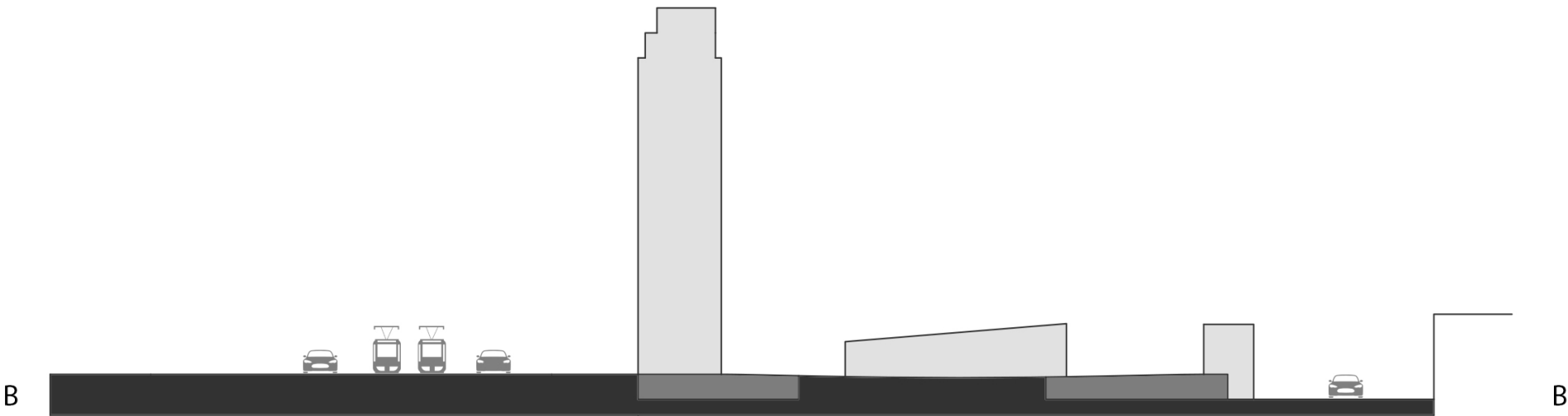
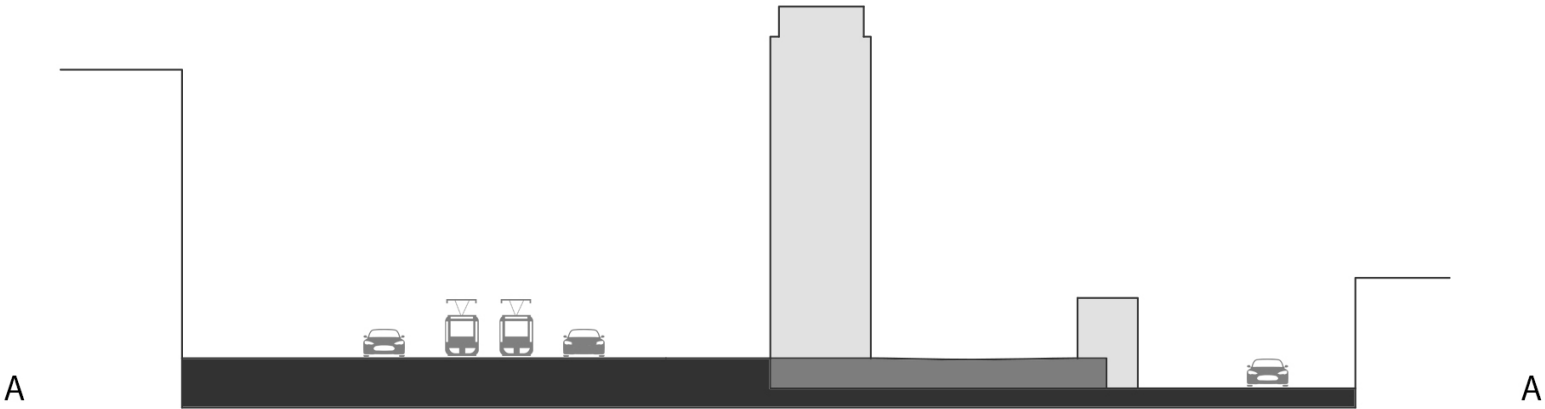
Aanzichten vanuit Parkstad

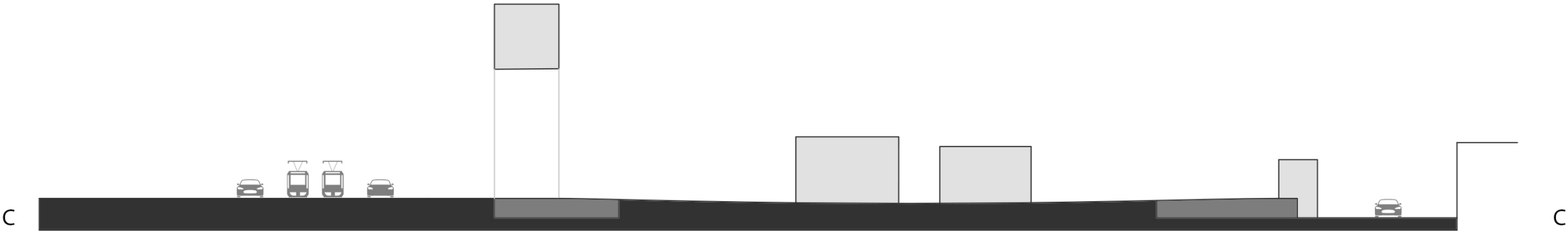
04. Plankaart



Doorsnede plangebied 1/1000

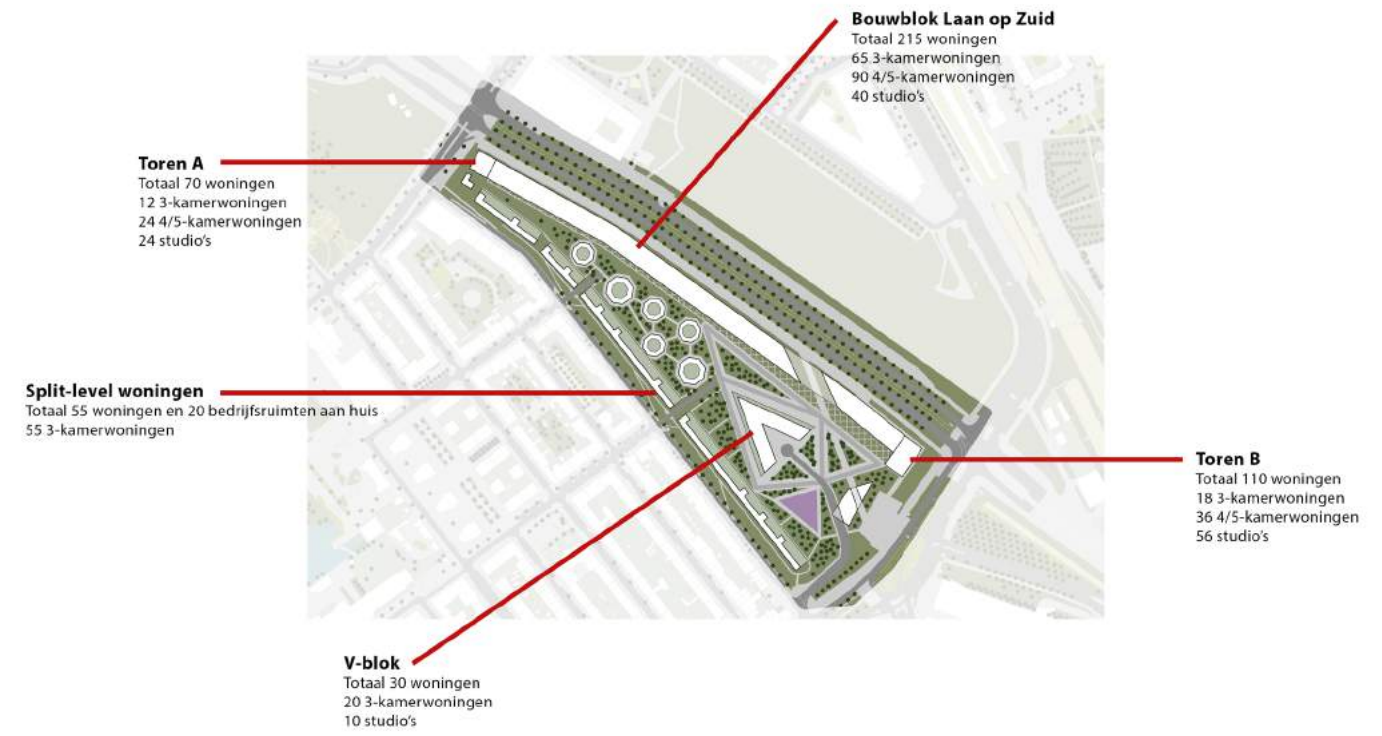
- Maailveld
- Parkeren
- Bebouwing





05.

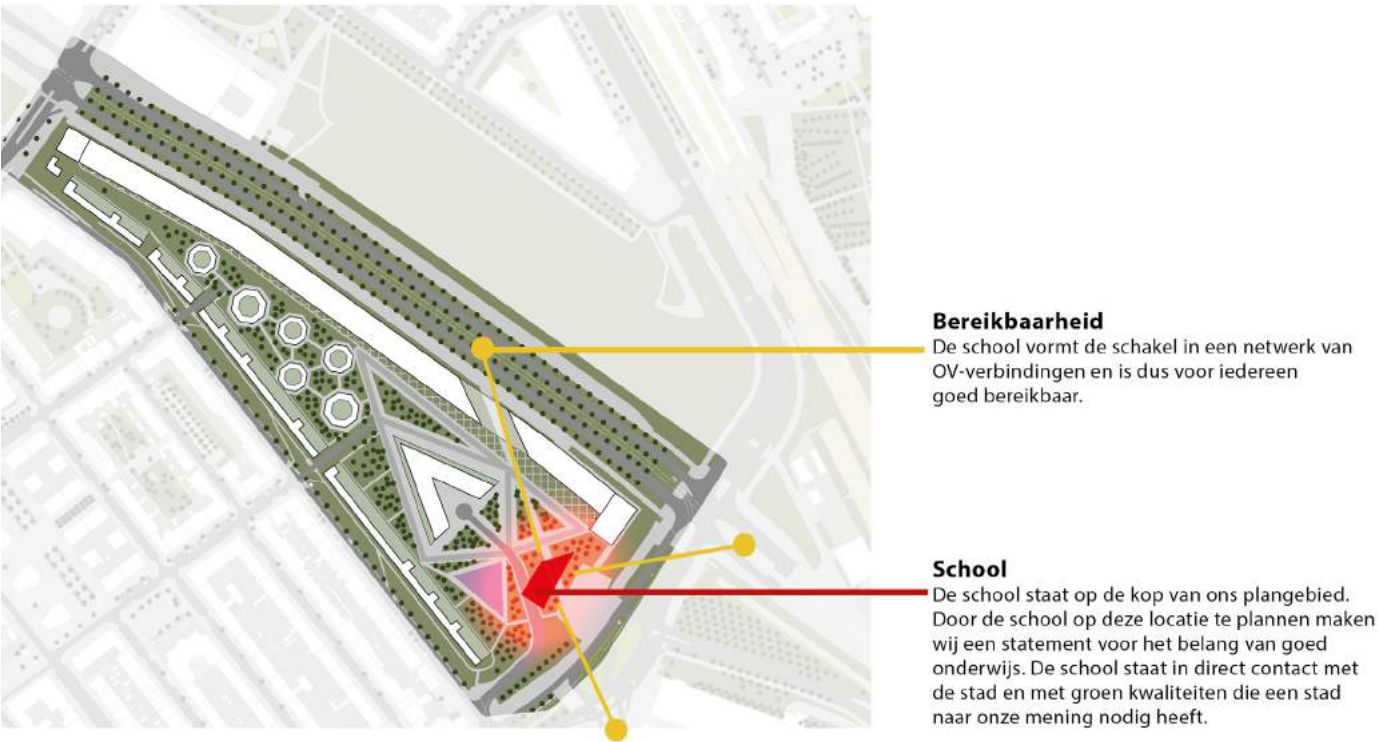
Toelichting



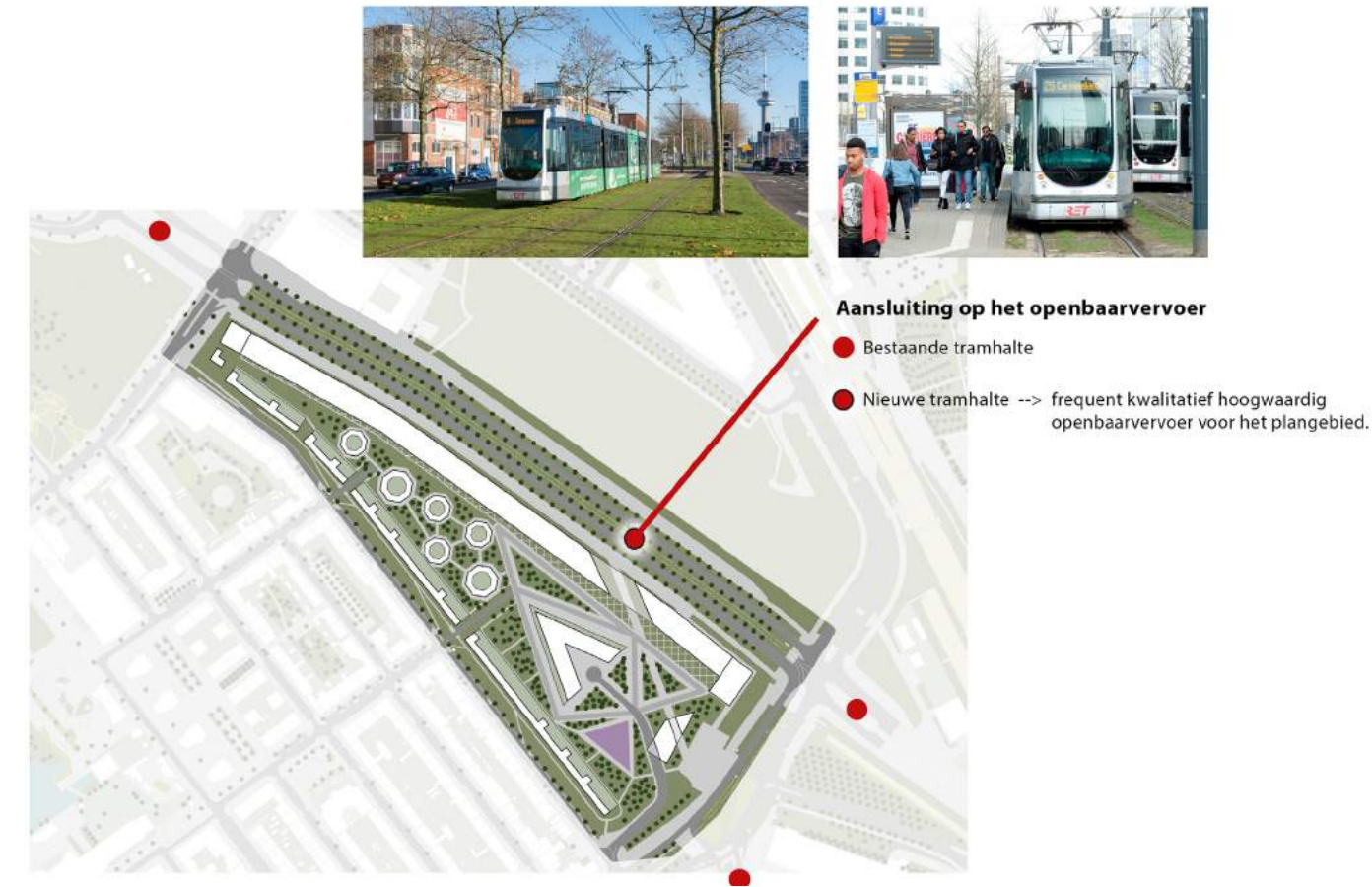
Aantal woningen in Parkstad



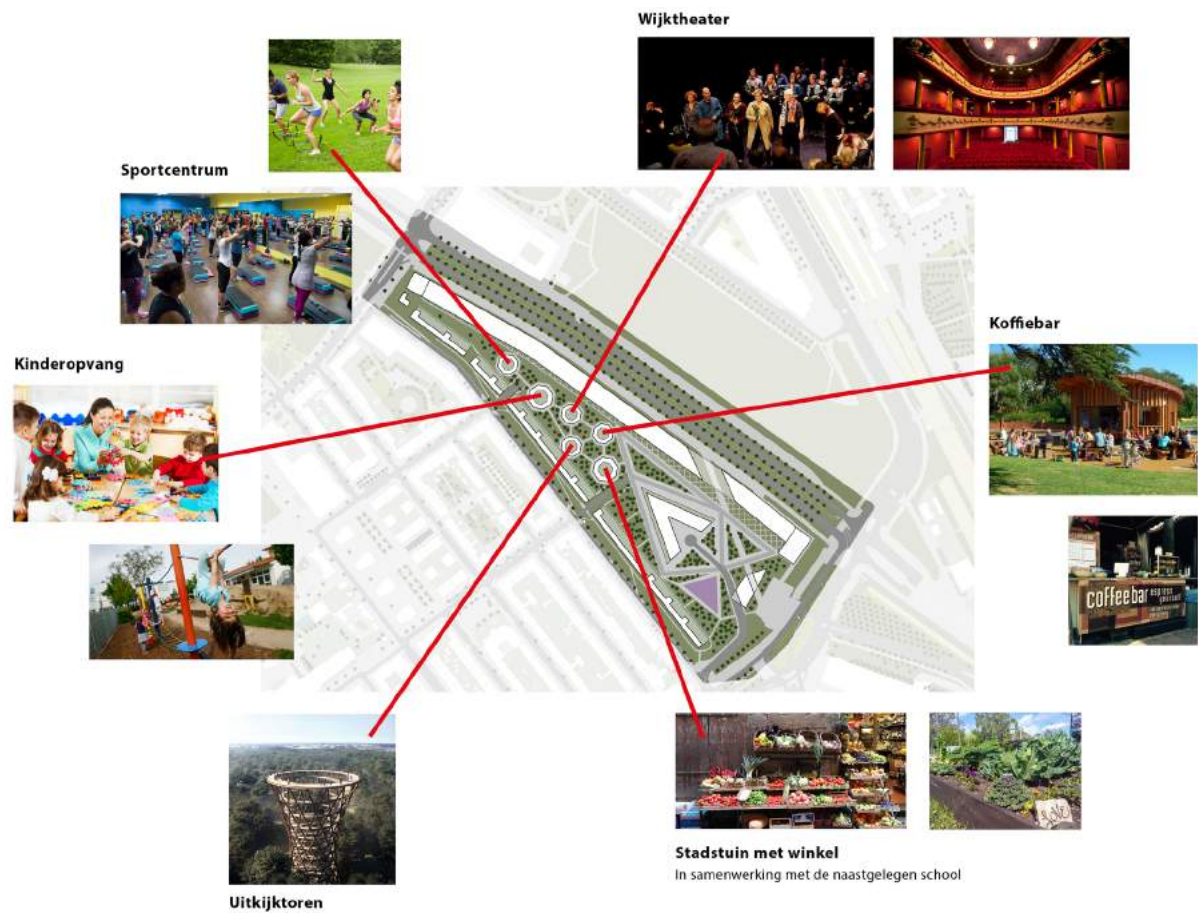
Splitlevel wonen en werken



De school in het ontwerp

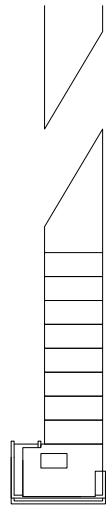
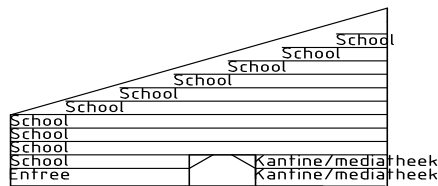
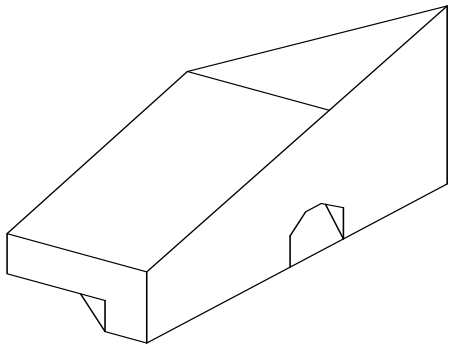


Toevoeging openbaar vervoer

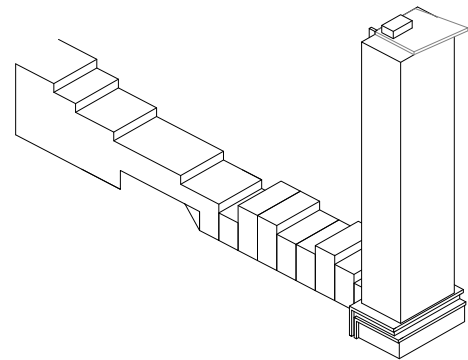
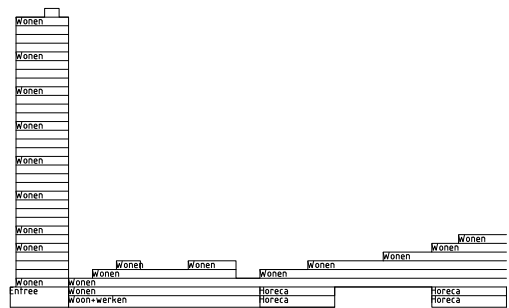


Folies - openbare tuin met verschillende activiteiten

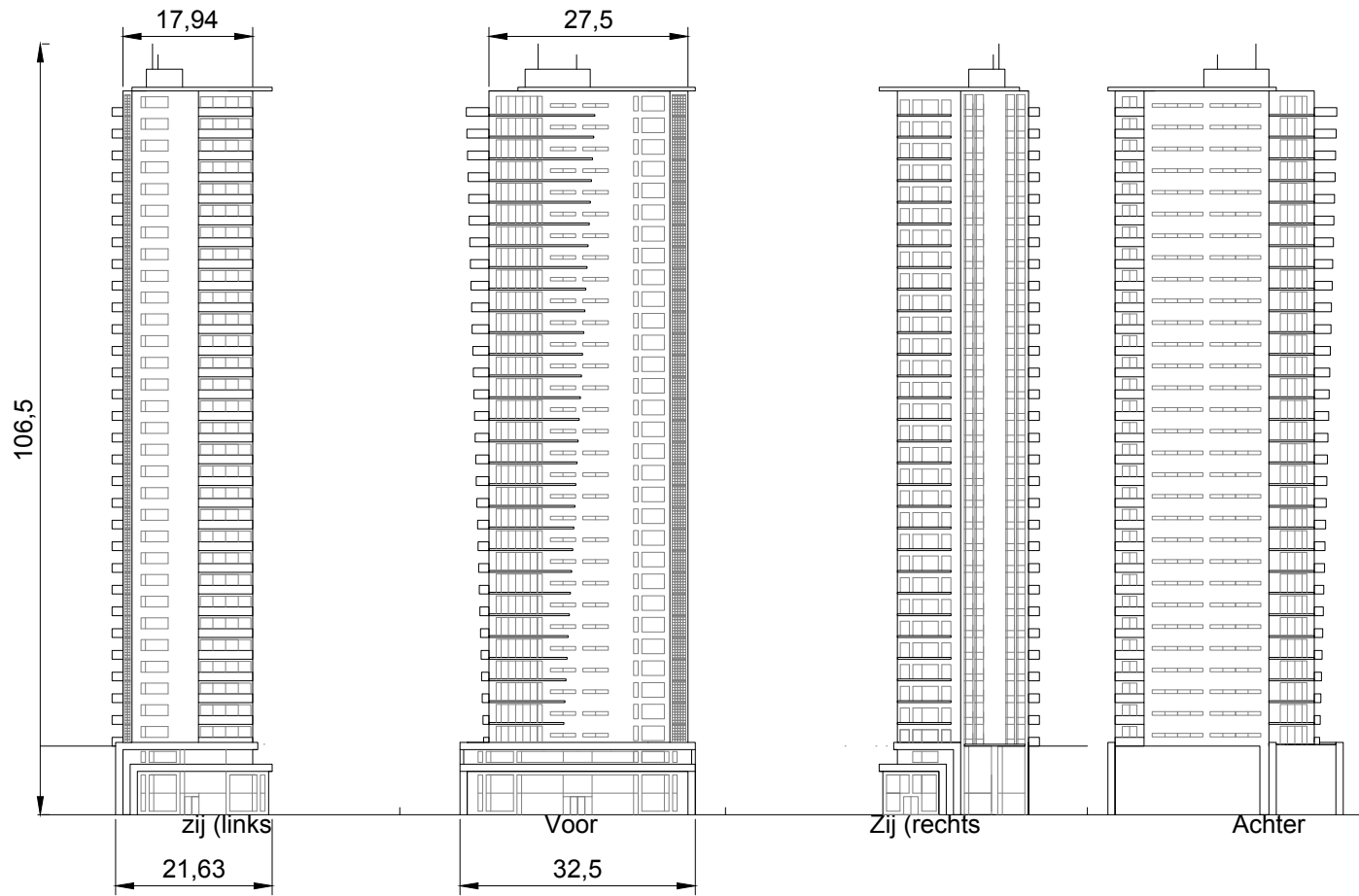
De school bevindt zich aan de kop die uitzicht heeft richting de Beijerlandse laan. Vanwege de zichtlijn vanuit de laan naar het tramstation en de straat die het gebied inloopt heeft de school op de begaande grond een andere indeling vanwege de ruimte die hieraan uitgegeven moet worden. Daarbij heeft het een interessante vorm voor het gebouw die zoveel aanzicht heeft. De zichtlijn splitst de eerste twee verdiepingen in twee delen. Het kleine deel kan goed worden bestemd voor de schoolkantine of mediathèque terwijl het grote deel als entree en enkele lokalen al kan worden bestemd. Ook bevat de school een schuin dak om nog meer karakter te geven aan de vorm en om zo een overgang aan te geven tussen de laagbouw aan de zuidzijde en hoogbouw aan de noordzijde.



FSI: 3

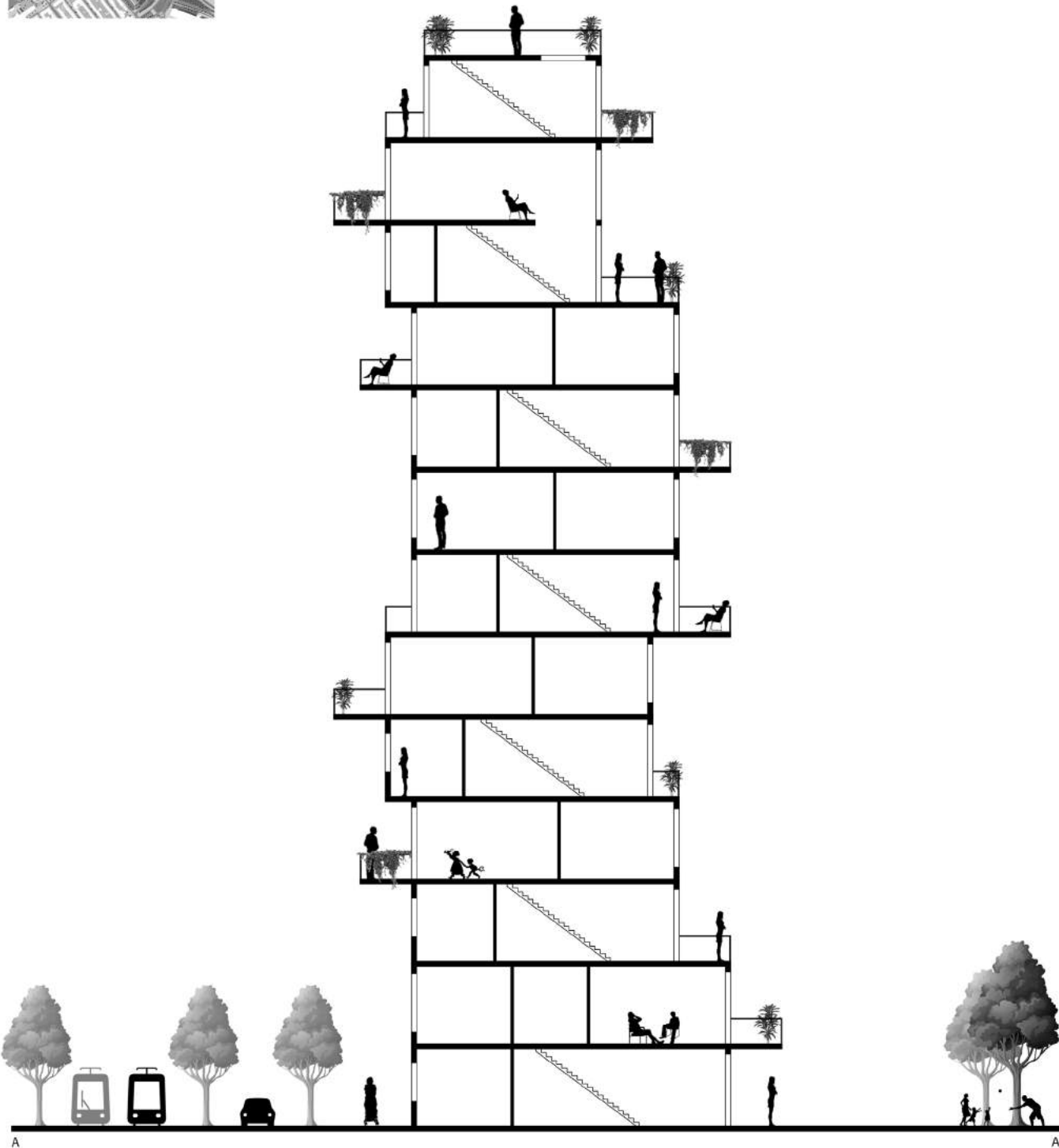
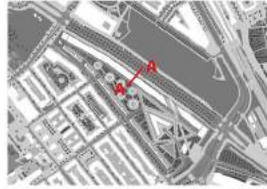


Het blok met overkapping is in het verlengde van de Laan op zuid en loopt vanaf de Toren aan de oostelijke kruising tot westelijke kruising. De overkapping ontstaat door een zichtlijn vanaf het tramstation naar de Beijerlandse laan te creëren die door het plangebied trekt. Het blok heeft een verdeling van Horeca, woon en werk functies op de begaande grond en voornamelijk woonfuncties op hogere verdiepingen. De overkapping is 2 verdiepingen (10 meter) hoog en rond 35 meter breed. De bouwhoogte van het blok aan de oostelijke zijde is lager dan die van de westelijke zijde om de appartementen van de toren nog goed uitzicht te bevorderen.



De woontoren die zich aan het kruispunt Laan op zuid en Rosestraat bevindt is een quadrand toren met 4 appartementen per verdieping waarbij de passage centraal gelegen zit in de toren. De toren is 100 meter hoog, waarvan de eerste 10 meter voor de entree en collectieve binnenruimtes zijn en de overige 90 meter voor 30 verdiepingen aan appartementen wat uitkomt op 120 appartementen totaal. De vorm en gevelstructuur heeft een moderne uitstraling die vaker wordt toegepast in hoogbouw in Rotterdam.

Doorsnede 1/150

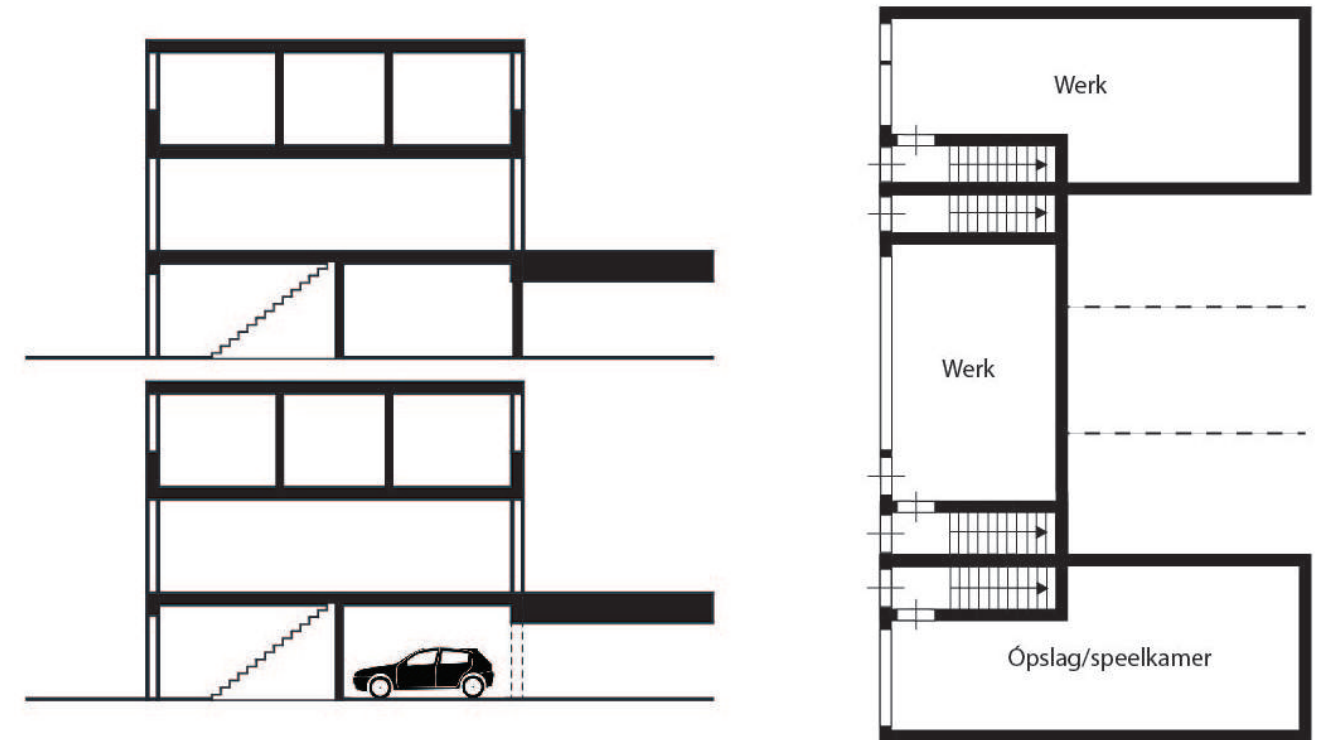


Het grote bouwblok langs de Laan op Zuid bestaat op het hoogste punt uit 13 bouwlagen. In dit blok bevinden zich 3-kamerwoningen, 4/5-kamerwoningen en studio's. De studio's, deels split-level bevinden zich op de hoogste verdiepingen. Alle woningen hebben de beschikking over een of meerdere balkons. Dit zorgt voor dynamiek in het aanzicht van dit bouwblok. Tevens verschuiven de bouwlagen zich op sommige plekken van elkaar. Door een optimale bezonning is ervoor gekozen allemaal doorzonwoningen te realiseren, om op deze wijze optimaal van het daglicht te kunnen profiteren.

FSI: 12,8

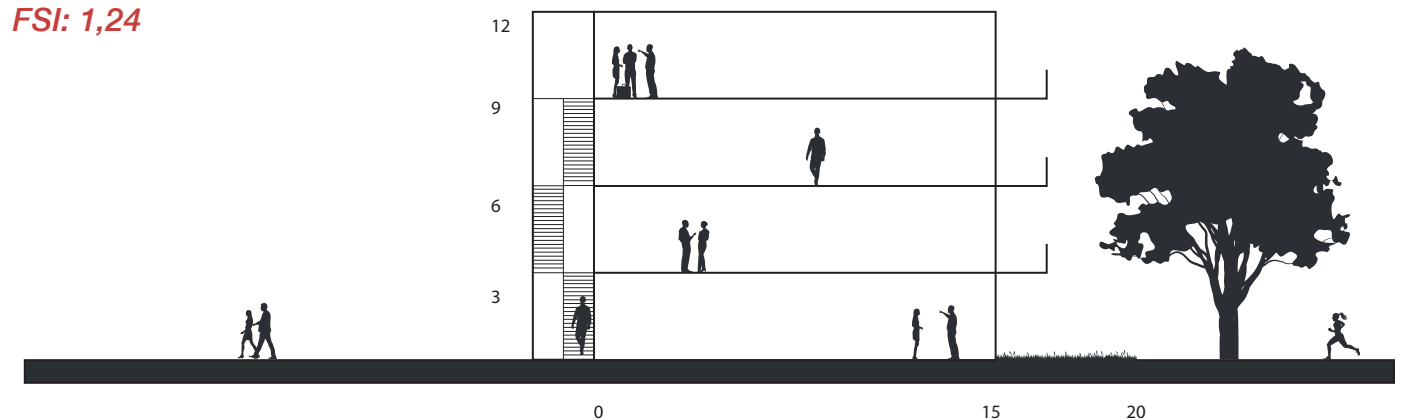


FSI: 0,68



De splitwoningen zijn te verdelen in verschillende eenheden. Er is onderscheidt gemaakt tussen woon + werk en alleen wonen. Bij de eenheden waar wonen en werken gecombineerd worden is er onderscheidt gemaakt tussen een smalle plint en een brede plint. Door onderscheidt te maken in de plint ontstaat er een speels effect op ooghoogte. Bij de ene woning ontstaat er dus een grote transparante plint waarbij de voorbijganger naar binnen kan kijken. Denk bijvoorbeeld aan een kunstenaar die zijn producten wilt etaleren. Bij de andere woning ontstaat er een smalle werkruimte denk hierbij bijvoorbeeld aan een schilderswinkel waarbij achterin de potten verf staan. Vanaf de 1e etage zijn alle woningen nagenoeg gelijk. Doordat er bij de splitwoningen op de begane grond achter de woningen parkeerplekken zijn gerealiseerd ontstaat er op de 1e verdieping weer een soort begane vloer waar een tuin aan de achterzijde gesitueerd is. Door deze woningen hier te realiseren wordt zowel de voor- als de achterzijde benut en ontstaat er aan beide kanten een interessant beeld.

FSI: 1,24



Doorsnede van de hoge kant van het "V-Blok"

06. Foto's maquette

