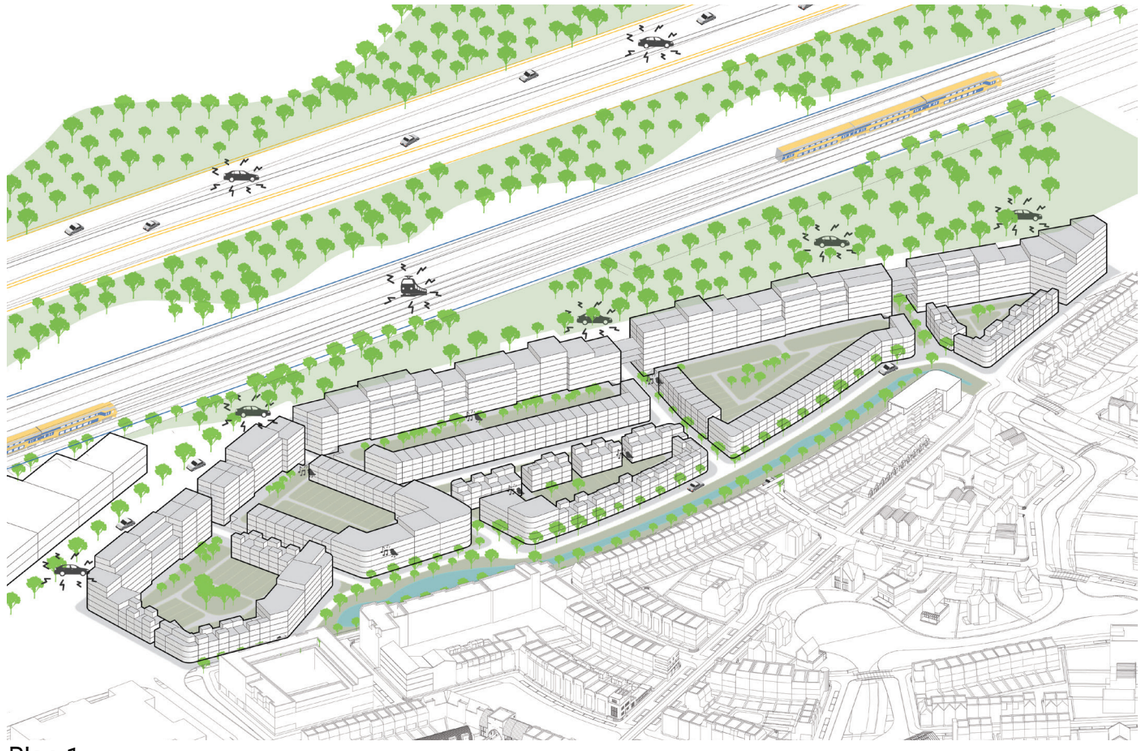
mecanoo

Boezembochtkwartier

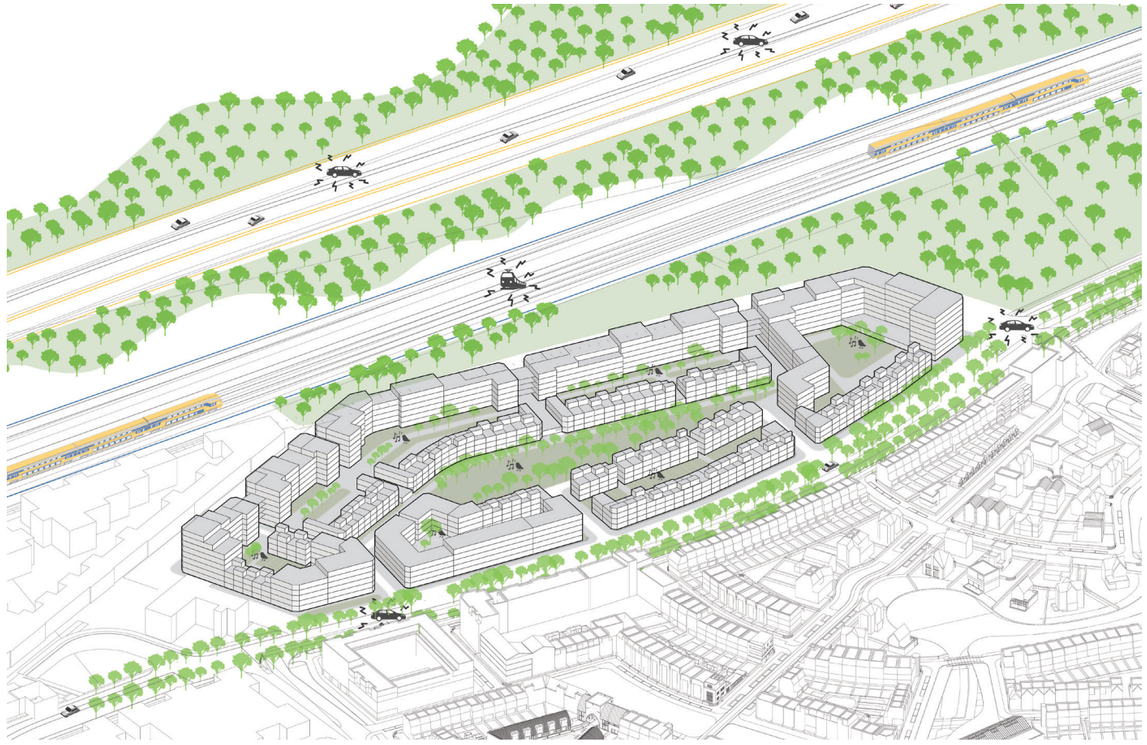
Rotterdam

Plan 1 en 2

01.10.2021

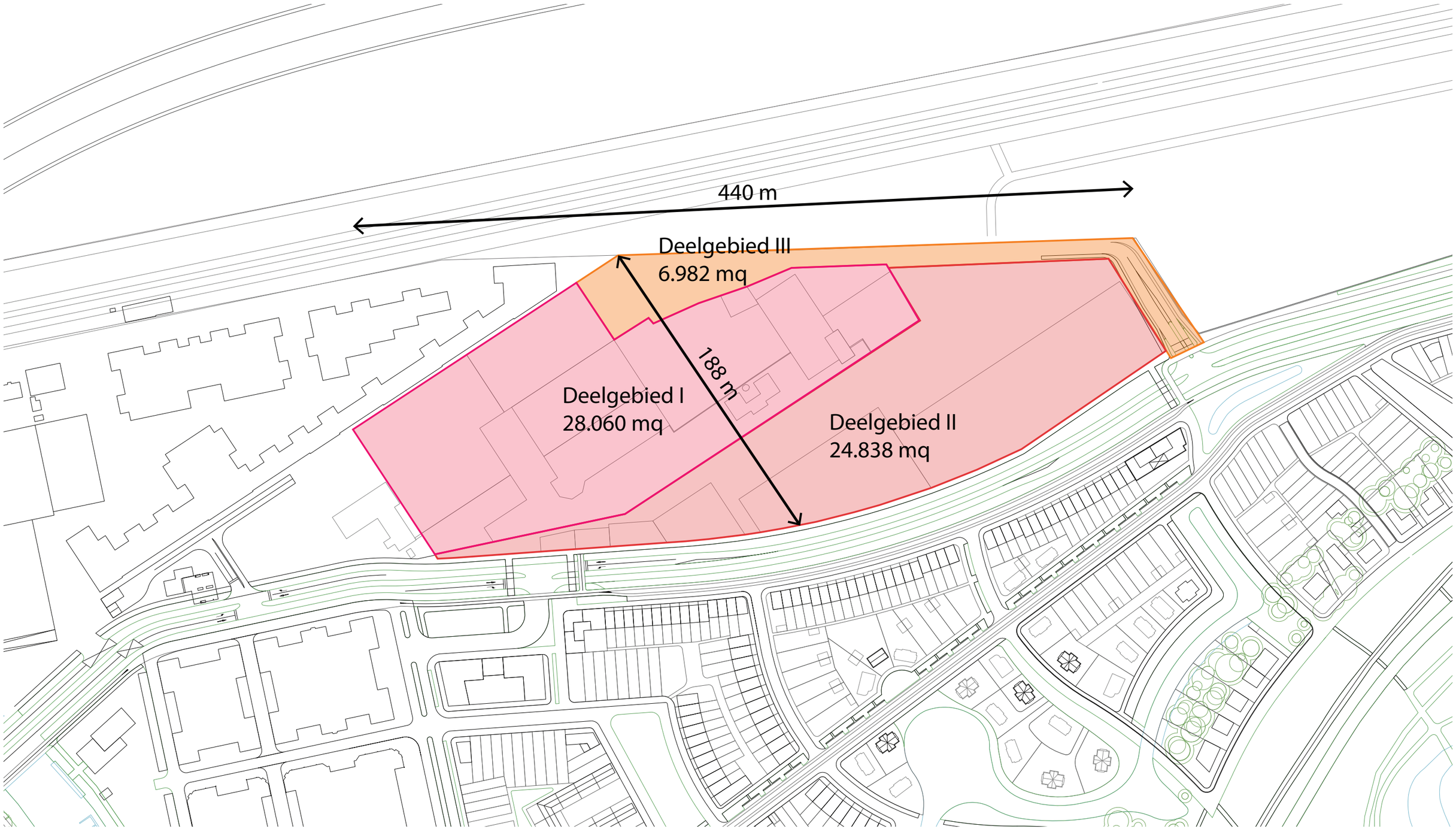


Plan 1



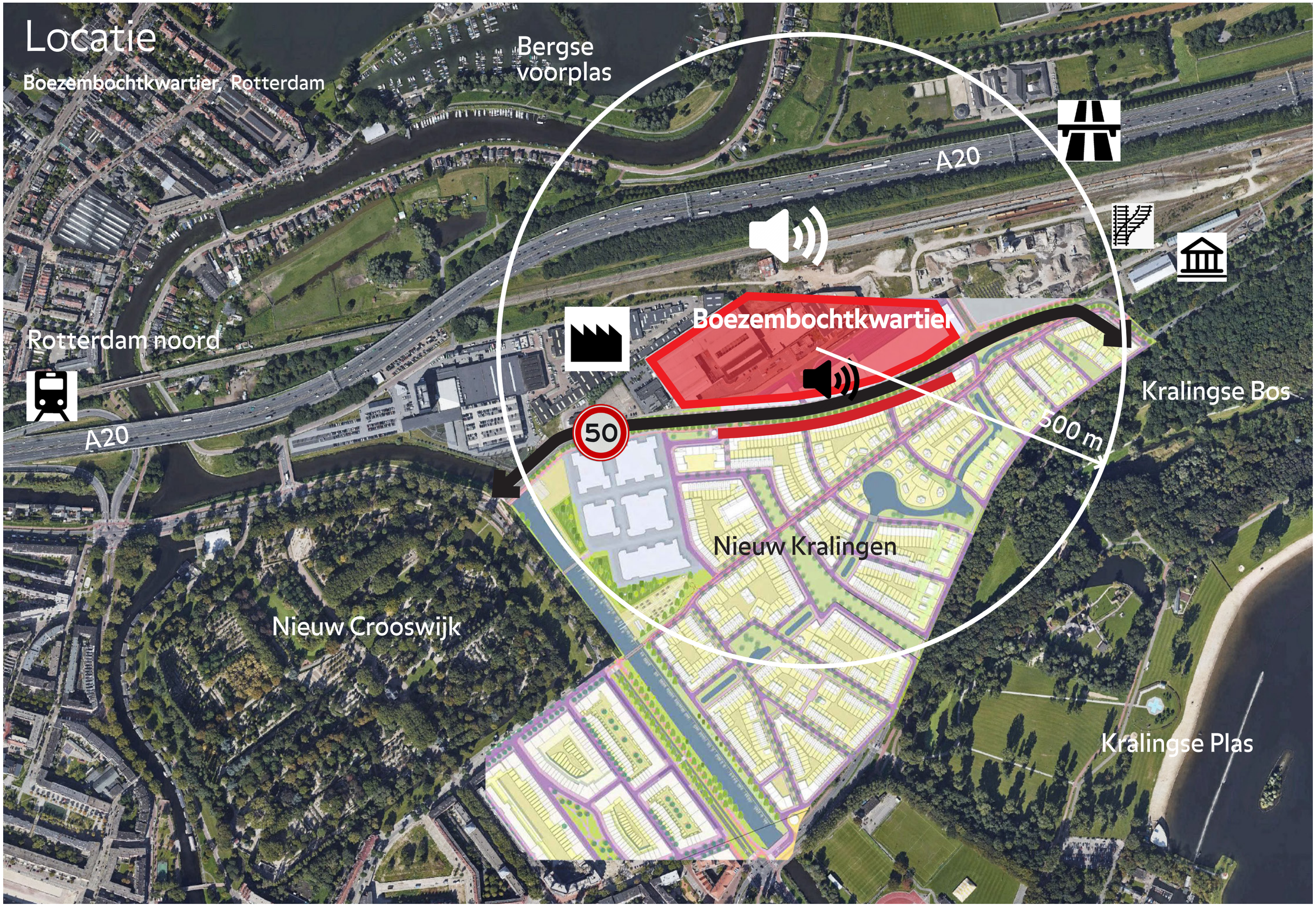
Plan 2

De opgave


440 m
Deelgebied III
6.982 mq
188 m
Deelgebied I
28.060 mq
Deelgebied II
24.838 mq

Locatie

Boezembochtkwartier, Rotterdam



Locatie



Politiebureau Boezembocht



Rangeerterrein NS



Bedrijven gebouwen





Rangeerterrein NS



Politie terrein



verlegde Bosdreef

Plan 1

Plan 1 (verlegging Bosdreef naar noordzijde van het plan)

3D axo



verschillende bouwvolumes



groene binnenplaats



singel

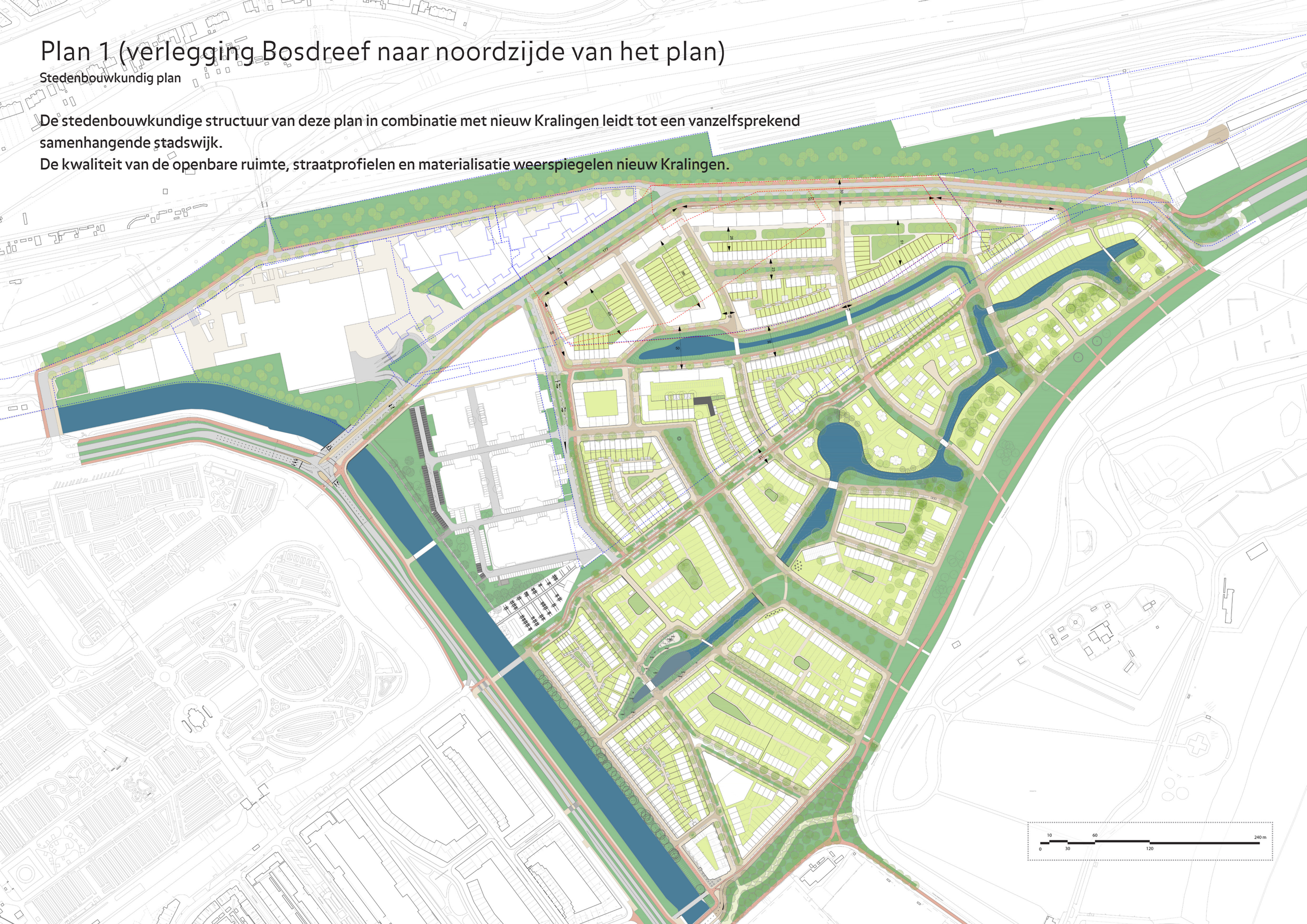


diversiteit in de
grondgebonden woningen

Plan 1 (verlegging Bosdreef naar noordzijde van het plan)

Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige structuur van deze plan in combinatie met nieuw Kralingen leidt tot een vanzelfsprekend samenhangende stadswijk.
De kwaliteit van de openbare ruimte, straatprofielen en materialisatie weerspiegelen nieuw Kralingen.



Plan 1A (10% horizontale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen)

Straatniveau



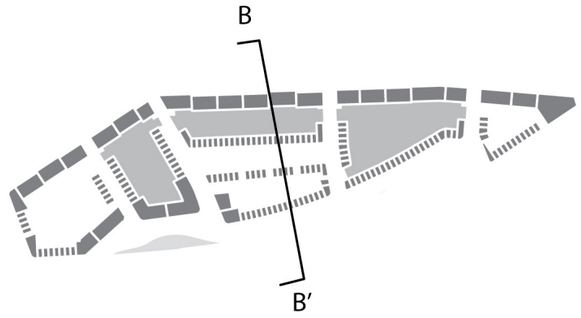
Plan 1B (10% verticale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen)

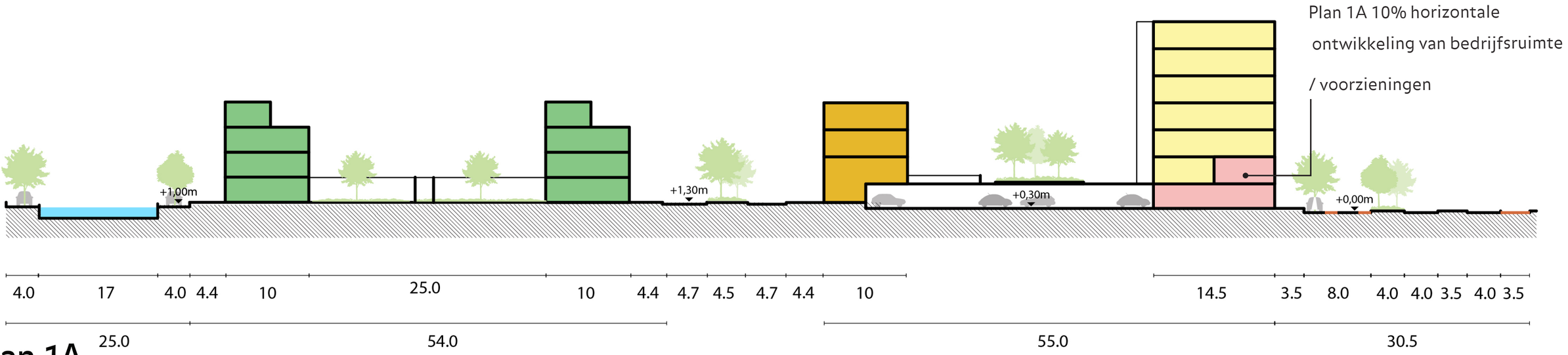
Straatniveau



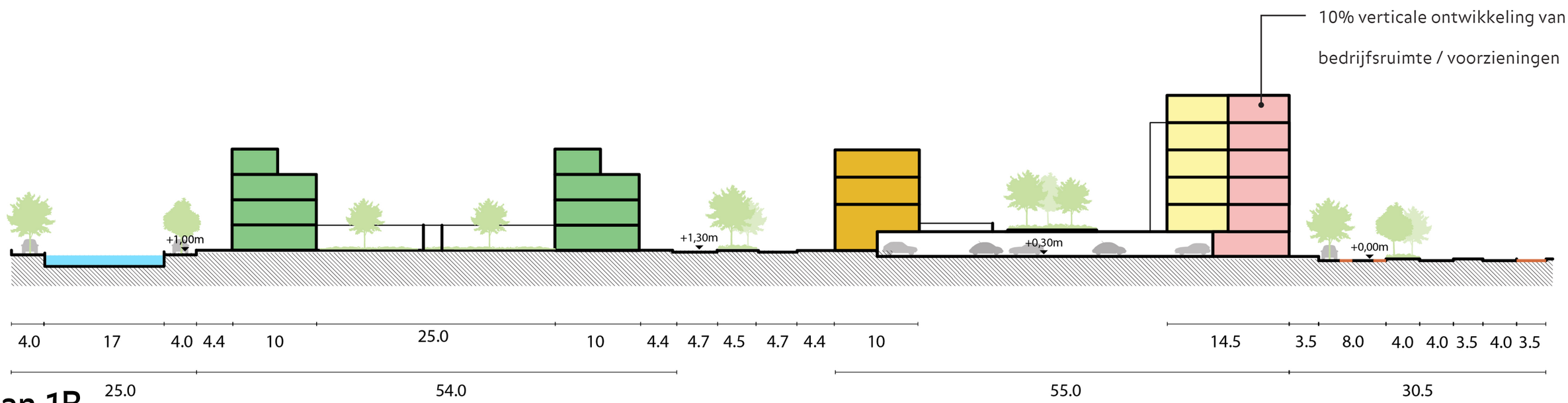
Doorsneden

Plan 1



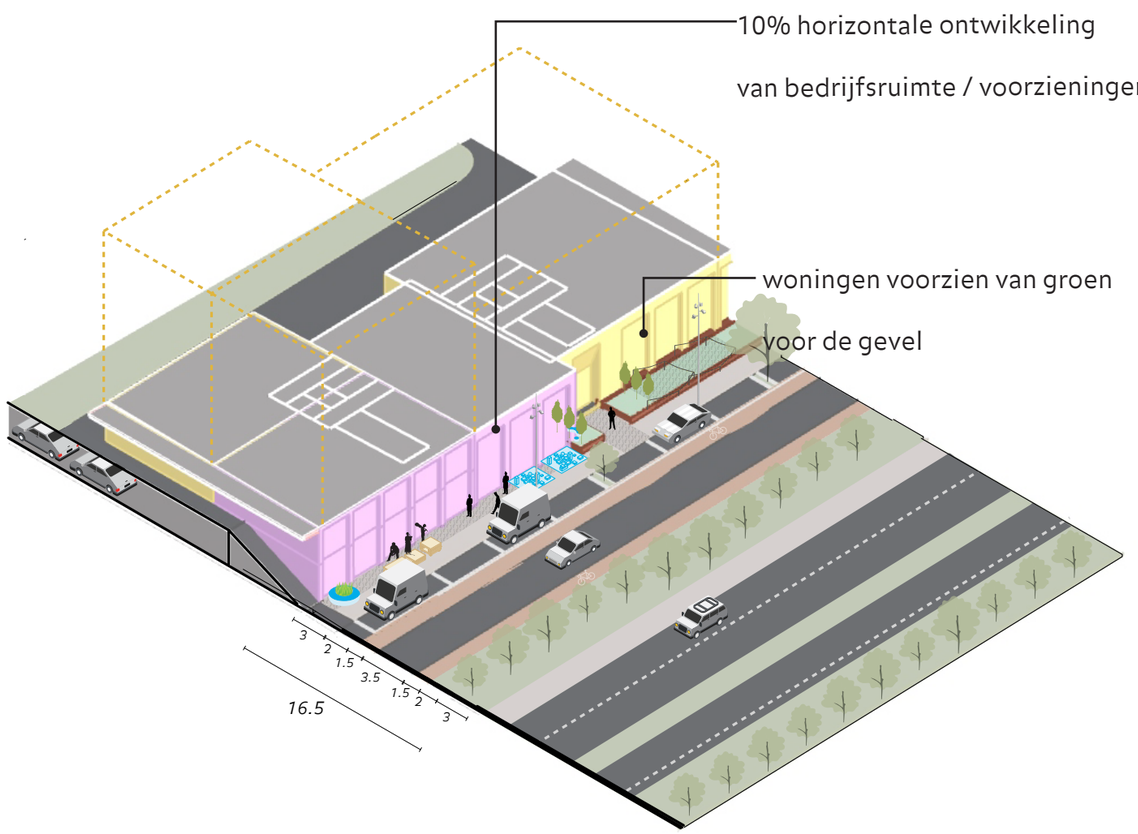


Plan 1A



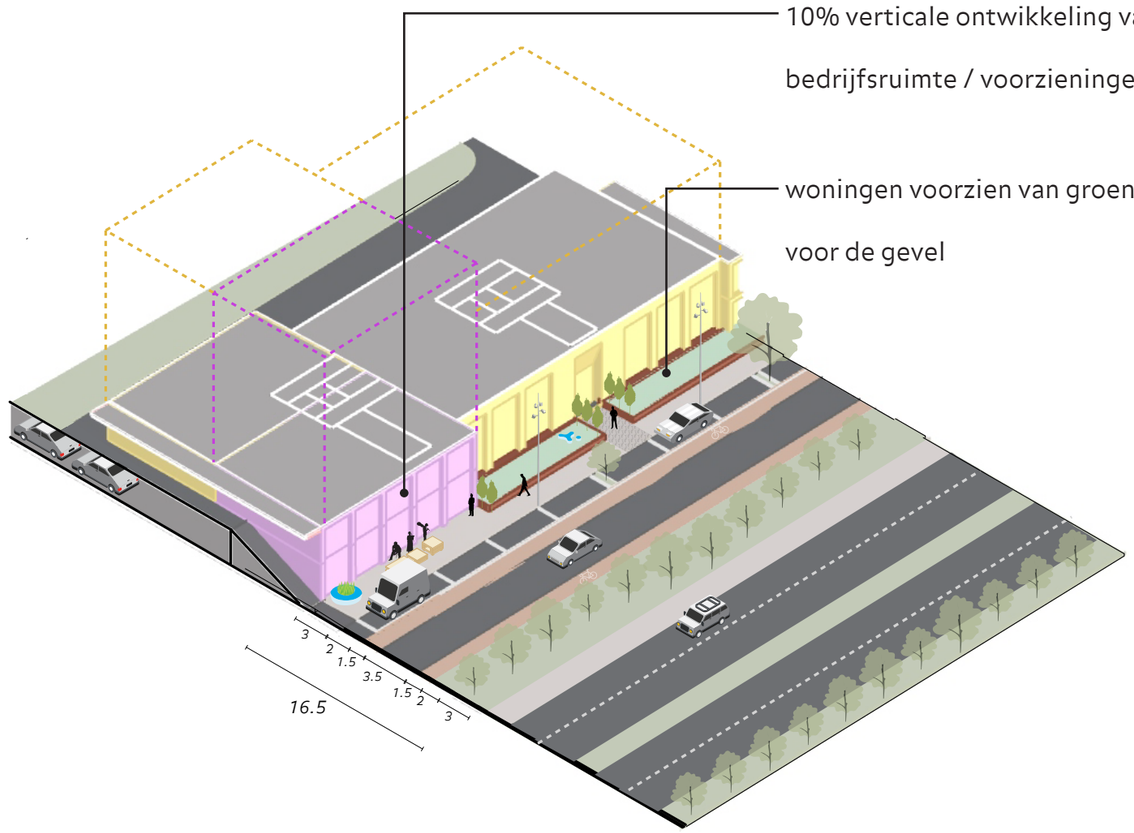
Plan 1B

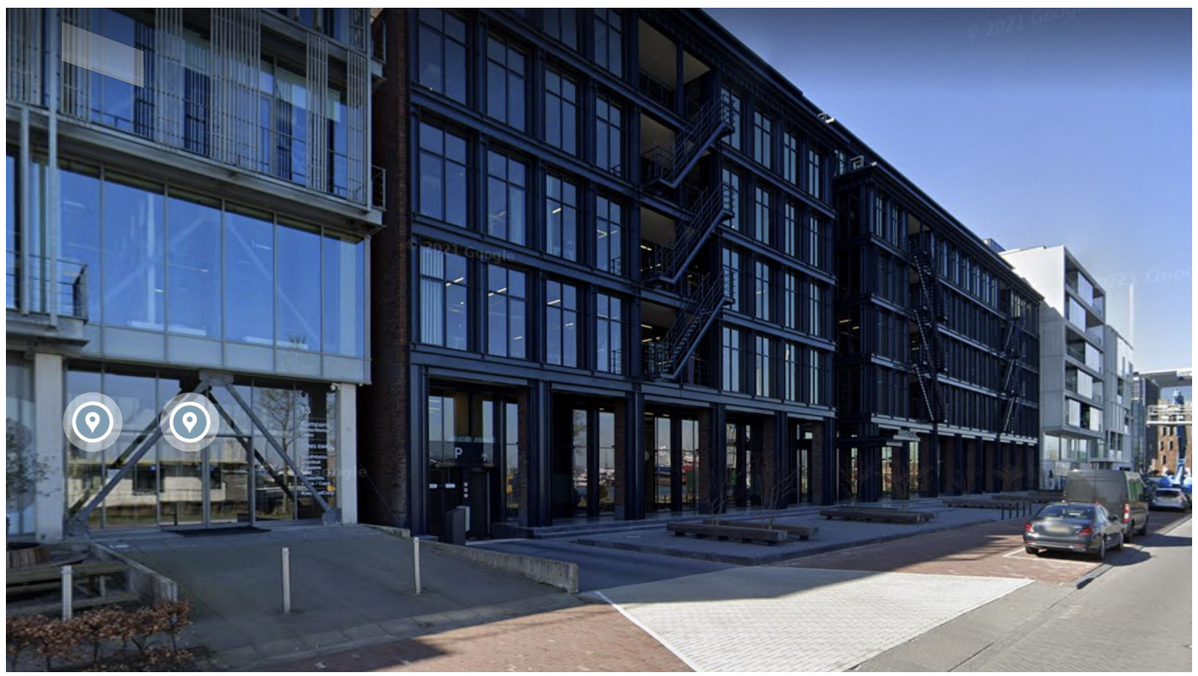
Plan 1A





Plan 1B





Plan 1A

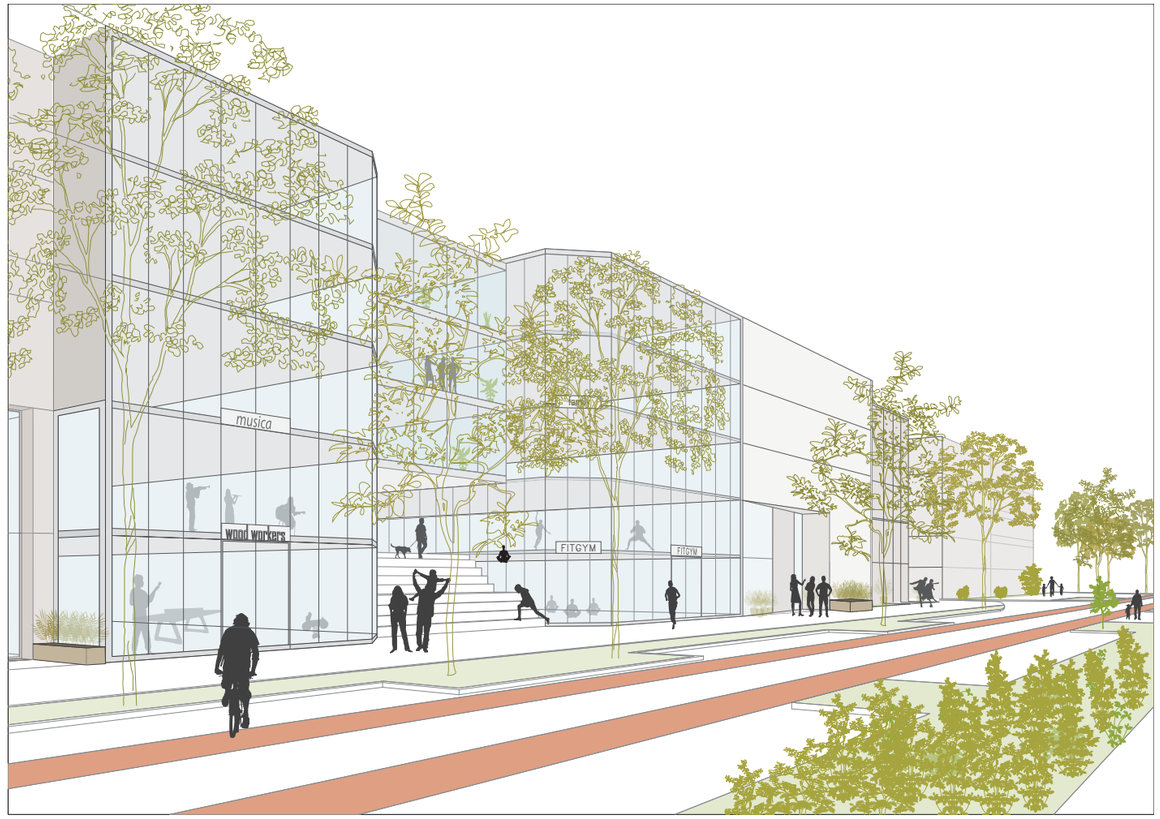
Impressie



10% horizontale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen

Plan 1B

Impressie



10% verticale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen

Plan 1A (10% horizontale bedrijfsruimte / voorzieningen)

Programma



Plan 1B (10% verticaal bedrijfsruimte / voorzieningen)

Programma



Plan 1

	binnen grenze	buiten grenzen	totaal
Appartementer	35,824	10,972	46,796
Grond Gebonder	9,293	5,107	14,400
Stadswoninger	11,399	3,252	14,651
sociaal appartementer	18,917	0	18,917
Bedrijfsruimte / voorzieninger	8.734	1,266	10,000
Totaal BVO			104,764
Parkerengarage			570
Parkeren openbaargebiec			203

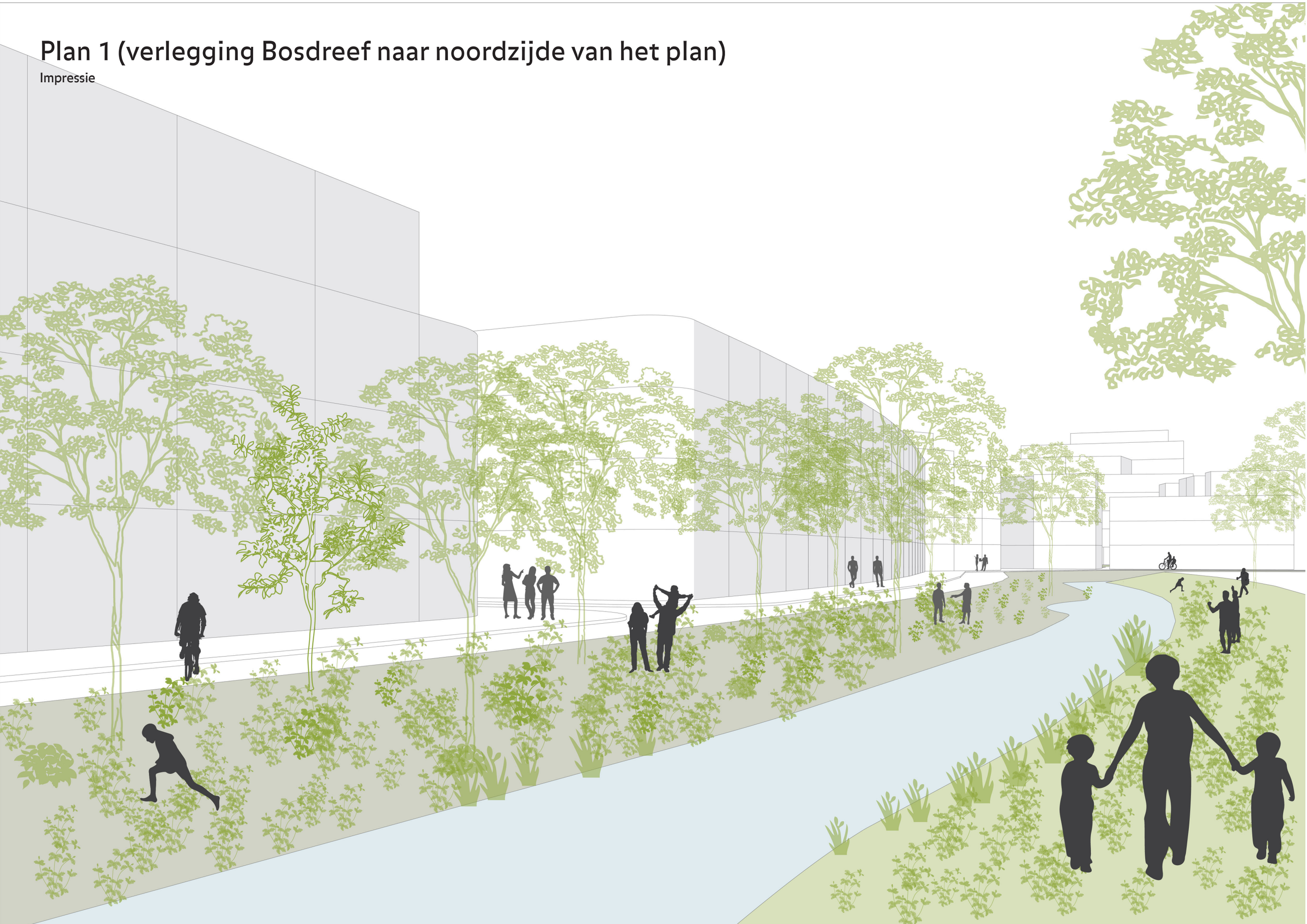
Plan 1 (verlegging Bosdreef naar noordzijde van het plan)

Impressie



Plan 1 (verlegging Bosdreef naar noordzijde van het plan)

Impressie



Plan 1 (verlegging Bosdreef naar noordzijde van het plan)

Programma

Plan 1

	categorie	# woningen	m² gbo	m² bvo	GBO/BVO	m² bvo functie
sociaal appartementen	huur sociaal	73	* 60	83	72%	6,083
appartementen	huur sociaal	73	50	69	72%	5,069
appartementen	huur sociaal	86	65	90	72%	7,764
appartementen	koop	90	100	139	72%	12,500
appartementen / friends concept	koop	85	90	122	74%	10,338
appartementen	koop	80	110	153	72%	12,222
appartementen	koop	65	130	181	72%	11,736
stadswoning op parkeergarage	koop	76	160	193	83%	14,651
grondgebonden woningen 5,4	koop	72	160	200	80%	14,400
Totaal		**700**				**94,763**

Parkeerbalans

	#woningen	parkeernormen	#parkeerplekken	-10% **	-20% **	#reductie	# parkeergarage	parkeren bezoekers op straat noordrand	#parkeerplekken bezoekers
sociaal appartementen	73	1.1	80.3	-8.03	-16.06	-24.09	56.21	0.2	15
appartementen koop	479	1.1	527	-53	-105	-158	369	0.3	144
stadswoning	76	1.3	98.8	-9.88	-19.76	-29.64	69.16	0.3	23
grondgebonden woningen 5,4	72	1.5	108	-10.8	-21.6	-32.4	75.6	0.3	22
totaal	700		814	-81	-163	-244	**570**		203
							vereist parkeren m2	14245	m2

* In sommige hoeken zijn appartementen van 50 m2 nodig, omdat het niet mogelijk is om balkons op het zuiden te maken

** Reductie van parkeerplaatsen (30%) volgens het document van Royal Haskoning DHV (17.07.2020)

Plan 2

Plan 2 (verlegging Bosdreef volgens het plan van west 8)

3D axo



verschillende bouwvolumes



groene binnenplaats



park

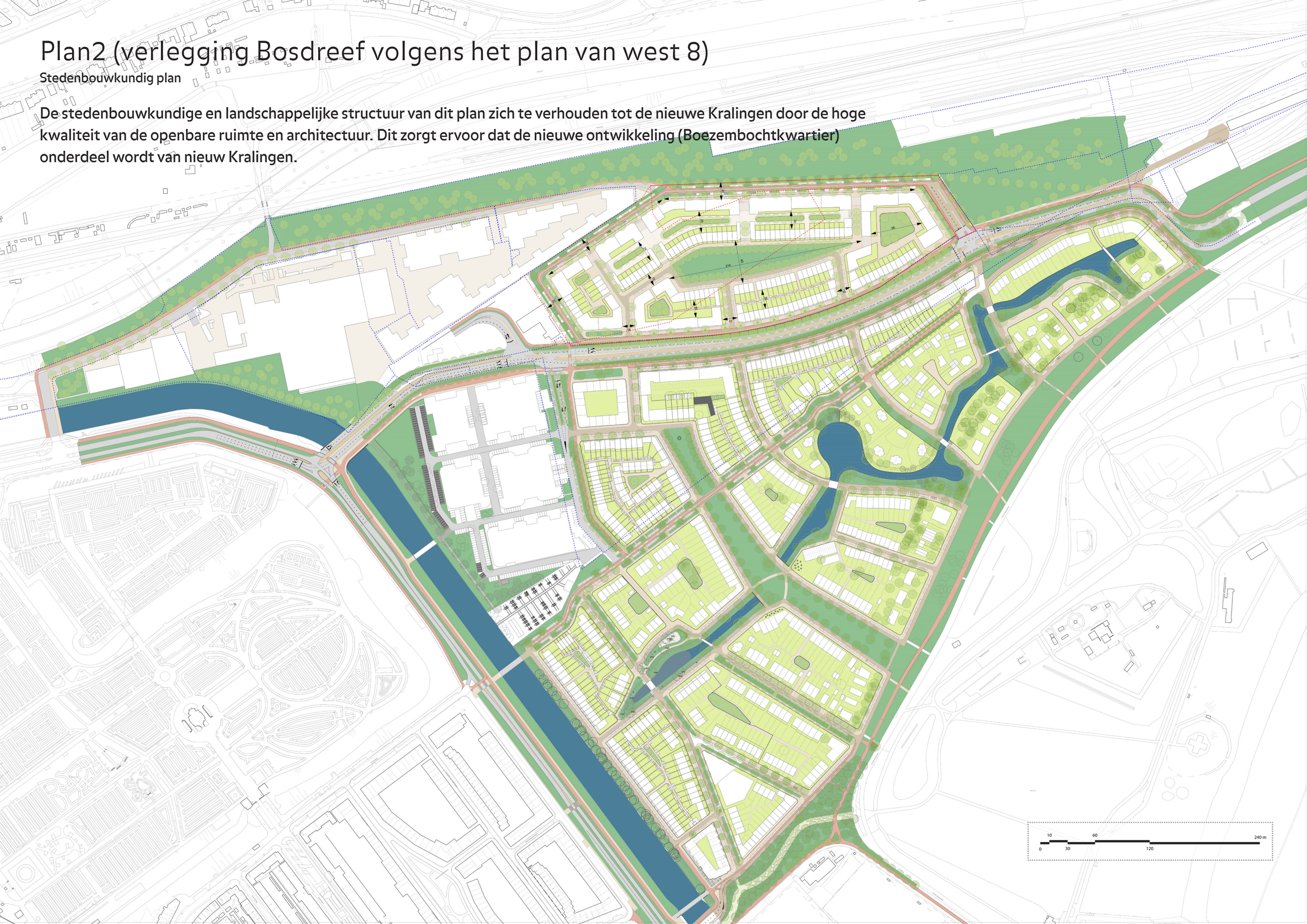


diversiteit in de grondgebonden woningen

Plan2 (verlegging Bosdreef volgens het plan van west 8)

Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van dit plan zich te verhouden tot de nieuwe Kralingen door de hoge kwaliteit van de openbare ruimte en architectuur. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe ontwikkeling (Boezembochtkwartier) onderdeel wordt van nieuw Kralingen.



Plan 2A (10% horizontale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen)

Straatniveau



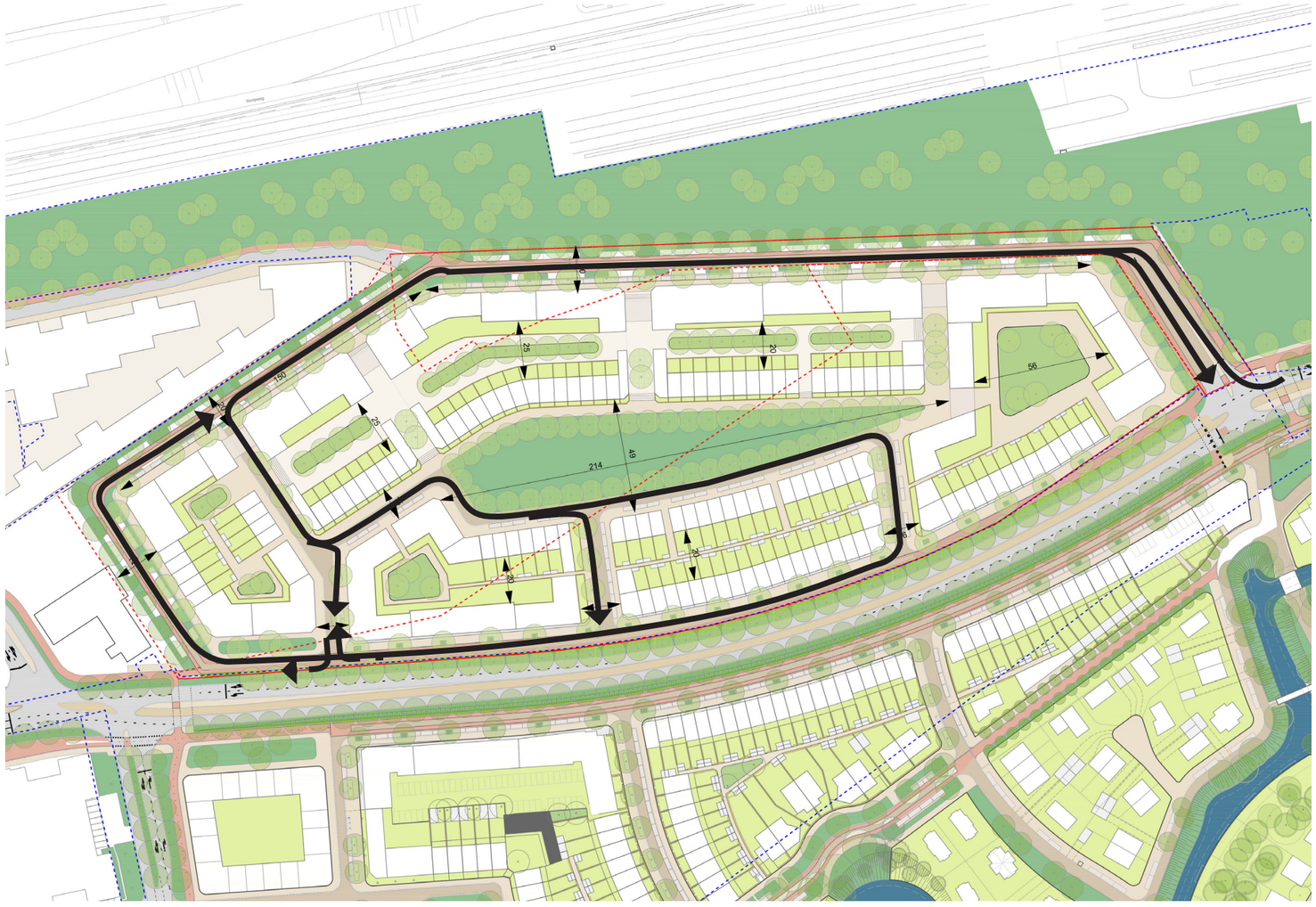
Plan 2B (10% verticale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen)

Straatniveau



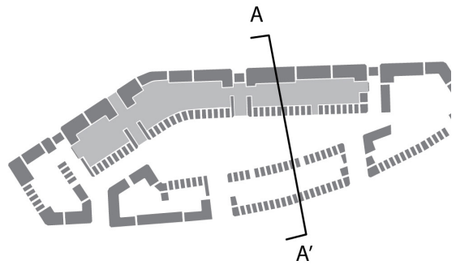
Plan 2 (verlegging Bosdreef volgens het plan van west 8)

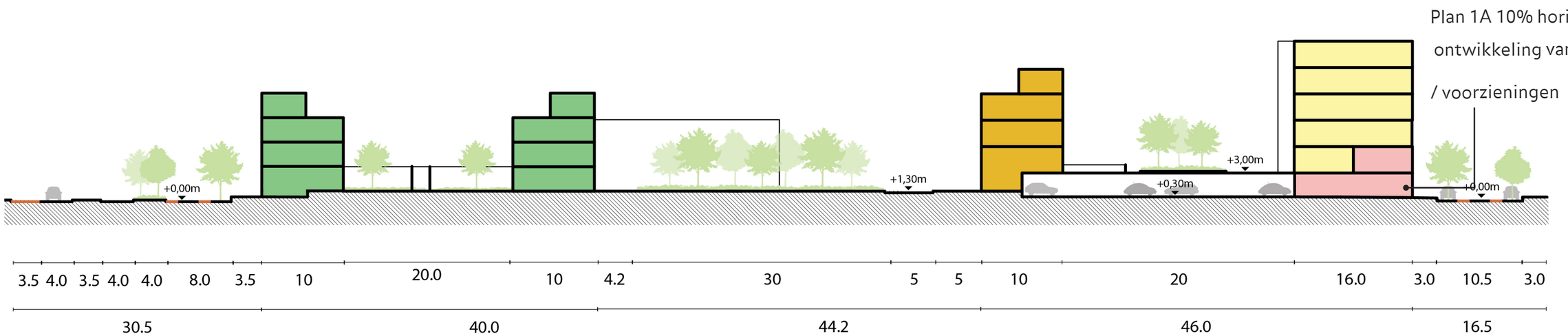
verkeersstructuur


150
25
25
214
45
20
56
25
25
25

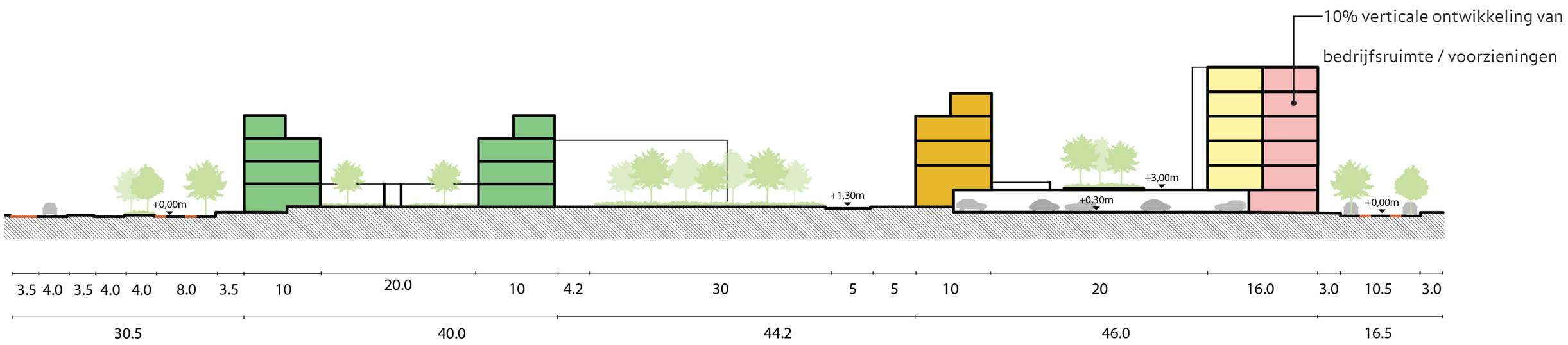
Doorsneden

Plan 2



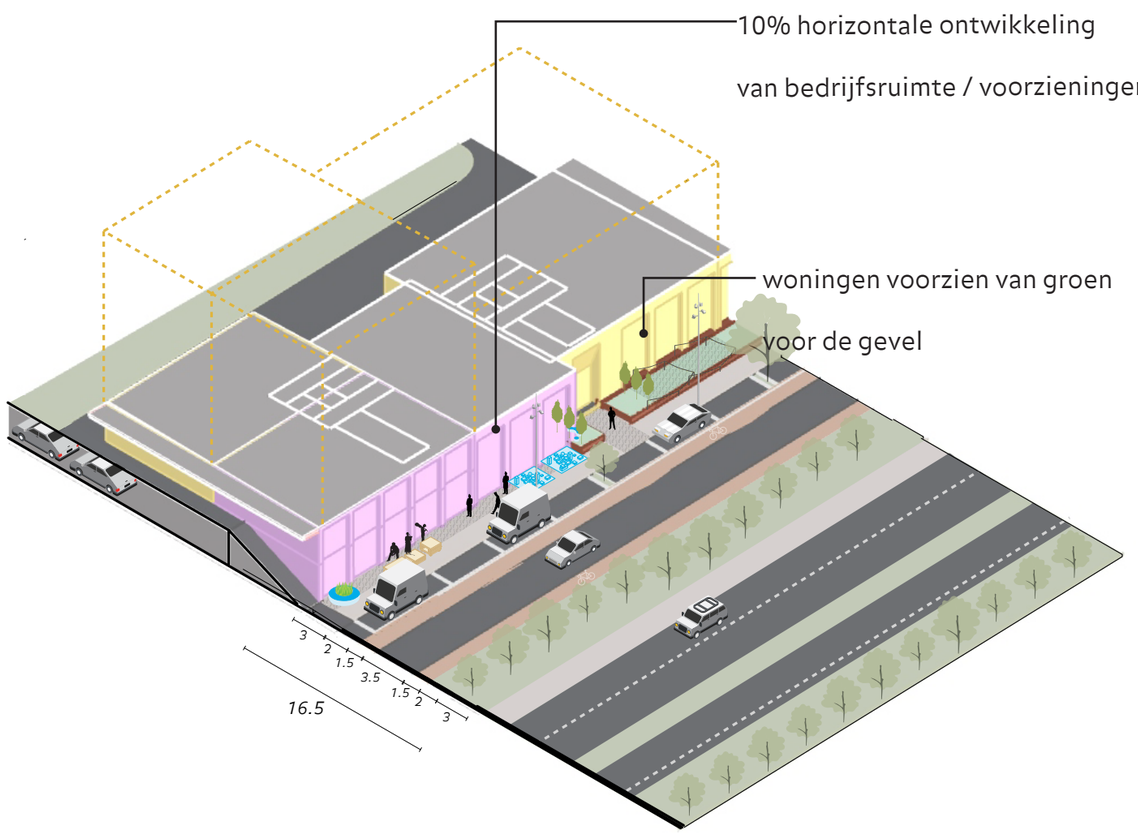


Plan 2A



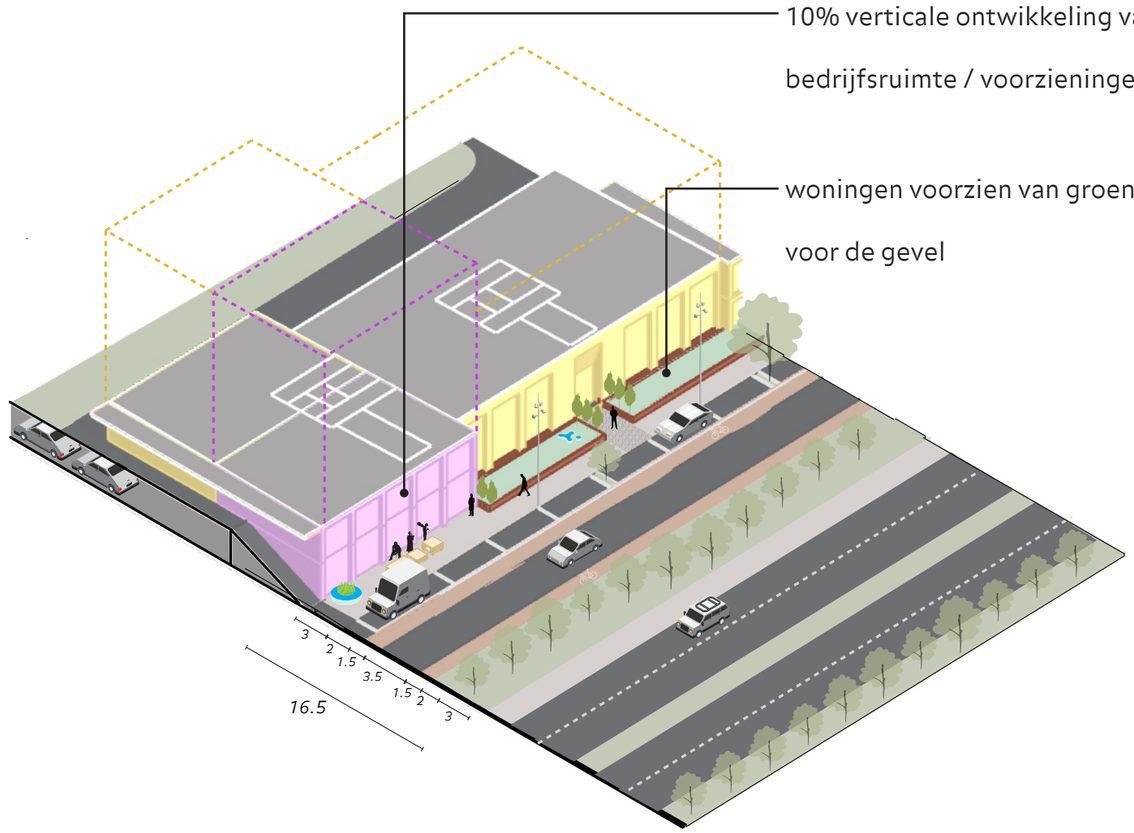
Plan 2B

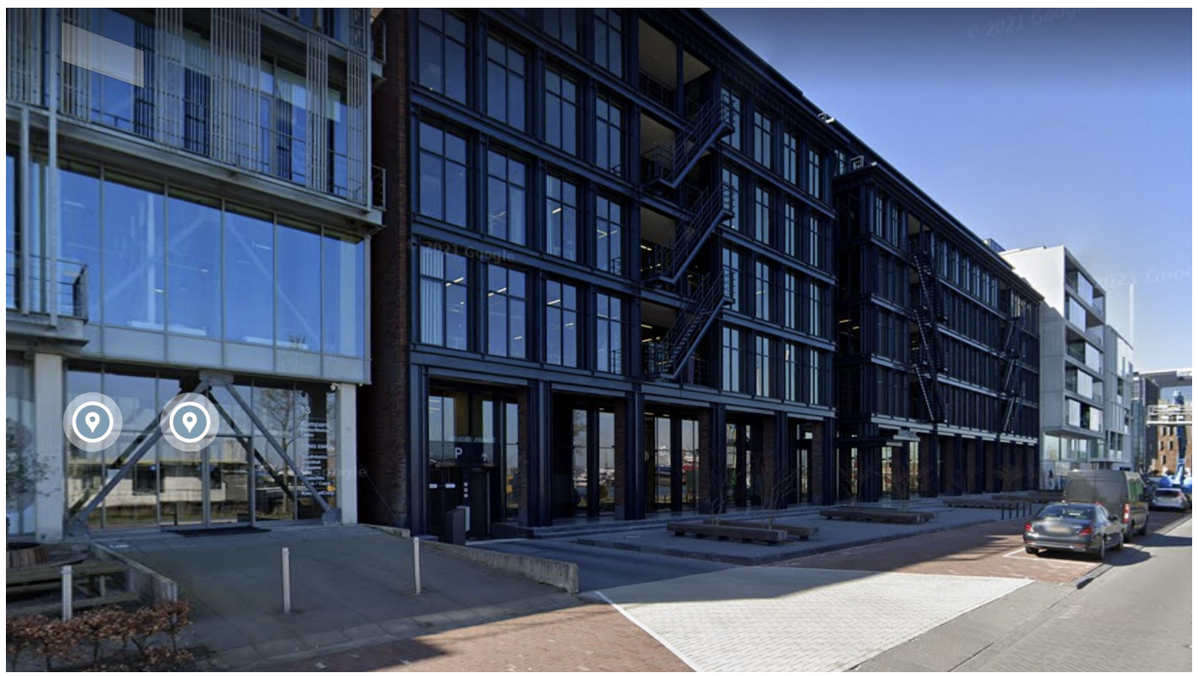
Plan 2A





Plan 2B





Plan 2A

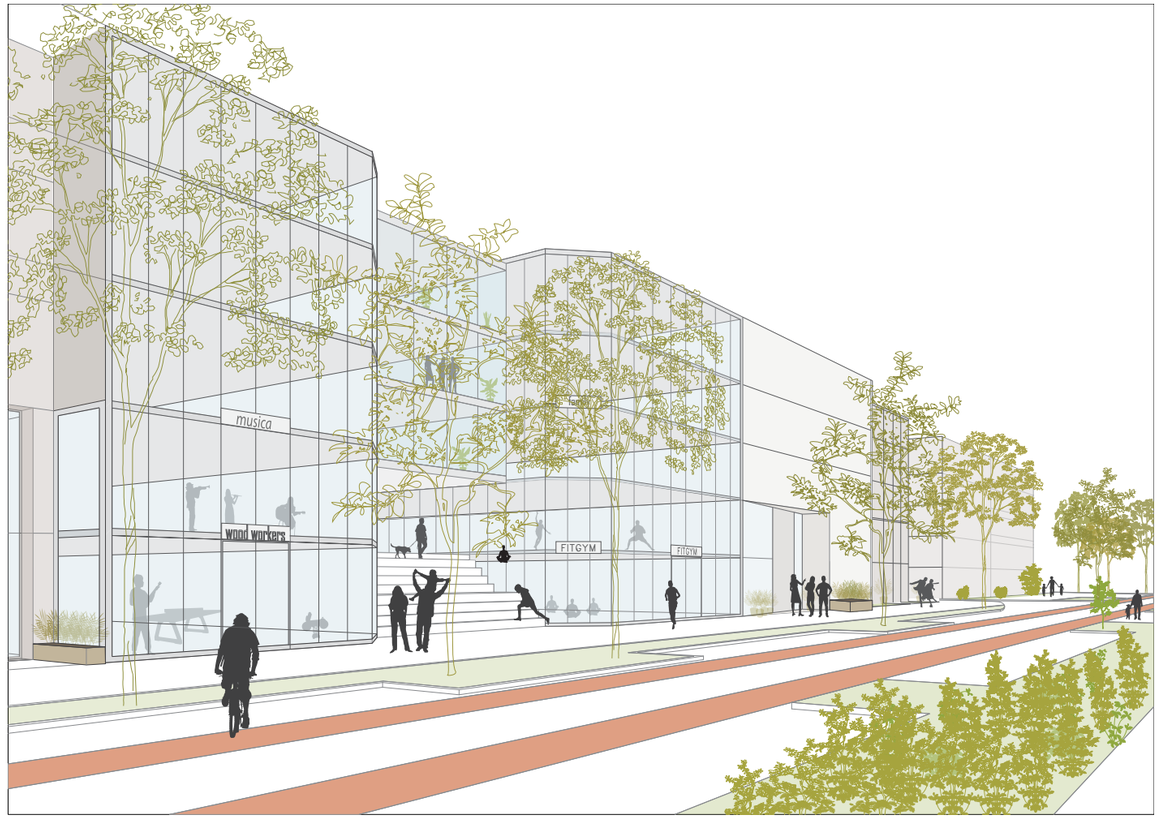
Impressie



10% horizontale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen

Plan 2B

Impressie



10% verticale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen

Plan 2 (verlegging Bosdreef volgens het plan van west 8)

Impressie centrale park

Plan 2A (10% horizontale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen)

Programma



Plan 2B (10% verticale ontwikkeling van bedrijfsruimte / voorzieningen)

Programma



Plan 2

	binnen grenze	buiten grenzen	totaal
Appartementer	42,143		42,143
Grond Gebonder	13,800		13,800
Stadswoninger	9,253	-	9,253
sociaal appartementer	16,750		16,750
Bedrijfsruimte / voorzieninger	10,000		10,000
Totaal BVO			91,946
Parkerengarage			497
Parkeren openbaargebiec			177

Plan 2 (verlegging Bosdreef volgens het plan van west 8)

Programma

Plan 2

	categorie	# woningen	m² gbo	m² bvo	GBO/BVO	m² bvo functie
sociaal appartementen	huur sociaal	60	* 60	83	72%	5,000
appartementen	huur sociaal	60	50	69	72%	4,167
appartementen	huur sociaal	84	65	90	72%	7,583
appartementen	koop	85	100	139	72%	11,806
appartementen / friends concept	koop	85	90	122	74%	10,338
appartementen	koop	60	110	153	72%	9,167
appartementen	koop	60	130	181	72%	10,833
stadswoning op parkeergarage	koop	48	160	193	83%	9,253
grondgebonden woningen 5,4	koop	69	160	200	80%	13,800

Totaal	**611**	**81,946**

Parkeerbalans

	#woningen	parkeernormen	#parkeerplekken	-10% **	-20% **	#reductie	# parkeergarage	parkeren bezoekers op straat noordrand	#parkeerplekken bezoekers
sociaal appartementen	60	1.1	66	-6.6	-13.2	-19.8	46.2	0.2	12
appartementen koop	434	1.1	477	-48	-95	-143	334	0.3	130
stadswoning	48	1.3	62.4	-6.24	-12.48	-18.72	43.68	0.3	14
grondgebonden woningen 5,4	69	1.5	103.5	-10.35	-20.7	-31.05	72.45	0.3	21
totaal	611		709	-71	-142	-213	**497**		177
							vereist parkeren m2	12413	m2

* In sommige hoeken zijn appartementen van 50 m2 nodig, omdat het niet mogelijk is om balkons op het zuiden te maken

** Reductie van parkeerplaatsen (30%) volgens het document van Royal Haskoning DHV (17.07.2020)

Geluidwerende maatregelen

De geluidbelasting die vanaf de noordkant op het gebied invalt wordt opgelost op meerdere niveaus. Het doel is om bij elke woning een geluidluwe gevel en buitenruimte te realiseren.

De eerste stap is een stedenbouwkundige structuur met een nagenoeg gesloten rand, zodat een geluidluw binnengebied ontstaat, waarin lagere bebouwing is opgenomen. De randbebouwing is hoger dan het binnengebied en kent nauwelijks hoogte accenten. De hoeveelheid geluidbelaste gevels wordt geminimaliseerd en de geluidsschaduw gemaximaliseerd.

Als tweede stap is de woningtypologie afgestemd op de geluidssituatie; enkelzijdige woningen zijn zoveel als mogelijk voorkomen en de buitenruimtes richten zich naar de geluidluwe gevels.

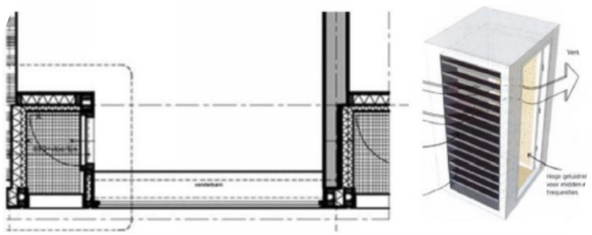
De laatste stap is om op woningniveau met bouwkundige voorzieningen een geluidluwe gevel, dove gevel of afgeschermde gevel te maken. De toegepaste principes zijn afgestemd op de mate van overschrijding en invalsrichting van het geluid.



gesloten galerij met buitenklimaat



gesloten portiek met buitenklimaat



comfortbox

Referenties

Nieuw-Crooswijk









Referenties

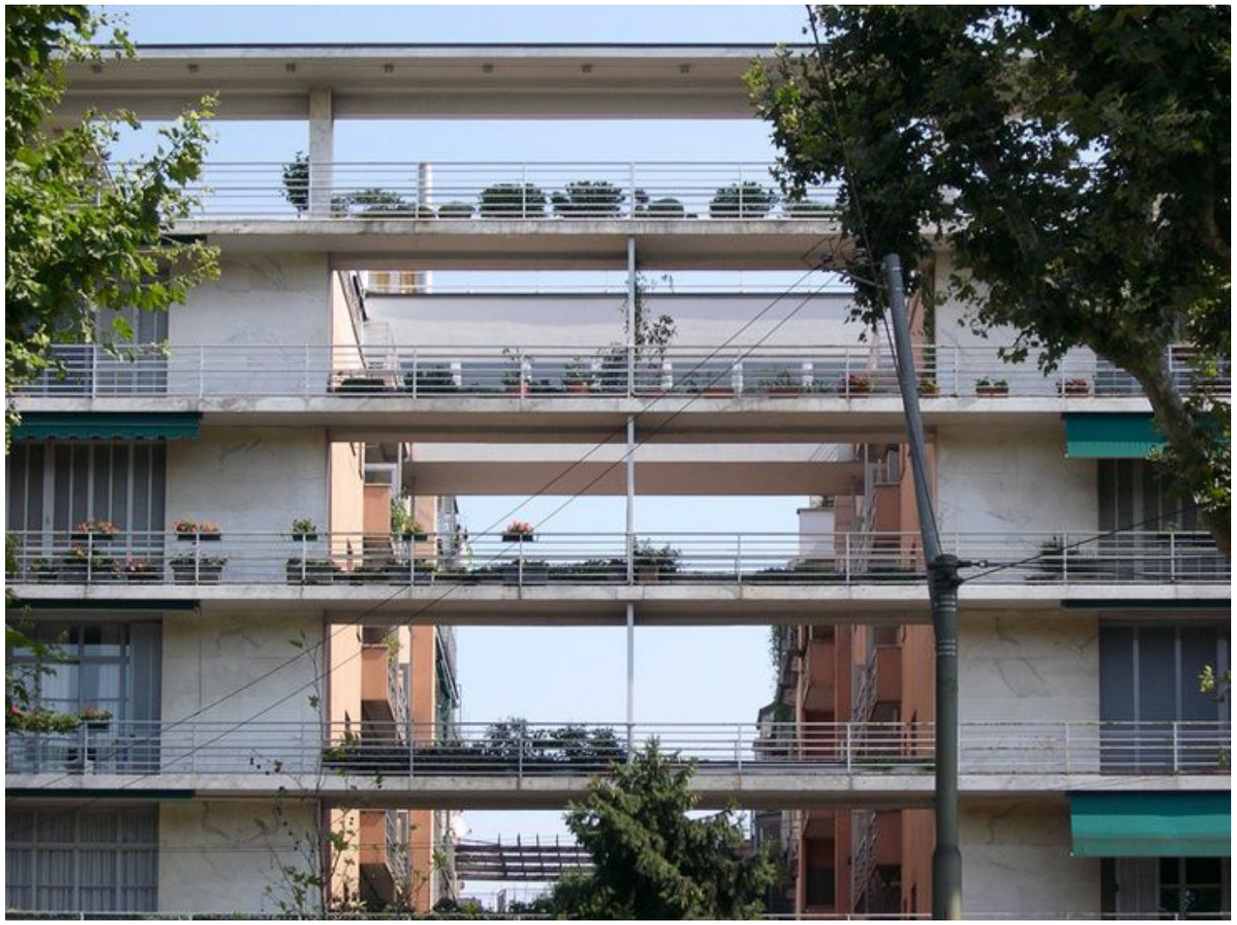
Vondelpark, Utrecht



Referenties

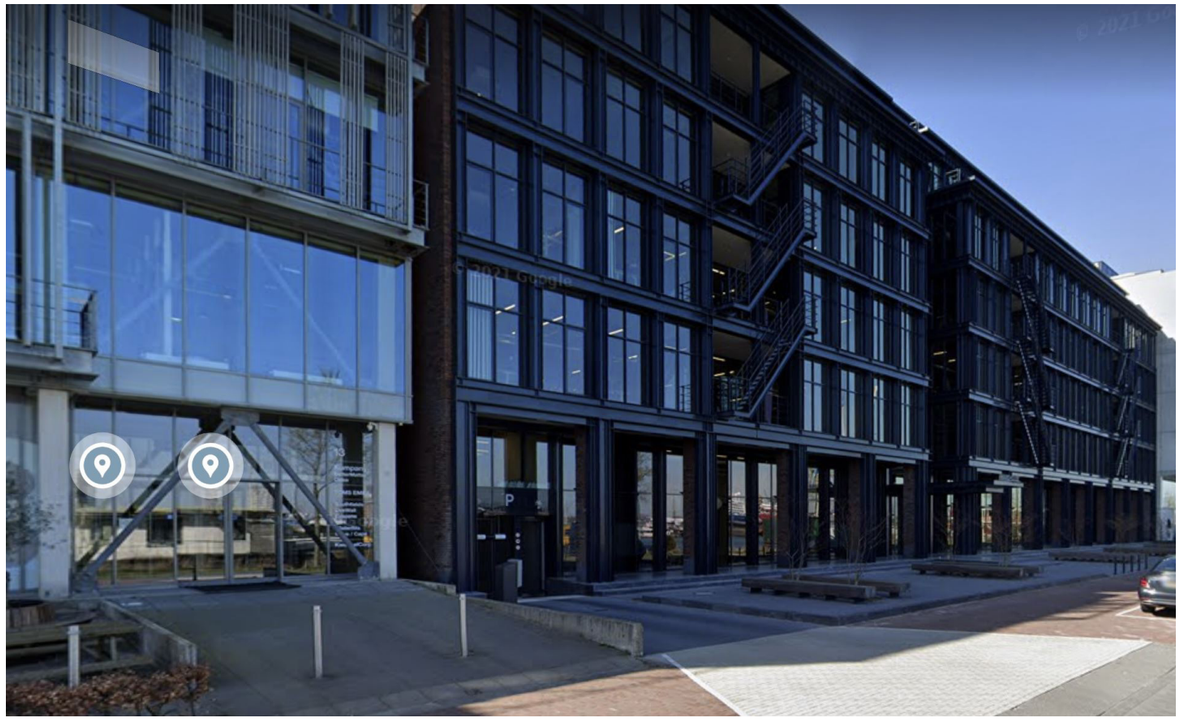
Terragni - casa Rustici, Milaan



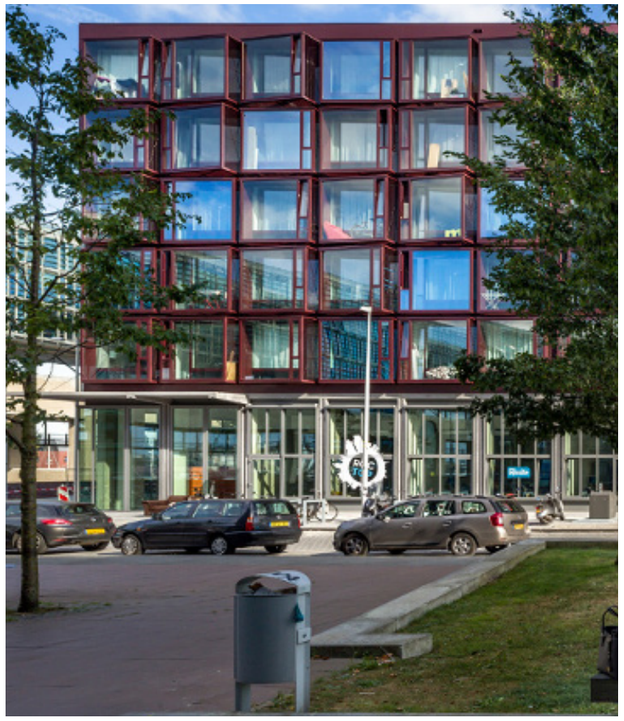


Referenties

Bedrijfsruimte / voorzieningen











Dit boek is een samenwerking tussen:

Oude Delft 203, 2611 HD Delft, The Netherlands

PO Box 3277, 2601 DG Delft, The Netherlands

Fedele Canosa

+31 (0)15 279 81 00

www.mecanoo.nl

01.10.2021