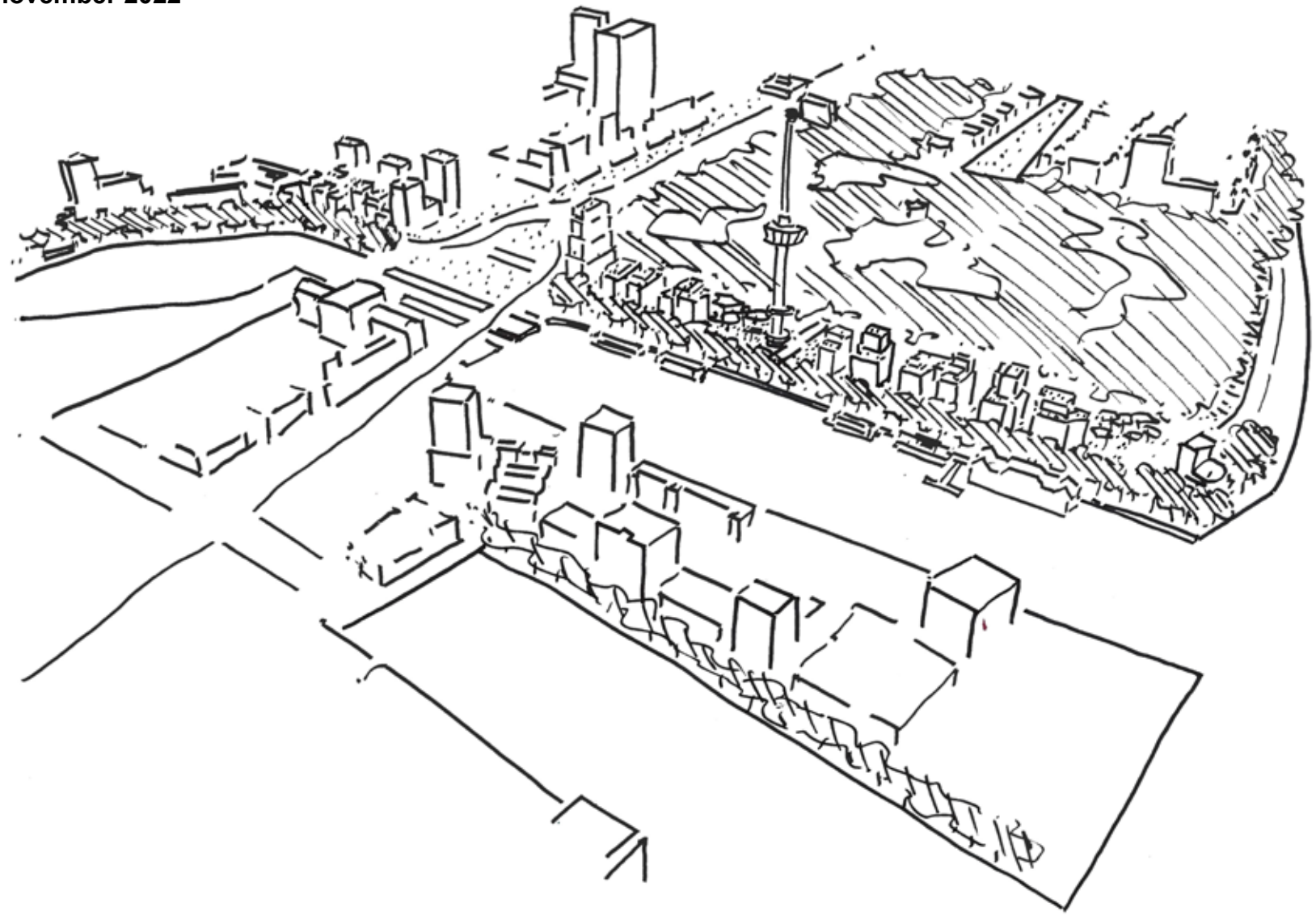
Welstandsparagraaf ParkHaven

17 november 2022



Inhoud

WELSTANDSPARAGRAAF
PARKHAVEN

Inleiding
- Plangebied
- Unsolicited proposal
- Rotterdamse welstandsnota
- Welstandsparagraaf
- Beleidsdocumenten
- Overige documenten
- Leeswijzer

Hoofdstuk 1 Context
1.1 Positionering in de stad
1.2 Ensemble met eigen identiteit
1.3 Ecologische verankering
1.4 Aankomen en thuiskomen
1.5 Sociale waarden

Hoofdstuk 2 Welstandsbeleid op hoofdlijnen
2.1 Verankering: identiteit van het ParkHaven ensemble
2.2 Samenhang tussen gebouwen en publieke ruimte: Plekken maken
2.3 De 11 punten uit het Transformatiekader
2.4 Uitgelicht: de Euromast Green
2.5 Verschijningsvorm van de brug over het Maastunneltracé
2.6 Een nieuwe levendige kade voor de stad
2.7 Natuur inclusieve kade

Hoofdstuk 3 Welstandsbeleid voor gebouwen
3.1 Ruimtelijke inpassing
3.2 Verschijningsvorm van de gebouwen
3.2.1 Garage: prettig welkom
3.2.2 Plinten: warm en uitnodigend
3.2.3 Elegante middenbouw; ontworpen vanuit wooncomfort
3.2.4 Toppen: sculpturaal en groen
3.3 Materiaal, kleur en detaillering
3.4 Singing en verlichting
3.5 Een nieuwe levendige kade voor de stad
3.6 Verschijningsvorm van de brug over het Maastunneltracé

Hoofdstuk 4 Designteam
4.1 Een integraal team voor het ontwerp

Colofon


N1
N2
N3
Z1
Z2
Z3
Z4
Z5
P
garage toegang
De Ameland
De Zwarte Zwaan
De Pannenkoekenboot
De Berenboot
De Chinese boot
Waterbus

Inleiding

Plangebied
Het masterplan ParkHaven strekt zich uit van het Droogleever Fortuynplein in het noorden tot de Parkkade in het zuiden. In westelijke richting vormt de kade aan de Parkhaven de natuurlijke plangrens. Aan de oostelijke zijde wordt de grens gevormd door het Maastunneltracé. Binnen deze grenzen wordt een ensemble van 8 gebouwen gerealiseerd. Het totale gebied is 600 meter lang en varieert in breedte tussen de 80 en 120 meter met een totaaloppervlakte van circa 4 hectare. Binnen de plangrenzen zijn twee bouwplots bepaald.

Unsolicited proposal
De gemeente Rotterdam heeft in 2019 het concept ‘Unsolicited Proposal’ mogelijk gemaakt. Hiermee worden marktpartijen uitgedaagd om initiatieven voor de verdere ontwikkeling van de stad te ontplooien. De reden voor dit initiatief is gelegen in de noodzaak om op korte termijn een aanzienlijke woningbouwopgave in de stad te kunnen realiseren. Met een directe input van marktpartijen wil de stad de energie zodanig bundelen dat er zogenaamde ‘win-win situaties’ ontstaan: de stad profiteert van de snelheid van ontwikkelen en de marktpartijen hebben er baat bij om een project direct te mogen realiseren.

Rotterdamse Welstandsnota
Op 10 oktober 2012 is door het gemeentebestuur de “Welstandsnota Rotterdam” vastgesteld als opvolger van de Koepelnota Welstand uit 2004. In aanvulling op de Welstandsnota wordt voor ParkHaven een welstandsparagraaf wordt opgesteld. Aanpassingen aan de monumenten in het plan ParkHaven zullen worden getoetst aan de redengevende omschrijving voor wat betreft de aanvraag monumentenvergunning.

Welstandsparagraaf
Een welstandsparagraaf is een bestuurlijk goedgekeurd document waarin de welstandscriteria zijn opgenomen voor een ontwikkelingsgebied. De welstandsparagraaf moet worden vastgesteld door de gemeenteraad, nadat het wettelijk voorgeschreven inspraaktraject is doorlopen. De welstandsparagraaf is een aanvulling op de Welstandsnota Rotterdam. Uit de Welstandsnota Rotterdam blijven het algemene deel, de algemene criteria en de adviesprocedure via de Commissie voor Welstand en Monumenten van kracht. De Commissie voor Welstand en Monumenten toetst de bouwplannen in Rotterdam op ruimtelijke kwaliteit en of het plan zich goed voegt in de omgeving waar het komt. Het kader voor deze toetsing is de Welstandsnota. Hierin zijn gebiedstypes opgenomen. Het plan Parkhaven past niet in het gebiedstype zoals aangegeven in de Welstandsnota. Dit komt vaker voor bij grote gebiedsontwikkeling. Er wordt dan een Welstandsparagraaf opgesteld als toetsingskader voor de Commissie voor Welstand en Monumenten. Deze neemt de plaats in van de Welstandsnota voor deze locatie

Plangebied en plankaart
— demarcatie plangrens
– – demarcatie Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers welstandsparagraaf ParkHaven



Gebiedsvisie Hoboken 2009

Beleidsdocumenten

De volgende documenten vormen voor de ontwikkeling van ParkHaven het ruimtelijk beleidskader.

- Gebiedsvisie Hoboken: in 2009 heeft het college van B&W van Rotterdam de gebiedsvisie Hoboken vastgesteld. In deze visie wordt een samenhangend ontwikkelingsperspectief geschetst waarbij wordt ingezet op een kwalitatieve groei van het gebied Hoboken in de binnenstad van Rotterdam. Het gebied bestaat uit de zuidflank van de wijken Middelland en het Oude Westen, de Coolhaven, het Erasmus Medisch Centrum, het Museumpark, het Scheepvaartkwartier, het Park, de Parkhaven en de Müllerpier. In deze gebiedsvisie is locatie aan de Parkhaven omschreven als een zoekgebied voor ontwikkeling.
- Toetsingskader Unsolicited Proposal: begin 2020 is door de Rotterdamse gemeenteraad het Toetsingskader Unsolicited Proposal Parkhaven vastgesteld.
- Masterplan ParkHaven: begin 2021 is door de Rotterdamse gemeenteraad het masterplan ParkHaven goedgekeurd.
- Integraal Kwaliteitdocument: begin 2022 is het Integraal Kwaliteitdocument ParkHaven vastgesteld door het College van B&W van Rotterdam.
- Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers: In april 2019 is het programma rivieroevers De Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap vastgesteld. Het schetst het perspectief op de toekomstige inrichting en gebruik van de binnenstedelijke kades, havenbekkens en water als centrale, meest karakteristieke openbare ruimte van Rotterdam. Dit beleid wordt door gemeente Rotterdam in het Ruimtelijke kader & uitvoeringsprogramma Levendige Rivieroevers vertaald naar een ruimtelijk kader voor de functies op het water (naar verwachting vastgesteld begin 2023). Het document Wateratlas is het vooronderzoek van het ruimtelijk kader.

Overige documenten

- In 2020 is door bureau SteenhuisMeurs een cultuurhistorisch onderzoek en een transformatiekader opgesteld voor het ParkHaven gebied.
- Onderwaternatuur Rotterdam: begin 2021 heeft Smartland in samenwerking met de gemeente Rotterdam en andere partijen dit document met analyse en typologiën voor de versterking van de onderwaternatuur opgesteld als onderdeel van programma Rivieroevers.



Gebiedsvisie Hoboken 2009



Onderwaternatuur 2021

Leeswijzer

De Welstandsparagraaf opent met een inleiding waarin beschreven staat waarom er een Welstandsparagraaf opgesteld is en waar deze toe dient. In hoofdstuk1 is de context en het karakter van het plan Parkhaven beschreven. In hoofdstuk 2 wordt beschreven wat de elementen van het welstandsbeleid voor Parkhaven op hoofdlijnen zijn. In hoofdstuk 3 staan de concrete toetsingscriteria voor het ontwerp van de gebouwen. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe er in een designteam met meerder architecten en ontwerpers wordt samengewerkt aan de gebouwen in Parkhaven.



Hoofdstuk 1 Context

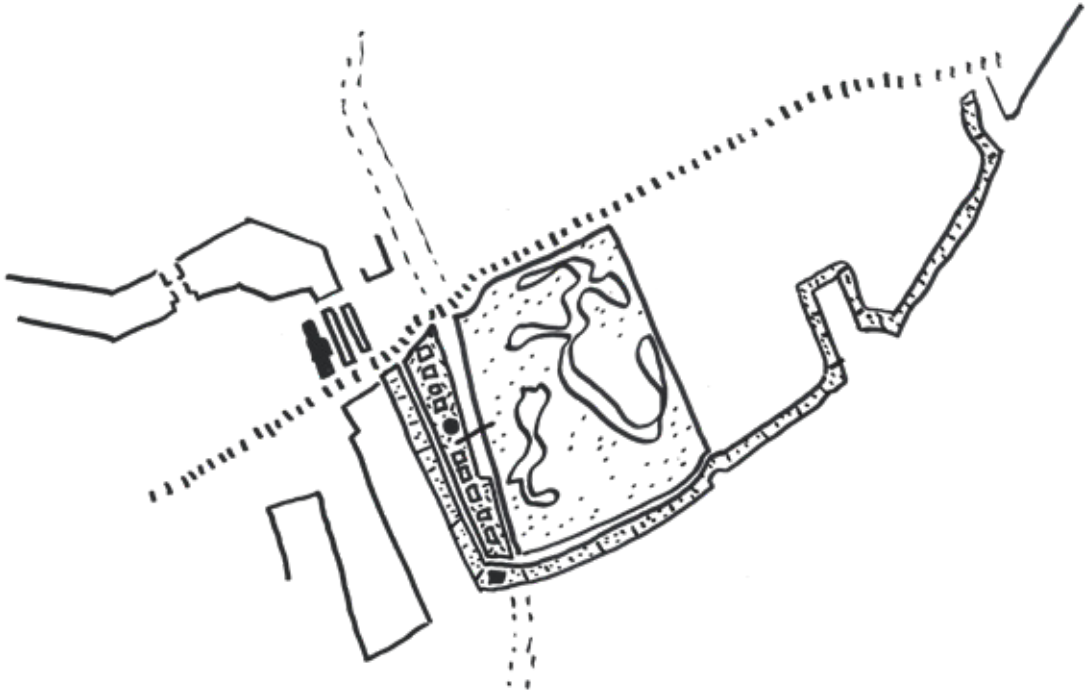
1 Context

WELSTANDSPARAGRAAF

PARKHAVEN

1.1 Positionering in de stad

ParkHaven is een compacte, groene stedelijke ontwikkeling, de identiteit ervan is een parkwaterfront: het plan vormt een gebouwd waterfront én koppelt het Park aan het water. De dubbele oriëntatie van het ensemble richt zich op het Park in combinatie met de Tunneltraverse en op een nieuw vormgegeven groene kade. ParkHaven richt zich zowel op recreatieve bezoekers als op nieuwe bewoners. Het verschaft de Euromast een vernieuwd adres in de stad. De bebouwing is van invloed op verschillende schaalniveaus (de directe omgeving, het grotere geheel van de rivieroevers en het beeld van de stad als totaal). ParkHaven wordt ontwikkeld met een hoog ambitieniveau voor bebouwing en buitenruimte. Uitgangspunt daarbij is de ruimtelijke continuïteit van de rivier en het versterken van het eigen karakter van dit gebied. De openbare ruimte is zorgvuldig ontworpen.



ParkHaven en omgeving vanuit de lucht

ParkHaven heeft een dubbele oriëntatie op de groene kade en op een combinatie van de tunneltraverse en het Park

Adres aan de groene kade

Het Westelijke gezicht van de ParkHaven wordt ontworpen als een uitnodigende groene stadskade. Het is een plek die op verschillende manieren ingevuld kan worden, waarbij het openbare karakter voor zowel bewoners als r ecreanten, passanten en toeristen uitgangspunt is.



Adres aan de tunneltraverse en het Park

De parkzijde versterkt het groene karakter van het Park in relatie tot de nieuwe stedelijke ontwikkeling aan de Parkhaven, met inachtneming van de onderlinge verwevenheid in stedenbouwkundig opzicht. Belangrijk voor de bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het Park. Het oostelijk gezicht van ParkHaven kan worden vertaald naar een chique opgetilde woon/recreatieplint aan een lommerrijke parkstrook, die ingericht wordt voor voetgangers en fietsers.

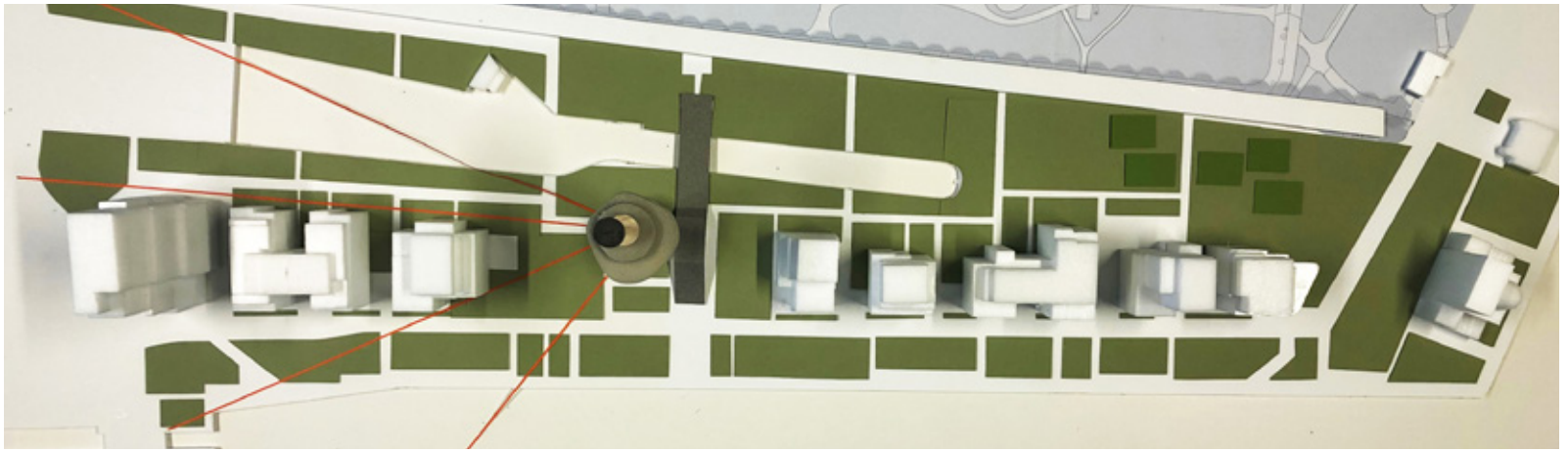


1.2 Een ensemble met een eigen identiteit

Het ParkHaven ensemble vormt met de nieuwe groene kade een waterfont aan het water, het koppelt middels tussenruimten (de Greens) het Park aan het water en het krijgt een gezicht naar de parkzijde. Deze drie uitgangspunten vormen samen de identiteit van het plan: het parkwaterfront. De strakke vormentaal van het landschap onderscheidt zich van de Engelse landschapsstijl van het Park. De orthogonale opzet met groenvlakken is grafisch strak maar kent wisselende beplanting en gras met bomen. Het geeft ParkHaven, naast een stedenbouwkundige, ook een sterke eigen landschappelijke identiteit.
Het ontwerp stimuleert informeel gebruik: het is zowel programmatisch als in de keuze van routing en activiteiten in de buitenruimte, open in de mogelijkheden die het biedt.
De architectuur van het plan bewerkstelligt een Rotterdams Ensemble: het ParkHaven plan is Rotterdams in de zin dat het zich voegt in een traditie waarin plannen in de stad ontwikkeld zijn vanuit een ‘optimistische maak-spirit’. In die zin is het Rotterdams karakter niet zozeer een stijlkenmerk als wel een kenmerkende attitude.
Er wordt een nieuwe tijdlaag toegevoegd aan een reeds bekende Rotterdamse locatie. Deze tijdlaag is eigentijds, vernieuwend, vooruitstrevend en vanzelfsprekend. Net als de stad Rotterdam. Het heeft een architectuur die we nog niet kennen en tegelijkertijd tijdloos is. Met dit plan vinden we uit wat een Rotterdams parkwaterfront op deze locatie is.



Structuurkaart uit het Toetsingskader Unsolicited Proposal (TUP) ParkHaven, 2020


Het ensemble onderscheidt zich met een strakke vormentaal van de landschappelijke Engelse stijl van het Park en biedt in zijn opzet ruimte aan de Euromast en de overige monumenten

1.3 Ecologische verankering en duurzaamheid

Het is de ambitie om van ParkHaven een duurzaam plan te maken en om met Parkhaven de rijkdom aan stedelijke ecologie te vergroten. Deze ambitie wordt op twee manieren in het ontwerp verankerd. Op het grote schaalniveau zorgt ParkHaven voor een ecologische verbinding van het Coolhavenpark, het Museumpark, het Park en de rivier de Maas. Op het kleine schaalniveau wordt ParkHaven als ecologische zoom/mantel voor het Park ingezet.

De verrijking van de stedelijke ecologie wordt gerealiseerd door:
- De gebouwen worden voorzien van groene daken;
- In alle gebouwen worden de gevels voorzien van verticaal groen met klimplanten;
- Planten en bomen in het ontwerp openbare ruimte zijn gericht op het aantrekken van insecten en het bieden van schuilplaatsen en nestelgelegenheden voor vogels en kleine dieren;
- Toepassing van filterende en bufferende beplanting in de openbare ruimte en op/aan de gebouwen voor luchtzuivering;
- Een variatie van meerstammige en opgaande bomen in de openbare ruimte;
- Een monumentale dubbele rij iepen van verschillende soorten langs de kade;
- Drijvend groen voor de kade;
- Het integreren van nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen in de gevels.

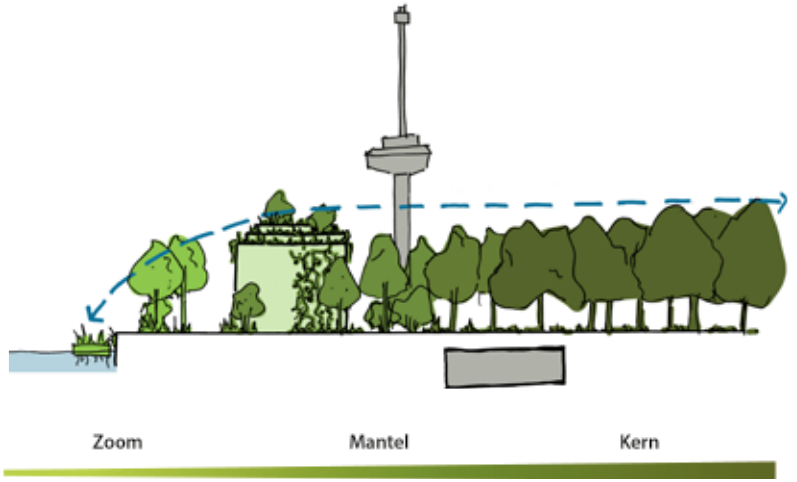
(Bovengenoemde opsomming van voorbeelden is ter inspiratie bedoeld en derhalve niet uitputtend: meer relevante toepassingen zijn goed denkbaar.)

Bij de uitwerking van de plannen moet een ecoloog of ecologisch adviesbureau worden betrokken. Deze zorgt voor een goed onderbouwd natuurinclusief concept, dat meerwaarde heeft in het grotere ecologisch systeem van de stad. De plannen moeten conform de richtlijnen van de ecologisch specialist worden uitgevoerd.

De plannen moeten worden uitgewerkt conform de duurzaamheidsuitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in het masterplan Parkhaven.



Parkhaven vormt een ecologische verbinding tussen het Coolhavenpark en Heemraadsingel, het Park en de rivier de Maas



ParkHaven functioneert als ecologische zoom/mantel voor het Park

1.4 Aankomen en thuiskomen

Een principe in het plan is het ontwerpen vanuit de ervaring van verschillende gebruikers: de bezoeker van de Euromast, de kade en drijvende attracties, de passant en de bewoner. Het concept van het groene stedelijke ensemble wordt door iedereen die zich door het plan beweegt ervaren. De wijze van aankomen vertaalt de wijze waarop het plan is verankerd in de context in ervaring van de bezoekers en bewoners. De parkeergarage en de entrees van de woongebouwen spelen daarvoor een belangrijke rol.

Entrees
De entrees van de woongebouwen krijgen bijzondere aandacht en benadrukken het gevoel van thuiskomen: ze zijn dubbelhoog en stralen grandeur uit. Enkele integraal mee ontworpen bijzondere elementen onderschrijven het gevoel van het groene stedelijke ensemble bij het binnengaan.

Parkeergarage
Bij het inrijden en langs de route vanuit garage naar het maaiveld wordt het groene en lichte karakter van het plan ervaarbaar gemaakt door extra zorg voor daglicht en beplanting.
Ontwerpuitgangspunten voor de garage:
- Daglicht tot in de parkeergarage en fietsenstalling, met name bij inritten, opgangen, entrees;
- Begroeiing bij de opgangen en entrees, waar mogelijk tot in de garage;
- Ingang van de parkeergarage is goed zichtbaar en zorgvuldig opgenomen in het ontwerp van de plint;
- Lichte uitstraling en overzichtelijk ontwerp van de trappenhuizen van de parkeergarage en entreehallen, de entrees geven een direct adres naar de buitenruimte en zijn prominent zichtbaar;
- Geen directe opgang vanuit de garage naar de woning, maar altijd via de hal of de ‘Greens’.



De entrees van de woongebouwen met grandeur en hoogte dragen bij aan prettig thuiskomen



Begroeiing bij de opgangen en entrees van de garage, waar mogelijk tot in de garage zelf

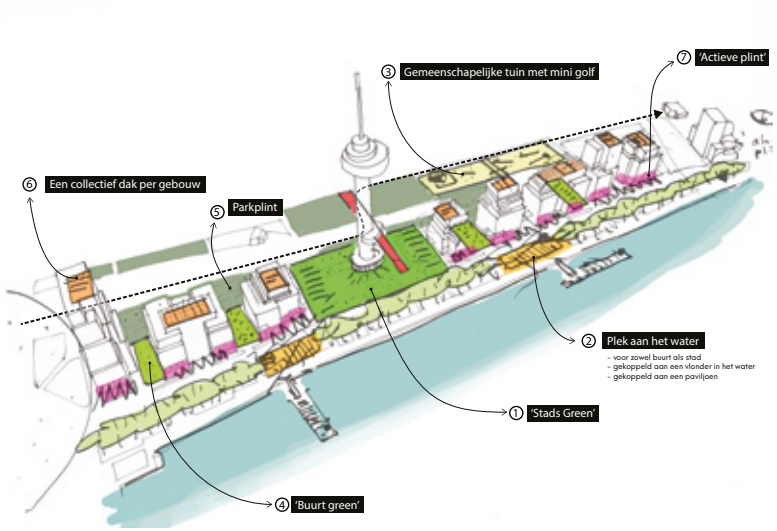
1.5 Sociale waarden

ParkHaven is een belangrijke schakel in de noord-zuid verbindingen binnen de stad Rotterdam. Daarnaast biedt het ruimte aan verblijf voor zowel recreatieve bezoekers als nieuwe bewoners. Het is de ambitie voor dit gebied het ensemble van routes en plekken zo divers te maken dat er sprake is van een vanzelfsprekende serie ruimtes.

Voor de routes geldt:
- ‘Eyes on the street’: alzijdige gebouwen dragen bij aan een gevoel van veiligheid;
- Een nieuwe comfortabele brug voor langzaam verkeer over het Maastunneltracé verbindt het Park met ParkHaven.

Voor de ruimtes geldt:
- Maak onderscheid in stadse ruimtes (rondom de Euromast, langs de kade) en buurtgebonden plekken (in de ‘greens’, gemeenschappelijke tuinen op de daken). Het verschil wordt duidelijk gemaakt in de combinatie van schaal, positionering (in hoeverre is de plek onderdeel van een route) en gevoel van toegankelijkheid.

In sommige gevallen kunnen stad en buurt samenkomen (plekken aan het water). Uitgangspunt is dat alle publieke ruimtes uitnodigend zijn voor diverse bezoekersgroepen.



In het plan zorgen een vanzelfsprekende serie ruimtes voor sociale cohesie en interactie, op verschillende schalen van kade tot plein tot daktuin



De daken worden voorzien van collectieve tuinen en terrassen



Ambachtelijk en eigentijds



Ventilatiegebouw / Maastunnel



Little C



Erasmus MC



De lagen van water, groen en gebouwen



Euromast



Puntegale



Parkflat



ParkHaven



Müllerpier

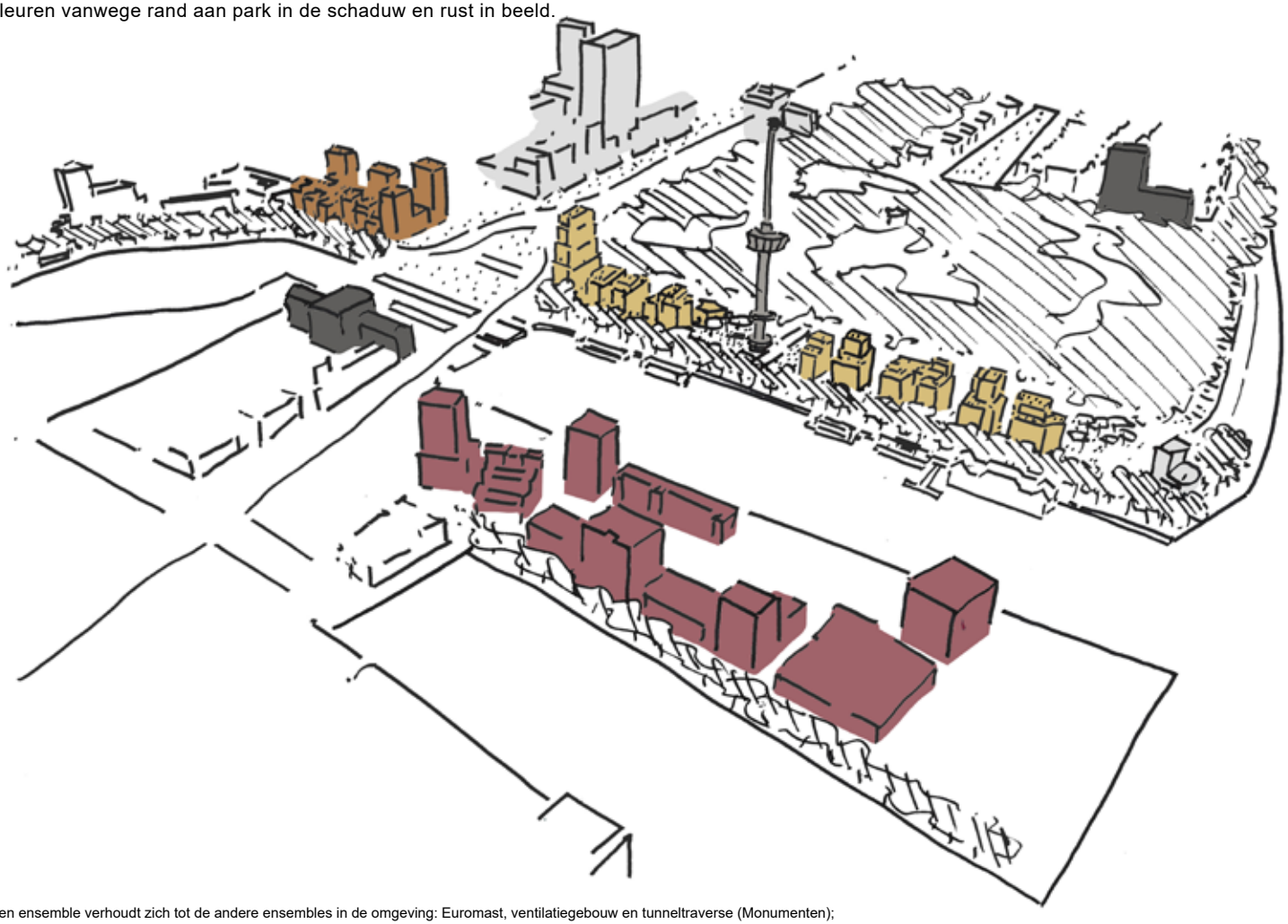


Westerlaantoren

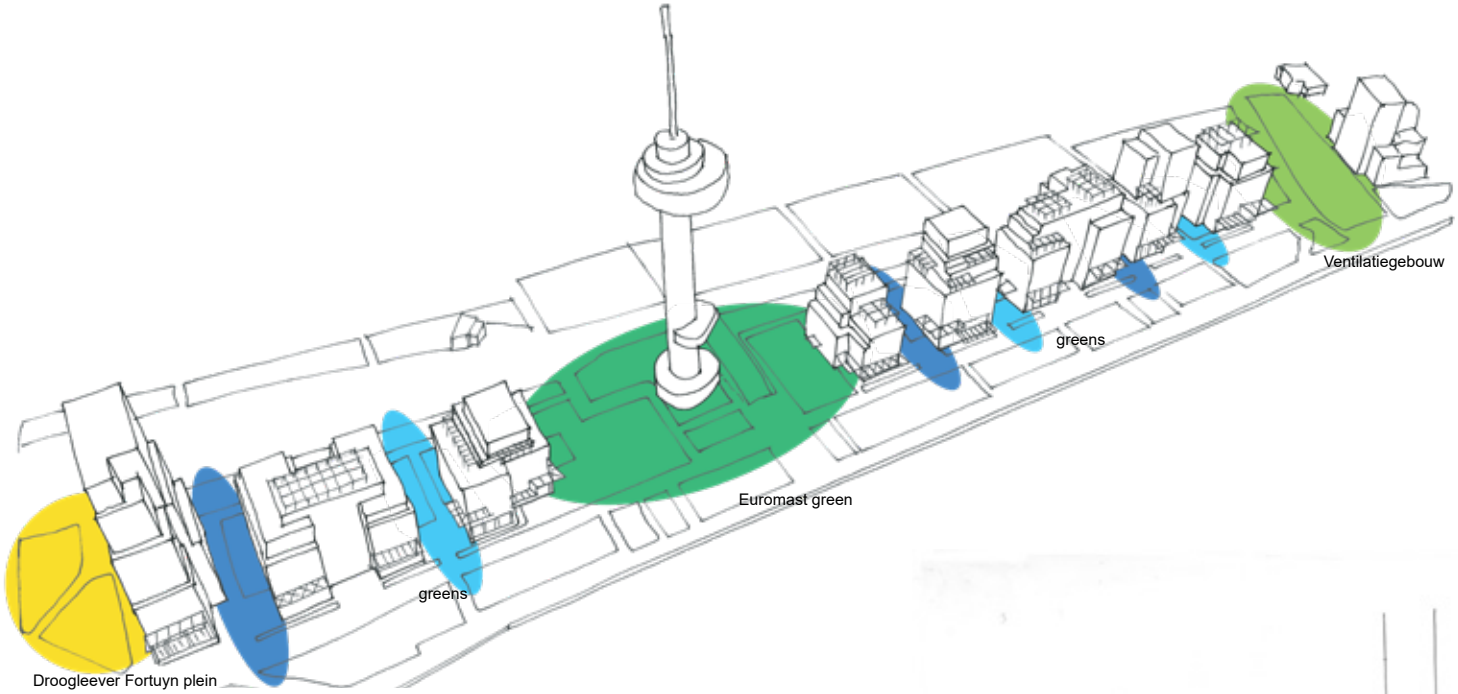
Hoofdstuk 2 Welstandsbeleid op hoofdlijnen

2.1 Verankering in de stad: identiteit van het ParkHaven ensemble

- Het ParkHaven silhouet is in verhouding met zijn omgeving;
- Het ensemble laat ruimte voor de monumenten Euromast en Ventilatiegebouw;
- Warm gele en bronzen kleuren brengen warmte in het ensemble en vormen een duidelijk contrast met de monumenten, met de bakstenen ensembles (Puntegale, Müllerpier, Little C) en met de modernistische bebouwing aan de oostelijke rand van het Park;
- Lichte kleuren vanwege rand aan park in de schaduw en rust in beeld.



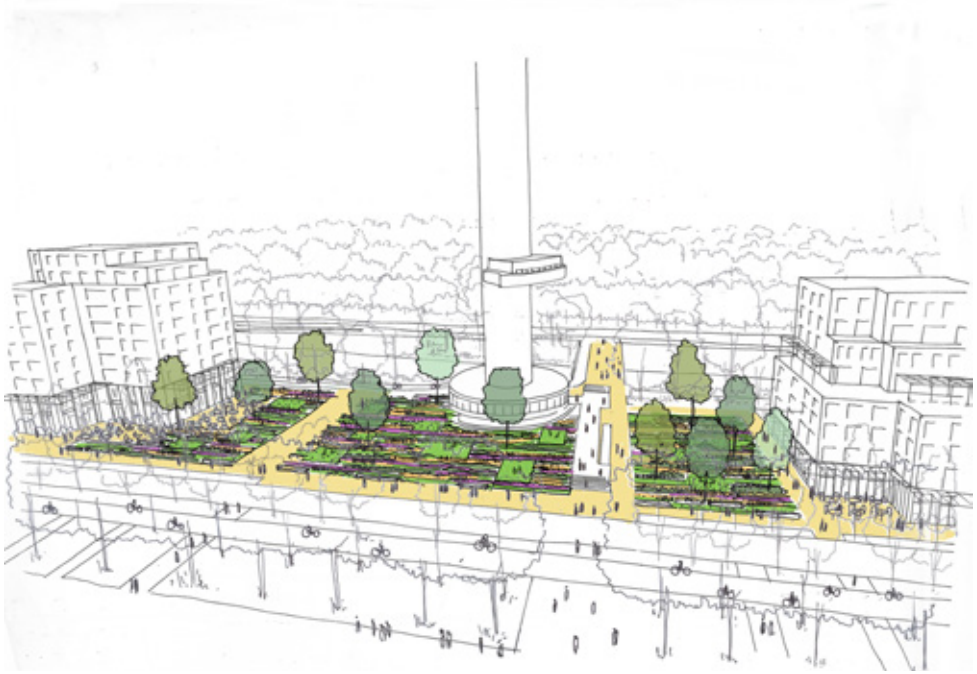
Het ParkHaven ensemble verhoudt zich tot de andere ensembles in de omgeving: Euromast, ventilatiegebouw en tunneltraverse (Monumenten); Müllerpier, Puntegale en Little C (baksteen); EMC, Parkflat, Westerlaantoren (modern)



Overzicht van de verschillende plekken van ParkHaven



Het Droogleever Fortuynplein wordt een dynamisch stadsplein. Een formele groene stedelijke setting waarin de kop van ParkHaven een compositie vormt met Little C en Puntegale (NB: Het Droogleever Fortuynplein valt buiten plangebied)



Voorbeeldschets met Euromast die landt in een royale ruimte, welke wordt ingericht als omvangrijke stedelijke plek; met aanlanding van de brug, publieke plinten en functioneel toegerust op grote bezoekersstromen. (NB Aanpassingen in het gebied worden zorgvuldig afgestemd met de monumenten Euromast (trommel, trap, hellingbaan) en Maastunnel)

2.2 Samenhang tussen gebouwen en publieke ruimte: plekken maken

Los van de verankering in de stad kenmerkt ParkHaven zich door een serie ruimtelijke gearticuleerde plekken. Deze plekken zijn een uitwerking van de ambitie om de Parkhaven een groene uitstraling te geven tot aan de kade. Binnen de bebouwingsreeks krijgt de Euromast een ruime eigen plek, is er ruimte voorzien rondom het Ventilatiegebouw en zorgt het plan voor een adres aan het Droogleever Fortuynplein.

- Inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal passend bij de uitstraling van de omgeving;
- Verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd;
- Het ontwerp van de parkeergarage is uitnodigend voor bewoners en bezoekers, met klare lijnen, prettige verlichting en entrees gecombineerd met daglicht en groen;
- Nieuwe kade elementen moeten ontworpen worden als integraal onderdeel van het plan (buitenruimte én gebouwen).



Voorbeelden van inrichtingsmogelijheden van de greens





In de ruimte tussen de ParkHaven gebouwen en het ventilatiegebouw is het Park voelbaar, deze ruimte vormt het Greens vormen verbinding tussen park en kade en vormen beschutte plekken bij de woongebouwen begin van het Park aan de zuidwestelijke zijde

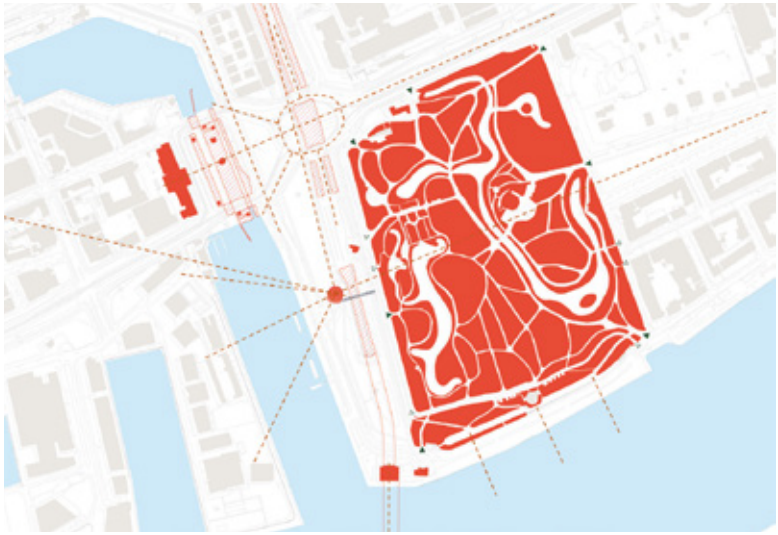
2 Welstandsbeleid

WELSTANDSPARAGRAAF
PARKHAVEN

2.3 De 11 punten uit het transformatiekader van SteenhuisMeurs

Door bureau SteenhuisMeurs is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd voor de locatie ParkHaven. De conclusies hiervan zijn vertaald in een Transformatiekader, waarmee richtlijnen zijn geformuleerd voor ontwikkelingen in dit monumentrijke gebied.

Het transformatiekader bestaat uit 11 punten, deze zijn op deze pagina kort op een rij gezet. De ontwikkeling in ParkHaven zal rekenschap geven aan deze punten zodat de verschillende monumenten op een zorgvuldige wijze worden geadresseerd.



Kaart met aanduiding monumenten in de nabijheid van het plangebied
bron: masterplan ParkHaven



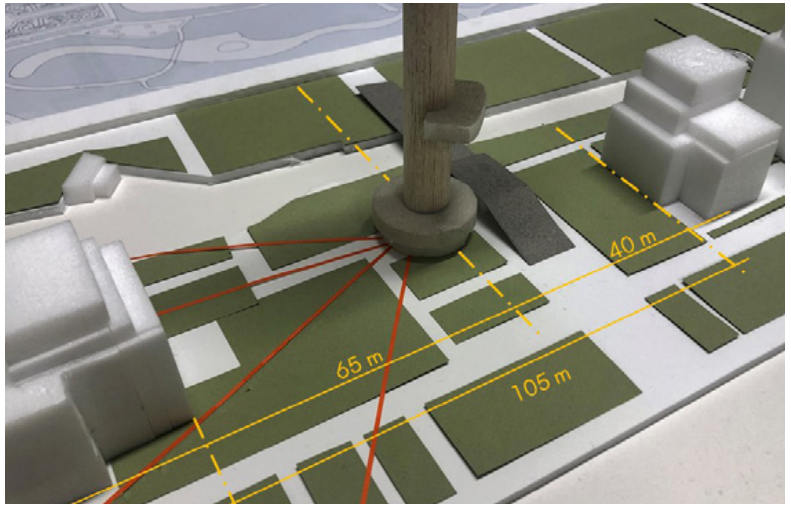
Transformatiekader document ParkHaven, 2020

2.4 Uitgelicht: de Euromast Green

De interactie tussen de Euromast en de omliggende groene ruimte kan sterk worden verbeterd. De uitwerking van de nieuwe entree naar (de sokkel van) de Euromast moet in samenhang met de overbrugging naar het Park worden ontworpen. Het uitwerken van de Euromast ‘Green’ is een opgave die in samenspraak met de stad, de eigenaar-gebruiker en de RCE zal moeten gaan plaatsvinden. Hierbij vormen de waarden uit het transformatiekader het uitgangspunt; met name onder punt 4: ‘de verbinding tussen Parkhavenkade en het Park als een los (zwevend) element over de traverse, in samenhang met de zwevende sokkel (onderbouw) van de Euromast’ en punt 8: ‘De Parkhavenkade is het adres van de Euromast, met de brug naar het Park als achterom.’

Programma op en aan de Euromast Green:
- Horeca-plinten rondom een groene ruimte;
- Programma dat aansluit bij het recreatieve karakter;
- Zeer publieke plek met hoge verblijfskwaliteit;
- Publieke entrees van parkeergarages;
- Geactiveerd en geprogrammeerd;
- Plek voor ‘bandstand’ etc.

Ruimte als verbinder:
- Interactie tussen de Euromast-trommel en de Green via trap, bordes en aanlanding brug;
- Aandacht voor zorgvuldige inpassing logistiek Euromast;
- Maaskant Revisited: samen met Euromast verkennen van kans voor meer uitstraling met bv. galerie of dependance van Museum Rotterdam.



Maatvoering van de ruimte aan de voet van de Euromast


Schets van de nieuwe ruimte aan de voet van de Euromast



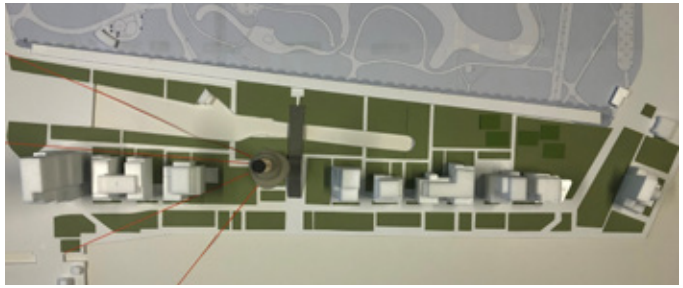
1. Het Park, ‘illusie’ van de Zochers, accenten op de tweede lijn

Te borgen waarden: a) de ‘illusie’ van de Zochers (de besloten wereld van het Park) en b) de eigenheid van de westelijke parkrand, die vanuit het Park gezien de achterliggende stad afdekt, met in de tweede lijn een accent (een naald of punctuele toevoeging).



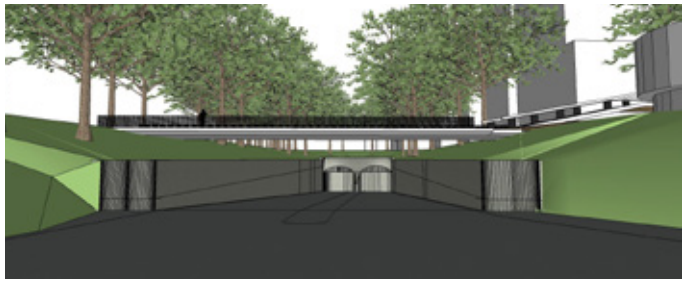
2. Parkhaven: open, groene sfeer

Te borgen waarden: a) de open, ‘landschappelijke’ sfeer van de Parkhaven (oostzijde); b) de groene aanblik vanaf de rivier en de Parksluizen, en c) een zekere openheid van de Parkhavenkade in relatie tot het Park.



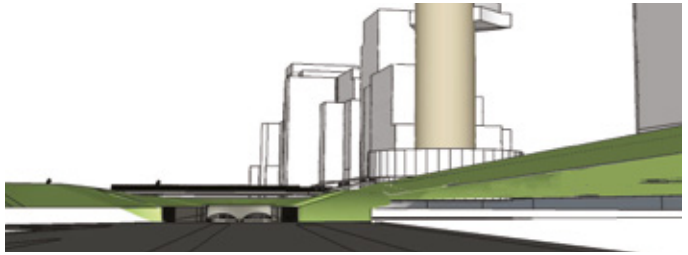
3. Parkhaven: side-kick van het Park

Te borgen waarden: a) de openbare toegankelijkheid en b) de recreatieve gebruiksmogelijkheden van de zone tussen Parkhaven en tunneltraverse.



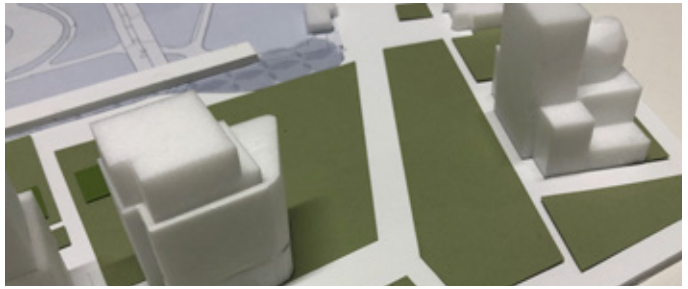
4. Maastunnelcomplex: de groene inrit

Te borgen waarden: a) het groene karakter van het talud, met aan de oostzijde de groene rand van het Park en aan de westzijde de Euromast; b) de verbinding tussen Parkhavenkade en het Park als een los (zwevend) element over de traverse, in samenhang met de zwevende sokkel (onderbouw) van de Euromast.



5. Maastunnelcomplex: routebeleving

Te borgen waarde: het gevoel van openheid van de rivier en de Parkhaven vanuit de tunneltraverse.



6. Gebouwen maastunnelcomplex: alzijdig en vrijstaand

Te borgen waarden: stedenbouwkundige en ensemblewaarden van de gebouwen van het Maastunnelcomplex.



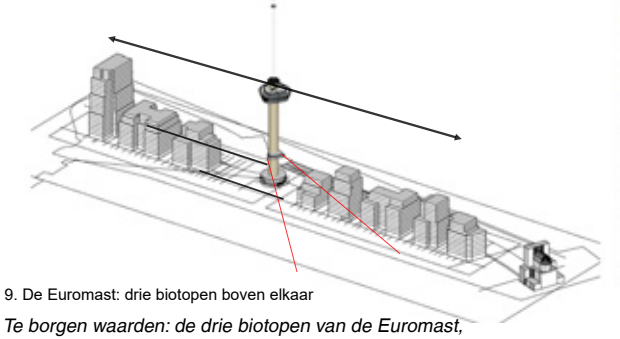
7. De Euromast: moeder aller bakens Rotterdam

Te borgen waarden: a) de grootsheid van de toren (een mast met kraaiennest), die bovendien uitrijst boven zijn omgeving; b) de lucht rondom de Euromast.



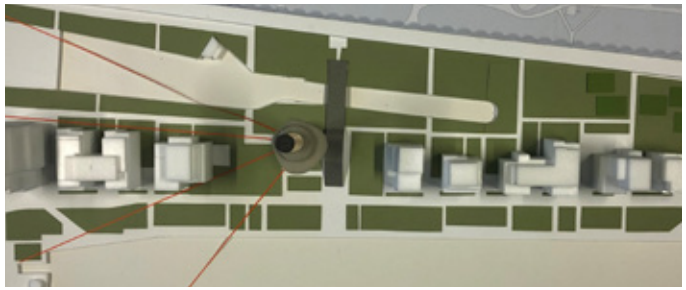
8. Parkhavenkade: het ‘adres’ van de Euromast

Te borgen waarden: a) voldoende ruimte rondom de entree van de Euromast, om de toren vrij te houden van eventuele nieuwe ontwikkelingen, b) de verankering van de Euromast op het maaiveld, in relatie tot de buitenruimte, c) de verbinding over de tunneltraverse naar het park, d) het groene talud van het Maastunnelcomplex en de Parkhavenkade.



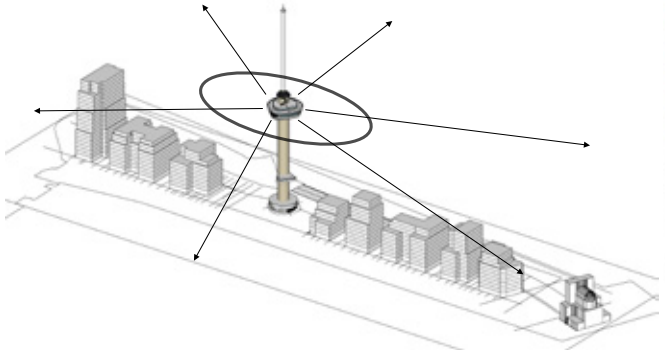
9. De Euromast: drie biotopen boven elkaar

Te borgen waarden: de drie biotopen van de Euromast, elk met een omvang, afwerking en zichtlijnen (sokkel, scheepshut, korf met Space Tower).



10. De Parkhavenstrook als grondvlak van de Euromast

Te borgen waarden: de open groene ruimtelijke samenhang en beleving tussen de Euromast en het groene grondvlak (de Parkhavenstrook), waar de mast in het plantsoen landt.



11. De Euromast: uitzicht op Rotterdam en omstreken

Te borgen waarden: het diverse en Rotterdamse uitzicht vanaf de Euromast.



Voorbeeld met de Euromast die landt in een royale ruimte - Het ensemble is primair een verbinding tussen het Park en ParkHaven en snijdt als een vanzelfsprekend en eenduidig vormgegeven element door de groene buitenruimte rondom de Euromast.
Deze inrichting van de openbare ruimte is slechts een illustratie, het ontwerp hiervoor zal in een later stadium gemaakt worden.

2.5 Verschijningsvorm van de brug over het Maastunneltracé

De betekenis van het Park en de Euromast in de gebiedsontwikkeling Parkhaven vraagt om een betere verbinding voor het langzaam verkeer dan de huidige brug kan bieden. Een comfortabele verbinding die de lommerrijke grandeur van het Park met de levendigheid op de kade verbindt, die de verblijfskwaliteit van deze Parkhavenstrook gaat verhogen, die zorgt voor een soepele afwikkeling van bezoekers en die bijdraagt aan een verfijnd netwerk voor langzaam verkeer.

Het Masterplan voorziet hier in met een ensemble tussen de BadenPowellaan en de Parkhaven. Dit bestaat uit een overbrugging op maaiveld over de Maastunnel, de opgang naar de Euromast waarvan de entree op ‘de 1e etage’ ligt, en de buitenruimte waarin deze kunstwerken zijn gelegen (een strook van 12 tot 20m). Dit ensemble wordt integraal ontworpen.

Het geheel van helling, trap en eventuele langs passage wordt samengebracht in een eenduidig element en loopt van de Baden Powelllaan tot de Parkhaven. De vormgeving van het ensemble wordt eenvoudig en vanzelfsprekend en met respect voor de aanwezige rijksmonumenten.
Deze drie rijksmonumenten: Maastunneltraverse, de Euromast en het Park geven een cultuurhistorische waarde aan het gebied. Dit ensemble zal vanaf verschillende gezichtspunten ervaren worden.

De nieuwe brug gaat onderdeel uitmaken van de zorgvuldige geregisseerde route van de Maastunneltraverse en vraagt om een zorgvuldige inpassing. Als onderdeel van het dit tracé heeft het ensemble een autonoom karakter. Ze laat het rijksmonument Maastunneltracé in haar waarde.

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Parkhaven wordt de bestaande ruimte rond de Euromast getransformeerd naar een riante, open, groene ontvangstruimte rond de Euromast. Hier staat de Euromast verankerd en vrij in het groen.

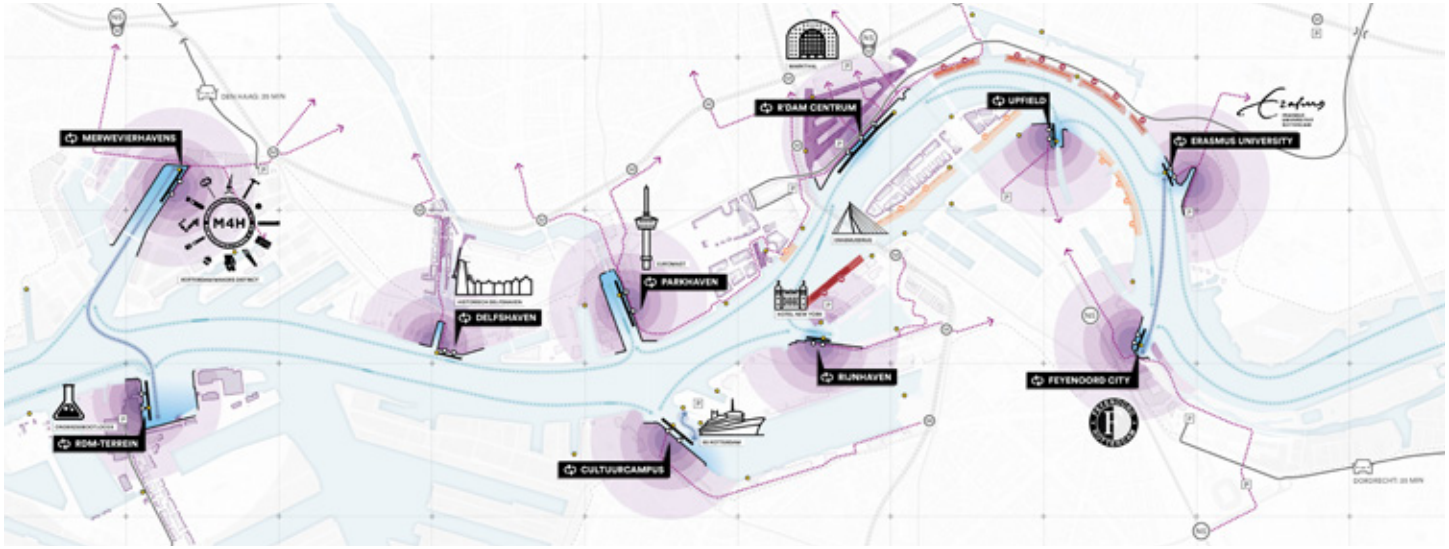
Het ensemble snijdt daar doorheen als een vanzelfsprekend en eenduidig vormgegeven element met een significant eigen karakter. Het is primair de verbinding tussen het Park en de Parkhaven en secundair de entree naar de Euromast.

De huidige opgang naar de Euromast maakt onderdeel uit van het rijksmonument, bij de uitwerking van het ontwerp zal de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed (RCE) worden betrokken.

Aan de zijde van de Baden Powellaan verandert het karakter van het Park niet, maar wordt er een interessante, verbeterde verbinding tussen park en parkhaven mogelijk gemaakt. De ruimte rond de Euromast wordt ingericht als zeer publieke, stedelijke verblijfsplek met hoge verblijfskwaliteit.

In het eerder opgestelde masterplan is een eerste verkenning uitgevoerd van hoe een brugverbinding tussen Het Park en de Parkhavenkade op een vanzelfsprekende wijze op een eenduidige manier kan worden uitgevoerd. Denkend vanuit deze verkenning zijn de volgende aspecten van belang:

- De overbrugging is een integraal onderdeel van het ontwerp van de openbare ruimte rondom de Euromast. Hier moet tegelijkertijd aan ontworpen worden om er zowel vanuit esthetisch als functioneel oogpunt eenduidig plan te kunnen realiseren;
- Het ontwerp van de overbrugging is primair gericht op een comfortabele verbinding voor de voetganger tussen Het Park en de Parkhavenkade en secundair op het ontsluiten van de Euromast. De opgang van de Euromast moet als een toevoeging kunnen worden gelezen;
- De verbinding tussen Parkhavenkade en het Park als een los (zwevend) element over de traverse, in samenhang met de zwevende sokkel (onderbouw) van de Euromast;
- De huidige opgang van de Euromast voldoet niet aan de eisen die gesteld worden aan rolstoeltoegankelijkheid, bovendien is de aanlanding van deze opgang 80 cm hoger dan het nieuwe maaiveld. In het ontwerp van de brug zal in afstemming met het ontwerp voor de buitenruimte en met respect voor het monument onderzocht moeten worden hoe de toegankelijkheid voor mensen met een handicap kan worden gerealiseerd. Dit zal plaatsvinden in samenwerking met het RCE en de Euromast;
- Het ontwerp van de brug houdt rekening met de mogelijkheid om de logistieke bevoorrading van de Euromast goed te kunnen uitvoeren.



Kaart bestemming bereikt - Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers - Studio Marco Vermeulen



Suggestie van een uitwerking van de gastvrije steiger - Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers - Studio Marco Vermeulen

2.6 Een nieuwe levendige kade voor de stad

De kade van Parkhaven is door verzakkingen instabiel geworden en dient te worden vervangen. De nieuwe kade sluit qua beeld aan bij de andere kades aan de Nieuwe Maas zoals de Parkkade en Westerkade. In de vernieuwde situatie zullen de meeste bestaande boten weer aanmeren aan eigen en/of gedeelde voorzieningen en via loopbruggen bereikbaar zijn.

Als schets van de beoogde toekomst voor het gebruik van het water van de binnenstedelijke Nieuwe Maas is een gelaagd toekomstperspectief ontwikkeld door Studio Marco Vermeulen, in opdracht van en in samenwerking met de Gemeente Rotterdam: Ruimtelijk Kader Levendige Rivieroevers . In verschillende kaartlagen is een beeld getekend van de rivier als economische en ecologische levensader voor de stad, met daaraan vele iconische bestemmingen, maar waar ook aandacht is voor verbonden groenstructuren, geactiveerde buurthavens en een afgewogen afwisseling tussen rust en reuring.

In de kaart ‘Bestemming bereikt’ uit de Wateratlas’ (het vooronderzoek van het ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers, concept, 26 april 2022) wordt de Parkhaven met de Euromast aangeduid als één van de belangrijke bestemmingen aan de rivier. Het ‘Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers’ wordt op dit moment verder uitgewerkt en zal naar verwachting begin 2023 vastgesteld worden.

Om de bereikbaarheid vanaf het water en het contact met het water vanaf de kade te vergroten, introduceert het Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers een eenduidig en uitnodigend concept: de gastvrije steiger. Dit is een steiger (of andersoortige drijvende openbare ruimte) waar grote en kleinere schepen die personen vervoeren (volgens een dienstregeling) korte tijd kunnen aanmeren om gasten op te pikken of af te zetten, zoals bijvoorbeeld de Pannenkoekenboot of de Berenboot. Ook zijn hop-on-hop-off tours denkbaar en welkom aan deze steigers. De gastvrije steiger kan, waar mogelijk, ook gecombineerd worden met waternetsteigers of aanlegsteigers voor de Watertaxi, zodat ook partyschepen en de watertaxi’s hier (tijdelijk) kunnen aanmeren.

Door de koppeling aan hoogwaardige openbaar vervoerhaltes (HOV) in de buurt kunnen de gastvrije steigers de schakel zijn tussen het vervoer-over-waternetwerk en vervoernetwerk op het land. Ook helpen de gastvrije steigers bij het beter ontsluiten van toeristische trekpleisters vanaf het water.

De gastvrije steiger heeft ook een belangrijke functie als openbare ruimte. Het doel is om de veelheid aan verschillende steigers samen te brengen in één aantrekkelijk steiger die ook als verblijfsruimte fungeert.

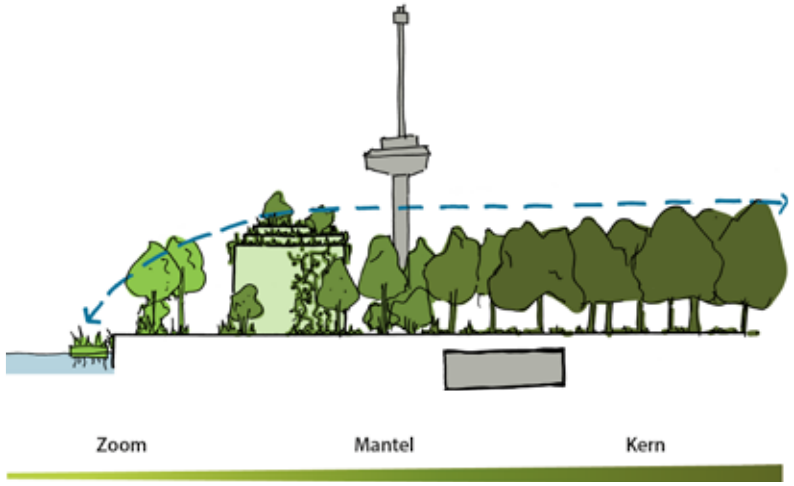
Principes voor de gastvrije steiger volgens het Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers:
- De steiger wordt ruim en aantrekkelijk vormgegeven, met bankjes, en eventueel abri’s, vanaf waar je het komen en gaan van schepen en mensen kan aanschouwen;
- De steigers brengen het water dichterbij en maken de dynamiek van het getij beleefbaar.

De ontwikkeling van ParkHaven anticipeert op de in het Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers geschetste toekomst van de kade. Parkeren wordt van de kade verwijderd en in een voor publiek toegankelijke garage onder de bebouwing ondergebracht. De verbrede kade wordt sterk vergroend met een aantrekkelijke ruimte voor wandelaars en recreatieve fietsers en verblijfsplekken langs de gehele kade. Om de levendigheid te vergroten zet ParkHaven zoveel mogelijk in op uitwisseling tussen de Euromast, de woonbebouwing en het Park en krijgt de kade een groot aantal, goede en uitnodigende oversteken.

Uitgangspunten voor de nieuwe verschijningsvorm van de kade zijn:
- De nieuwe kade sluit qua beeld aan bij de andere kades aan de Nieuwe Maas zoals de Parkkade en Westerkade;
- De kade is recht van vorm, er is geen sprake van een talud;
- De kadewand is donker van kleur;
- De kade wordt afgedekt met een deksloof.



Uitvoering onderwaternatuur Amstelstroombrug - schanskorven



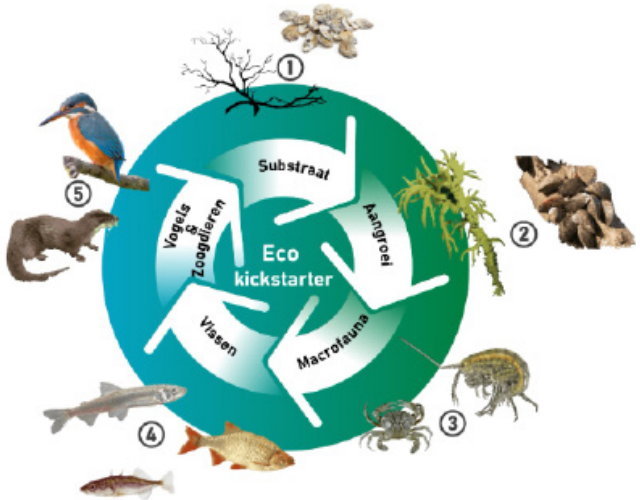
De nieuwe zoom en mantel die ParkHaven vormt voor het Park loopt door tot in het water

2.7 Natuurinclusieve kade

Drijvend groen en natuur onder water kunnen het concept van een levendige kade versterken. In paragraaf 1.3 is benoemd dat de grootste meerwaarde voor de lokale natuur het toevoegen van een zogenaamde ‘Limes Divergens’ is, een opbouwende overgang van het water tot de boomkronen van het Park. Drijvend groen en onderwaternatuur dragen bij aan een gezonde rivier en het beleefbaar maken van waternatuur. Volgens het concept van de gastvrije steiger wordt hiervoor ook ruimte geboden tussen kade en steiger. Mogelijke acties worden verder omschreven in het eindrapport ‘Onderwaternatuur Rotterdam’, opgesteld in het kader van Programma Rivieroevers. De omschreven maatregelen zijn bedoeld om natuurlijke processen te stimuleren die je normaal zou verwachten in een natuurlijke en vrij stromende laaglandrivier. De maatregelen vormen een ‘eco-kickstarter’; een ingreep die de natuurlijke processen stimuleert. De ecologische ontwikkeling van de onderwaterruimte wordt daarmee in gang gezet.

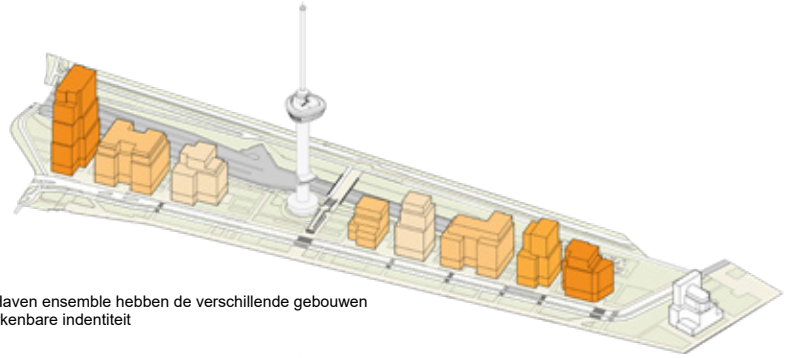
Volgens het eindrapport ‘Onderwaternatuur Rotterdam’ zou ingezet kunnen worden op de volgende maatregelen:
- Implementeren van schanskorven (verticale kunstriffen voor het vestigen van mosselen, anemonen en krabbetjes en vegetatie aan de kademuur;
- Mosseltouwen aan drijvende elementen of kademuur;
- Structuren op de bodem met een stabiel milieu (zoals hout, kunstriffen of puin) met paaiplaatsen, schuilplekken en als voedselbron voor vissen).

Afhankelijk van stroming, bodem, afwerking kade en eventuele drijvende voorzieningen kunnen deze maatregelen ook in Parkhaven effectief zijn en gaan bijdragen aan de ecologische verankering.

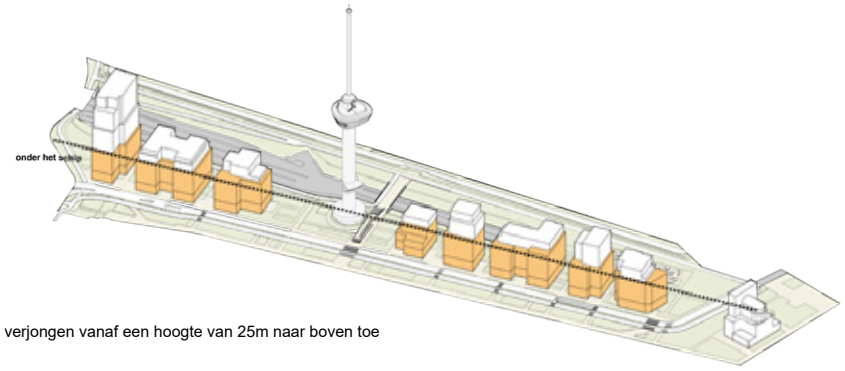


Werking ‘eco-kickstarter’ - Onderwaternatuur Rotterdam, Smart Land

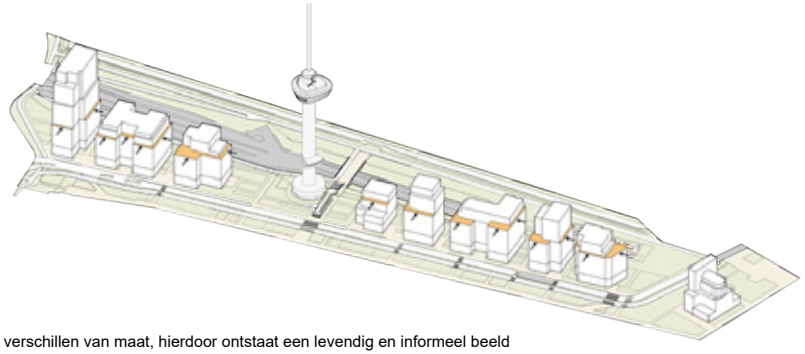

Impressie van maatregelen voor onderwaternatuur - Onderwaternatuur Rotterdam, Smart Land



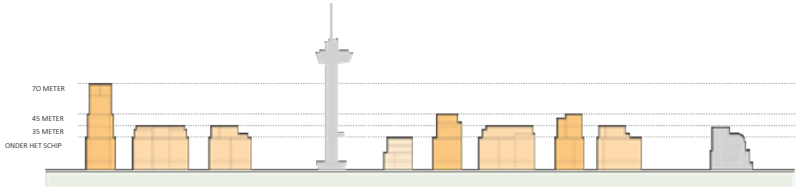
Binnen het ParkHaven ensemble hebben de verschillende gebouwen
elk een eigen herkenbare indentiteit



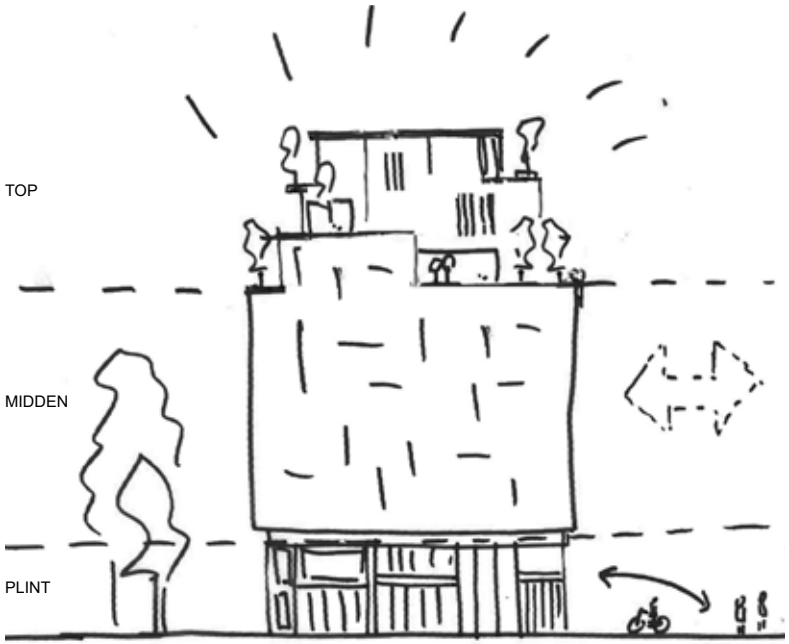
Gebouwen verjongen vanaf een hoogte van 25m naar boven toe



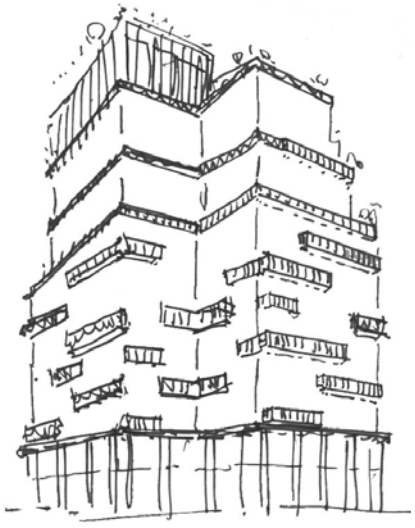
De terugspringingen verschillen van maat, hierdoor ontstaat een levendig en informeel beeld



Hoogten van de bebouwing



Indeling in plint, midden en top



Add-ons zorgen voor informele en overhoekse kwaliteit

Hoofdstuk 3 Welstandsbeleid voor de gebouwen

3 Gebouwen

WELSTANDSPARAGRAAF

PARKHAVEN

3.1 Ruimtelijke inpassing

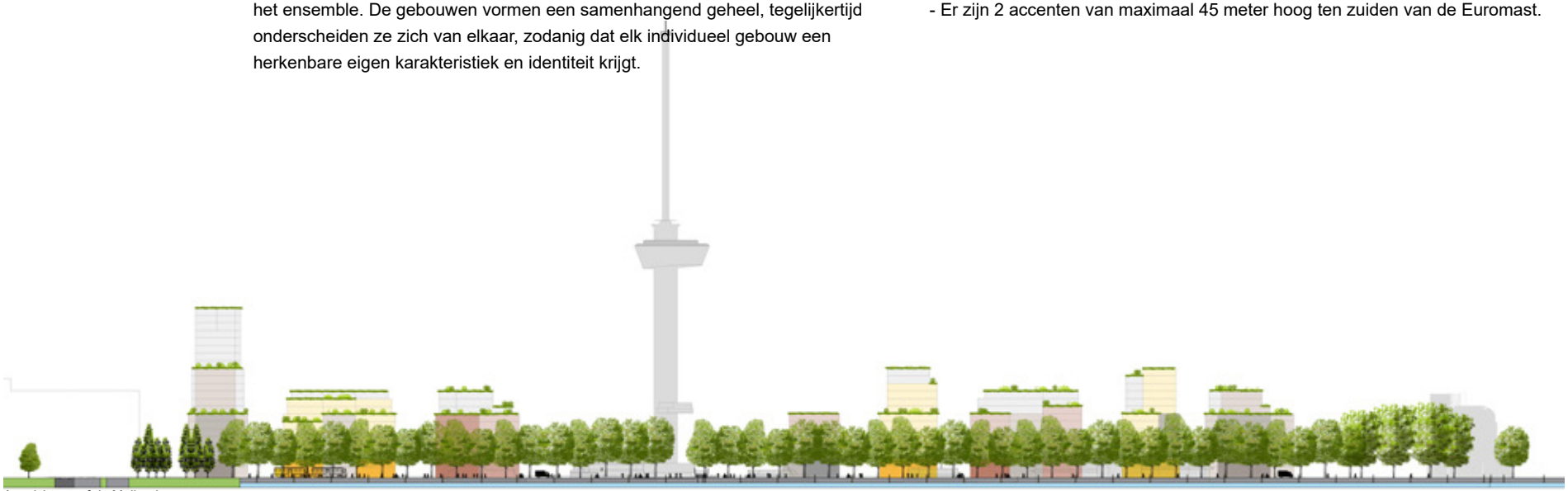
De architectonische eenheid in ParkHaven is een ensemble van onderling verschillende gebouwen. De beeldtaal van de architectuur is terughoudend, verfijnd en tegelijkertijd eigentijds. De nieuwbouw contrasteert daarbij in vormgeving met de bestaande gebouwen van de Euromast en de Maastunneltraverse, maar onderling vertonen de nieuwe gebouwen in het ensemble een overeenkomst in maat en schaal. ParkHaven heeft een dubbele oriëntatie. De architectuur van de gebouwen versterkt het concept van een compacte, groene stedelijke setting in de parkstrook aan de kade. De hoofdrol is voor de monumenten en voor het groen. De plinten en de toppen van de gebouwen onderscheiden zich. Het ontwerp richt zich op de schaal van de voorbijganger, zo maakt de plint de ervaring op straat en vanuit het Park aantrekkelijk. De toppen maken samen het markante silhouet van ParkHaven en vormen een aantrekkelijk uitzicht vanuit de Euromast. De gebouwen als geheel zien er duidelijk uit als woongebouwen en zijn niet generiek en/of visueel uitwisselbaar met kantoren.

De individuele gebouwen versterken de gelaagdheid en de transparantie van het ensemble. De gebouwen vormen een samenhangend geheel, tegelijkertijd onderscheiden ze zich van elkaar, zodanig dat elk individueel gebouw een herkenbare eigen karakteristiek en identiteit krijgt.

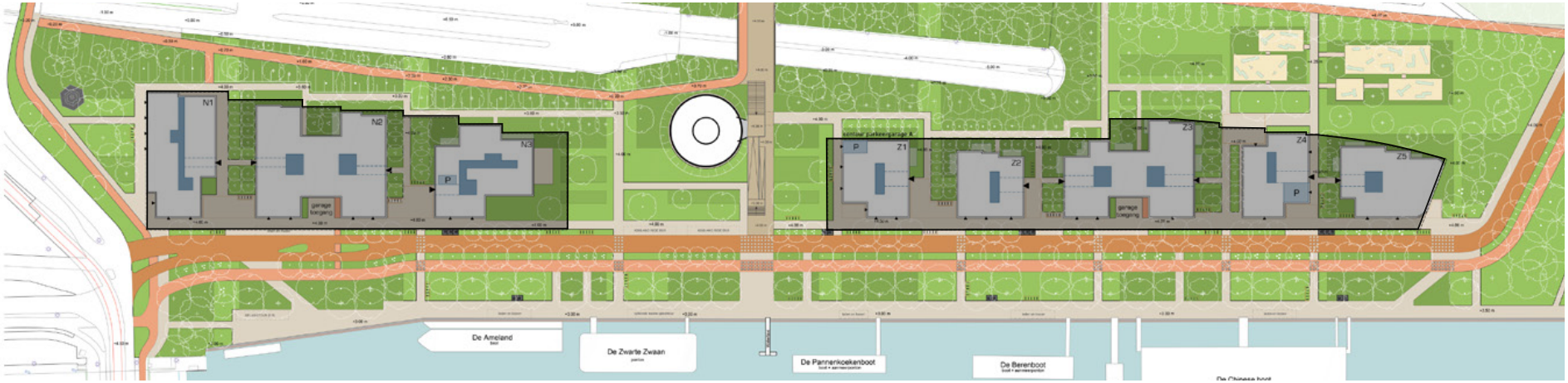
Voor het ensemble als geheel gelden de volgende uitgangspunten:
Het ensemble heeft is een parkwaterfront met een rotterdams karakter.
- De architectuur is eigentijds, vernieuwend, vooruitstrevend en vanzelfsprekend.
- het is een architectuur die we nog niet kennen en tegelijkertijd tijdloos is.

Voor de gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:
- De gebouwhoogten variëren tussen minimaal 25 en maximaal 35 meter.
- Het middendeel van de gebouwen eindigt onder de hoogte van de ‘scheepsbrug’ (=29,980 + NAP) . Deze beëindiging is in feite de goothoogte of ‘baseline’ van de gebouwen;
- Vanaf de goothoogte beginnen de toppen van de gebouwen. De toppen wijken ten opzichte van de middenbouw terug, door middel van setbacks;
- De setbacks zijn minimaal 1,5 meter groot.

Op de gebouwhoogte regel zijn twee uitzonderingen:
- Aan het Drooglever Fortuynplein komt een toren van maximaal 70 meter hoog;
- Er zijn 2 accenten van maximaal 45 meter hoog ten zuiden van de Euromast.



Aanzicht vanaf de Müllerpier



Locatie parkeergarage in het plan



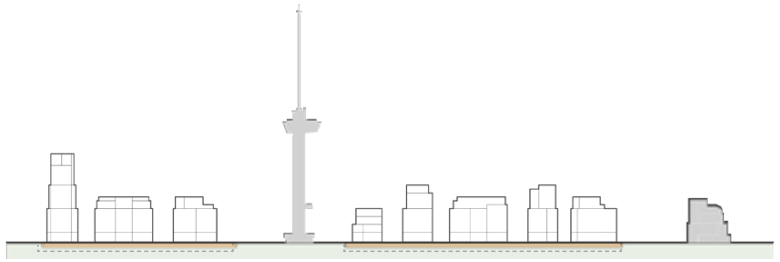
Maatvoering en uitgangpsunten van de garage in relatie tot dekking in het maaiveld

3.2.1 Garage: prettig welkom voor auto's en fietsen

Parkeren voor bewoners en bezoekers gebeurt ondergronds, dit geldt voor auto's en fietsen. Onder elk deel van de bebouwing wordt een parkeergarage in één laag gerealiseerd. Voor de stedenbouwkundige inpassing van de garage gelden de volgende uitgangspunten.

- De bovenkant van de garage ligt in zijn geheel onder het maaiveld en heeft een gronddekking van minimaal 1 meter;
- De positionering van de ondergrondse parkeerbak steekt ca. 4,0m uit richting de kade. Aan de kadezijde is de gronddekking minimaal 2,0 meter ten behoeve van inpassing van kabel- en leidingtracés, conform het handboek leidingen. In de vervolgfase zal onderzocht worden of een dekking van 1,50 meter mogelijk is indien acceptabel voor de beheerder;
- Entrees, hellingbanen en opgangen van de garage worden inpanding opgelost, inclusief automaten, slagbomen/speedgates etcetera. De opstelruimtes liggen tussen stoep en gebouw in openbaar gebied, zodat de veiligheid van voetgangers beschermd wordt met in en uitrijden;
- De opgangen vanuit de twee parkeergarages komen uit in openbaar gebied, conform het anti-ondermijningsbeleid;
- Routes en entrees zijn sociaal veilig: hoogwaardig vormgegeven, zichtbaar en goed verlicht.

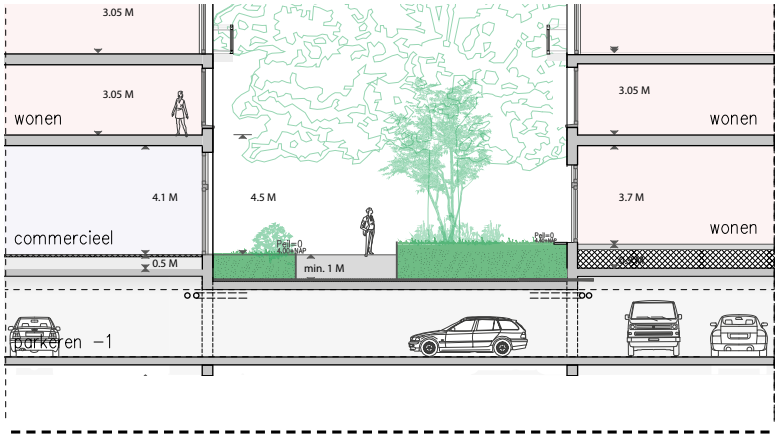
Ontwerprichtlijnen:
- Daglicht tot in de parkeergarage en fietsenstalling, met name bij inritten, opgangen, entrees;
- Begroeiing bij de opgangen en entrees, waar mogelijk tot in de garage;
- Ingang van de parkeergarage is goed zichtbaar en zorgvuldig opgenomen in het ontwerp van de plint, de helling is inclusief bijbehorende objecten (slagboom, kaartlezer, etc.) indpanding ontworpen. De rechtstand van minimaal 5 meter ligt voor het gebouw in openbaar gebied. Dit is mogelijk omdat de in/uitrit van de parkeergarage ruim 5 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Dat is een voorwaarde voor deze afwijking van het beleid;
- Lichte uitstraling en overzichtelijk ontwerp van de trappenhuizen van de parkeergarage en entreehallen;
- Onderscheid aanbrengen tussen ontwerp openbare en privé garage. De openbare garage verwelkomt bezoekers (onder meer van de Euromast) door maatvoering van de inrit en opstelplekken en entrees op royale wijze.



Eénlaagse parkeergarage onder het plan



Locatie parkeergarage



Maatvoering en uitgangpsunten van de garage in relatie tot dekking in het maaiveld

Plinten

WELSTANDSPARAGRAAF

PARKHAVEN

3.2 Verschijningsvorm van de gebouwen

3.2.2 Plinten: warm en uitnodigend

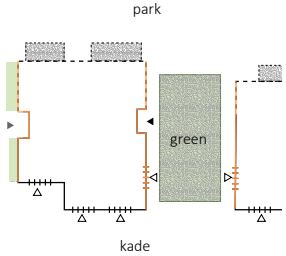
Met uitnodigende plinten landen de gebouwen zorgvuldig op het maaiveld. Dat gebeurt aan iedere zijde op een eigen manier. Aan de kadezijde heeft de plint een open en publiek karakter. Tussen de gebouwen zorgen de markante entrees en veel groen er voor dat de Greens aangename ruimten zijn. Aan de parkzijde zorgt de plint voor een aantrekkelijk aanzicht vanuit het Park, voor goede woonkwaliteit en zorgvuldige demarcatie tussen publiek (park) en privé (wonen). De vormgeving van de plint appelleert aan de menselijke schaal van voorbijgangers.

Plinten algemeen

- Plinten worden in samenhang ontworpen met het landschapsontwerp van de greens en hebben een zorgvuldige en verfijnde detaillering;
- Vormentaal en/of materialisering onderscheidt de plint van het middendeel; deze is herkenbaar en leesbaar ontworpen in de gevel van de onderste twee lagen van de gebouwen;
- De begane grond heeft een verdiepingshoogte van 4,5 meter;
- Het ontwerp van de plinten is kleinschalig en wordt gekenmerkt door een grote mate van variatie tussen de gebouwen en zelfs binnen de plinten;
- De gemiddelde plint is 50-60% open en minimaal 20% dicht per gevel deel.
- Dieptewerking en plasticiteit in de gevel (diepe neggen, entreepartijen met diepte), kleinschalige bouwdelen die een open en uitnodigende uitstraling borgen;
- In de plinten wordt min. 20% van gesloten delen ingericht met gevelgroen (tot 18,25 m hoog). Hierbij wordt er gelet op de behoefte van doelsoorten die gebruik maken van het gevelgroen;
- Overgangen privé-openbaar worden zorgvuldig ontworpen met hoogteverschillen, beplanting en eventueel extra elementen als pergola's en hekwerken.

Plinten aan de kade

- Grote puien voor transparantie tussen binnen en buiten;
- Entree-puien mogen uit de rooilijn worden ontworpen, d.w.z. tussen 90 en 180 cm naar binnen t.o.v. de rooilijn om dieptewerking en 'levendige etalage'-werking te bevorderen;
- Overhoeks ontwerp op de hoeken voor verbinding kade en greens;
- Ruimte voor aanlandingen (t.b.v. begroeiing gevel) integraal ontworpen als onderdeel van de plint;
-Coulisse werking in kaderichting en transparantie loodrecht op de gevels;
-Plaatselijk kunnen luifels, drooglopen en zon/regen schermen worden toegepast.



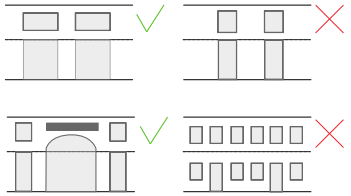
De plinten hebben drie verschillende zijden met verschillende uitstraling



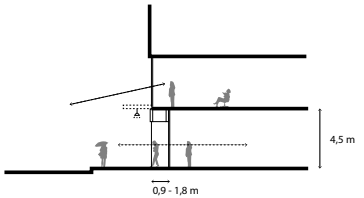
Het plint ontwerp versterkt in de lengterichting de kade met plastiek en coulissen-werking; in de dwarsrichting is de plint transparant en uitnodigend



Overzicht van de plinttypen in het plan



Puien versterken kleine schaal, maar niet door toepassing van kleine losstaande ramen



Ter plaatste van de entrees aan de kade worden setbacks van 0,9 - 1,8m tov de rooilijn aangemoedigd

Plinten aan de greens
- Dubbelhoge entrees vormen accenten in de plint gevel;
- Entree-puien liggen tussen 90 en 180 cm naar binnen t.o.v. de rooilijn en bieden comfort bij het aankomen;
- Overgangen privé/publiek worden ontworpen met hoogteverschillen, beplanting en verfijnde hekwerken;
- De hoofdentrees van de woongebouwen zijn dubbel hoog;
- Entrees en greens zijn voorzien van hoogwaardige verlichting;
- De entreehallen en trappenhuizen hebben elk een eigen karakter dat aansluit op de architectuur van het specifieke gebouw.

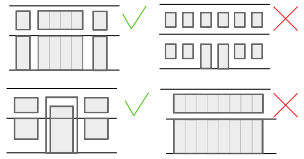
Plinten aan de parkzijde
- De parkplint verzorgt de aanlanding van de gebouwen in het groen en geeft op deze wijze deze vorm aan wonen aan een park. De overgang publiek/privé is functioneel logisch en markeert duidelijk de grenzen hiertussen;
- Informele en transparante uitstraling door architectonische middelen als bijvoorbeeld hoge woonpuien met openslaande deuren;
- Waar recreatieve en eventueel commerciële functies aan parkzijde voorkomen is de plint verwant aan de vormentaal van de kadezijde.



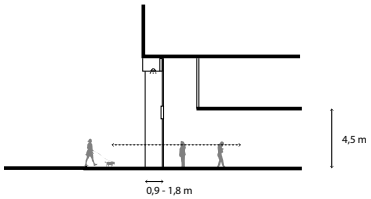
De green gevels accommoderen de overgang tussen publiek (kadezijde), collectief (entrees) en privé (wonen) programma



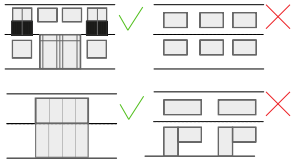
Aan de parkzijde zorgt de overgang publiek/privé voor een visueel subtiele en helder leesbare afscheiding



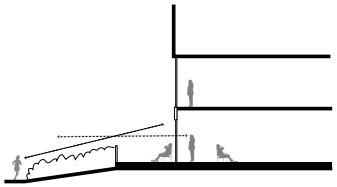
Puien versterken de kleine schaal en variatie; entree-partijen vormen onderdeel van de gevel-compositie



Entrees aan de greens zijn dubbelhoog en voorzien van een setback van 0,9 - 1,8m tov de rooilijn



Puien versterken de kleine schaal



Groene borders in combinatie met vormgegeven hekwerken zorgen voor privacy aan parkzijde



‘Overhoeks wegkijken’ is onderdeel van de woonkwaliteit in een groot deel van de woningen, hiervoor worden erkers en add-ons onderdeel van het gevelontwerp



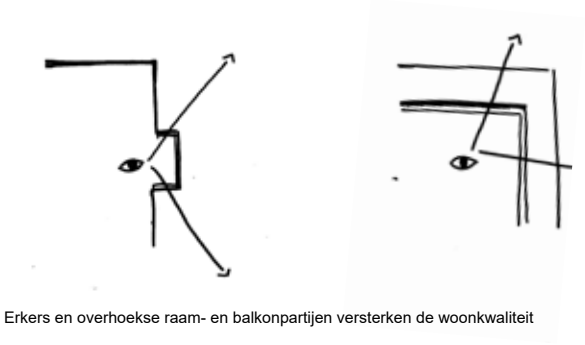
De onderzijde van de balkons is de ‘6e gevel’ en wordt bewust mee-ontworpen zodat deze bijdraagt aan het integrale architectuur concept



Erkers en overhoekse raam- en balkonpartijen worden in het interieur versterkt door de te ontwerpen woonplattegronden



Overhoeks doorlopende gevelcomposities versterken de leesbaarheid per gebouw



Erkers en overhoekse raam- en balkonpartijen versterken de woonkwaliteit

3.2.3 Elegante middenbouw; ontworpen vanuit wooncomfort

Voor het groene stedelijke ensemble geldt dat de volumes individueel leesbaar zijn én dat ze met elkaar samenhangen. De middenbouw organiseert dit dubbele uitgangspunt. Het ontwerp benadrukt het volume als geheel en is terughoudend qua karakter, de hoofdrol is voor de monumenten en het Park. Het volume wordt verfijnd uitgewerkt. Extra elementen (add-ons: balkons, erkers etc.) verbijzonderen de eenvoudige basis.

Ontwerpuitgangspunten:
- Totaal volume herkenbaar ontworpen. Dat wil zeggen dat elk volume zowel leesbaar is als object met een eigen karakteristiek, als samenhangend onderdeel van een geheel;
- Informaliteit en speelsheid worden bereikt door de toepassing van bijzondere elementen als erkers en (overhoekse) balkons en/of raampartijen, waarmee het wooncomfort verbijzonderd kan worden;
- Duidelijk leesbare hoofdvolumes, waarbinnen individuele raampartijen leesbaar zijn;
- Individuele ramen met sterke dieptewerking, op bijzondere plekken aangevuld met markante open hoeken;
- Plasticiteit in gevel d.m.v. diepe neggen, diepteverschillen in overige gevelelementen;
- Geen gladde gevel maar tektoniek in gevelontwerp (bijv. door uitgesproken metselverbanden, lijnvoeringen etc.) ;
- Verticale geleding in het gevelontwerp;
- Groen komt terug tegen de gevel of in combinatie met balkons met als uitgangspunt een natuurinclusief ontwerp dat biodiversiteit vergroot;
- Dakrand tussen midden en top geaccentueerd door architectonisch detail;
- Verbijzonderingen als “add-ons” op basis van typologie en/of situatie: hoeken, erkers, balkons: deze kunnen de alzijdigheid benadrukken door af en toe overhoeks ingezet te worden, tevens bepalen zij in sterke mate dat h individuele wooncomfort ook zichtbaar is in de gevel;
- En-suite typologie versterkt kwaliteit van het wonen met overhoeks uitzicht woningen met ‘tuinkamers’ en/ of ‘rivierkamers’;
- De onderzijde van de balkons (de 6de gevel) wordt mee ontworpen en vormt een integraal onderdeel van de architectuur van de gebouwen;
- De te verwachten maatregelen in verband met geluidbelasting op de gevels moeten niet als losstaande addities ogen, maar vormen een integraal onderdeel van de architectuur van de gebouwen.

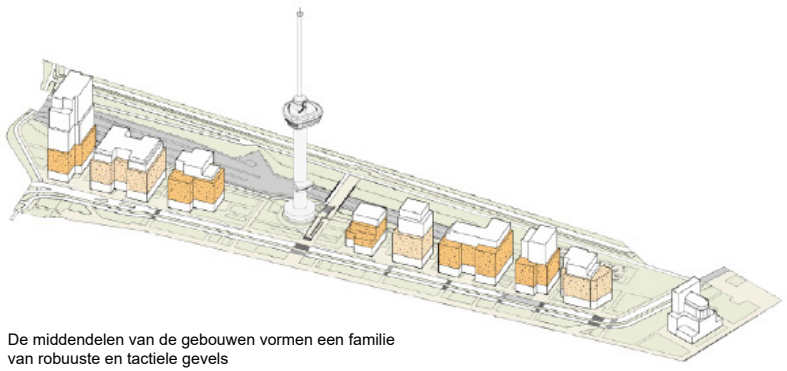


Voorbeeld middenbouw met balkons



Voorbeeld appartement met erker en balkon

De middenbouw is opgebouwd uit individueel te onderscheiden raampartijen in combinatie met ‘specials’: balkons, erkers, hekken etc. die onder meer het overhoekse karakter van de volumes laten zien



De middendelen van de gebouwen vormen een familie van robuuste en tactiele gevels



De daktuinen worden ontworpen met een sterke ruimtelijke beleving



De toppen bieden van bovenaf (uit Euromast) een fraai aanzicht



Op de daken kunnen aan de binnenzijde vrijere vormen worden toegepast



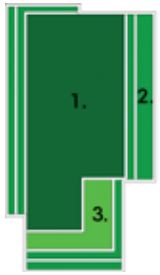


Ontwerp dakverdiepingen bewerkstelligt samenhang tussen gebouw en groen en tussen binnen en buiten

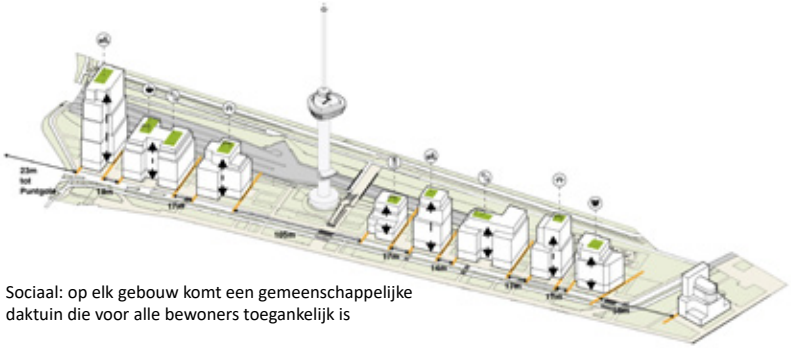
3.2.4 Toppen: sculpturaal en groen

De toppen vormen met elkaar de groene skyline van het ensemble. In de toppen worden aanzicht (skyline), zicht van boven (vanuit Euromast) en verblijfskwaliteit met elkaar gecombineerd in een enkel gebaar. Alle daken krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).

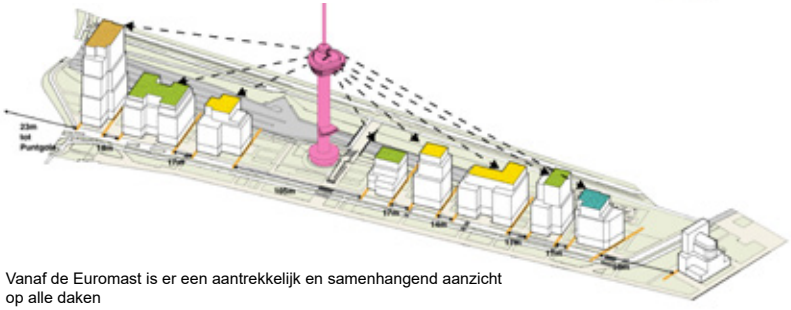
Ontwerpuitgangspunten:
- Vanaf Euromast toont het dak zich als groene vijfde gevel. Met het dak wordt hier bedoeld de daklaag boven de woningen; hier wordt niet gewoond. Deze ruimte is grotendeels groen (80%) en biedt daarnaast ruimte aan opgangen (max 15m2 per opgang), zonnepanelen en collectieve daktuinen.
- Opbouwen ten behoeve van trapopgangen alsmede eventuele opbouwen niet zijnde bouwwerken (bijv. pergola's) vormen integraal onderdeel van het gebouwontwerp van de toppen en dragen bij aan een verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag;
- Installatiepijpen tbv ontluchting kunnen (horizontaal) op de daken worden ingepast, daar waar vanwege het bouwbesluit hoge ontluchtingspijpen nodig zijn (uitlaat garage) deze combineren met de trapopgangen;
- Het plaatsen van glazenwasinstallaties op de daken is toegestaan;
- Opbouwen dienen zodanig (decentraal) op de daken te worden geplaatst dat maximaal gebruiksoppervlak overblijft;
- Integraal sculpturaal ontwerp van groen, terrassen en installaties en PV-panelen;
- Elk gebouw krijgt een collectieve daktuin, met een hoogwaardig ontworpen gebruiksruimte en beplantingsplan;
- De daken bieden huisvesting voor natuurinclusiviteit;
- Goed ontworpen microklimaat op de daken;
- Begroeiing op de daken: kruidige vegetatie en bomen/struiken met substantieel volume draagt bij aan de ecologie en biodiversiteit.
- Het silhouet van de toppen versterkt skyline en draagt bij aan de verblijfskwaliteit;
- Liftopbouwen, dakopbouwen tbv installaties en andere bouwwerken zijn niet toegestaan.



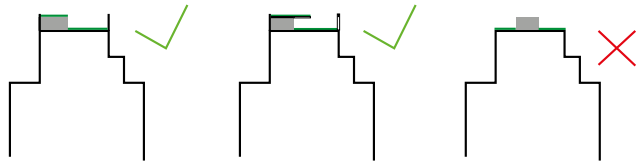
Drie verschillende soorten groendaken.
1. Topdaken (extensief)
2. Zijdaken (extensief)
3. Gebruiksdaken (intensief)



Sociaal: op elk gebouw komt een gemeenschappelijke daktuin die voor alle bewoners toegankelijk is



Vanaf de Euromast is er een aantrekkelijk en samenhangend aanzicht op alle daken



Dakopbouwen voor installaties/trapopgangen etc. worden ontworpen als onderdeel van het gevelconconcept en niet als los te onderscheiden elementen.



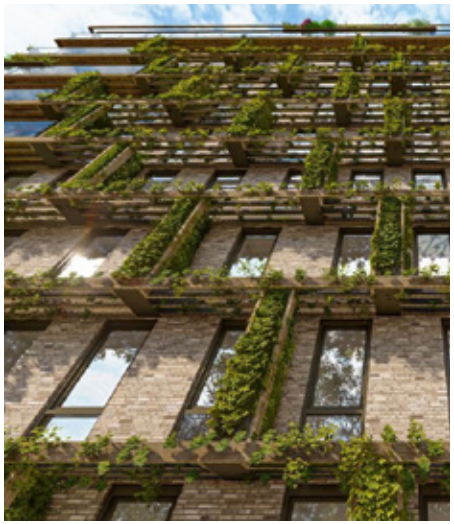
Opbouwen installatiebenodigdheden vormen een dakenlandschap ontworpen als onderdeel van de gebouwen; opbouwen decentraal aan de gevel te plaatsen zodat maximaal gebruiksoppervlak overblijft



Geen losse (installatie-) opbouwen en vrijliggende luchtpijpen op de daken

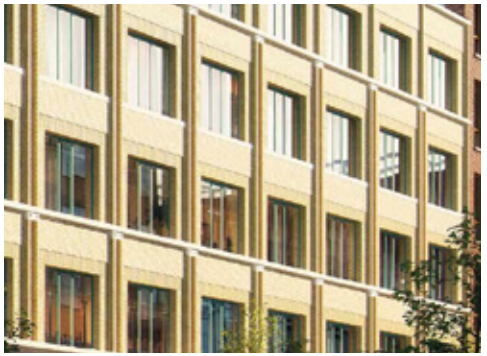











Een basis van lichte zorgvuldig gedetailleerd (bak)steen maakt het ensemble verfijnd, tijdloos en eigentijds. Voorbeelden van steen en mogelijke uitvoeringen met plasticiteit, tectoniek en verfijning

3.3 Materiaal, kleur en detaillering

Materiaal, kleur en detaillering in ParkHaven zijn op elkaar afgestemd om de grote schaal te versterken. Er is veel aandacht voor de detaillering (van de gevels) en de overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte (de plint). Uitgangspunt van de welstandstoets is het behouden en/of versterken van het eigen bepaalde karakter van het ParkHaven ensemble. Materialen en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de groene sfeer van het Park.

Onderbouwing hoofdmaterialisering
De keuze voor een lichte baksteen als hoofdtoon voor de materialisering in deze ontwikkeling is ingegeven door een combinatie van redenen: Het ensemble moet een eigen ‘klankkleur’ krijgen ten opzichte van omringende gebieden en zich tegelijk goed daartoe verhouden. Met de baksteen gebouwen van de Müllerpier, Puntegale en Little C gaat het ensemble in (een afwijkende) baksteen de dialoog aan. De lichte kleur contrasteert prettig met het rijke omringende groen. Ten slotte zou het ParkHaven goed moeten kunnen verouderen en een zekere tijdloze kwaliteit moeten hebben op deze prominente locatie.

Uitgangspunten overall:
- Beeldtaal van de architectuur is terughoudend, verfijnd en tegelijkertijd eigentijds;
- Baksteen materialisering verrijkt met natuursteen, hout en metaal elementen als verbijzonderingen. Houten elementen zijn (voor)behandeld zodat ze goed bestand zijn tegen veroudering en weersinvloeden;
- Kwaliteit en detaillering van de materialen zijn belangrijk. Materialen met vakmanschap verwerken zodanig dat de materiaaleigenschappen goed afleesbaar zijn;
- Dieptewerking en plasticiteit in de gevel (diepe neggen, erkers, luifels);
- Kleurstelling is een overwegend licht en warm bronskleurig (variërend van warm wit tot , crème, beige en lichtgeel), goed kleurend bij kade, park en rivier alsook bij het groen van het Park;
- Kleurstelling is ingetogen en in contrast met de uitgesproken kleur- en vormentaal van de omliggende monumenten.







Specifiek ontworpen elementen (in materiaal, detaillering en groen) verbijzonderen plint, middenbouw en top, en zorgen voor eigenheid in de gebouwen

3.4 Signing en verlichting

Randvoorwaarden rondom signing en verlichting in ParkHaven worden geformuleerd zodra het plan in een verder gevorderd stadium is. Dit zal ter zijner tijd naar het secretariaat van de Welstand gestuurd worden voor goedkeuring.

3.5 Een nieuwe levendige kade voor de stad

De ontwikkeling van ParkHaven anticipeert op de in het Ruimtelijk kader Levendige Rivieroevers geschetste toekomst van de kade. Parkeren wordt van de kade verwijderd en in een voor publiek toegankelijke garage onder de bebouwing ondergebracht. De verbrede kade wordt sterk vergroend met een aantrekkelijke ruimte voor wandelaars en recreatieve fietsers en verblijfsplekken langs de gehele kade. Om de levendigheid te vergroten zet ParkHaven zoveel mogelijk in op uitwisseling tussen de Euromast, de woonbebouwing en het Park en krijgt de kade een groot aantal, goede en uitnodigende oversteken.

Uitgangspunten voor de nieuwe verschijningsvorm van de kade zijn:
- De nieuwe kade sluit qua beeld aan bij de andere kades aan de Nieuwe Maas zoals de Parkkade en Westerkade;
- De kade is recht van vorm, er is geen sprake van een talud;
- De kadewand is donker van kleur;
- De kade wordt afgedekt met een deksloof.

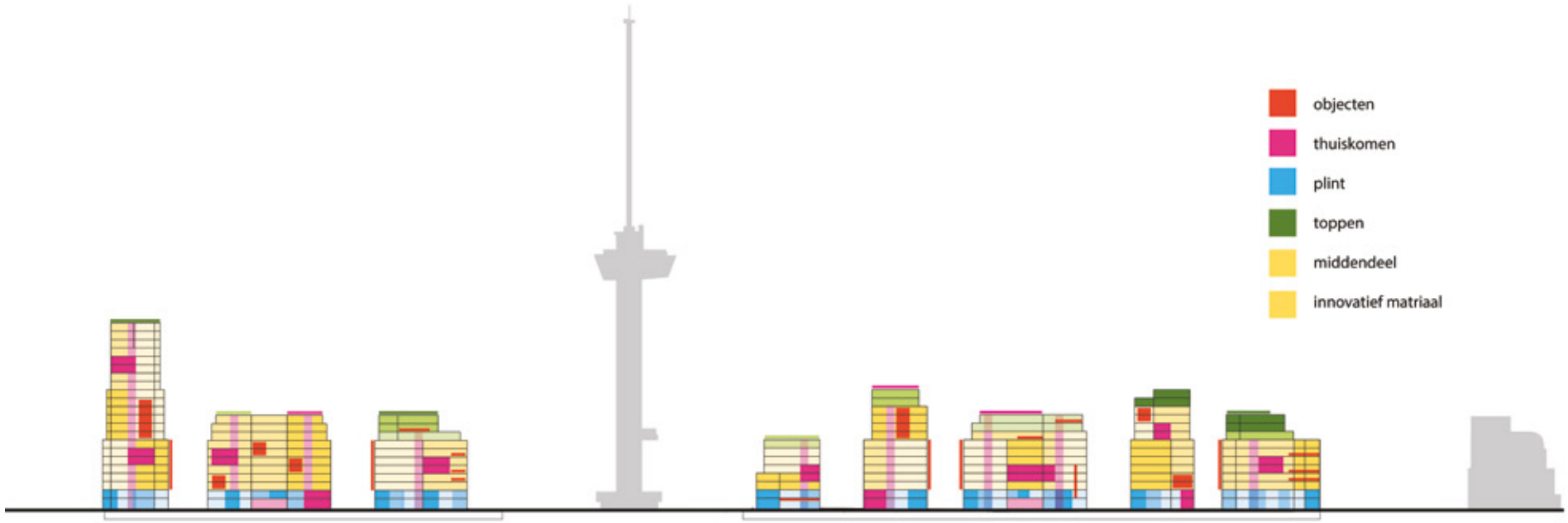


Voorbeeld met de Euromast die landt in een royale ruimte - Het ensemble is primair een verbinding tussen het Park en ParkHaven en snijdt als een vanzelfsprekend en eenduidig vormgegeven element door de groene buitenruimte rondom de Euromast.
Deze inrichting van de openbare ruimte is slechts een illustratie, het ontwerp hiervoor zal in een later stadium gemaakt worden.

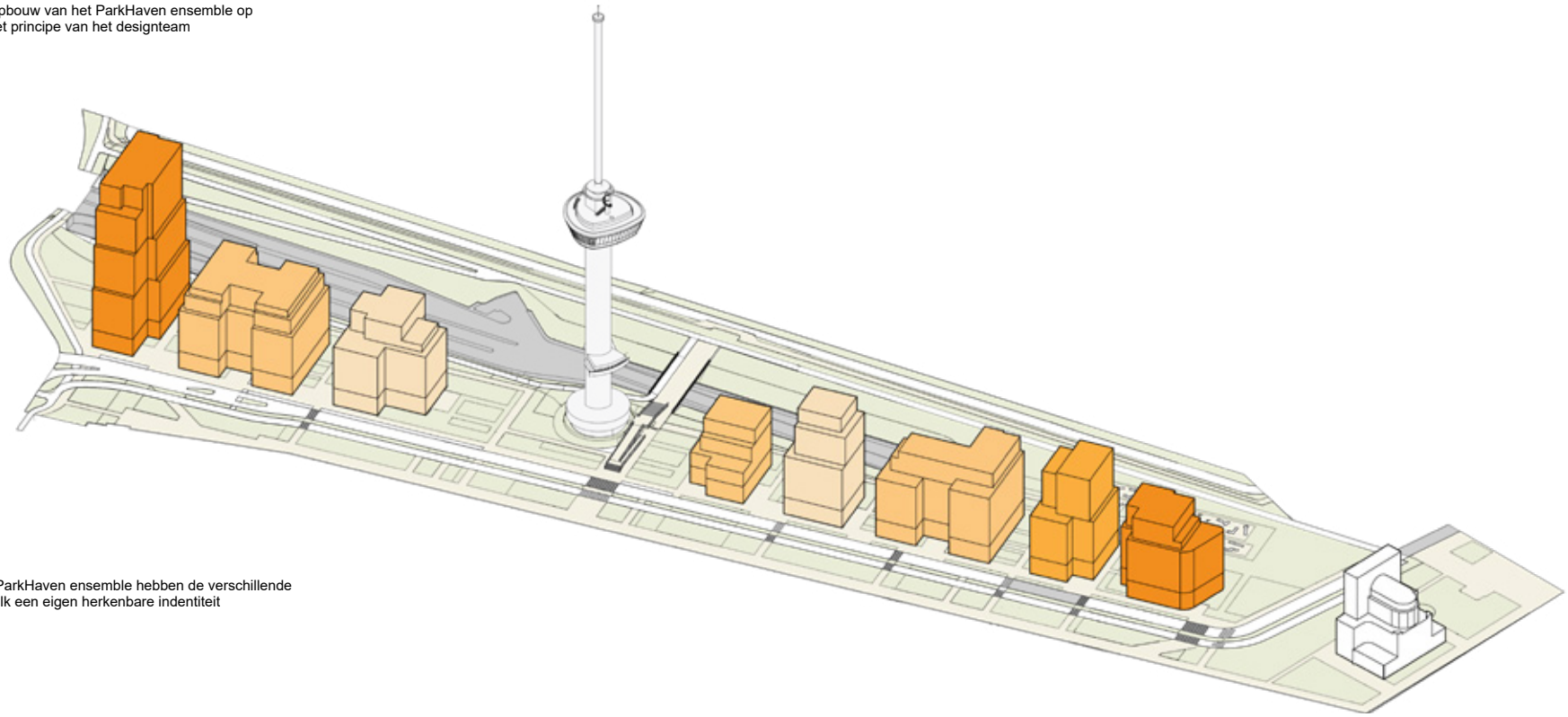
3.6 Verschijningsvorm van de brug over het Maastunneltracé

In het eerder opgestelde masterplan is een eerste verkenning uitgevoerd van hoe een brugverbinding tussen Het Park en de Parkhavenkade op een vanzelfsprekende wijze op een eenduidige manier kan worden uitgevoerd. Denkend vanuit deze verkenning zijn de volgende aspecten van belang:

- De overbrugging is een integraal onderdeel van het ontwerp van de openbare ruimte rondom de Euromast. Hier moet tegelijkertijd aan ontworpen worden om er zowel vanuit esthetisch als functioneel oogpunt eenduidig plan te kunnen realiseren;
- Het ontwerp van de overbrugging is primair gericht op een comfortabele verbinding voor de voetganger tussen Het Park en de Parkhavenkade en secundair op het ontsluiten van de Euromast. De opgang van de Euromast moet als een toevoeging kunnen worden gelezen;
- De verbinding tussen Parkhavenkade en het Park als een los (zwevend) element over de traverse, in samenhang met de zwevende sokkel (onderbouw) van de Euromast;
- De huidige opgang van de Euromast voldoet niet aan de eisen die gesteld worden aan rolstoeltoegankelijkheid, bovendien is de aanlanding van deze opgang 80 cm hoger dan het nieuwe maaiveld. In het ontwerp van de brug zal in afstemming met het ontwerp voor de buitenruimte en met respect voor het monument onderzocht moeten worden hoe de toegankelijkheid voor mensen met een handicap kan worden gerealiseerd. Dit zal plaatsvinden in samenwerking met het RCE en de Euromast;
- Het ontwerp van de brug houdt rekening met de mogelijkheid om de logistieke bevoorrading van de Euromast goed te kunnen uitvoeren.



Suggestie opbouw van het ParkHaven ensemble op basis van het principe van het designteam



Binnen het ParkHaven ensemble hebben de verschillende gebouwen elk een eigen herkenbare indentiteit

Hoofdstuk 4 Designteam

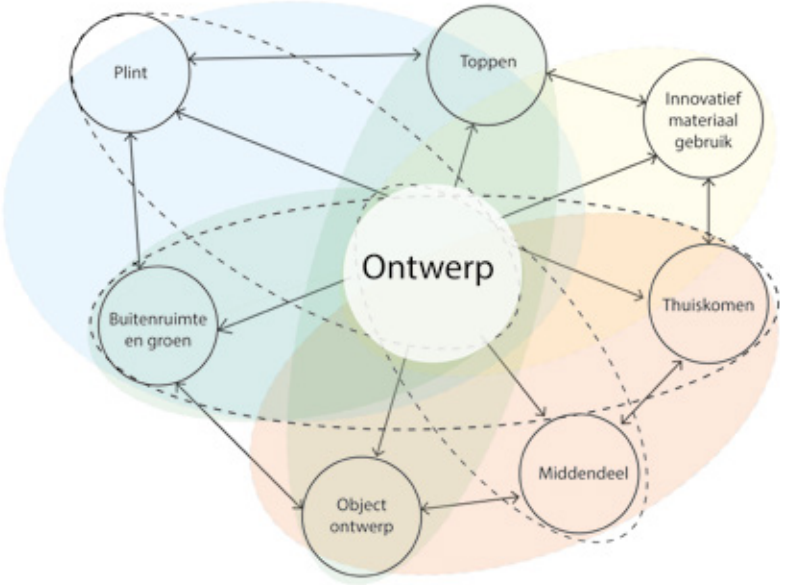
Proces

WELSTANDSPARAGRAAF
PARKHAVEN

4 .1 Een integraal team voor het project

De opgave voor ParkHaven is gestoeld op het realiseren van een rustig maar rijk gedetailleerd ensemble. Binnen dit ensemble is een zekere mate van verschil per gebouw gewenst. De basis aanpak voor de uitstraling is verfijnd en doorwrocht en tegelijkertijd eigentijds en verassend.
Binnen deze context werken wij met een “designteam” waarbij een groep ontwerpers tezamen werkt aan het ensemble van gebouwen en buitenruimte. Ieder lid van het designteam krijgt twee rollen:
1. Wat kun je als ontwerper bijdragen aan een specifiek onderdeel;
2. Wat kun je als ontwerper bijdragen aan het geheel;
Voor de rolverdeling is een structuur opgezet (zie schema). De basis voor de verschillende ontwerpers vormt een structuurontwerp. Aan de hand van het structuurontwerp geven de diverse ontwerpers een reflectie op de opgave en nemen deel aan de uitwerking (van deelaspecten) van het plan. De deelaspecten kunnen bijvoorbeeld zijn: plint, top, specials, thuiskomen, verlichting en openbare ruimte. Deze aspecten zorgen voor de verscheidenheid op het basis ontwerp.

De keuze van de ontwerpers vindt niet alleen plaats op basis van expertise, maar ook op basis van de kwaliteit van samenwerken (‘maatjes’). Hiermee komen we tot de volgende criteria:
- Teamplayer;
- Eigenaarschap;
- Ambachtelijkheid gepaard aan innovatief en vernieuwend design;
- Overwicht in vakmanschap.



Schema designteam ParkHaven

Colofon

Colofon
WELSTANDSPARAGRAAF
PARKHAVEN