STEDENBOUWKUNDIG PLAN SCHIEKADEBLOK

Schiekadeblok Rotterdam [NL]

Presentatie Stedenbouwkundig Plan
Datum 26 oktober 2021
Opdrachtgever Gemeente Rotterdam

KCAP Architects&Planners

STEDENBOUW
KUNDIG PLAN
SCHIEKADEBLOK

Schiekadeblok Rotterdam [NL]

Presentatie Stedenbouwkundig Plan
Datum 26 oktober 2021
Opdrachtgever Gemeente Rotterdam

KCAP Architects&Planners



Inhoudsopgave

1.	Introductie	7
2.	Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok	13
3.	Walk around & fly through	33
4.	Economic index	53
Bijlage 1	Plan for SKB in plans and sections Autoparkeren Fietsparkeren Logistiek	59
Bijlage 2	BKP en deelopgaves Panden Delftsestraat Schieblock en Schieblocktoren Spoorzone Perrontoren & Poortgebouw	79
Bijlage 3	Zon & wind	101



foto: Ossip van Duivenbode

1. INTRODUCTIE

The Sun Marks the Spot.

Vijf uur in de middag. Op de trap in de zon. In de hand, een biertje en de voeten in de Hof. 200 meter hoogte torent boven je uit.

Zo Rotterdam!

Oud en nieuw, rauw en gepolijst, globaal en lokaal staat naast en op elkaar in het Schiekadeblok. In het blok komt de stad samen.

Wederopbouw en activisme gaat hand in hand met nieuwbouw en verdichting.

Altijd wat te doen. De stad loopt door het blok heen. Mensen komen voorbij, fietsend door de Schiestraat, lopend over de Luchtsingel, de gele lijn van Rotterdam Centraal naar Pompenburg, dwars door het blok. Ze blijven hangen, staan stil bij, zijn verwonderd, onder indruk en geïnspireerd.

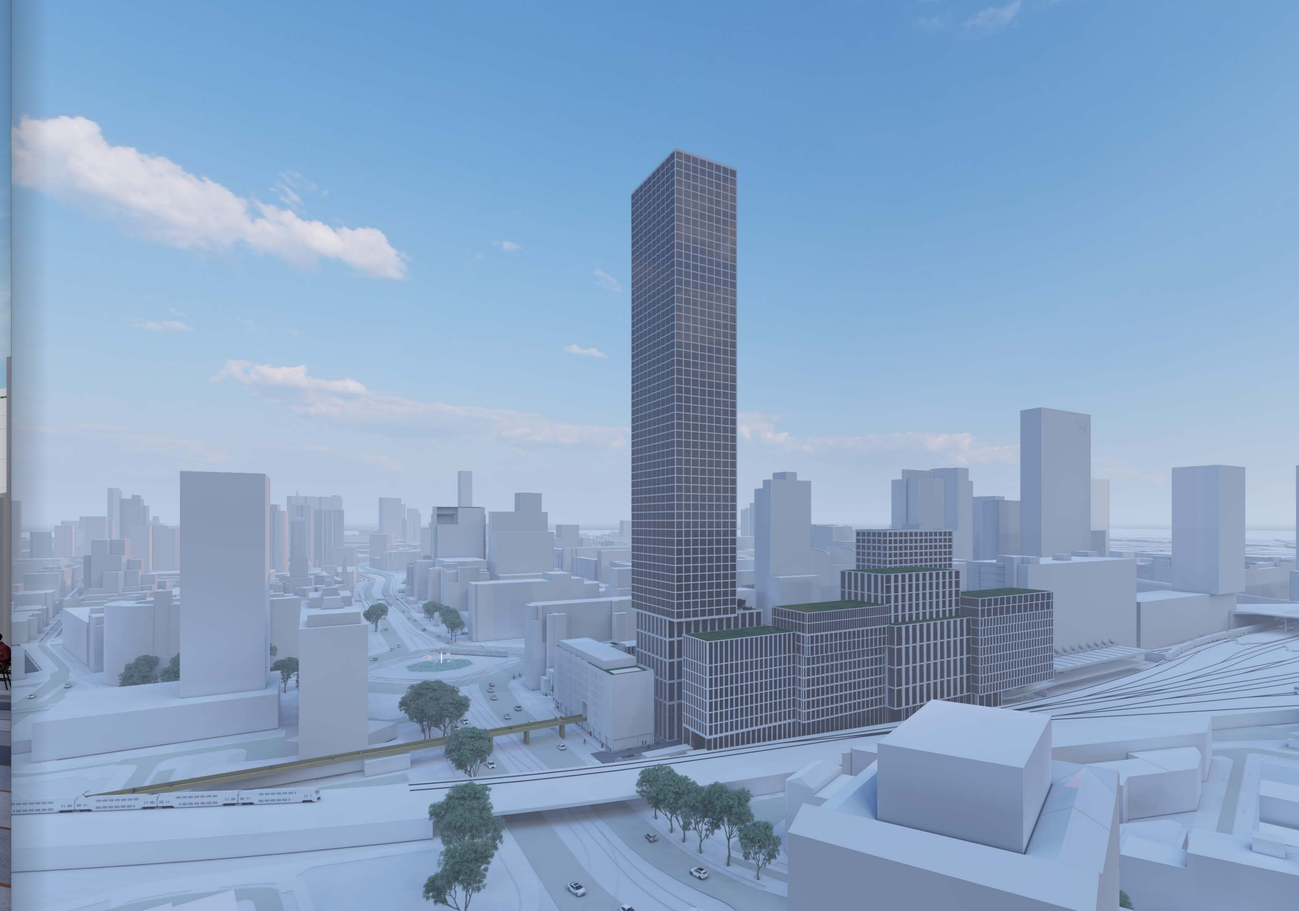


‘THE SUN MARKS THE SPOT’

- QUOTE MUURSCHILDERING SCHIEKADEBLOK

* De renders opgenomen in dit boek zijn ter inspiratie





2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN SCHIEKADEBLOK

Uitwerking van model 2A naar Stedenbouwkundig Plan

De basis van het Stedenbouwkundig Plan voor het Schiekadeblok is de Nota van Uitgangspunten, model 2A, dat op 28 mei 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Stedenbouwkundig Plan is een voorbeelduitwerking. Nieuwbouwplannen moeten voldoen aan nota's zoals het bestemmingsplan, bezonningsregels, hoogbouwvisie, eisen windklimaat etc. Verder heeft deze stedenbouwkundige opzet onder andere de volgende uitgangspunten:

- Bestaand en nieuw vormen samen één groot blok rondom een centraal hof.
- Maximaal handhaven en transformeren bestaande panden en het bieden van ontwikkelingsruimte voor het ecosysteem van de gebruikers.
- De Hof wordt een nieuwe ontmoetingsplaats in de stad met ruimte voor horeca en bescheiden events.
- De Luchtsingel wordt behouden en structureel ingepast en komt met een 35 meter brede loungetrap mooi aan de Hof te staan.
- De Schiestraat krijgt betekenis als stadstraat.
- In de Spoorzone krijgt nieuwbouw voor kantoorruimte hun adres, met onder de kantoren een royale plint met commerciële ruimtes.
- Twee torens met overwegend wonen, verdichten het blok verder en markeren het Schiekadeblok in de stad.
- Totale nieuwbouwontwikkeling omvat tussen 110.000 en 140.000 m2 bvo.

Het Stedenbouwkundig Plan is een uitwerking van model 2A, maar kent een andere detaillering en bevat enkele wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet. Daarnaast zijn enkele optimalisaties doorgevoerd (vanuit een wind- en bezonningsonderzoek dat heeft plaatsgevonden in de periode tot heden).

Daarin zitten de grootste verschillen met model 2A. We hebben de ruimte genomen om de nieuwbouw qua maat en schaal veel sterker te betrekken op de bestaande bebouwing. Niet het inpassen van vooraf bepaalde gebouwen, maar binnen een denkwijze van 'weder-wederopbouw' de nieuwbouw uit te werken in het verlengde van de bestaande bebouwing qua volume, opbouw en architectonische verschijning. Dit werkt positief voor de samenhang en vergroot de identiteit van het blok in stad.

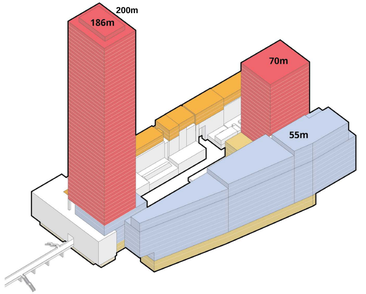
De belangrijkste verschillen met model 2A:
- De massaliteit van de nieuwbouw rondom de Hof is teruggebracht, waardoor de Hof meer 'ruimte' en 'lucht' krijgt.
- De Schiestraat die niet wordt overbouwd met drie meter uitkragende kantoorbebouwing. De straat krijgt meer 'entreekwaliteit' door bebouwing aan weerszijden aan het begin van de straat.
- De nieuwbouw in de Spoorzone bestaat uit een verticaal georganiseerd ensemble van vier volumes die veel minder horizontaal, zwaar en drukkend aanwezig zijn in vergelijking met model 2A. Zowel de Schiestraat als de spoorzijde krijgt een aantrekkelijk, licht en verticaal geparceleerd stadsbeeld. De opbouw van de volumes van de Spoorzone 'verlaagt' zich naar het westen en geeft zo ruimte voor zon in de namiddag/avond in de Hof.
- De positie van de Schieblocktoren stond in Model 2A deels in het Schieblock, waardoor een deel van het Schieblock moest worden gesloopt en met de constructie van de toren teruggebouwd moest worden. De huidige Schieblocktoren staat 5 meter los van het Schieblock. De intentie is het bestaande Schieblock en haar ecosysteem te behouden. Aanleiding voor gedeeltelijke sloop en vernieuwing binnen het oorspronkelijke volume kan liggen in noodzakelijke ingrepen in relatie tot de nieuwbouw(werkzaamheden) van de Schieblocktoren. Wonen start vanaf 18 meter hoogte bij de Perrontoren en pas op 27 meter bij de Schieblocktoren, waardoor er (voldoende) afstand is tot het stadsleven en de events en horeca.
- Verschijning van de torens zijn minder vierkant, maar schijfvormig. Naast betere stedenbouwkundige inpassing en ruimte werking is deze vorm van hoogbouw meer typisch voor het Schiekadeblok dat hierdoor sprekend in het silhouet van de stad verschijnt.
- Onder de Spoorzone, Schiestraat en de Hof ligt de parkeerkelder op -1 en -2. In een 1,5m grondpakket kunnen kabels en leidingen lopen en kunnen grote bomen met hun voeten in de volle grond staan. Daarnaast ook een ruimtereservering in de parkeerkelder voor een sleuf voor het riool dat dieper ligt.

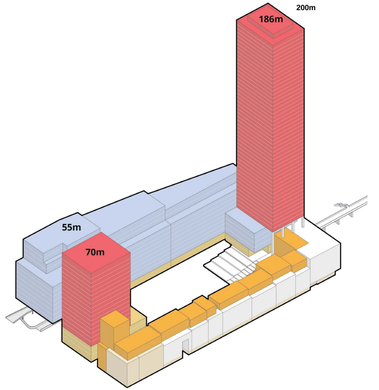
Het Stedenbouwkundig Plan voor het totale Schiekadeblok omvat een nieuw stuk intensief bebouwde stad met nieuwbouw en hoogbouw naast een wederopbouw ensemble. Met grote contrasten in schaal en maat en tussen oud en nieuw. Een belangrijke identiteit is de combinatie van nieuwe kantoren en woningen met het rauwe karakter en programma van de wederopbouwpanden aan de Delftsestraat. De Hof vormt het verbindende gebied.

Vier kernwaarden voor het Stedenbouwkundig Plan van het Schiekadeblok
- Driedimensionaal pandenblok: stapeling van volumes naast en op elkaar
- Actief aan binnen en buitenzijde
- Rauw en stoer
- Wederopbouw

Het Schiekadeblok wordt een levendig stuk stad. Het is een groot blok, dat zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde actief en levendig is. Met ruimte voor bescheiden events en horeca. Dit wordt geborgd door de mix van wonen en werken. Het ontwerp van de openbare ruimte, en dan met name de Hof, zal inhoud moeten geven aan creëren van condities voor horeca en events.

Het Schiekadeblok blijft rauw en stoer. De wederopbouw architectuur spreekt tot de verbeelding door haar systeem, optimisme, overmaat, de bijzondere dimensies, brute stapeling van volumes, aansprekende grids, het ruige randje en bijzonder gebruik. Anders doen wordt aangemoedigd; extraverte daktuinen, extra verdiepingshoogte, extra diepe gebouwen, sprekende vides, doeltreffende geleding van massa rond openbare ruimtes zoals de Luchtsingel. Stoer komt niet alleen tot uitdrukking in de gebouwen, maar ook in de openbare ruimte, waarin ruimte is voor onconventionele elementen zoals de Luchtsingel, ruiger groen, maar ook in de wijze waarop kunst (bv muurschilderingen) onderdeel kan blijven van het blok.

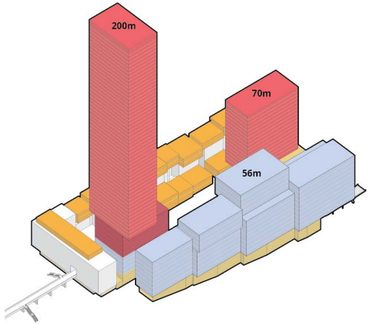


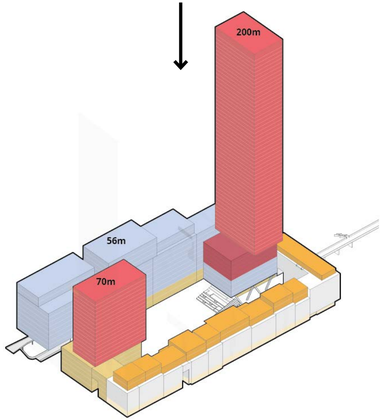


model 2A

Wonen = 68.500 m2
Kantoor = 56.500 m2
Voorzieningen = 4.000 m2

Totaal = 129.000 m2
exclusief autoparkeren en fietsparkeren, inclusief bestaand, inclusief buitenruimtes





model Stedenbouwkundig Plan

Wonen = 60.475 m2
Kantoor = 41.120 m2
Voorzieningen = 9.173 m2
Fietsparkeren = 2.193 m2

Totaal = 112.961 m2
exclusief autoparkeren, inclusief fietsparkeren, exclusief bestaand, exclusief buitenruimtes

Vanzelfsprekend WOW: Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok

Vanzelfsprekend WOW
Het Schiekadeblok wordt een blok van naast elkaar en op elkaar geschakelde volumes, soms hoog of heel hoog. Variatie in breedte en hoogte en de wijze van stapelen zorgt voor een divers én iconografisch beeld. Met grote contrasten in schaal en maat en tussen oud en nieuw. Het blok is actief en publiek aan de binnen- én buitenzijde. De wederopbouw in stedenbouw en bebouwing en de wijze waarop het blok de afgelopen tien jaar de smaakmaker van Rotterdam was, zal ook in de toekomst een belangrijk onderdeel van de identiteit vormen.

Het Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok is een plan dat gericht is een blok te laten ontstaan door een optelsom van initiatieven. Binnen een raamwerk van openbare ruimte geeft dit Stedenbouwkundig Plan een goede basis, waarop kavels met bouwenveloppen kunnen worden uitgegeven.

Al het bestaande is van waarde
Dit Stedenbouwkundig Plan voor het Schiekadeblok zet in op het vervolmaken van een 3D gemengd-stedelijk stadsblok. Vervolmaken, want het Schiekadeblok is er al. Door de huidige gebruikers ook wel District East genoemd. Afgelopen tien jaar ontstond hier het nieuwe Rotterdam. Inmiddels een ecosysteem waar vele initiatieven als het Schieblock, de Luchtsingel, Annabel, de Daktuin, Biergarten zich ontplooiden naar volwassen entiteiten. Door de rauwe 'looks and feels' en het alternatieve aanbod ontwikkelde het Schiekadeblok zich tot een échte smaakmaker van Rotterdam.

Het is een gebied waar Rotterdammers trots op zijn. Het trekt mensen van dichtbij en veraf. Het is een toeristische trekpleister en regelmatig zien we er televisie cameraploegen rondlopen en tegelijkertijd doet het bedrijven en bewoners weer geloven in het centrum. Erkenning van de waarde van District East, het behoud van de energie van het 'ecosysteem' en dit ten dienste stellen aan het hoger doel om grotere bedrijven aan te trekken is een (misschien wel het) belangrijk(ste) uitgangspunt voor de planvorming van het Schiekadeblok.

Het blok staat in principe al goed in de stad. Met een mooie wand van panden aan een steeds mooiere en levendigere Delftsestraat en een op zich ook prima Delftseplein en Schiekade. Ook kent het blok een laag van verfijning en raffinement met spannende stegen en doorgangen, publieke groene daken, een trap als trefpunt en bovenal de unieke Luchtsingel. Het 'stedenbouwkundig ensemble' bestaande uit Schieblock en de panden aan de Delftsestraat heeft een bijzondere structuur die zich nu nog steeds leent voor uiteenlopende vormen van gebruik.

Geen radicale make-over
Het nieuwe Schiekadeblok vraagt niet om een radicale 'make over'. Sterker nog dit is contra-productief in het ontwikkelen van de gewenste gelaagde en duurzame stedelijkheid. Het appeal van het nieuwe Schiekadeblok zit in het productief samen laten komen van interessante 'uitersten', zoals oud met nieuw, lokaal met globaal, rauw en ongepolijst met chic en classy. Van gebruikers met veel ideeën en weinig geld tot gebruikers met veel meer geld maar veel minder ideeën. Deze menging van uitersten creeert intensiteit en kruisbestuiving.

Openbaar interieur
Bijzonder aan het Schiekadeblok is het openbaar interieur. In het blok gaat dichtheid en diversiteit, nieuw en bestaand hand in hand met openheid, groen en ruimtes voor recreatie en vermaak. Het blok komt met drie buitenzijdes in de straten van de stad te staan en met één zijde in het spoortalud.

Maar het blok zal vooral beleefd worden vanuit het interieur. Het interieur wordt gevormd door drie dragers, de Luchtsingel, de Delftse Hof en de Schiestraat. Door deze op elkaar te betrekken ontstaat een structurerend raamwerk van openbare ruimtes voor het interieur van het blok. De hof creert een groene verblijf- en eventplaats in het blok, de Luchtsingel en de Schiestraat zorgen ervoor dat de stad 'binnen komt' en 'door het blok heen loopt'. Binnen dit raamwerk wordt bestaande en nieuwe bebouwing ruimtelijk ingepast en krijgen duidelijke adressen in het geheel.

De Schiestraat wordt een 12 meter brede groene, levendige stadstraat binnen het Schiekadeblok. Het huidige binnengebied (de Delftse Hof) wordt een 'urban park'. Als hart van het Schiekadeblok biedt het groen en recreatie voor bewoners, gebruikers en bezoekers. De Luchtsingel wordt ingepast en uitgebreid onder een nieuw poortgebouw en met een ruim 35 meter breed lui oplopend trappenplein. De Luchtsingel wordt verlengd en vormt zo een 6 meter brede 'yellow line', een structurele voetgangersroute die door het Schiekadeblok heen het station verbindt met Pompenburg en verder.

De bestaande steeg, aangevuld met extra verbinding tussen Delftsestraat en de Hof verrijken de interne ruimte structuur en maken het stevig in de stad staand blok poreus en toegankelijk.

Delftse Hof, place to be.
Luchtsingel en Schiestraat vormen een dubbele as in de lengte richting van het blok. Met de Hof in het midden en twee hoogbouwaccenten aan de uiteinden ontstaat een centrale 'ladder' die werkt als ruimtelijke en programmatische ruggeraat van het blok. De ladder is een samenhangend 'urban design' de Luchtsingel, de entrees van en naar het blok, de verblijfsruimte van de Hof en de Schiestraat wordt gecombineerd met twee hoogbouwaccenten.

De Hof wordt een 'Central Park' in het klein. Een groene stedelijke ruimte voor Rotterdam van ruim 45 bij 80 meter voor spontaniteit, cultuur en stedelijke interactie. Inrichting combineert groen met RAUW; Rotterdams, Anti establishement, Urban en met een grote Wow-factor.

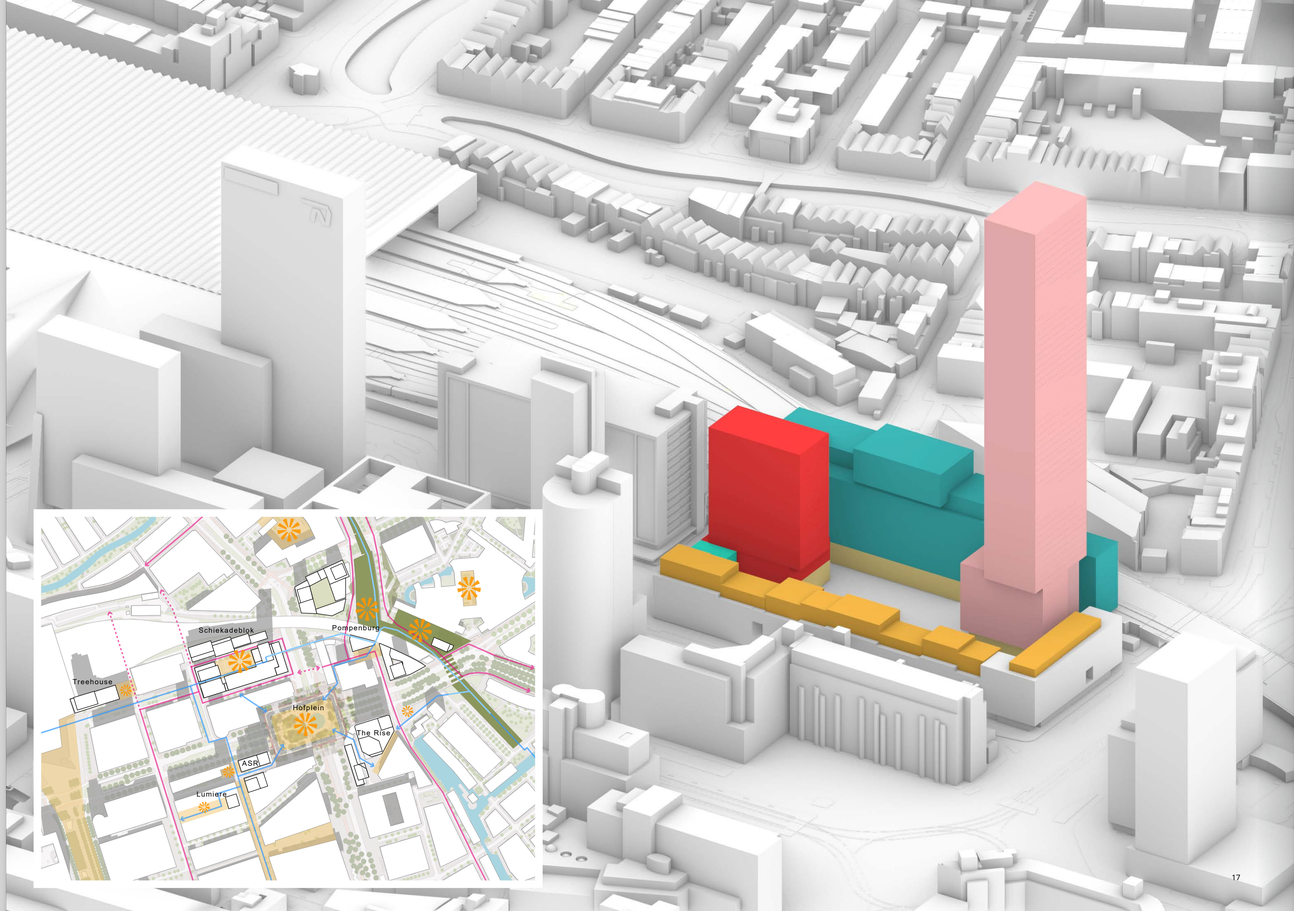
Wat de Hof echt uniek maakt is een 35 meter brede reeks van trappen die werkt als langzaam oplopende lounge tribune. Op dit landschap van trappen kun je zitten, hangen, luieren, kijken en drinken (als vanouds). Dit is waar 'the sun marks the spot'. De trappen maken deel uit van de Luchtsingel en verbinden de Hof met het Schieblock en de nieuwe Schieblocktoren.

Een heel Schiekadeblok
Het bestaande blok bestaat slechts voor de helft. Het blok wordt afgemaakt, het bestaande halve blok wordt doorontwikkeld tot een echt en heel Schiekadeblok. Het uitgangspunt is een divers maar leesbaar samenhangend blok met vierwanden en een publiek interieur waar de stad in samenkomt. Met kwaliteit op alle niveaus - in het stadsleven, op ooghoogte, in stedelijke ruimtes, in architectuur van geheel, ensembles en individuele gebouwen, in materiaalkeuze en de processen die leiden tot stedelijke verdichting en vernieuwing.

Het aanvullende deel, de nieuwbouw staat niet op zich zelf maar is geinspireerd door het wederopbouw DNA van de plek en de directe omgeving. Zo zijn ritmes en kavelbreedtes van de nieuwbouw veelheden van de typische 4 meter. Komt de volume opbouw (plint, body top) van de Delftsestraat terug aan de Schiestraat en sluit hoogte van de nieuwbouw aan bij de hoogte van het Hiltonhotel en het Groothandelsgebouw. We maken dus geen nieuw Schiekadeblok maar een Schiekadeblok 2.0.

Doorontwikkelen bestaande panden
Het 'stedenbouwkundig ensemble' bestaande uit Schieblock en de panden aan de Delftsestraat heeft een bijzondere structuur die zich nu nog steeds leent voor uiteenlopende vormen van gebruik. Het plan vertrekt vanuit maximaal behoud van dit ensemble en hun gebruikers. Dit wordt gekoppeld aan ruimte voor doorontwikkeling en ontplooiing. Om zo mogelijkheden van doorgroei en ontwikkeling van het eco-systeem te bieden. De intentie is het bestaande Schieblock en haar ecosysteem te behouden. Aanleiding voor gedeeltelijke sloop en vernieuwing binnen het oorspronkelijke volume kan liggen in noodzakelijke ingrepen in relatie tot de nieuwbouw(werkzaamheden) van de Schieblocktoren.

De Delftsestraat wordt geactiveerd door verbeteren van de programmering en de uitsraling van de plint. Maar idealiter ook door minder parkeerplaatsten en een bredere stoep. De panden zelf moeten stuk voor stuk worden opgeknapt. Per pand (of gecombineerd) liggen er opgaves om de interne ontsluiting, bruikbaarheid, geluidsisolatie en energieprestatie van de panden te verbeteren. De panden krijgen uitbreidingsruimte door enkele extra lagen op het dak, terugliggend van de Delftsestraat. Aan de binnenzijde van het blok, de hof- of achterzijde van de panden, worden de panden uitgebreid met ruim 9 meter hoge achterhuizen. Ieder pand krijgt op deze wijze ook een entree en adres aan de 'yellow line' en de Hof.



Ontwikkelen nieuwe panden
De Spoorzone wordt ingevuld door een ensemble van 4 panden. De 4 panden varieren in breedte en worden individueel uitgewerkt binnen een overkoepelende compositie van verschillende volumes naast en op elkaar gestapeld. Hierin zijn onder meer parcellering, volume en silhouet vrij precies vastgelegd. Dit ensemble van 4 gebouwen staat levendig en attractief aan de Schiestraat en de Hof maar is ook fraai van opzet en beeld aan het spoor. Het hoogteverloop geeft de wand een mooie silhouet dat sterk bijdraagt aan de ruimtewerking maar ook de bezonning van de hof. Zo wordt er een mooie oostwest diagnoaal gespannen die tegelijkertijd de zon op de trap aan de Hof laat schijnen tijdens borreltijd in de zomermaanden.

In dit ensemble krijgen de panden een 9 meter hoge plint, een body vanaf 9 tot 37,8 meter en vervolgens een top. Op 37,8 meter, de zgn Hiltonhoogte wordt de bebouwing 4 meter teruggelegd. Het meest westelijke gebouw wordt voor een deel boven ‘de wokkel’ gebouwd.

Zowel aan de noordzijde van de Schiestraat, als aan de zuidzijde, daar waar de Schiestraat het blok in en uit gaat, komt bebouwing. Beide hebben een 9 meter hoge plint met entrees en commerciele functies. Hierdoor ontstaan twee echte duidelijke goed gedefinieerde blokentrees. Op deze twee plekken is er een over een lengte van ruim 40 (west) en 50 meter (oost) een echte straat te ervaren, met aan weerszijden bebouwing, adressen en levendigheid. Terwijl in het midden de Schiestraat over een lengte van ruim 80 meter alleen aan de noordzijde bebouwd is, aan zuidzijde gaat de straat op in de Hof van ruim 3000 m2 oppervlak.

De meest westelijke nieuwbouw is de vervanging (of transformatie) van het huidige Perrongebouw. Het gebouw heeft een footprint van 41 x 28 met 9 meter hoge plint voor een culturele hal achtige programmering met daarboven 3 verdieping voor co-working of eventueel hotel. De hoogte sluit aan bij de bestaande panden van Delftsestraat en Delftseplein. Op dit gebouw komt een schijfvormig woongebouw tot 70 meter hoogte. Deze woonschijf is maximaal naar het zuiden geplaatst om om de eerder genoemde ‘oostwest diagonaal’ en de ‘zomeravond bezonning’ te maximaliseren.
Aan de oostzijde staat een schijfvormig gebouw van een circa 40 meter lang, 20 meter diep en 37,8 meter hoog. Het is een zelfstandig gebouw en staat aan de Schietstraat. Het staat circa 5 meter los van het Schieblock en kan dus los van Schieblock worden gerealiseerd. De intentie is het bestaande Schieblock en haar ecosysteem te behouden. Aanleiding voor gedeeltelijke sloop en vernieuwing binnen het oorspronkelijke volume kan liggen in noodzakelijke ingrepen in relatie tot de nieuwbouw(werkzaamheden) van de Schieblocktoren.

De schijf is 20 meter diep en laat nog 15 meter ruimte bestaan totdat de achterhuizen starten. Hierdoor wordt het Schieblock niet weggebouwd en blijft voldoende ruimte over om de zicht relatie tussen het Schieblock aan de Hof te behouden.

De Luchtsingel start met een 35 meter brede trap die doorgaat als podium. De schijf staat met zijn kopse kant deels in de trap. Het Schieblock komt aan de Hofzijde aan het podium te staan. Dit podium sluit precies aan op de hoogte van de opening in het gebouw voor de Luchtsingel. Door een mooie doorloop van circa 5 meter breed en 8 meter hoog uit de schijf te sparen kan ook de Luchtsingel in zijn oorspronkelijk trace worden behouden. De ruimtes onder het podium worden onder meer gebruikt voor fiestenstallingen en een nachtuitgang voor de Annabel.

De eerste 9 meter zijn voor entrees en horeca en vanaf 9 meter wordt er gewerkt. Dit werken kan zelfstandig maar interessanter is het om dit werkprogramma te zien als een uitbreiding van het werken in het Schieblock. Dit betekent dat er transparante verbindingen gemaakt kunnen worden om de 5 meter tussen Schieblock en deze schijf te overbruggen en zo ontstaan een ‘scale up’ van het Schieblock.

Schiekadeblok in de skyline
Het blok wordt verdicht met twee woontorens, de Schieblocktoren (200 meter) en de Perrontoren (70 meter. Beide torens krijgen vorm als een ‘gebouw op een gebouw’.

De Perrontoren bestaat uit twee gebouwen die op elkaar gestapeld samen een complex vormen. Totale hoogte van de Perrontoren is 70 meter. De onderbouw (pand A of nieuwe Perrongebouw) is een nieuwe smaakmaker voor cultuur in Rotterdam, met culturele producties, horeca en co-working en ondersteund ook open air events in de Hof. Het bovenste pand (pand B) is voor wonen. Het bovenste deel is zo geplaatst dat, gezien vanuit het station richting Luchtsingel, het volume boven de Luchtsingel opdoemd. Aan de Schiestraatzijde wijkt het gebouw flink terug en opent zo het blok waardoor ruimte en namiddag zon het blok binnen komt.

De Schieblocktoren bestaat uit twee panden die verdraaid ten opzichte van elkaar worden gestapeld. Het onderste pand bestaat uit kantoren en wonen net boven de hoogte van het Schieblock en de bovenste pand is geheel voor wonen. Deze eenvoudige stapeling en rotatie van twee schijven produceert een toren die even simpel is als slim, stoer en schitterend.

Slim Stoer en Schitterend
Slim omdat deze toren volledig los staat van het Schieblock en het Schieblock dus in principe kan worden behouden. Slim omdat eenvoudig wordt voldaan aan de maximale schaduweisen van de Provenierswijk. Slim ook omdat de woningen weg gedraaid zijn van het geluid van het spoor. Slim omdat een minimaal aantal woningen een noordorientatie krijgt. Slim omdat het wonen pas begint op 41 meter hoogte, dus relatief ver verwijderd van geluid van de feestelijkheden in de Hof en het verkeer op de Schiekade. Slim dat op deze wijze heel vanzelfsprekend een gemengde toren onstaat: werk en voorzieningen in de schijf aan de straat en wonen in de andere schijf. Kernen en circualtie vallen heel vanzelfsprekend op hun plek.

Stoer vanwege een simpel en krachtig volume met een ruimtelijke identiteit die past bij het Schiekadeblok. Een ruimtelijke identiteit die verder gaat met het beste van Maaskant cs en tegelijkertijd zo van deze tijd is.
Schitterend hoe deze toren met een typisch silhouet zich heel mooi op verschillende wijzes laat zien in de stad, bijvoorbeeld slank vanaf de Coolsingel en de Schiekade. Het is adembenemend hoe de toren domineert bovenaan het brede landschap van trappen en tegelijkertijd verder toegang geeft aan het Schieblock en de Luchtsingel. Op de trap is het motto ‘the sun marks the spot’.

Milieus in het nieuwe Schiekadeblok

Wonen in twee torens . Wonen vanaf 18 en 27 meter, hierdoor kan in en aan de levendige Hof worden gedronken.

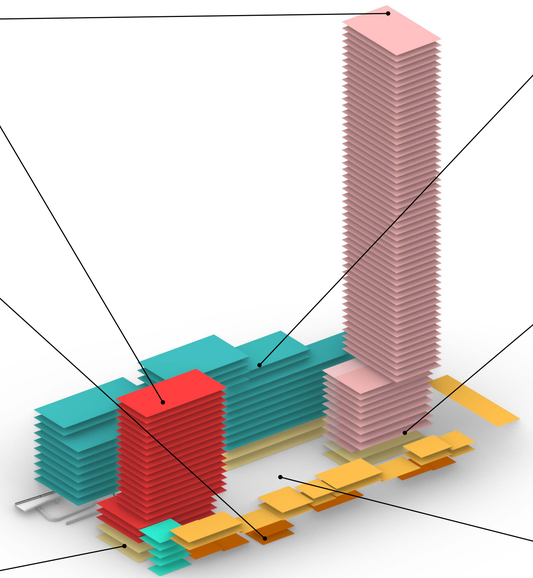
The Lucies

Diverse Co working, Coffeelabs, Yoghurtbars, Yogastudio’s, galleries, boetiekhotels, ontmoetingsruimtes in de plinten van de nieuwbouw en de nieuwbouw zelf, en in of op de bestaande panden aan de Delftsestraat en de achterhuizen aan Hof en Luchtsingel.

CoCoYoYo

Gebouw van voor culturele producties en events (denk aan KINO, CODARTS of een Museum gateway) direct zichtbaar vanuit het station en met een grote te openen gevel (over volledige plinthoogte voor concerten, performances, voorstellingen etc.) aan de Hof; activate!

Activate!



HQHQ

Schiestraat voor de chique HQ’s! Streetwise / spotted from de trains. Stedelijk ingepast boven royale plinten met entree lobby’s, co working, voorzieningen en coffee and more. Op Hiltonhoogte een grote publiek toegankelijke reeks daktuinen.

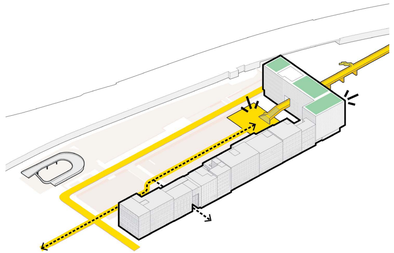
Schieblock PLUS

Extended Schieblock, deels nieuw en deels oud voor bestaande community and scale ups als uitbreiding van het Schieblock.

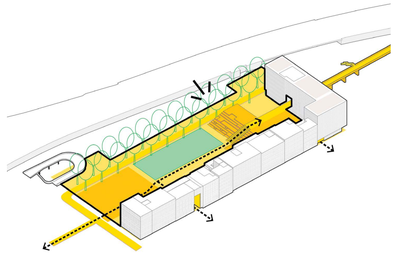
The sun marks the spot

Last but not least, het binnenhof met de grote gele trap, de identiteitsdrager voor het Schiekadeblok, levendig en geanimeerd. Voor events in een alternatieve ruige context die altijd verrast, leuk en goed is. Er is gegarandeerd zon, ook tijdens het happy hour van 1700 tot 2000 in de zomermaanden.

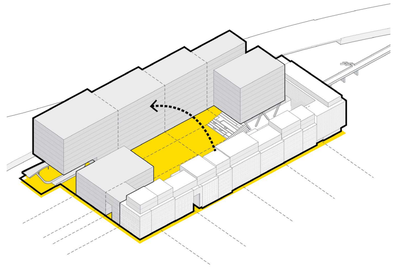
Opbouw Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok



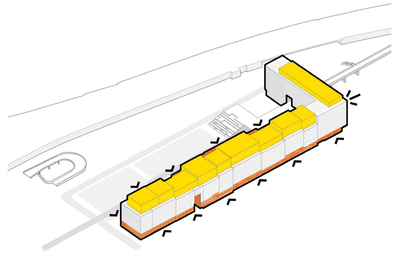
1 Al het bestaande is van waarde
Het nieuwe Schiekadeblok krijgt vorm binnen een raamwerk waarin behoud van de bepalende bestaande ruimtes en gebouwen de basis vormt. De Luchtsingel en Schietsraat als structurele routes én het stedenbouwkundig ensemble Schieblock en Delftsestraat én hun gebruikers is het uitgangspunt.



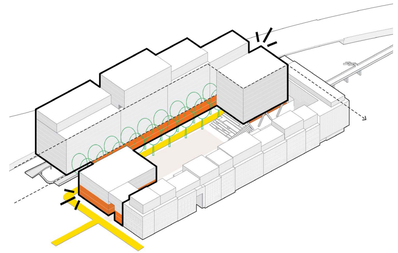
2 Maximaliseren van een publiek interieur
Bijzonder aan het Schiekadeblok is het openbaar interieur. Het interieur wordt gevormd door drie dragers, de Luchtsingel, de Delftse Hof en de Schiestraat. Met de Hof in het midden en twee hoogbouwaccenten aan de uiteinden, ontstaat een centrale 'ladder' die werkt als ruimtelijke en programmatische ruggeraat van het blok. Deze drie ruimten zijn een belangrijke drager voor de identiteit van het Schiekadeblok.



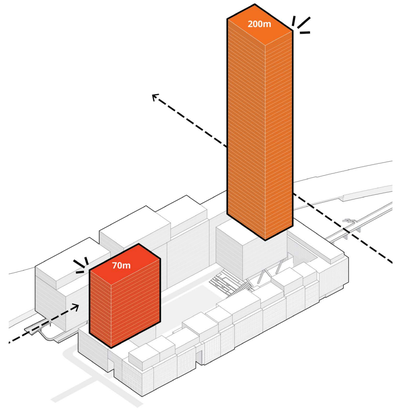
3 Een heel Schiekadeblok
Het bestaande halve blok wordt doorontwikkeld en afgemaakt tot een echt en heel Schiekadeblok. Het aanvullende deel, de nieuwbouw staat niet op zich zelf maar is geinspireerd door het wederopbouw dna van de plek en de directe omgeving. Zo zijn ritmes en kavelbreedte van de nieuwbouw veelheden van de typische 4 meter. Komt de volume opbouw (plint, body top) van Delftsestraat terug aan de Schiestraat en sluit hoogte van de nieuwbouw aan bij de hoogte van het Hiltonhotel en het Groothandelsgebouw.



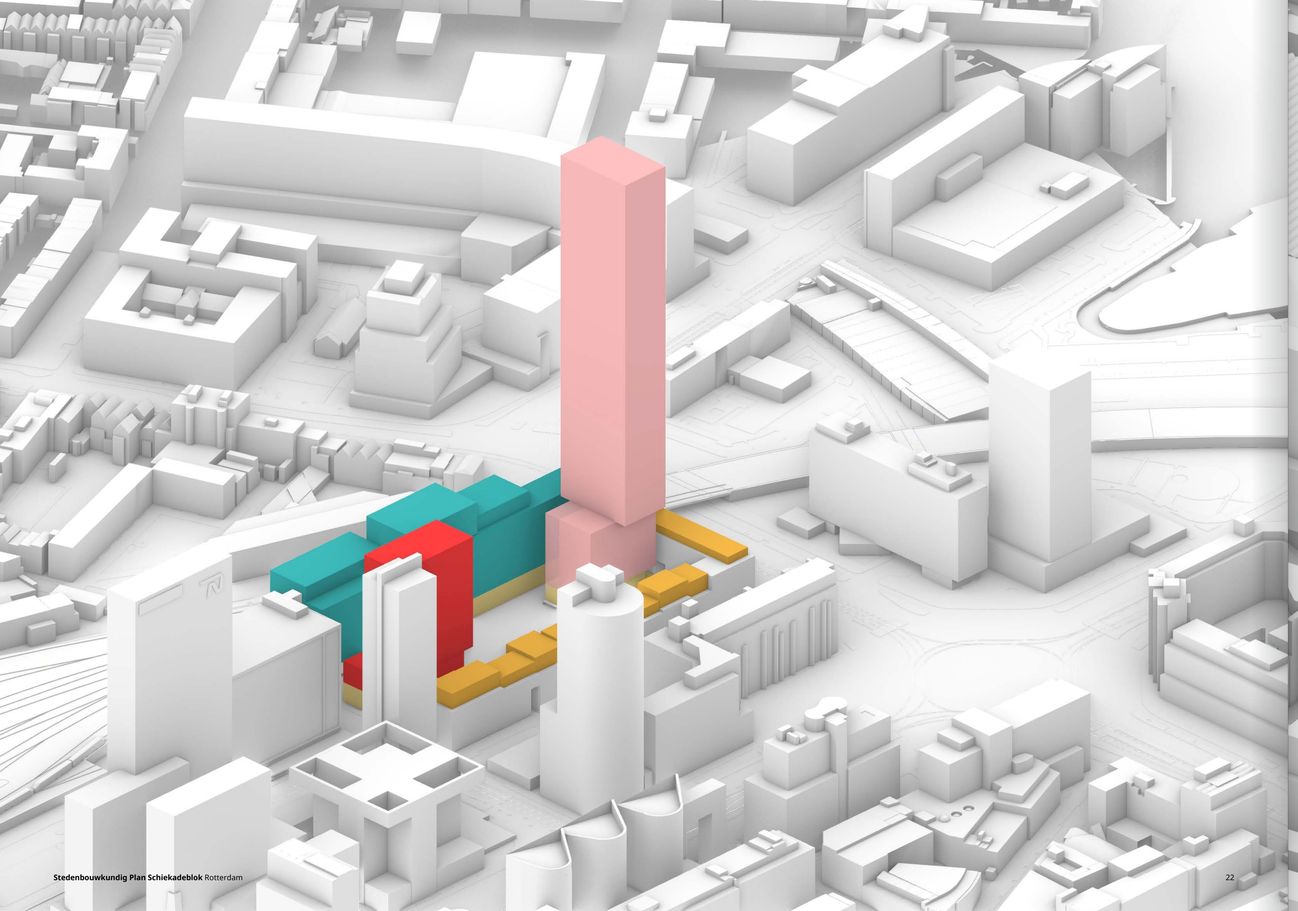
4 Doorontwikkelen bestaande panden
Behoud van het 'stedenbouwkundig ensemble' bestaande uit Schieblock en de panden aan de Delftsestraat en hun gebruikers is uitgangspunt en wordt gekoppeld aan ruimte voor doorontwikkeling en ontplooiing.
De Delftsestraat wordt geactiveerd door verbeteren van de programmering en de uitsraling van de plint. De panden krijgen uitbreidingsruimte door enkele extra lagen op het dak en aan de binnenzijde van het blok.

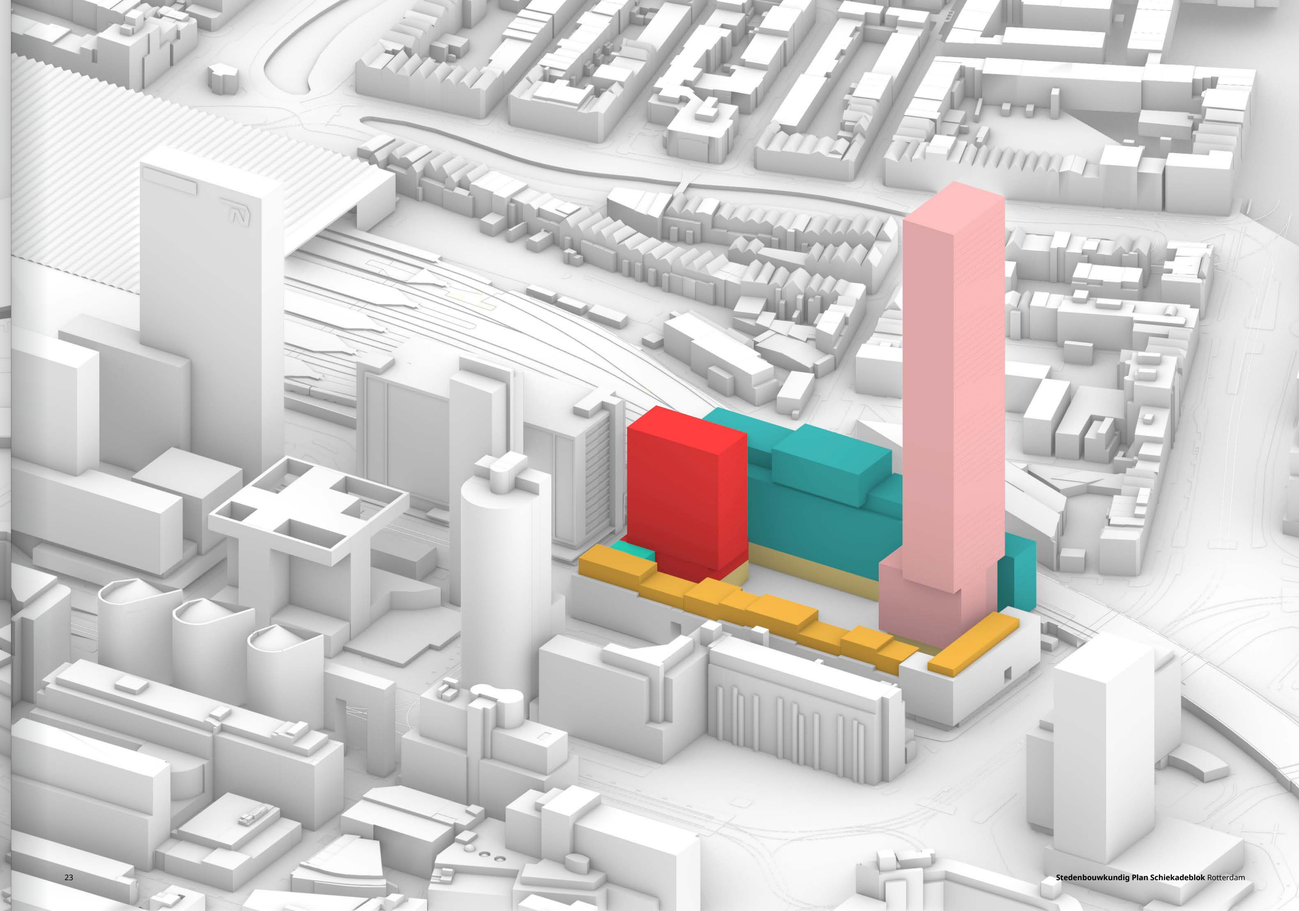


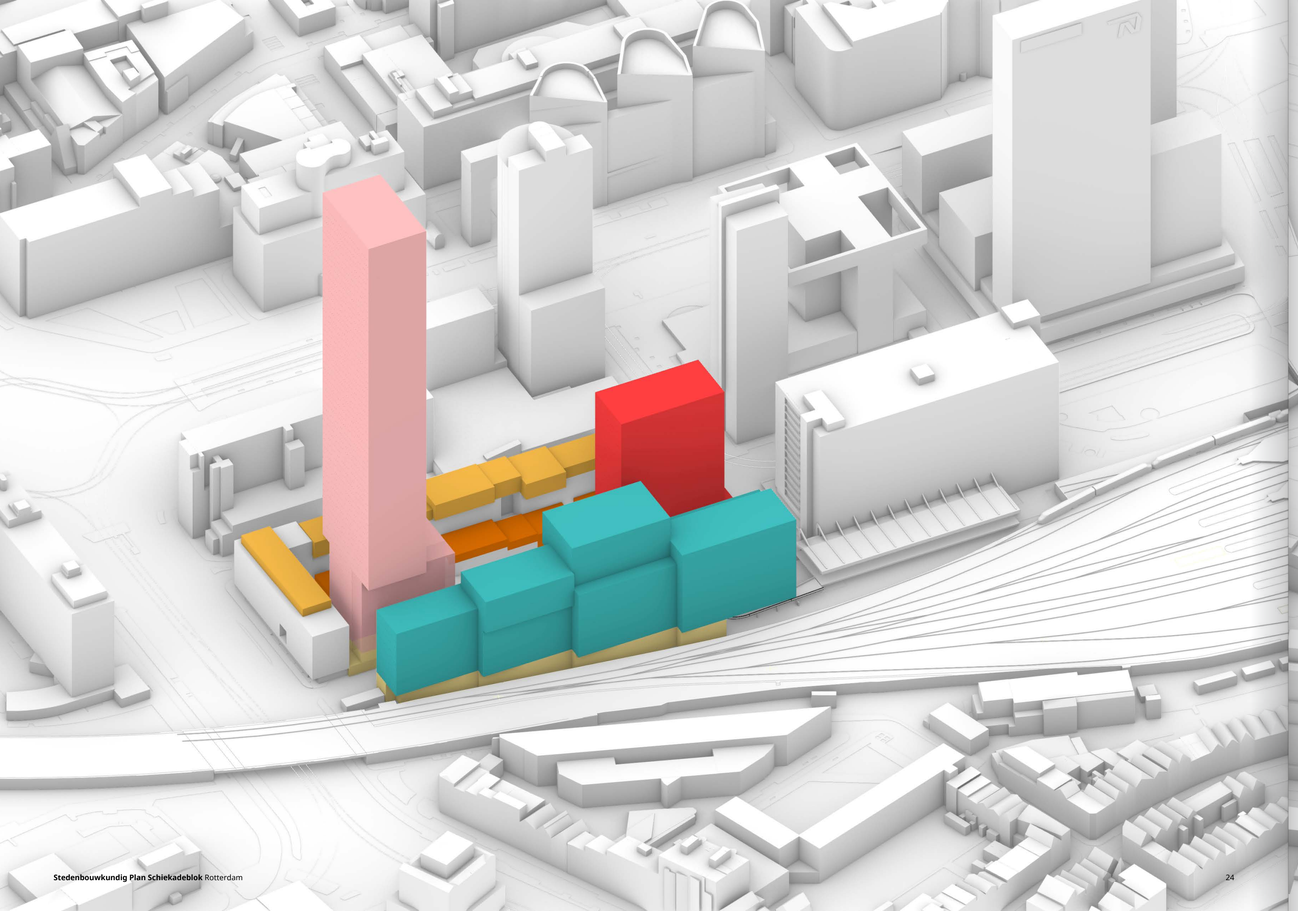
5 Ontwikkelen nieuw panden
De Spoorzone wordt ingevuld door een ensemble van 4 panden. In dit ensemble krijgen de panden een 9 meter hoge plint met entrees aan de Schiestraat. Ook aan de zuidzijde, daar waar de Schiestraat het blok in en uit gaat, komt bebouwing. Beide hebben een 9 meter hoge plint met entrees en commerciele functies. Hierdoor ontstaan twee echte duidelijke goed gedefinieerde blokentrees. Terwijl in het midden de Schiestraat over een lengte van ruim 80 meter alleen aan de noordzijde bebouwd is, aan zuidzijde gaat de straat op in de Hof van ruim 3000 m2 oppervlak.



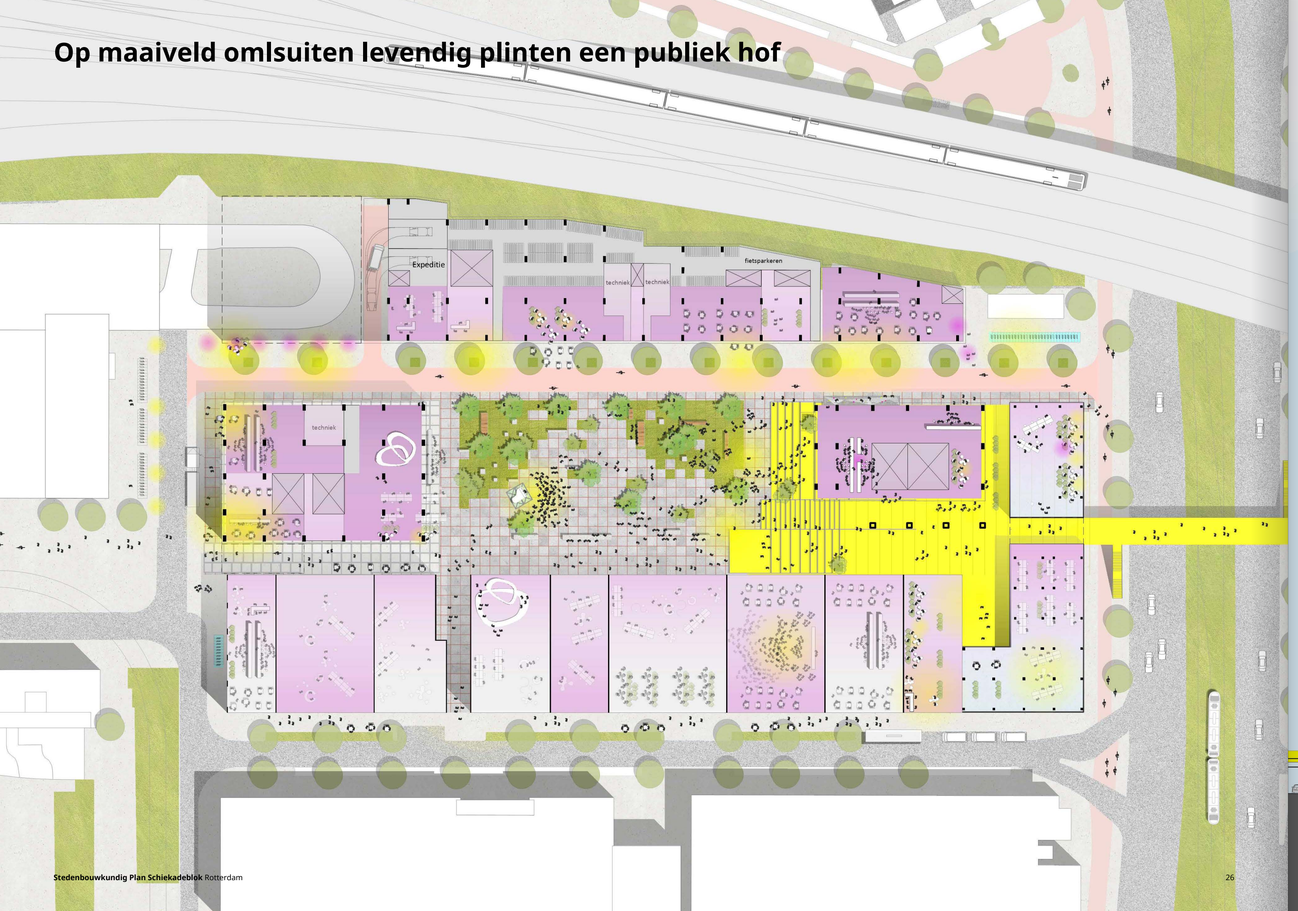
6 Schiekadeblok en de skyline
Het blok wordt verdicht met twee woontorens, de Schieblocktoren (200 meter) en de Perrontoren (70 meter. De Perrontoren bestaat uit twee gebouwen die op elkaar gestapeld samen een complex vormen. De Schieblocktoren bestaat uit twee panden die verdraaid ten opzichte van elkaar worden gestapeld.

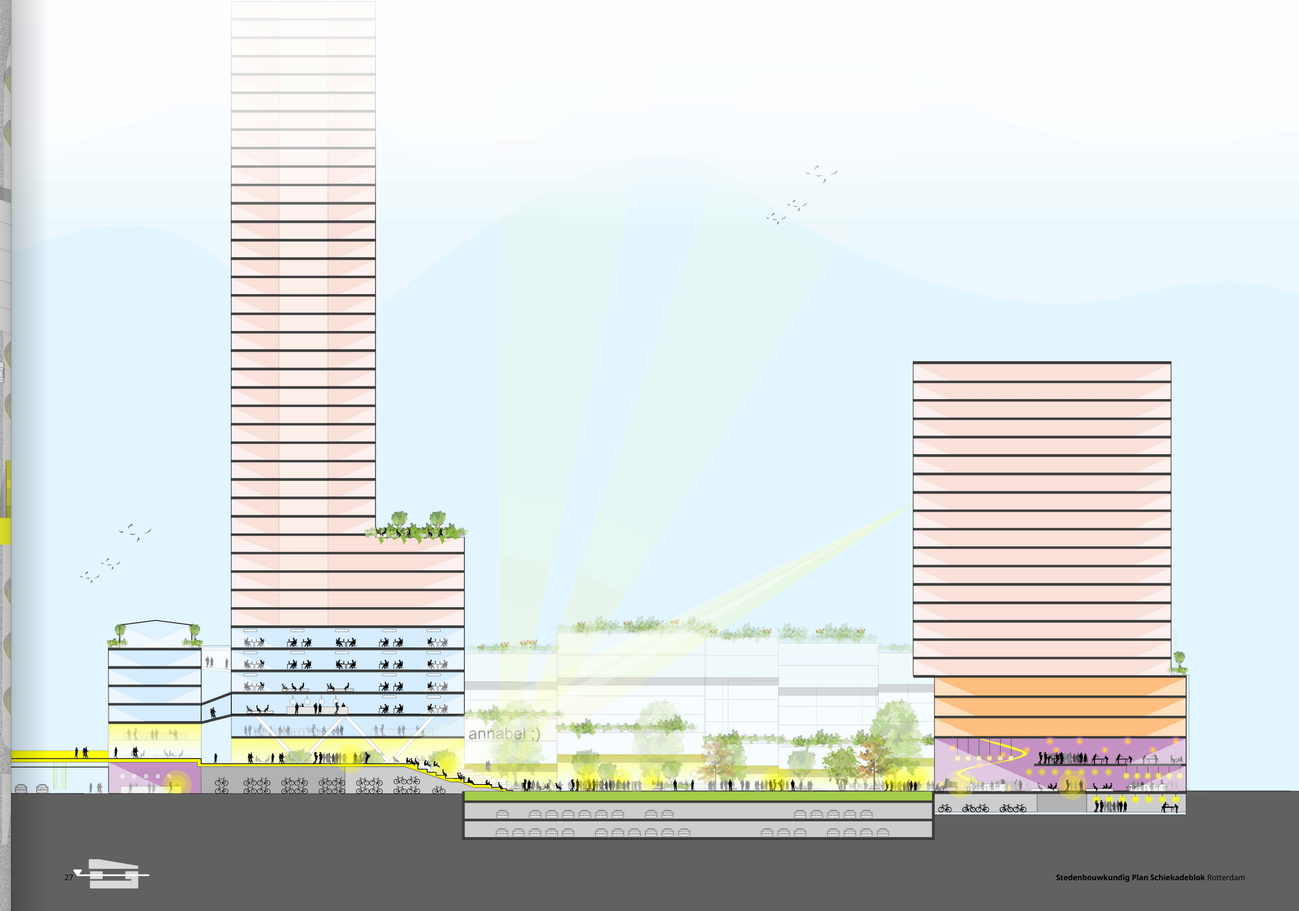






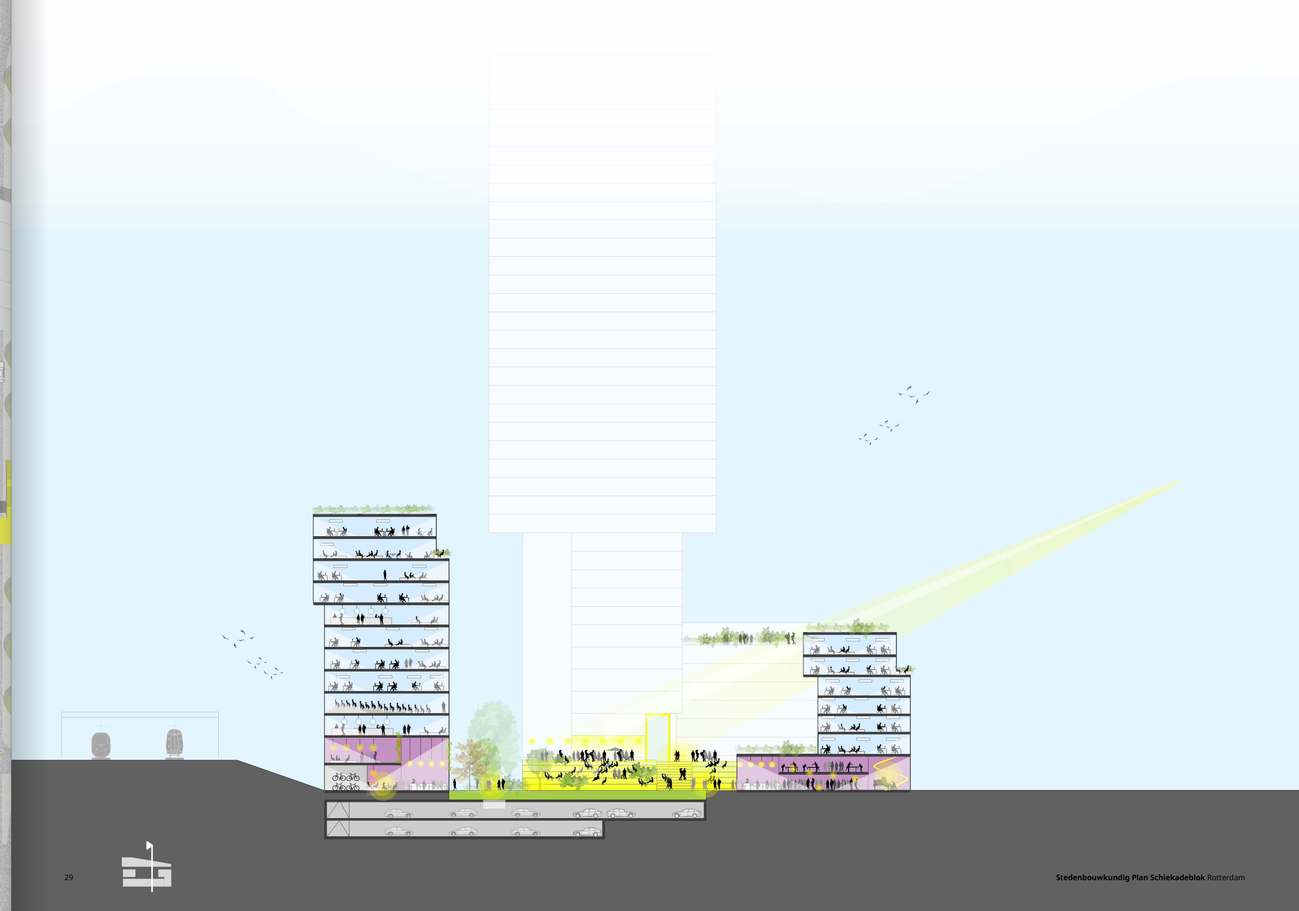
Op maaiveld omlsuiten levendig plinten een publiek hof



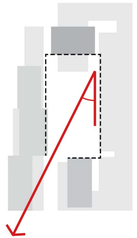


Daken worden groen en vormen een 3D landschap op hoogte

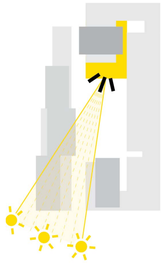




Features Stedenbouwkundig Plan Schiekedeblok



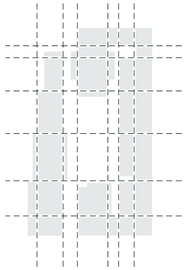
Ruimte!



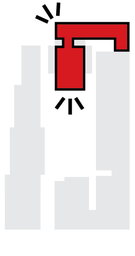
Plek onder de zon



Welkom!



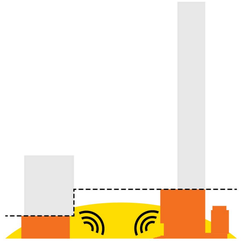
Wederwederopbouw



Schieblok scale-up



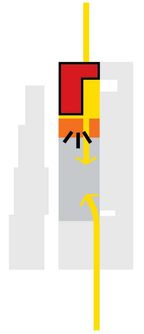
Activate!



Club SKB



Wokkel = in



I love SKB



Actief SKB



Groen SKB

3. WALK AROUND & FLY THROUGH

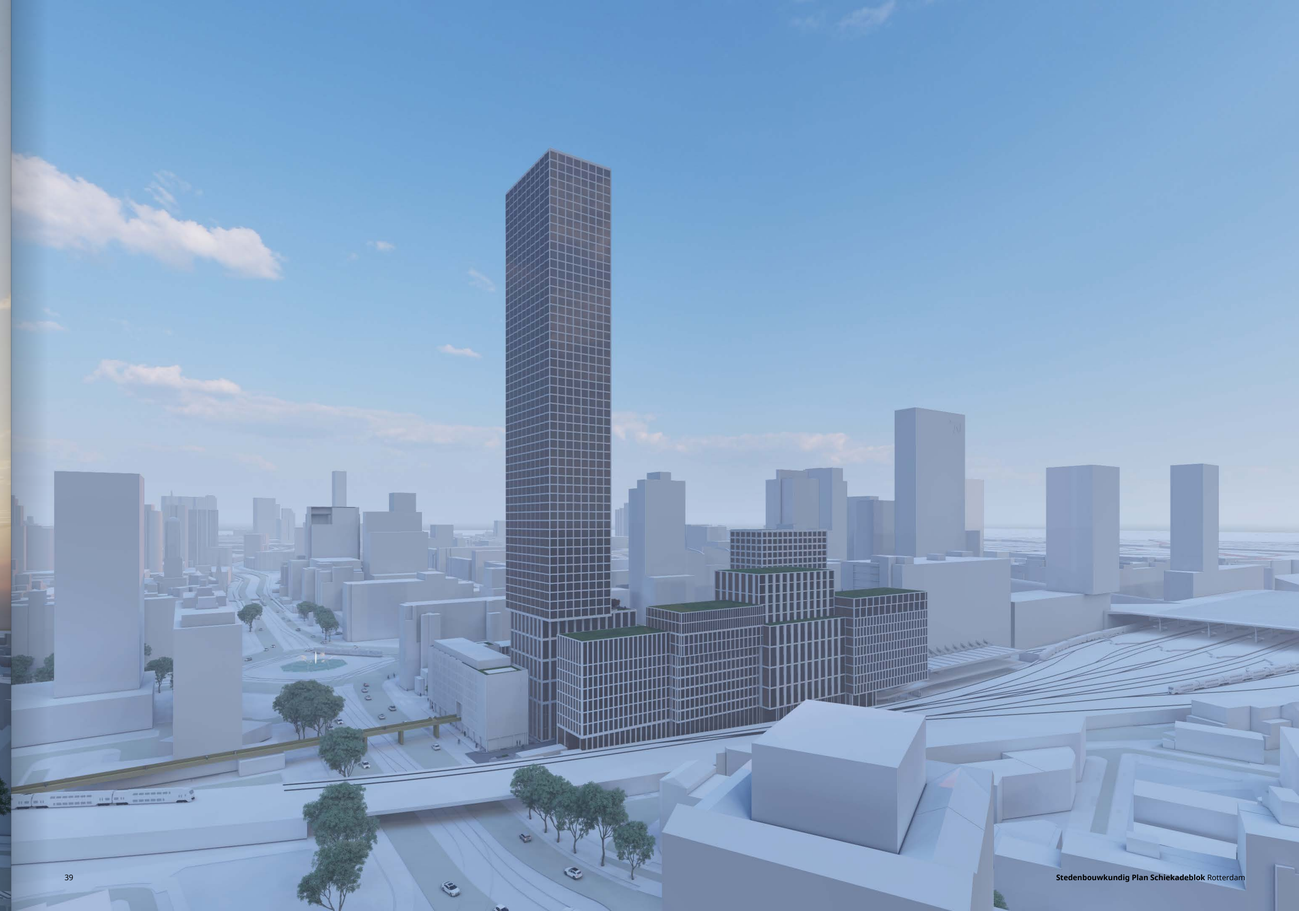




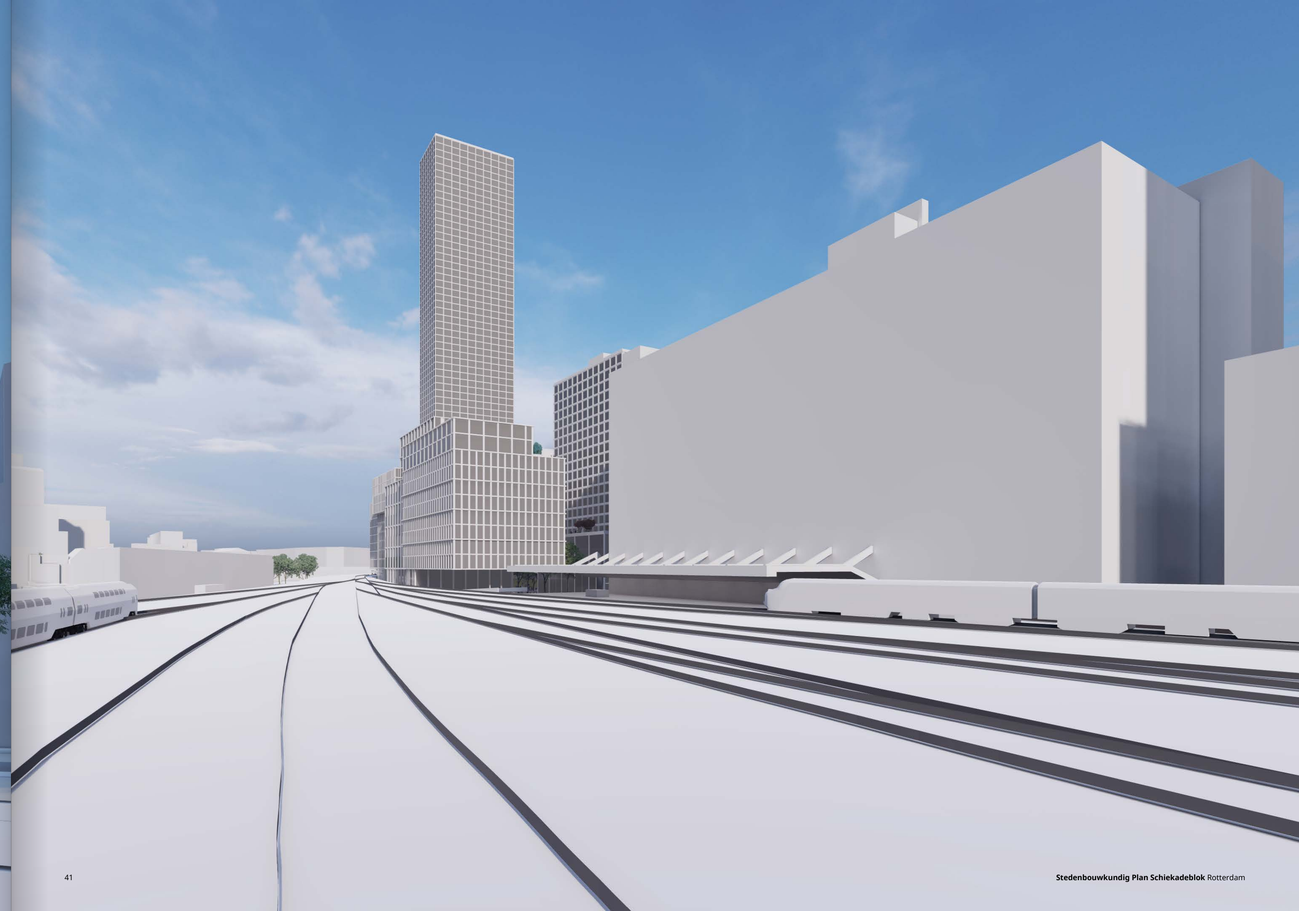




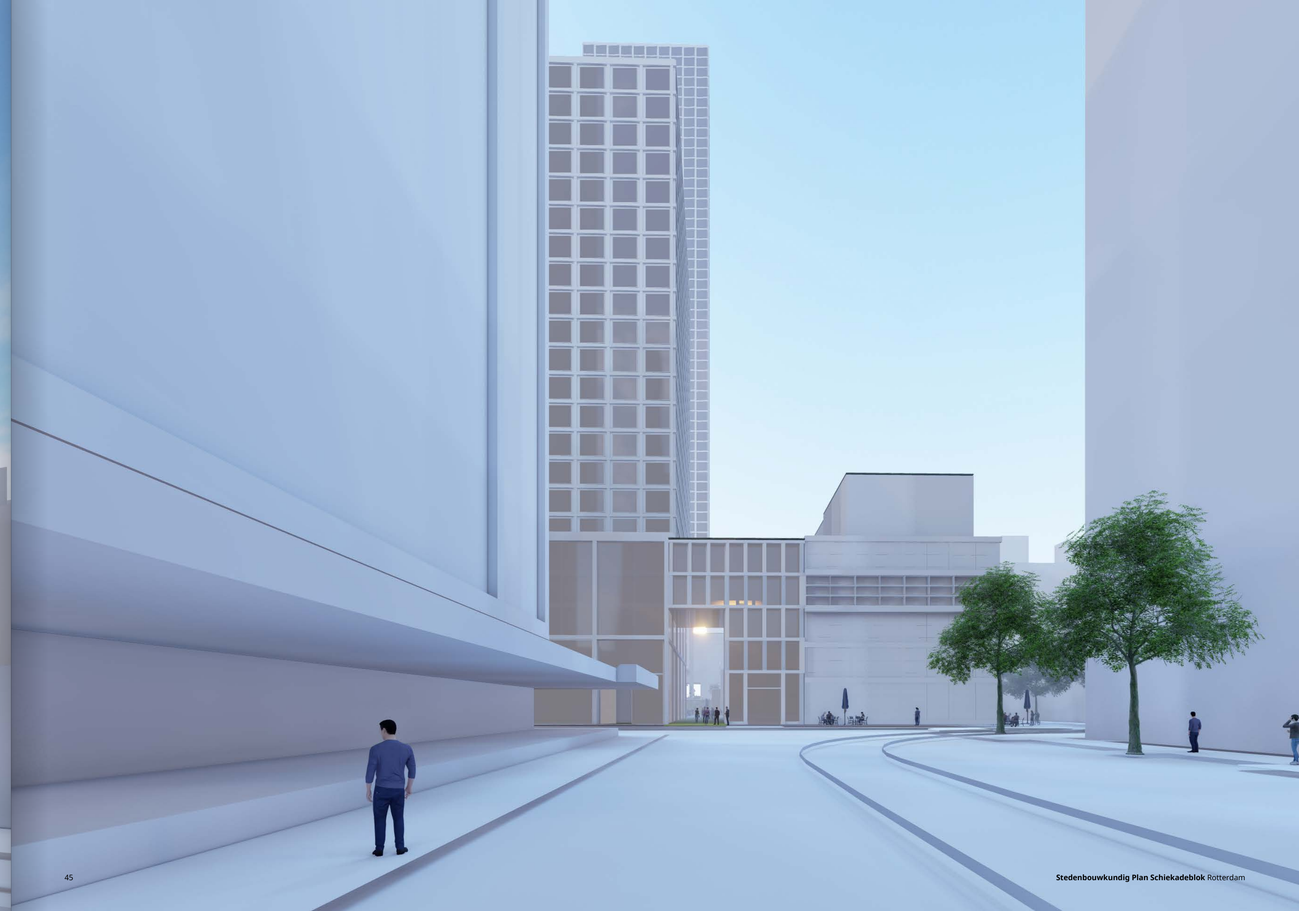


















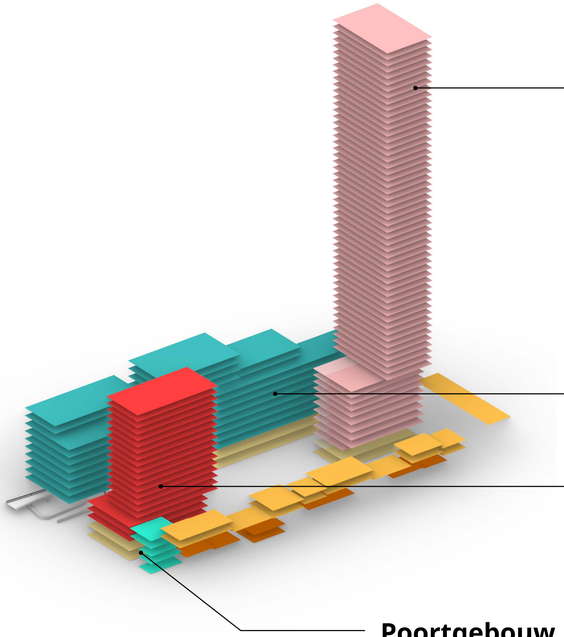






4. ECONOMIC INDEX

Programma Schiekadeblok



Schieblocktoren
50.495 m2

Spoorzone
40.961 m2

Perrontoren
20.598 m2

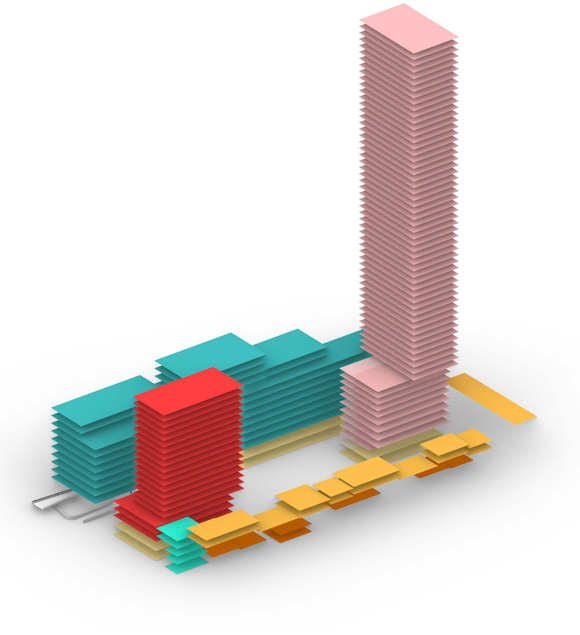
Poortgebouw
907 m2

Totaal: 112.961 m2

Excl. optopping en verdichting achterkant Delftsestraat
Excl. parkeren
Excl. bvo gebouwgebonden buitenruimte

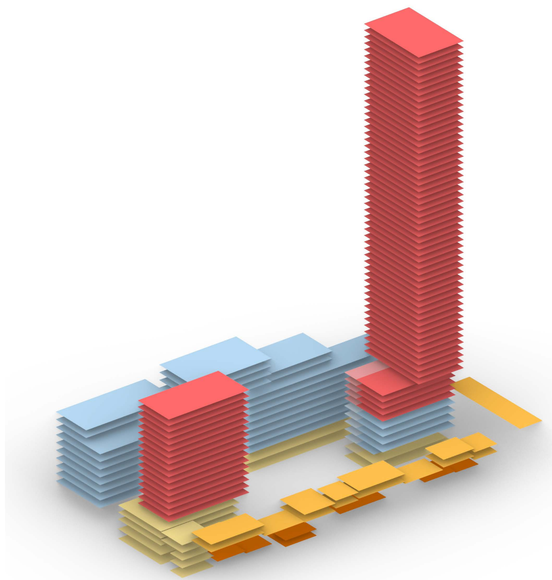
Oppervlaktes per plandeel

Schieblocktoren			
Voorzieningen	plint Schieblocktoren (2 lagen)	475	
Fietsparkeren	onder dek Schieblocktoren	756	
Kantoren	sokkel Schieblocktoren	3.149	
Wonen	Schieblocktoren (5 + 52 lagen 200m)	46.115	*
		50.495	
	**excl. gebouwgebonden buitenruimte*	*3.085*	
Perrontoren			
Voorzieningen	plint Perrontoren (2 lagen)	1.729	
Fietsparkeren	ondergronds (1 laag)	837	
Hotel	sokkel Perrontoren (3 lagen)	3.672	
Wonen	Perrontoren (17 lagen 70m)	14.360	**
		20.598	
	***excl. gebouwgebonden buitenruimte*	*1.190*	
Poortgebouw			
Kantoren		907	
Spoorzone			
Voorzieningen	plint Spoorzone (2 lagen)	3.297	
Fietsparkeren	Spoorzone achter plint	600	
Autoparkeren	inrit/helling/expeditie opgenomen bij parkeren	-	
Kantoren	Spoorzone boven plint	37.064	
		40.961	
Totaal BVO nieuwbouw		**112.961**	
excl. optopping Delftsestraat / excl. buitenruimte / excl. parkeren			
Totaal BVO gebouwgebonden buitenruimte		**4.275**	
Parkeren auto's	inrit Spoorzone op begane grond	335	
	parkeren garage op -1 enkellaags	4.540	
	parkeren garage op -2 enkellaags	3.380	
	totaal garage	**8.255**	



Oppervlaktes per functie

Voorzieningen	
plint Schieblocktoren (2 lagen)	475
plint Perrontoren (2 lagen)	1.729
sokkel Perrontoren (3/ 5 v) hotel	3.672
plint Spoorzone (2 lagen)	3.297
totaal	9.173
Fietsparkeren	
Schieblocktoren onder dek	756
Perrontoren ondergronds -1	837
Spoorzone achter plint	600
totaal	2.193
Kantoren	
Schieblocktoren sokkel	3.149
Spoorzone boven plint	37.064
Kantoren	907
totaal	41.120
Wonen	
Schieblocktoren 200m (5 + 52 lagen)	46.115 *
Perrontoren 70m (17 lagen)	14.360 **
totaal	60.475
**excl. gebouwgebonden buitenruimte Schietoren*	*3.085*
***excl. gebouwgebonden buitenruimte Perrontoren*	*1.190*
Totaal BVO nieuwbouw	**112.961**
excl. optopping Delftsestraat / excl. buitenruimte / excl. parkeren	
Totaal BVO gebouwgebonden buitenruimte	**4.275**
inrit Spoorzone op begane grond	335
parkeren garage op -1 enkellaags	4.540
parkeren garage op -2 enkellaags	3.380
totaal garage	**8.255**



Parkeerberekening

Parkeerberekening Schiekadeblok
KCAP Datum: 25-okt-21

Fietsparkeren

Gebouwdeel	lagen	BVO / laag	BVO totaal	fppl/100m2	aantal fppl	fiets m2 (dubbellaags)
PERRONTOREN voorziening	2		1.729	5	86	65
PERRONTOREN kantoor/hotel	3	1.200	3.672	1,7	62	47
PERRONTOREN wonen	17	882	14.360	2	287	215
SCHIETOREN voorziening	2		475	5	24	18
SCHIETOREN kantoor	5	988	3.149	1,7	54	40
SCHIETOREN wonen	57	870	46.115	2	922	692
SPOORZONE voorziening	2		3.297	5	165	124
SPOORZONE kantoor			37.064	1,7	630	473
				totaal nodig:	**2231**	**1673**
				extra fietsen ter compensatie auto pp:	212	159

gehanteerde normen fiets:

Kantoor	1,7 fppl/100 m2 bvo
Commerciele dienstverlening en kantoren met baliefunctie	5 fppl/100m2 bvo
Wonen	2 fppl/100m2 bvo

Autoparkeren

Gebouwdeel	lagen	BVO / laag	BVO totaal	pp/100m2	aantal pp
PERRONTOREN voorziening			1.729	1,2	21
PERRONTOREN kantoor/hotel	3	1.200	3.672	0,76	28
PERRONTOREN wonen	17	882	14.360	0,8	115
SCHIERTOREN voorziening			475	1,2	6
SCHIETOREN kantoor	5	988	3.149	0,76	24
SCHIETOREN wonen	57	870	46.115	0,8	369
SPOORTOREN voorziening			3.297	1,2	40
SPOORZONE kantoor			37.064	0,76	282
				totaal	883 pp

Correcties Autoparkeren

Correctie 1: nabijheid station (400-800m)	-40%		-353
Correctie 2: extra fietsparkeren	-20%	2 fppl per autoplek	-106
Correctie 3: inzet deelauto's	-20%	1 deelauto per 5 autoplekken	-85
		extra deelautos:	17
Correctie 4: inzet MaaS	-20%		-71
aftrek 100 pp Weenagarage			-100
		totaal nodig:	**185 pp**

gehanteerde normen auto:

Kantoor	0,76pp / 100m2 bvo
Commerciele dienstverlening en kantoren met baliefunctie	1,2pp / 100m2 bvo
Wonen	0,8pp / 100m2 bvo
Hotel	1,6pp / 10 kamers

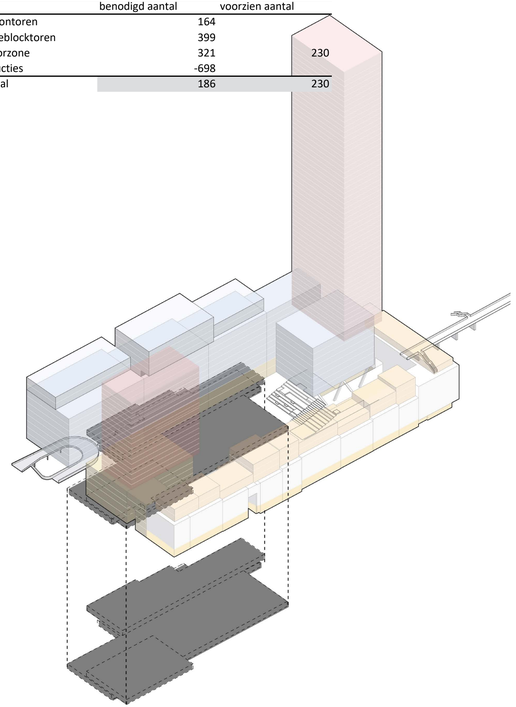
NB. Bestaande bebouwing (Delftsestraat, Schieblock) is niet meegenomen in de berekening
NB. BVO's zijn exclusief autoparkeren en fietsparkeren

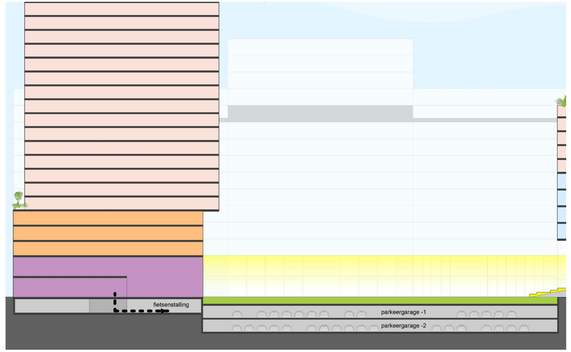
BIJLAGE 1
PLAN FOR SKB IN PLANS AND SECTIONS

AUTOPARKEREN

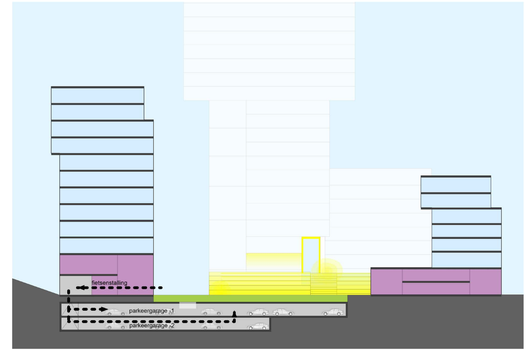
Autoparkeren

	benodigd aantal	voorzien aantal
Perrontoren	164	
Schieblocktoren	399	
Spoorzone	321	230
reducties	-698	
Totaal	186	230

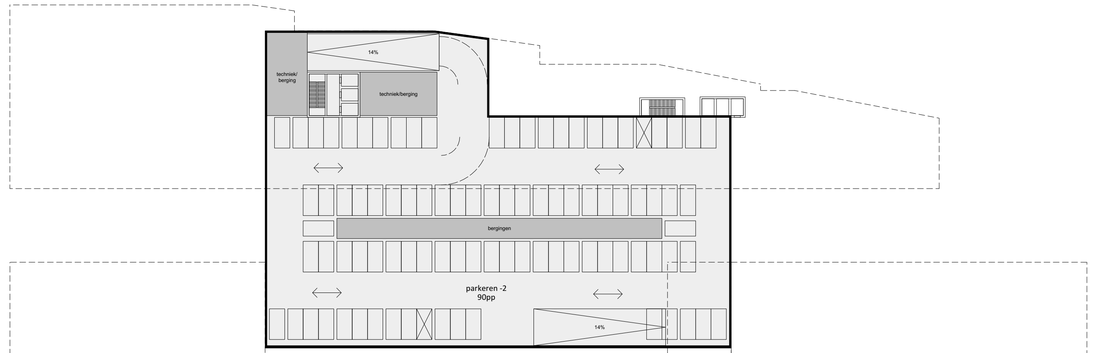




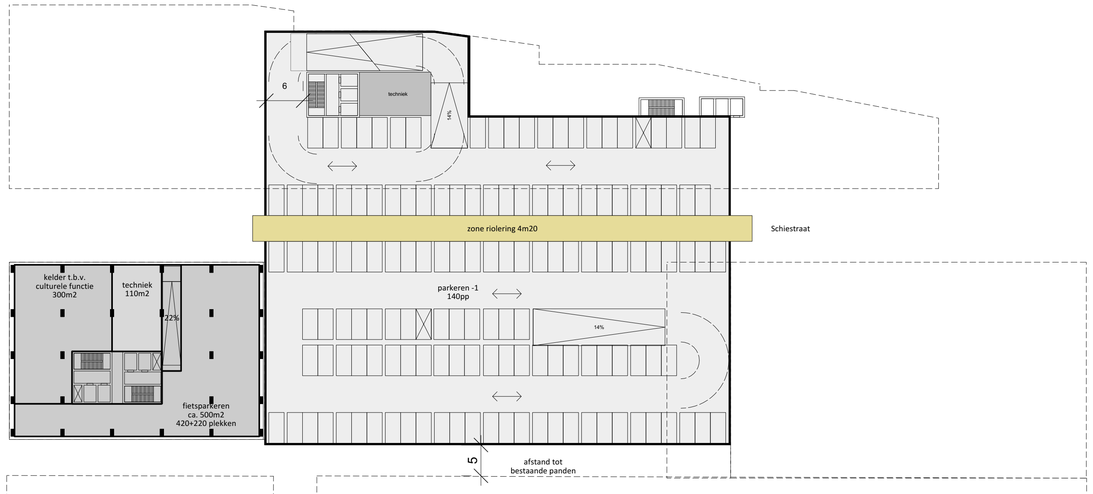
Onder de Spoorzone, Schiestraat en de Hof ligt de parkeerkelder op -1 en -2. In een 1,5m grondpakket kunnen kabels en leidingen lopen en kunnen grote bomen met hun voeten in de volle grond staan. Daarnaast ook een ruimtereservering in de parkeerkelder voor een sleuf voor het riool dat dieper ligt.



Parkeerkelder -2



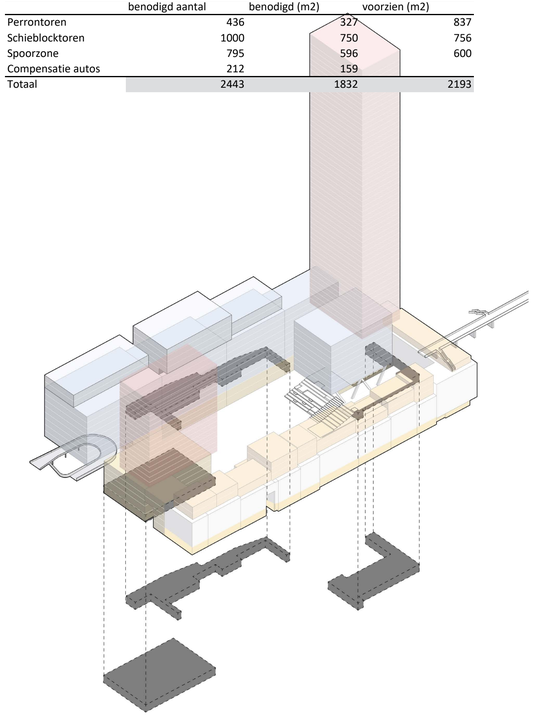
Parkeerkelder -1



FIETSPARKEREN

Fietsparkeren

	benodigd aantal	benodigd (m2)	voorzien (m2)	
Perrontoren	436	327	837	
Schieblocktoren	1000	750	756	
Spoorzone	795	596	600	
Compensatie autos	212	159		
Totaal	2443	1832	2193	



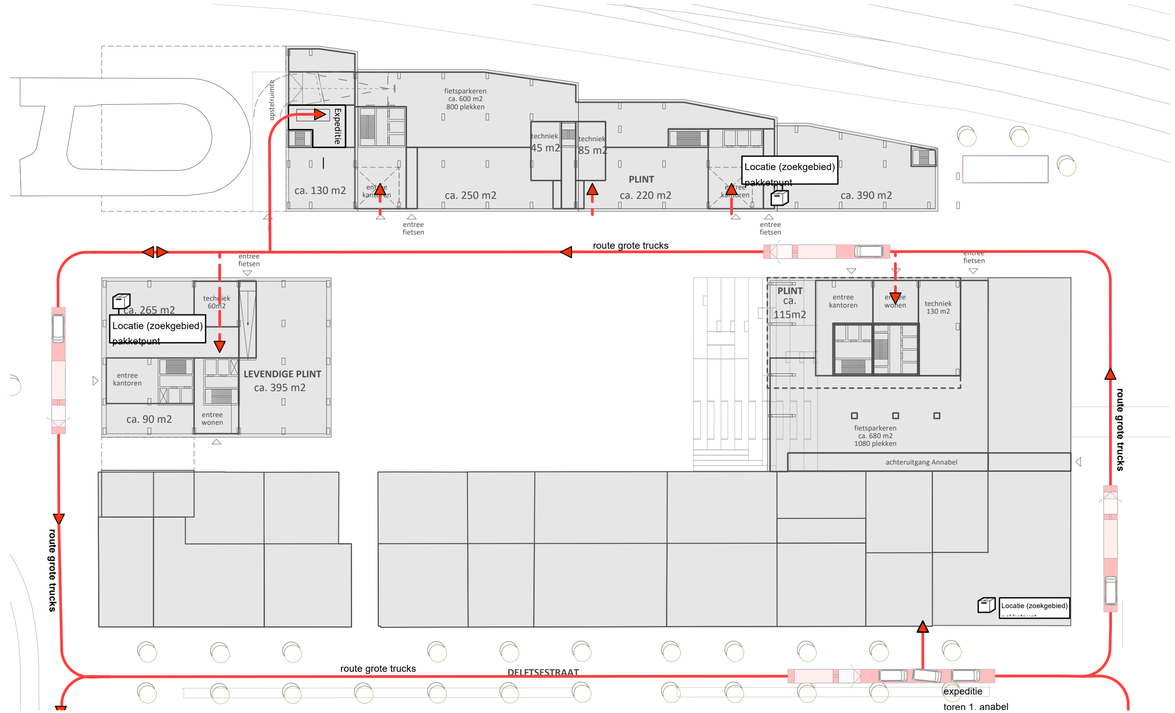
Fietsparkeren

Fietsparkeerplekken opgelost per plandeel

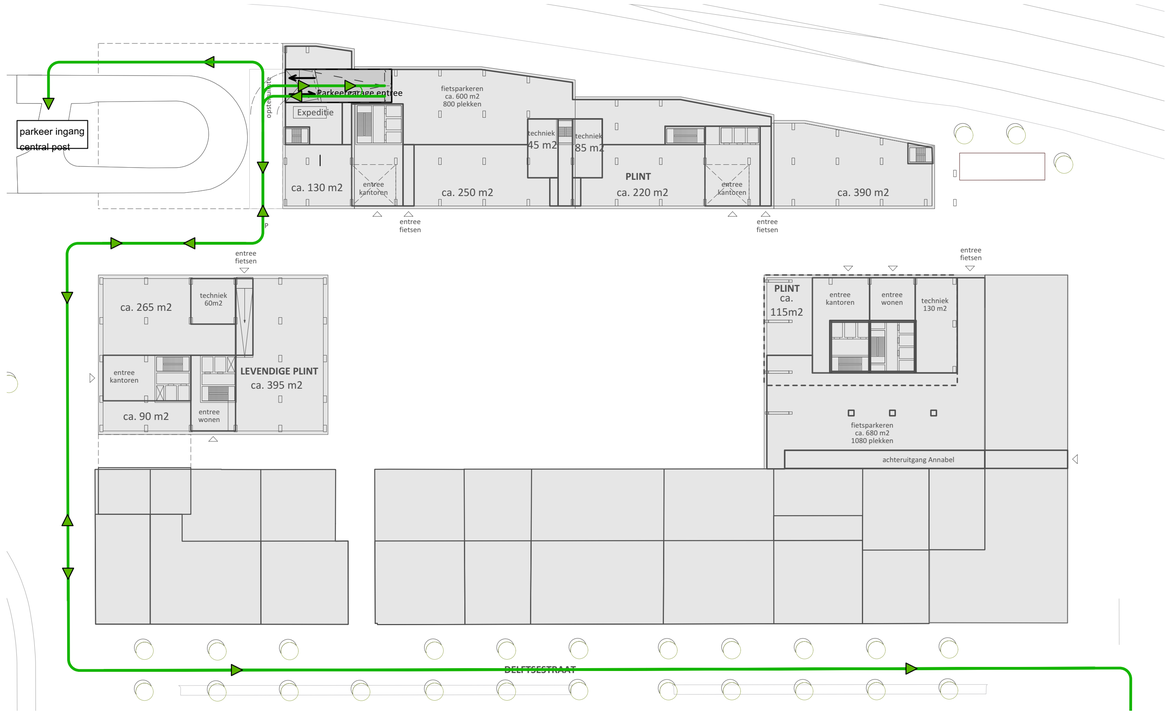


LOGISTIEK

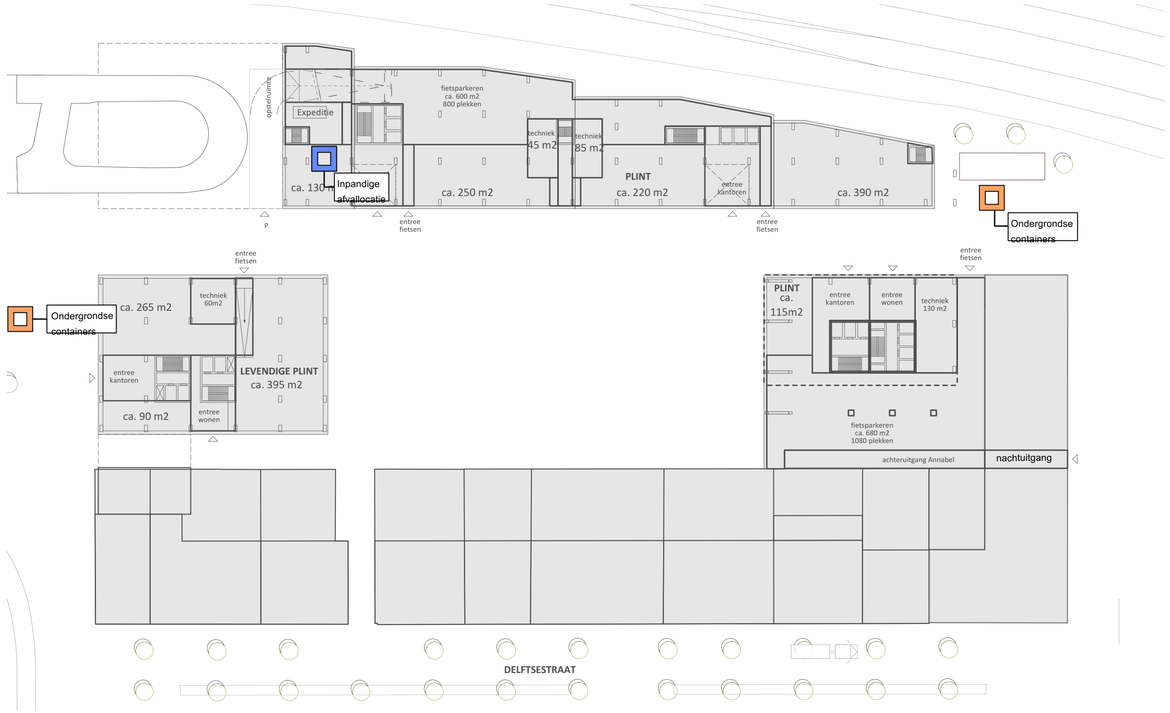
Vrachtverkeer | bevoorrading | pakketbezorging



Autoverkeer | toegang parkeergarage

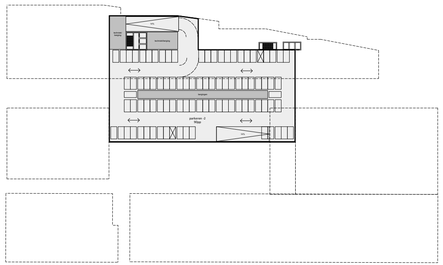


Vuilcontainers

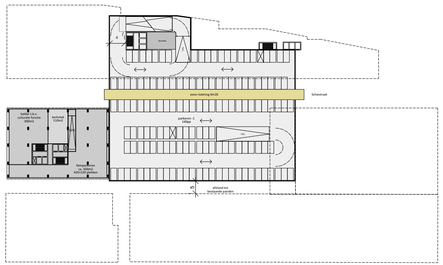


Overzicht plattegronden -2 tm 6e verdieping

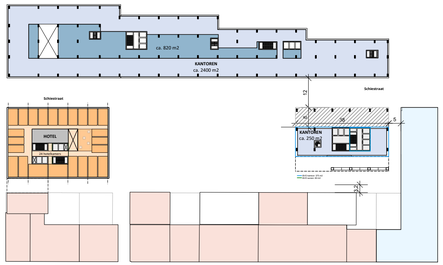
Parkeren -2



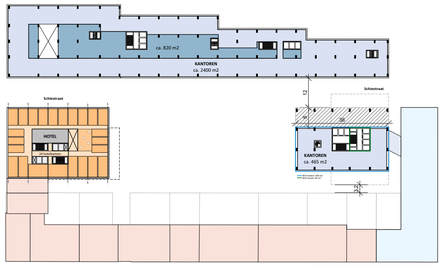
Parkeren -1



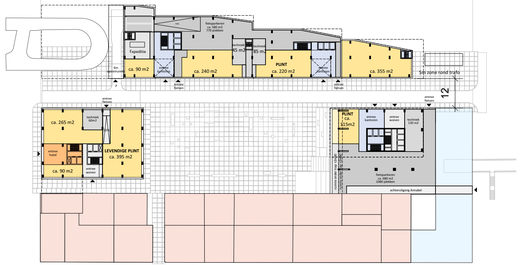
Verdieping 2



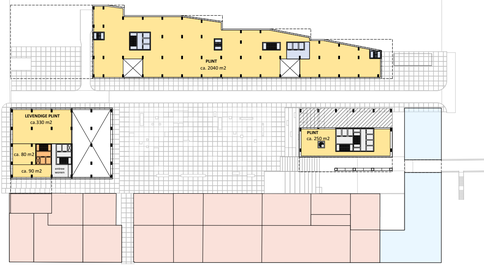
Verdieping 3 en 4



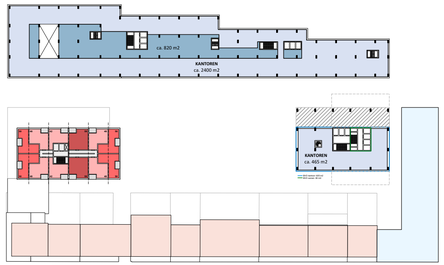
Begane grond



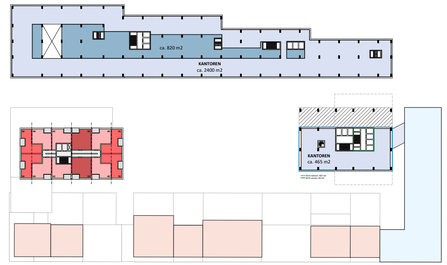
Verdieping 1



Verdieping 5

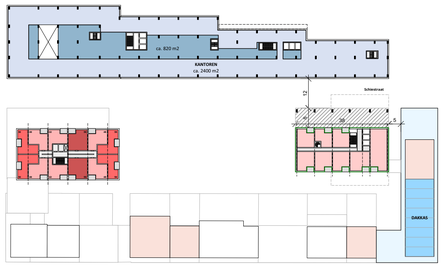


Verdieping 6

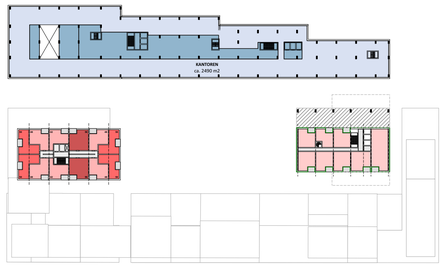


Overzicht plattegronden 7e tm 63e verdieping

Verdieping 7



Verdieping 8 en 9



Verdieping 12-14



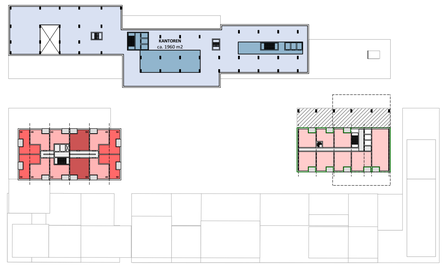
Verdieping 15-21



Verdieping 10



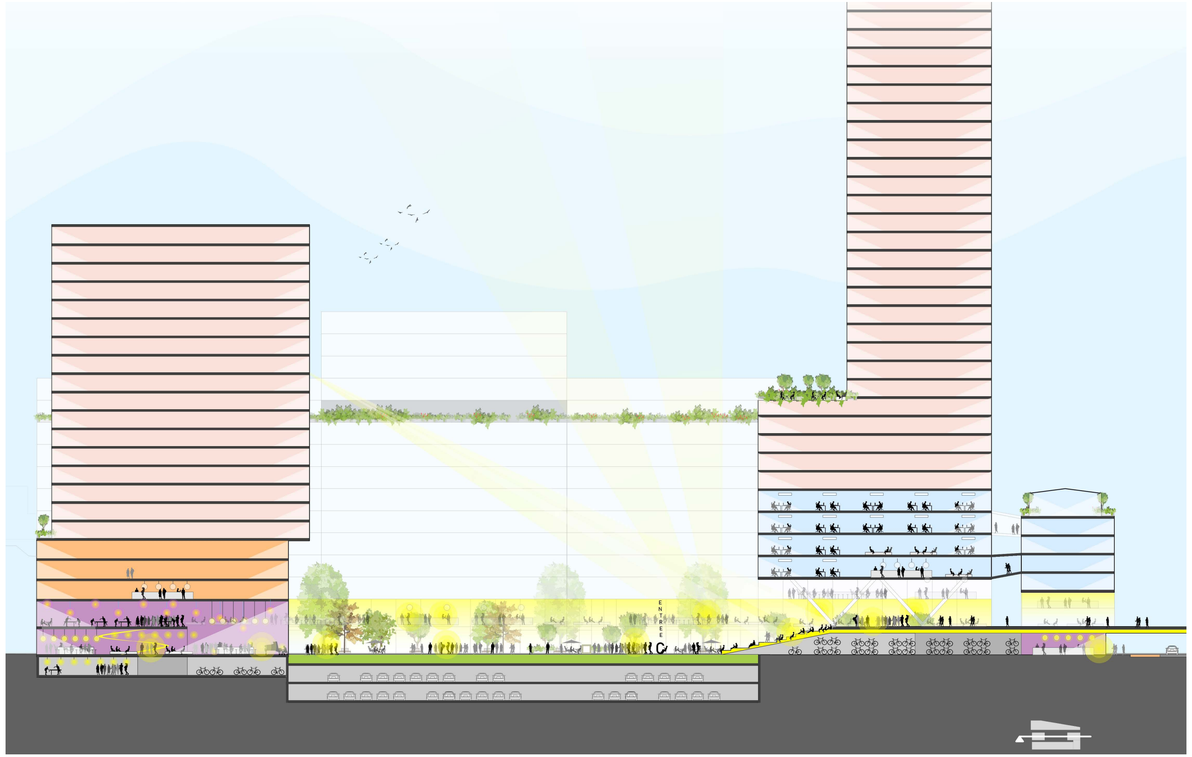
Verdieping 11



Verdieping 22-63



Langsdoorsnede



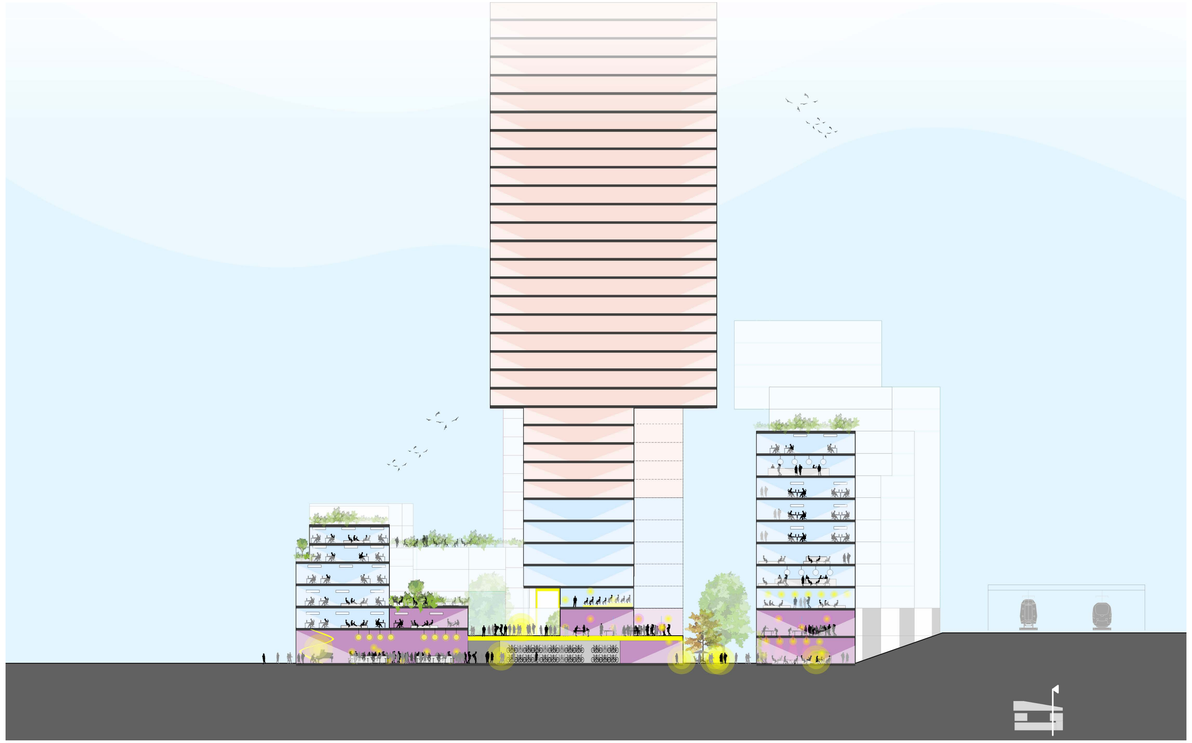
Dwarsdoorsnede



Dwarsdoorsnede



Dwarsdoorsnede



BIJLAGE 2
BKP EN DEELOPGAVES

Stedenbouwkundig Plan en BKP Schiekadeblok

Beeldkwaliteitsplan en supervisor

Het Schiekadeblok wordt in stappen ontwikkeld. De hoofdlijnen van het ontwerp, beeldkwaliteit en het maximale programma worden vastgelegd in het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan en vertaald naar paspoorten per deelproject.
Bij de ontwikkeling is sprake van een diversiteit aan bouwende en ontwikkelende partijen. Om dit proces in goede banen te leiden is het voor te stellen dat er een supervisor wordt aangesteld die het publiek belang behartigt. De supervisor draagt zorgt de samenhang in het blok met een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan als instrument. De supervisor werkt met een team van adviseurs binnen het grotere supervisieteam van RCD.

Ontwikkelpaspoort

Het Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok is een plan dat gericht is een blok te laten ontstaan door de optelsom van initiatieven. Het raamwerk van openbare ruimte zorgt voor een goede basis waarop kavels worden uitgegeven, aangevuld met bouwenveloppen, regels en BKP. Daarbinnen is ruimte voor een veelheid aan architectuur. In het bestemmingsplan zijn de hoofdstructuur van de openbare ruimte en de kavels vastgelegd. Voor nu wordt in dit hoofdstuk een doorkijk gegeven op de doorvertaling van het Stedenbouwkundig Plan naar een ontwikkelpaspoort voor de diverse deelgebieden.

Kaders

Ruimtelijke opbouw. De rooilijnen zijn vast. Er wordt gewerkt met gebouwenveloppen die volumes en de hoogtes in maximale contour vastleggen. Daarbinnen is nog veel vrijheid. Daar waar schuifruimte is binnen de envelop leggen eenvoudige regels bandbreedtes in verhoudingen vast en sturen zo de verdere uitwerking van de volumes in de enveloppen.
De programmatische opbouw. Per deelproject zijn de programmatische uitgangspunten (wat, waar en hoe) vastgelegd. De hoeveelheid programma in m2 is een maximum in een bandbreedte van plus / min 10%. Minder kan eenvoudig, meer ook mits dit leidt tot specifieke publieke meerwaarde in ruimte en of programma.

Beeldkwaliteit Schiekadeblok

Het nog op te stellen/uit te werken beeldkwaliteitsplan stelt de belangrijkste regels om te borgen dat een contrastrijk en levendig Schiekadeblok ontstaat.

De 4 kernwaarden voor de beeldkwaliteit van het Schiekadeblok zijn:
- Driedimensionaal pandenblok: naast en op elkaar gestapelde volumes
- Actief aan binnen en buitenzijde
- Rauw en stoer
- Wederopbouw

Een blok als driedimensionaal ensemble, opgebouwd uit panden, naast en soms op elkaar, soms hoog of heel hoog, waarbij juist variatie in breedte en hoogte en stapeling zorgt voor een divers én iconografisch beeld. Met grote contrasten in schaal en maat en tussen oud en nieuw. Dat actief en publiek is aan de binnen én buitenzijde van het blok.

Het Schiekadeblok wordt een levendig stuk stad. Het is een groot blok dat zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde actief en levendig is. Met ruimte voor events en horeca. Dit wordt geborgd door de mix van wonen en werken. In het beeldkwaliteitplan zijn regels opgenomen om te zorgen voor een levendige plint en hoe gebouwen op de buitenruimte gericht zijn. Het ontwerp van de openbare ruimte en dan met name de Hof zal met name inhoud moeten geven aan creëren van condities voor horeca en events.

Tenslotte is het Schiekadeblok rauw en stoer. De wederopbouw architectuur spreekt tot de verbeelding door haar systeem, optimisme, overmaat, de bijzondere dimensies, brute stapeling van volumes, aansprekende grids, het ruige randje en bijzonder gebruik. Anders doen wordt aangemoedigd: extraverte daktuinen, extra verdiepingshoogte, extra diepe gebouwen, sprekende vides, doeltreffende geleding van massa rond openbare ruimtes zoals de Luchtsingel.
Stoer komt niet alleen tot uitdrukking in de gebouwen, maar ook in de openbare ruimte, waarin ruimte is voor onconventionele elementen zoals de Luchtsingel of ruiger groen. Maar ook in de wijze waarop kunst (bv muurschilderingen) onderdeel kan blijven van het blok.

driedimensionaal pandenblok:

- Markeer het binnenkomen: 2x Schiestraat, 2x Luchtsingel en 2x steeg
- Openbare ruimte: is eigen aan het Schiekadeblok
- Panden:
  Verschil: naast elkaar in een rooilijn, variatie in breedte, staand (hoger dan breder)
  Samenhang: 2x hoogte (Delftsestraat hoogte en de Hiltonhoogte), 9 meter hoge plint,
  Gestapeld: contrastrijk op elkaar (verschoven / gedraaid)
- Voorkant en zijkant worden gedifferentieerd.
- Hoeken gaan rond
- Kavelrichting altijd haaks op de openbare ruimte
- Gevel hiërarchie volgt de kavelrichting

Actief aan binnen en buitenzijde

- plinten zijn levendig en afwisselend in gebruik.
- plinten hoog en open aan alle publieke plekken
- entrees en toegangen tot entrees zijn vormgegeven als openbare ruimte
- muren worden daar waar het kan begroeid
- daken worden groen en publiek/collectief toegankelijk

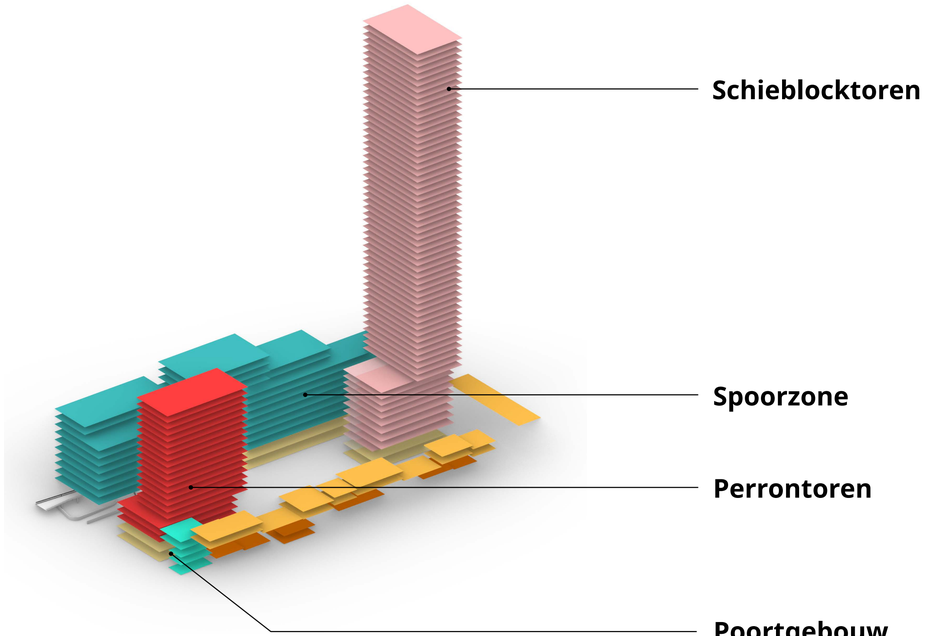
Rauw en stoer

- Gebouwen uit één stuk maar wel met klassiek te onderscheiden opbouw van voet-romp
- Contrast tussen de gebouwen
- Doeltreffend en brutalistisch in constructie
- Extraverte balkons en daktuinen
- (Her)gebruik van muurschilderingen en/of toegepaste kunst (grafisch, licht)
- Groene daken en Geveltuinen

Wederopbouw

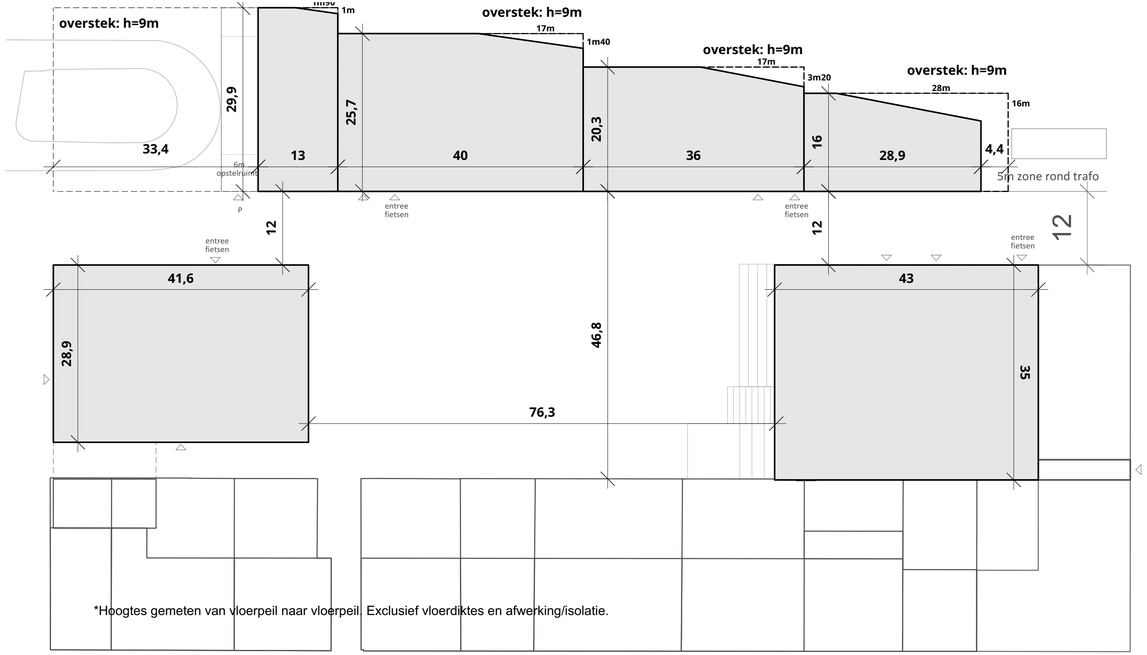
- Grids
- Optimistisch
- Royaal
- Materialiseren in glas , natuursteen en metaal
- Kunst in de gevels en bij de entrees (glas, grafisch, licht)

Plandelen



Hoofdmaatvoering

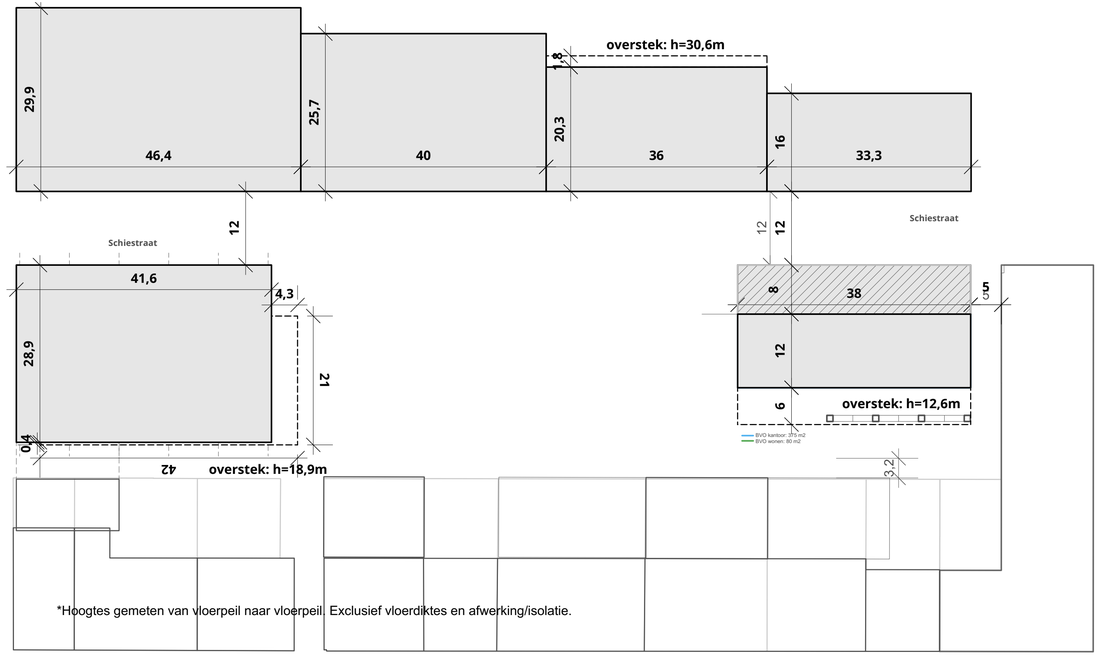
Maaiveld



*Hoogtes gemeten van vloerpeil naar vloerpeil. Exclusief vloerdiktes en afwerking/isolatie.

Hoofdmaatvoering

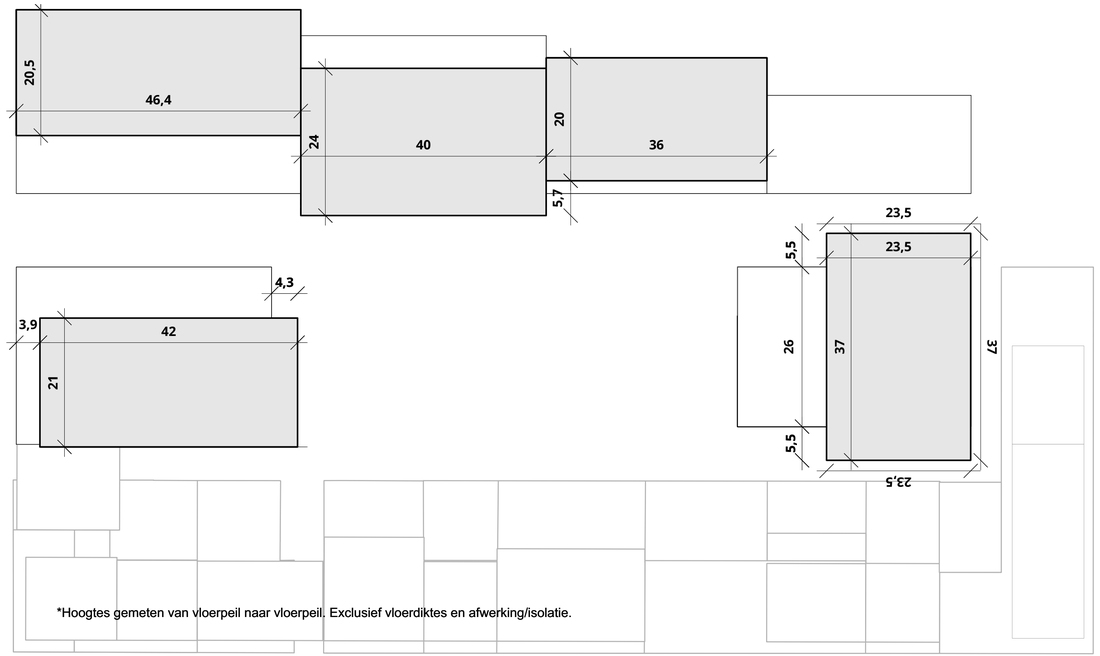
Laagbouw/sokkels



*Hoogtes gemeten van vloerpeil naar vloerpeil. Exclusief vloerdiktes en afwerking/isolatie.

Hoofdmaatvoering

Torens



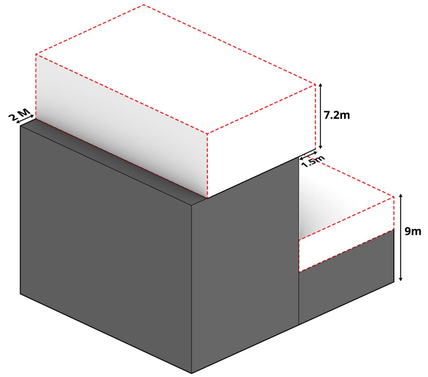
*Hoogtes gemeten van vloerpeil naar vloerpeil. Exclusief vloerdiktes en afwerking/isolatie.

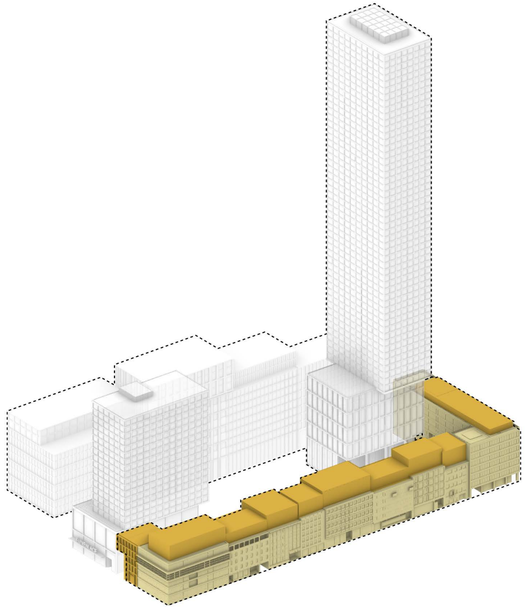
PANDEN DELFTSESTRAAT

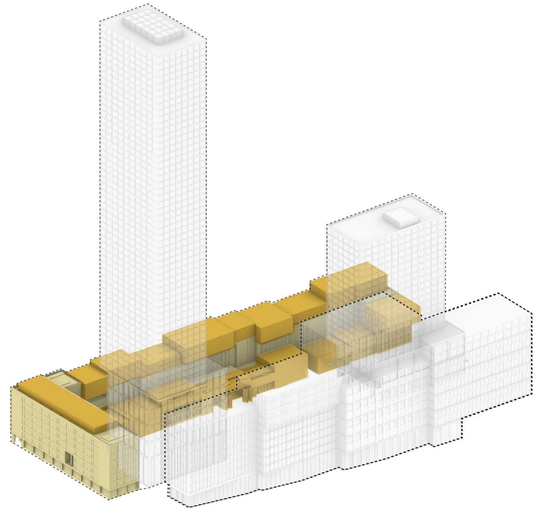
Panden Delftsestraat

- Principe: behoud/transformeren van bestaande pand met ruimte voor uitbreiding op het dak, en ontwikkeling achterhuis. Hier is voor ieder pand een maximale gebouwcontour getekend, binnen deze contour is er flexibiliteit om panden te vernieuwen/uit te breiden.
- De transformatie/uitbreiding brengt ook de energieprestatie en ontsluiting op peil.
- Maken van een adres aan de Luchtsingel is een must.
- Delftsestraat gevels behouden/opknappen en de begane grond openen.
- Daken van de (nieuwe) achterhuizen worden groen ingericht.

Flexes & fixes











SCHIEBLOCK EN SCHIEBLOCKTOREN

Schieblock

Principe: de intentie is het bestaande Schieblock en haar ecosysteem te behouden. Aanleiding voor gedeeltelijke sloop en vernieuwing binnen het oorspronkelijke volume kan liggen in noodzakelijke ingrepen in relatie tot de nieuwbouw(werkzaamheden) van de Schieblocktoren.

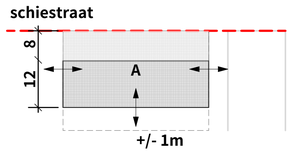
- Begane grond wordt verlengd en sluit ruimtelijk en functioneel aan op het podium. Een integrale opgave met bouw/ontwerp van Schieblocktoren.
- Luchtsingel door het gebouw wordt behouden en vernieuwd.
- Mogelijkheden van programmatische 'scale-up' door het maken van brugverbindingen met nieuwbouw van de Schieblocktoren.
- Er is ruimte voor uitbreiding op het dak voor doorontwikkeling van de daktuin (bv een kas) in combinatie met horeca.
- Maximaal openen van de begane grond aan Delftsestraat/Schiekade/Schietraat
- Ontwikkelen openbare verbinding Delftsestraat (niveau 0) en Podium (niveau+1) ter plaatse van bestaande trappenhuis.

Schieblocktoren

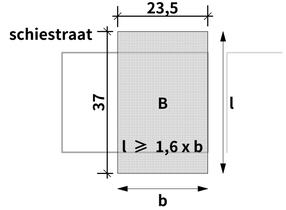
- Principes: nieuwbouw van een 200 meter hoge toren. Met wonen vanaf 27 meter boven werken en voorzieningen. De toren staat volledig los achter het Schieblock en heeft zijn adres aan de Schiestraat.

1. Schieblocktoren bestaat uit twee panden die verdraaid ten opzichte van elkaar worden gestapeld. Onderste pand (pand A) bestaat uit kantoren en wonen net boven de hoogte van het Schieblock en de bovenste pand (pand B) is geheel voor wonen.
2. Pand A en pand B vormen samen een sterk geheel. Gevels, materiaal en detaillering zijn voor A echter anders dan voor B om een productief contrast en het concept van één door stapeling van twee ervaarbaar te maken
3. Het getekende volume voor pand A kent een marge van + of – 1 meter. Pand A staat in alle gevallen in de rooilijn aan de Schiestraat. Het gebouw blijft ten alle tijden los van het Schieblock. Er is beperkt ruimte (+ of - 1 meter) het gebouw iets te verschuiven. De diepte van pand A is 20 meter, (+ of - 1 meter). Het gebouw is minimaal 1 laag hoger dan de zgn 'Hiltonhoogte' (37,8 meter).
4. Het getekende volume van pand B is flexibeler. De lengte van B is echter minimaal 1,6 x breder dan de breedte van B. Dit om de typische schijfvorm te behouden.
5. Beide volumes zijn stoere volumes uit één stuk.
6. Schieblocktoren staat aan de Schiestraat circa 5 meter naast het Schieblock.
7. Entree voor het wonen én het werken in de toren zijn gesitueerd aan de Schiestraat (pand A). Entrees worden gecombineerde ruimtes die zelfstandig of geïntegreerd met de lobby's activiteiten en levendigheid geven aan de Schiestraat.
8. Schieblocktoren (pand A) maakt een podium aan de binnenzijde van het blok. Dit podium krijgt een 35 meter brede luie lounge trap aan de Hof. Het podium verlengt de Hof als openbare ruimte en zorgt ook voor continuïteit van de Luchtsingel als 6 meter brede voetgangersverbinding richting Pompenburg door het Schieblock heen. Het podium loopt tot aan de binnengevel van het Schieblock en wordt publiek ingericht en levendig geprogrammeerd. Ontwerp, programmering van het podium wordt afgestemd met het Schieblock maar ook Delftsestraat (no x en y). Zo kan de ruimte onder het podium bijvoorbeeld voorzien in een nachtuitgang van de Annabel.
9. De eerste 3 verdiepingen van pand A maximaliseren de programmeerbaarheid van het Podium, de Trap en de Hof als smaakmaker en programmatische identiteitsdrager van het Life-Work-Play Schiekadeblok, onconventioneel, verrassend en instagrammable.
10. Om een zichtbaar en rechtstreeks/gestrekt tracé voor de Luchtsingel te behouden wordt een ruimte van 6 x 8 over de lengte van pand A uitgespaard (zuidzijde en op podiumhoogte). Idealiter wordt deze uitsparing zonder steunconstructie gerealiseerd. Een eventuele steunconstructie zo doeltreffend en minimaal aanwezig ontwerpen (maximaal 3 steunpunten), bij voorkeur icm verticaal groen.
11. Aan de Schiestraatzijde wordt in pand A vanaf 4,5m en over meerdere lagen een 'luchtsleuf' in het gebouw ondergebracht om de windhinder in de Schiestraat te verminderen.
12. De verdiepingen 2 t/m 6 van het Schieblock kunnen met glazen bruggen gekoppeld worden aan de werkverdiepingen van pand A en zo een 'scale-up'met elkaar worden verbonden
13. Lengte pand A is minimaal 1,6 x de kopgevel van pand B. Lengte pand B is minimaal 1,4 x de kopgevel van pand A.
14. Uitkraging van B boven A is in principe symmetrisch vanuit het westen/oosten gezien.
15. Langsgevel van gebouw B 'lijnt' in principe met de kopgevel gebouw A aan de Oostzijde. De Schieblocktoren staat zichtbaar los van het Schieblock.
16. Aan de westzijde staat de langsgevel west van gebouw B terug ten opzichte van de kopgevel west van gebouw A.
17. Het dak van gebouw A wordt ingericht als collectieve daktuin voor de bewoners van de toren.
18. Door de afmetingen en de gedraaide stapeling van twee panden wordt het maximum van 1 uur schaduw op de bebouwing van de Provenierswijk niet over schreden.
19. Neutrale verticale grids vormen de basis van het gevelontwerp. Materialisatie in glas, metaal, natuursteen. Aangevuld met groene gevels (klimaat, hittestress, biodiversiteit).

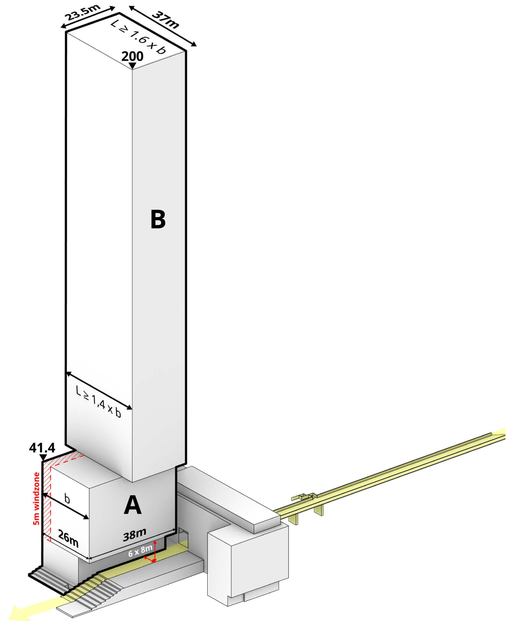
Pand A:

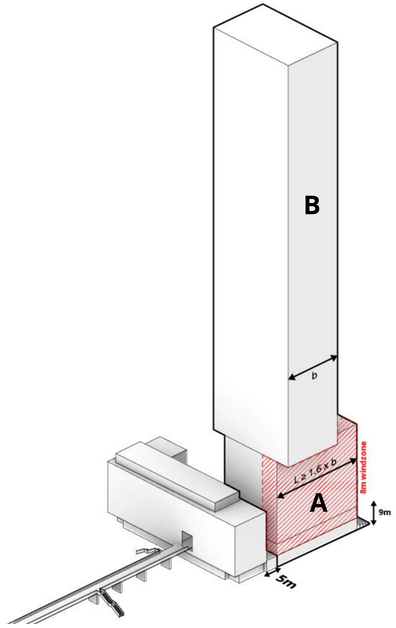


Pand B:

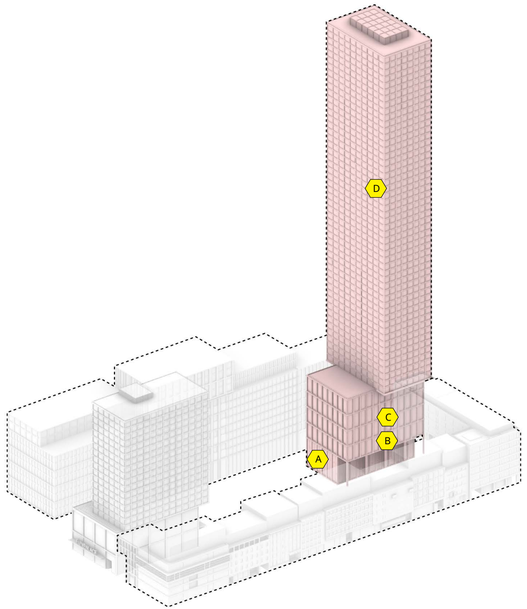


Flexes & fixes

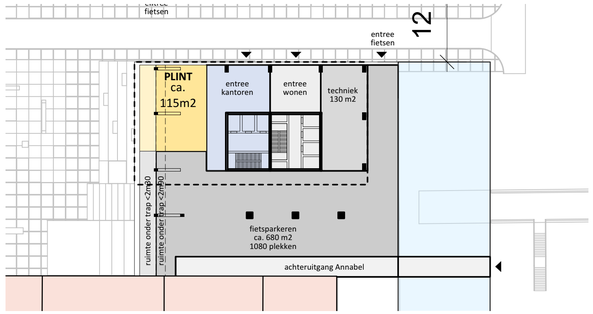




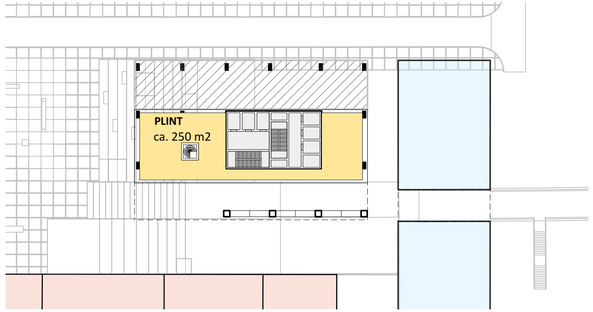
Opbouw



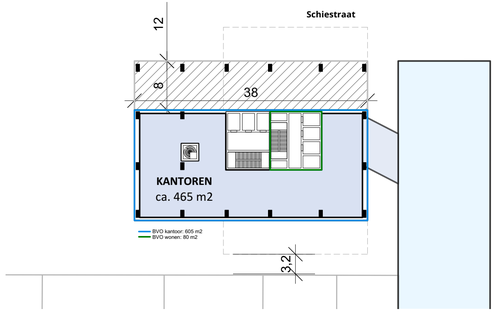
A. Begane grond: lobby woningen en fietsparkeren



B. Sokkel onder: voorzieningen



C. Sokkel boven: werken (Schiekadeblock 2.0)

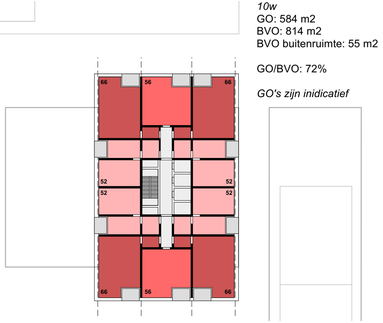


D. Bovenbouw: wonen 10 woningen

10w
GO: 584 m2
BVO: 814 m2
BVO buitenruimte: 55 m2

GO/BVO: 72%

GO's zijn inidicatief

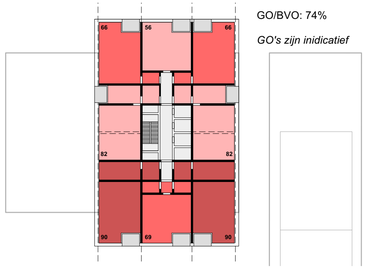


D. Bovenbouw: wonen variant 8 woningen

8w
GO: 601 m2
BVO: 814 m2
BVO buitenruimte: 45 m2

GO/BVO: 74%

GO's zijn inidicatief

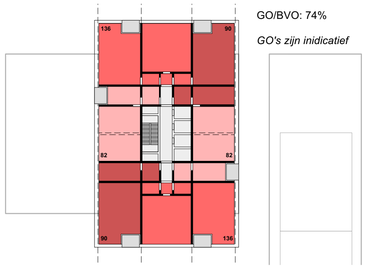


D. Bovenbouw: wonen - variant 6 woningen

6w
GO: 616 m2
BVO: 836 m2
BVO buitenruimte: 33 m2

GO/BVO: 74%

GO's zijn inidicatief







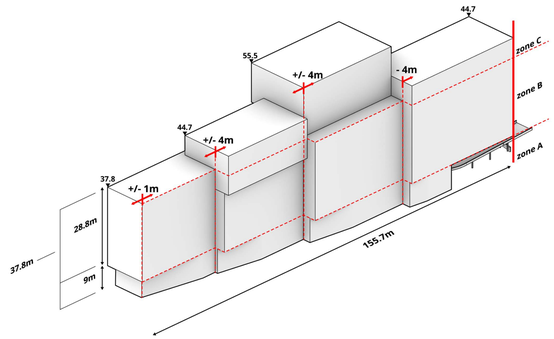
SPOORZONE

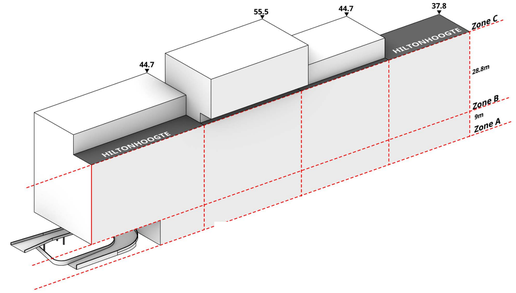
Spoorzone

Principe: Stedenbouwkundig ensemble van 4 (of meer) panden in de spoorzone. Met een verwijzing naar de opzet van het ensemble van panden in de Delftsestraat. Het ensemble kent een compositie van 4 panden naast elkaar, aangevuld met enkele horizontale verbanden. Volumeopbouw brengt namiddag zon tot diep in het Schiekadeblok. Samenspel van verticaliteit, een krachtig silhouet, royale plint en de zogenaamde Hiltonhoogte tekent een levendig en afwisselend stadsbeeld aan de Schiestraat. Aan de spoorzijde is de Hiltonhoogte vervangen door een laag van ritmische stapeling van gehoekte volumes op gebogen plint. Het ensemble kent geen achterkanten.

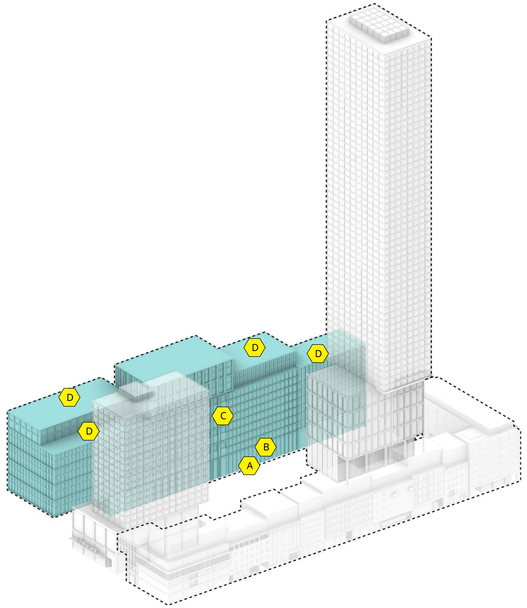
1. Schiestraat: het ensemble is opgebouwd in 3 horizontale zones A, B en C. A is de 9 meter hoge plint. B is de body van 9 tot 37,8 meter hoogte. C is een gedifferentieerde zone. De Hiltonhoogte verbindt de vier panden welke tegelijkertijd in totale hoogte verschillen. A en B staan recht boven elkaar. Het meest oostelijke pand stopt op Hiltonhoogte en krijgt een daktuin, de twee middelste panden krijgen ieder voor één verdieping een 6 meter diepe set back en vervolgens een specifieke top. Het eerste gebouw krijgt via een veel grotere setback (nodig van vanwege bezonning) een daktuin waar nog twee verdiepingen aan komen te staan.
2. Spoorzone: A is de 9 meter hoge plint die de spoorlijn curve volgt. Op deze plint komen de vier panden met de hoeken uitkragend en verspringen met de hoeken en contrasteren met. De wijze waarop B en C zijn gedefinieerd is per pand specifiek.
3. De hoofdmaatvoering ligt in principe vast aan Schiestraat en kop Delftseplein. De twee andere zijden (spoorzijde en bij de trafo) hebben marge van + of – 1 meter.
4. Er is flexibiliteit in de breedte van de panden, mits breedtes een veelvoud van 4 meter blijven
5. Aan de Schiestraat zijde is de Hiltonhoogte ingesteld in combinatie met diverse setbacks en groene daken. Hiltonhoogte geeft schaal en maat aan de bebouwing. In principe maakt dit ook een publiek toegankelijk daklandschap.
6. Langs de Schiestraat een maximale commerciële plint afgewisseld met royale entrees voor de kantoren.
7. Achter deze plint (aan de spoorzijde) bevindt zich ruimte voor logistiek, fietsenstalling en de in en uitgang van de parkeergarage.
8. De ‘wokkel’ wordt royaal overbouwd, met sprekende constructie ter ondersteuning van het bovenliggend kantoor gebouw. Naast de wokkel is de in en uitgang voor de verdiepte parkeergarage gesitueerd. Op maaiveld naast de entree van de parkeergarage is er de mogelijkheden voor een inpandige logistiek hof die via de fietsenstalling ieder kantoor van binnen uit kan bevoorraden
9. De spoorzone is één ensemble van in principe 4 panden maar programmatisch zijn verschillende horizontale en verticale schakelingen mogelijk. Het kan bij wijze van spreken één heel groot gebouw zijn of worden gesplitst in 17 kleiner kantoren of een mengvorm van groot én klein.
10. De 4 gebouwen zijn ieder gebouwen uit één stuk. Met duidelijke differentiatie tussen A en B/C, en subtiele differentiatie tussen b en C .
11. Neutrale verticale grids vormen de basis van het gevelontwerp. Waarbij minimaal 2 van de 4 gebouwen werkt met een grid dat 2 verdiepingen pakt. Materialisatie in glas, metaal, natuursteen. Aangevuld met groene gevels (klimaat, hittestress, biodiversiteit)
12. Daken worden groen en deels publiek. (klimaat, hittestress, biodiversiteit)
13. Uitwerking plint krijgt maat, schaal, diversiteit en afwisseling in uitwerking entrees en diverse commerciële ruimtes.

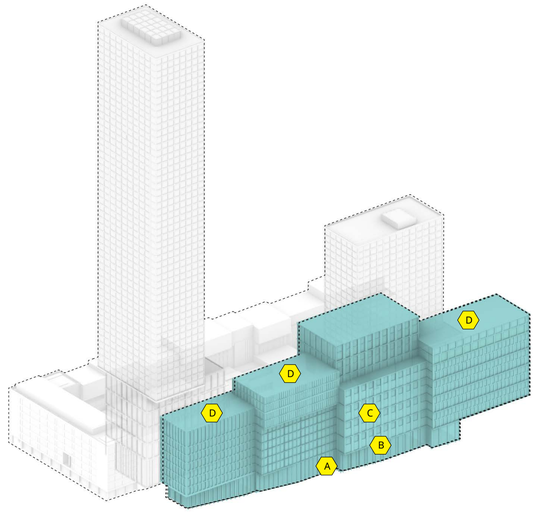
Flexes & fixes



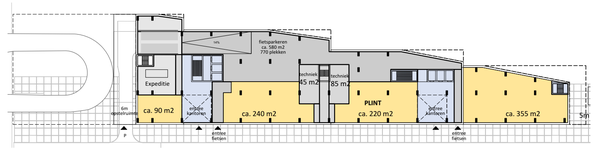


Opbouw

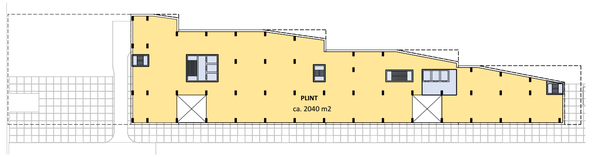




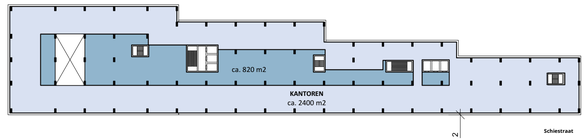
A. Begane grond: voorzieningen, lobbies, expeditie en fietsparkeren



B. 1e verdieping: voorzieningen



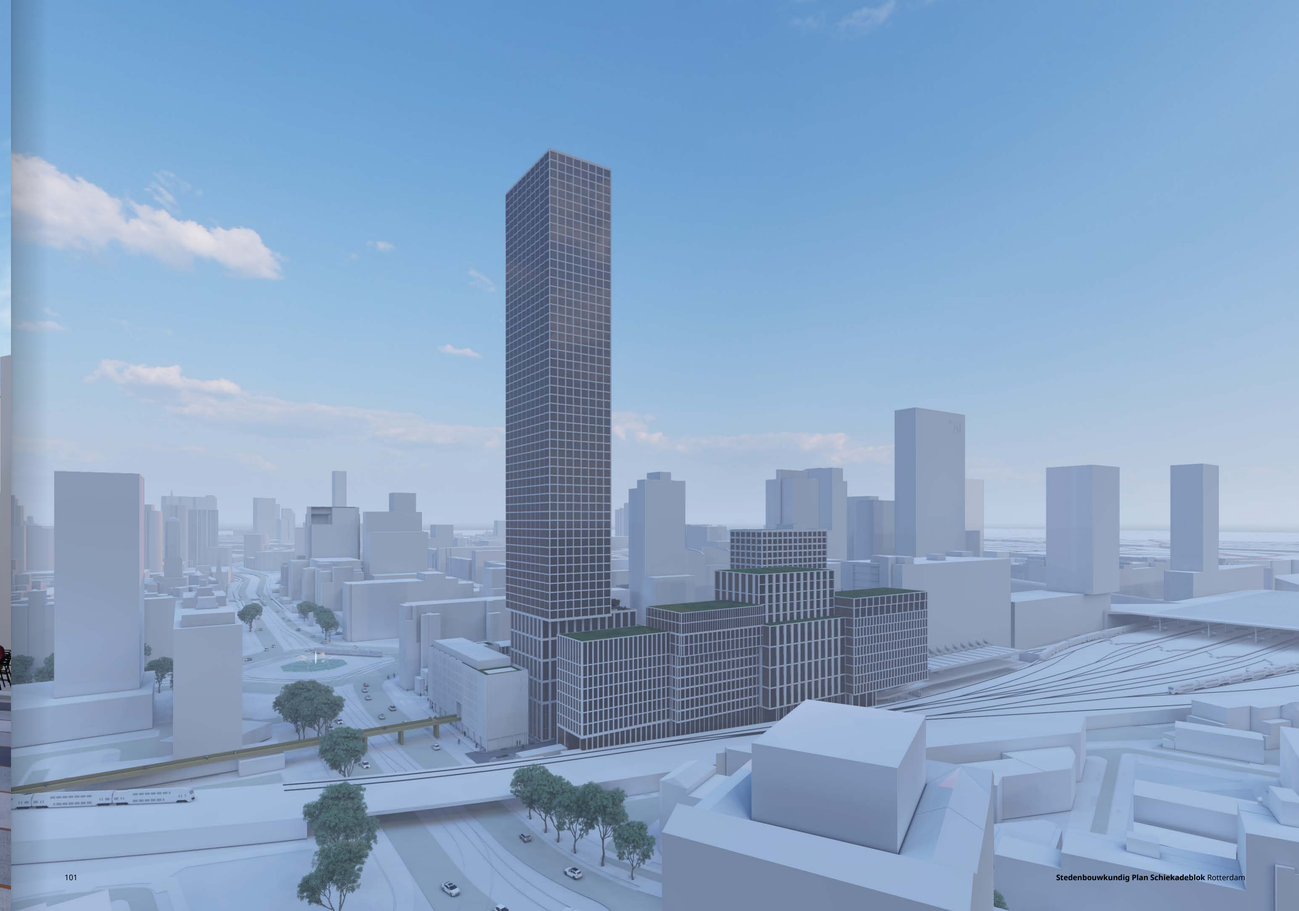
C. bovenbouw: kantoren



D. daken: dakterrassen







PERRONTOREN & POORTGEBOUW

Perrontoren

Principes: nieuwbouw van twee gebouwen (A en B) die samen een complex vormen. Gebouw A is de onderbouw en is 42 lang en 29 breed. Het staat aan alle vier de zijden scherp in de rooilijn en is circa 18 meter hoog. Het is een zelfstandig pand in verschijning en vervangt als het ware het bestaande perrongebouw. Dit pand krijgt een culturele en publiek aantrekkende programmering. De bovenbouw is een schijfvormige toren voor wonen die 'los' op de onderbouw is geplaatst. Het wonen begint daar waar de onderbouw stopt.

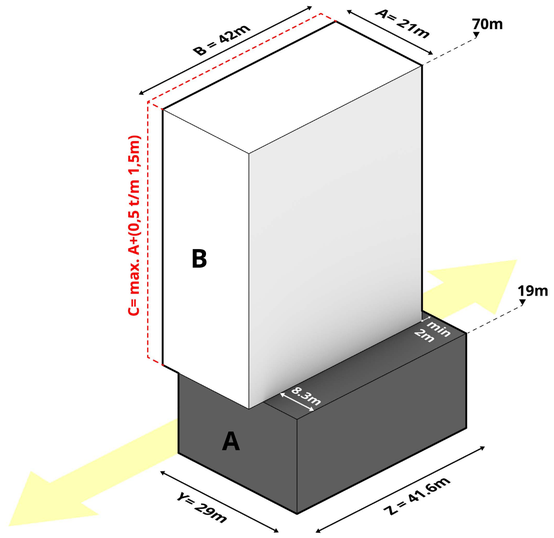
1. Perrontoren bestaat uit twee panden die 'los' en 'onderscheidend' worden gestapeld. De onderbouw (pand A of nieuwe Perrongebouw) is een nieuwe smaakmaker voor cultuur in Rotterdam, met culturele producties, horeca, co-working en ondersteund ook open air events in de Hof. Het de bovenste pand (pand B) is voor wonen.
2. Pand A en pand B vormen samen een los ensemble gebaseerd op principe van 'juxtapositie'.
3. Gevels, materiaal en detaillering voor pand A zijn onderscheidend en aansprekend.
4. Beide volumes zijn stoere volumes uit één stuk.
5. Het getekende volume voor pand A staat scherp in de rooilijnen. Naar de Hof toe is het wenselijk een te openen gevel te maken die over 9 meter hoogte het gebouw verbindt met de Hof. Zodat de cultuur en events vanuit het gebouw doorloopt en de Hof kan vullen.
6. De entree voor het wonen van pand B ligt aan de luchtsingel en de toegang tot techniek en fietsenkelder is gesitueerd aan de Schiestraat. Pand A met cultuur, events, horeca en co-working zorgen voor maximale levendigheid aan Delftseplein, Luchtsingel en Hof - onconventioneel, verrassend en instagrammable, een tweede programmatische identiteitsdrager van het Life-Work-Play Schiekadeblok.
7. Het getekende volume van de schijfvormige toren (pand B) is schijfvormig maar in verhoudingen relatief flexibel. De lengte van B is echter minimaal 2 x breder dan de breedte van B. Dit om de typische schijfvorm te behouden.
8. De schijf (pand B) staat in de lengte richting langs de Luchtsingel. Het gebouw (met sprekende kopgevels) is een visuele trekker van het Schiekadeblok vanuit het westen (station) gezien.
9. De schijf 'voegt zich' aan/boven de Luchtsingel met een kleine (0,5 tot 1,5 meter) uitkraging over de onderbouw aan Luchtsingelzijde.
10. Aan de noordzijde wordt circa 40% van de onderbouw 'leeg' gelaten en maakt hierdoor transparantie/zicht vanuit de hof richting het westen.
11. Het lege dakvlak wordt ingericht als collectieve daktuin (klimaat, hittestress, biodiversiteit).
12. Neutrale verticale grids vormen de basis van het gevelontwerp. Materialisatie in glas, metaal, natuursteen. Aangevuld met groene gevels (klimaat, hittestress, biodiversiteit) Met name de zuid en westgevel van het woondeel open en groen uitwerken, ook met royale buitenruimtes.

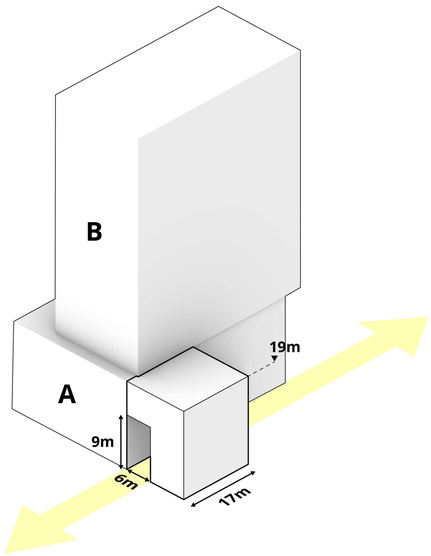
Poortgebouw

Principe: Nieuw en op zichzelf staand gebouw als vervanging van het huidige 'poort pand'. Voegt zich als nieuwbouw heel vanzelfsprekend in het ensemble van bestaande panden.

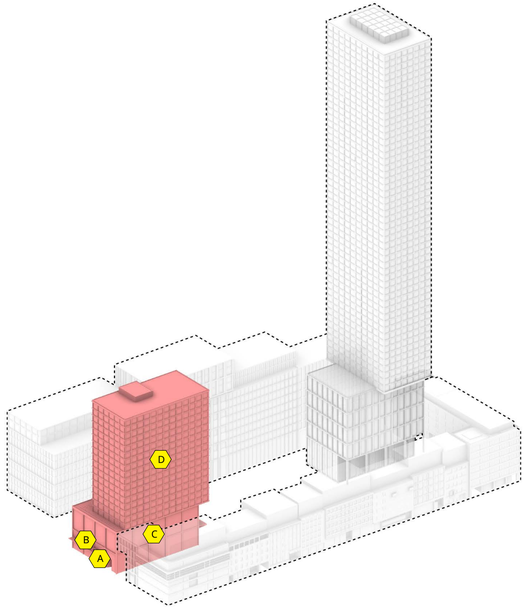
1. Staat in de rooilijn van Delftseplein.
2. Maakt een poort (totaal 6 x 9) en is hierdoor de entree van het Schiekadeblok vanuit de stationzijde en geeft Luchtsingel continuïteit.
3. Hoogte circa 18 meter, sluit aan bij het Broekmanpand en nieuwe Perrongebouw. Is ruimtelijk een 'stand alone' maar kan functioneel geschakeld worden bij Broekmanpand of het nieuwe Perronpand.
4. Gebouwdiepte is maximaal 17 meter.
5. Het dak wordt ingericht als dakpark.
6. Het deel boven de poort wordt (vanwege gewenste uitkraging) deels overbouwd door het woondeel van het nieuwe perroncomplex.
7. De poort wordt een super belangrijke beelddrager van het Schiekadeblok en wordt vormgegeven in combinatie met grafiek, muurschilderingen of lichtkunstenaar.

Flexes & fixes

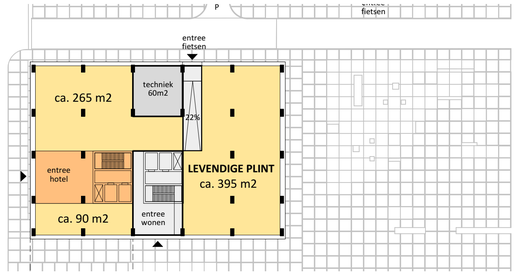




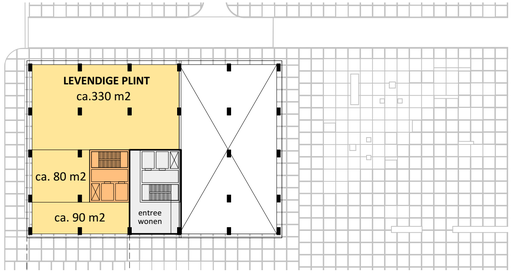
Opbouw



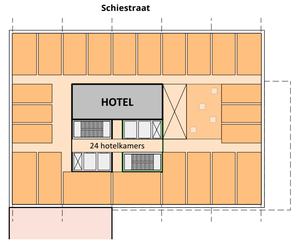
A. begane grond: voorzieningen (cultuur)



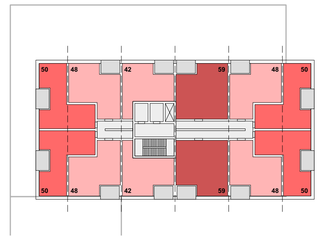
B. 1e verdieping: voorzieningen (cultuur)



C. sokkel: hotel



D. Bovenbouw: wonen variant 12 woningen



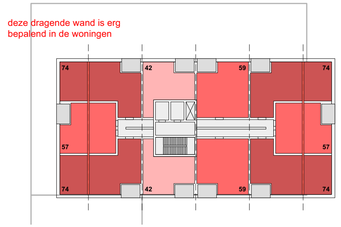
12w

GO: 594 m2
BVO: 812 m2
BVO buitenruimte: 70 m2

GO/BVO: 73%

GO's zijn inidicatief

D. Bovenbouw: wonen variant 10 woningen



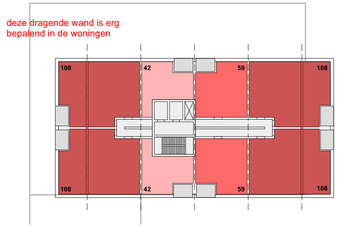
10w

GO: 612 m2
BVO: 822 m2
BVO buitenruimte: 70 m2

GO/BVO: 74%

GO's zijn inidicatief

D. Bovenbouw: wonen - variant 8 woningen



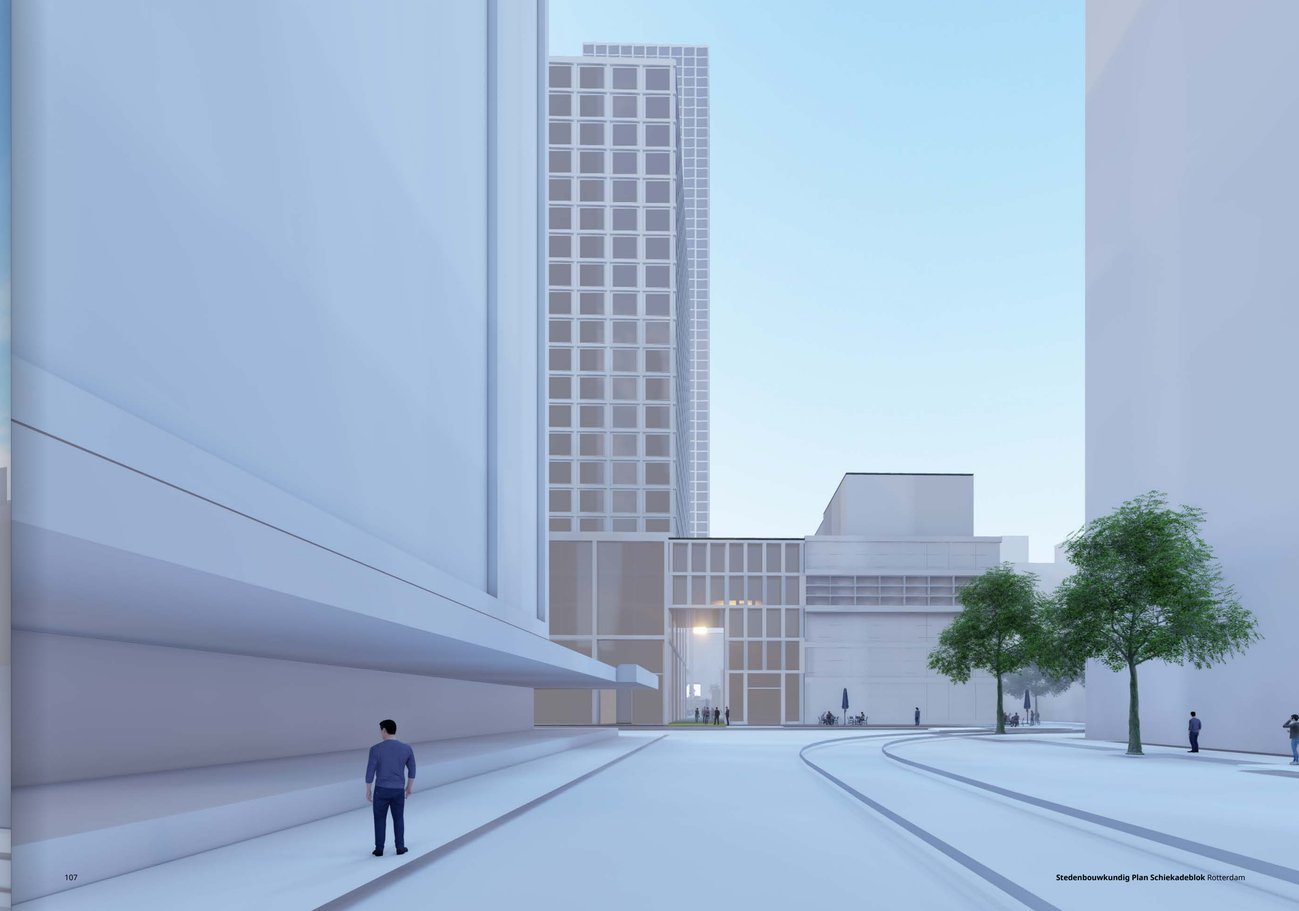
8w

GO: 622 m2
BVO: 830 m2
BVO buitenruimte: 50 m2

GO/BVO: 75%

GO's zijn inidicatief

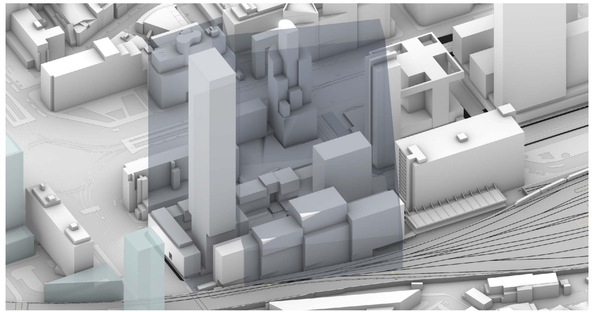


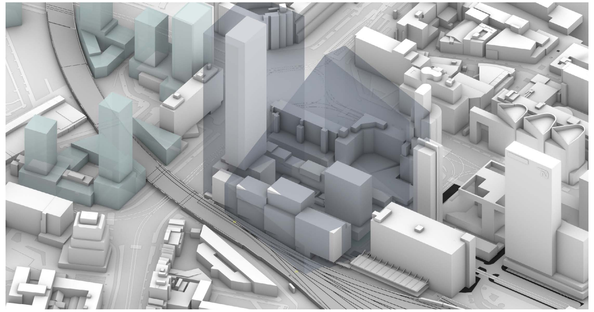


BIJLAGE 3
ZON & WIND

Bouwenvelop

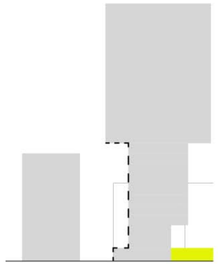
Om extra schaduwwerking op de Provenierswijk ten gevolge van nieuwbouw in het RDC te beperken is een bouwenvelop gedefineerd. Ook de ontwikkeling van het Schiekadeblok dient binnen deze envelop te blijven.





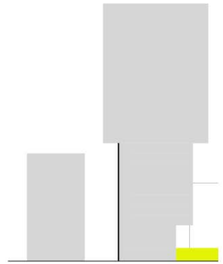
Windhinder Schiestraat oostzijde

De windstudie van Peutz toont aan dat het profiel van de Schiestraat ter plaatse van de voet Schieblocktoren 5 meter breder moet zijn dan de basis profielmaat van 12m. Wij stellen voor hier een symmetrisch straatprofiel te maken van 12m, in lijn met de rest van de Schiestraat. De extra ruimte die nodig is om de winddruk afdoende te verminderen kan worden opgelost in de architectuur.



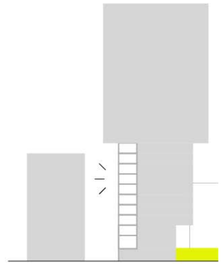
Setback

v windklimaat
x straatprofiel Schiestraat



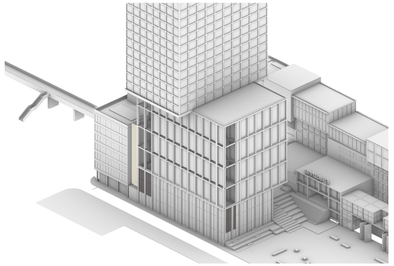
Afmaken profiel

x windklimaat
v straatprofiel Schiestraat



Windsleuven in voet Schieblocktoren

v windklimaat
v straatprofiel Schiestraat



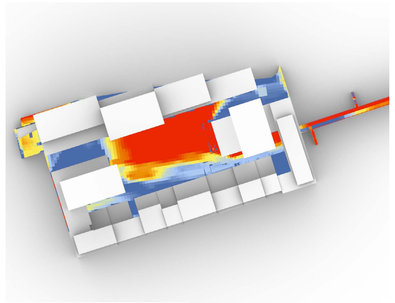
Voorbeelduitwerking oplossen windhinder in architectuur voet Schieblocktoren. Mate van openheid nader te bepalen.
In verband met windklimaat moet er tussen Schieblock en voet Schieblocktoren een voorziening worden getroffen, welke minimaal bestaat uit een terugliggend windscherm ter hoogte van het Schieblock of een andere aantoonbaar gelijkwaardige oplossing.

Zonstudie Delftse Hof

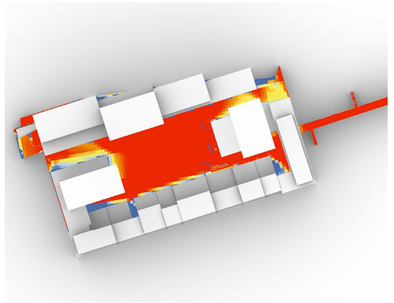
Gehele dag van 10:00 tot 18:00

Uitgangspunt NvU: 3 uur zon in het hof tussen 21 maart en 21 september.

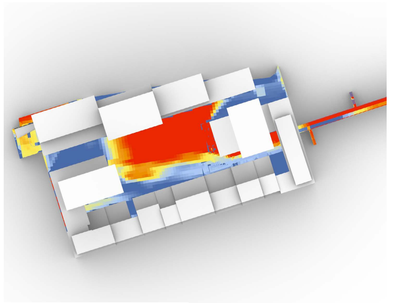
21 maart
10:00 tot 18:00



21 juni
10:00 tot 18:00



21 september
10:00 tot 18:00

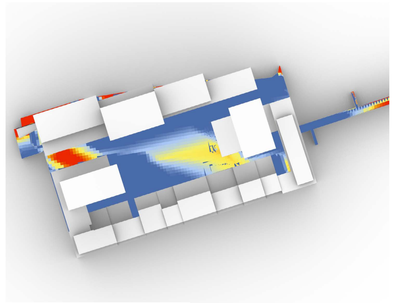


Zonstudie: SKB

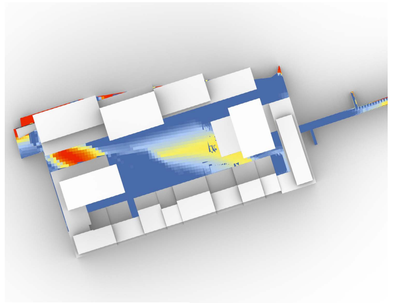
Borreltijd van 16:00 tot 20:00

Uitgangspunt NvU: 's zomers zon in het hof rond borreltijd.
De massa in de spoorzone is zo vormgegeven dat dit mogelijk is.

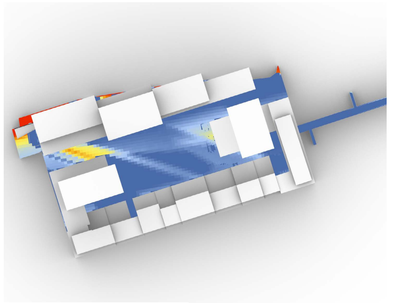
21 juni
16:00 tot 20:00



21 juli
16:00 tot 20:00



21 augustus
16:00 tot 20:00



KCAP Architects&Planners

KCAP Architects&Planners
Piekstraat 27
3071 EL Rotterdam
The Netherlands
+31 (0)10 7890 300
rotterdam@kcap.eu
www.kcap.eu

Gemeente Rotterdam

