

Beeldkwaliteitsplan **WATERKANT**



EFFEKT



OMA

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam in samenwerking met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM) en het ontwerpteam, bestaande uit OMA, EFFEKT en LOLA, en met vertegenwoordigers van de Street Culture Scene, waaronder Roffa en Spatial Codes.

Gemeente Rotterdam

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas:

Christiaan Cooman, Michiel Hofsté, Johanneke de Lint, Johan Snel, Lucia de Vette, Willem de Wijs

Ontwerpteam:

EFFEKT: Sinus Lynge, Marco Antonio Ravini, Toni Rubio Soler

OMA: Kees van Casteren, Xiaoting Chen

LOLA Landscape Architects: Donne Gerlich, Sarah van Kooten, Marit Schavemaker, Cees van der Veeken

Verantwoording beeldmateriaal

De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in de Beeldverantwoording. Indien niet anders vermeld, is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam, StiGaM, het Ontwerpteam of zijn hiervoor licentierechten verkregen.

Voorwoord

Het gebied Waterkant wordt de komende jaren omgevormd tot een nieuwe levendige en dynamische woon-, werk en verblijfswijk. Dit Beeldkwaliteitsplan vormt samen met het Stedenbouwkundig plan en het Inrichtingsplan buitenruimte het vertrekpunt voor de ontwikkeling van Waterkant. Na het vaststellen van dit Beeldkwaliteitsplan worden de diverse bouwvelden nader beschreven en uitgewerkt in Nota's van Uitgangspunten. Het Beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit en onderlinge samenhang tussen gebouwen en buitenruimte en tussen gebouwen onderling te waarborgen. Met dit Beeldkwaliteitsplan kan de uitwerking van gebouwen in Waterkant worden getoetst op de beeldkwaliteit, ruimtelijke inpassing, onderlinge samenhang en invulling van de gevraagde ambities.

De in dit plan geformuleerde richtlijnen vormen voor de ontwikkelaars, gemeente, architecten en andere ontwerpers een kader voor de verdere uitwerking. De richtlijnen garanderen dat de samenhang, ambitie en uitgangspunten van het Stedenbouwkundig plan Waterkant overeind blijven en worden versterkt. In sommige gevallen betekent dit dat er heel concrete en gedetailleerde richtlijnen zijn geformuleerd. In andere gevallen gaat het juist om een abstracte beschrijving, die het ontwerp weliswaar een richting geeft, maar de creativiteit en het voortschrijdend inzicht niet in de weg staan. Dit is, gezien de looptijd van de ontwikkeling, een vereiste.

Zowel voor de concrete als abstracte richtlijnen geldt dat ze niet blindelings moeten worden aangenomen: het zijn richtinggevende startpunten voor de noodzakelijke dialoog tussen ontwikkelaars, ontwerpers en Kwaliteitsteam, waarin op inhoudelijke gronden gezocht wordt naar de beste manier om het beoogde doel te bereiken. Het Beeldkwaliteitsplan is daarnaast vooral ook een inspiratiebron. Het geeft een indruk van de beoogde sfeer en kwaliteiten van Waterkant. Met dit Beeldkwaliteitsplan wordt inzicht verschaft in het (toekomstig) beeld-vocabulair, ambities en hiërarchie in de gestelde ambities.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
• Introductie waterkant	4
• Doel beeldkwaliteitsplan	5
• Leeswijzer	5
RUIMTELIJKE IDENTITEIT	9
• Identiteit van waterkant	10
• Het landschap van waterkant	12
• Ruimtelijke identiteit van waterkant	16
RICHTLIJNEN PER BOUWBLOKTYPE	25
• Bouwbloktypen & principes	26
• Richtlijnen voor stadsblokken	28
• Richtlijnen voor torenblokken	32
RICHTLIJNEN PER LOCATIE	37
• Entreeplein/Onder de Entreeplein/Centrale As/Promenade	38
• Vork/Vallei/Zwembad-Mallegatzone/Brugzone	40
• Parkeren/Fiستنstalling/Nutsvoorzieningen	42
BEELDVERANTWOORDING	44

INLEIDING



Luchtfoto Waterkant en de omgeving met de grenzen van het ontwerpgebied en het omgevingsplan

INTRODUCTIE WATERKANT

Waterkant, nu nog een grotendeels afgesloten gebied aan de oever van de Nieuwe Maas, transformeert de komende jaren naar een hoogstedelijke en gemengde wijk. De opgave is om hier in een hoge bebouwingsdichtheid een aantrekkelijke omgeving te realiseren voor wonen, werken en recreatie, met een getijdenpark aan de Maas, die de voormalige, verharde oever omvormt tot een ecologisch gebied. Het doel is een wijk te bouwen die een geleidelijke overgang vormt tussen de stad en het landschap.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor Waterkant, zowel voor de architectuur als de omgeving. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan zijn in overleg met het Q-team welstandscriteria opgesteld. De gebouwontwerpen worden op basis van deze criteria beoordeeld door het Q-team. Het beeldkwaliteitsplan dient als sturende leidraad voor architecten, ontwerpers en ontwikkelaars.

Waterkant vormt straks een cruciale schakel in de verdere ontwikkeling van Rotterdam-Zuid. Het project heeft als doel om infrastructurele barrières te slechten en omliggende wijken — zoals Feijenoord, Hillesluis en de Veranda — weer te verbinden met de rivier via aantrekkelijke openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan staat niet op zichzelf, maar bouwt direct voort op het stedenbouwkundig plan voor Waterkant. Waar het stedenbouwkundig plan de hoofdstructuur, de maximale bouwvolumes en het programma vastlegt, fungeert dit beeldkwaliteitsplan als de noodzakelijke verdiepingsslag. Het geeft sturing aan de tastbare verschijningsvorm: de architectuur, de detaillering, de plinten en de sfeer van de openbare ruimte. Daarnaast

sluit de ontwikkeling nauw aan bij bredere gemeentelijke beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie Rotterdam, de Hoogbouwvisie en de sociaal-economische ambities voor Rotterdam-Zuid (NPRZ).

De ruimtelijke visie voor Waterkant is gericht op het creëren van een toegankelijke, diverse wijk waar stedelijk wonen logisch samengaat met de nabijheid van water en groen. De wijk combineert een dicht woon- en werkprogramma met specifieke publieke voorzieningen, zoals een drijvend zwembad en de Street Culture Campus (SCC). Fysiek, sociaal en ecologisch fungeert Waterkant als een verbinding voor Rotterdam-Zuid, waarbij omliggende buurten weer in contact worden gebracht met de oevers van de Maas. Dit alles wordt ontworpen vanuit toekomstbestendige kaders, waarbij klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en CO2-reductie door duurzaam materiaalgebruik de norm zijn.

Dit document vertaalt deze uitgangspunten naar concrete ontwerprichtlijnen. Het biedt ontwerpers, bouwers en opdrachtgevers een helder, toetsbaar ruimtelijk kader om de beoogde kwaliteit van Waterkant in de praktijk te realiseren.



Omgevingsvisie Rotterdam (vastgesteld 2021)



Oostflank (gebiedsuitwerking 2040, vastgesteld 2023)



Koers op Zuid 2040 (vastgesteld 2024)



Gebiedsvisie Stadionpark (vastgesteld 2024)



Maatschappelijk kaderdocument Stadionpark (Vastgesteld 2024)



Stedenbouwkundig plan Feyenoord City (Herziening 2024)



Waterkant (Stedenbouwkundig Plan 2025)

DOEL BEELDKWALITEITSPLAN

Met het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgesteld die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied, de te ontwikkelen gebouwen en onderlinge samenhang zullen waarborgen. Voor de uitwerking van de openbare ruimte wordt een separaat inrichtingsplan opgesteld.

Met de kaders en richtlijnen wordt niet alleen de kwaliteit van individuele gebouwen en straten gewaarborgd, maar wordt vooral ook de samenhang binnen het plan zeker gesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt als instrument ingezet om de grote bandbreedte van architectonische expressie, die is ontstaan door de oneindig vele mogelijkheden in techniek en materialisering, te kunnen inkaderen tot een overzichtelijker scala.

Dit streven komt voort uit de idee dat in Waterkant de autonomie van de architectuur ondergeschikt is aan

de stedenbouw. Het is essentieel een juiste balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, die recht doet aan de stedenbouwkundige setting.

Binnen Waterkant geldt, in de woorden van Raymond Unwin: “the variety of each is dominated by the harmony of the whole” (uit Town Planning in Practice: An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs (1909)) Het beeldkwaliteitsplan beschrijft niet alleen randvoorwaarden en uitgangspunten, maar geeft tevens inzicht in het proces om de kwaliteit tot stand te brengen. Immers is het niet alleen zaak de kwaliteit bij de totstandkoming van het plan Waterkant te verzekeren, maar deze kwaliteit ook in de toekomst te kunnen garanderen.

LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de ruimtelijke en architectonische richtlijnen voor Waterkant. Het document dient als de basis voor de welstandscriteria die het Quality-team Feyenoord City (Q-team) gebruiken om toekomstige gebouwonwerpen te toetsen. Het document is opgebouwd per schaalniveau — van wijkbrede regels tot specifieke locaties — en bestaat uit vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit inleidende hoofdstuk licht de achtergrond van de gebiedsontwikkeling Waterkant en het algemene doel van dit beeldkwaliteitsplan toe. Het introduceert de basiselementen van het stedenbouwkundig plan en hoe het project in de bredere context van de stad past, wat de basis legt voor de specifieke regels die volgen.

Hoofdstuk 2: Ruimtelijke Identiteit

Dit hoofdstuk vormt het fundament voor Waterkant. Het beschrijft de kernkwaliteiten van het gebied en biedt de algemene principes voor zowel het landschap als de architectuur. Dit omvat de basiseisen voor gebouwmassa, materialisatie, duurzaamheid en de programmering van de plint die van toepassing zijn op de gehele ontwikkeling.

Hoofdstuk 3: Richtlijnen per Bouwbloktype

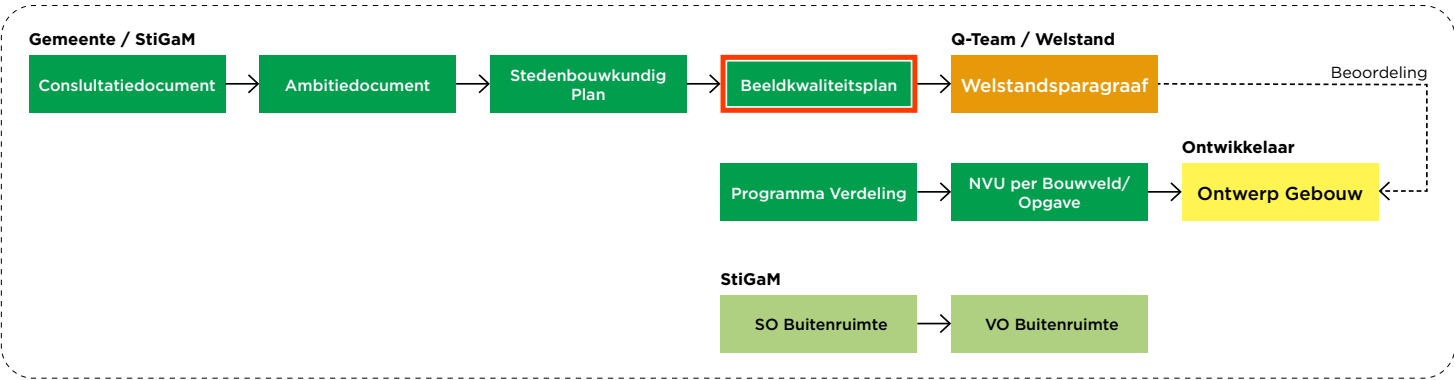
Dit hoofdstuk legt de ruimtelijke regels uit die de gebouwen vormgeven. Het richt zich op de twee belangrijkste gebouwtypologieën en hoe deze in relatie staan tot de openbare ruimte en tot elkaar. In plaats van een exacte architectonische stijl voor te schrijven, stelt het heldere regels voor de massa, gevels en fysieke verbindingen.

Hoofdstuk 4: Richtlijnen per Locatie

Het laatste hoofdstuk detailleert de specifieke richtlijnen voor de verschillende deelgebieden binnen Waterkant. Het legt uit hoe gebouwen moeten reageren op de specifieke condities van belangrijke openbare ruimtes, zoals de Promenade, de Centrale As, de Vork en de Vallei. Daarnaast stelt het specifieke eisen aan bijzondere locaties, waaronder de Street Culture Campus, het Entreeplein en de toekomstige Brugzone, om te garanderen dat deze cruciale knooppunten een hoge ruimtelijke kwaliteit bereiken die hun sociale functies faciliteert.

Methodiek en Toepassing

In dit document worden per thema of locatie doelstellingen gedefinieerd, vergezeld van specifieke richtlijnen. De doelstellingen formuleren de ruimtelijke kernintenties, oftewel het resultaat dat behaald moet worden. De richtlijnen bieden de primaire methode om deze doelen te bereiken. Hoewel het strikt toepassen van de richtlijnen naleving garandeert, laat dit kader ook bewust ruimte voor alternatieve architectonische oplossingen, mits aantoonbaar wordt voldaan aan de overkoepelende ruimtelijke doelstellingen en kwaliteitsnormen.



Proces consultatiedocument tot ontwerp gebouw



STRUCTUUR STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd rond een helder raamwerk van fysieke en functionele structuren die de nieuwe wijk in de stad verankeren en verbinden met de Maas. Door de integratie van infrastructuur, openbare ruimte en groen ontstaat een logische samenhang die een zeer hoge bebouwingsdichtheid combineert met leefkwaliteit, toegankelijkheid en stedelijke dynamiek.

Hoofdstructuur en Lange Lijnen

Waterkant is georganiseerd rond noord-zuid georiënteerde 'lange lijnen': de Centrale As (een levendig hart met pleinen en voorzieningen), de Vallei (langs het spoor), en de Promenade in combinatie met het Getijdenpark. Bruggen verbinden het park met de kade, wat zorgt voor een sterke relatie tussen de wijk en de Maas.

Hoofdverbindingen naar de Maas

Om fysieke barrières zoals het spoor te overbruggen, maakt het plan gebruik van een opgetild, geleidelijk oplopend maaiveld. Een groot Entreeplein overspant het spoor en fungeert als de belangrijkste toegangspoort voor langzaam verkeer uit de omliggende wijken.

Stedelijke Pleinen

Stedelijke pleinen zijn strategisch geplaatst rond de nieuwe brugaanlanding, bij het entreeplein en langs het water. Deze plekken zijn bepaald opdat Waterkant een actieve bestemming wordt voor bewoners en bezoekers.

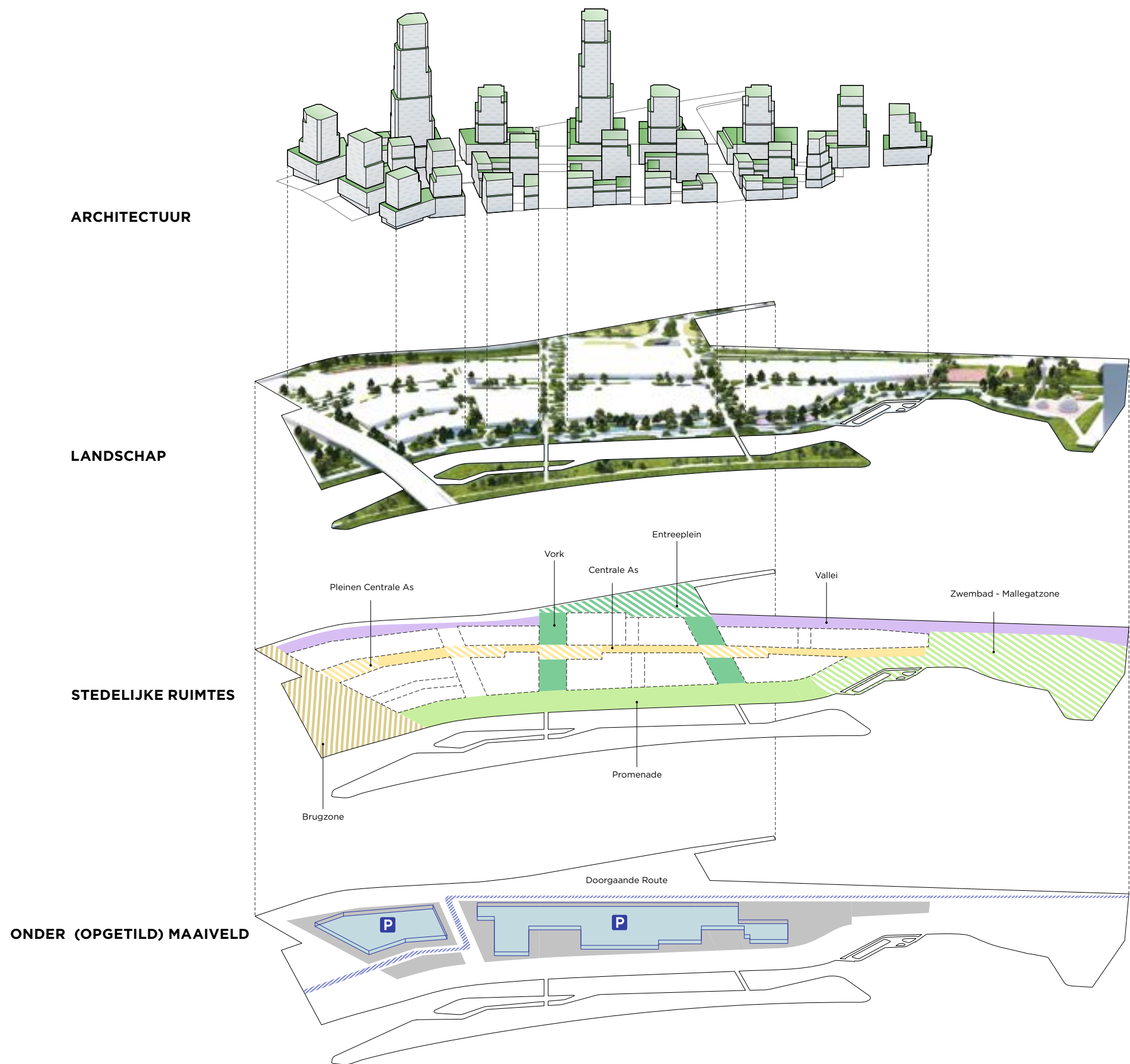
Vervagende Grenzen

Het ontwerp verzacht de harder rand tussen stad en natuur. Ecologische routestrekken vanaf de wilde rivieroever diep de stedelijke kern in via straten, daken en gevels. Intieme, onderling verbonden groene binnenhoven tussen de bouwblokken bieden bewoners rustige, gezamenlijke plekken te midden van de stedelijke dynamiek.

Architectuur en Zonering

Vanwege de ligging aan de zuidoever is de bouwhoogte zorgvuldig afgestemd om te garanderen dat er, ondanks de hoge dichtheid, voldoende daglicht op de promenade en in de openbare ruimtes valt. Gevarieerde gebouwen bedienen een diverse mix van bewoners, terwijl actieve plinten zorgen voor veilige, levendige en aantrekkelijke straten.



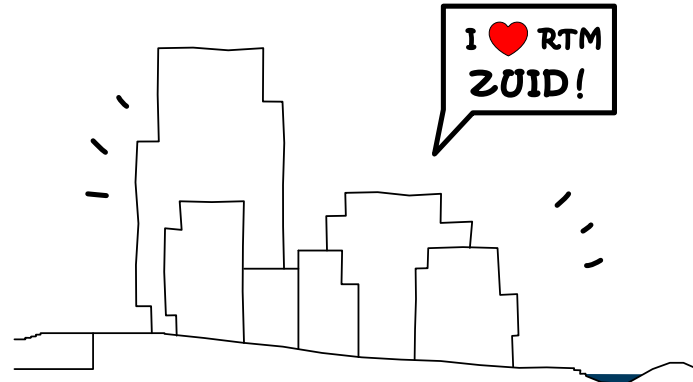


De ruimtelijke opzet van Waterkant wordt bepaald door een heldere, driedimensionale gelaagdheid die functies verticaal organiseert. Aan de basis ligt een opgetild maaiveld dat het parkeren en een doorgaande route aan het zicht onttrekt, waardoor er bovengronds ruimte ontstaat voor een veilige omgeving. Bovenop deze laag bevindt zich een netwerk van publieke 'stedelijke kamers' in het landschap, dat hoogteverschillen overbrugt en de wijk verbindt met de omgeving. Het publieke netwerk fungeert als een essentiële fysieke en sociale laag. Om ervoor te zorgen dat de buitenruimtes levendig blijven, zijn er bewust geen directe interne verbindingen gemaakt tussen de parkeerlaag en de gebouwen daarboven; alle loopstromen worden via het openbare domein geleid, waar het landschap dat de grens tussen stad en natuur vervaagt, mensen samenbrengt. Vanuit dit actieve straatniveau rijst de architectonische laag op. Hier lopen de bouwvolumes vanaf het spoor in hoogte af en zijn ze strategisch gepositioneerd om een 'coulisse-effect' te creëren. De afwisseling van open zichtlijnen en gebouwmassa's zorgt voor een directe, visuele verbinding met het water.

Ruimtelijke Identiteit

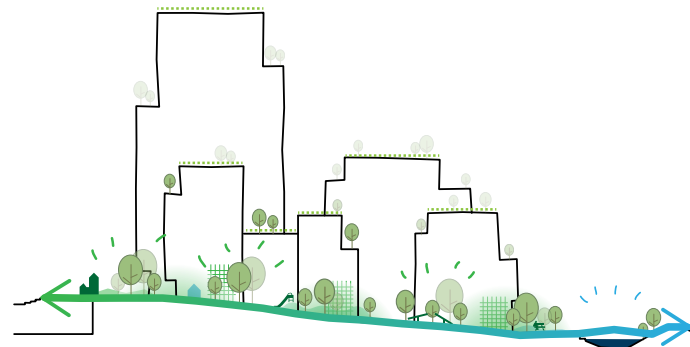
IDENTITEIT VAN WATERKANT

KERNKWALITEITEN



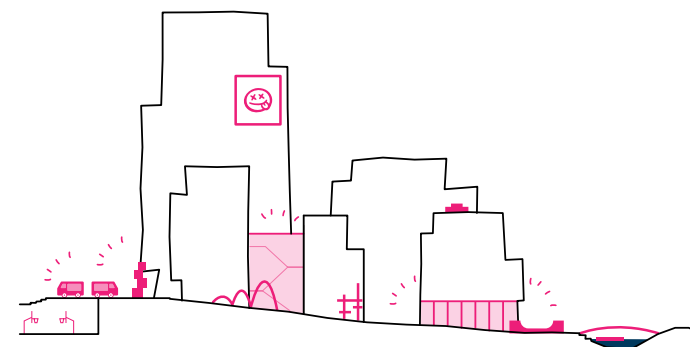
VERANKERD IN ROTTERDAM ZUID

Waterkant is geworteld in de ruimtelijke, sociale en culturele context van Rotterdam Zuid. De bestaande stedelijke structuur, de diversiteit aan gemeenschappen en dagelijkse gebruikspatronen vormen de basis van het plan. Het ontwerp bouwt voort op deze condities, waarborgt continuïteit met omliggende wijken en versterkt een lokaal ingebedde identiteit.



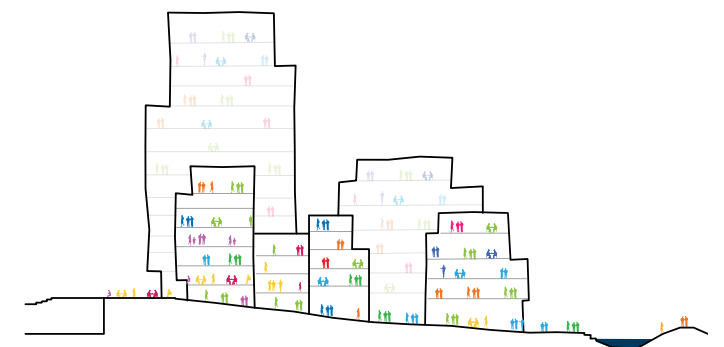
LANDSCHAP-GESTUURD WOONGEBIED

Het landschap vormt de fundamentele structuur van het plan op alle schaalniveaus. Een samenhangend systeem van groene en blauwe ruimtes bepaalt de lay-out, de inrichting van straten, pleinen en parken, en is geïntegreerd in de gebouwen. De nabijheid van het water versterkt de ruimtelijke kwaliteit, het microklimaat en de identiteit. Deze gelaagde landschapsaanpak ondersteunt klimaatadaptatie, waterbeheer, biodiversiteit en het algemene karakter van het gebied.



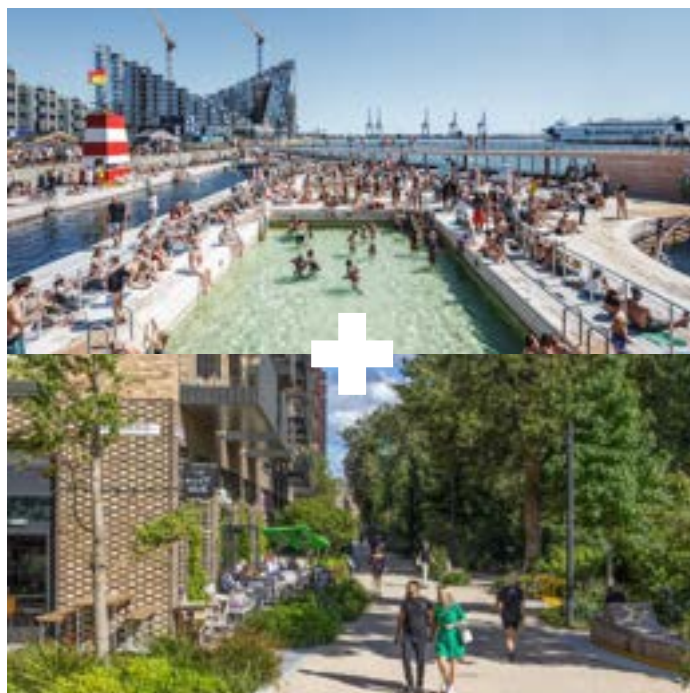
STREET CULTURE & STADSDYNAMIEK

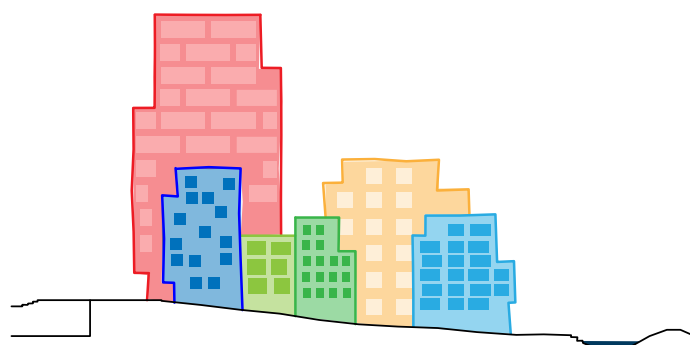
Street culture is een van de essenties van Rotterdam, gevoed door culturele diversiteit en een sterke gemeenschapszin. In Waterkant vertaalt dit zich naar een robuuste, bespeelbare openbare ruimte met actieve plinten en flexibele plekken voor kunst, sport en ondernemerschap. Door ontmoeting en expressie centraal te stellen, fungeert de wijk als drager en katalysator voor lokaal initiatief. Dit creëert een gelaagde, dynamische stadswijk waar trots, eigenaarschap en een bruisend sociaal leven hand in hand gaan.



INCLUSIEVE BUURT

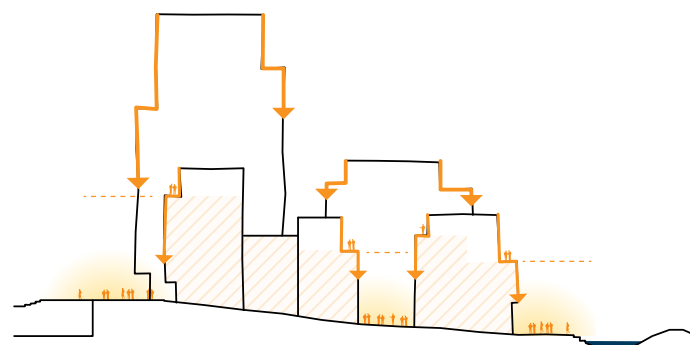
Het plan bevordert een inclusieve omgeving voor een breed scala aan gebruikers. Een diverse mix van woningtypes, functies en publieke ruimtes ondersteunt verschillende sociale groepen en generaties. Door zowel bewoners als bezoekers centraal te stellen, ontstaat een open, gastvrije en sociaal duurzame wijk.





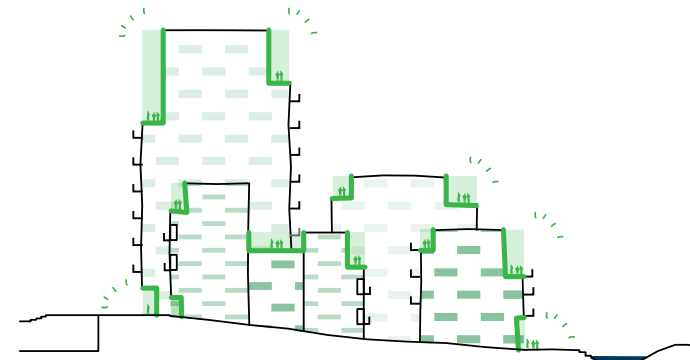
SAMENHANGEND & GEVARIEERD

Het stedenbouwkundig plan balanceert variatie en consistentie. Verschillen in schaal, typologie en gebouwen krijgen een plek binnen een helder kader van straten, bouwblokken en publieke ruimtes. Deze aanpak zorgt ervoor dat diversiteit in architectuur en korrelgrootte bijdraagt aan een samenhangende, leesbare en eenvormige buurt.



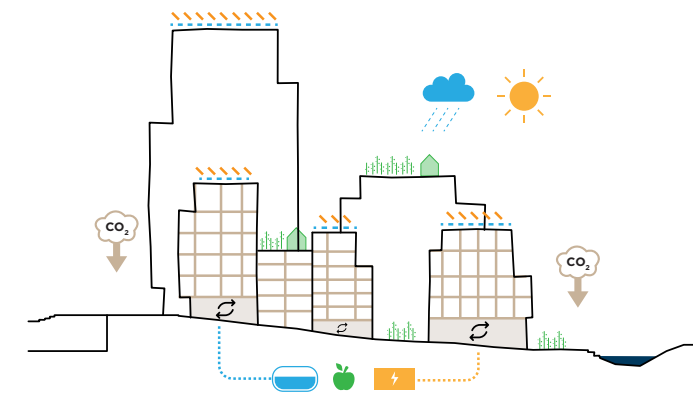
MENSELIJKE MAAT

De relatie tussen gebouwen en de publieke ruimte is ontworpen voor een sterke beleving op ooghoogte. Bouwhoogtes, massa en gevelarticulatie vormen samen goedgeproportioneerde straten en pleinen. Heldere overgangen tussen publiek en privaat domein zorgen voor een toegankelijke, leesbare en comfortabele stedelijke omgeving in het dagelijks gebruik.



ZACHTE ARCHITECTUUR

De architectonische expressie kenmerkt zich door een zachte en gelede benadering van massa en gevels. Gebouvvolumes worden gevormd door setbacks, terrassen en geleidelijke overgangen, wat de ervaren schaal verkleint en ruimte biedt voor buitenruimtes. Actieve en permeabele randen stimuleren de interactie tussen gebouwen en de publieke ruimte, waardoor de gebouwde omgeving het stedelijk leven zowel faciliteert als verrijkt.



ADAPTIEF & TOEKOMSTBESTENDIG

Waterkant is ontworpen om mee te bewegen met de tijd, anticiperend op zowel milieumomstandigheden als veranderende gebruikersbehoeften. Klimaatadaptieve strategieën zijn geïntegreerd in het landschap en de gebouwontwerpen, terwijl gebouwen, vooral in de plint, zijn ontworpen met flexibiliteit als uitgangspunt. Dit waarborgt dat ruimtes hergebruikt of getransformeerd kunnen worden, wat de functionaliteit en relevantie op de lange termijn veiligstelt.



EEN GROENBLAUWE BESTEMMING

HET LANDSCHAP VAN WATERKANT

DIVERSE & GROENE OPENBARE RUIMTEN

- Het ontwerpprincipes voor de buitenruimte is 'groen, tenzij...'. De bebouwing, openbare en collectieve ruimte worden zo groen mogelijk ingericht.
- Gebouwen en groen worden in samenhang ontworpen.
- Bouwblokken combineren verschillende entreetypes, bijvoorbeeld galerij, portiek, maisonnette of grondgebonden woning. De diversiteit in entrees zorgt voor levendigheid en diversiteit in de straten.
- Groen is een integraal onderdeel van de hoogteverschillen, zoals hellingen en trappen.
- Van weelderig tot stedelijk, zal er een wijde variëteit aan groen zijn, met een focus op bijdrage aan ecologische structuren.
- Beplanting worden meerlaags ontworpen. Er is aandacht voor de bodem, boomkronen en de tussenschaal.



NABIJHEID EN INTERACTIE MET HET WATER

- Zichtlijnen naar de rivier worden meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.
- Het ontwerp van de openbare ruimte relateert aan de positie in het gebied: de kades zijn open en georiënteerd naar het water, terwijl het binnengebied stiller en meer beschermt is.
- De vlonders creëren een gevarieerde ervaring van de rivier met kleine treden, grote zonterrassen, hellingen, zichtpunten en bruggen.
- Het water is op verschillende punten makkelijk en vrij toegankelijk voor watersporten met vlonders en steigers.
- De promenade geeft toegang tot het drijvende zwembad en begeleidend recreatiegebieden op het gras en de kade.
- Kunstwerken, zoals bruggen, zijn ontworpen in harmonie met de openbare ruimte en dragen bij aan de beleving van het Getijdenpark als een stadspark.



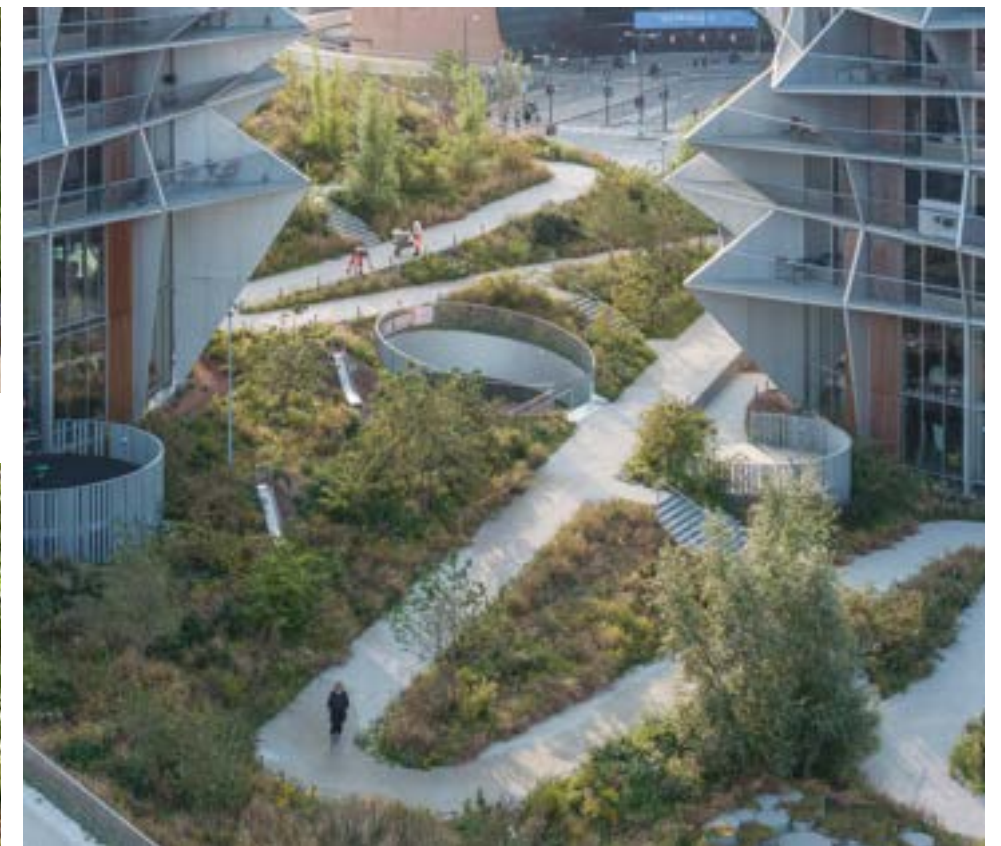
Samenhang tussen groen en gebouw



Een grote diversiteit aan groen, die bijdraagt aan ecologische structuren



Groen als integraal onderdeel van hoogteverschillen



Watersport langs de rivier



Activiteiten en gebruik langs de oever



Een natuurlijk en groen landschap in verbinding met de rivier



Een directe verbinding met het water



VERVAGING VAN HET LANDSCHAP

- De ontwerptaal van de groenstructuur is in lijn met het principe ‘vervagen van de grenzen’, waarbij de stedelijke zijde een formelere ontwerptaal heeft, en het landschap richting het water zachter, natuurlijker, organischer en gelaagder wordt.
- De plint heeft een ontworpen overgangszone tussen het gebouw en de straat, waarbij rekening gehouden is met programma en gebruik.
- De overgangszone is zacht vormgegeven, met groen als vast element in het ontwerp.
- Als de ruimte het toelaat, bevordert de overgangszone tussen de gebouwen en de straat toe-eigening, gebruik, actieve plinten en geen gesloten gordijnen. Ze worden dan ontworpen als zone waar mensen willen verblijven, en stimuleren interactie met voorbijgangers.
- Een verschil in gebruik tussen binnen en buiten (druk en rustig, publiek en privé) heeft een fysieke afstand tussen het programma binnen en buiten. Dit is altijd het geval bij wonen in de plint.



HET ACTIEVE & INCLUSIEVE LANDSCHAP

- Waterkant volgt het principe ‘rust, ruis, reuring, rivier’.
- In Waterkant zijn vier street culture hotspots: de Street Culture Campus, en de drie entreepunten van Waterkant (Mallegatpark, de bruglanding en het entreeplein), waar het buitenprogramma verbonden is aan de aangrenzende gebouwen door programma en gevelexpressie.
- Street culture langs de promenade en de vork vormt een ontdekkingsroute die de hotspots verbindt en uitnodigt tot beweging.
- Street culture is geïntegreerd via kleurrijke accenten, opvallende elementen en multifunctionele ontmoetingsplekken. Het geeft ruimte voor verschillende vormen van street art die aansluit op de identiteit van Rotterdam-Zuid.
- Buitenruimte is openbaar, collectief, multifunctioneel en nodigt uit tot gebruik, ontmoeting en activiteiten.
- Het landschap is multifunctioneel ingericht voor verschillende leeftijden en doelgroepen.
- Daken aan het entreeplein worden publiek toegankelijk met sportfaciliteiten, om beweging te stimuleren.
- Hoogteverschillen sluiten aan op het programma van het gebouw en het ontwerp van een aantrekkelijk straatbeeld.
- Het nachtbeeld is integraal onderdeel van het ontwerp en volgt de richtlijnen van Lichtplan Rotterdam.
- Inclusiviteit wordt gewaarborgd door aandacht voor zichtlijnen, samenhang in diversiteit en kwaliteit en onderhoud van de openbare ruimte.



Natuurlijk, gelaagd en organisch



Overgangszones stimuleren eigenaarschap en gebruik



Overgangszones stimuleren eigenaarschap en gebruik



Kleuraccenten en de street culture campus



Programmering voor alle leeftijden



Multifunctionele openbare ruimtes in hoogteverschillen



EEN GROENBLAUWE BESTEMMING

HET LANDSCHAP VAN WATERKANT

LANGE LIJNEN VAN DE OPENBARE RUIMTE

- Waterkant wordt gevormd door lange landschappelijke lijnen die verschillende openbare ruimtes verbinden en aansluiten op omliggende wijken en groenstructuren.
- Veiligheid en comfort leiden het ontwerp van de vallei. Deze vormt een integraal geheel met het entreeplein, met aandacht voor samenhang van de openingen met daglicht en trappen.
- De centrale as vormt de overgangszone tussen de torens en stadsblokken, met een formele rooilijn aan de stedelijke zijde en een verspringende aan de waterzijde. Het plintprogramma wisselt hier af tussen rustig en levendig.
- De collectieve binnentuinen vormen een afwisselende route van verschillende gradaties van informaliteit met de vork en de kleine straten. Elke binnentuin heeft zijn eigen sfeer die past bij de architectonische uitstraling van het stadsblok.
- De binnentuinen worden zo groen mogelijk ingericht als een continue en robuuste route, waarbij deze verbindt met de grotere groenstructuren zoals de oever.
- De robuuste en elegante groene inrichting van de promenade zorgt voor een gevarieerde rivierbeleving en faciliteert de ecologische hoofdstructuur. De kleurrijke accenten en actieve hoeken nodigen uit tot gebruik voor verschillende doelgroepen.



Levendige pleinen langs de centrale as



Levendig langs de vallei



Een groene verbindende route langs de binnentuinen



KORTE LIJNEN VAN DE OPENBARE RUIMTE

- Kruisend aan de lange lijnen, zorgen de hoofdverbindingen naar de Maas voor een directe beleving van het water en stimuleren recreatief gebruik.
- De vork wordt gekenmerkt als een route met een stevige groenstructuur en hoogteverschillen die aflopen richting de rivier. De hoogteverschillen worden benut als shared space voor multifunctioneel gebruik en als spelaanleidingen. Langs de gevels liggen voetgangerszones die de plinten zichtbaar en bereikbaar houden.
- De toegang van de vork naar de vallei wordt geïntegreerd in groene ruimte met trappen.
- De bruglanding is een belangrijk punt in de overgang tussen Waterkant en de Veranda. De inrichting van de promenade wordt hier doorgezet naar de Piet Smitkade. Dit gebied heeft geen directe aansluiting op de brug, maar loopt onder de brug door.
- De entrees van omringende bebouwing kunnen aansluiten op de verschillende niveaus van de bruglanding, zowel bovenop als onder de brug. Samen met sociaal veilige programmering, zorgt dit voor een prettige actieve ruimte.
- Het Mallegatpark is een grotere ecologische groenstructuur in Waterkant. Deze heeft een grote verblijfskwaliteit voor mens en dier, door zowel ruimte voor zon als schaduw door een diversiteit aan beplanting.



De bruglanding als prettige, actieve ruimte



Multifunctionele ruimte langs de vork



Toegankelijke routes met hoogteverschillen nodigen uit tot gebruik



BIODIVERSITEIT & KLIMAAT

- De beplanting van de groen- en blauwstructuur sluit aan op het omliggende landschap om de ecologische structuur maximaal te versterken.
- Groen in Waterkant is gevarieerd en gelaagd en draagt aantoonbaar bij aan de stedelijke biodiversiteit.
- De beplanting bestaat zoveel mogelijk uit inheemse soorten die toevoegen aan de lokale biodiversiteit.
- De openbare ruimte, binnentuinen, gevels en daken bieden samenhangende vestigingsmogelijkheden voor planten en dieren, afgestemd op de te verwachten doel- en gidssoorten.
- Binnentuinen zijn op ten minste één plek obstakelvrij, zodat fauna zich vrij kan verplaatsen.
- Plantensoorten passen bij de locatie, ondergrond, bodemopbouw en locatie specifieke kwaliteiten (groeirimte, zon, schaduw, hoogte, etc.). De ondergrondse situatie wordt nauw afgestemd op de gewenste bovengrondse situatie.
- Om geveltuinen en groene gevels met klimplanten mogelijk te maken, worden kabels en leidingen zo veel mogelijk 60 cm uit de gevel gelegd.
- Schaduw en verkoeling wordt, indien nodig, gerealiseerd met bomen, pergola's en andere oplossingen voor een prettig stedelijk klimaat.



Zichtbare integratie van water



Geveltuinen en genoeg schaduw



Zichtbare biodiversiteit in de facade



Biodiversiteit in het landschap



MATERIAAL EN ELEMENTEN

- Waterkant gebruikt een gevarieerd kleurenpalet met natuurlijke materialen en materiaaleigen kleuren. Er is een hiërarchie in kleurgebruik: harmonie is het uitgangspunt, en uitzonderingen worden geaccentueerd met een uitgesproken materiaal of kleur.
- Het aantal materialen en inrichtingselementen in de openbare ruimte wordt beperkt. De inrichting nodigt zo veel mogelijk uit tot verblijf en faciliteert ontmoeting. Materiaal en detaillering heeft duurzame kwaliteit.
- De toepassing van de Rotterdamse Stijl wordt in afstemming met de gemeente toegepast in Waterkant.
- Straatmeubilair dat bijdraagt aan het actieve landschap en street culture krijgt uitgesproken kleuraccenten.
- Utilitaire objecten (zoals verlichting, afvalcontainers en fietsparkeren) worden uniform en in samenhang vormgegeven.
- De openbare ruimte is zoveel mogelijk vrij van utilitaire objecten door deze zoveel mogelijk in de gebouwen te integreren.
- Collectief fietsparkeren is zichtbaar, toegankelijk en verbonden aan entrees en routes.
- Street culture is verweven door het ontwerp van heel Waterkant door robuuste en kleurrijke accenten en materialen.



Elementen met accentkleuren



Accentbeplanting op de pleinen



Vervaging van het landschap



Bestratingaccenten



Natuurlijke zitelementen



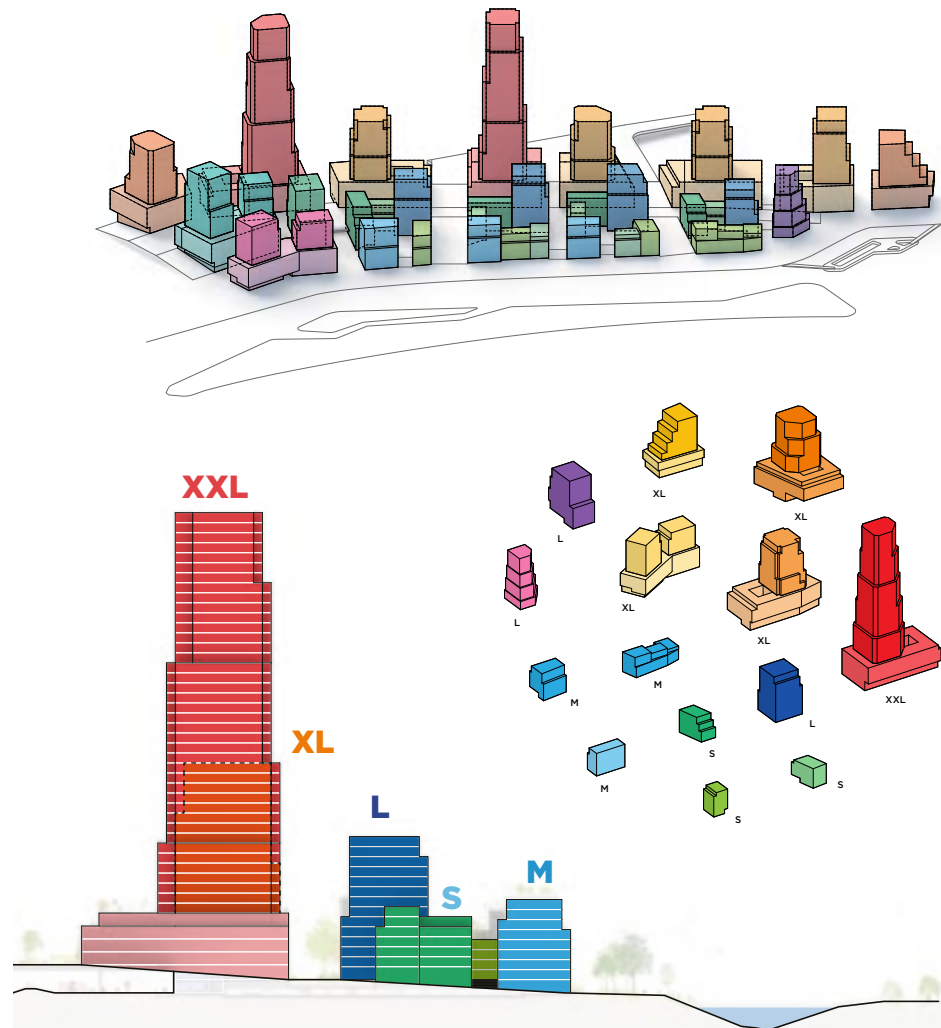
EEN GEMENGDE, DICHTE EN DIVERSE ONTWIKKELING

RUIMTELIJKE IDENTITEIT VAN WATERKANT

GEMENGDE & DIVERSE KORREL

Rotterdam wordt gedefinieerd door een rijke gelaagdheid van schalen, typologieën en dichtheden. Het stedenbouwkundig plan bouwt voort op deze context met een gedifferentieerde ruimtelijke compositie. De gevarieerde korrelgrootte resulteert in een fijnmazig stedelijk weefsel dat de Rotterdamse identiteit weerspiegelt.

Deze diversiteit zorgt voor visuele rijkdom en een samenhangend buurtkarakter. Tegelijkertijd breekt de variatie in korrel de ervaren massa van de verdichting, wat leidt tot een menselijke maat en een toegankelijke omgeving binnen een heldere stedelijke structuur.



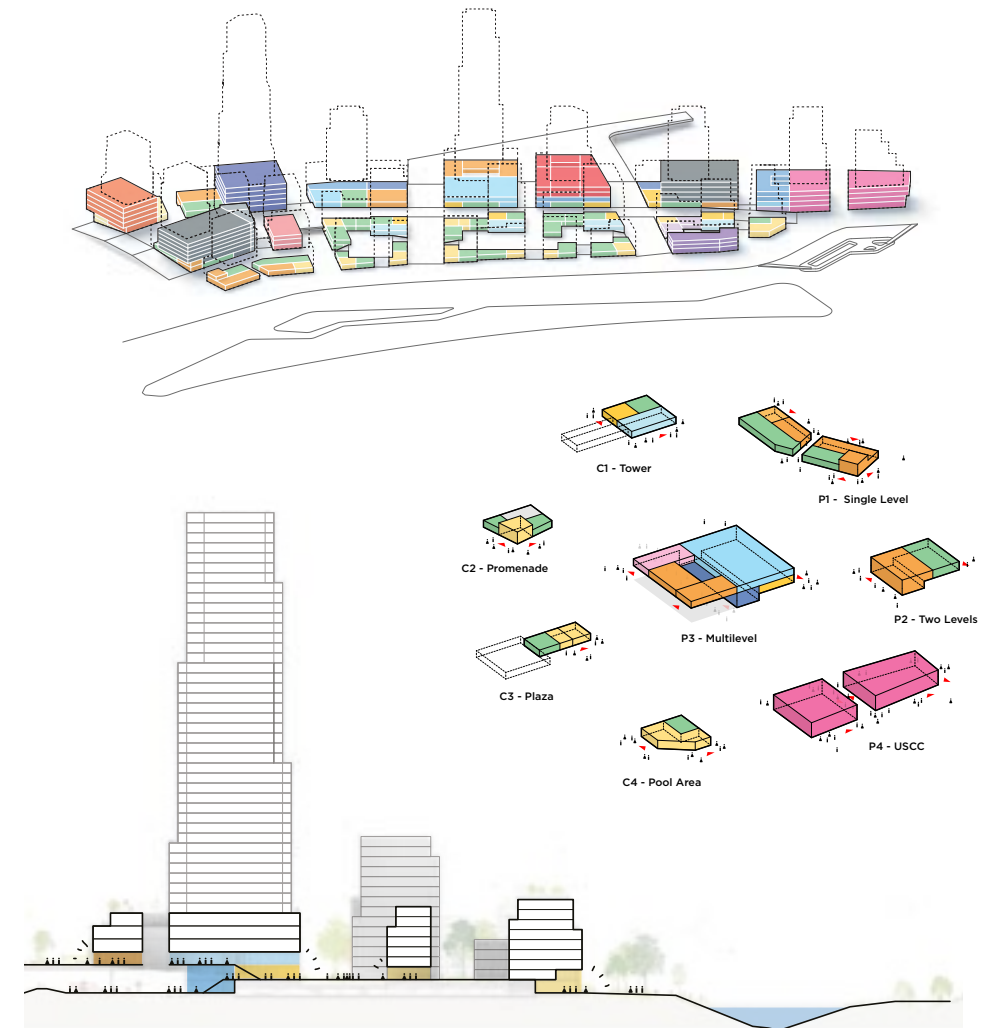
Luchtfoto van Rotterdam – Gemengde en diverse korrel



DIVERSE & ACTIEVE PLINTEN

De ruimtelijke diversiteit wordt op straatniveau versterkt door een actieve programmering van de plint. Een mix van winkels, werkruimtes, voorzieningen en woningen zorgt ervoor dat gebouwen bijdragen aan de publieke ruimte. De plinten vormen een interactieve laag, waar transparantie en flexibiliteit de relatie tussen binnen en buiten stimuleren.

Deze aanpak bevordert een levendige, veilige en inclusieve omgeving. Op strategische locaties wordt de stedelijke levendigheid extra geactiveerd, terwijl rustigere zones hun woonkarakter behouden. Dit zorgt voor een gebalanceerd en helder verloop van activiteit door de gehele wijk.



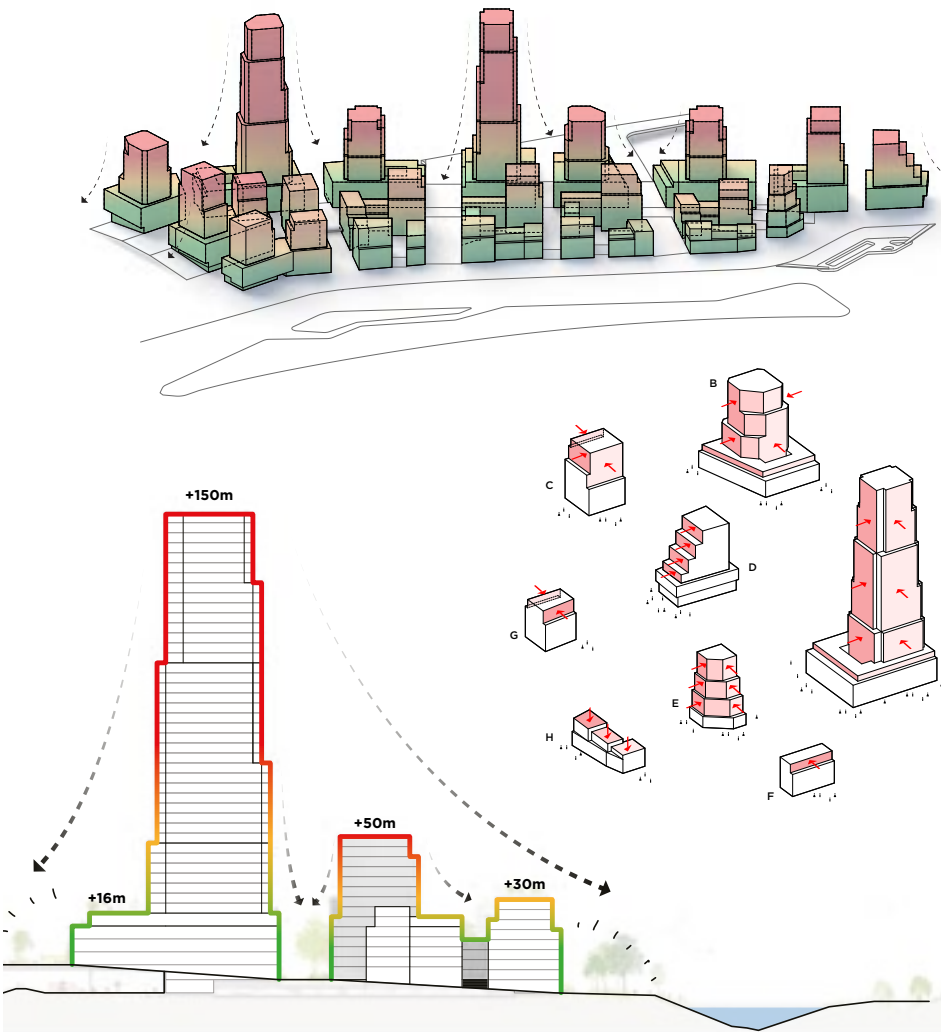
Diverse & actieve plinten



AFSCHALING NAAR DE OPENBARE RUIMTE

De algehele massastrategie bepaalt zowel de ruimtelijke beleving als de milieuprestaties van de buurt. Gebouwwolumes lopen trapsgewijs af richting pleinen, kades en groene corridors. Deze bewuste afschaling optimaliseert de bezonning, beperkt windhinder en creëert een aangenaam microklimaat op straatniveau.

Deze hoogteopbouw zorgt voor een duidelijke hiërarchie en benadrukt het belang van de openbare ruimte. De resulterende menselijke maat verhoogt de verblijfskwaliteit en stimuleert het gebruik van de buitenruimte. Tegelijkertijd vormt de variatie in bouwhoogtes een herkenbare skyline, die de wijk een sterke identiteit geeft, zowel van dichtbij als van afstand.



GROENINTEGRATIE ALS VERBINDEND ELEMENT

Groen is een structurerend element op alle schaalniveaus, van publieke landschappen tot gebouwgeïntegreerde oplossingen. Straatbomen, hoven en groene daken vormen samen een ecologisch netwerk dat de wijk verbindt en biodiversiteit en klimaatbestendigheid versterkt door verkoeling en waterretentie.

Deze integrale aanpak bepaalt de ruimtelijke identiteit; zeker langs de waterkant verzacht het groen de bebouwing. Door natuur in het stedelijk weefsel te weven, ontstaat een visuele samenhang die de leefbaarheid en het welzijn van bewoners en bezoekers verbetert.



Deliplein - Openbare ruimte op menselijke maat



Groen in de randzones



Groen in de gevels



Groene daken en terrassen



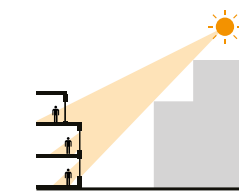
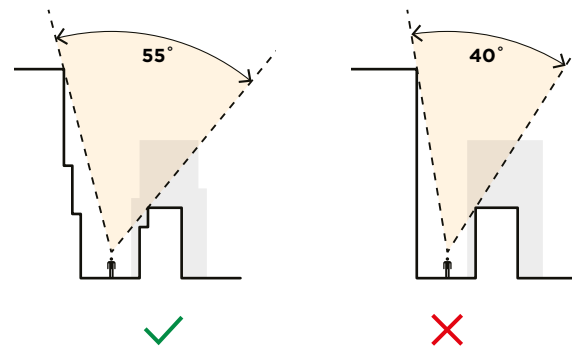
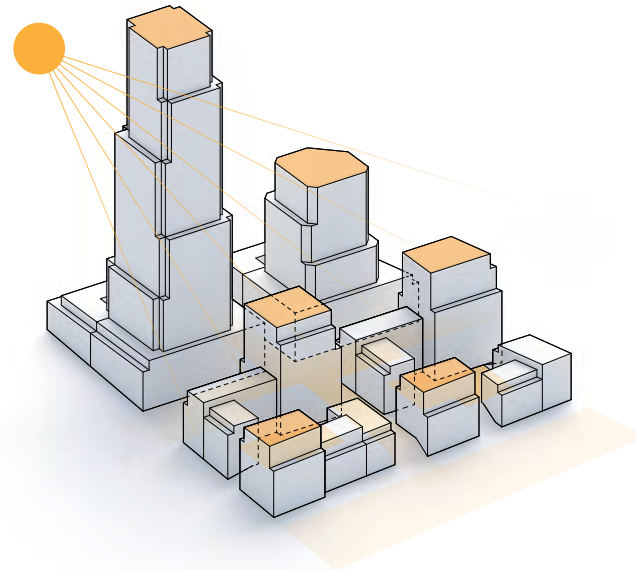
PRINCIPES VAN VERZACHTING

RUIMTELIJKE IDENTITEIT VAN WATERKANT

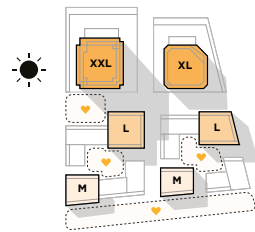
VERZACHTING VOOR DAGLICHT

De massastrategie optimaliseert daglichttoetreding door de strategische plaatsing van torens en accenten, waardoor schaduwwerking op de openbare ruimte en woningen wordt beperkt. Hogere elementen vermijden overschaduw van vitale plekken, terwijl lagere volumes zonlicht diep in het stedelijk weefsel laten doordringen.

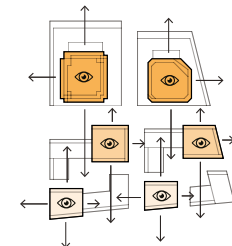
Gelede vormen, setbacks en hoogtevariaties zorgen voor open straatprofielen en binnentuinen. Deze verzachting van volumes verbetert de daglichtcondities op alle schaalniveaus, wat essentieel is voor de ruimtelijke kwaliteit, het comfort en de leefbaarheid van de wijk.



STRAATPROFIELEN
Verbeterde skyview en daglichtcondities in de openbare ruimte



HOOGTEPUNTEN
Positionering van torens voor betere daglichtcondities in straten, op pleinen en hoven

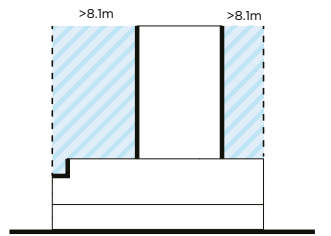
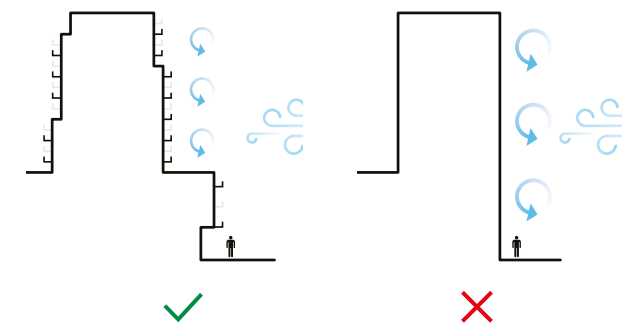
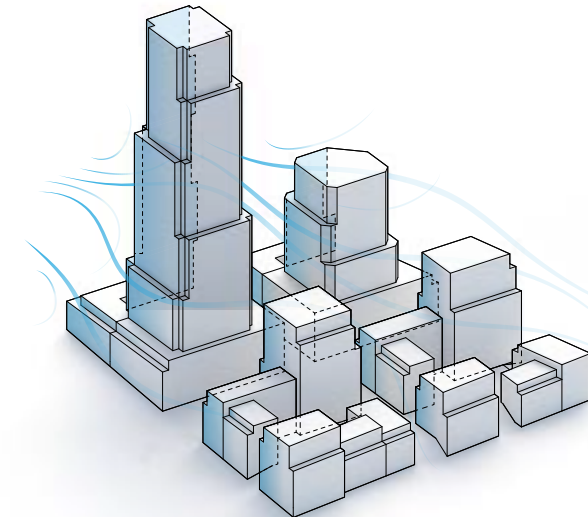


ZICHTLIJNEN
Positionering van torens in een schaakbordpatroon voor optimaal zicht en permeabiliteit

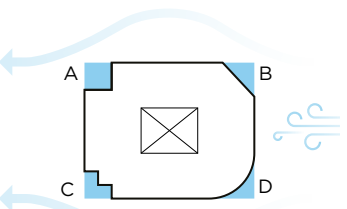
VERZACHTING VOOR WIND

Geïntegreerde ontwerpstrategieën worden toegepast om windeffecten te mitigeren en een comfortabel microklimaat te creëren. De gebouwvolumes moeten zorgvuldig worden ontworpen om windversnelling tussen structuren te voorkomen. Setbacks op de bovenste verdiepingen verminderen valwinden, terwijl verzachte hoeken en afgeschuinde randen turbulentie op straatniveau beperken.

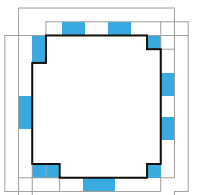
Daarnaast helpt gevelarticulatie, zoals nissen, uitstekende delen en variatie in oppervlak, om windpatronen te verstoren en te verstrooien. Luifels, vegetatie en halfbesloten ruimtes creëren extra beschutte zones. Deze maatregelen dragen bij aan een comfortabeler microklimaat, waardoor de buitenruimtes vaker bruikbaar zijn en de kwaliteit van de voetgangerservaring aanzienlijk wordt verbeterd.



PLINTH/TOWER SETBACKS
Large setbacks between plinths and towers.



SOFT CORNERS
Softening corners for better aerodynamics



SOFT FACADES
Facades with depth that avoid slick surfaces to reduce wind pressure.

Afschaling naar de openbare ruimte



Getrapte torens



Getrapte blokken



Plint & toren setbacks



Verzachting van hoeken



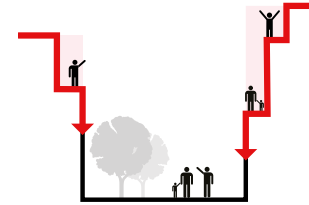
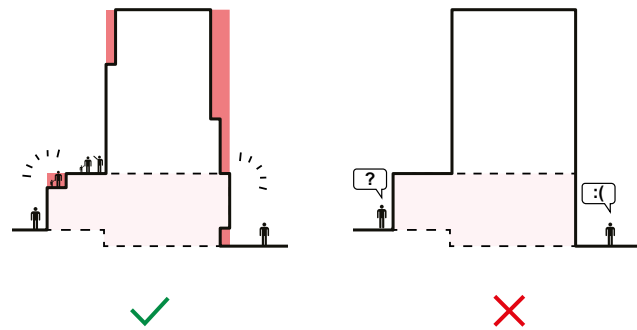
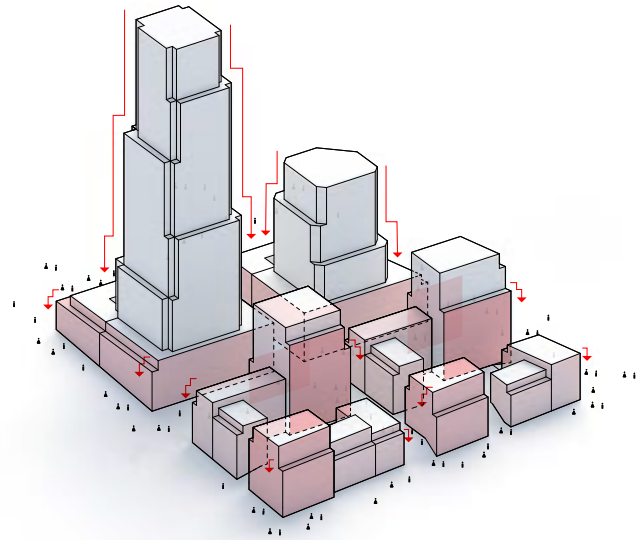
Verzachting van gevels



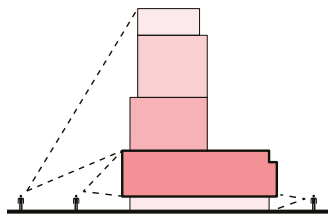
VERZACHTING VOOR DE MENSELIJKE MAAT

Het realiseren van een menselijke maat is essentieel in dit verdichte gebied. Door gebouwvolumes en straatprofielen bewust te verzachten, worden grootschalige structuren op straatniveau toegankelijker. Setbacks verlagen de ervaren bouwhoogte, terwijl gestapelde volumes en gelede gevels grote vormen opdelen in kleinere, herkenbare elementen.

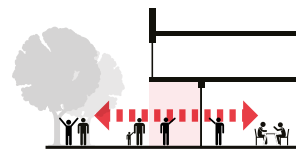
Op plintniveau zorgt een fijne korrel met details zoals luifels, transparante gevels en duidelijke entrees voor een tactiele en uitnodigende omgeving. Deze ingrepen versterken de relatie tussen gebouw en publieke ruimte, wat resulteert in een gelaagde ervaring die bijdraagt aan comfort, oriëntatie en verbondenheid.



STRAATPROFIELEN
Afschaling naar straatniveau om een menselijke maat te realiseren.



VOLUME COMPOSITIE
Horizontale setbacks tussen de plint, het middendeel en de top om de menselijke maat te versterken.

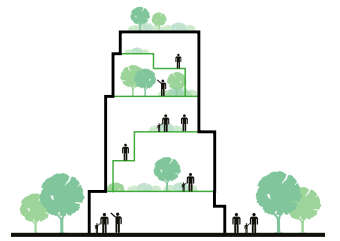
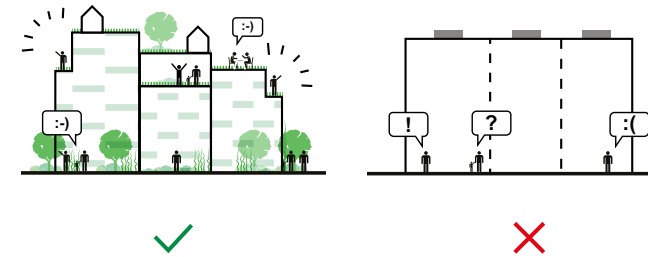
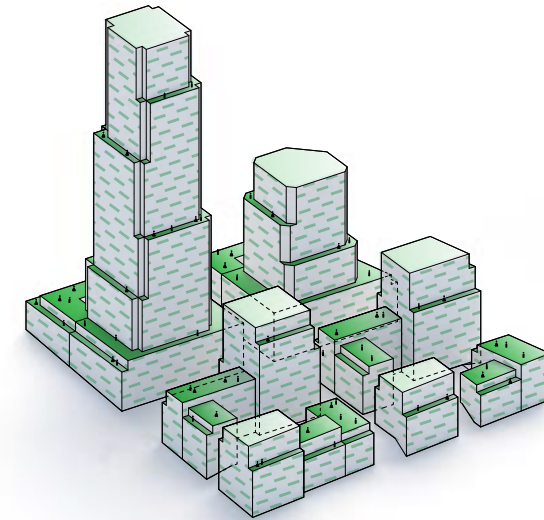


ZACHTE PLINT
Detailering zoals overstekken en open plinten voor vloeiendere overgangen en een menselijke schaal.

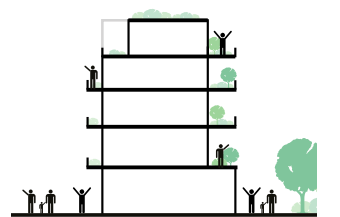
VERZACHTING VOOR TOEGANG TOT BUITENRUIMTE

Toegang tot buitenruimte is integraal onderdeel van het ontwerp, waardoor de kwaliteit van het publieke domein verticaal wordt doorgezet. Terrasvorming op de bovenste lagen creëert royale buitenruimtes en vermindert de ervaren massa. Gevels worden verzacht met balkons en loggia's, wat bewoners direct voorziet van licht, lucht en uitzicht.

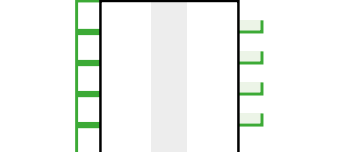
Deze aanpak resulteert in een poreuze gebouwschil waar binnen- en buitenleven samenkomen. Door activiteit tot boven het maaiveld te stimuleren, dragen de gebouwen bij aan een levendige omgeving. Ze fungeren als "sponzen" die het stadsleven absorberen, wat zowel het individuele welzijn als de collectieve stedelijke ervaring ten goede komt.



TERRASVORMING
Getrapte volumes en setbacks creëren extra buitenruimtes.



BALKONS
Balkons geven diepte, verzachten de gevels, bieden buitenruimte en versterken het stadsleven.



DUBBELE GEVELS
Dubbele gevelelementen verzachten het gebouw, zorgen voor schaduw en creëren buitenruimtes.

Afschaling naar de openbare ruimte



Open en actieve plinten



Afschaling naar binnentuinen



Daken & terrassen



Dubbel gelaagde gevels



Balkons



MATERIALITEIT & TECTONISCHE PRINCIPES

RUIMTELIJKE IDENTITEIT VAN WATERKANT

WIJKNIVEAU

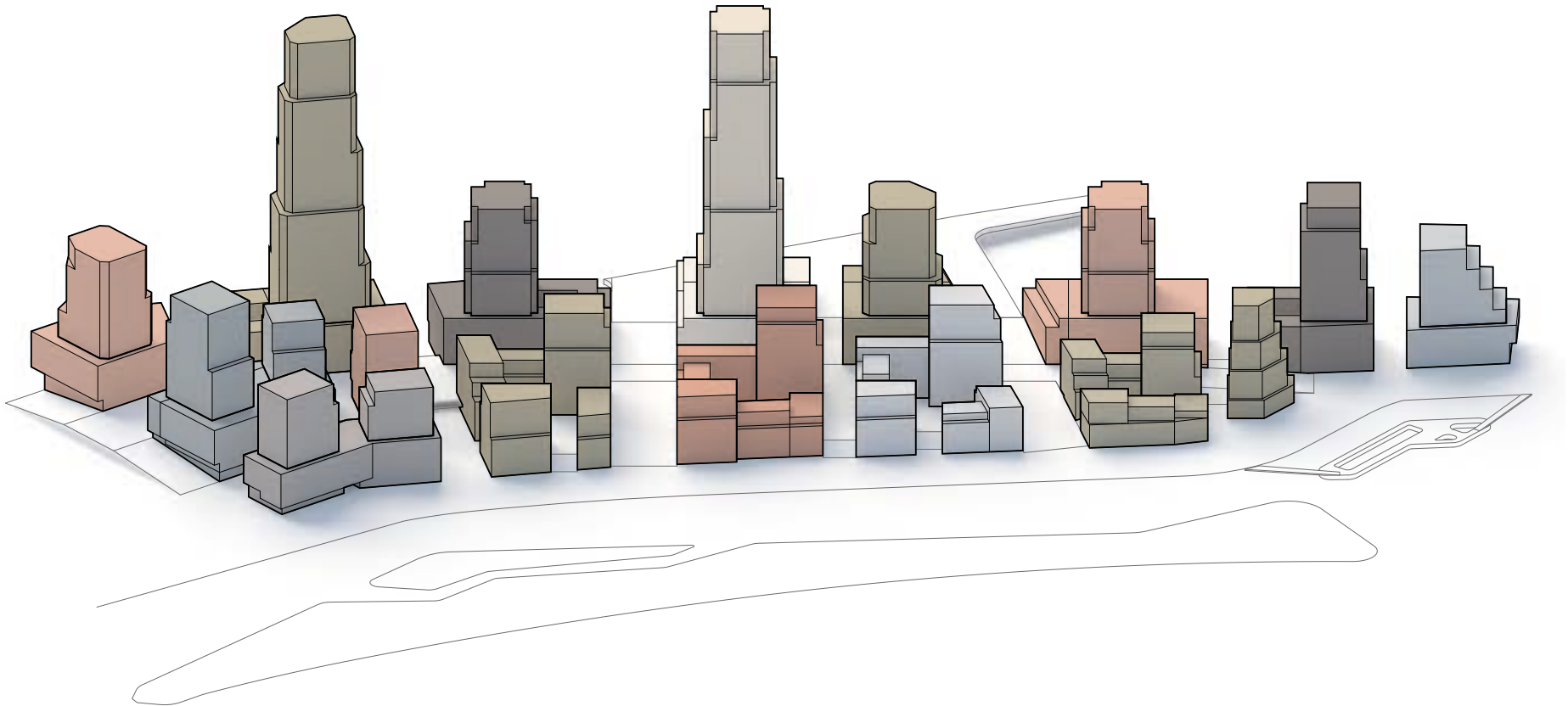
De wijk is opgevat als een samenhangende stedelijke omgeving met een consistente architectonische taal en een gedeeld tonaal palet. Diversiteit wordt bereikt door gecontroleerde variatie tussen gebouwen in plaats van erbinnen. Individuele gebouwen zijn overwegend **monochromatisch**, terwijl verschillen in toon en materiaal over de wijk als geheel voorkomen. Deze verschillen zijn echter beperkt tot het gekozen kleurenpalet van Waterkant.

Het **kleurenpalet van natuurlijke en aardse tonen** is geselecteerd om het groen en de openbare ruimtes aan te vullen, wat de relatie tussen architectuur en landschap versterkt.

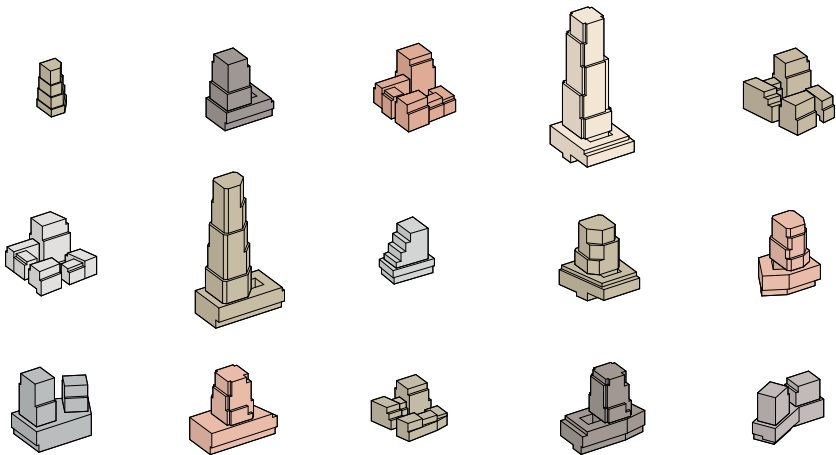
Bijzondere accenten op strategische locaties laten elementen opvallen met behoud van een sterke collectieve identiteit.

De ontwikkeling is gepland als één samenhangende buurt bestaande uit 15 gedifferentieerde blokken en ongeveer 45 diverse gebouwen. De intentie is niet om een homogeen district te creëren, noch een compositie van sterk contrasterende of concurrerende elementen. In plaats daarvan is het doel om een **gebalanceerde benadering** te bereiken waarin variatie zorgvuldig is verdeeld over het plan.

Architectonische diversiteit is ingekaderd in een systeem waar monochromatische expressie op gebouwniveau bijdraagt aan een verenigde, gevarieerde identiteit. Hierdoor leest de buurt als één geheel met duidelijke onderlinge differentiatie.



Voorbeeld van een kleurencombinatie



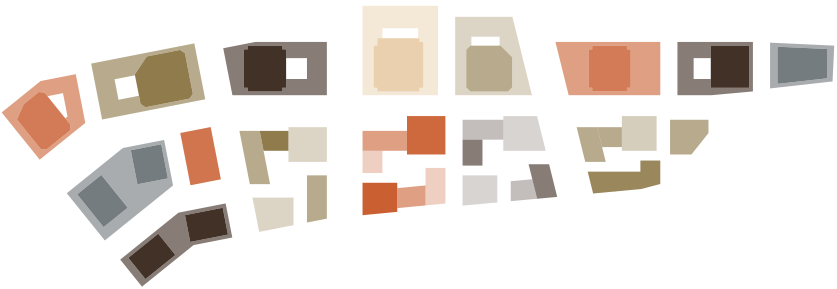
BLOKNIVEAU

Op het niveau van het bouwblok moet de differentiatie tussen volumes en gebouwen **subtiel en zorgvuldig uitgebalanceerd** blijven. De architectonische strategie bevordert een monolithisch en overwegend **monochromatisch karakter** op het niveau van elk individueel gebouw, wat de helderheid, cohesie en een sterke visuele aanwezigheid binnen het blok versterkt.

In plaats van het combineren van meerdere contrasterende materialen of kleuren binnen één gevel, zijn gebouwen opgevat als **verenigde elementen**, waarbij alle gevelcomponenten — zoals kozijnen, panelen en detaillering — tot dezelfde tonale familie behoren.

Deze benadering garandeert dat diversiteit wordt uitgedrukt **tussen gebouwen in plaats van erbinnen**, waardoor een gefragmenteerd of overdreven druk uiterlijk wordt vermeden. Sterke contrasten in kleur en materiaal binnen afzonderlijke volumes worden geminimaliseerd, terwijl variatie over het blok wordt bereikt door verschillen in **toon, textuur, ritme en architectonische articulatie**. Subtiële modulatie in gevelcompositie vergroot de visuele interesse en benadrukt hiërarchie, zonder het gevoel van cohesie over het blok te verstoren.

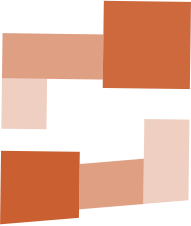
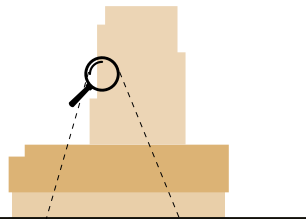
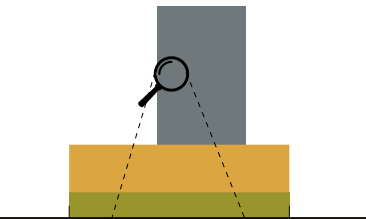
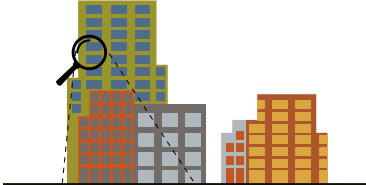
Door dit gecontroleerde gebruik van variatie blijven gebouwen binnen een blok identificeerbaar als individuele componenten, maar vormen ze collectief **een harmonieuze compositie**. Het algehele effect is rustig en samenhangend, waardoor het blok als een **verenigd ensemble** leest terwijl het nog steeds ruimte biedt aan diversiteit, rijkdom en een genuanceerd samenspel van vorm, materialiteit en ruimtelijke expressie.

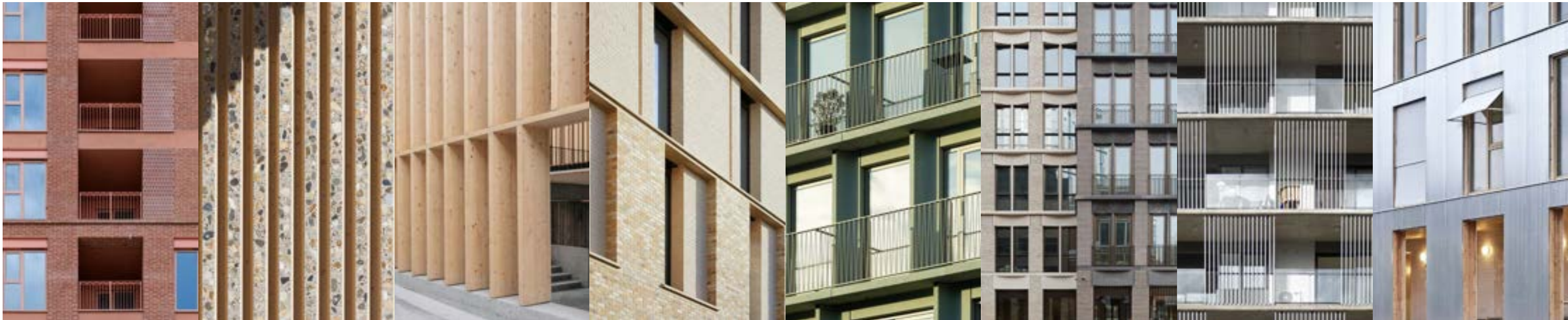


Monochromatische blokbenadering

TOREN BLOK

STADSBLOK

			
Zonder of met subtiële differentiatie	Hoog contrast tussen volumes	Zonder of met subtiële differentiatie	Hoog contrast tussen volumes
			
			
Monochromatische benadering ✓	Verschillende materialen en kleurtonaliteiten ✗	Monochromatische benadering ✓	Verschillende materialen en kleurtonaliteiten ✗



MATERIALITEIT & TECTONISCHE PRINCIPES

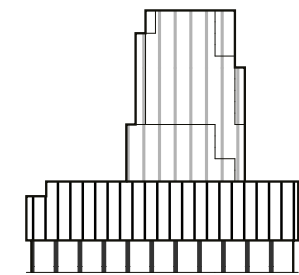
RUIMTELIJKE IDENTITEIT VAN WATERKANT

GEVELEXPRESSIE EN DETAILLERING

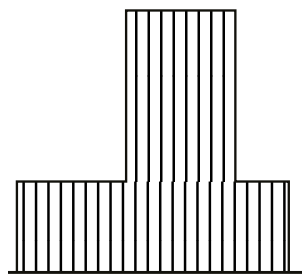
Gevelontwerp moet worden geleid door een eenvoudige, eerlijke architectonische taal waarin materiaal, structuur en constructiologica duidelijk tot uiting komen. De expressie moet gladde oppervlakken vermijden en diepte en articulatie introduceren die de visuele ervaring verrijken.

Horizontale detaillering en setbacks worden aangemoedigd om de schaal van grote volumes te breken en ritme te creëren. Elementen zoals verdiepte openingen, kaders en balkons voegen reliëf, schaduw en textuur toe aan de architectuur.

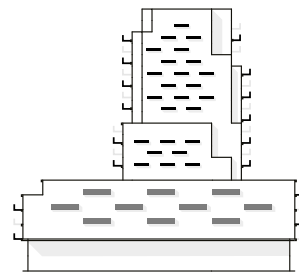
Materiaalgebruik per gebouw moet consistent en terughoudend blijven. Contrasterende materialen binnen één gebouw moeten worden vermeden; in plaats daarvan worden volumes benadrukt door een monochromatisch palet. Dit versterkt de helderheid en zorgt voor een verwante taal over de gehele ontwikkeling.



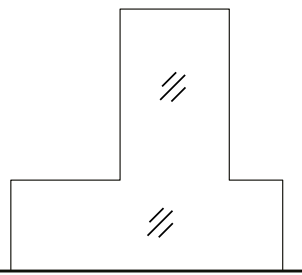
Gelaagde detaillering



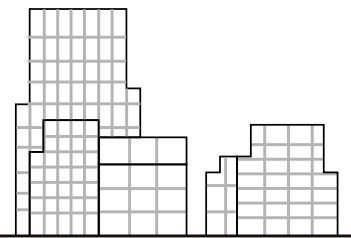
Monolithische detaillering



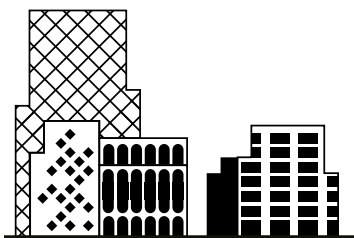
Gevels met reliëf en diepte



Gladde gevels



Eerlijke architectonische talen



Excentrieke ontwerptalen

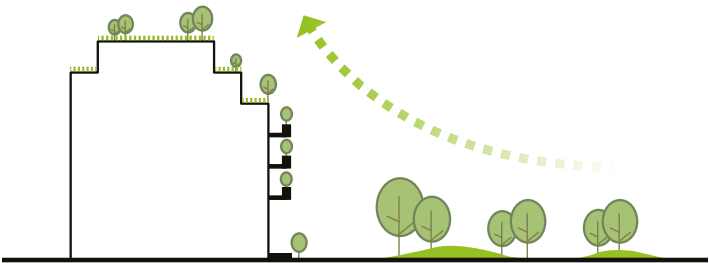


GROENINTEGRATIE

Beplanting is door de hele ontwikkeling geïntegreerd om de milieuprestaties, ruimtelijke kwaliteit en de algehele identiteit van de buurt te versterken. Vegetatie is opgenomen in verschillende lagen van de gebouwde omgeving, waaronder randzones, gevels en daken.

Op de begane grond creëren beplante randzones een zachtere overgang tussen gebouwen en de openbare ruimte, wat bijdraagt aan biodiversiteit, regenwaterbeheer en een verbeterde voetgangersomgeving. Vegetatie kan ook in gevels worden geïntegreerd via klimplanten of verticale plantsystemen, wat seizoensvariatie toevoegt en het microklimaat verbetert terwijl het de architectonische expressie aanvult.

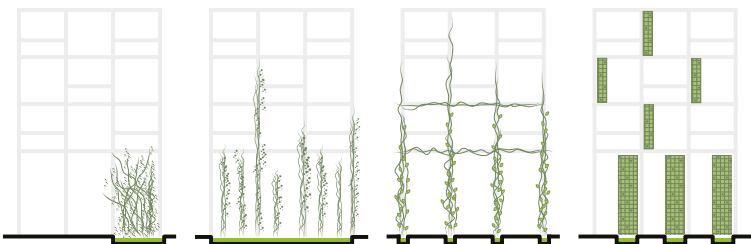
Groene daken zetten deze strategie voort op de bovenste niveaus. Deze gebieden ondersteunen ecologische prestaties, verbeteren het thermisch comfort en bieden extra buitenruimtes voor bewoners, wat bijdraagt aan een ononderbroken netwerk van groen over de gehele ontwikkeling.



Natuur over verschillende lagen van de ontwikkeling



Groene overgangszone



Plantenbakken

Kolommen

Raster

Panelen

Monochromatische gebouwen



Performatieve gevels met diepte



Gelaagde detaillering



Groene gevels



Groene overgangszone



Groene daken en terrassen



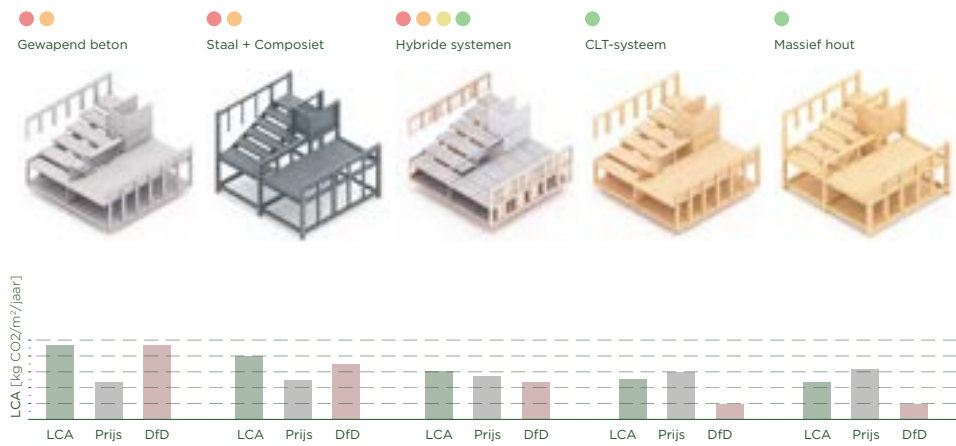
VERANTWOORDE MATERIAALKEUZE

RUIMTELIJKE IDENTITEIT VAN WATERKANT

CONSTRUCTIEMATERIALEN

De selectie van structurele materialen speelt een sleutelrol bij het verminderen van de algehele milieu-impact van de ontwikkeling. Een hoofddoelstelling is om de hoeveelheid vrijkomende koolstof bij de productie en transport van materialen aanzienlijk te verlagen door prioriteit te geven aan structurele systemen met een lage CO₂-uitstoot en materiaalefficiëntie te optimaliseren vanaf de vroegste ontwerpfasen. Voor elke gebouwtypologie zijn duidelijke Life Cycle Assessment (LCA) doelen gedefinieerd om de besluitvorming te leiden en ervoor te zorgen dat koolstofprestaties meetbaar en vergelijkbaar zijn over het stedenbouwkundig plan. Deze LCA-doelen zijn afgestemd op Paris-proof vereisten, wat trajecten ondersteunt die consistent zijn met de doelen van het Parijs-akkoord en waarborgt dat de ontwikkeling bijdraagt aan het beperken van de opwarming van de aarde.

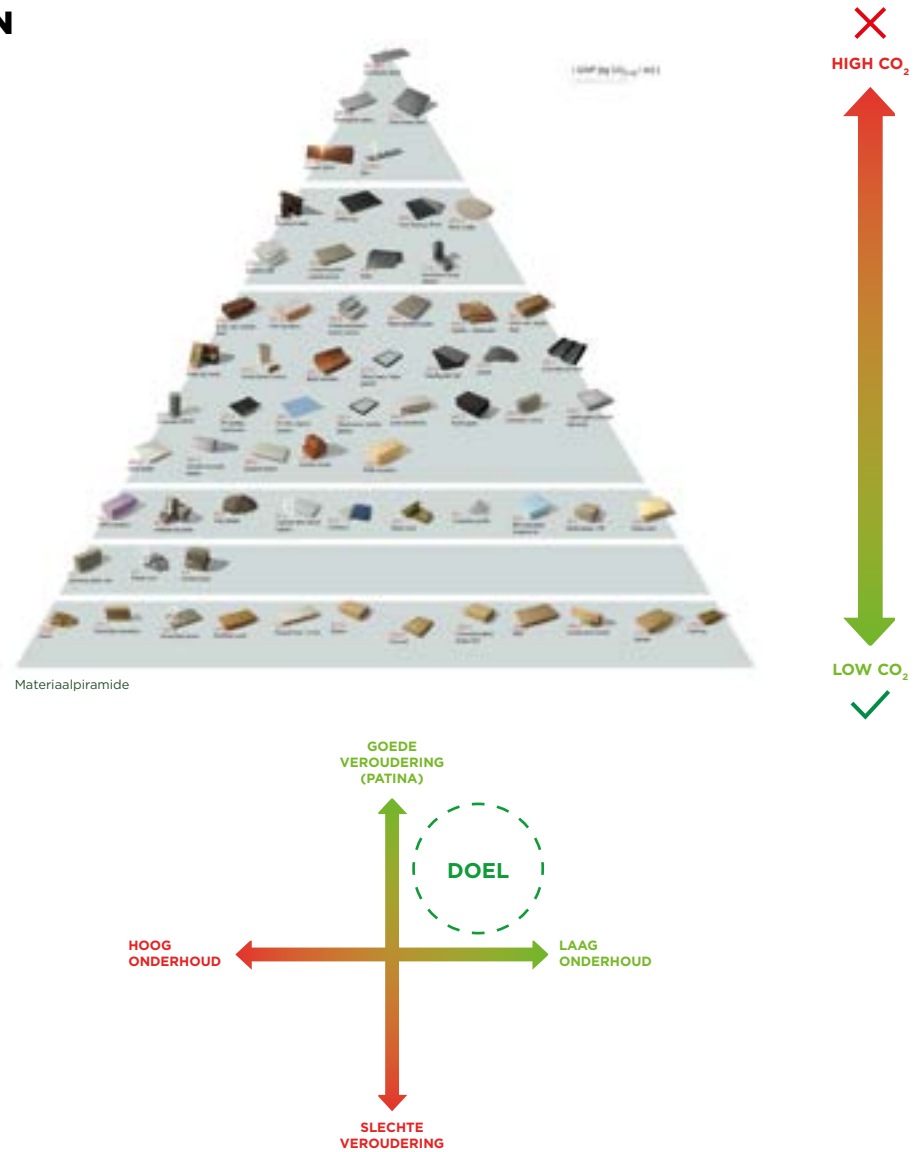
Deze aanpak stimuleert alternatieve oplossingen, zoals hybride systemen en bio-based materialen, naast efficiënte overspanningen en compacte constructies. Naast directe CO₂-reductie staan aanpasbaarheid en hergebruik centraal binnen een holistische levenscyclusstrategie. Zo draagt het constructieve ontwerp bij aan de langetermijnresilience van de buurt.



GEVELBEKLEDINGSMATERIALEN

Gevelbekledingsmaterialen worden geselecteerd met een sterke focus op milieuprestaties, duurzaamheid en hun bijdrage aan de algehele architectonische identiteit van de wijk. De voorkeur gaat uit naar lichtgewicht, CO₂-arme oplossingen die de belichaamde koolstof minimaliseren met behoud van hoogwaardige en robuuste gevelsystemen. Biogene materialen, zoals hout en andere plantaardige producten, worden aangemoedigd vanwege hun vermogen om koolstof op te slaan en een duurzamere materiaalcyclus te ondersteunen, mits zij mooi verouderen.

De integratie van ge-upcycled en gerecyclede materialen wordt gestimuleerd als onderdeel van een circulaire ontwerpbenadering, waardoor grondstoffenwinning wordt verminderd en nieuwe waarde wordt gegeven aan bestaande bronnen. Tegelijkertijd wordt zorgvuldige overweging gegeven aan veroudering, verwerking en onderhoud, om te waarborgen dat materialen in de loop van de tijd goed presteren en hun kwaliteit behouden met minimale interventie. Dit resulteert in gevels die zowel veerkrachtig als aanpasbaar zijn, wat bijdraagt aan een langdurige en coherente architectonische expressie over de hele buurt.



Hoogbouw: Beton, staal & hybride



Middelhoogbouw: Hybride systemen



Laagbouw: CLT & massief hout



Lichte materialen & lage CO₂



Biogene materialen



Gerecyclede & ge-upcycled materialen



Zonnegevel

Richtlijnen per Bouwbloktype

BOUWBLOKTYPEN & PRINCIPES

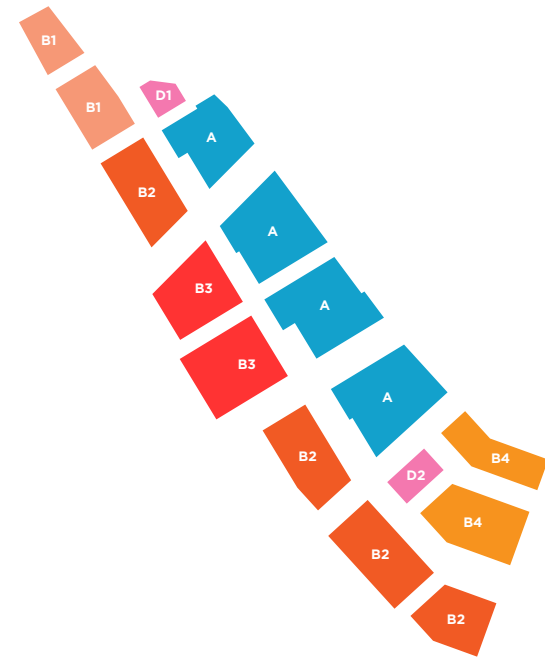
ONTWERPPARAMETERS VOOR BOUWKAVELS

Het stedenbouwkundig plan is gestructureerd door een set van duidelijke ruimtelijke regels die een coherent doch flexibel kader voor de ontwikkeling vaststellen. In plaats van vaste architectonische uitkomsten voor te schrijven, sturen deze principes hoe gebouwen zich tot elkaar verhouden, tot het openbare domein, en tot de bredere stedelijke context. Op deze manier waarborgt het plan consistentie in ruimtelijke kwaliteit terwijl diversiteit in architectonische expressie en programmatische interpretatie wordt toegestaan.

In de kern van de strategie ligt de combinatie van twee primaire gebouwtypologieën (stadsblokken en torenblokken) die elk reageren op specifieke stedelijke condities zoals dichtheid, schaal en nabijheid van belangrijke openbare ruimtes. Deze typologieën worden verder gevormd door hun positie binnen het plan, wat ervoor zorgt dat elk kavel direct met zijn omgeving communiceert op een contextgestuurde manier. De vierzijdige aard van elk kavel versterkt deze benadering, wat vereist dat gebouwen zich richten tot meerdere openbare interfaces en actief bijdragen aan de stedelijke omgeving aan alle kanten.

De distributie van massa over het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig gecoördineerd om dichtheid te balanceren met openheid. De plaatsing van hogere elementen volgt een bewust patroon dat toegang tot daglicht, uitzichten en lucht waarborgt, terwijl het ook bijdraagt aan een leesbare en herkenbare skyline. Tegelijkertijd zijn sleutelgebouwen gepositioneerd om te fungeren als ankers binnen de stedelijke structuur, waardoor belangrijke openbare ruimtes worden versterkt en de oriëntatie door de buurt wordt verbeterd. Dit wordt aangevuld door een fijnmazigere strategie van het activeren van geselecteerde hoeken, waar verhoogde intensiteit en zichtbaarheid een levendig en boeiend openbaar domein ondersteunen.

Ten slotte speelt permeabiliteit een centrale rol in het vormen van de ruimtelijke ervaring van het gebied. Door verbindingen over kavels en tussen verschillende delen van de ontwikkeling mogelijk te maken, introduceert het plan een gelaagd netwerk van routes dat beweging, toegankelijkheid en verkenning ondersteunt. Samen creëren deze principes een gebalanceerd stedelijk kader dat dichtheid, diversiteit en connectiviteit integreert, wat de basis vormt voor een levendige, veerkrachtige en goed gestructureerde buurt.



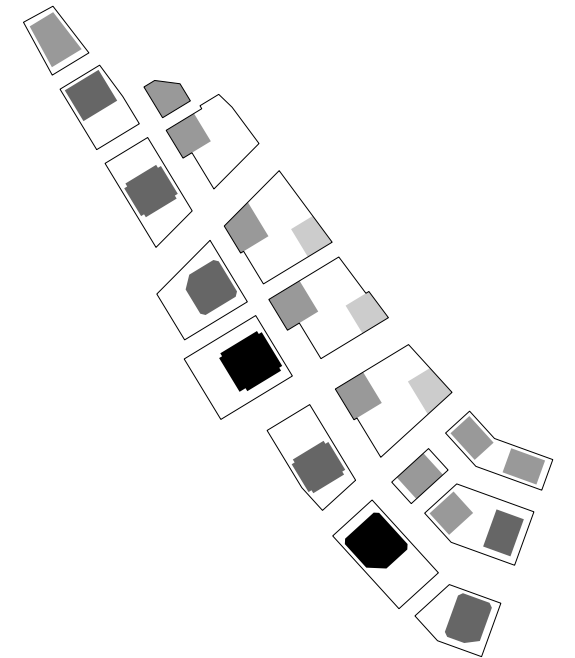
TWEE BOUWBLOKTYPEN

De 15 kavels zijn georganiseerd in twee primaire typologieën: stadsblokken en torenblokken. Elk type reageert op specifieke ruimtelijke en omgevingscondities, terwijl variatie mogelijk is afhankelijk van de positie binnen het stedenbouwkundig plan.



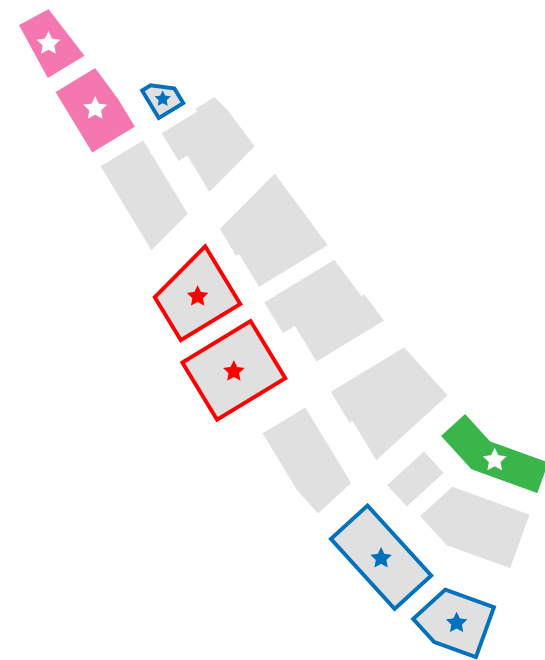
VIERZIJDIGE KAVELS

Elk kavel wordt gedefinieerd door vier gedifferentieerde randen, die allemaal betrekking hebben op verschillende openbare ruimtecondities. Gevels en plinten reageren specifiek op elke zijde, wat zorgt voor een contextgestuurde en gevarieerde interface met het openbare domein.



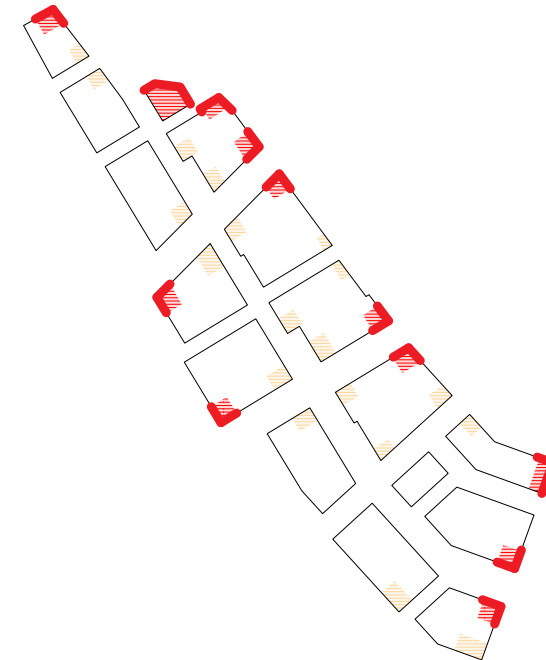
SCHAAKBORD TORENPLAATSING

Torens zijn verdeeld in een schaakbordpatroon over de locatie. Deze gecoördineerde plaatsing waarborgt een gebalanceerde dichtheid terwijl daglicht, uitzichten en lucht door de ontwikkeling kunnen bewegen.



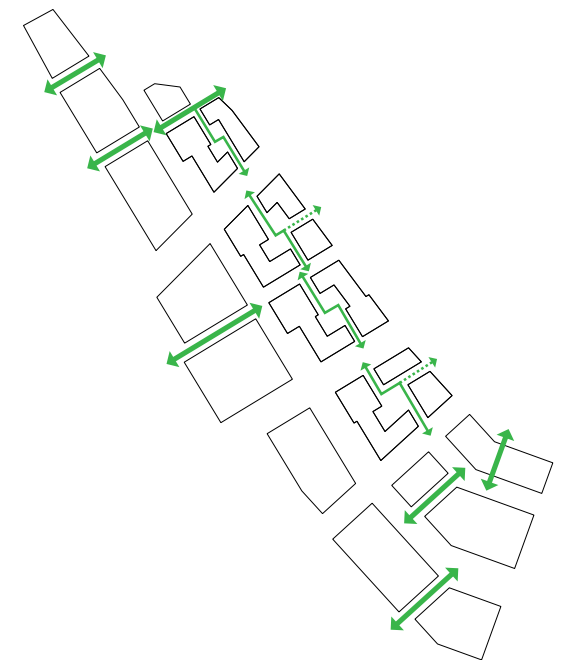
ANKERPUNTEN

Deze gebouwen zijn gepositioneerd bij belangrijke openbare ruimtes en aankomstpunten om te fungeren als stedelijke ankers. Deze elementen omkaderen, activeren en geven identiteit aan belangrijke knooppunten binnen het plan.



SPECIALE HOEKEN

Geselecteerde hoeken worden benadrukt door actieve programma's en architectonische expressie. Deze momenten versterken de lokale identiteit en dragen bij aan de levendigheid van het openbare domein.



KAVELPERMEABILITEIT

Permeabiliteit over de kavels stimuleert een netwerk van (visuele) relaties en secundaire verbindingen. Dit bevordert de toegankelijkheid, versterkt de beloopbaarheid en nodigt uit tot beweging door de hele buurt.



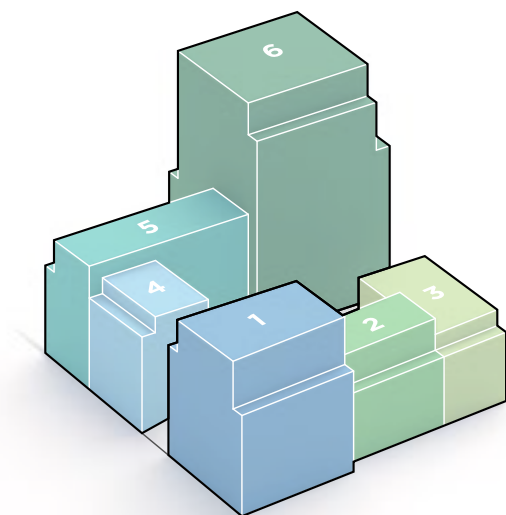
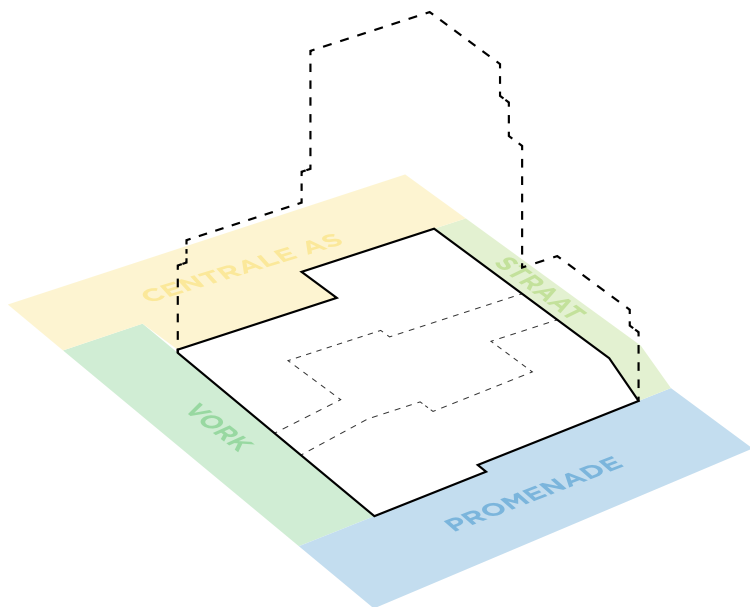
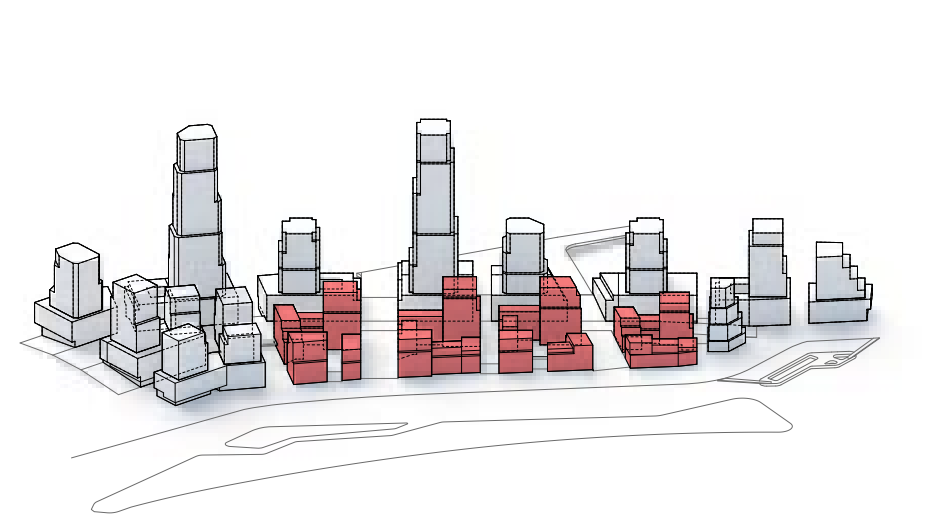
Planregelkaart

Legenda

- Vallei
- Centrale as
- Promenade
- Vork
- Entreepleinzone
- Zwembad-Mallegatzone
- Brugzone
- Pleinen
- Doorgaande route
- Alternatief doorgaande route
- Viaduct
- Logistieke route
- Verbinding, type 1
- Verbinding, type 2
- Ruimtelijke relatie
- Rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Passtuk deelgebied 4
- Bouwvlak
- Binnenruimte
- Hoogbouw max 150m
- Hoogbouw max 75m
- Hoogteaccent max 50m
- Hoogteaccent max 30m
- Bijzondere hoek
- Verticale verbindingen
- Zoekgebied entree parkeergarage

RICHTLIJNEN VOOR STADSBLOKKEN

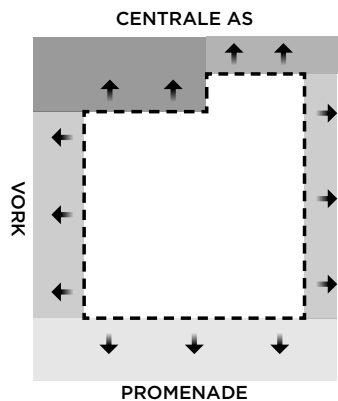
VOLUMETRIE



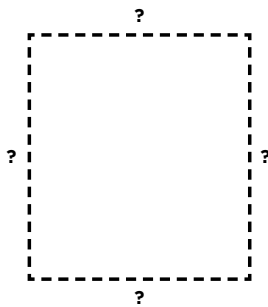
RELATIE TOT AANGRENZENDE OPENBARE RUIMTES

Elk kavel is direct gerelateerd aan een reeks gedifferentieerde openbare ruimtes, elk met een eigen karakter, schaal en activiteitsniveau. De stadsblokken zijn ontworpen om zorgvuldig te reageren op deze variërende condities, waarbij sterke ruimtelijke en functionele relaties met hun omgeving worden vastgesteld.

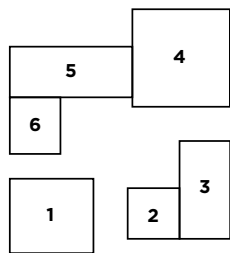
Alle gevels, inclusief plinten, zijn gearticuleerd om contextueel aan te sluiten bij aangrenzende straten, pleinen en groene ruimtes. Actieve randen, entrees en transparante elementen dragen bij aan de levendigheid van het openbare domein, terwijl gebouwen ook profiteren van zichtbaarheid, toegankelijkheid en uitzichten. Op deze manier vormen de blokken de openbare ruimtes om hen heen en worden ze erdoor gevormd, wat een coherent en levendig stedelijk milieu versterkt.



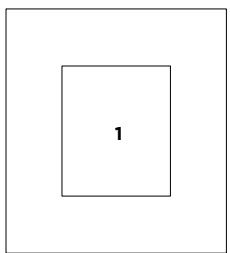
Contextueel



Onsamenhangend



Familie van gebouwen



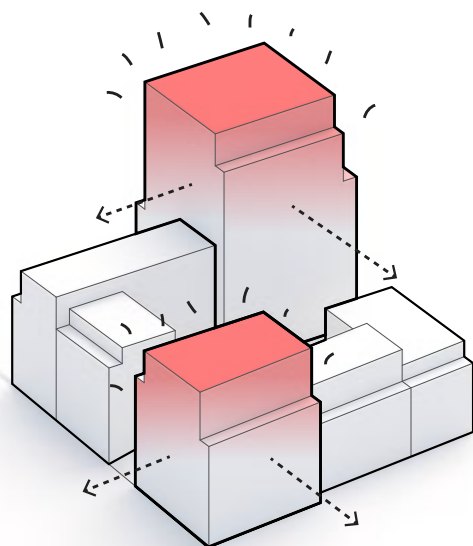
Eén gebouwmassa



DIVERSITEIT IN KORRELGROOTTE VAN HET BLOK

De stadsblokken zijn geconcipteerd als composities van meerdere gebouwelementen. Deze benadering introduceert een diverse en fijnmazige structuur die de algehele schaal van de blokken doorbreekt, waardoor een gearticuleerd en menselijk leesbaar stedelijk weefsel ontstaat.

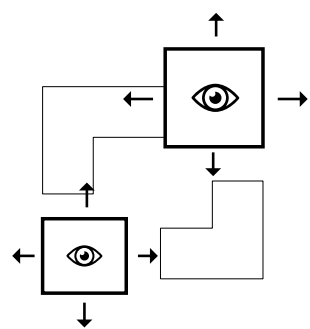
Variaties in volume, hoogte en architectonische expressie dragen bij aan een gelaagde ruimtelijke identiteit, terwijl ze ook een mix van woningtypologieën ondersteunen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Deze diversiteit vergroot de aanpasbaarheid en inclusiviteit binnen de buurt. Tegelijkertijd creëert het samenspel tussen kleinere en grotere volumes ritme en variatie langs straten en binnen binnentuinen, wat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de visuele rijkdom versterkt.



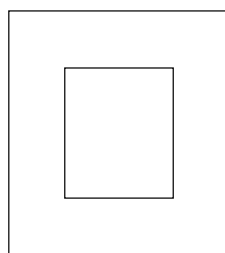
HOOGTEACCENTEN

Als reactie op de dichtheid van de ontwikkeling worden geselecteerde hogere volumes geïntroduceerd als verticale accenten binnen de stadsblokken. Deze elementen zorgen voor ruimtelijke hiërarchie en dragen bij aan een herkenbare skyline, terwijl ze waarborgen dat de algehele compositie gebalanceerd en coherent blijft.

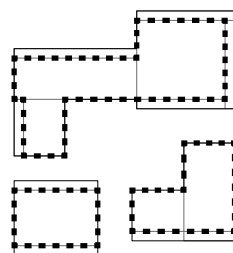
De plaatsing van deze accenten volgt de regels van het bredere stedenbouwkundig plan, waarbij zichtcorridors, zichtlijnen en relaties met naburige blokken zorgvuldig in overweging worden genomen. Daarnaast is hun positie gebaseerd op milieuprestaties, in het bijzonder met betrekking tot de binnendringing van zonlicht in binnentuinen en aangrenzende openbare ruimtes. Deze strategische benadering maakt het mogelijk om de hoge dichtheid te faciliteren zonder de ruimtelijke kwaliteit in gevaar te brengen, wat zorgt voor goed verlichte en comfortabele omgevingen.



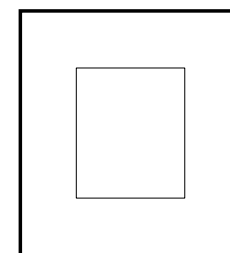
Hoogteaccenten ✓



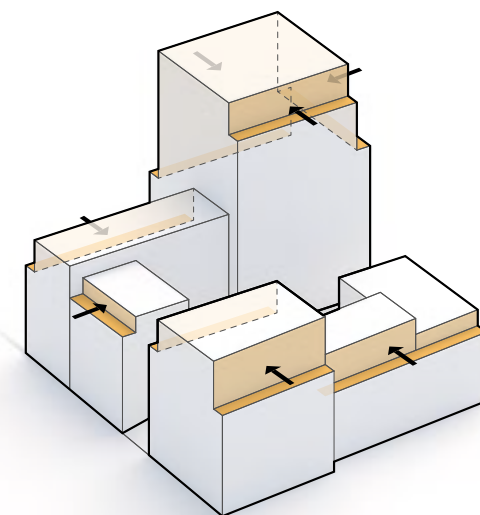
Uniform volume ✗



Zachte volumes ✓



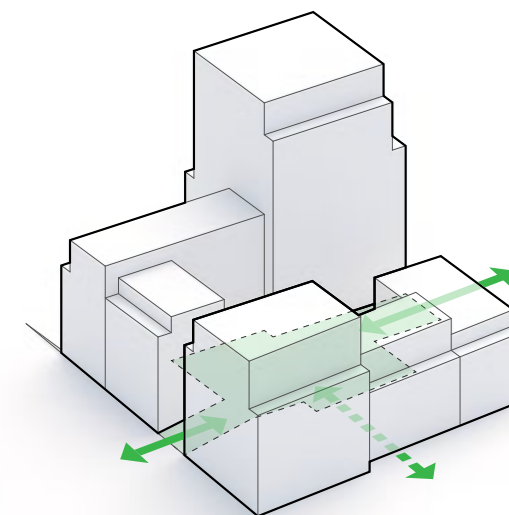
Harde volumes ✗



SETBACKS & VERZACHTING

De verzachting van gebouwvolumes wordt bereikt door het systematische gebruik van setbacks op meerdere niveaus. Deze interventies verminderen de waargenomen schaal van de blokken, wat bijdraagt aan een meer menselijke ervaring langs straten en in de binnentuinen. Tegelijkertijd verbeteren setbacks de toegang van daglicht, maken ze een betere luchtcirculatie mogelijk en ondersteunen ze gunstigere microklimatologische condities.

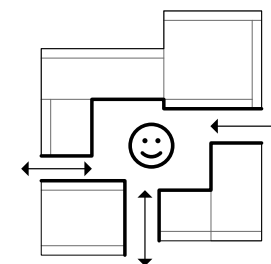
De resulterende getrapte en gearticuleerde vormen creëren kansen voor een scala aan buitenruimtes, waaronder privéterrassen, gedeelde voorzieningen en zones voor beplanting en groen. Deze ruimtes verbeteren de dagelijkse woonkwaliteit voor bewoners terwijl ze bijdragen aan de milieuprestaties van de gebouwen. Collectief geven de setbacks de volumes een sculpturale en verfijnde expressie die aansluit bij de algehele ontwerptaal van het stedenbouwkundig plan.



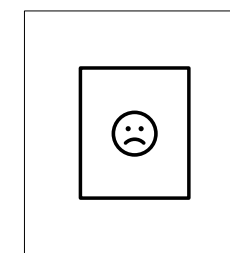
PERMEABILITEIT VAN HET OPEN BINNENTUIN

De binnentuinen zijn open en permeabel, waardoor daglicht, lucht en uitzichten door de blokken en de omgeving passeren. Openingen op het maaiveld en visuele verbindingen voorkomen isolatie en maken de binnentuinen onderdeel van een continu ruimtelijk netwerk.

Deze permeabiliteit versterkt de relatie tussen bebouwing en landschap en vergroot de ruimtelijke continuïteit. Door de blokken heen ontstaan intieme, beschutte routes voor bewoners als alternatief voor het actieve openbare domein. Zo combineren de binnentuinen privacy met openheid en bevorderen ze sociale interactie en geborgenheid.



Open binnentuinen ✓



Introverte binnentuinen ✗

RICHTLIJNEN VOOR STADSBLOKKEN

ENVELOPPE

PLINT

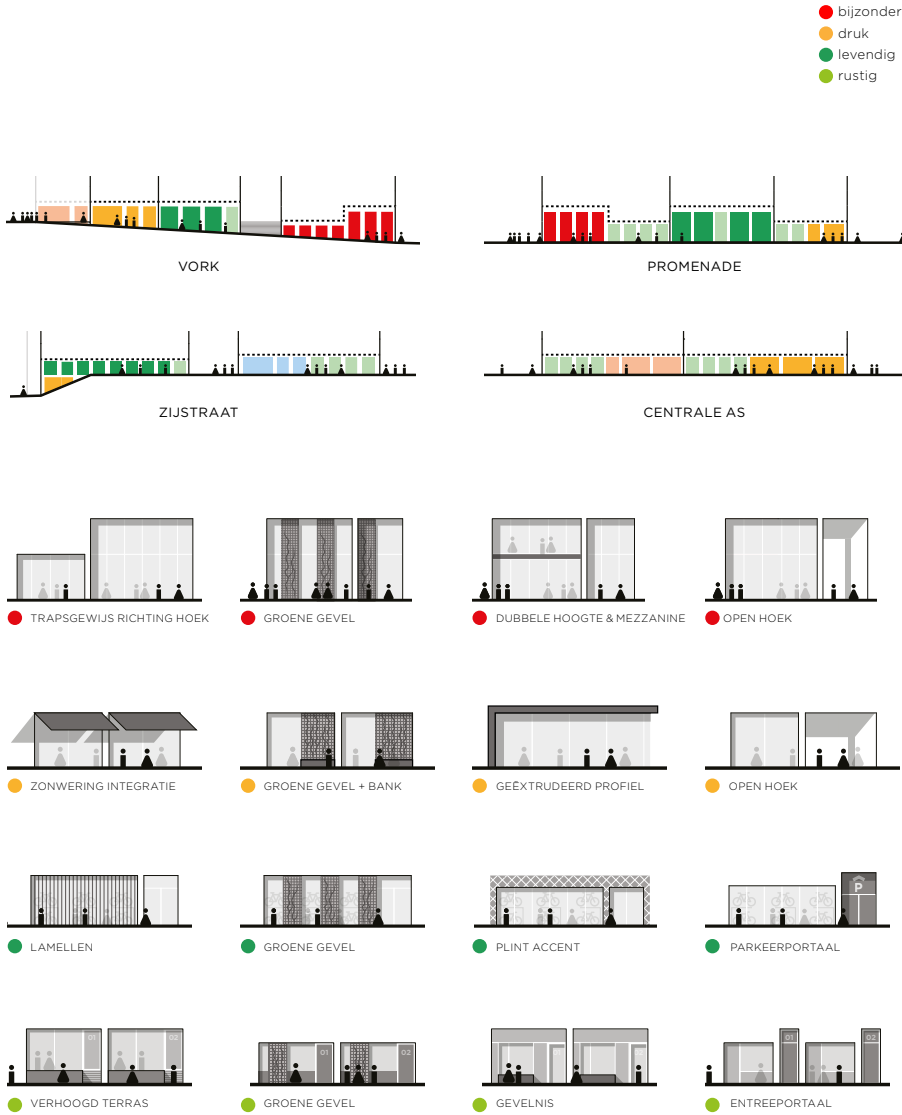
Plinten hebben actieve, open gevels gericht op openbare ruimtes en binnentuinen. Het vermijden van blinde muren en techniek zorgt voor een continu en aantrekkelijk straatbeeld.

Belangrijke publieke hoeken: Functies die zorgen voor een verbinding tussen binnen en buiten op prominente hoeken langs de promenade, vork en centrale as activeert de omgeving. Dubbelhoge, open gevels benadrukken deze knooppunten en maken deze plekken aantrekkelijk voor functies die bezoekers aantrekken.

Drukke en levendige functies: Retail, co-working en voorzieningen langs de hoofdasen bevorderen synergie. Permeabele plinten nodigen uit tot ontmoeting en verblijf.

Residentiële interfaces: Open lobby's met zichtbare programma's zoals fietsenstallingen dragen bij aan het straatleven en bieden duidelijke oriëntatie.

Residentiële overgangszone: Woningen aan de zijstraten en promenade combineren privacy en interactie via lichte verhoogde ligging en landschappelijke overgangszones.



GEVELS

Gevels op de bovenverdiepingen zijn eenvoudig, pragmatisch en prestatiegericht, met een expressie die wordt gevormd door massa, diepte en verhoudingen op menselijke schaal.

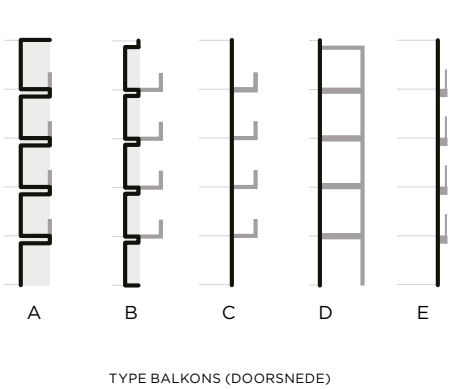
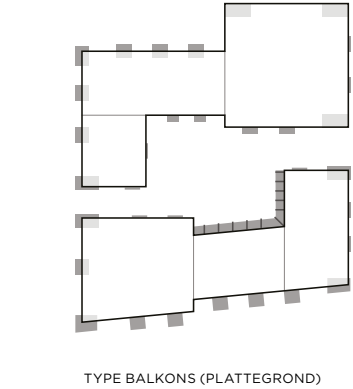
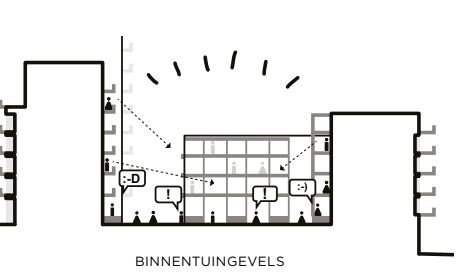
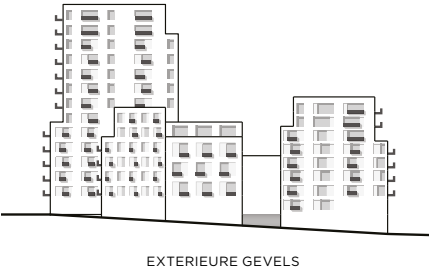
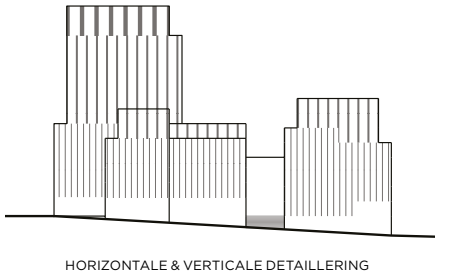
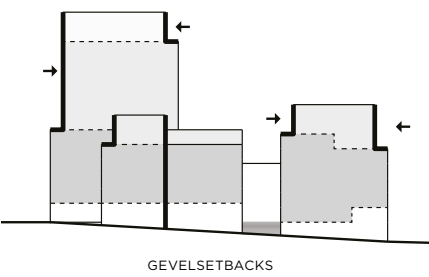
Setbacks definiëren volumes op menselijke schaal, versterkt door horizontale detaillering van de plint tot de middelhoogbouw, en verticale articulatie tussen gebouwen, wat zorgt voor visuele hiërarchie en continuïteit.

Geveldiepte zorgt voor een driedimensionale verschijning en ondersteunt het buitenleven en de visuele verbinding met de straat beneden door openingen, balkons en gelaagde elementen. Balkons en terrassen stimuleren informele sociale interactie en flexibel gebruik, wat bijdraagt aan het straatleven.

De meeste wooneenheden bevatten buitenruimte, wat de dagelijkse stedelijke activiteit versterkt, terwijl gevelmodulatie privacy en comfort waarborgt.

De uitkraging van balkons varieert per context: royaler langs de promenade en de vork, meer ingetogen langs de centrale as en zijstraten.

De gevels aan de binnentuin zijn open en naar buiten gericht, wat gemeenschappelijke interactie en gedeelde buitenervaringen bevordert.



Bezondere hoek



Open hoek



Residentiële portalen



Actieve overgangszones



Verhoogd terras



Trapsgewijze volumes



Gevels ontlasten



Geveldiepte



Monochromatische gevels



Buitenruimtes voor iedereen



PASSAGES & KOPGEVELS

Stadsblokken zijn permeabel en open, wat zorgt voor daglicht, lucht en ruimtelijkheid. Doorgangen naar de binnenterreinen hebben een semi-privé karakter om de privacy van bewoners te waarborgen.

Passages met trappen: Deze ruimtes, tussen de vork en zijstraten en tussen de promenade en binnenterreinen, dienen als semi-publieke zones met groen en zitplekken. Meanderende paden versterken het geborgen karakter.

Passages op straatniveau:

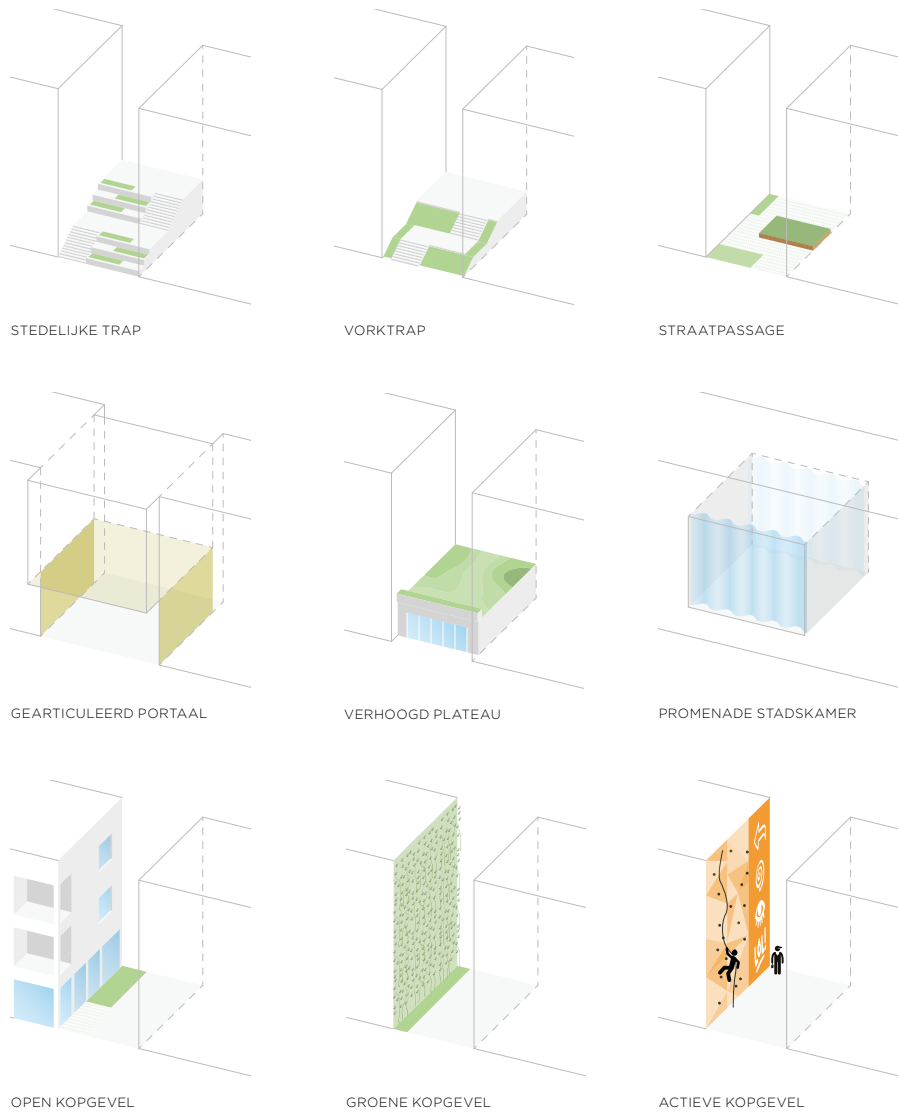
Openingen naar secundaire straten verbinden binnentuinen met de stad en behouden een rustig, residentieel straatbeeld.

Verhoogde plateaus: Richting de promenade fungeren deze als publieke pocketruimtes voor interactie en uitzicht binnen de binnentuin.

Portaal-type openingen:

Dubbelhoge openingen vergroten de visuele openheid zonder de gebouwmassa te doorbreken.

Kopgevels zijn actief en functioneel in plaats van blind. Door groene wanden of voorzieningen activeren ze de binnentuin en het straatleven.



DAKEN & TERRASSEN

Daken zijn de vijfde gevel en essentieel voor stedelijke natuur en milieuprestaties. Een deel van de daken is ingericht als biotoop of programmatisch actief dak, wat ook bijdraagt aan waterretentie.

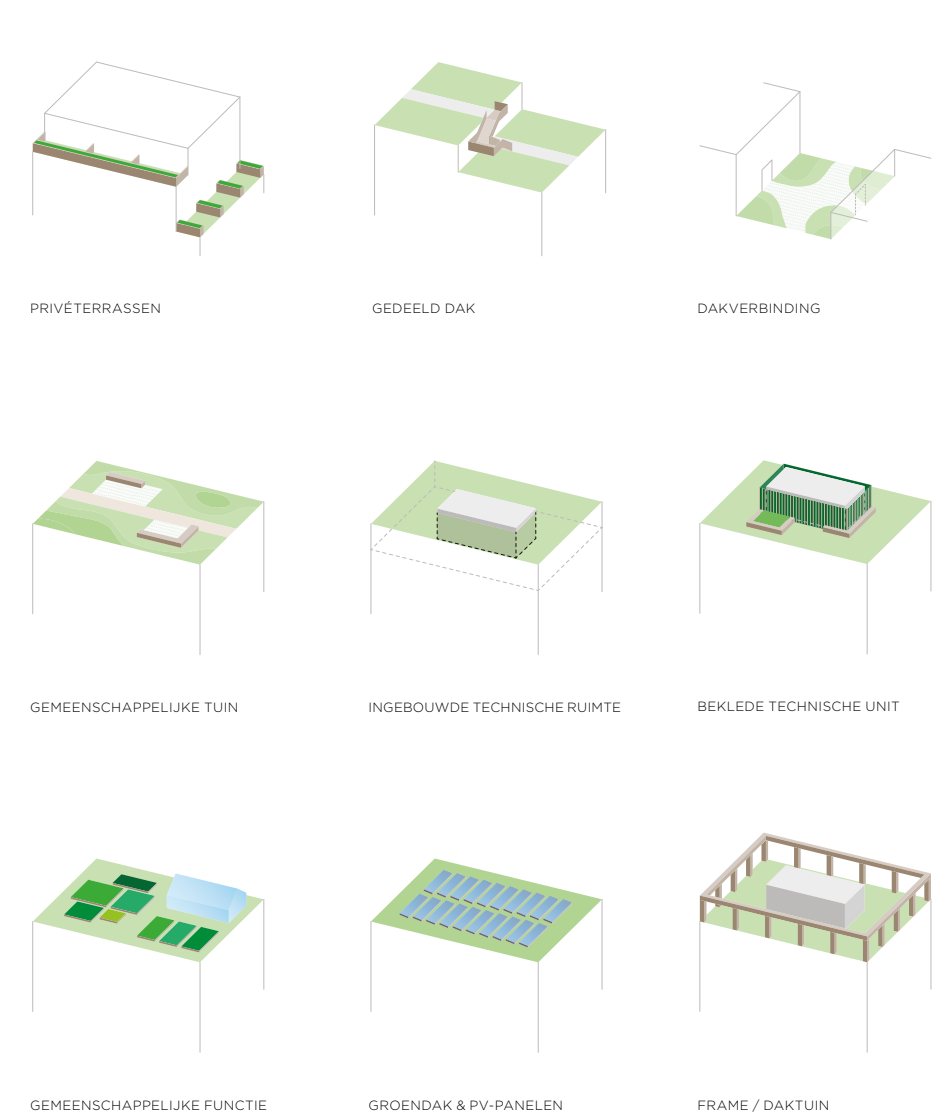
Privéterrassen: Setbacks in de bouwmassa vormen privétuinen en terrassen met geïntegreerde plantenbakken voor een directe verbinding met groen.

Gemeenschappelijke daken: Lagere daken dienen als collectieve, deel publieke daktuinen met bomen en voorzieningen om sociale interactie te bevorderen. Waar mogelijk verbinden trappen deze daken tot een gedeeld landschap op blokniveau.

Bovenste daken: Daken op hogere volumes combineren technische functies met groen en PV-panelen, waardoor ze visueel waardevol blijven.

Technische integratie:

Techniek is in het volume of in het landschapsonwerp van gedeelde daken geïntegreerd, passend bij beplanting, schaduw en functioneel gebruik.



Groene passage



Grote portalen



Groene kopgevels



Actieve kopgevels



Street art kopgevels



Gemeenschappelijke functies



Verbonden daklandschap



Gemeenschappelijke daken



Groendaken & PV-panelen

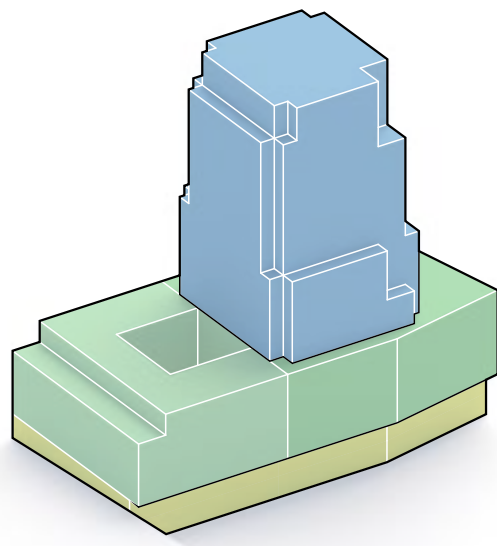
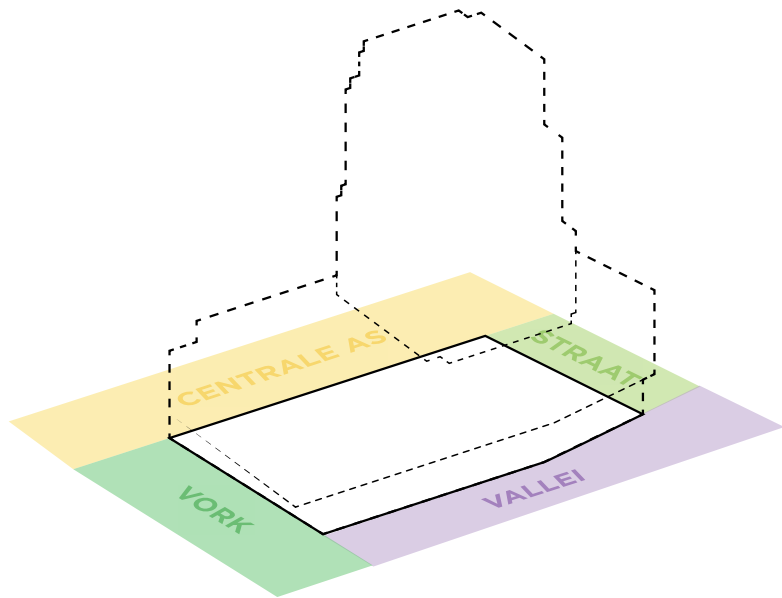
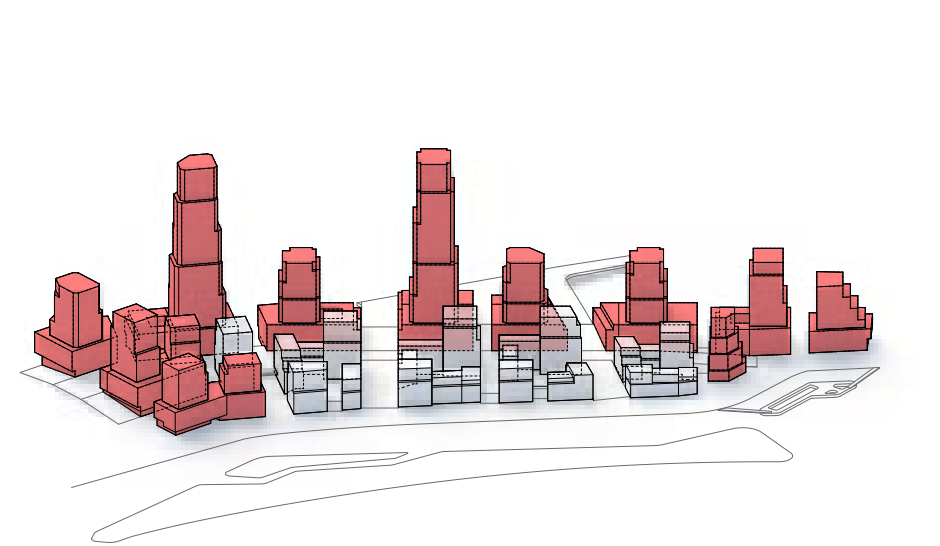


PV-panelen



RICHTLIJNEN VOOR TORENBLOKKEN

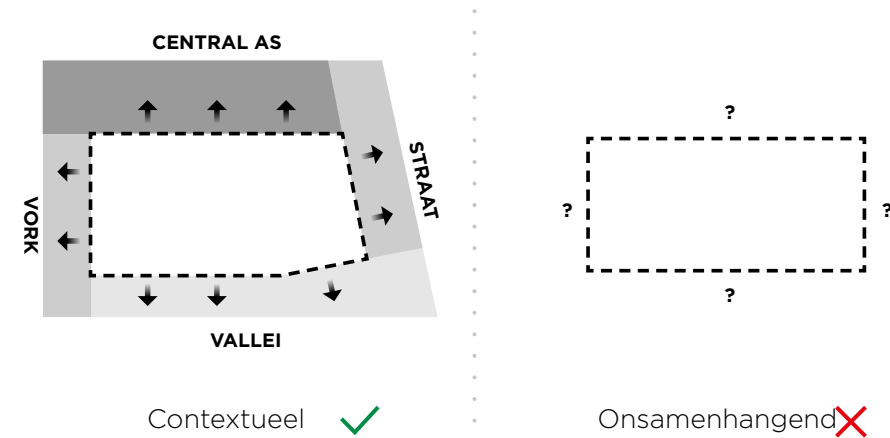
VOLUMETRIE



RELATIE TOT AANGRENZENDE OPENBARE RUIMTES

Elk perceel is direct gerelateerd aan een reeks gedifferentieerde openbare ruimtes, elk met een eigen karakter, schaal en activiteitsniveau. De torenblokken zijn ontworpen om zorgvuldig te reageren op deze variërende condities, waarbij sterke ruimtelijke en functionele relaties met hun omgeving worden vastgelegd.

Alle gevels, inclusief plinten, zijn gearticuleerd om contextueel aan te sluiten bij aangrenzende straten, pleinen en groene ruimtes. Actieve randen, entrees en transparante elementen dragen bij aan de levendigheid van het openbare domein, terwijl gebouwen ook profiteren van zichtbaarheid, toegankelijkheid en uitzichten. Op deze manier geven de torens vorm aan de openbare ruimtes om hen heen en worden ze erdoor gevormd, wat een samenhangende en levendige stedelijke omgeving versterkt en een voortdurende interactie tussen gebouwde vorm en openbaar leven waarborgt.

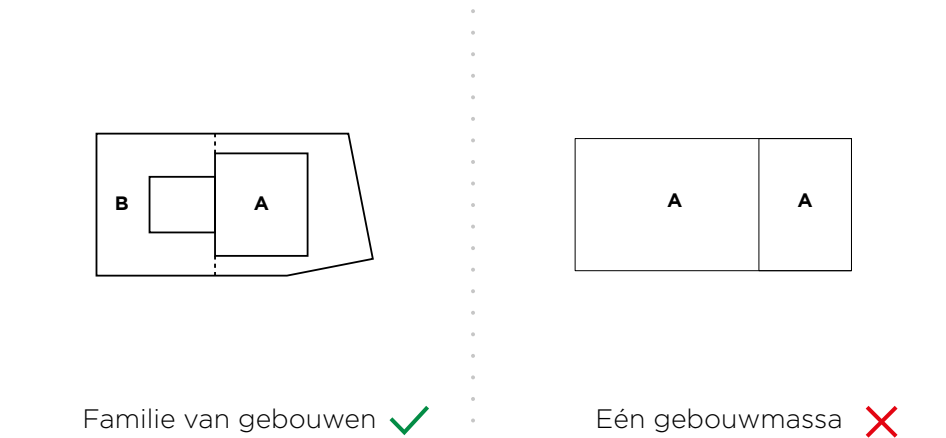


Onsamenhangend ✗

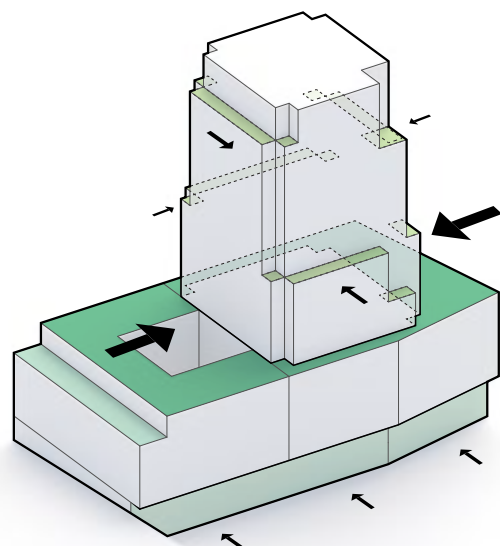
BLOKMORFOLOGIE

De torenblokken zijn geconcipeerd als gestapelde gebouwelementen, volgens de gelaagde principes die kenmerkend zijn voor de stedelijke structuur van Rotterdam. Deze aanpak deelt de algehele schaal van de torens op in leesbare delen, wat een meer op de menselijke schaal gerichte perceptie ondersteunt ondanks hun hoogte.

De compositie is doorgaans georganiseerd in een open en actieve plint, een duidelijk gedefinieerde Rotterdamse Laag en een slanker torenelement dat daarboven uitsteekt. Elke laag heeft een eigen architectonische expressie en rol binnen de stedelijke context, wat bijdraagt aan zowel functionele helderheid als visuele articulatie. Deze gelaagdheid versterkt de relatie tussen het gebouw en zijn omgeving, terwijl het een samenhangende en herkenbare identiteit binnen de skyline waarborgt.



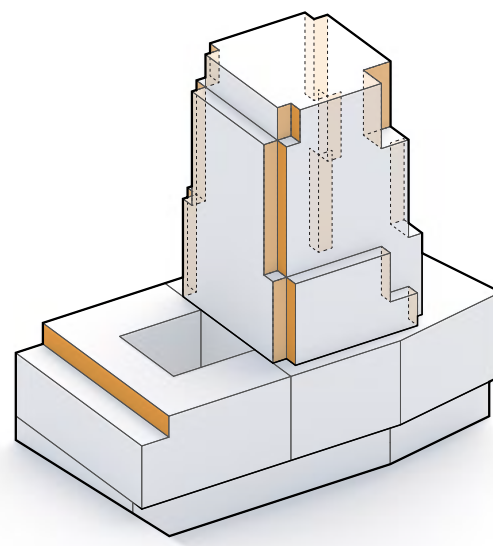
Eén gebouwmassa ✗



SETBACKS

Setbacks zijn een essentieel instrument bij het vormgeven van de interactie tussen torenblokken en het openbare domein. Op het niveau van de plint creëren terugliggende gevels overgangsruimtes die voetgangers uitnodigen in publieke functies en de drempel tussen binnen en buiten verzachten. Op de bovenste niveaus van de Rotterdamse Laag verbeteren setbacks de toetreding van daglicht en verminderen ze de waargenomen schaal langs de straat.

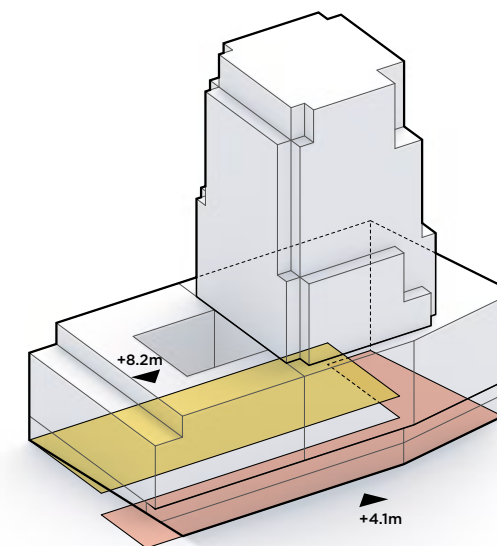
Het torenelement zelf is zo ver mogelijk teruggeplaatst van de randen van het perceel, wat valwinden matigt en de windimpact op voetgangersniveau vermindert, terwijl het ook de toegang tot daglicht en uitzicht op de lucht verbetert. Bovendien creëren deze setbacks kansen voor genereuze buitenruimtes zoals terrassen en gedeelde voorzieningen, wat de algehele kwaliteit van de woon- en werkomgevingen binnen het gebouw verhoogt.



VERZACHTING

Zowel de Rotterdamse Laag als de toren worden verder verfijnd door een reeks verzachtingsstrategieën die de milieuprestaties en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Horizontale setbacks, gevelarticulatie en hoekverzachting dragen bij aan verbeterd aerodynamisch gedrag, waardoor windturbulentie rond het gebouw wordt verminderd.

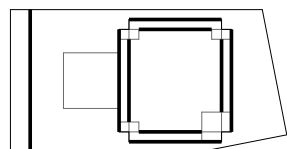
Tegelijkertijd introduceren deze ontwerpmaatregelen een meer gesculptureerde en dynamische architectonische expressie, waarbij rigide geometrieën worden afgebroken tot meer vloeiende en responsieve vormen. Het verzachten van randen en volumes verbetert ook de perceptie van schaal en creëert een comfortabelere relatie tussen de toren en zijn omgeving. Samen ondersteunen deze strategieën zowel de microklimatologische prestaties als een meer verfijnde integratie binnen het algehele stedenbouwkundig plan.



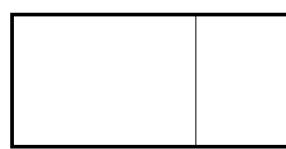
BEGANE GRONDEN OP MEERDERE NIVEAUS

De torenblokken grenzen aan alle zijden aan verschillende buitenruimtes die vaak in hoogte verschillen. Daarom wordt de plint niet als één platte laag ontworpen, maar als een trapsgewijze omgeving over meerdere niveaus. Deze Rotterdamse Laag volgt de hoogteverschillen van de omgeving, waardoor er aan elke kant logische en direct toegankelijke verbindingen ontstaan met het Entreeplein, de Vork, de Centrale As, de toekomstige brug of de Vallei.

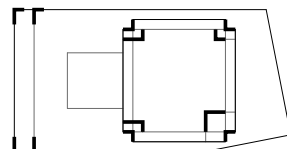
Deze aanpak maakt doorlopende, alzijdig actieve gevels mogelijk, wat ervoor zorgt dat alle zijden van het gebouw bijdragen aan en profiteren van het omringende stadsleven. Meerdere toegangspunten, visuele verbindingen en flexibele toepassingen ondersteunen een levendig en toegankelijk maaiveld, wat de permeabiliteit verhoogt en beweging door en rond het gebouw stimuleert. Als resultaat wordt de Rotterdamse Laag een actief en integraal onderdeel van het openbare domein, wat de stedelijke continuïteit en vitaliteit versterkt.



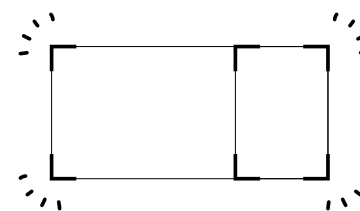
Getrapt ✓



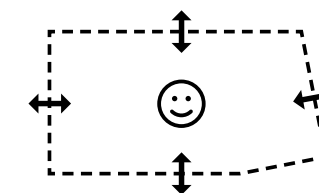
Monolithisch ✗



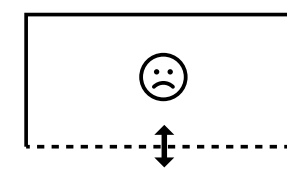
Zachte volumes ✓



Harde volumes ✗



Alzijdig ✓



Eenzijdig ✗

RICHTLIJNEN VOOR TORENBLOKKEN

ENVELOPPE

PLINT

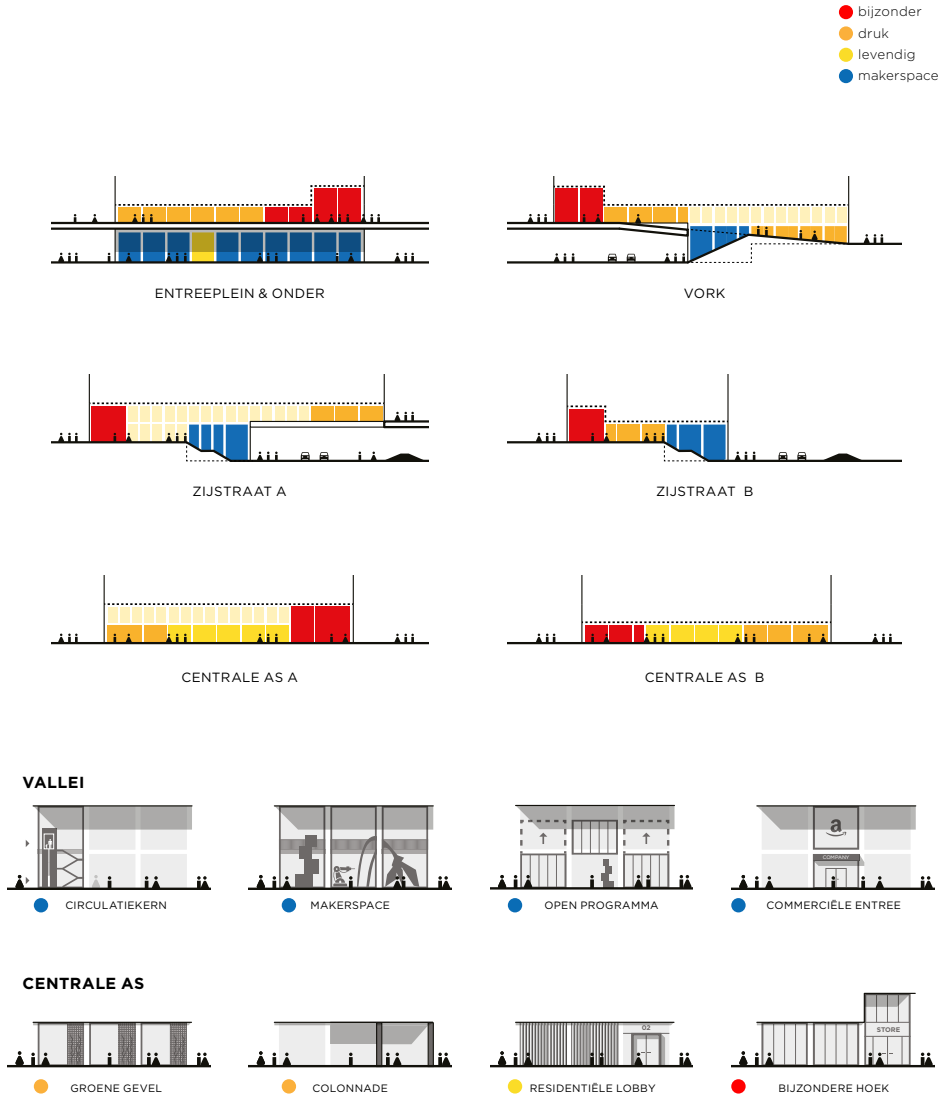
Plinten worden gekenmerkt door publieke programma's met transparante gevels aan alle zijden. Blinde muren en zichtbare techniek worden vermeden om een doorlopend stadsleven en visuele kwaliteit te waarborgen.

Bijzondere hoeken: Publieke functies op plekken zoals het entreeplein, zwembad en bruglanding trekken mensen aan. Dubbelhoge, open gevels versterken de levendigheid op deze kruispunten.

Drukke en levendige functies: Winkels en voorzieningen langs de centrale as hebben permeabele gevels die uitnodigen tot gebruik en synergie tussen functies bevorderen.

Makerspace: Deze ruimtes langs de vallei tonen creatieve processen via dubbelhoge volumes en grote openingen die de activiteit naar buiten brengen.

Woningentrees: Open en actieve lobby's tonen functies zoals fietsparkeren en gedeelde ruimtes, wat bijdraagt aan het straatleven en de toegankelijkheid.



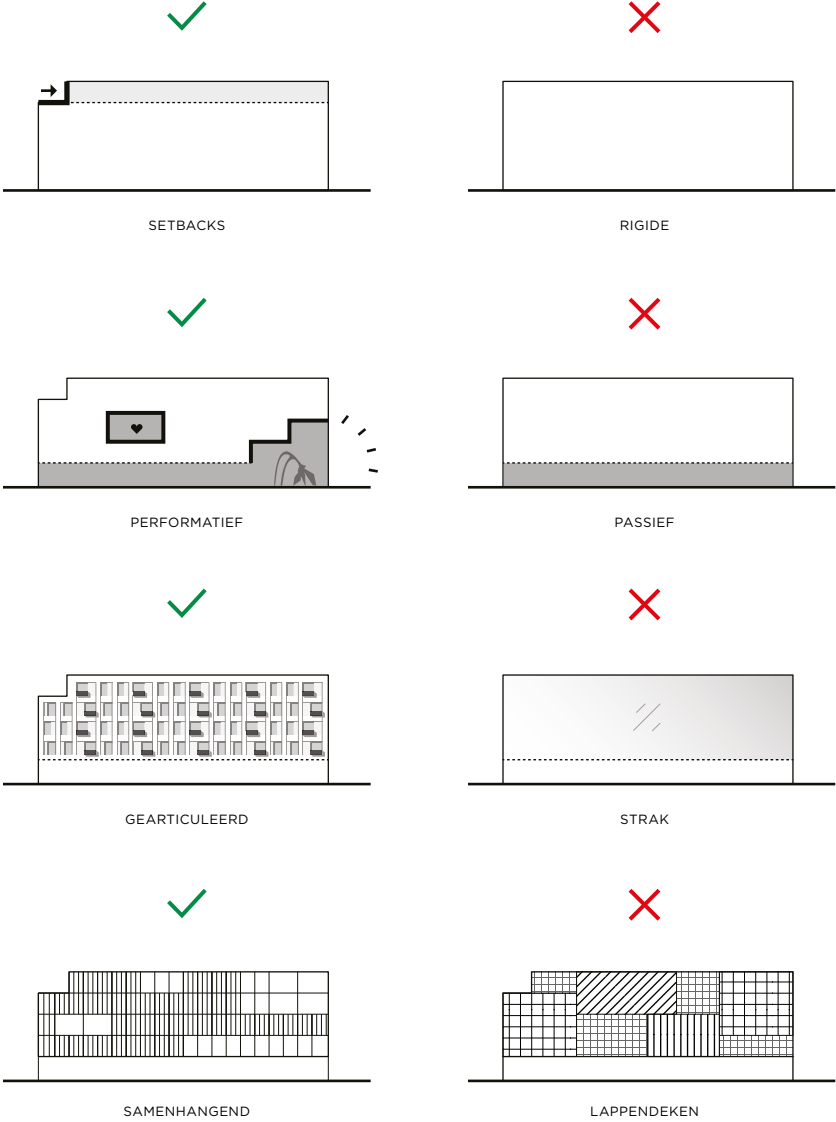
GEVELS

De Rotterdamse Laag zijn geconcepieerd als gearticuleerde volumes om monolithische expressie te vermijden. Het ontwerp reageert op schaal en context voor een sterke verbinding met de omringende openbare ruimtes.

Setbacks verbeteren de menselijke schaal, ruimtelijke kwaliteit en het microklimaat, met name wat betreft wind en zonlicht. Dit zorgt voor een genuanceerd en leesbaar gebouwprofiel op straatniveau.

Samenhangende schil: De Rotterdamse Laag fungeert als één entiteit met een consistente architectonische taal. Verschillende functies worden geïntegreerd, waarbij wonen subtiel wordt uitgedrukt via ritme en openingen.

Performatieve gevelelementen: Op belangrijke locaties zoals het entreeplein en Mallegatpark bevatten gebouwen in de Rotterdamse Lagen speciale programma's. Elementen zoals daktoegangen en meerlaagse ruimtes vergroten de zichtbaarheid, toegankelijkheid en ruimtelijke identiteit op het maaiveld.



Actieve plint



Actieve hoek



Open hoeken



Open programma's



Eenvoudige gevelexpressies



Gelaagde detaillering



Monolithische aanpak



Verspringing versmeltend met toren



Actieve gevels



TORENGEVELS

De hoofdstrategie voor torengevels is het ontleden en verzachten van massa, waarbij rigide volumes veranderen in sculpturale vormen op menselijke schaal. Setbacks, hoekverzachting en modulatie verbeteren de esthetiek, windcondities en daglichttoetreding binnen de skyline.

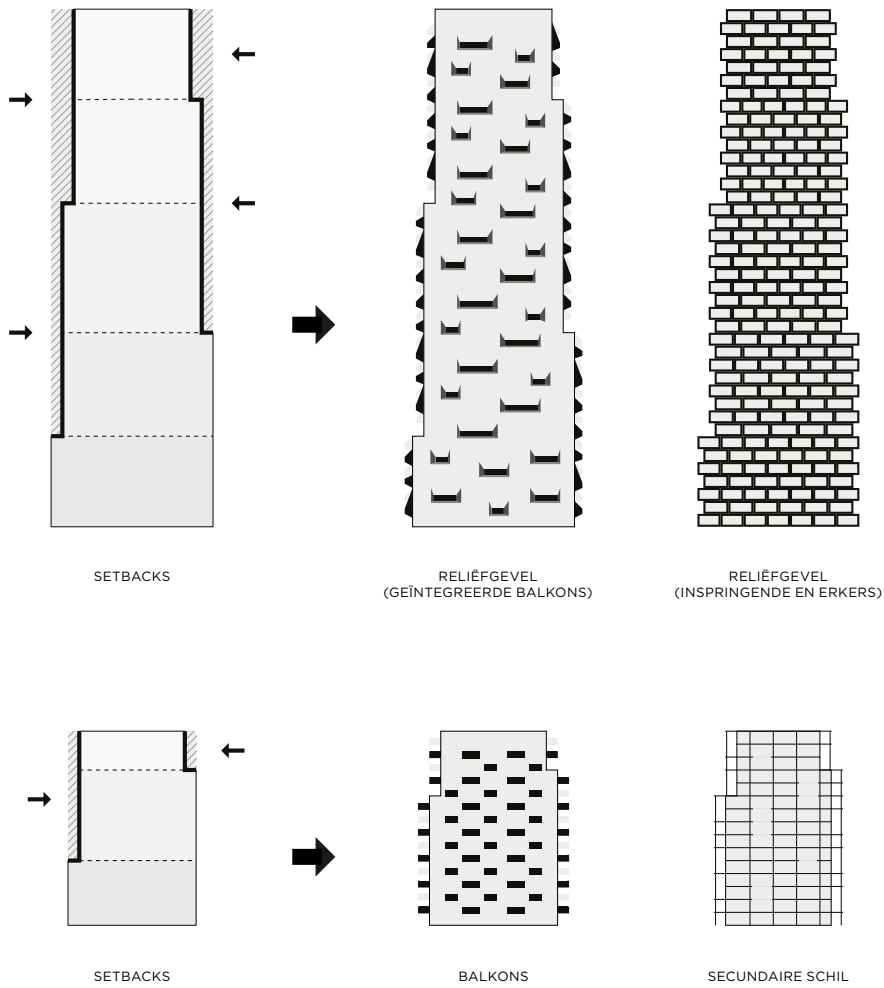
Verdere verzachting op gevelniveau gebeurt via verschillende strategieën:

Balkons: Patronen van balkons creëren reliëf en textuur voor een dynamische, gelaagde expressie.

Secundaire schil: Externe structuurelementen lossen het hoofdvolume op, bieden buitenruimte en vervagen de gebouwranden.

Volumetrische diepte: Inspringende balkons en erkers versterken de sculpturale kwaliteit met behoud van samenhang in de massa.

Deze flexibele benaderingen articuleren de torengevels voor visuele interesse en een menselijke maat, wat bijdraagt aan de identiteit van de skyline.



PUBLIEKE ACTIEVE DAKEN

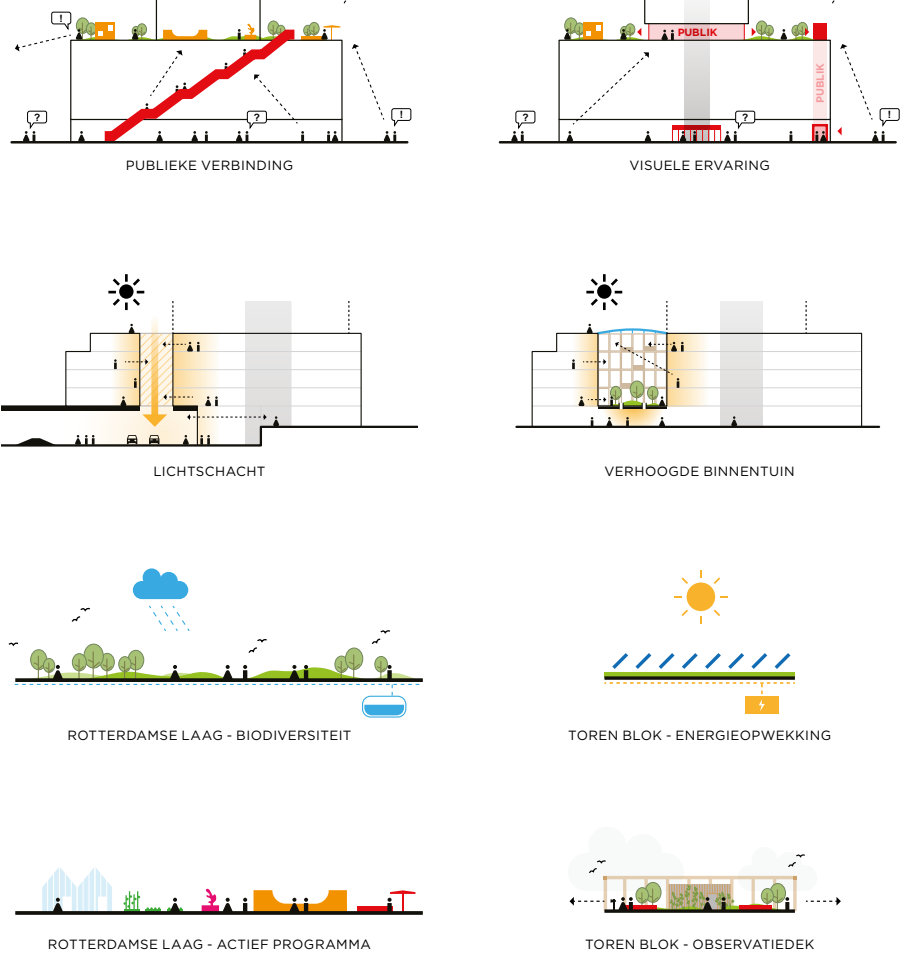
De lagere daken van de Rotterdamse Laag zijn een **verlenging van het publieke domein**, met actieve functies en verhoogde tuinen. Dit vergroot de landschap en verbetert de milieuprestaties en ruimtelijke diversiteit.

Toegankelijkheid: Verbindingen tussen de openbare ruimte en de openbare binnenruimtes en het dakniveau worden aangemoedigd.

Stedelijke ervaring op meerdere niveaus: Deze ruimtes versterken het meerlaagse stedenbouwkundig plan met extra activiteit en nieuwe perspectieven die uitnodigen tot verkenning op verschillende hoogtes.

Actieve programma's: Speeltuinen, (urban) sportplekken, ontmoetingsplekken en weelderige tuinen bevorderen sociale interactie en recreatie voor diverse gebruikersgroepen.

Milieuprestatie: De lagere daken fungeren als performatieve elementen die bijdragen aan biodiversiteit, microklimaatregulatie en waterbeheer in de stad.



Geïntegreerde balkons



Volumetrische diepte



Hoekverzachting



Publieke speeltuinen



Daktuinen



Lichtschachten



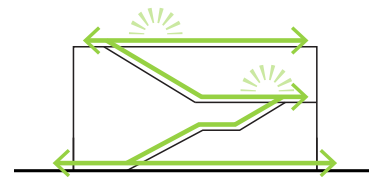
Richtlijnen per Locatie

LOCATIESPECIFIEKE RICHTLIJNEN

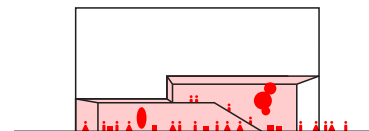
ENTREEPLEIN

Als een van de belangrijke toegangspoorten van de wijk is het entreeplein opgezet als een gastvrij stedelijk knooppunt dat de stad met de wijk Waterkant verbindt. Om deze cruciale aankomstervaring te ondersteunen, moet de omliggende architectuur een zeer open en publiekgericht karakter hebben, met volledig transparante, actieve plinten en een visueel harmonieus, hoogwaardig ontwerp dat de stad royaal uitnodigt.

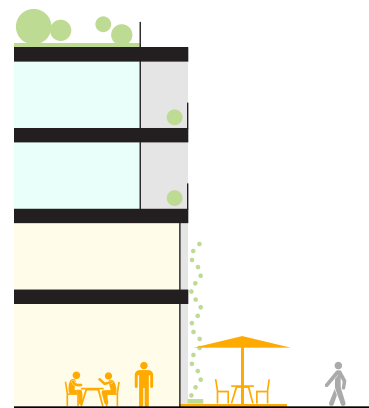
- Creëer “meerdere maaivelden” door terrassen en daktuinen via openbare trappen of atria met het plein te verbinden.
- Geef prioriteit aan driedimensionale ruimtelijke interventies (bijv. dubbelhoge hoeken, ingesneden trappen) boven platte gevelornamentiek.
- De plint mag geen woonfunctie hebben en moet voorzien zijn van een transparante en open gevel.
- Verdiep balkons of integreer ze in het bouwvolume om visuele onrust te voorkomen.
- Er moet ruimte worden gereserveerd voor geveltuinen op de begane grond.
- Geen technische ruimtes of gesloten gevels aan het plein.



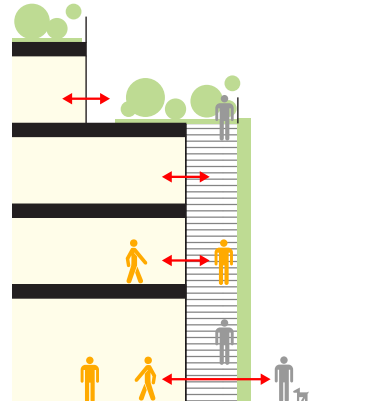
Meerdere maaivelden



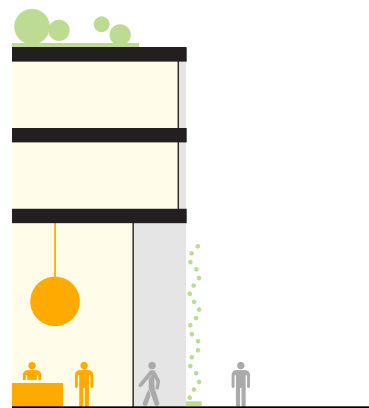
Geef prioriteit aan 3D ruimtelijke interventies



Publiek programma + wonen



Actieve verbinding met daken

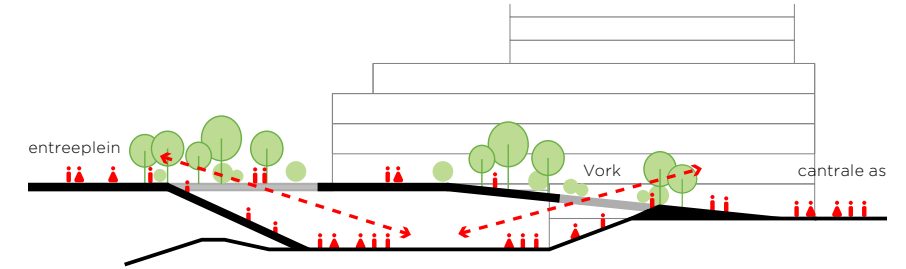


Gearticuleerde entree

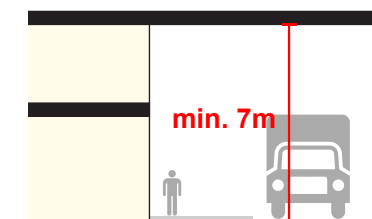
ONDER HET ENTREEPLEIN

Het gebied onder het Entreeplein vormt een veilig, overdekt knooppunt voor makerspaces, logistiek en voetgangers. Om uitnodigend te zijn, vereist de architectuur veel daglicht, een transparante plint en een heldere routing.

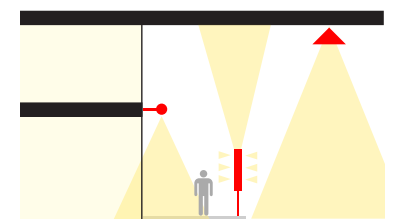
- Verbindingen met het Entreeplein, de Vork en de Centrale As moeten uitnodigend, goed verlicht en vanaf alle punten onder het dek duidelijk zichtbaar zijn.
- Maximaliseer publieke programma's in de plint en activeer open gebieden met dynamisch gebruik (bijv. urban sports, speeltuinen).
- Het wordt aangemoedigd om de geest van street culture te weerspiegelen in het gevelontwerp.
- De vrije hoogte onder het dek moet minimaal 7 meter bedragen.
- Integreer gedurfde kleuren en creatieve lichtinstallaties om de publieke ervaring te versterken.
- Entrees moeten direct op de kavelgrens worden geplaatst, zonder terugsprong, om donkere hoeken te voorkomen.
- Maximaliseer transparantie voor “ogen op de straat.” Blinde muren zijn verboden.



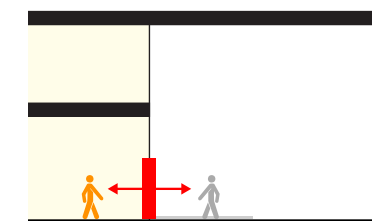
Zichtbare en uitnodigende verticale verbindingen



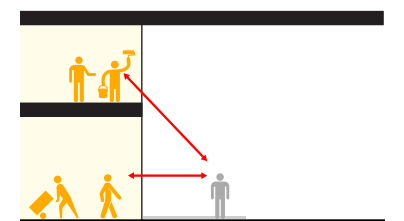
Minimale hoogte



Activeren met diverse vormen van verlichting



Entree in de gevel



Visuele verbinding

Hoogwaardige rastergevel



Meerdere maaivelden



Volumetrische interventies voor het publiek



Geïntegreerde balkons



Koekoeken (lichtschachten), uitnodigende stedelijke verbindingen, actieve rand



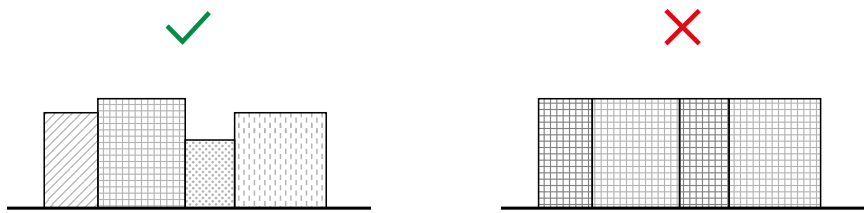
Activatie met verlichting & street art



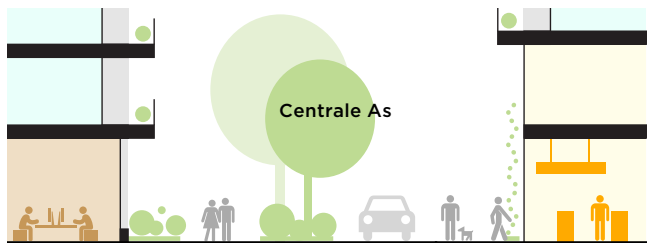
CENTRALE AS

Fungerend als de belangrijkste stedelijke ruggengraat van het project, is de centrale as bedoeld als een levendige straat met voorrang voor voetgangers en fietsers die de wijk structureel verbindt, verankerd door vier pleinen die fungeren als bijzondere openbare plekken. Om een aantrekkelijke openbare ruimte langs deze hele route te creëren, moeten de flankerende plinten worden geactiveerd met diverse functies, ondersteund door duidelijk uitgewerkte architectuur op menselijke schaal die een gevarieerd en dynamisch straatbeeld vormt.

- Gevelverkavelingen moeten variëren in hoogte, diepte en kleurtint.
- Een speciaal gevelontwerp is toegestaan als accent, zolang de breedte niet groter is dan 10% van de breedte van de blokgevel.
- Er moet ruimte worden gereserveerd voor een geveltuint op de begane grond.
- Balkons mogen de kavelgrens met maximaal 1 meter overschrijden.
- Aan de pleinen moet de gevel van de plint transparant en actief zijn, zonder vensterbanken of overgangszones.
- Geen technische ruimtes of gesloten gevels aan het plein.



Gevelverkavelingen moeten variëren in hoogte, diepte en kleurtint



Courtyard block
Levendig programma

Tower block
Druk programma



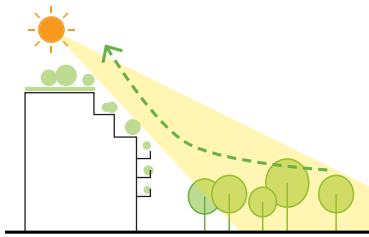
Courtyard block
Druk programma

Tower block
Gearticuleerde entree

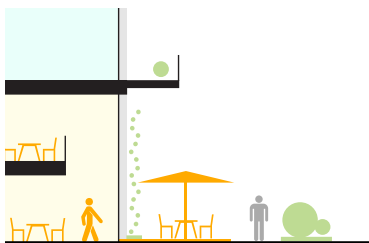
PROMENADE

De Promenade vormt de belangrijkste ecologische infrastructuur. Het ontwerp van de architectuur moet bestaan uit dynamisch verspringende volumes en gearticuleerde gevels die trapsgewijs afschalen naar het water. In plaats van vlakke, gesloten muren, moet het ontwerp open en gevarieerd aanvoelen.

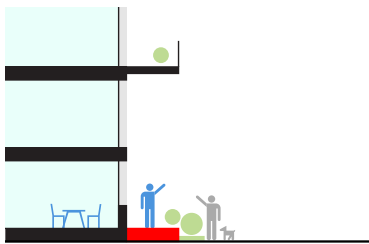
- Terugsprongen op de bovenste verdiepingen voor zonlicht op de promenade.
- Groendaken trekken de ecologische corridor door op het bouwblok.
- Een flexibele rooilijn (+/- 1 meter) wordt gebruikt om dynamische differentiatie op menselijke schaal in de gevel te creëren. Het uitbreiden van het gehele bouwvolume met 1 meter is strikt verboden.
- Speciale hoeken bieden ruimte aan actieve publieke programma's met glas van vloer tot plafond in beide gevels, en terrassen in de overgangszone.
- Woningen in de plint moeten altijd een buffer hebben tussen het gebouw en de promenade.



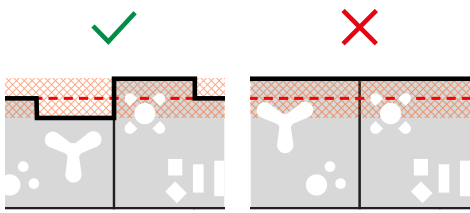
Terugsprong voor zon op de Promenade en voortzetting van de groene corridor



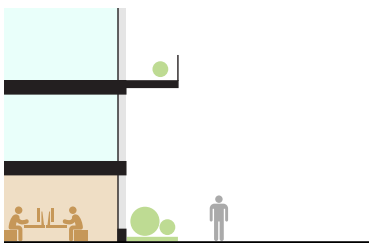
Speciale hoek



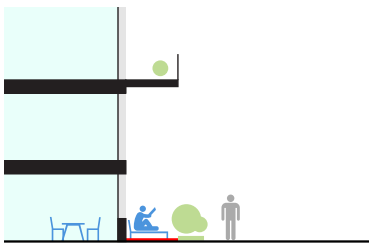
Wonen:
Verhoogd maaiveld voor privacy



Gebruik een flexibele rooilijn voor een dynamische gevel



Semipublieke programma's



Wonen:
Groene buffer voor privacy

Diversiteit in gevelverkavelingen



Publieke en actieve plint



Duidelijke omschakeling naar het plein



Gekleurd accent



Speciale hoek met terras



Afschalen naar het water



Groene bufferzone voor woningen

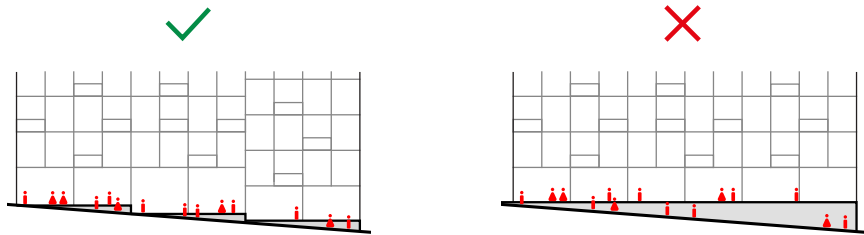


LOCATIESPECIFIEKE RICHTLIJNEN

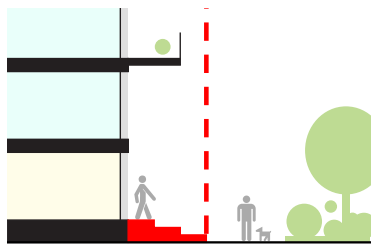
VORK

De Vork is de belangrijkste verbinding tussen het entreeplein en de Promenade. Het is een levendige, hellende straat die de stad naar de rivier trekt. De architectuur moet zichtlijnen vrijhouden via gearticuleerde gevels en hoogteverschillen oplossen met uitnodigende plekken waar mensen kunnen verblijven.

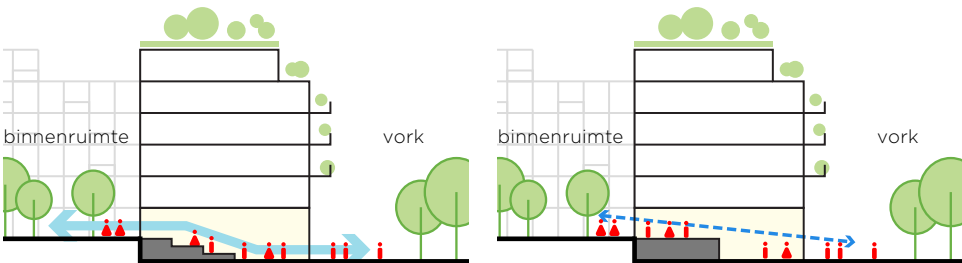
- Een spel van geveldiepte, hoogtes, balkons en erkers wordt aangemoedigd voor een dynamisch straatbeeld naar het water.
- De overgangszone moet het verschil tussen de helling en het binnenniveau overbruggen; een lange, dichte hoogtebarrière is verboden.
- Het overbruggen van hoogteverschillen tussen de vork en het gebouw moet binnen de rooilijn worden opgelost om de openbare route niet te onderbreken.
- De overgangszone moet uitnodigen tot verblijf.
- Plinten moeten hoogteverschillen tussen de Vork en het binnenterrein fysiek of visueel verbinden.
- Kleurrijke en expressieve ontwerpen in doorgangen en gevels naar de binnentuinen worden aangemoedigd.



Overbrug hoogteverschillen tussen de Vork en het gebouw



Het overbruggen van hoogteverschillen binnen de rooilijn

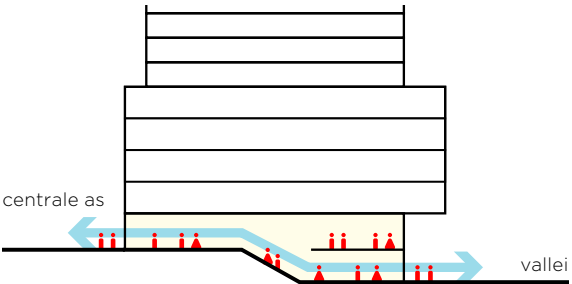


Verbind de Vork en het binnenterrein fysiek of visueel om hoogteverschillen te overbruggen

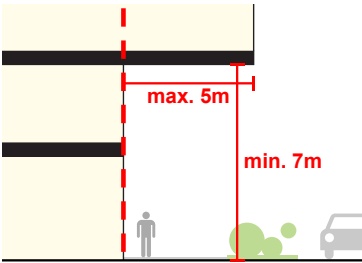
VALLEI

De Vallei is de productieve rand van de wijk, gericht op makerspaces en logistiek. Voor een goede integratie moet de architectuur een robuuste industriële uitstraling hebben, publieke verbindingen op meerdere niveaus bieden en in de plint ruimte maken voor levendige, niet-residentiële functies.

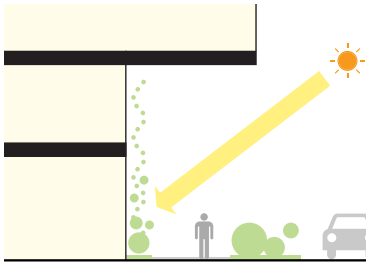
- Gebruik flexibele, grote indelingen; wonen in de plint is verboden.
- Maximaliseer transparantie ("Ogen op straat"); vermijd blinde muren, ook bij logistiek.
- Verbind de Vallei met de Centrale As via publieke functies op meerdere niveaus in de plint.
- Kies robuuste materialen en een rationele gevel met lokale kleuraccenten.
- Oversteken tot 5m buiten de grens zijn toegestaan (min. 7m vrije hoogte).
- Reserveer ruimte voor geveltuinen op de begane grond.
- Integreer dove gevels in het architectonisch concept.



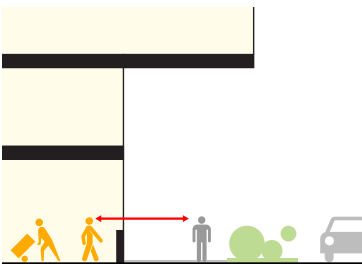
Interne verbinding met de Centrale As



Maximaal 5m overstek met minimaal 7m vrije hoogte



Gebruik de zuidoriëntatie om de geveltuin te optimaliseren



"Ogen op straat"

Dynamische gevels richting het water



Expressief ontwerp van de verbindingen



Overgangszones die uitnodigen tot verblijf



Hoogteoverbrugging (exterieur)



Hoogteoverbrugging (interieur)



Grootchalig en flexibel



Robuuste materialen met kleuraccenten



Verbindt de Vallei met de Centrale As



Visuele doorwaadbaarheid



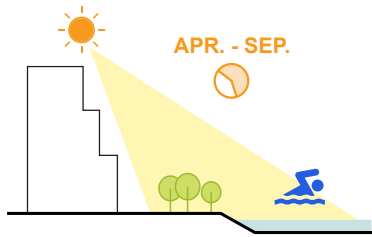
Geïntegreerd ontwerp van de "dove gevel"



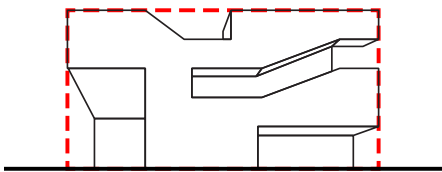
ZWEMBAD-MALLEGATZONE

De Zwembad-Mallegatzone is een inclusieve culturele hotspot waar een drijvend zwembad, een historisch park en de Street Culture Campus gemeenschappen verbinden met de rivieroever. De architectuur moet prioriteit geven aan optimale zoninval voor het gebied, terwijl het ontwerp van de Street Culture Campus deze gedurfde geest moet belichamen door een rigide omhulsel te combineren met expressieve interventies.

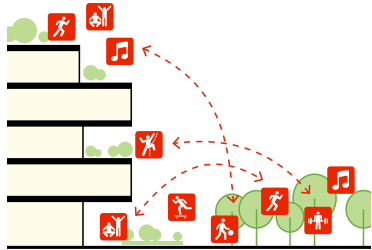
- Prioriteer zonlicht op het zwembad via torenvolumes; zonnestudies voor april t/m september zijn verplicht.
- Om de samenhang in de wijk te bewaren, moet de Rotterdamse laag het envelopvolume volledig vullen voor een solide bouwblok; creatieve expressie en articulatie vinden uitsluitend binnen deze massa plaats.
- Open de campus naar het park met zichtbare buitentrappen en routes tussen de verdiepingen.
- De materialisering moet nuchter en robuust zijn, als canvas voor de vrijheid en expressie van de streetculture-gemeenschappen.
- Felle kleuraccenten buiten het standaardpalet worden aangemoedigd om publieke entrees, routes en terrassen te markeren.
- Integreer de architectuur met weelderig groen en ingebedde sportfaciliteiten.



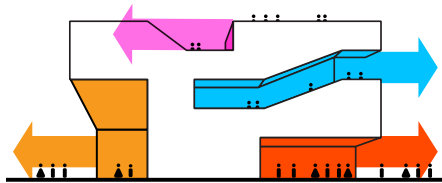
Geef prioriteit aan zonuren op het zwembad



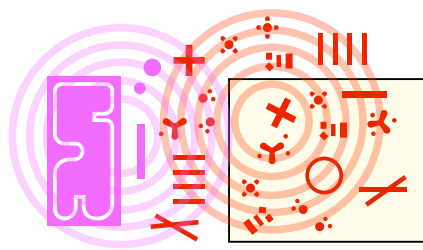
Rigide omhulsel met een expressief ontwerp



Interactieve gevel naar het park; parkactiviteiten lopen door op daken en terrassen



Kleur- en materiaalaccenten om het publiek te betrekken

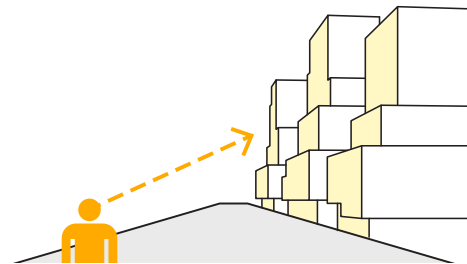


Open gevel stimuleert interactie tussen binnen en buiten

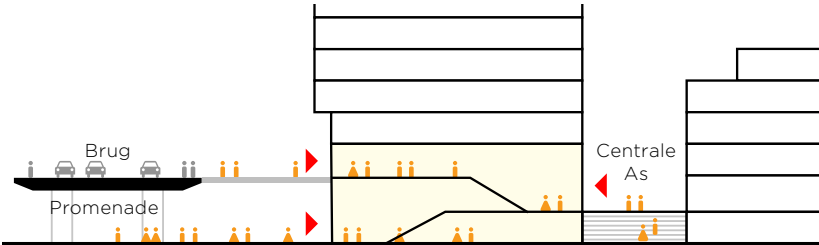
BRUGZONE

De Brugzone vormt de cruciale schakel tussen de Waterkant en de nieuwe stadsbrug en moet fungeren als een krachtige architectonische interface die de aankomst viert. De gebouwen moeten vanaf de brug een duidelijk visueel gelaagdheidseffect genereren, met radicale ruimtelijke interventies die van afstand de aandacht trekken.

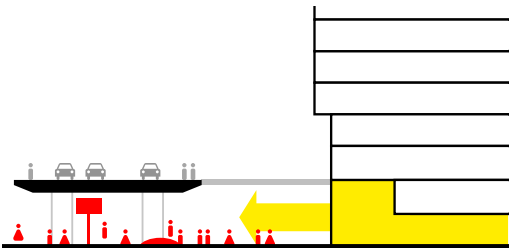
- Organiseer grote volumes met krachtige ruimtelijke gebaren die aansluiten op de schaal van de brug en die entree van de wijk markeren.
- De gebouwen moeten de brug en de Centrale As en de Promenade gelijktijdig als aankomstniveaus behandelen. Er moeten binnen of buiten publieke verbindingen tussen deze niveaus zijn.
- Geen balkons in de Rotterdamse laag.
- De plint onder de brug moet transparant zijn met levendige functies.
- De ruimte onder de brug moet worden geactiveerd met urban art en faciliteiten voor stadssporten.
- Verlichting moet zorgvuldig worden ontworpen om een veilige en actieve sociale omgeving te garanderen.



Scenische gelaagdheid die de entree naar Waterkant markeert



Meerdere aankomstniveaus



Actieve plint grenzend aan de ruimte onder de brug

Expressiviteit binnen een strak volume



Kleuraccenten markeren publieke routes



Integratie van groen, sport en architectuur



Scenische gelaagdheid - Entree Waterkant



Meerdere begane gronden



Actieve plint naast de brug



Street culture hotspot



Expressieve openbare ruimte met urban art



LOCATIESPECIFIEKE RICHTLIJNEN

PARKEREN ONDER MAAIVELD

- De hellingbaan op de Centrale As moet zorgvuldig worden ontworpen met hoogwaardige materialen en worden ingepast in het landschap.
- Toegangen in de plint van de gebouwen moeten zorgvuldig worden geïntegreerd in de architectonische esthetiek van de gehele gevel.
- De toegangen moeten goed verlicht blijven om de veiligheid te waarborgen. De kleurtemperatuur van de verlichting bij de entree moet overeenkomen met de verlichting van de aangrenzende openbare ruimte.
- Bewegwijzing naar de toegangen moet duidelijk zichtbaar zijn.
- Het wordt aangemoedigd om een creatief lichtontwerp of kunstwerken in de toegangspassage op te nemen om bij te dragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Ontwikkel een helder, sterk en aantrekkelijk ontwerp voor de visuele identiteit van het bewegwijzeringssysteem.
- Het wordt gestimuleerd om kleuren te gebruiken om de kwaliteit van de parkeer ruimte te versterken en de oriëntatie te verbeteren.

Activeer de entree met verlichting en kleur



Helder en aantrekkelijk bewegwijzeringssysteem



Goed geïntegreerde entree in de plint



BOVENGRONDSE PARKEERGARAGE

- Als onderdeel van de torenblokken moet de gevel van de parkeergarages voldoen aan de gevelprincipes van de Rotterdamse Laag van de torenblokken.
- De gevel van de parkeergarages moet goed gearticuleerd zijn om een vriendelijke uitstraling aan de openbare straat te garanderen.
- Het wordt ten zeerste aangemoedigd om creatieve ontwerpen toe te passen die de duurzaamheidsambities tonen, zoals een groene gevel, PV-gevel (zonnepanelen) en houten gevel.
- Het wordt gestimuleerd om gevelverlichting toe te passen, zodat de gevel ook 's nachts zichtbaar is.
- Om de veiligheid en natuurlijke ventilatie te waarborgen, moet de gevel open zijn naar de omgeving. Volledig gesloten (blinde) gevels zijn niet toegestaan.
- De parkeergarage aan de Vallei moet voorzien zijn van een gedurfd en creatief ontwerp dat de energie van de nabijgelegen urban sports- en street culture-campus weerspiegelt.
- De garage mag niet zichtbaar zijn aan de buitenzijde van de plint. Er moeten altijd andere programma's in de plint zitten grenzend aan de openbare ruimte.

Groene gevel



Houten gevel



Goed gearticuleerd ontwerp



Openheid



Gevelverlichting



Kunst en kleur



FIETSENSTALLING

- Collectieve fietsenstallingen zijn zichtbaar en toegankelijk, en verbonden met zowel de woningen als de openbare ruimte. Ze bevinden zich dicht bij de hoofdingangen.
- De gevel van de fietsenstallingen moet zorgvuldig worden geïntegreerd in de architectonische esthetiek van de gehele gevel.
- Ingangen van fietsenstallingen zijn duidelijk zichtbaar aan de buitenkant van het blok, maar domineren de gevel niet.
- De verlichting en de bewegwijzering van de ingang moeten goed ontworpen zijn om een veilige en uitnodigende omgeving te waarborgen.
- Voor de veiligheid wordt het aangemoedigd om de fietsenstalling van buitenaf zichtbaar te maken, bijvoorbeeld door een glazen gevel of een gevel van gaaswerk.

Geïntegreerd in het gevelontwerp



Goed verlichte en heldere bewegwijzering



Zichtbare aanduiding van de entree



Visuele verbinding met de openbare ruimte



NUTSVOORZIENINGEN

- Gevels van utiliteitsruimtes zoals technische ruimtes, afvalruimtes en ventilatievoorzieningen moeten zorgvuldig worden geïntegreerd in de architectonische esthetiek van de gehele gevel.
- Het is niet toegestaan om dergelijke ruimtes te situeren aan het entreeplein en de pleinen op de centrale as.

Deur technische ruimte



Deur technische ruimte



Ventilatie-rooster



Gevel facilitaire ruimtes



BEELDVERANTWOORDING

BLV 10 © Woneninrotterdam - website © Rasmus Hjortshøj - website © John Sturrock - website © Maxime Verret - website © Chenbi Photography Studio - website	BLV 14 © Land Collective - website © FISH DESIGN - website © Olivier van Breugel - website © Nic Lehoux - website © Damon Farber - website © Studio Basta - website	BLV 17 © Eric Fecken - website © Simon Menges - website © Yulia Kozlova - website © Frédéric Delangle - website © Yulia Kozlova - website © Roland Fränkle - website	BLV 19 © Fernando Guerra - website BLV 20 © By & Havn - website © Sebastian van Damme - website © 11h45 - website	BLV 22 © Charly Broyez - website © Marco Antonio Ravini - website © Sergio Grazia - website BLV 23 © KADK & Vandkunsten - website © Korb + Associates - website © Black Press Media - website © José Hevia - website © MASTeelFab - website © CREE GmbH - website © Vandkunsten - website © Aiste Rakauskaite - website © José Hevia - website © Rasmus Hjortshøj - website © Ingenhoven Architects d - website BLV 30 © Rasmus Hjortshøj - website © Roman Keller - website © Ossip van Duivenbode - website © Rasmus Hjortshøj - website © Gerard-Jan Vlekke - website © JBMN - website © Anders Sune Berg - website © Ed Reeve - website © Rasmus Hjortshøj - website © Sebastian van Damme - website
BLV 11 © Sebastian-van-Damme - website © Dror Baldinger - website © Laurian Ghinitoiu - website © Bruce Damonte - website BLV 12 © Gillespies - website © Bryum - website © BIG - website © Nicolai Perjesi - website © Karolina Samborska - website © Onbekend - website © Onbekend	BLV 15 © LOLA Landscape - website © Zecc Architecten - website © Maarten van Apeldoorn - website © Thomas Klomp - website © CJ Henry - website © Patrik Argast - website © Will Cooke - website © ADEPT - website © Daniel Gulliksson - website © Off Grid studio - website © Grijsen - website BLV 16 © Prachtig Rotterdam - website © Broer Bretel - website © Onbekend - website © Rasmus Hjortshøj - website © Rasmus Hjortshøj - website © Shepley Bulfinch - website	BLV 18 © Anders Sune Berg - website © Rob ‘T Hart - website © Ronnie Forsberg - website © Luuk Kramer - website © Ossip van Duivenbode - website © Jason O’Rear - website © Takuji Shimmura - website © Peter Tejhuis - website © Evgeny Kovyrov - website © Miguel de Guzman - website BLV 19 © Riccardo De Vecchi - website © MKSK Studios - website © Sebastian-van-Damme - website © Luuk Kramer - website © Greg Holmes - website © Ossip van Duivenbode - website © A. Mørk + H. Berndtson - website © Stijn Bollaert - website © Ernst van Raaphorst - website	BLV 21 © Laurian Ghinitoiu - website © Steven Neyrinck - website © Rene de Wit - website © Koen Van Damme - website © Tom Bright - website © Laurian Ghinitoiu - website © Mikel Ibarluzea - website © J. Hobhouse, D. Valinsky - website © Peter Tejhuis - website © Jack Hobhouse - website © Javier Agustín Rojas - website © Jose Hevia - website BLV 22 © Laurian Ghinitoiu - website © Greg Holmes - website © Paul Riddle - website © Luc Boegly - website © Stéphane Chalmeau - website © Zooey Braun - website © Comfort Housing - website	

© Anders Nymann Wejse - [website](#)

© Nils Petter Dale - [website](#)

© Green Walls - [website](#)

© Mélanie van Embden - [website](#)

© RUAS - [website](#)

© Rasmus Hjortshøj - [website](#)

© Samuele Agrimi - [website](#)

© Stock Cake - [website](#)

© NLSM - [website](#)

© Nykilde - [website](#)

© Marcel van der Burg - [website](#)

© Hufton+Crow - [website](#)

© Kyrre Sundal - [website](#)

© Rasmus Hjortshøj - [website](#)

© Rasmus Hjortshøj - [website](#)

© Yohan Zerdoun - [website](#)

© Sebastian van Damme - [website](#)

© Jason O' Rear - [website](#)

© Sebastian van Damme - [website](#)

© Rasmus Hjortshøj - [website](#)

© Rasmus Hjortshøj - [website](#)

© Laurian Ghinitoiu - [website](#)

© Sergio Grazia - [website](#)

© Rasmus Hjortshøj - [website](#)

© VIC Landscapes - [website](#)

© The Highline New York - [website](#)

© ØsterGRO - [website](#)

© Rasmus Hjortshøj - [website](#)

© Florian Holzherr - [website](#)

© LANDSCAPE DESIGN 2020 - [website](#)

© Scagliola, Brakkee © Neutelings Riedijk Architects - [website](#)

© Fernando Guerra | FG+SG - [website](#)

© Tristan Deschamps - [website](#)

© Olaf Gipser Architects - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© Scagliola, Brakkee © Neutelings Riedijk Architects - [website](#)

© Ron Muralist - [website](#)

© Nils Petter Dale - [website](#)

© Marcel van der Burg - [website](#)

© Sterling Stevens - [website](#)

© Sebastian van Damme - [website](#)

© Nybolig © Velkendt - [website](#)

© Laura Stamer - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© KCAP - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© Sebastian van Damme - [website](#)

© Peter Cuypers - [website](#)

© S&P Architektura Krajobrazu - [website](#)

© Ossip van Duivenbode © Rene de Wit © CULD - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© Alserkal Avenue - [website](#)

© Marco Cappelletti - [website](#)

© Michael Robinson - [website](#)

© Ramus Hjortshøj - [website](#)

© Ed Reeve - [website](#)

© Marcel van de Brug - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© Ossip van Duivenbode - [website](#)

© David Frutos - [website](#)

© Harunori Noda - [website](#)

© Peripheriques architectes - [website](#)

© Chaos.Z - [website](#)

© TheWaysBeyond - [website](#)

© Scott Burrows - [website](#)

© Xiaoting Chen

© Steve Hill - [website](#)

© Ron Muralist - [website](#)

© James Tapscott - [website](#)

© David Frutos (BISimages) - [website](#)

© Paul Kozlowski - [website](#)

© Michał Jędrzejowski - [website](#)

© Adrià Goula - [website](#)

© Corné Bastiaansen - [website](#)

© Frame Magazine - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© Aedas - [website](#)

© Filippo Poli - [website](#)

© Roland Halbe - [website](#)

© Sjavit Maestro - [website](#)

© Michael Robinson Photography - [website](#)

© Miguel de Guzmán - [website](#)

© Max Hart Nibbrig - [website](#)

© Hufton + Crow - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© Bogna Kociumbas - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© onbekend - [website](#)

© onbekend - [website](#)

EFFEKT



OMA