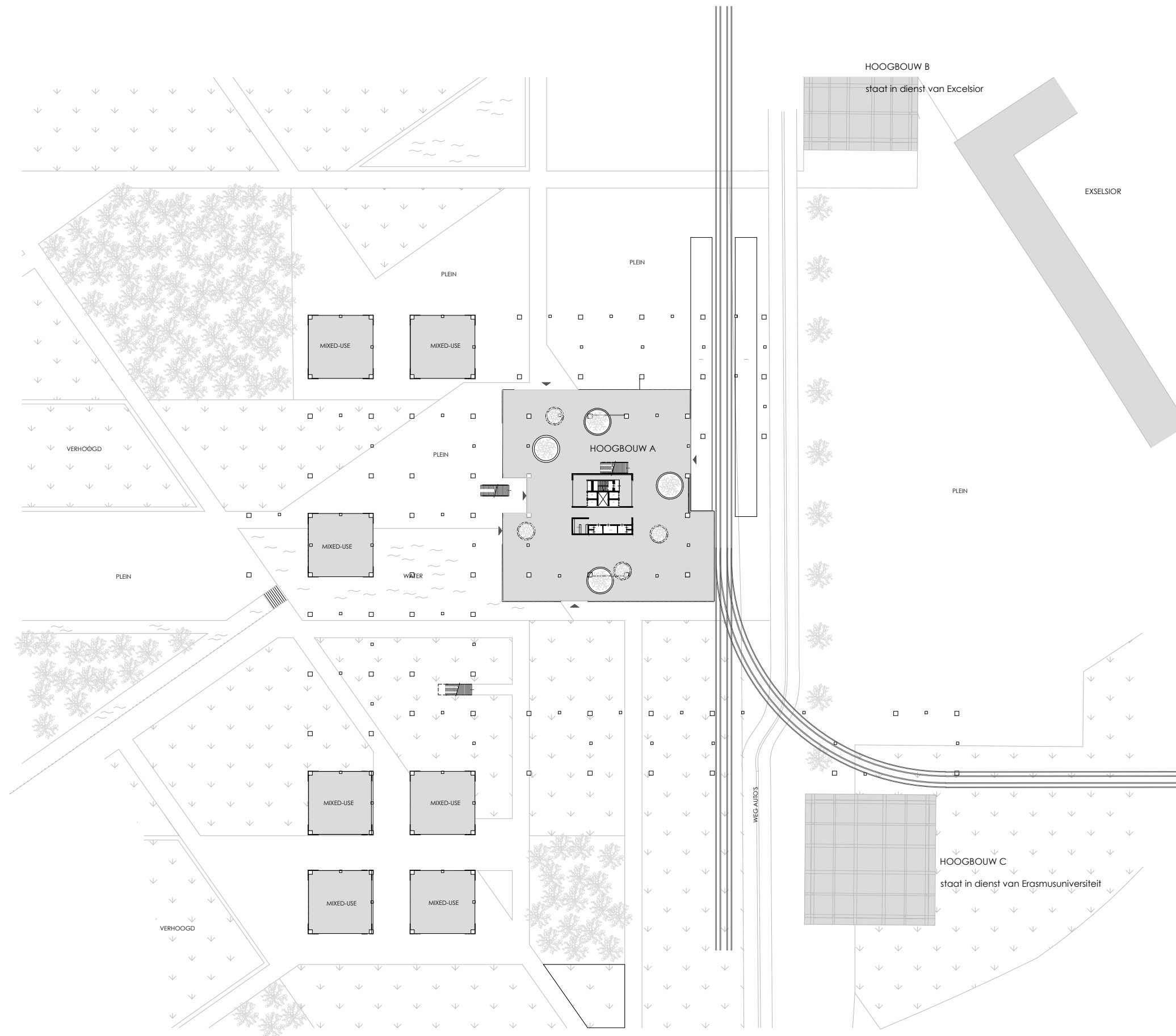






HIGH-RISE
ARNOUT BLANKENSTIJN



ROTTERDAM 2030

De oevers van de Maas veranderen. Meer levendigheid, meer voorzieningen en meer woningen. Het park met zijn groen blijft.

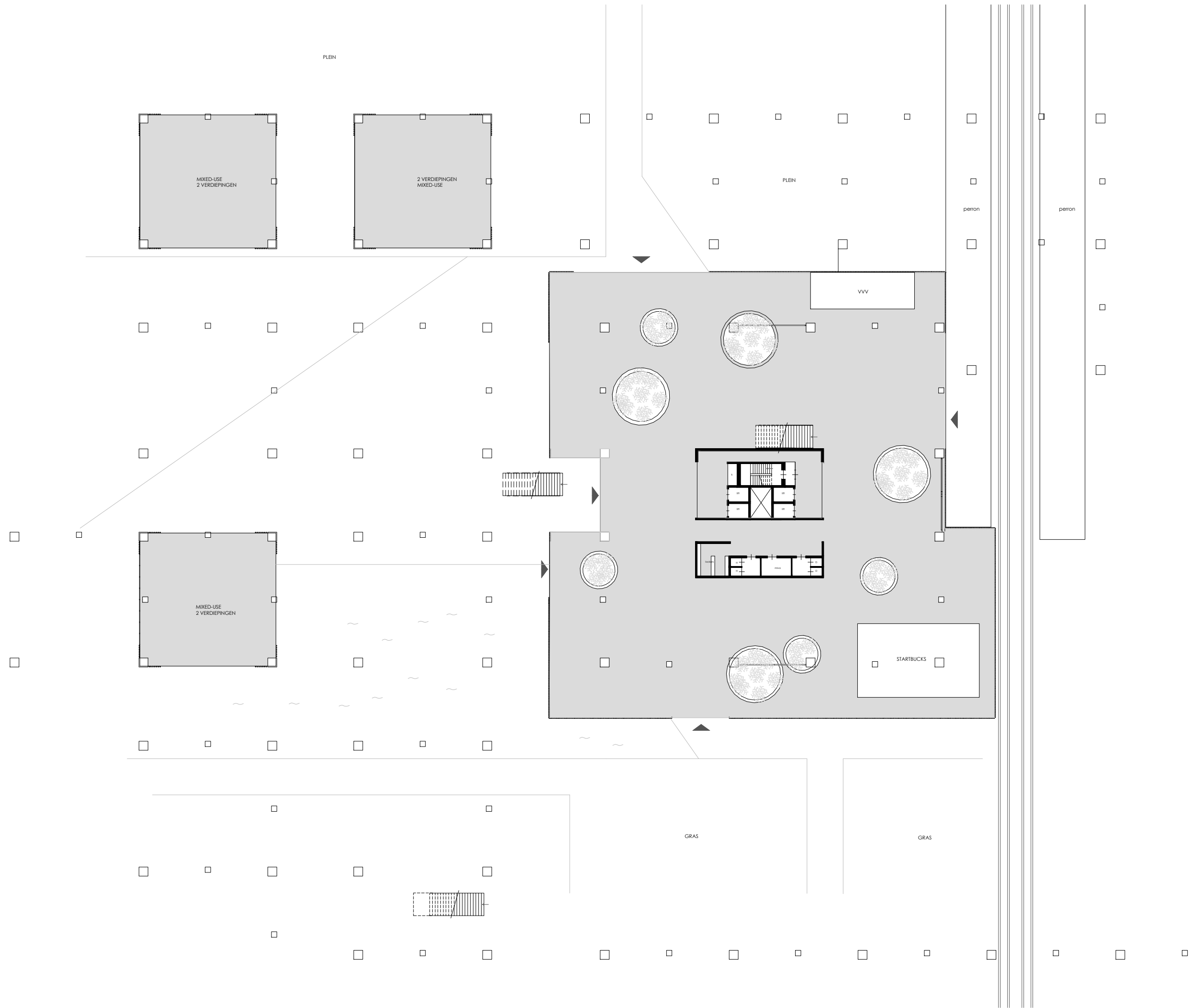


-  BESTRATING / WEG
-  GEBOUWEN
-  GRAS
-  WATER

HOOGBOUW A
 351 WONINGEN
 5200 M² KANTOREN
 3600 M² COMMERIEEL/HORECA

20 PAVILJOENS
 LOS EN GESCHAKELD
 A 360M²

BEGANE GROND
 1:1000

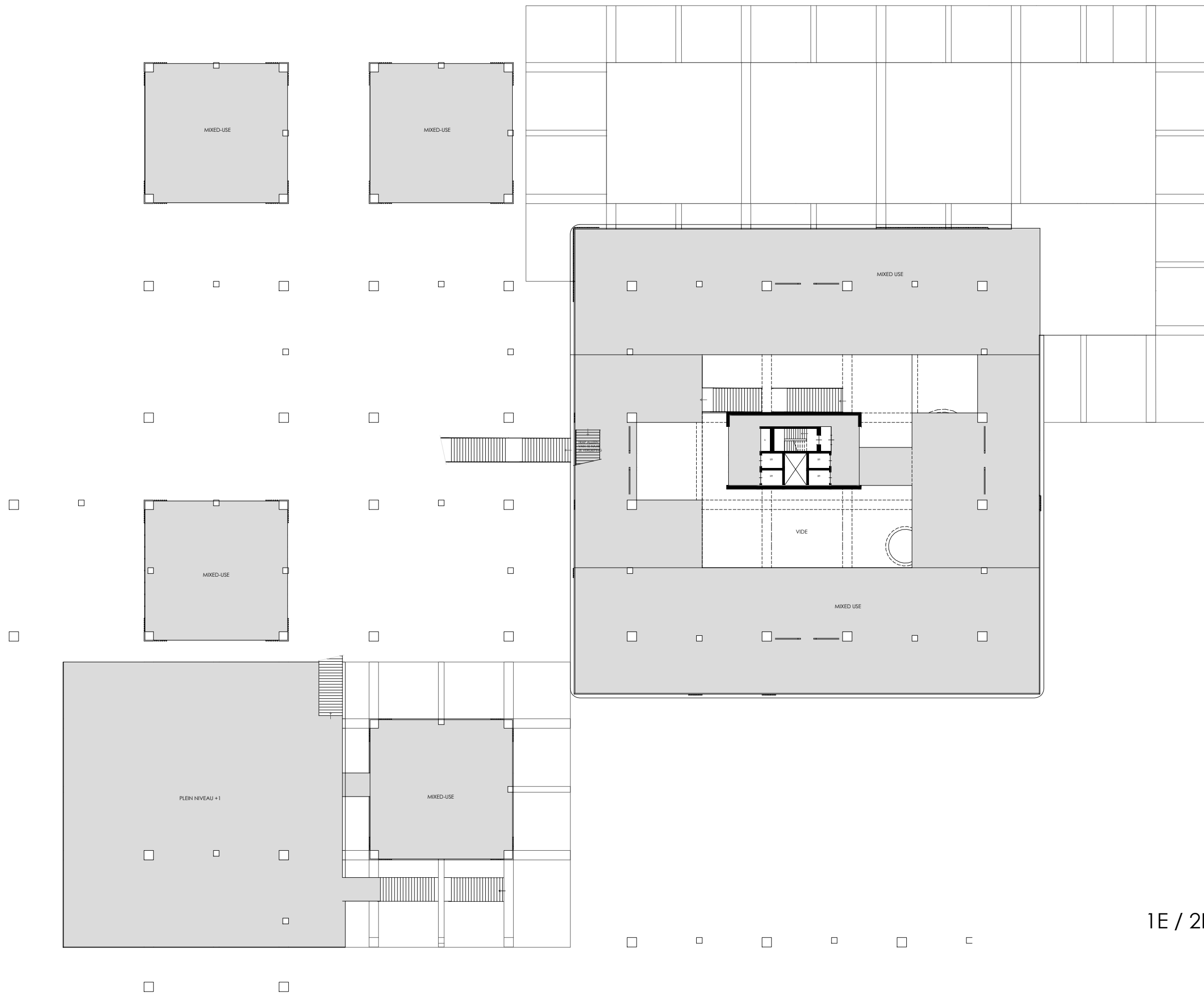


- BESTRATING / WEG
- GEBOUWEN
- ↓ ↓ GRAS
- ~ ~ WATER

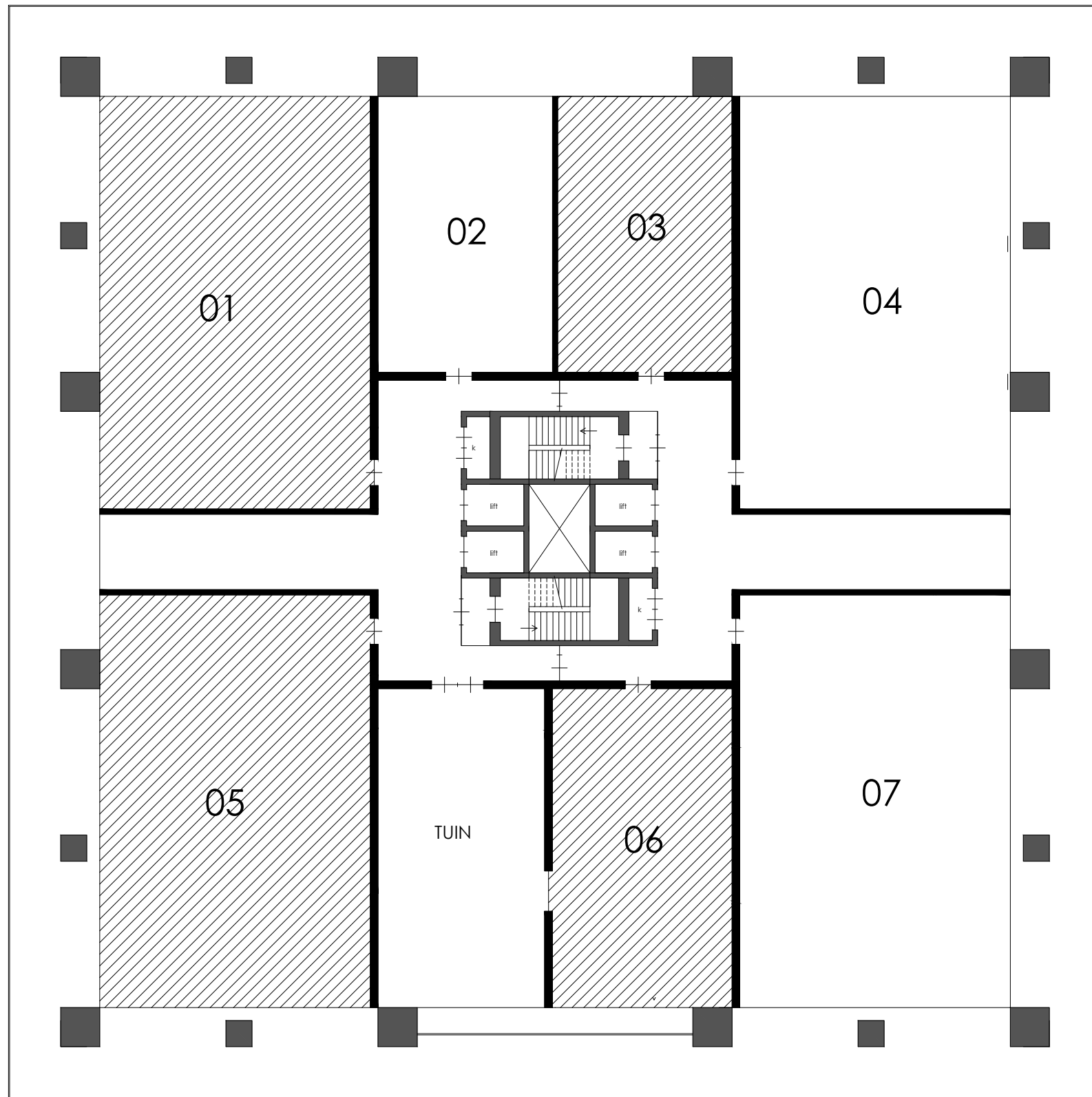
HOOGBOUW A
 351 WONINGEN
 5200 M² KANTOREN
 3600 M² COMMERCIEEL/HORECA

20 PAVILJOENS
 LOS EN GESCHAKELD
 A 360M²

BEGANE GROND
 1:200

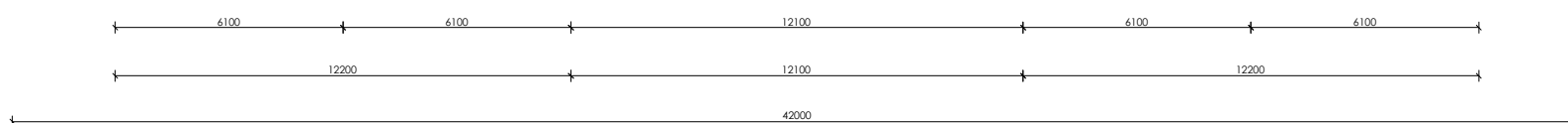


1E / 2E VERDIEPING
1:400

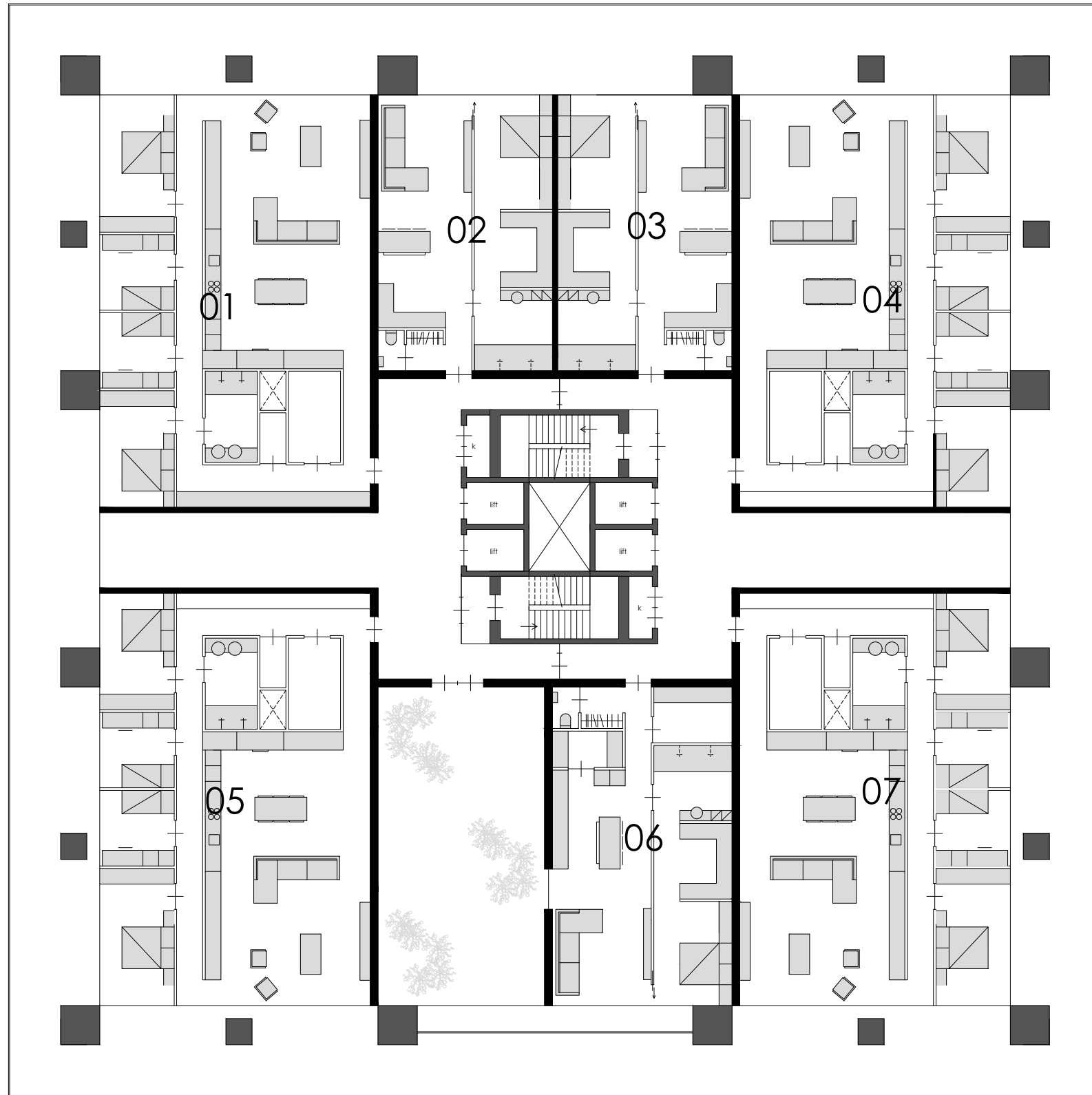


41960

APPARTEMENTEN

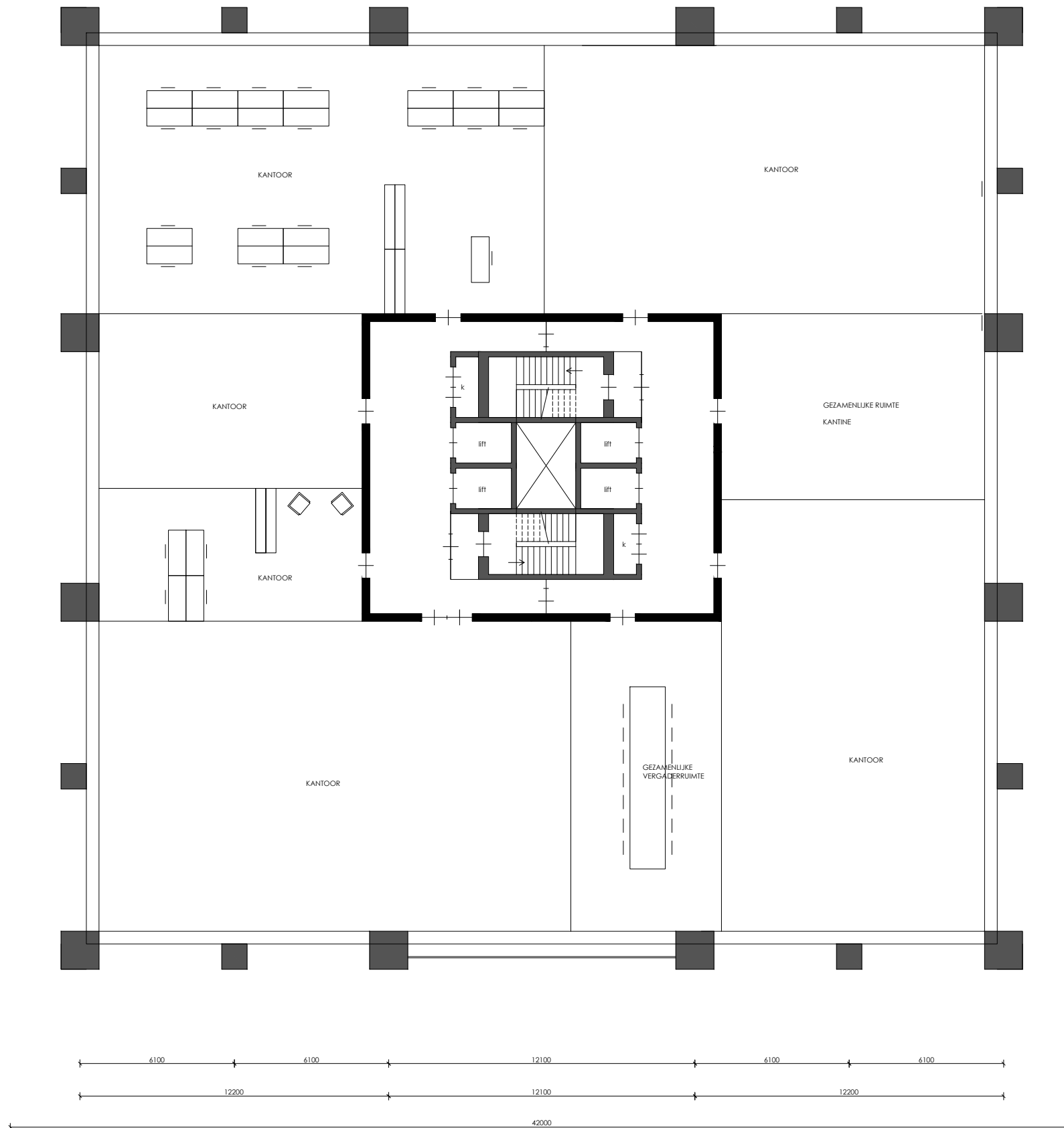


22E VERDIEPING
1:200



APPARTEMENTEN

22E VERDIEPING
1:200



KANTOREN
5200 M²
OVER DRIE VERD

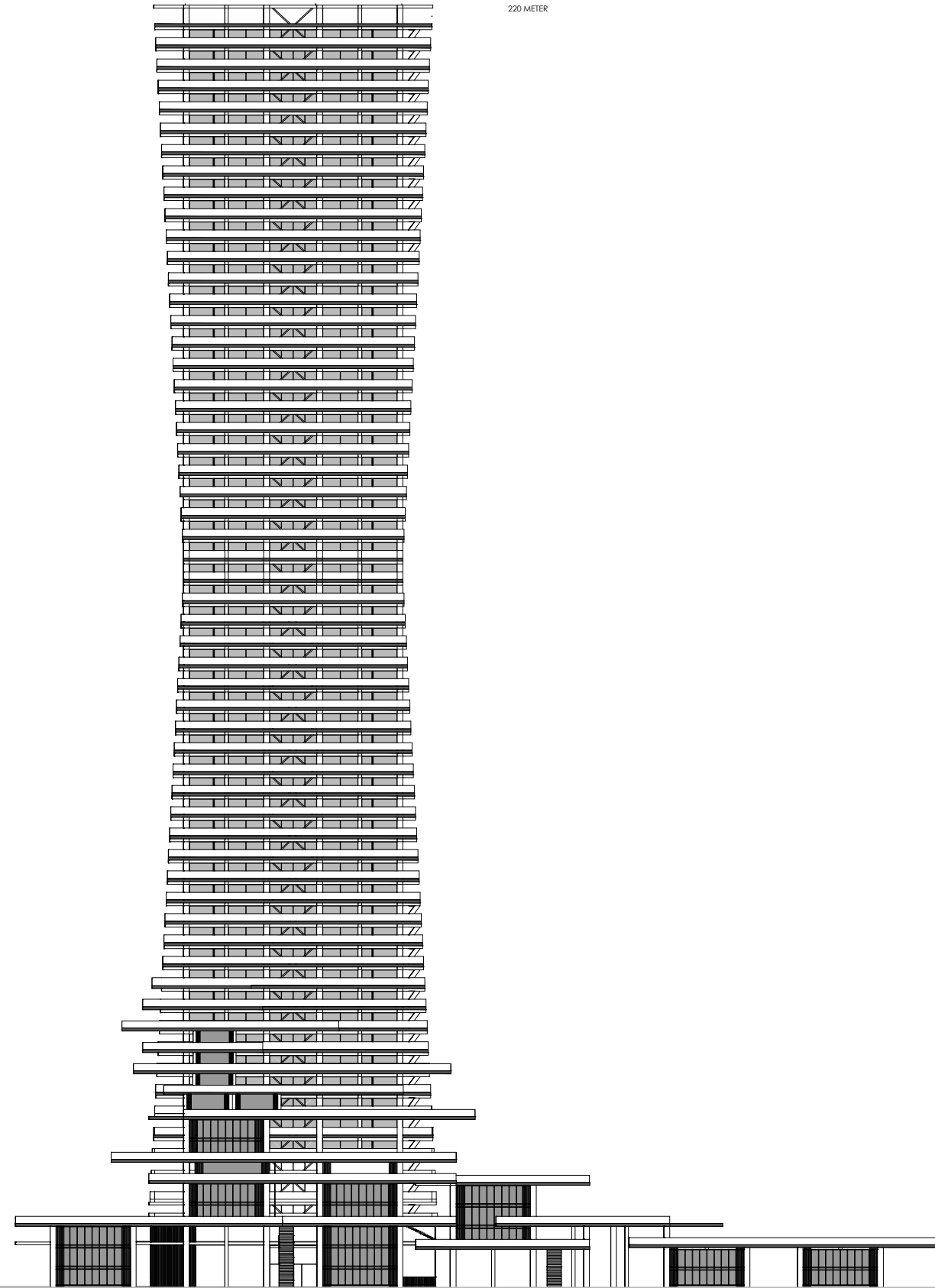
32E VERDIEPING
1:200



210+mv

0+mv

GEVELS
1:1000

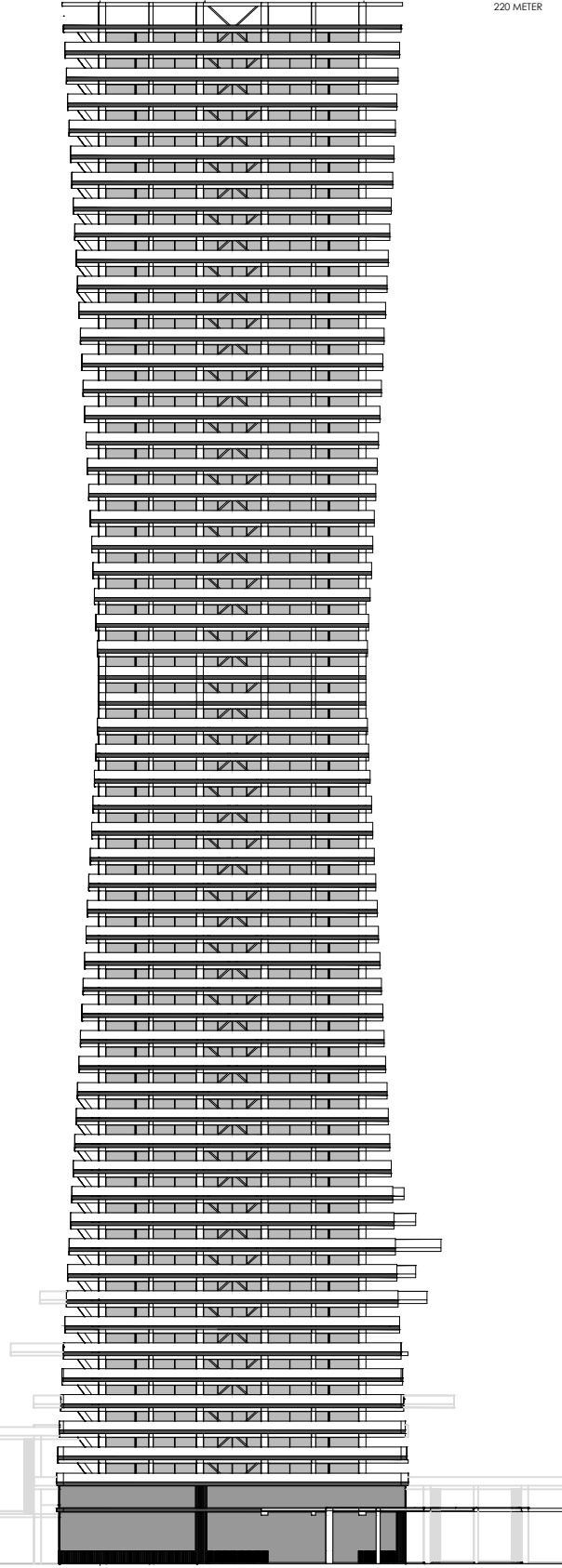


220 METER



ZUID-WEST GEVEL

GEVELS
1:500

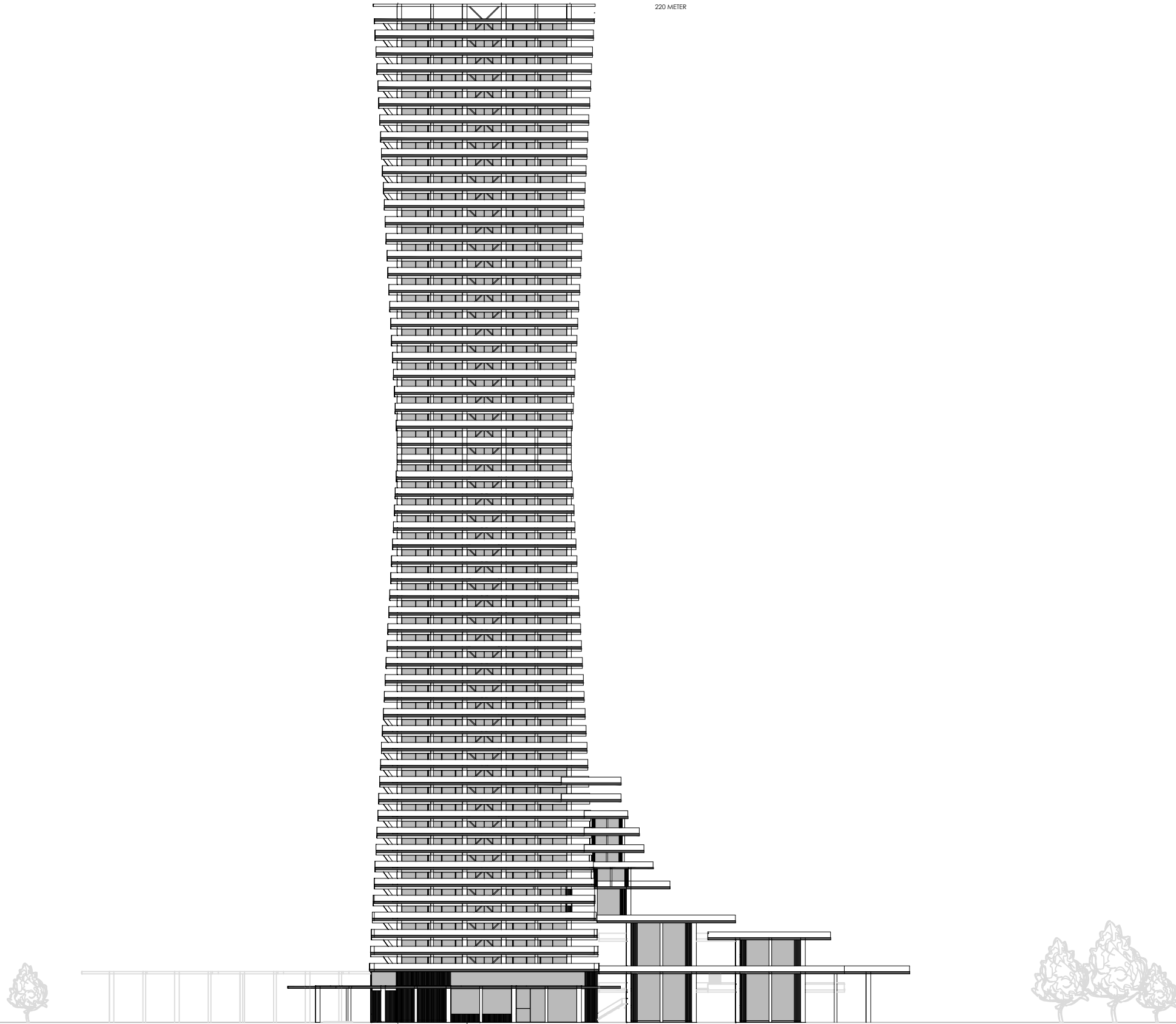


220 METER



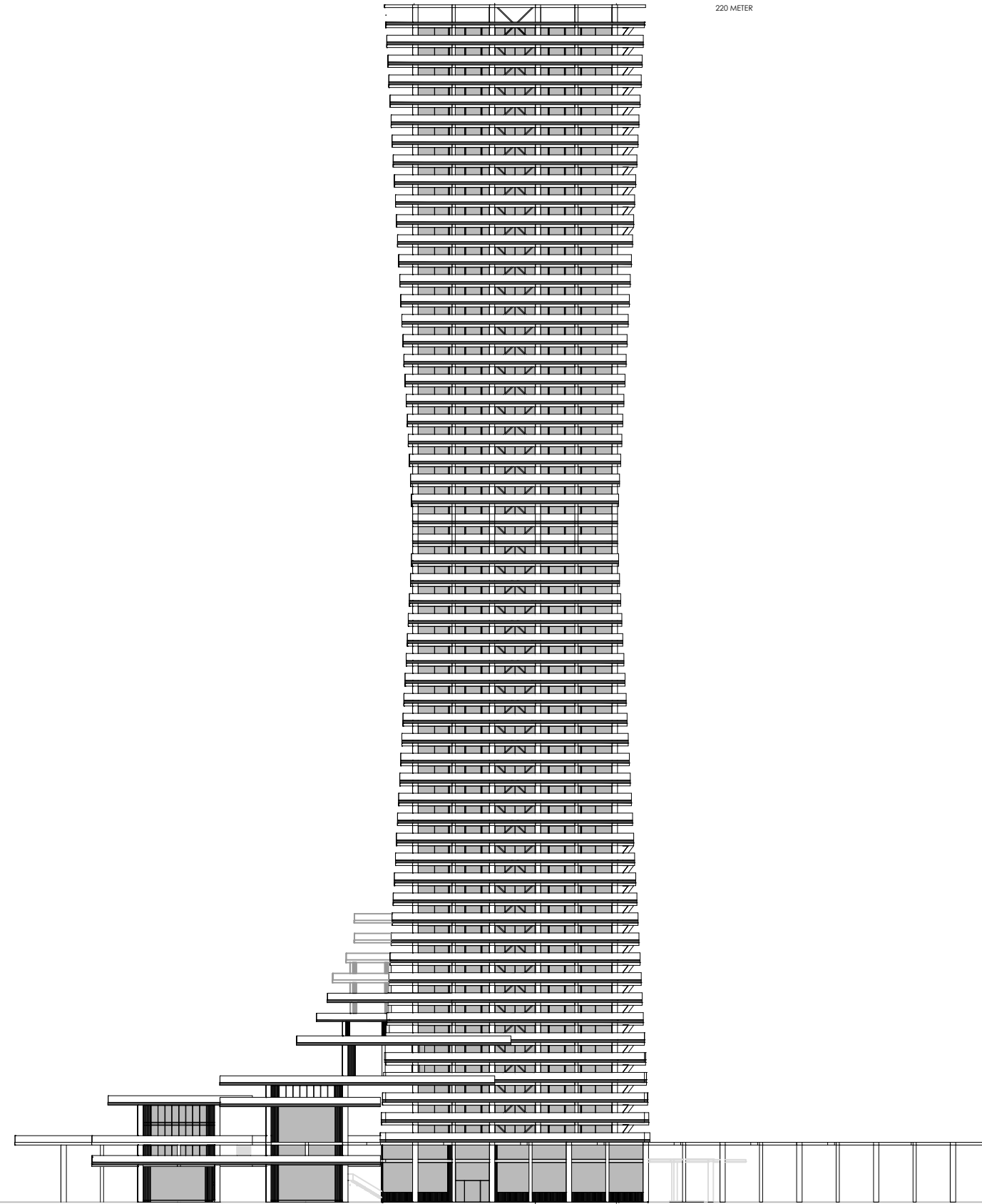
NOORD-OOST GEVEL

GEVELS
1:500



NOORD-WEST GEVEL

GEVELS
1:500

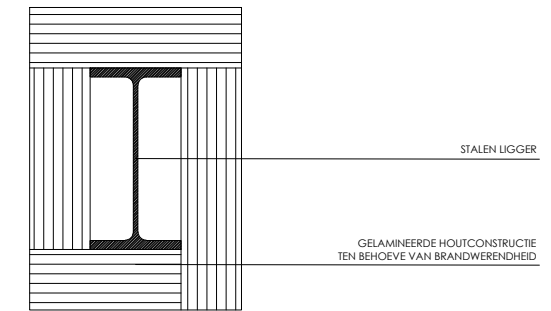
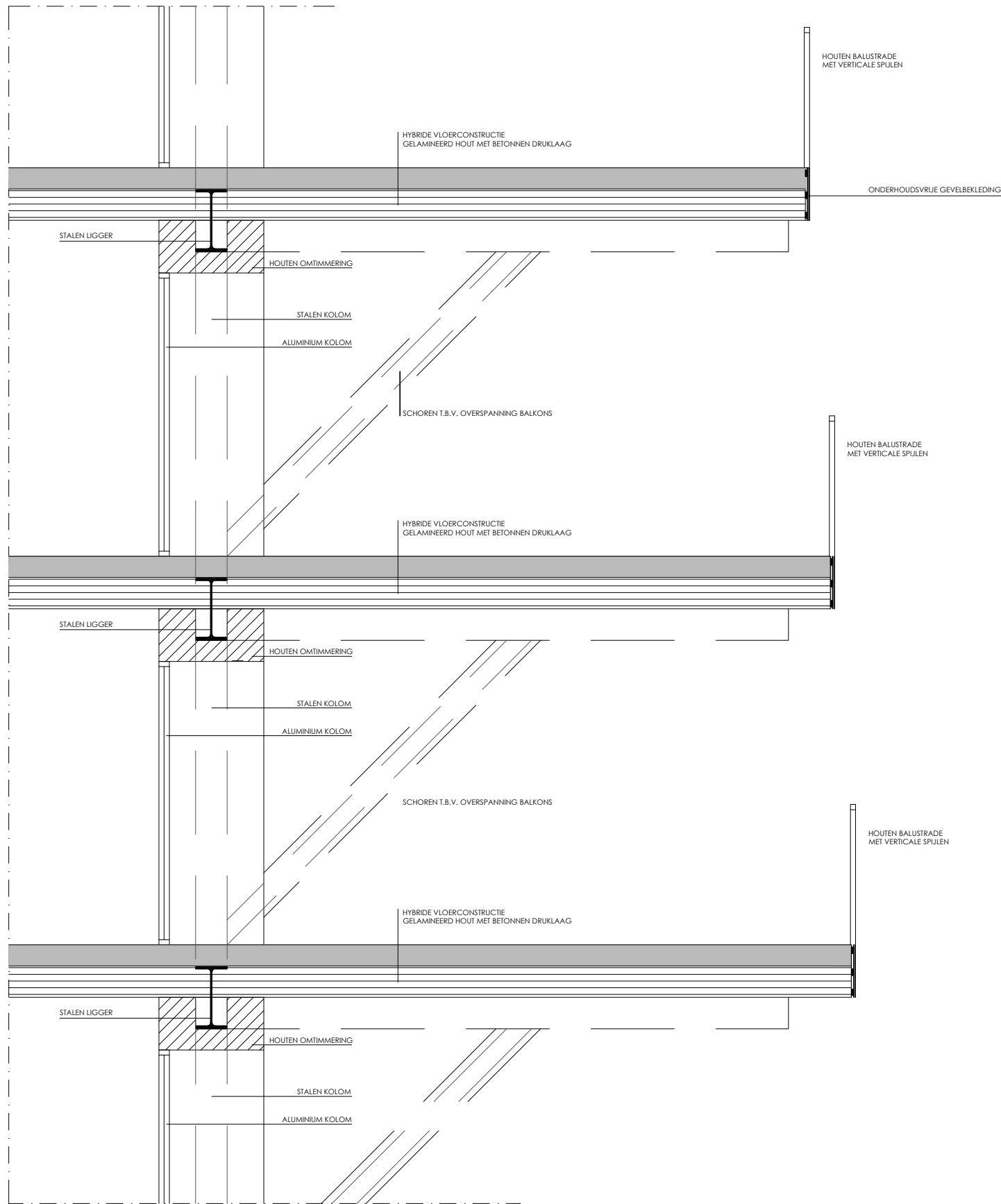


220 METER

ZUID-OOST GEVEL

GEVELS
1:500





Inhoudsopgave	
1. Intro	4
2. Morfologie	8
3. Profiel	28
4. Gebied	36
5. Geschiedenis	46
6. Voorzieningen	52
7. Demografie	54
8. Typologie	62
9. Bereikbaarheid	70
10. Toekomst	76
A walk to the park	82

1. Intro

Oude Plantage

De Oude Plantage die aangelegd is in 1769 staat bekend als het eerste stadspark van Rotterdam. Het vormde het begin van een uitgestrekte wandeling rond de stad waar Rotterdam veel profijt van zou kunnen hebben. In de 18e eeuw richtte de gemeente zich op het creëren van aaneengeschaelde wandelingen in de stad. Deze groengebieden waren gerealiseerd om de mens in te stad te houden en waren bedoeld voor ieder seizoen.

De onzichtbare identiteit van de oude plantage. Op het eerste gezicht is er weinig te beleven op de Oude Plantage. Op een doorsnee zonnige vrijdagmiddag is er op een enkeling na geen mens te vinden. Volgens sommige bewoners is Oude Plantage zijn slechte naam nooit meer te boven gekomen. De stankoverlast van de vroege traanfabriek laat zijn sporen nog steeds achter. Het park is natuurlijk uitstekend bereikbaar, maar is de naastgelegen Maasboulevard geen barriere tussen stad en park? Naast dat het door de vele passerende auto's natuurlijk geen pluspunt voor het park. De Oude plantage is op grote schaal ook een kruispunt tussen verschillende wijken en werelden. verschillende sociale klassen komen elkaar tegen.

De oude plantage wordt niet meegenomen in de plannen voor de 'nieuwe groene maas'. Omdat het al groen is betekent niet dat het ook daadwerkelijk werkt. De oude plantage ligt naast de drukke barriere de Maasboulevard waardoor het afgescheiden is van Kralingen. De Esch een afgelegen wijk, waar weinig jonge mensen wonen zorgt ook niet voor genoeg reuring in het park. De vele studenten die dagelijks langs het park komen verblijven liever op de Oost-zeedijk simpelweg omdat daar meer te beleven is. Dit betekent niet dat het park geen potentie heeft. Het park heeft het nodig om meer bij kralingen te horen zodat het er niet tegen hoeft te concurreren. De wijk de Esch zorgt niet voor de benodigde sfeer en Kralingen is niet goed bereikbaar, waardoor de Oude plantage eigenlijk tot niemandsland behoort.

Verbinden

Gezien de ligging van de Oude Plantage kan verondersteld worden dat het park fungeert als een bufferzone tussen de drie wijken Struisenburg, Kralingen Oost en De Esch. Decennia lang is er gebouwd langs de grens van deze kavel. Deze bouw heeft klaarblijkelijk invloed gehad op de verschijningsvorm van het park. Toch is het park nooit populair geweest bij de bewoners van Rotterdam. In de 18e eeuw kwam dit door stankoverlast van de traankokerij, in de 19e eeuw was dit te wijten aan verval, in de 20e eeuw door de bomenkap tijdens de Hongerwinter en momenteel door geluidsoverlast van het verkeer op de Maasboulevard. Deze negatieve invloeden door de eeuwen heen hebben er eerder voor gezorgd dat het park zich isoleert ten opzichte van de omliggende wijken in plaats van het verbinden hiervan. Om ervoor te zorgen dat deze passieve lading omgezet wordt tot iets positiefs dient men de Oude Plantage te gaan zien als een krachtenveld. Een krachtenveld dat invloed uitoefend op de omliggende entiteiten en daarmee deze entiteiten met elkaar verbindt.

Beschermen

De oprukkende stad zorgt voor steeds minder groen in de stad en die groene verblijfplaatsen voor de mensen zijn de afgelopen jaren steeds schaarser geworden. Anno 2018 zijn er gelukkig weer veel initiatieven op zowel burgerlijk als politiek niveau om het groen weer terug te laten komen in de stad. Door er een letterlijke verblijfplaats van te maken kan het park zijn verder denken aan zijn toekomst.

Begrenzen

Door de voorgenomen bebouwing is het mogelijk het park figuurlijk te begrenzen zodat het park niet nog verder bebouwd wordt. De grens is nu gemaakt door een drukke weg welke niet implementeert dat er geen bebouwing aan de andere kant van de weg mogelijk is. Door een grens te creëren die geen barriere vormt zorgen we tevens voor het beschermen van het park.



2. Morfologie

Oude Plantage op microschaal

Het originele ontwerp (1769) van de Oude Plantage refereert naar de Engelse landschapsstijl waarin de natuurlijke omgeving wordt nagebootst door middel van slingerpaden, onregelmatige watterpatijen en verbluffende doorzichten (zie afb. I). Aan het einde van de 19e eeuw veronderstelde men dat de Oude Plantage in verval was geraakt. Dit leidde tot herziening van het oorspronkelijk ontwerp onder leiding van de gemeentelijke tuinarchitect D.G. Vervooren. Het resultaat was een herstructurering van paden en groen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog was het park gespaard gebleven, maar de hongerwinter zorgde ervoor dat veel bomen in de Oude Plantage werden gekapt

Oude Plantage op microschaal

Om de transformatie van de Oude Plantage beter te kunnen begrijpen is het noodzakelijk om het gebied te analyseren in een bredere context. Hier-voor is een groot deel van het stadsdeel Kralingen - Crooswijk in kaart gebracht. Echter alleen de wijken in het stadsdeel die direct invloed hebben gehad op de verandering van het park zijn in beeld gebracht. Dit betreft de wijken Struisenburg, Kralingen Oost en De Esch.

De Oude Plantage ligt gesitueerd aan noordelijke grens van De Esch. In de 19e eeuw bestond deze wijk gedeeltelijk uit polderlandschap en een drinkwatervoorziening die in 1869 was aangelegd door de gemeente (zie afb.III). Deze voorziening was opgebouwd uit een aantal bezinkbassins, een reeks gemetselde filterbakken, een watertoren, pompgebouw en reinwaterkelders.

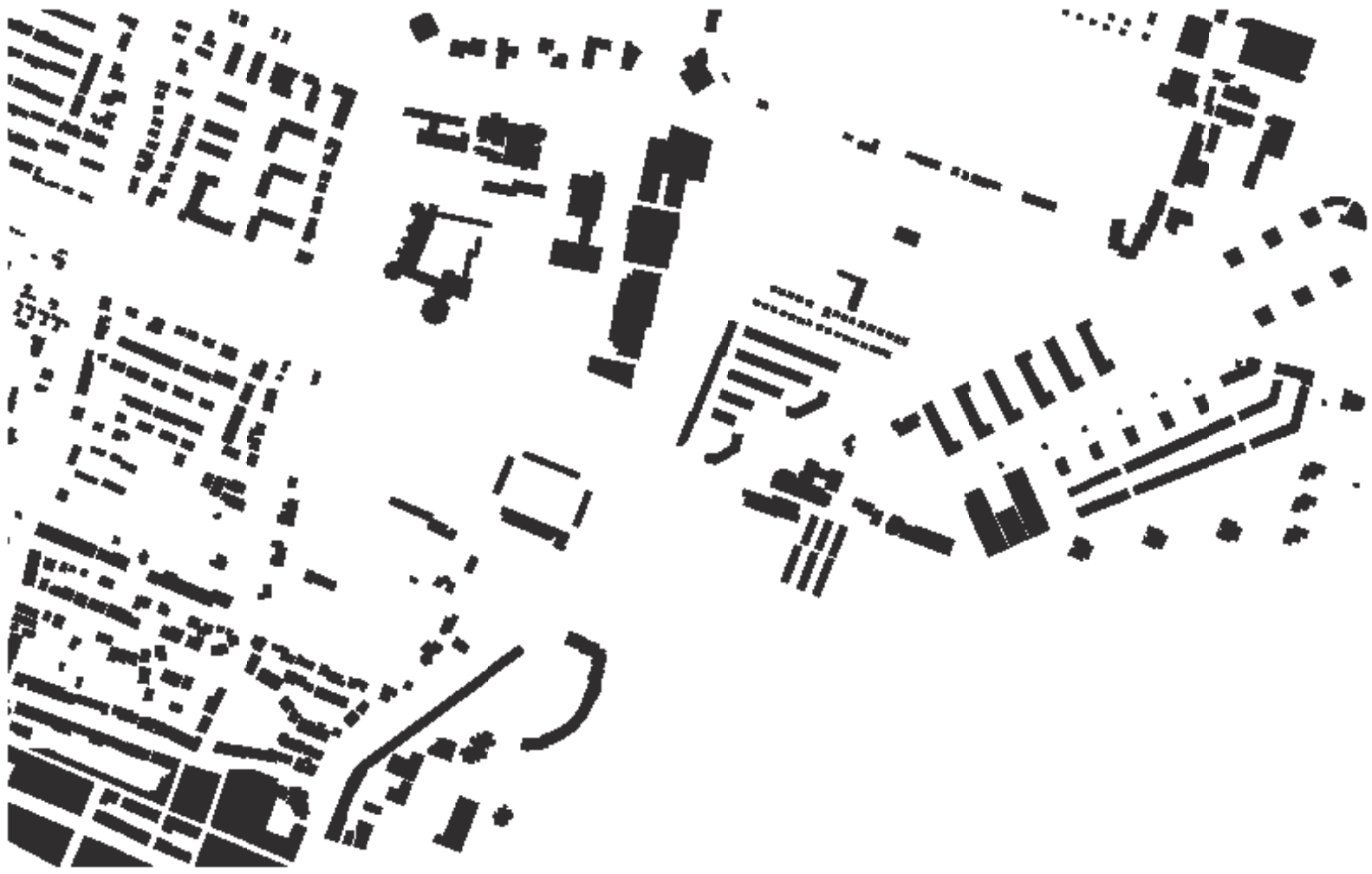
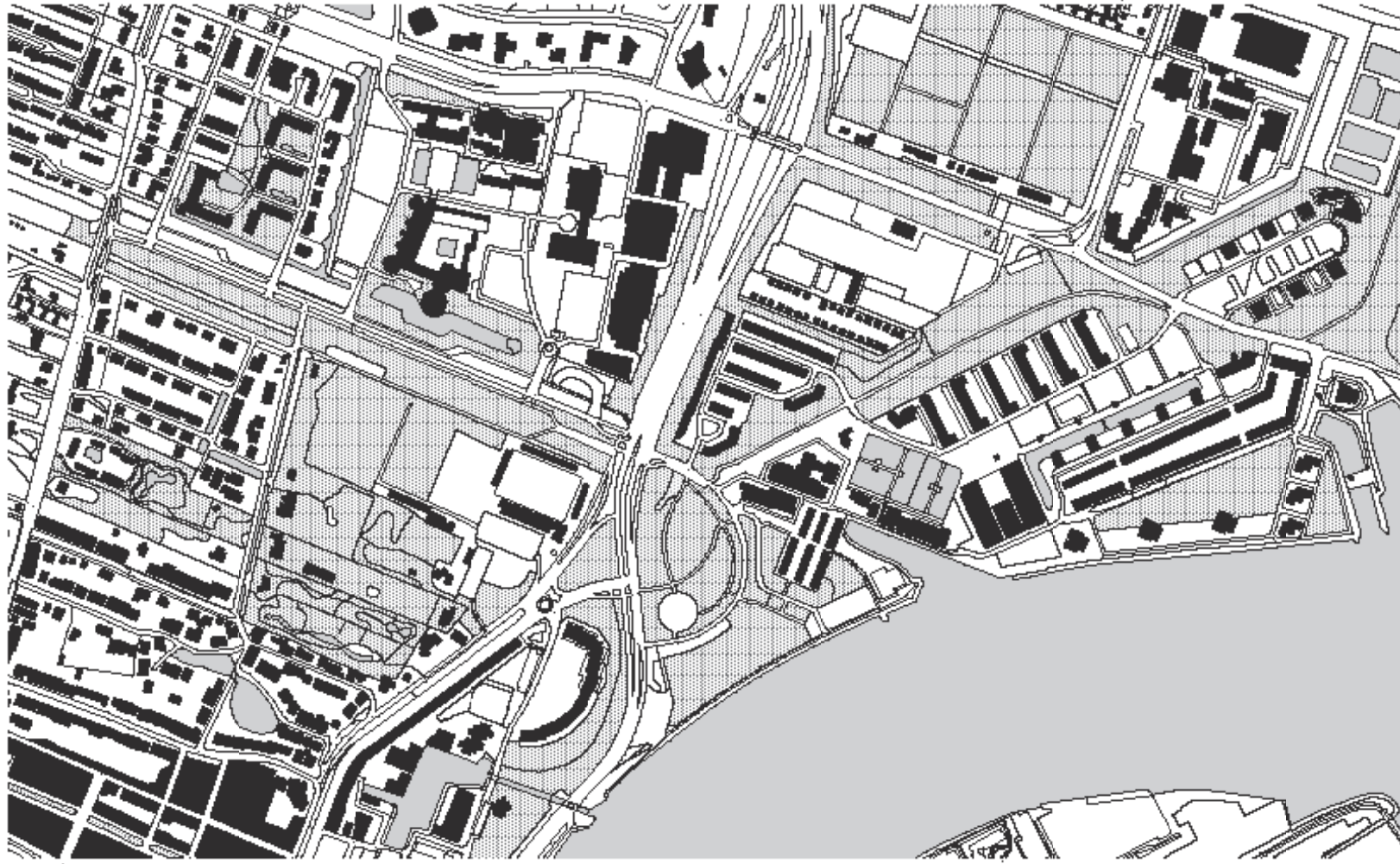
In de loop der jaren groeide het waterverbruik enorm waardoor een snelfilterinrichting gebouwd werd die het biologische waterzuiveringsproces transformeerde tot een chemisch proces. Mede door de slechte kwaliteit van het water was daarom in 1965 besloten om het water niet meer uit de Maas te halen. Het DWL-terrein werd hierdoor buiten gebruik gesteld. Al snel kwam er een plan om het terrein te gaan herbestemen, maar daarvoor moest ook dit terrein, naast de Oude Plantage, op deltagoogte gebracht worden omdat het gebied zich immers grotendeels buitendijks bevond. Zodoende werd een hoge deltadijk en secundaire waterkering langs de rivier gebouwd (zie afb. IV). De noodzakelijke ophoging van het gehele gebied heeft geleid tot een behoorlijke reductie van het oorspronkelijke oppervlak van de Oude plantage. Naast de Oost- en Westzeedijk die cruciaal waren tegen de maas en Rotterdam al sinds eeuwen met het buitengebied verbindt, werd ook in de jaren zestig de Maasboulevard aangelegd in Struisenburg. Tot halverwege twintigste eeuw lag op

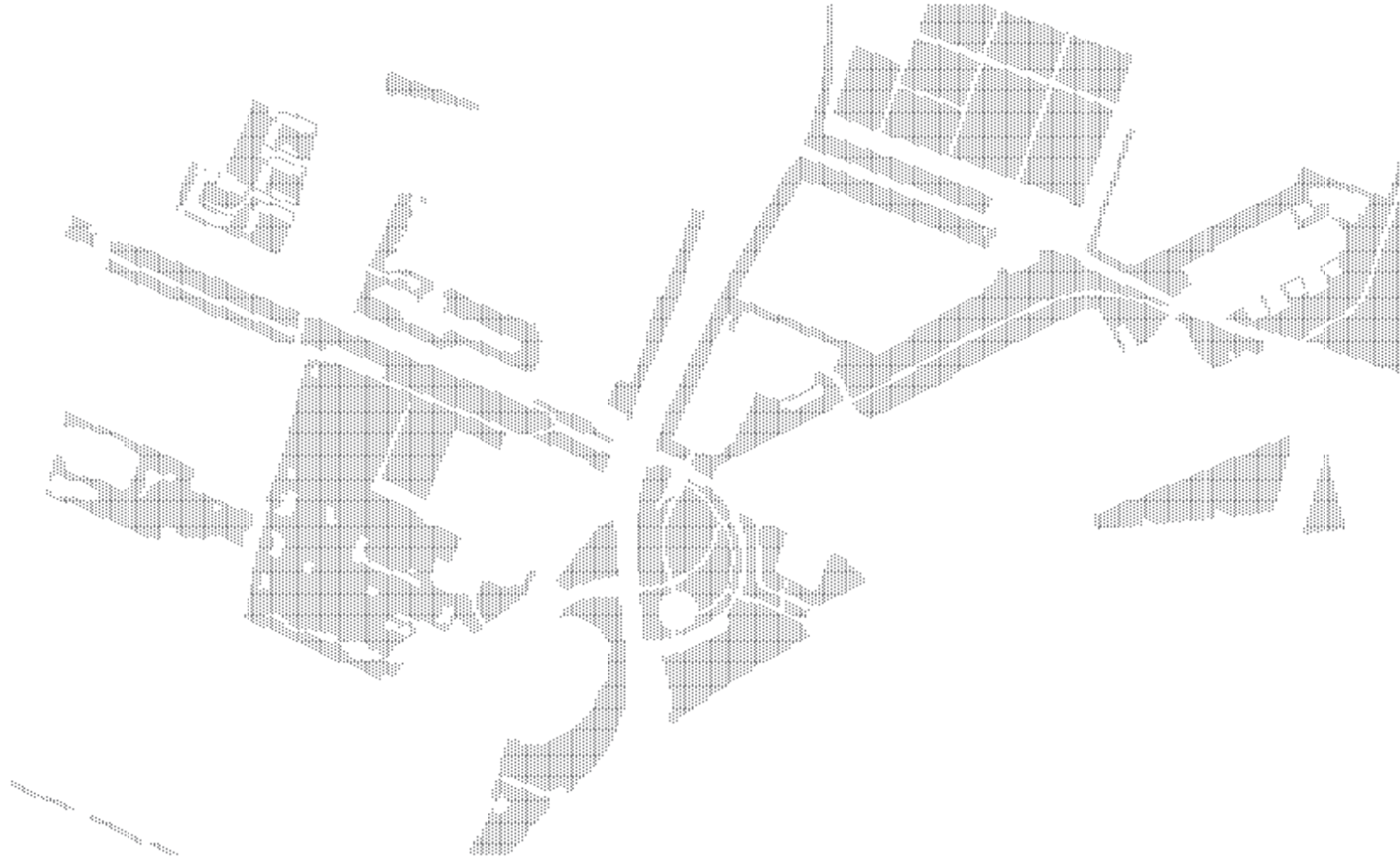
door bewoners van de stad. De grote schaarste aan voedsel en brandstof had als gevolg dat de bomen in het park voor brandhout werden gebruikt. De hierop volgende twintig jaar was de Oude Plantage een kale vlakte. Pas in 1964 werd begonnen met het herstel hiervan. De herstelwerkzaamheden betraf het op deltagoogte brengen van de locatie als bescherming tegen overstromingen en het aanleggen van nieuwe paden en beplanting. Vanaf de jaren zestig tot en met het heden is het park nagevoelbaar veranderd gebleven. Het is opvallend dat de Oude Plantage de afgelopen eeuw aanzienlijk gekrompen is (zie afb. II voor een compleet overzicht over de transformatie van de oude plantage).

de plaats van de Maasboulevard een spoorweg die richting station Rotterdam Maas liep. Echter werd na de Watersnood besloten om de dijken te verhogen. Dit heeft ervoor gezorgd dat de hoofdwaterkering is verplaatst van de Oostzeedijk naar de Maasboulevard. Tot op heden is dit de belangrijkste oostelijke toegangsweg van het centrum van Rotterdam. Deze weg ligt langs de rivier de Nieuwe Maas op de rechteroever en strekt zich uit van de Oude Haven tot de Honingerdijk, waar de weg overgaat in de Abram van Rijkkevorselweg. Aan de Abram van Rijkkevorselweg werd toen een langgerekt woongebouw gerealiseerd, dat als scherm tegen

het verkeerslawaaï fungeert voor De Esch die zich hierachter bevindt. Tevens werd in deze periode ook een school gebouwd in Kralingen Oost dat door de jaren heen is uitgebreid tot wat nu bekend staat als het Erasmus Universiteit complex.

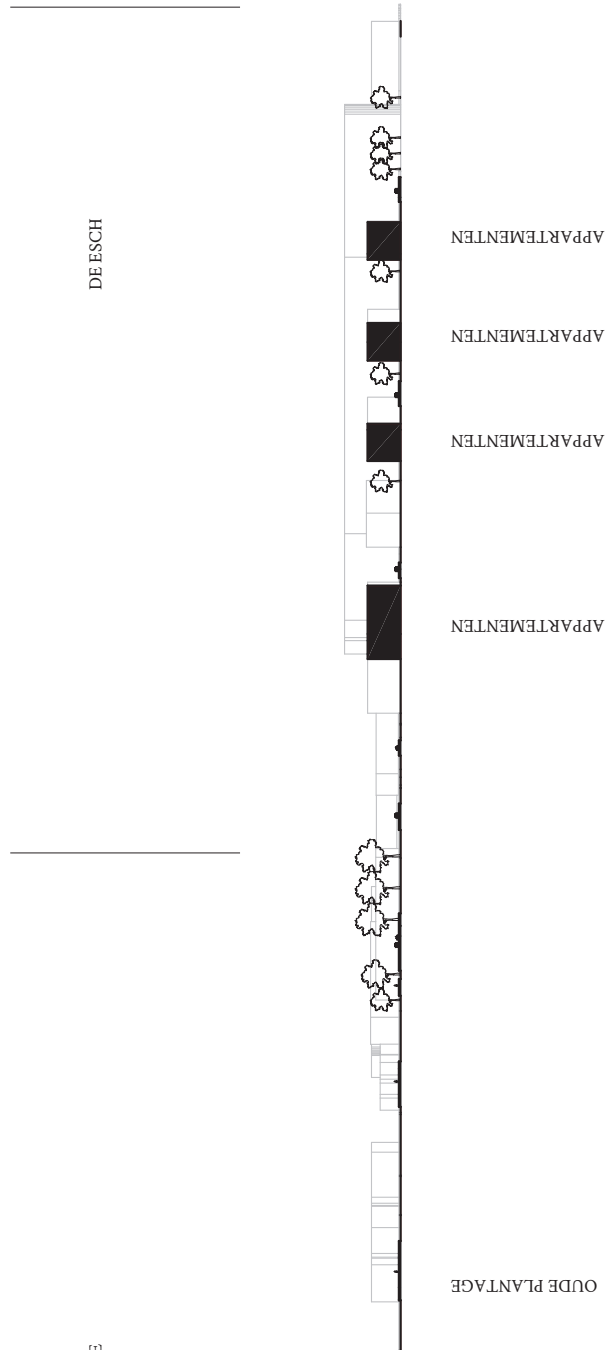
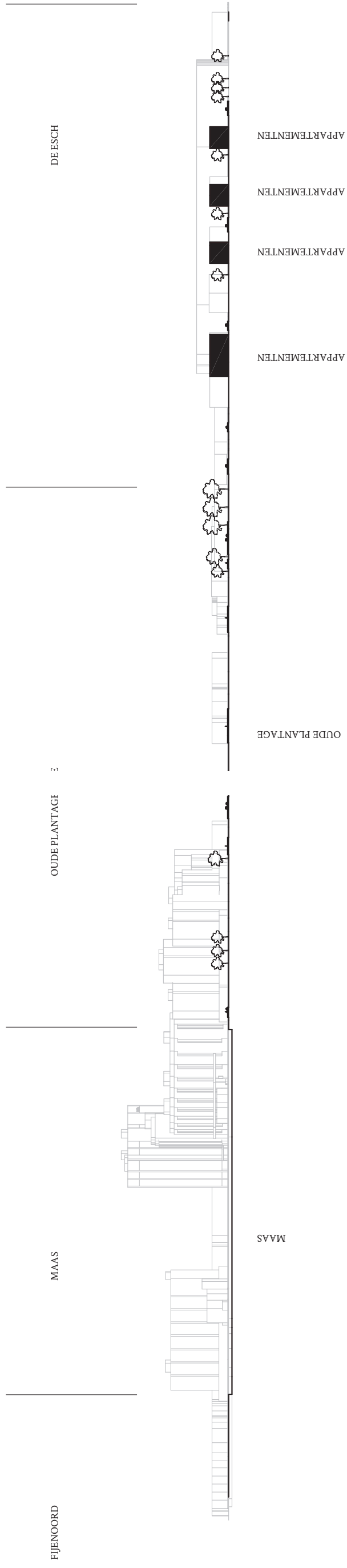
In de jaren 80 stond de bouw van nieuwe woningen centraal. Zo werd er in Struisenburg appartementencomplex gebouwd en ging de gemeente akkoord met de bouw van een nieuwe woonwijk in De Esch met circa 2500 woningen. Het betrof veelal middel hoge bouw op diverse deellocaties (zie afb. V). De monumentale gebouwen, waaronder de watertoren en het pompgebouw vormen het centrum waar de voorzieningen werden gevestigd. Daarnaast vormen de aanwezige bakstenen filterbakken met de karakteristieke bedieningshuisjes een centraal gelegen open ruimte in de wijk. De hoge deltadijk werd omgebouwd als tramlijn. De eerste deelplannen van de wijk bevatten sociale woningbouw. Later werd langs de rivier duurdere bouw in de koop- en huursector gerealiseerd (zie afb. VI). Eveneens werd het grote appartementencomplex aan de maasboulevard uitgebreid.



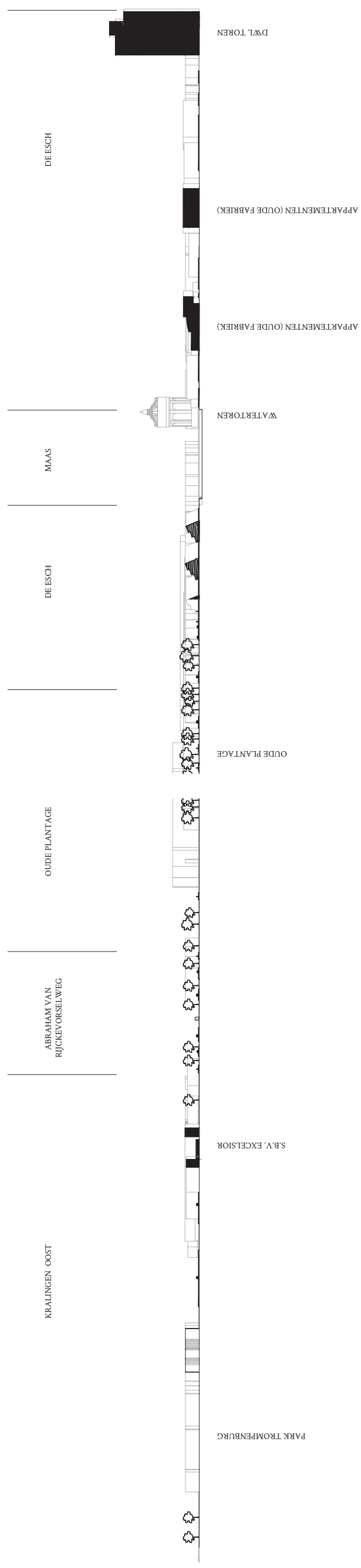


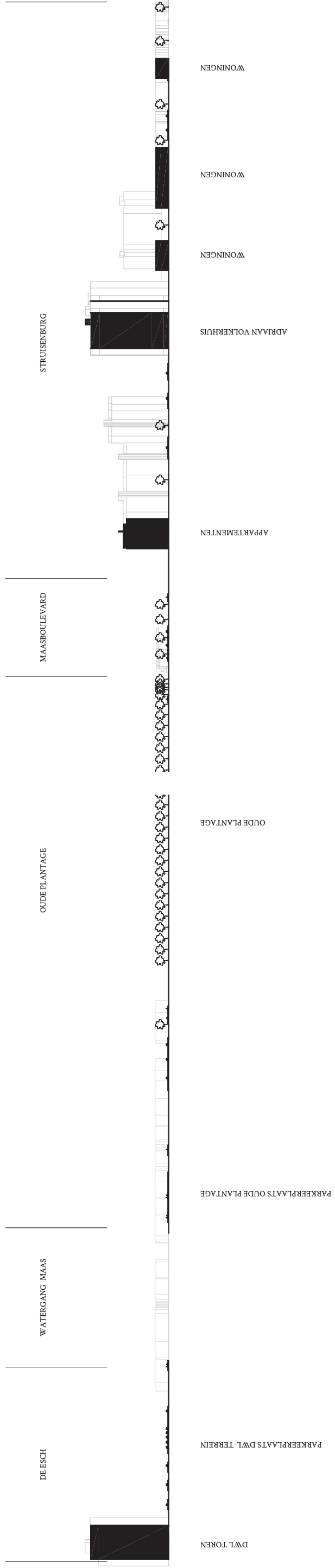
3. Profiel



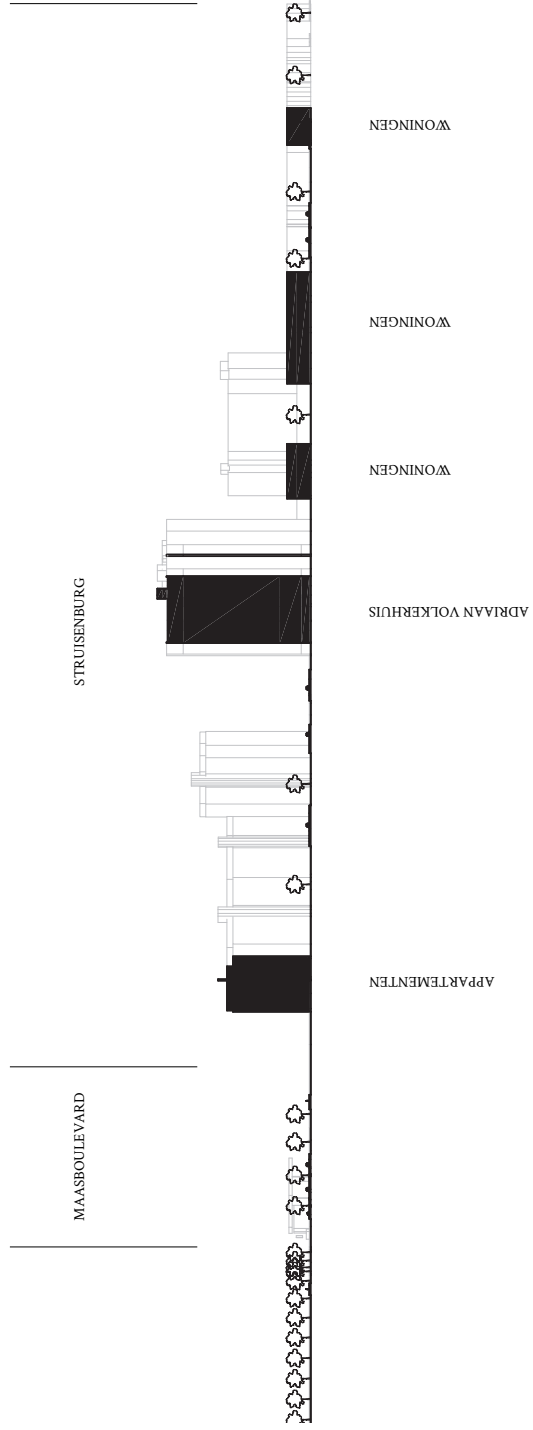


RICHTING OOST





RICHTING WATER



4. Gebied



OVERZICHTSKAART STADSDELEN ROTTERDAM



OVERZICHTSKAART STADSDEEL KRALINGEN/ CROOSWIJK

De oude plantage is een stadspark in de stad Rotterdam. Door de gunstige ligging van de stad aan de riviermond van de Maas heeft het voor gezorgd dat Rotterdam de grootste havenstad van Europa is. Rotterdam is verdeeld in 27 stadsdelen. De oude plantage is egelegen in

stadsdeel Kralingen-Crooswijk. In het overzicht van stadsdelen is stadsdeel kralingen- Crooswijk zichtbaar gemaakt. Het is een stadsdeel gelegen aan de maas net buiten het centrum van de Rotterdam. Het stadsdeel Kralingen - Crooswijk bestaat uit de volgende wijken: Kralin-

gen (west en oost), Kralingse bos, Crooswijk (nieuw en oud), Rubroek, Struisenburg en De esch. In overzichtskaart van de wijk is de samenstelling van de wijk zichtbaar. In het gearceerde deel bevindt zich de oude plantage. Het stadspark bevindt zich in de wijk de Esch.

5. Voorzieningen



In de wijk zijn een aantal voorzieningen dicht bij het stadspark de oude Plantage waar te nemen. In het schema is waar te nemen dat er weinig horeca voorzieningen aanwezig zijn in de omgeving van het park. De afstand van de horeca voorzieningen is gemiddeld twintig

minuten lopen. In de omgeving is wel podium 0950 te vinden. Een congrescentrum dat door Gerrit Rietveld ontworpen is. Podium 0950 biedt gelegenheid voor congressen, conferenties, presentaties, persconferenties, trainingen, cursussen en workshops. Daarnaast direct in de

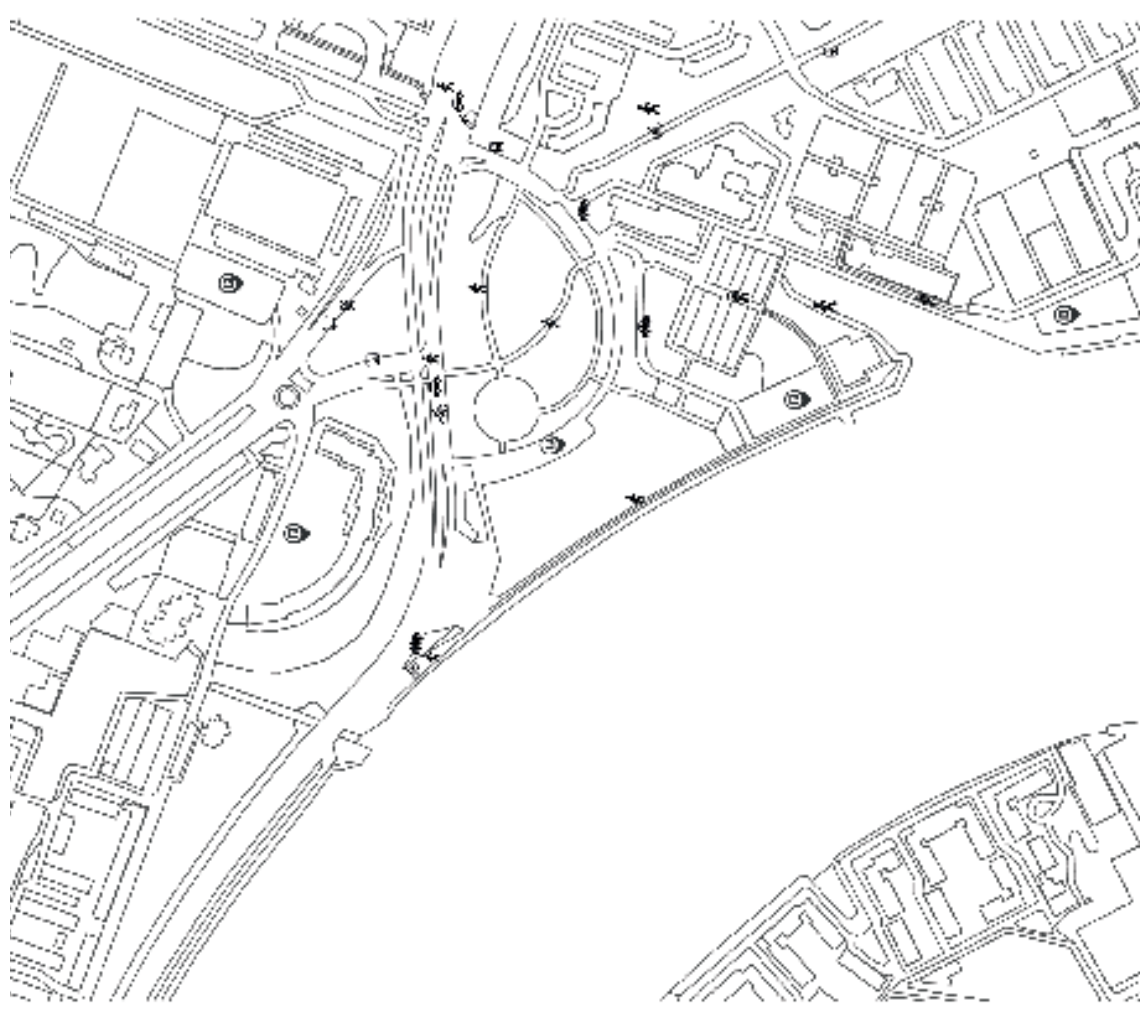
buurt van het park de voetbalclub Excelsior aanwezig met zijn trainingscampus. Direct daarnaast bevindt zich het campus van de Erasmus universiteit. Hierdoor zijn er veel studenten aanwezig in de wijk.

VOORZIENINGEN

6. Bereikbaarheid

0 100 M

N



Dat de oude plantage goed bereikbaar is voor iedereen mag geen geheim zijn.

De oude plantage ligt aan de Maasboulevard, één van de drukke toe- en uitgangen van en naar het centrum van Rotterdam en naar de rondweg, de A15.

Langs de Maasboulevard loopt een fiets- en wandelpad langs het park. Ook te voet is het park goed te bereiken via het openbaar vervoer met

het. Het park wordt veel gebruikt door weekendmensen. Op een doornemiddag is het park veelal verlaten. Door het uitzicht over de Skyline van Rotterdam is uiteraard een ideale plek om te barbequen.

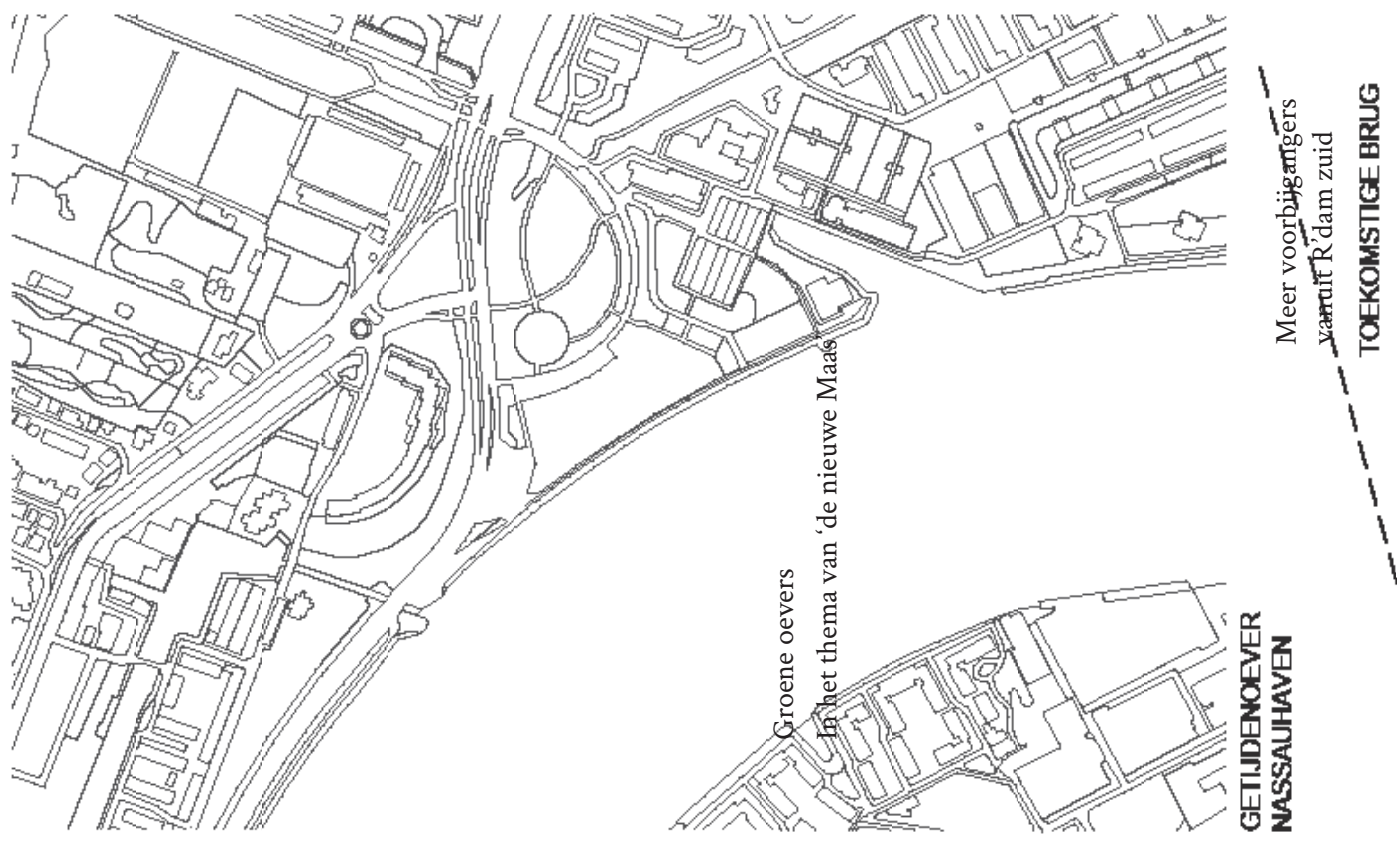
Loopafstand centrum: 30 min

Fietsafstand centrum: 11 min

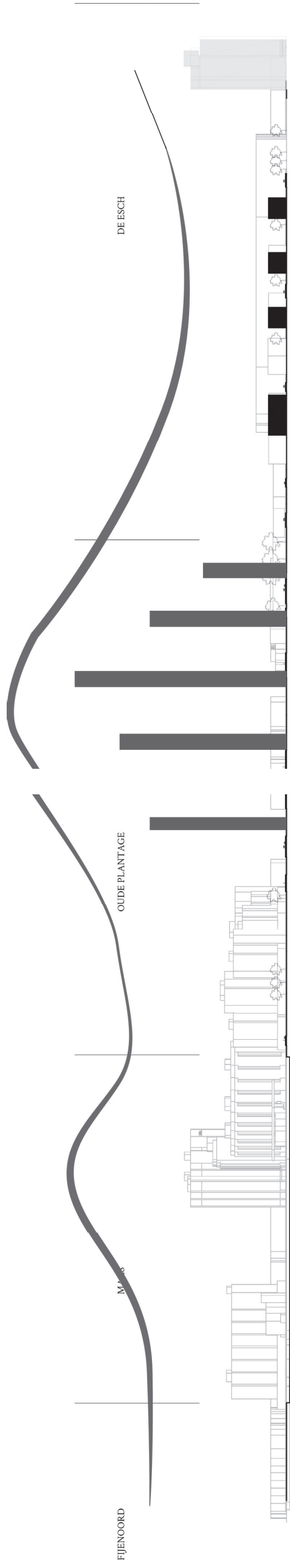
Openbaar vervoer: 11 min

Auto: 6 min

7. Visie Analyse



De gemeente Rotterdam investeert in groene oevers langs de Maas. Een uitgelezen kans licht er met de voorgenomen ontwikkeling op de Oude Plantage om aan te sluiten op deze visie. Zo is de getijdenoever aan de andere kant van de Maas één van de 'nieuwe groene oevers'. Ook staat er een nieuwe verbinding op de planning tussen Feyenoord en De Esch gepland in de vorm van een brug. Deze brug zal naast een betere aansluiting van Feyenoord met het centrum er ook voor zorgen dat de Esch geen afgelegen wijk meer is, maar meer onderdeel zal worden van de stad.



MAAS

OUDE PLANTAGE

APPARTEMENTEN
 APPARTEMENTEN
 APPARTEMENTEN
 APPARTEMENTEN



Er liggen kansen om ingrepen te doen in de bestaande infrastructuur. Het verleggen van de grote drukke maasboulevard. Een makkelijke verbinding maken met het sportpark excelsior om de doorstroming te bevorderen, maar ook om bijvoorbeeld de in het verleden gebouwde brug te herbouwen over de haven om een betere doorstroming te creëren vanuit en naar de Esch. Er liggen ook kansen om het park grens te creëren zonder dat de grens een barrière vormt. Een grens die tegelijkertijd het park beschermt in zijn

huidige danwel nieuw te verkrijgen, beter bij de tijd passende, vorm. Naast het oplossen van de op het vaste land gesitueerde problematiek moet er ook gekeken worden naar de activiteiten op, naast en in het water. Door de oevers aantrekkelijker te maken en misschien wel te voorzien van zwemvijvers' kan het geheel in potentie worden aangemerkt als veilig, aantrekkelijk en 'vibrant'. Hierbij horen niet alleen de mogelijkheden tot horeca maar ook de huidige rustige sfeer.



8. Concept

Rooftop
In use

Vertical City
Wonen, werken

Work and Play
Play at the sea/park or play at excelsior.
Work in the building
Living above working

Articulation

Door een ronding aan te brengen aan het gebouw door middel van een verspringen in de ramen en balkons ontstaat er een spiraal in het gevelbeeld.

Green Tower

Elke ruimte bevindt zich op maximaal 10 meter afstand van groen.

Innovation

Hout als hoofdconstructiemateriaal. Sprial transportation of natural water.

Heritage

Nog niet bekend.

Tall or broad

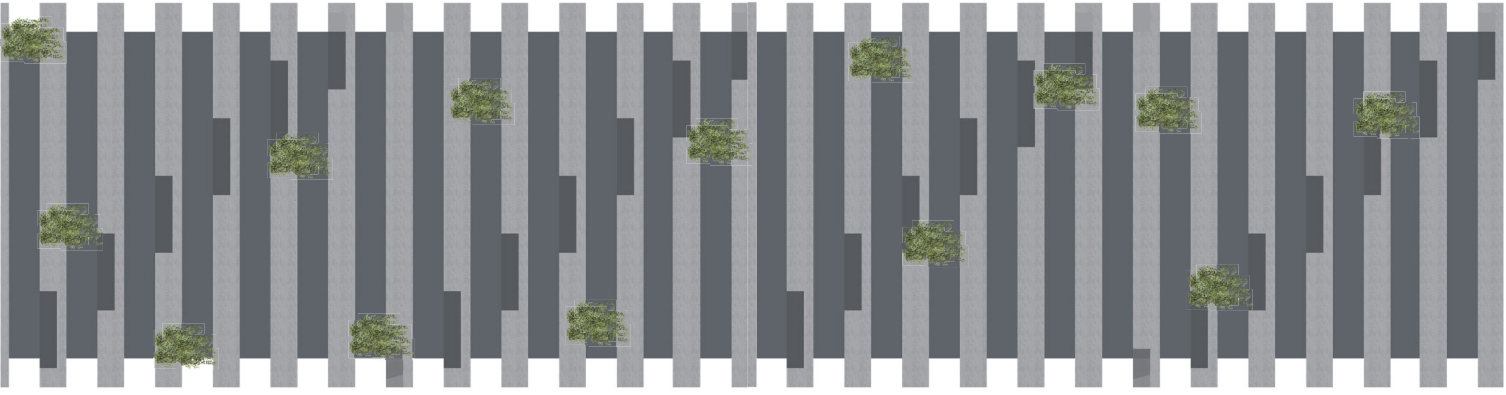
Couple of tall towers.

Cores

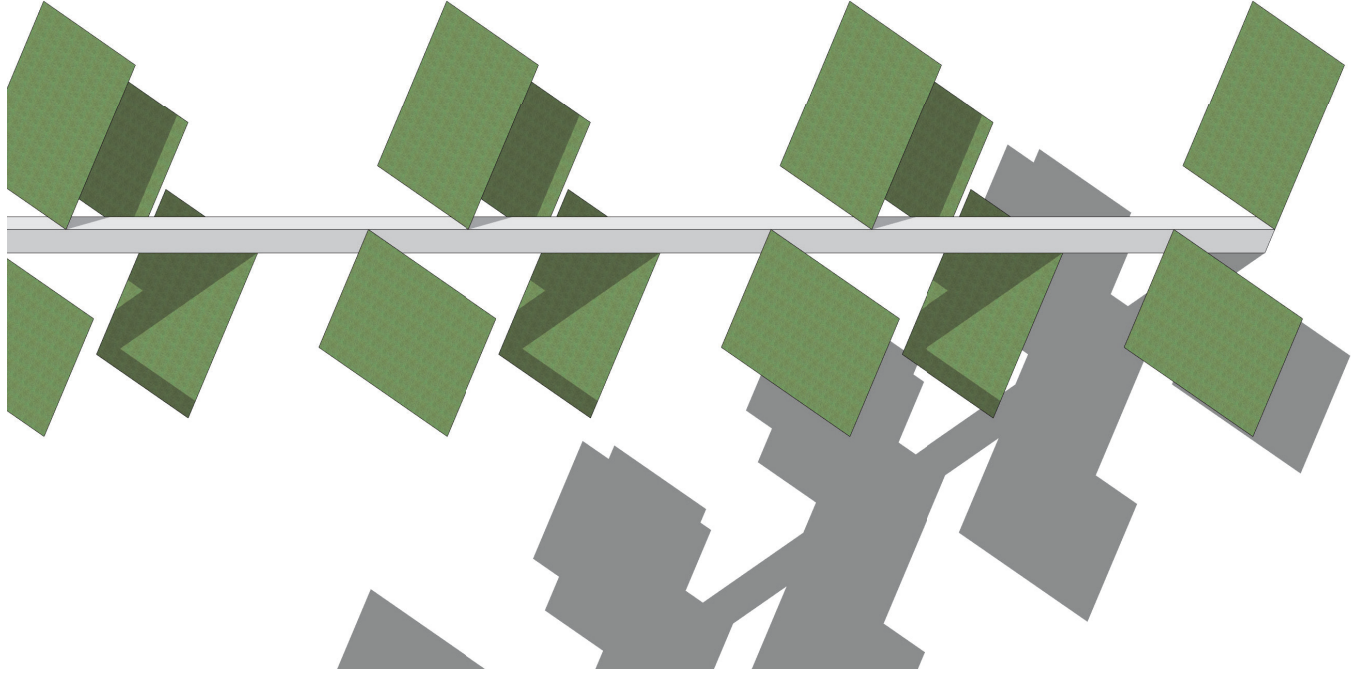
Kern in combinatie gevelbuis.

Public Realm

Pancras square as reference
Public first two floors



spiral articulation



greenery within reach for everybody

Programma

Mixed use of program. Verschillende programma's die de verschillende wijken kunnen bedienen en of samenbrengen.

living	living	living - high-end
dining	dining	living - families
living	hotel	living - 55+
working	living	working
public	public	public

student housing in one of the towers.

Uitgangspunten

- Door een bos lopen, om de toren heen. Er langs heen kunnen kijken
- Afstand tot het water, protect the park.
- Beginnen 'in' de verschillende wijken.

Torenprogramma

- Een lint sluit af.
- Toren kan je langs.

Plint

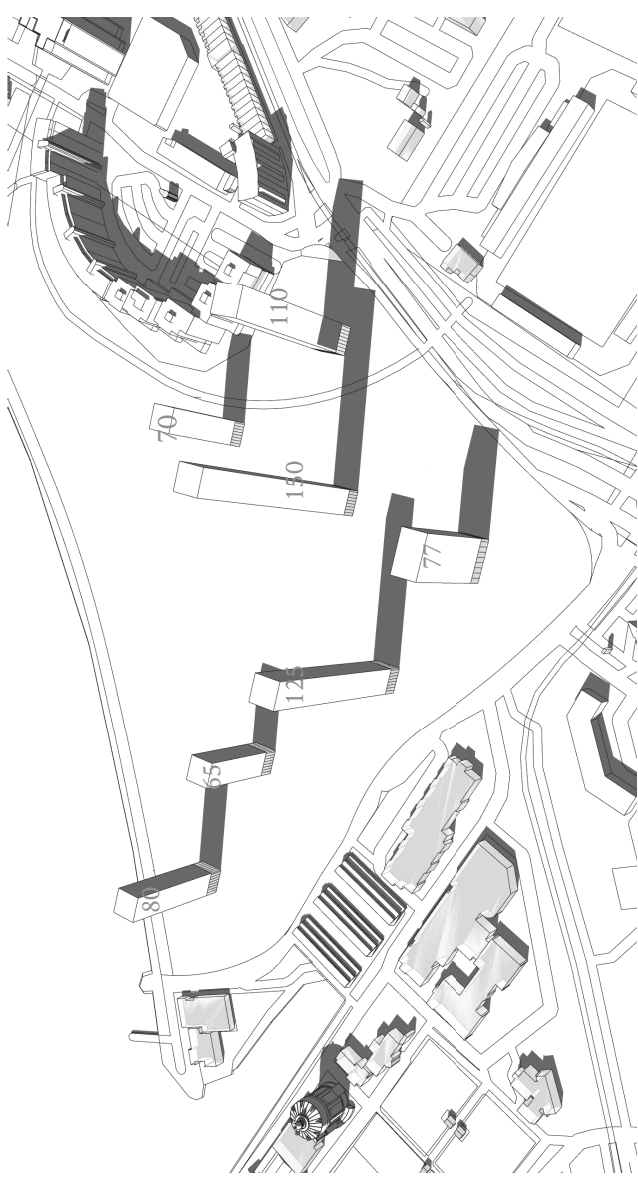
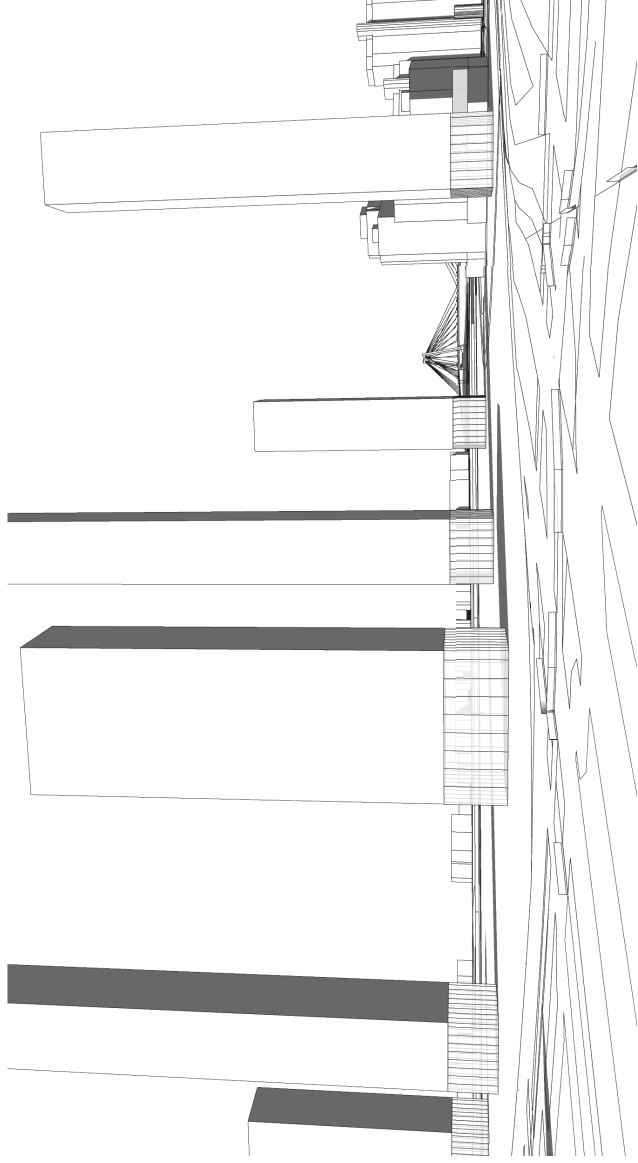
Aandachtspunten bij het maken van het plint.

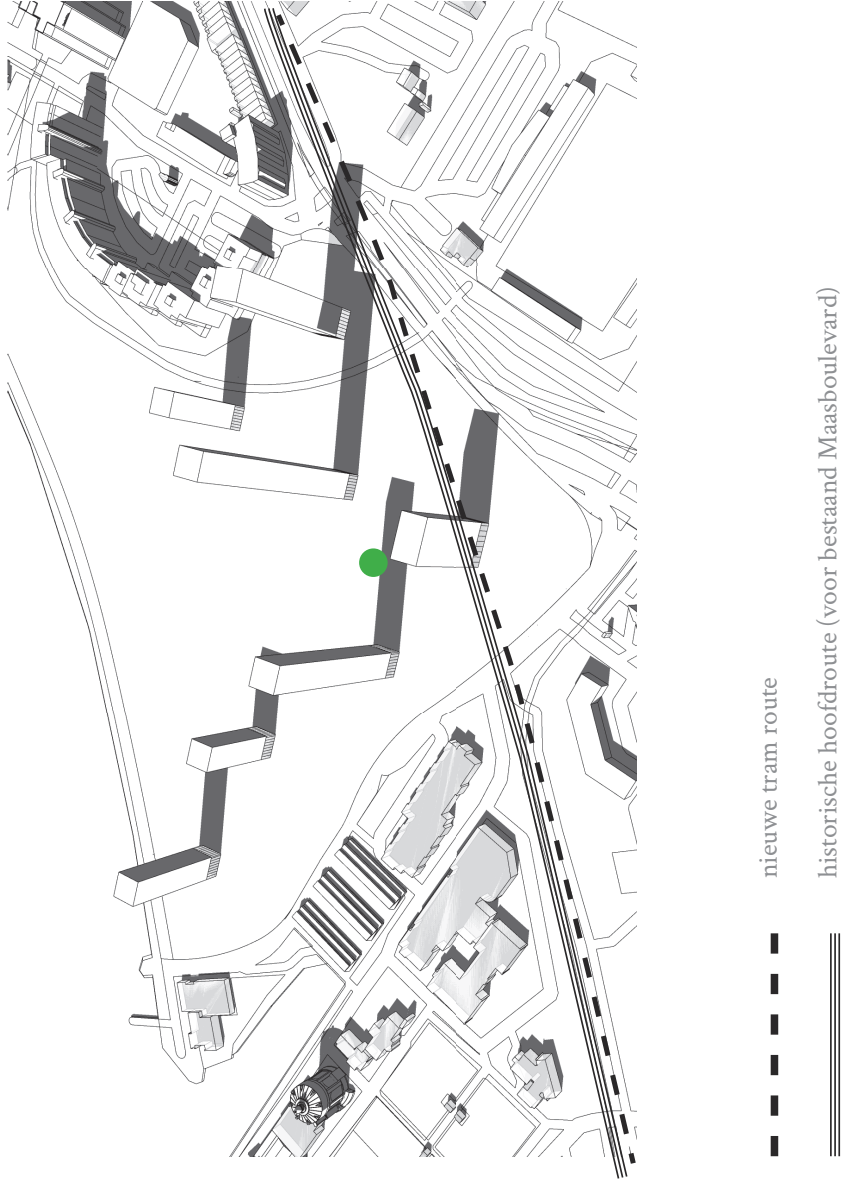
- Aantal functies in het plint
- Openbaarheid van het plint
- Aantal entree's
- Transparantie
- Geveldetailering
- Verticaliteit
- Diversiteit en rijkdom aan materialen.

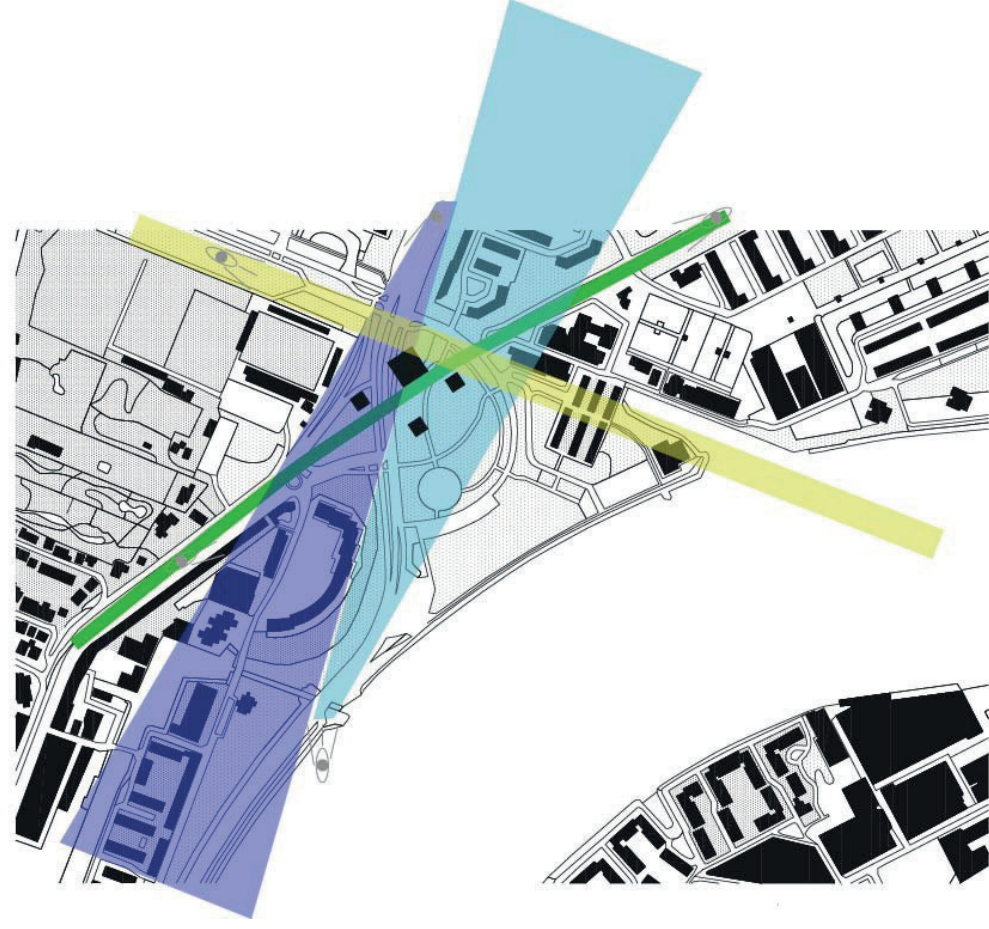


Pancras square
Gelaagdheid op plintniveau

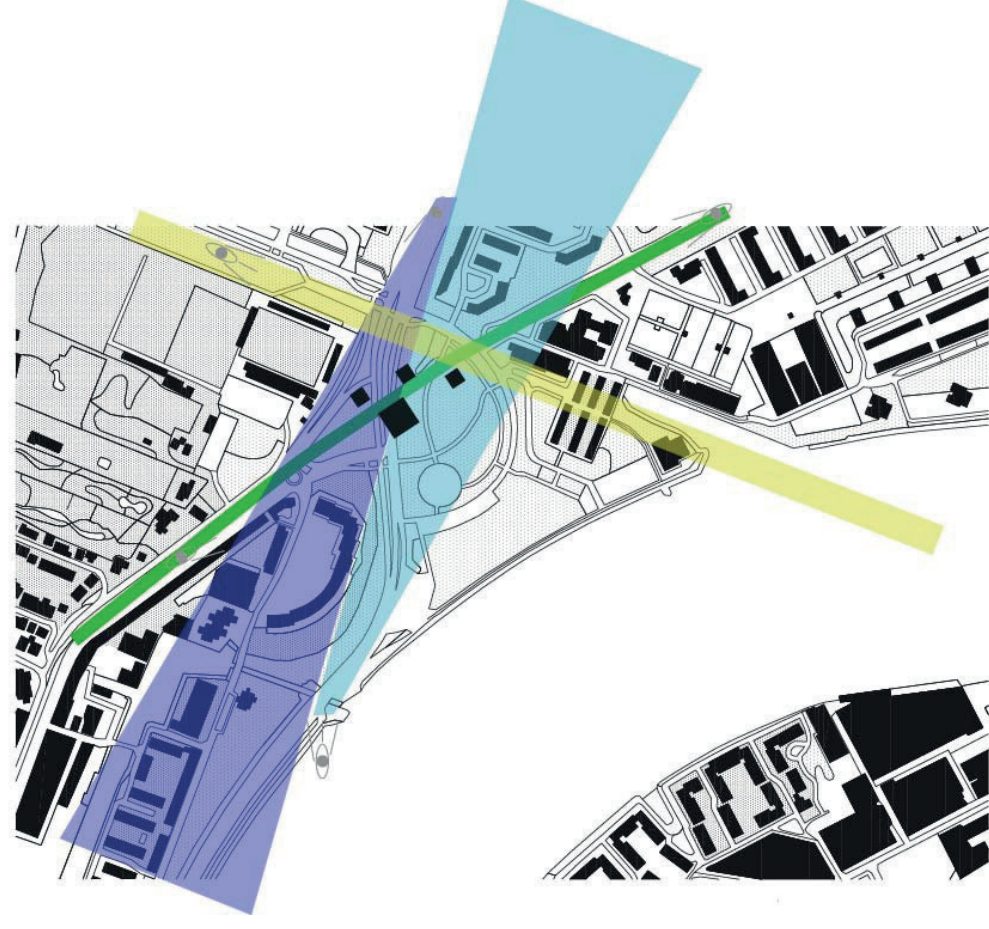




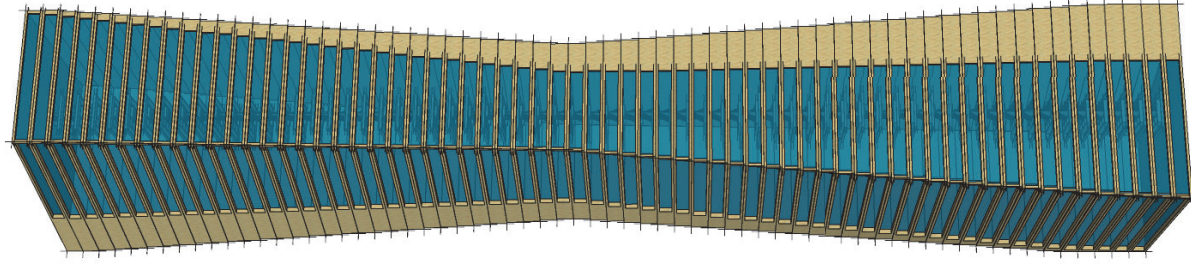




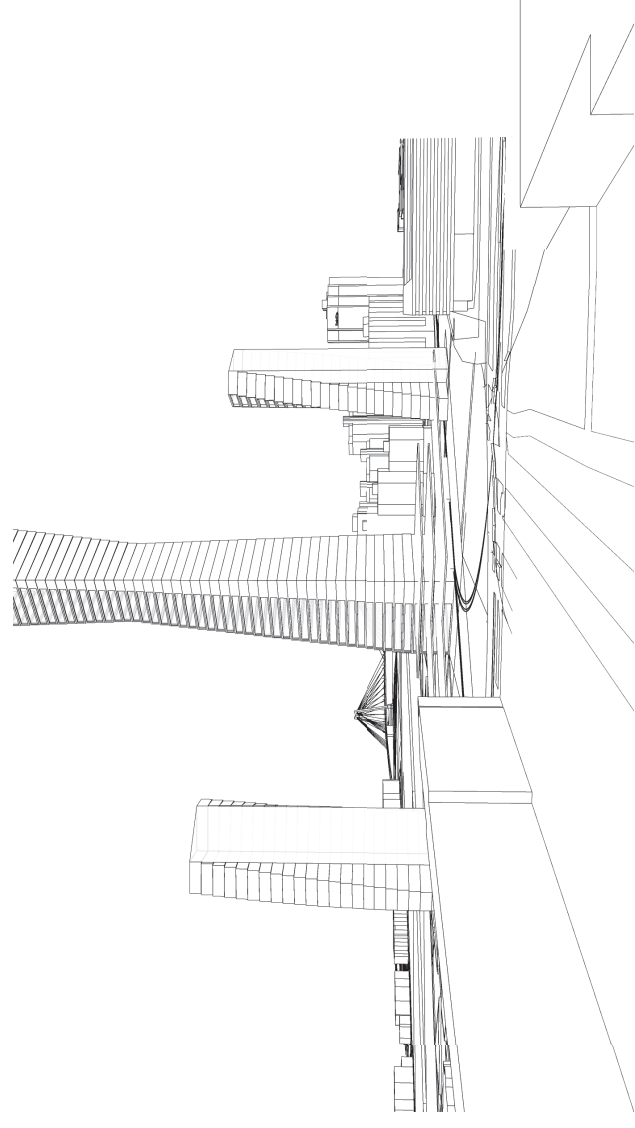
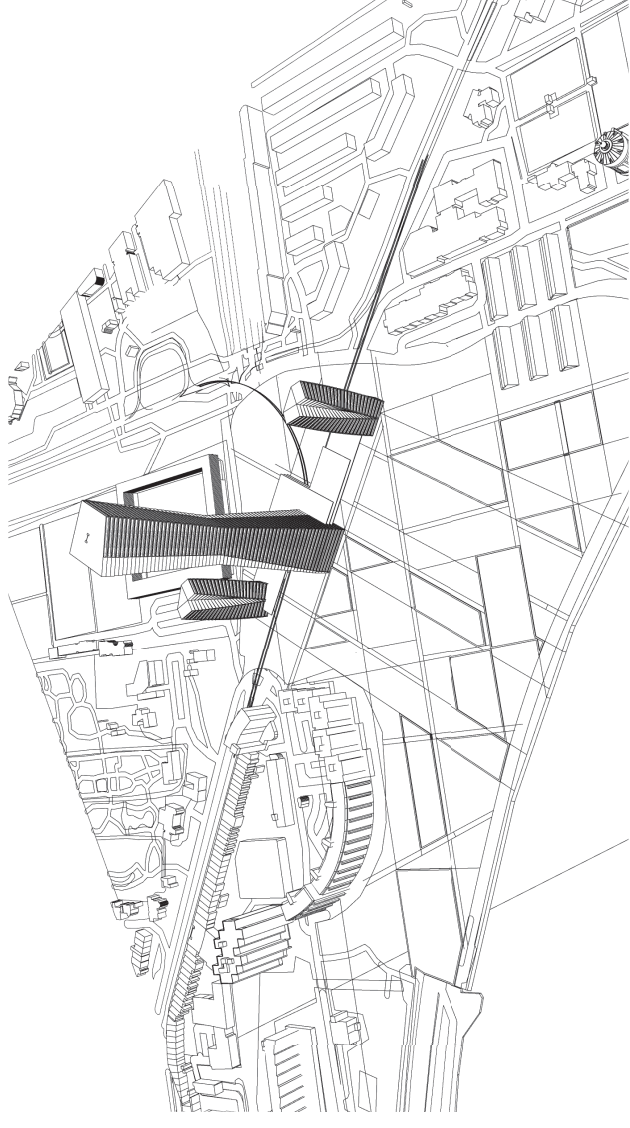
zichtlijnen



zichtlijnen

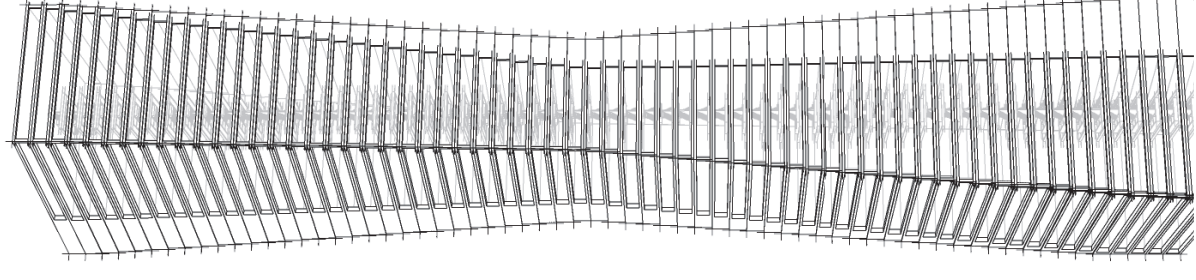


A

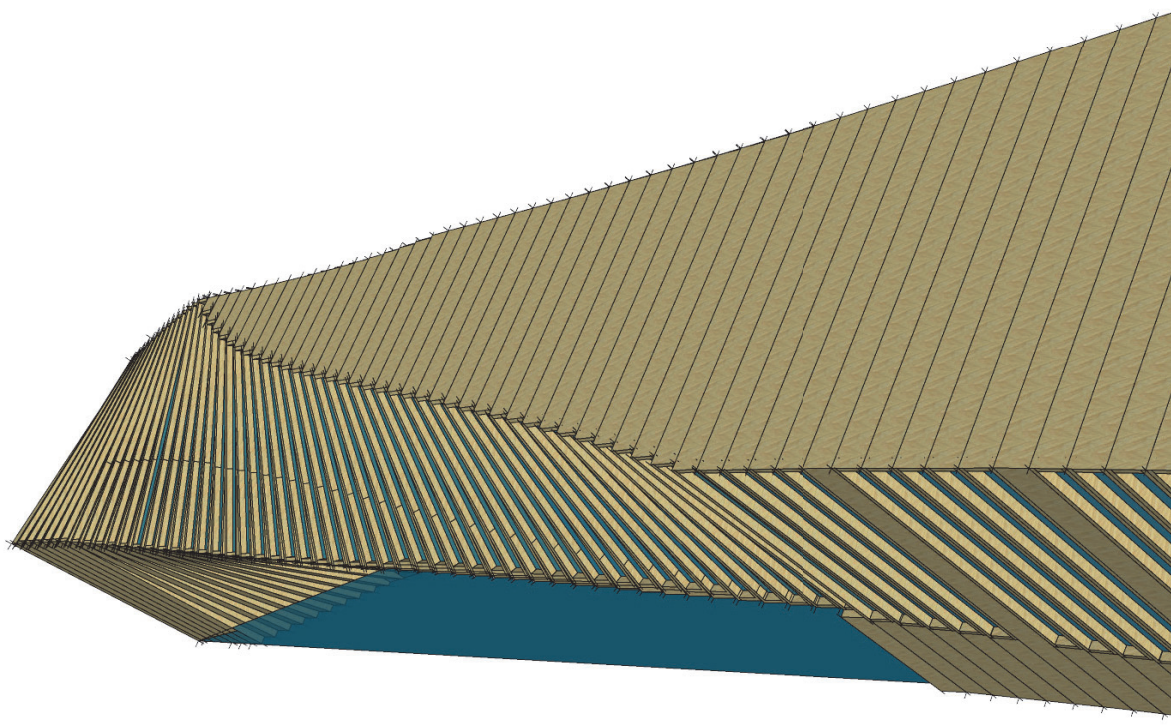
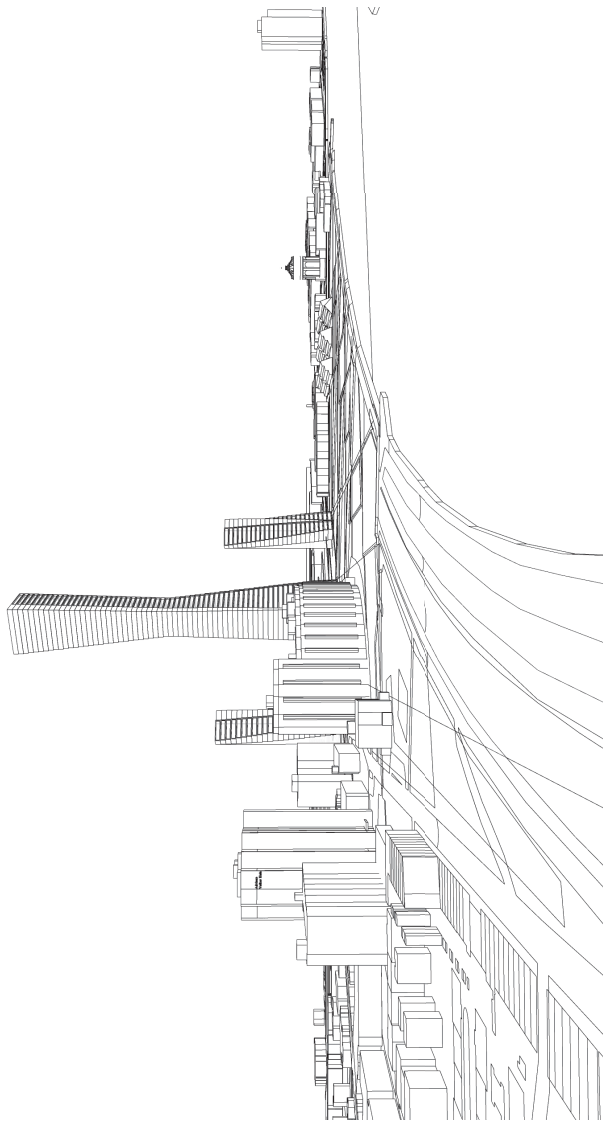


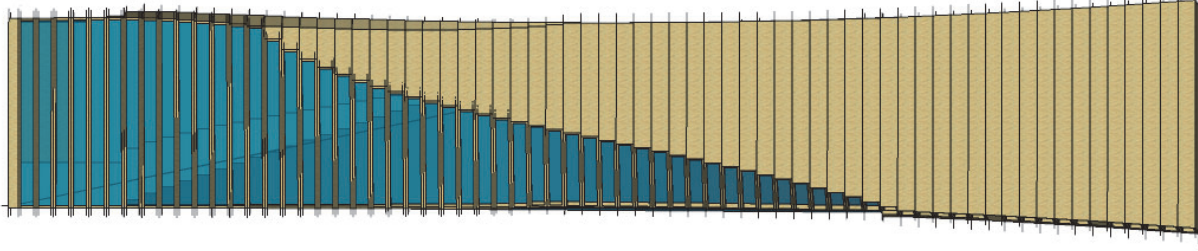
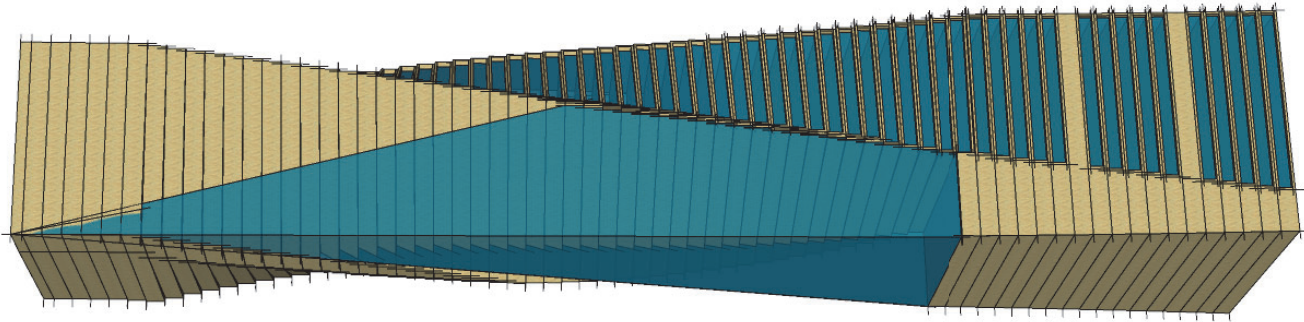


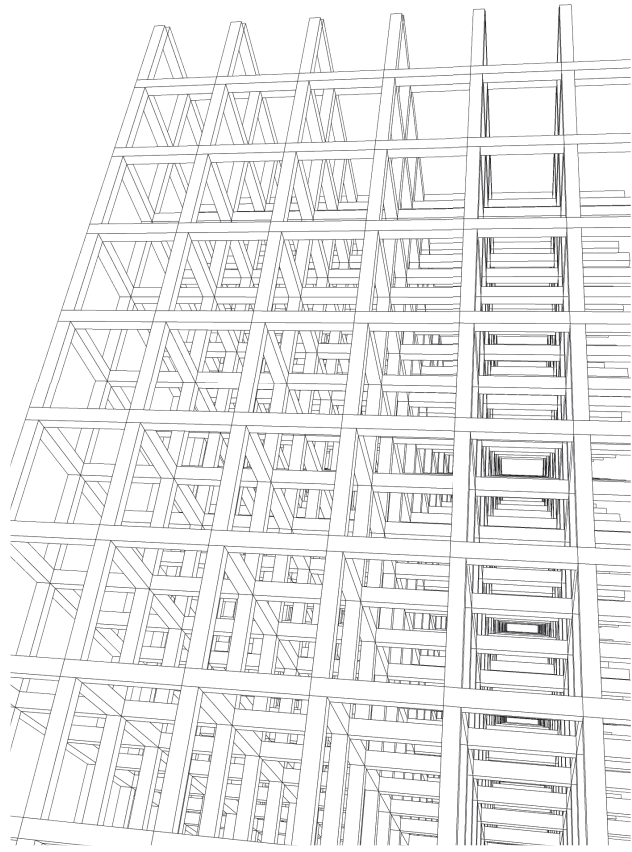
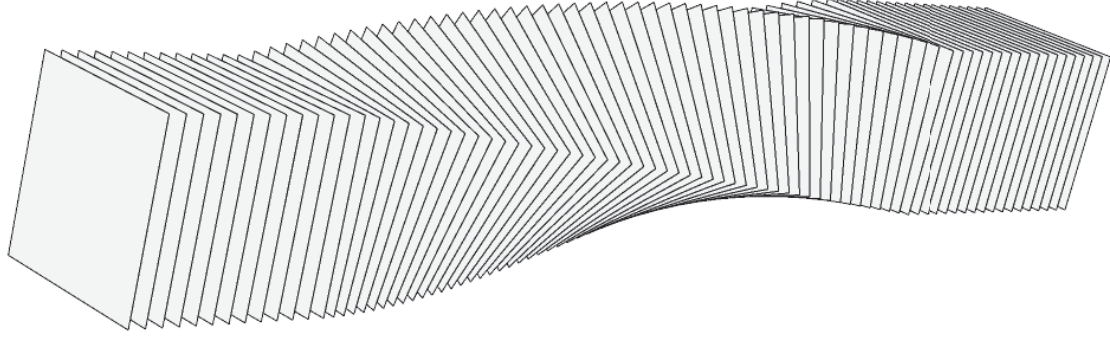
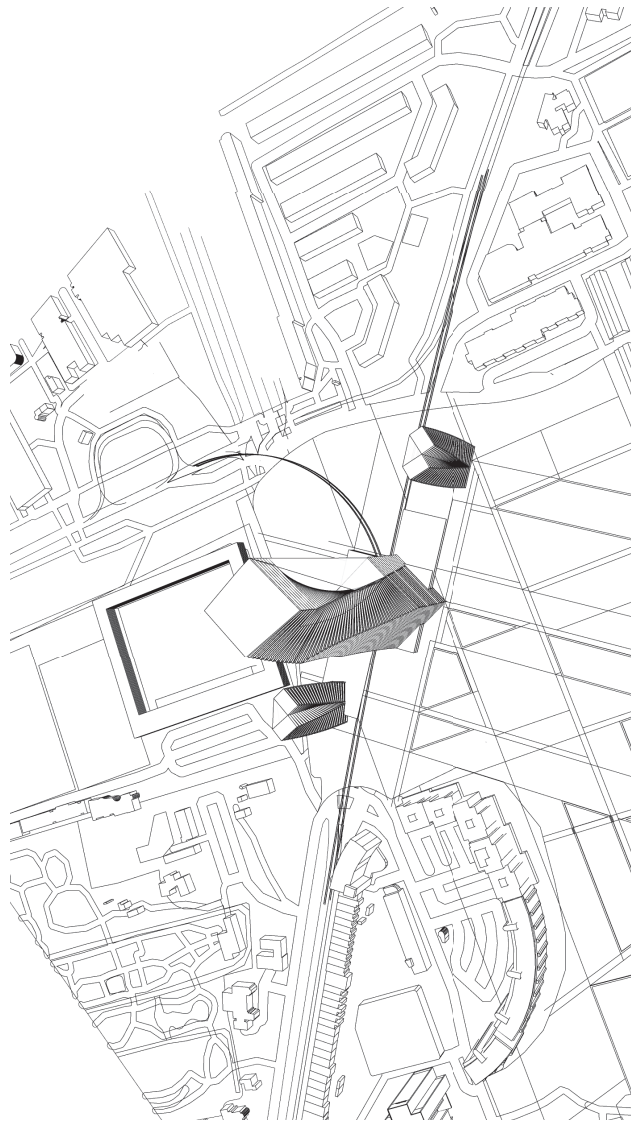
50 008 - CONCEPT



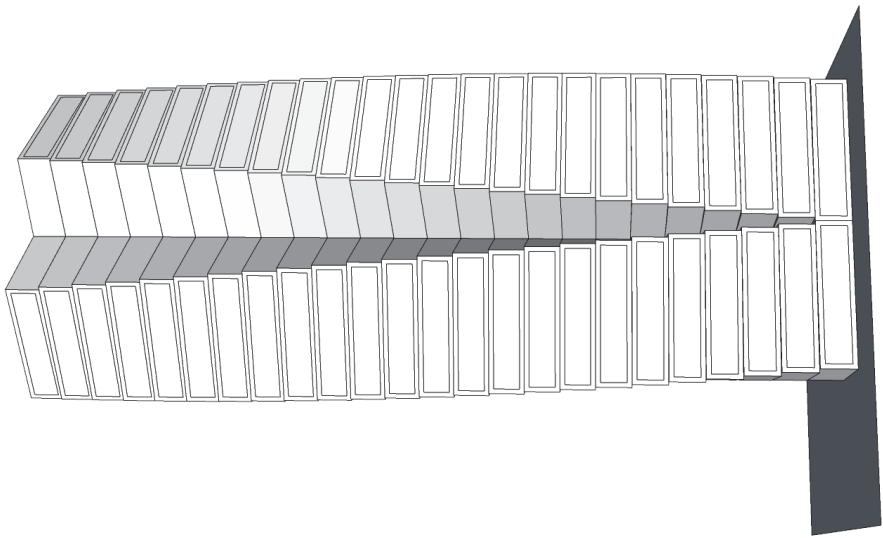
51 008 - CONCEPT



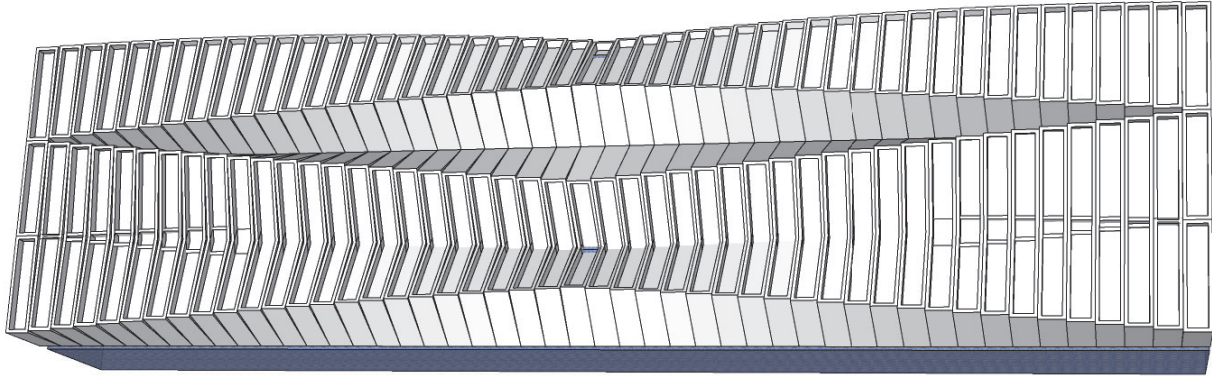




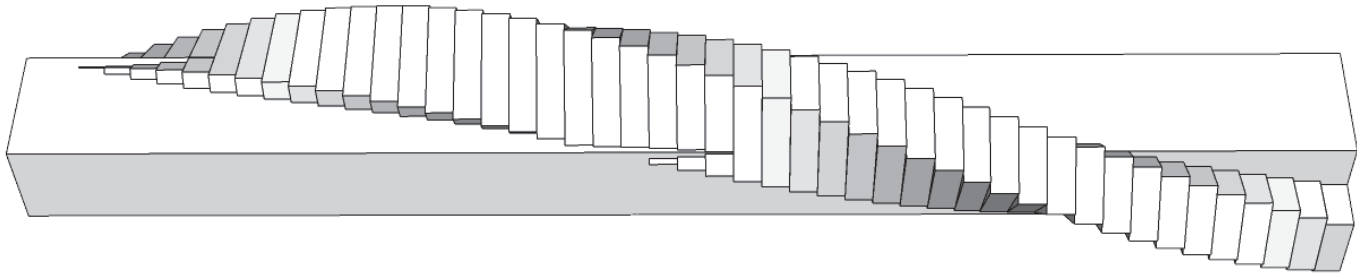
plint



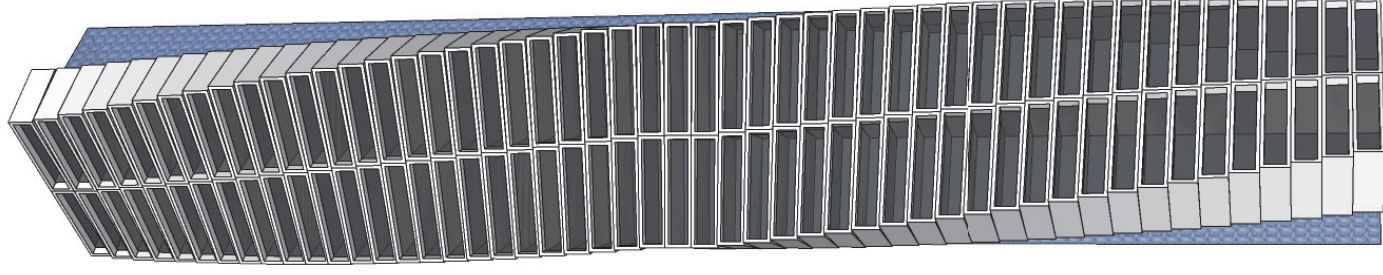
p



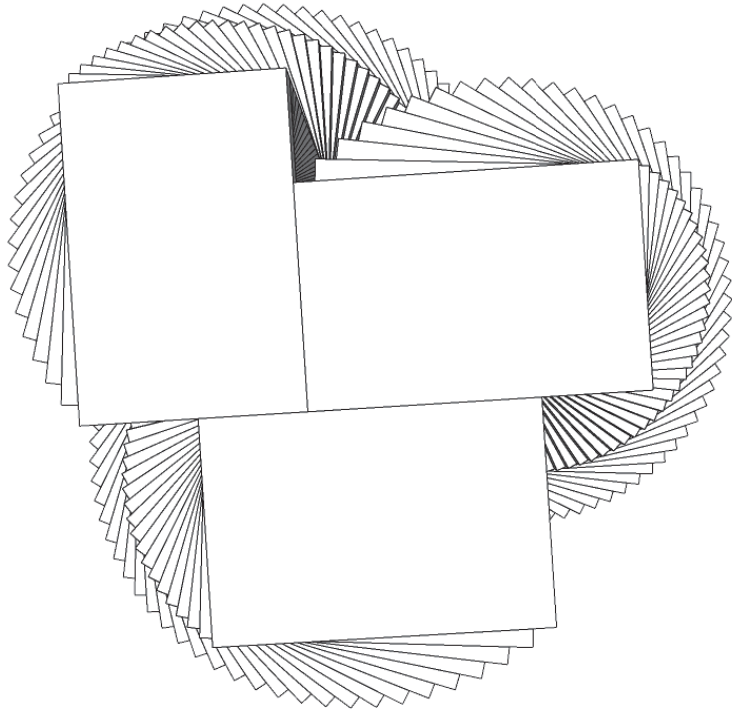
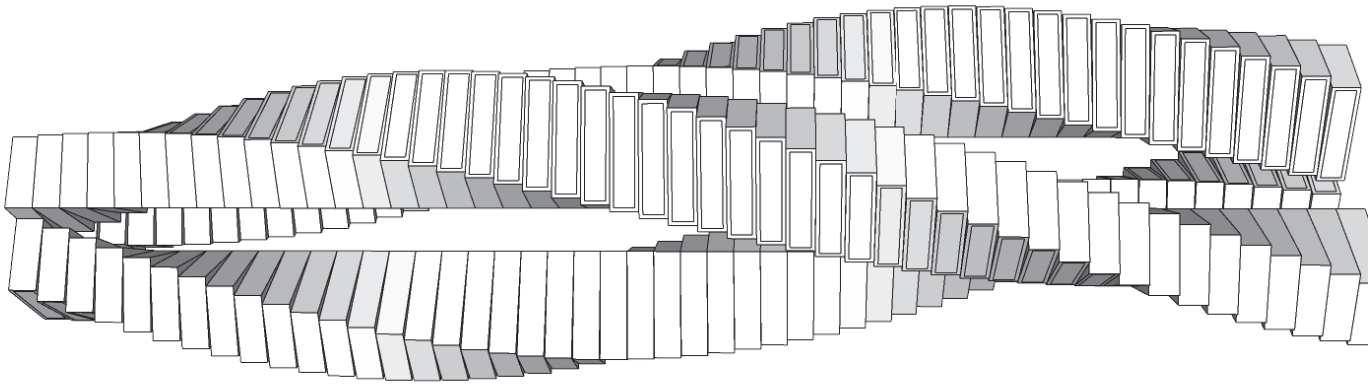
p

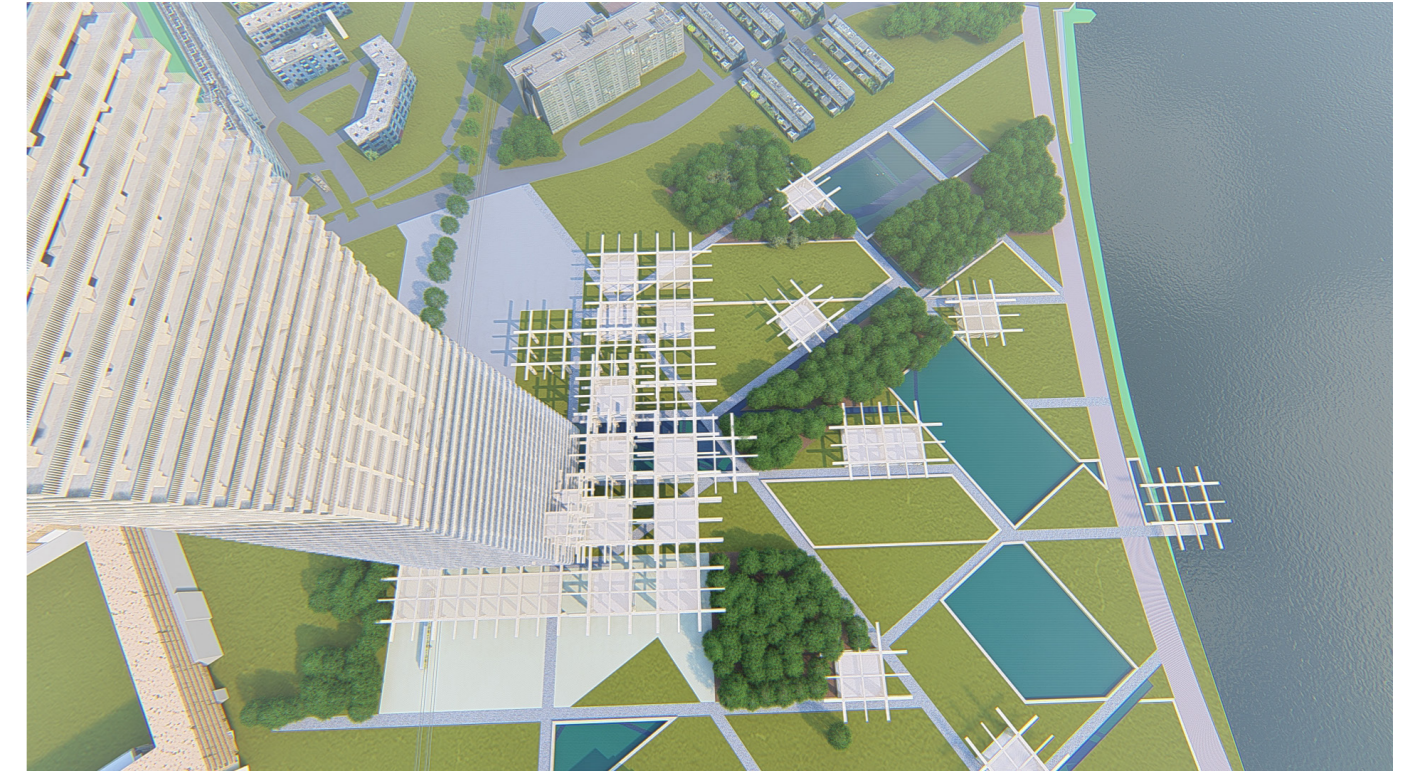
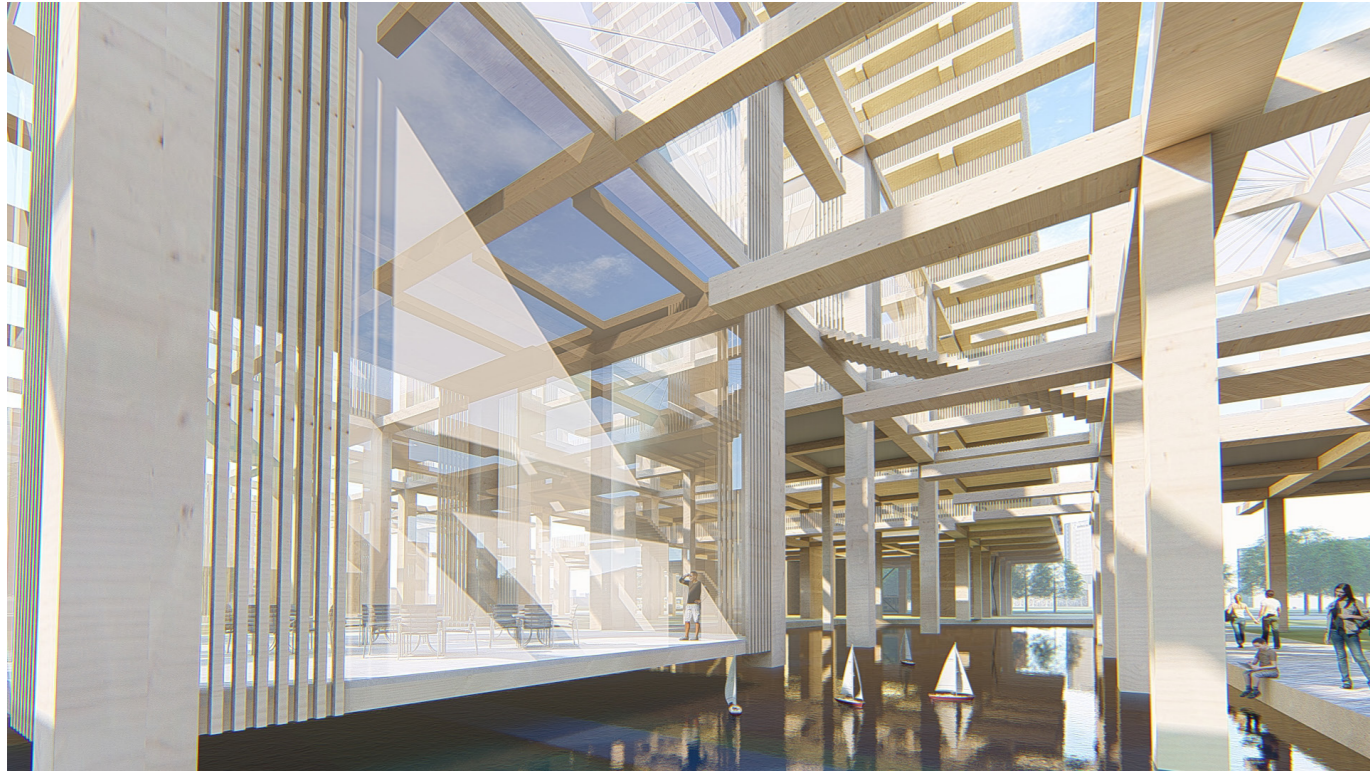


e

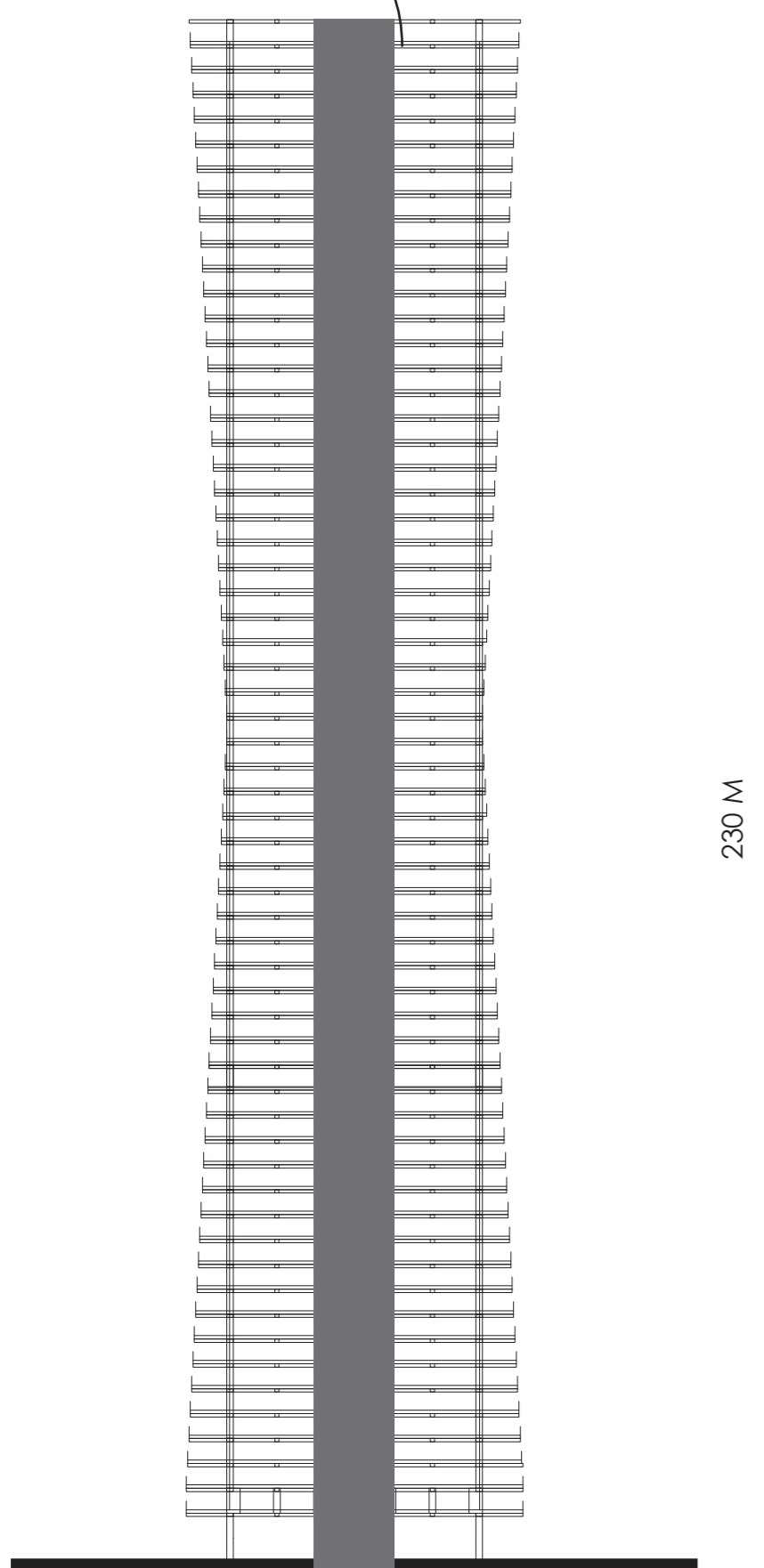


f

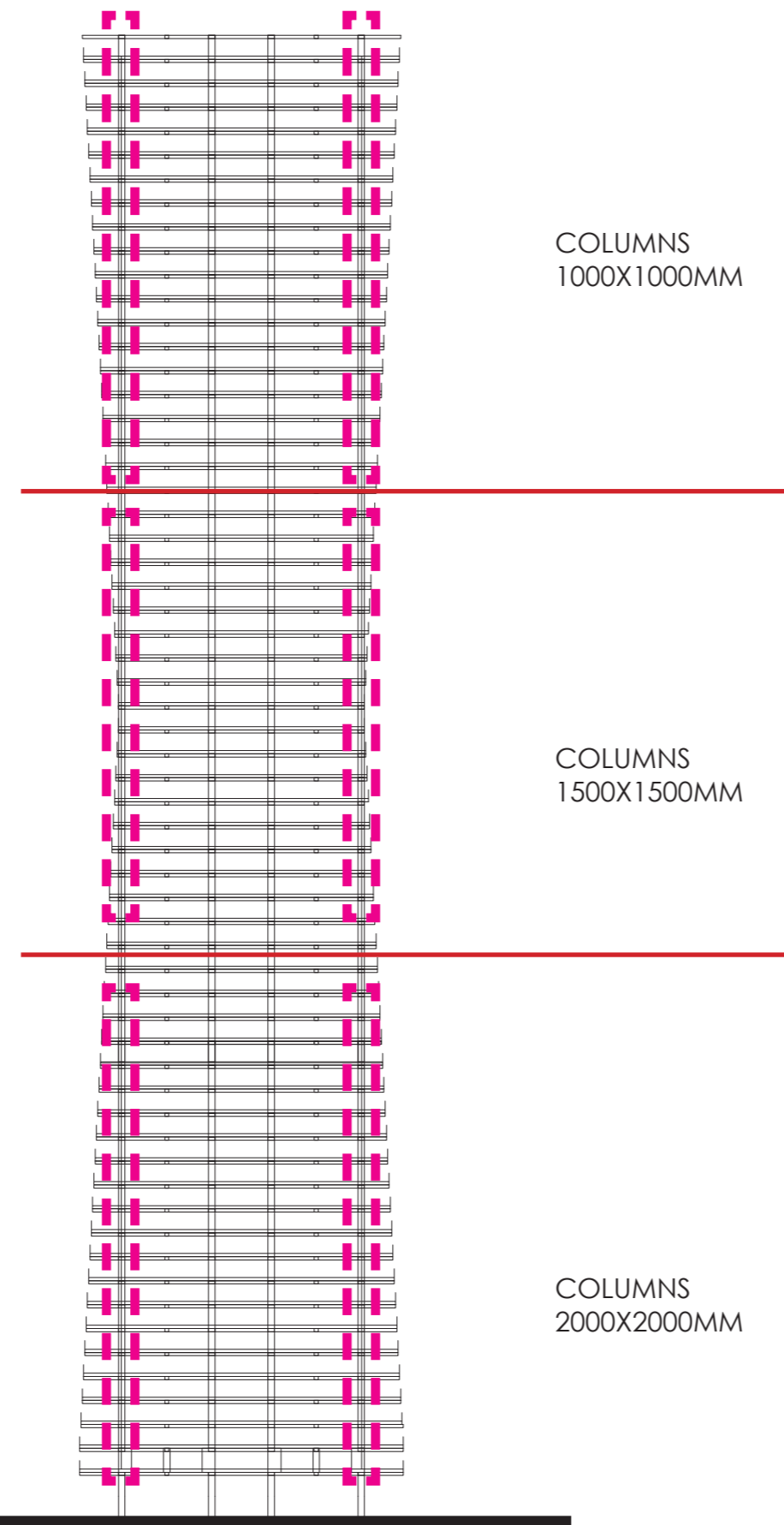




SOLID CORE WITH ELEVATOR
AND STAIRS ETC



230 M

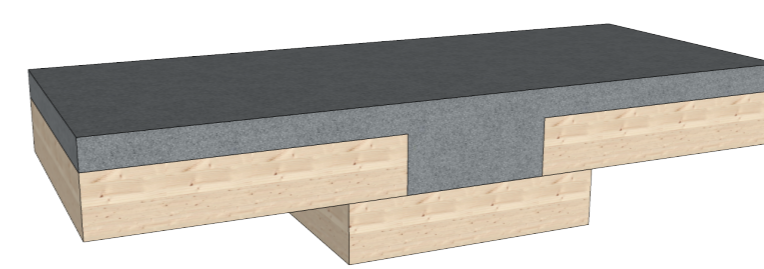
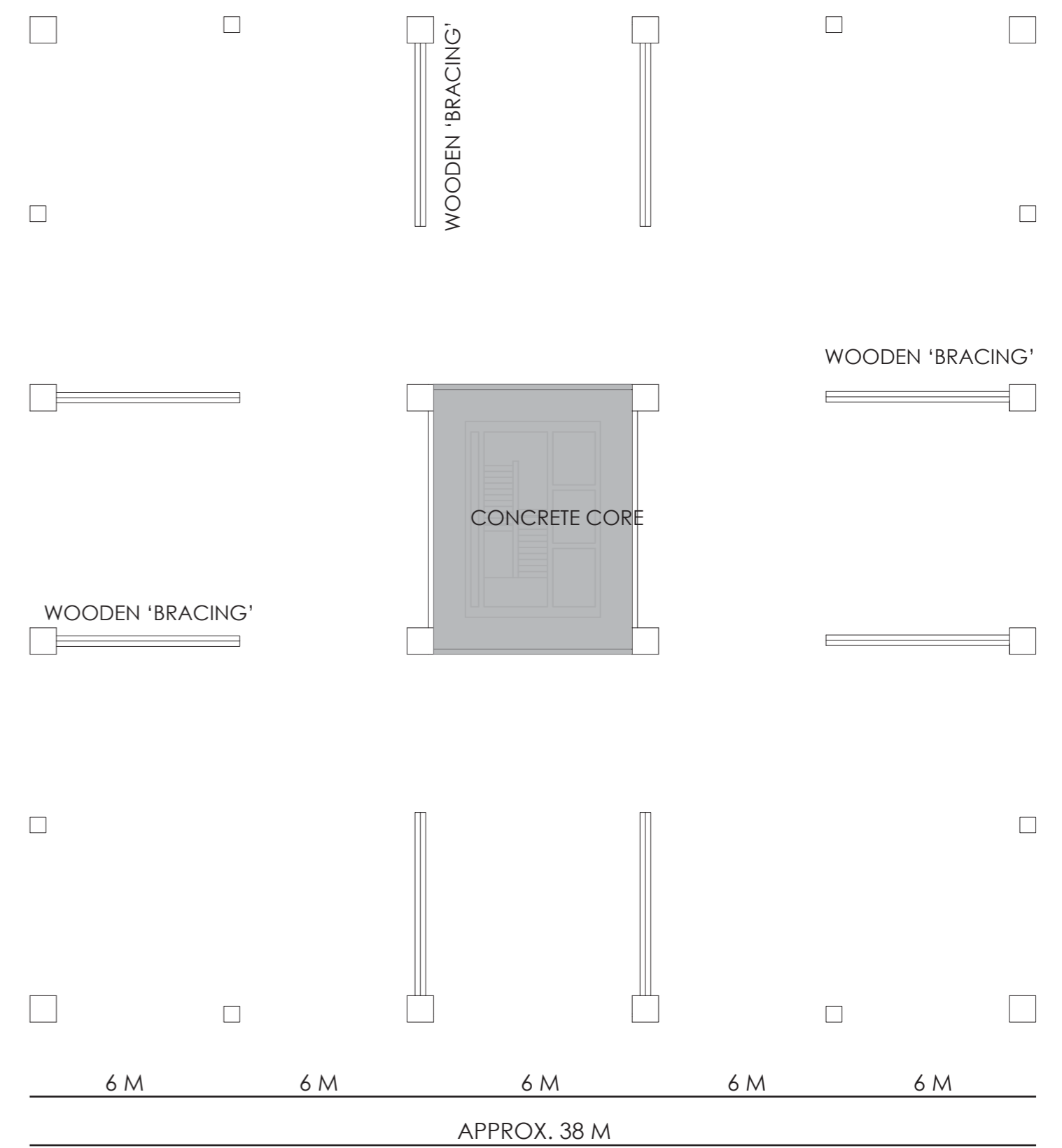


COLUMNS
1000X1000MM

COLUMNS
1500X1500MM

COLUMNS
2000X2000MM

COLUMNS BECOME SMALLER AS THEY GO FURTHER TO THE TOP



PROPOSED FLOOR STRUCTURE

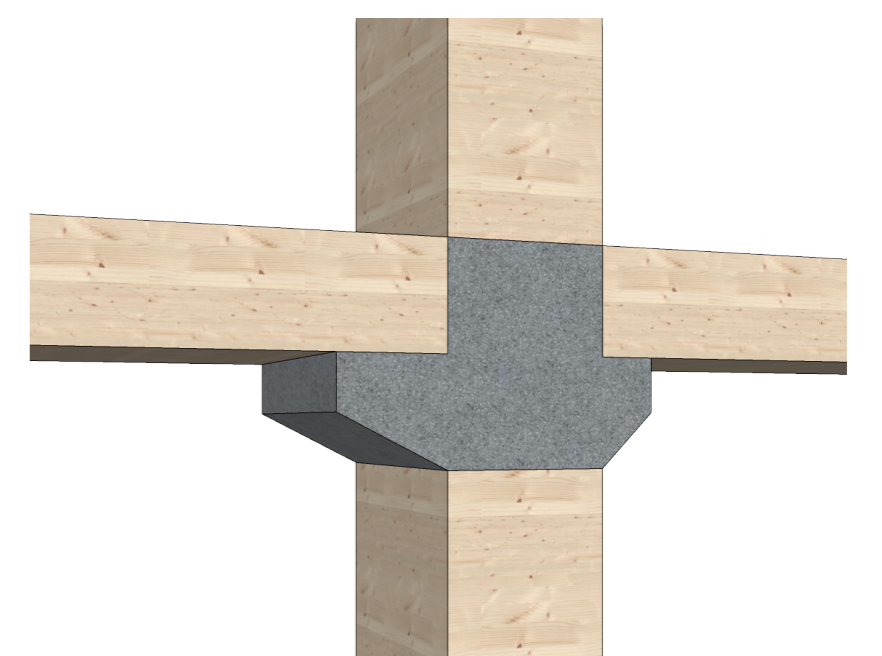


FIRST
2000X2000MM

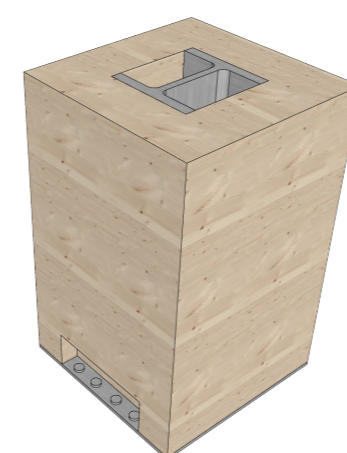
SECOND
1000X1000MM

BEAMS 1000X500MM
HYBRIDE (REINFORCED CONCRETE WITH
CROSS LMINATED TIMBER)

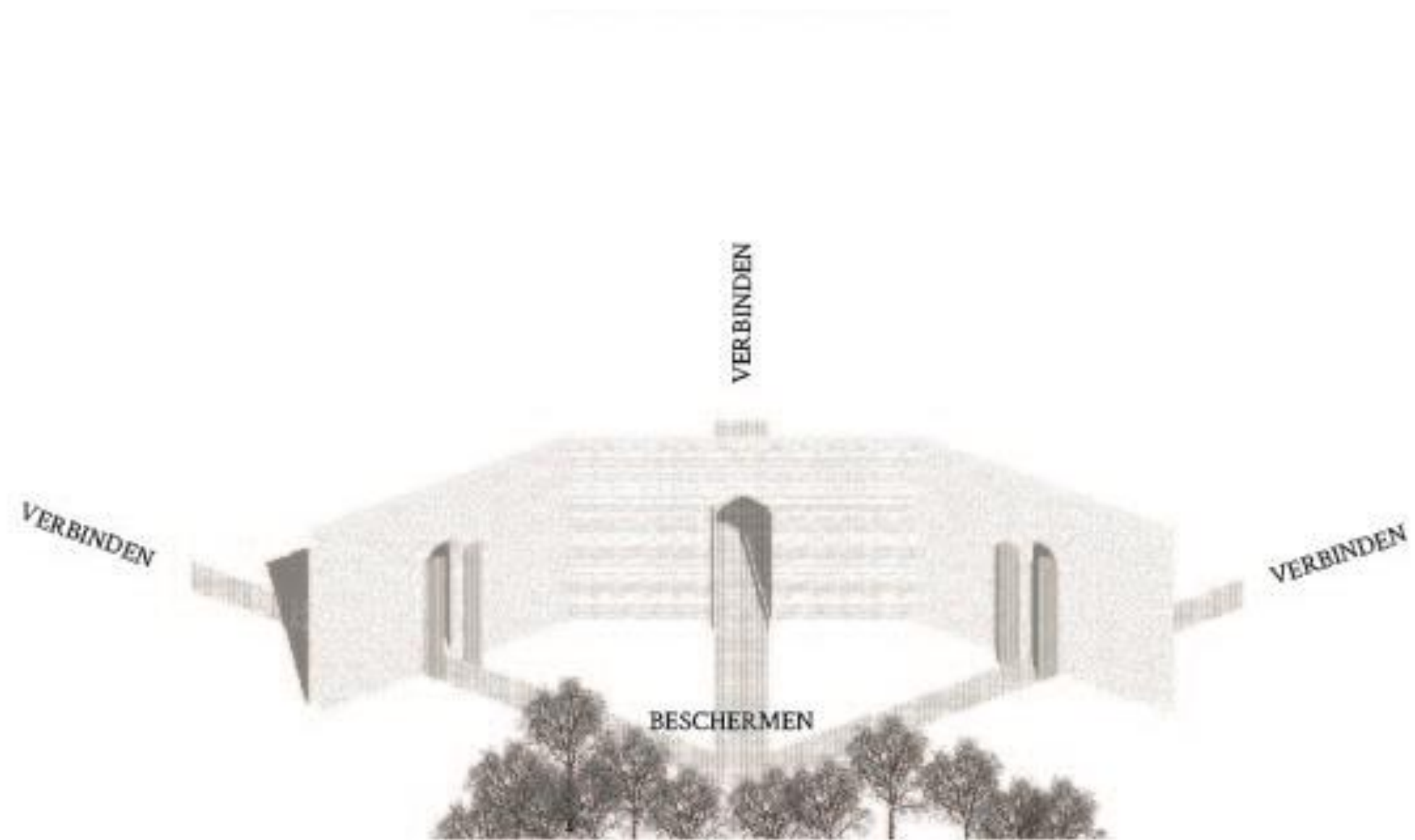
FLOOR 500MM
(100 MM CONCRETE ON TOP OF 400MM
CROSS LAMINATED TIMBER)



IF NEEDED - CONCRETE CONNECTIONS



IF NEEDED - STEEL COLUMNS 'IN' WOODEN
COLUMNS



'OUDE PLANTAGE'
DE HOGE POORT IN ROTTERDAM

ONDERZOEK EN UITGANGSPUNTEN

VEEL GROEN

TUSSEN

DRIE VERSCHILLENDE WIJKEN

OMRINGD

WEGENNETWERK FUNGEERT ALS BARRIÈRE

MAAR

WEINIG SOCIALE VOORZIENINGEN

ZORGT VOOR

STILTE

MAAR

GEWELDIG UITZICHT OVER DE SKYLINE

TOEGANG ROTTERDAM

BEREIKBAAR PARK

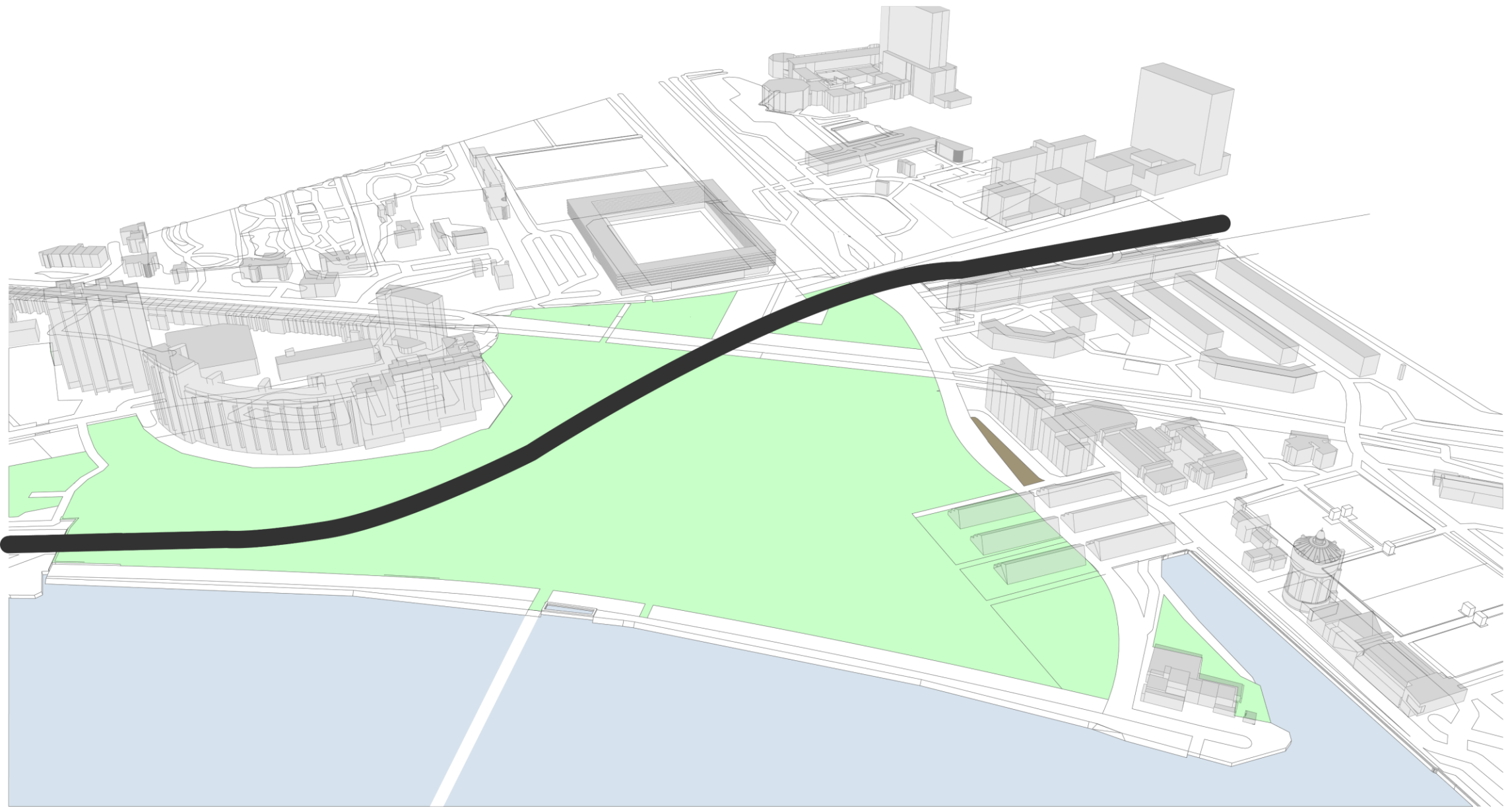
GROEN BLIJFT

VERBINDING MET WATER

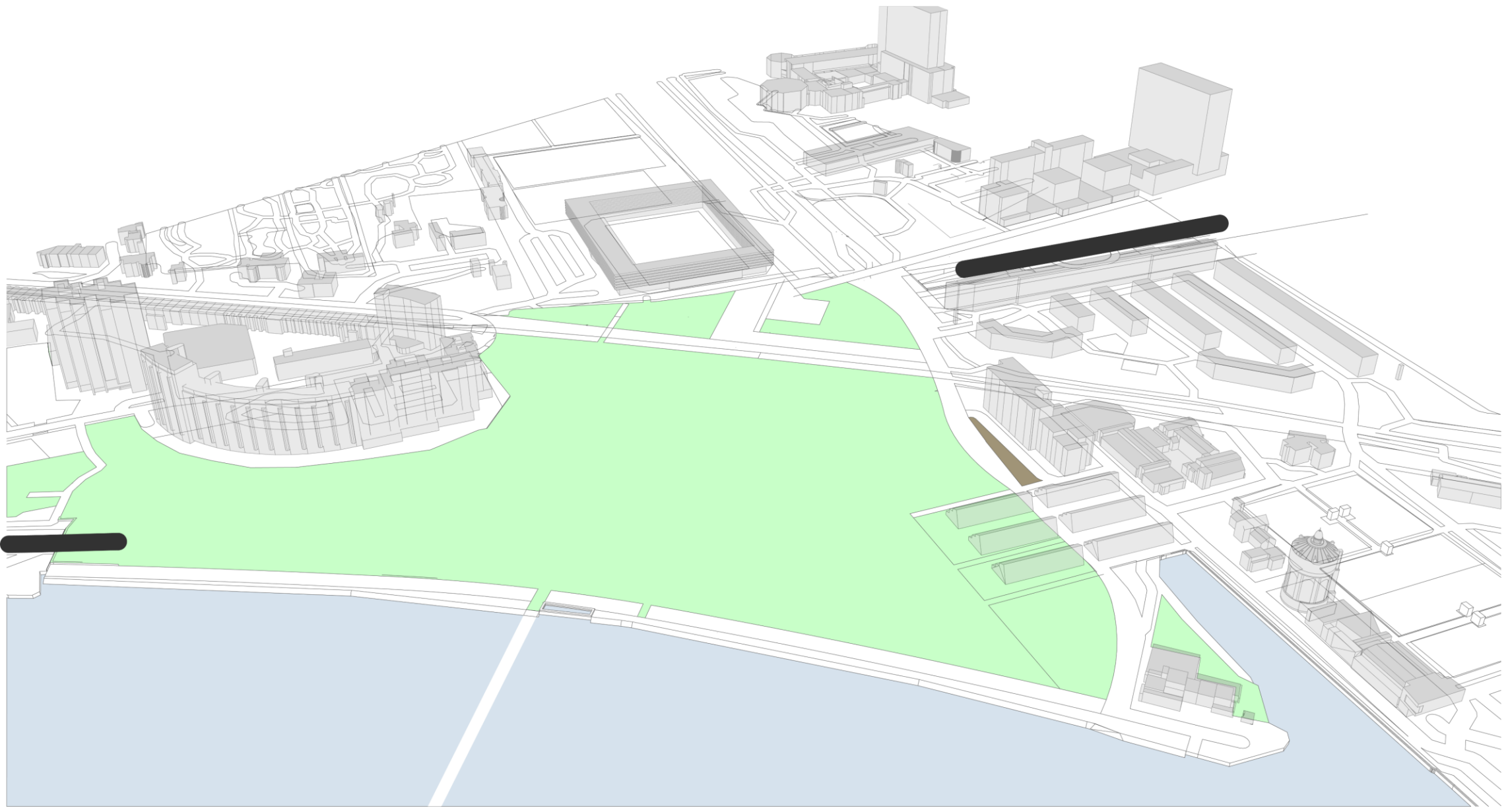
SPORT, SPEL

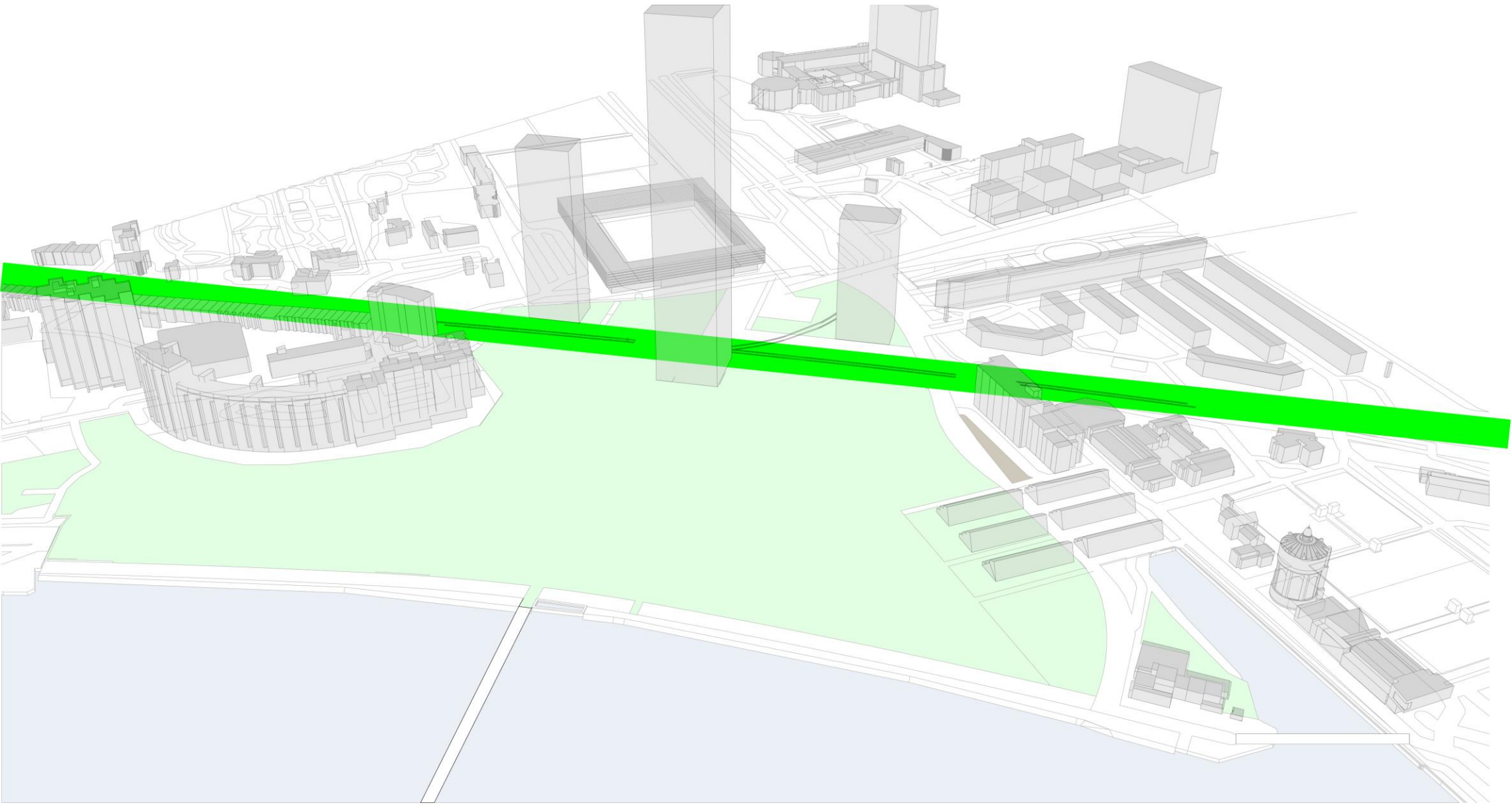
INTENSIVERING

VERBINDEN OP STRAATNIVEAU

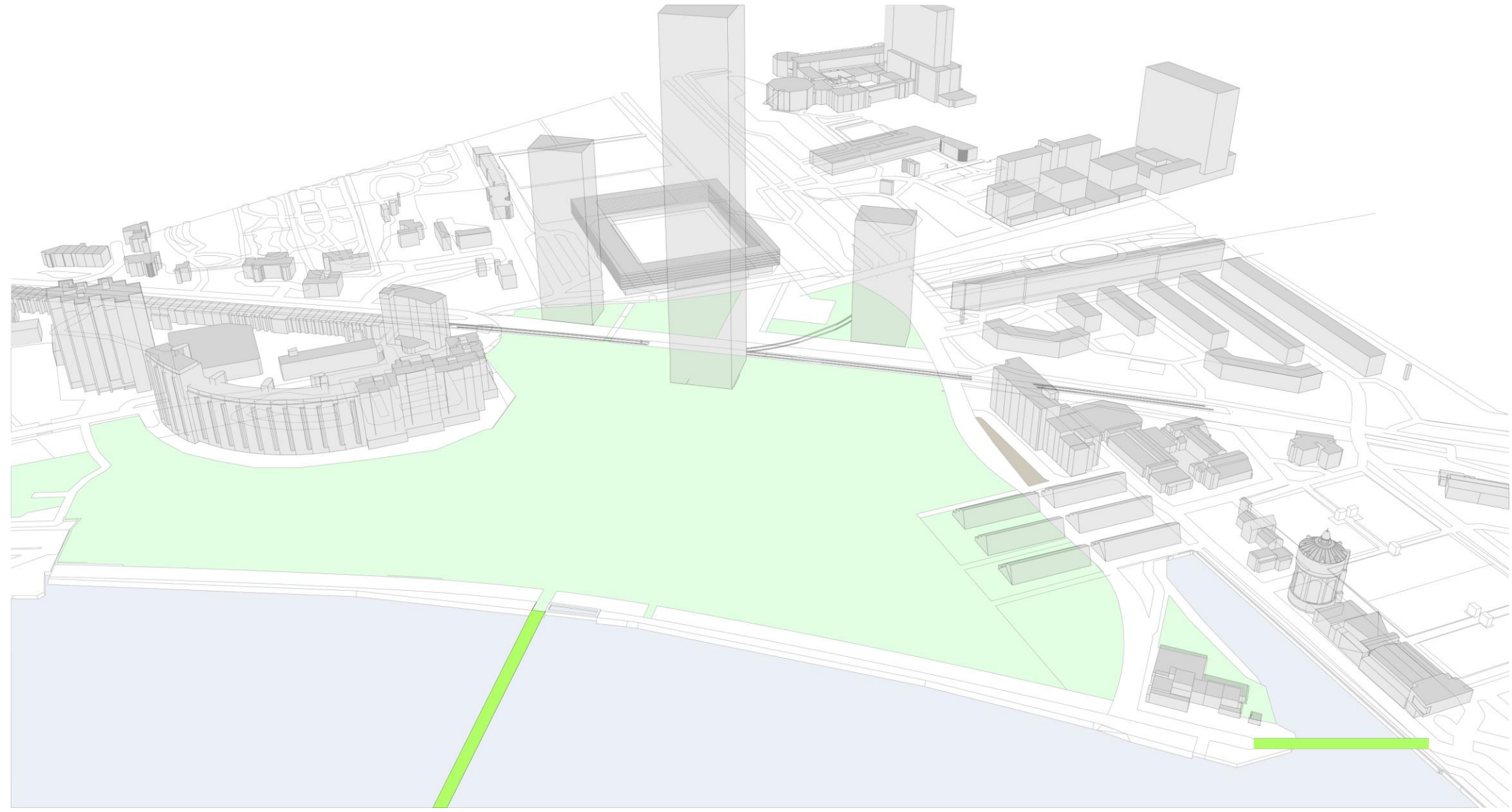


DE BARRIÈRE

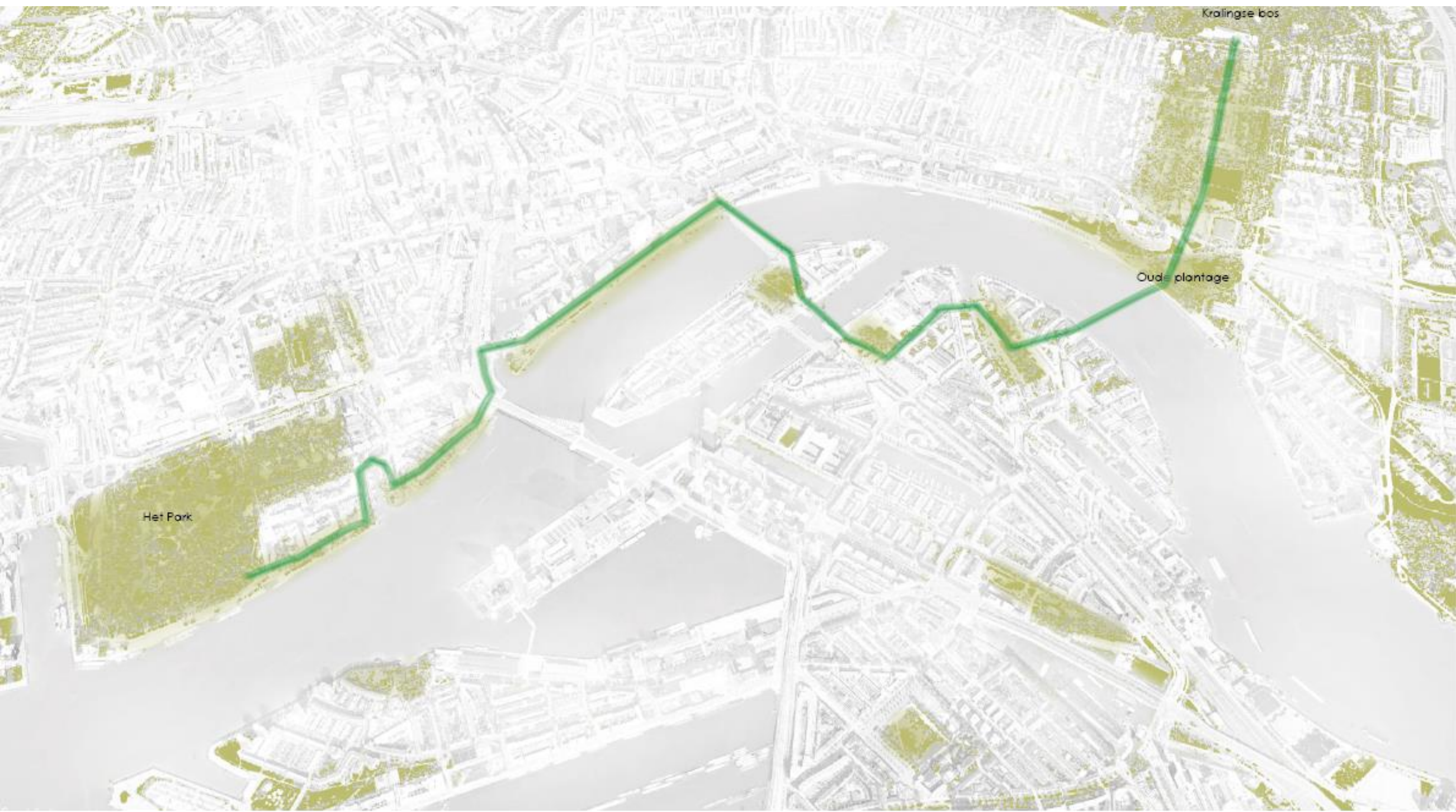




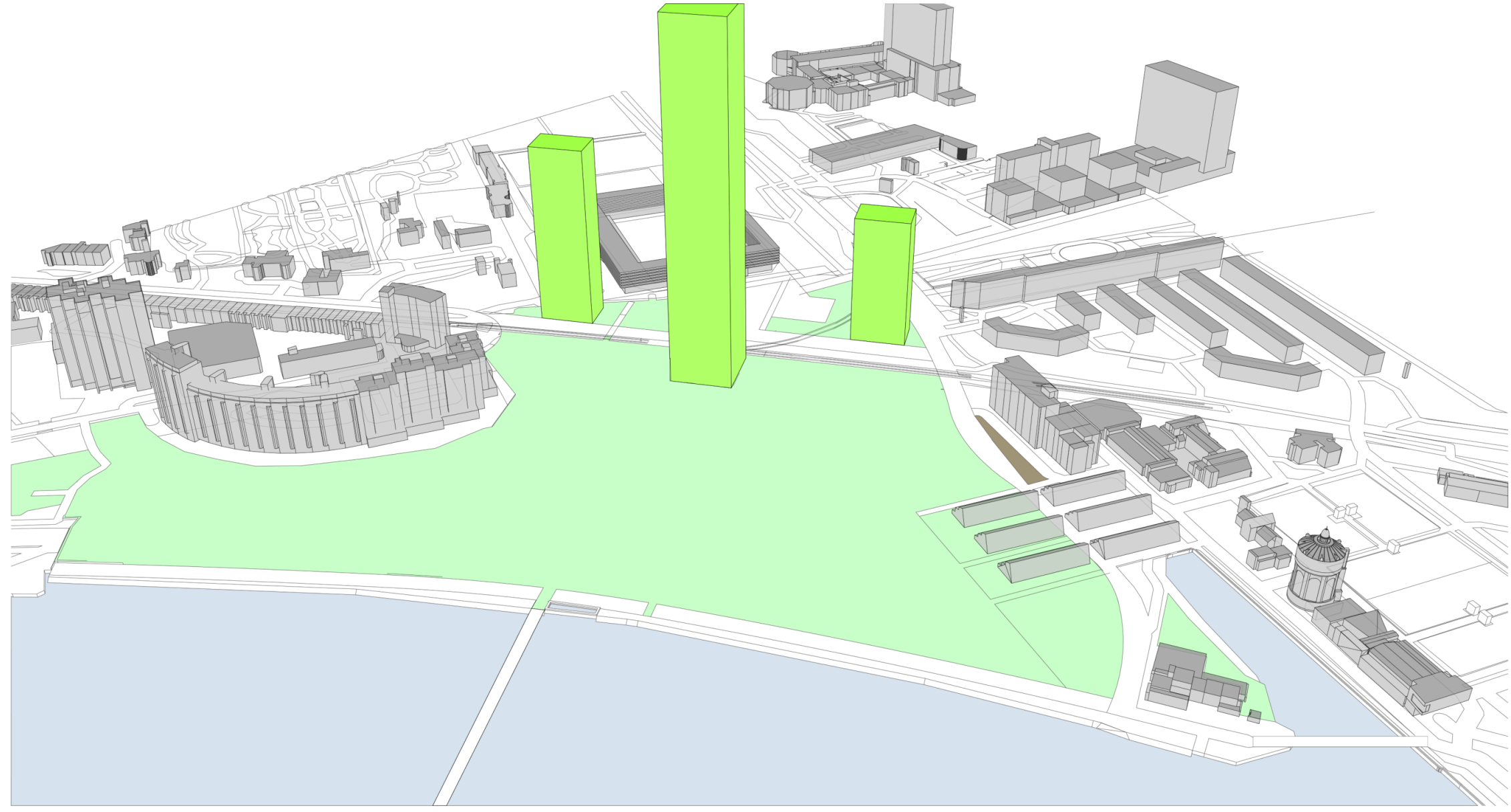
HISTORISCHE LIJN



VERBINDINGEN OVER WATER



ALS ONDERDEEL VAN DE GROENE CORRIDOR



DE GROENE GEZINSTOREN
(MET EEN TWIST)



Jonge gezinnen trekken vaker weg uit grote stad

Grote steden zien jonge gezinnen vertrekken

Woningmarkt

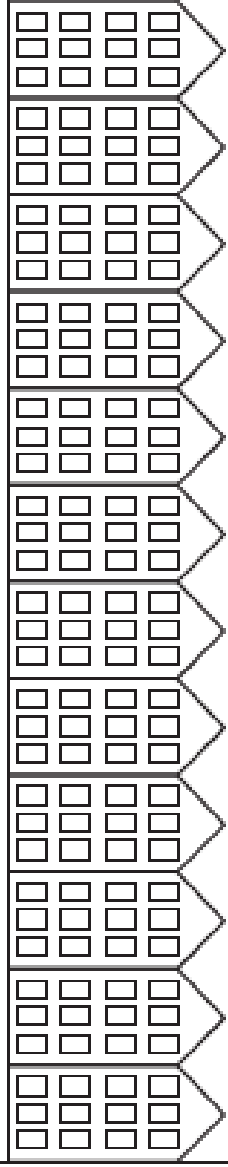
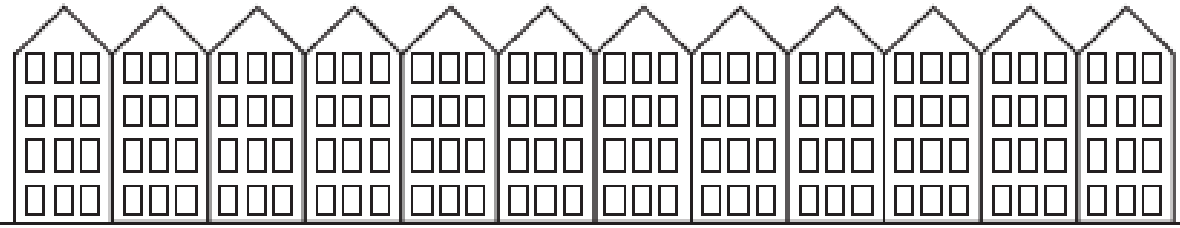
De vier grote steden zien hun inwoners vertrekken naar elders in Nederland. Amsterdam groeit, maar dat komt door de expats.



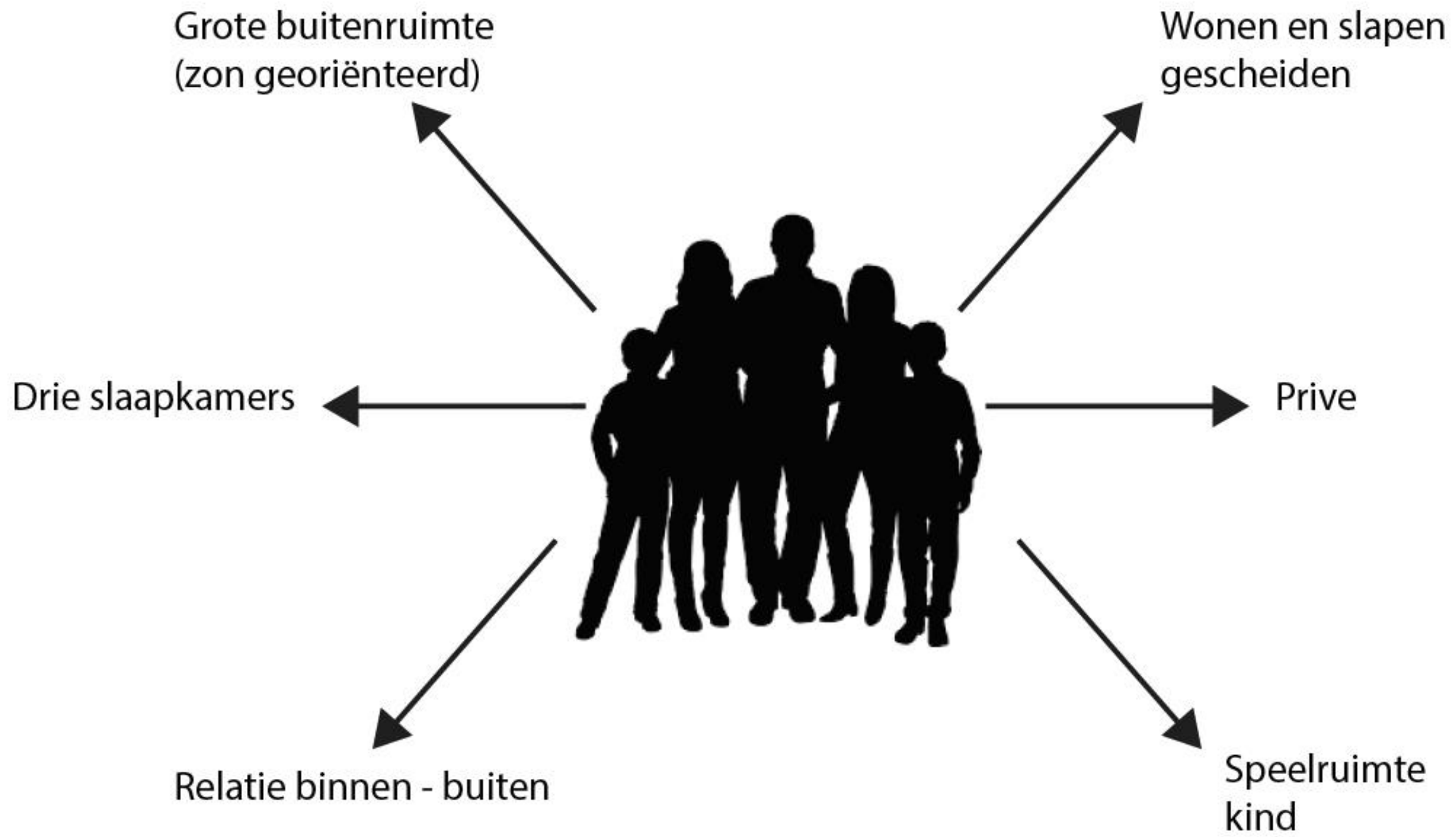
Jong gezin verruult stad vaker voor goedkopere randgemeente - vooral Amsterdammers trekken weg

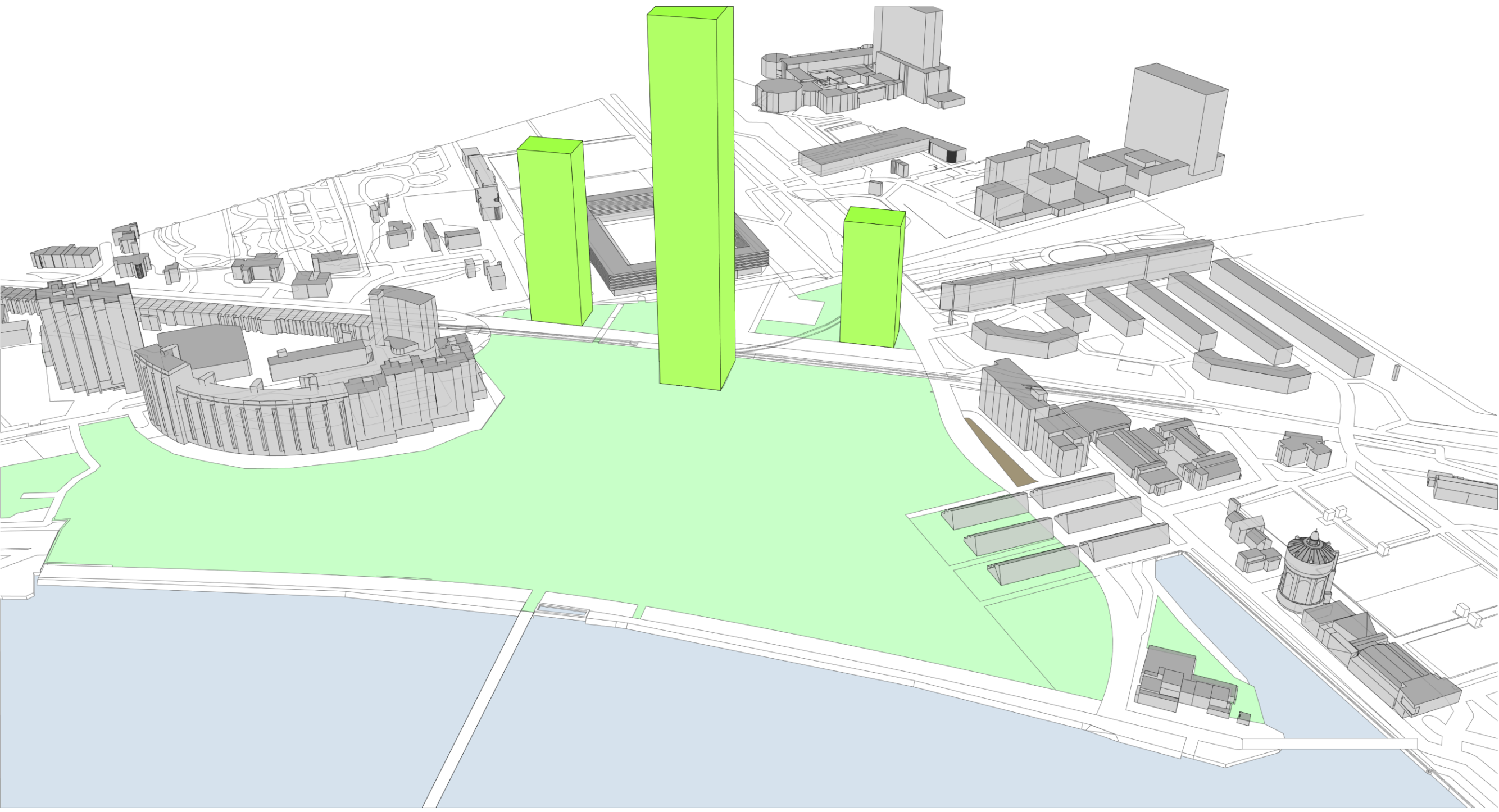
Jonge gezinnen verlaten de stad

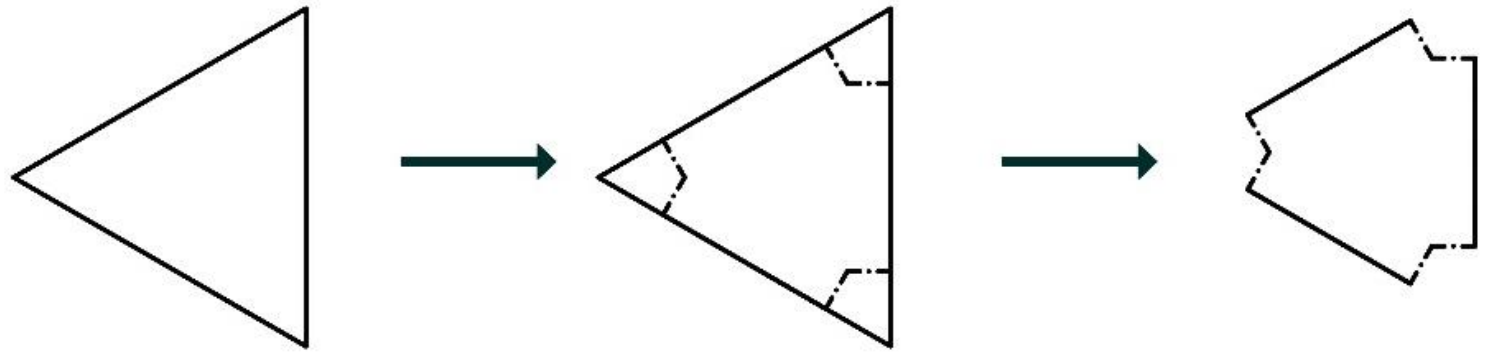
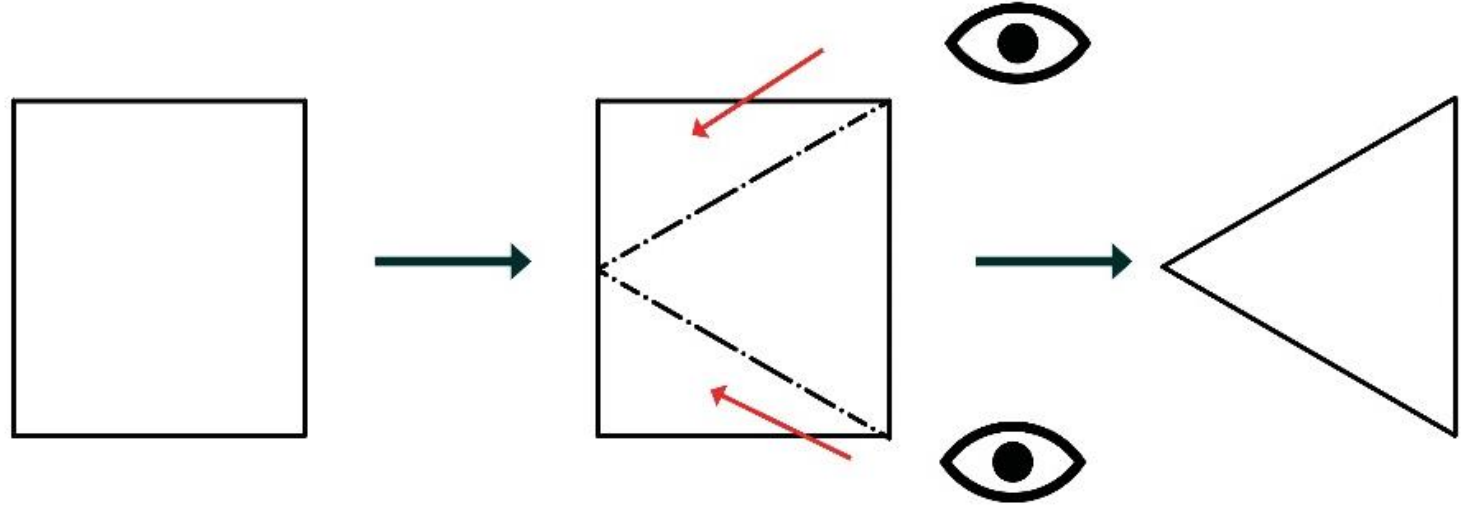
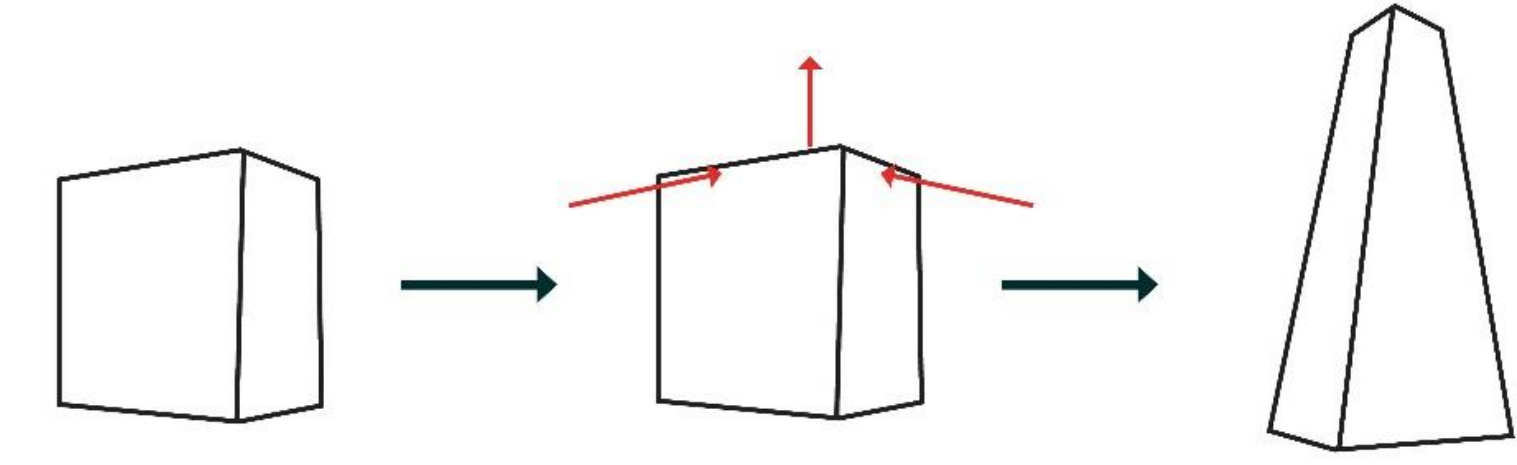


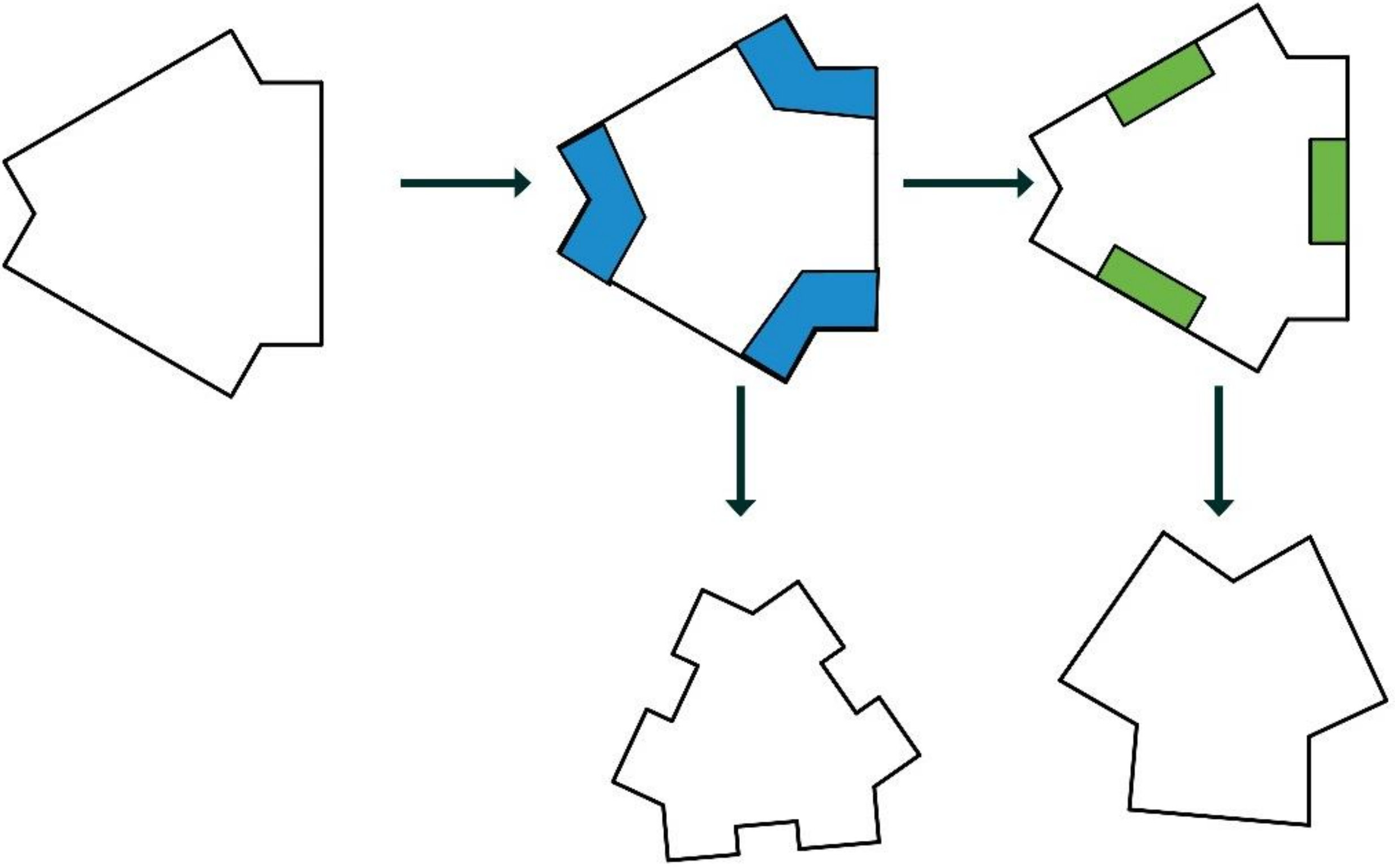


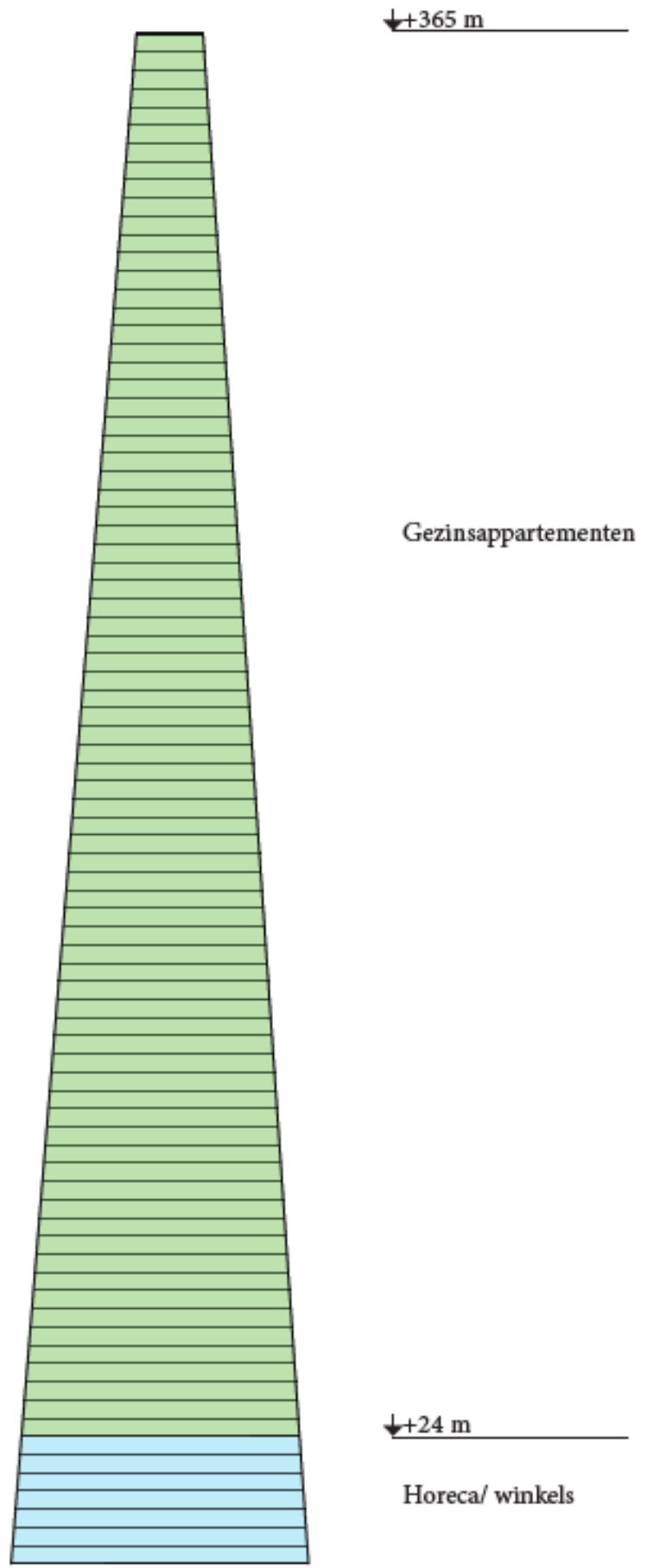
CONCEPT











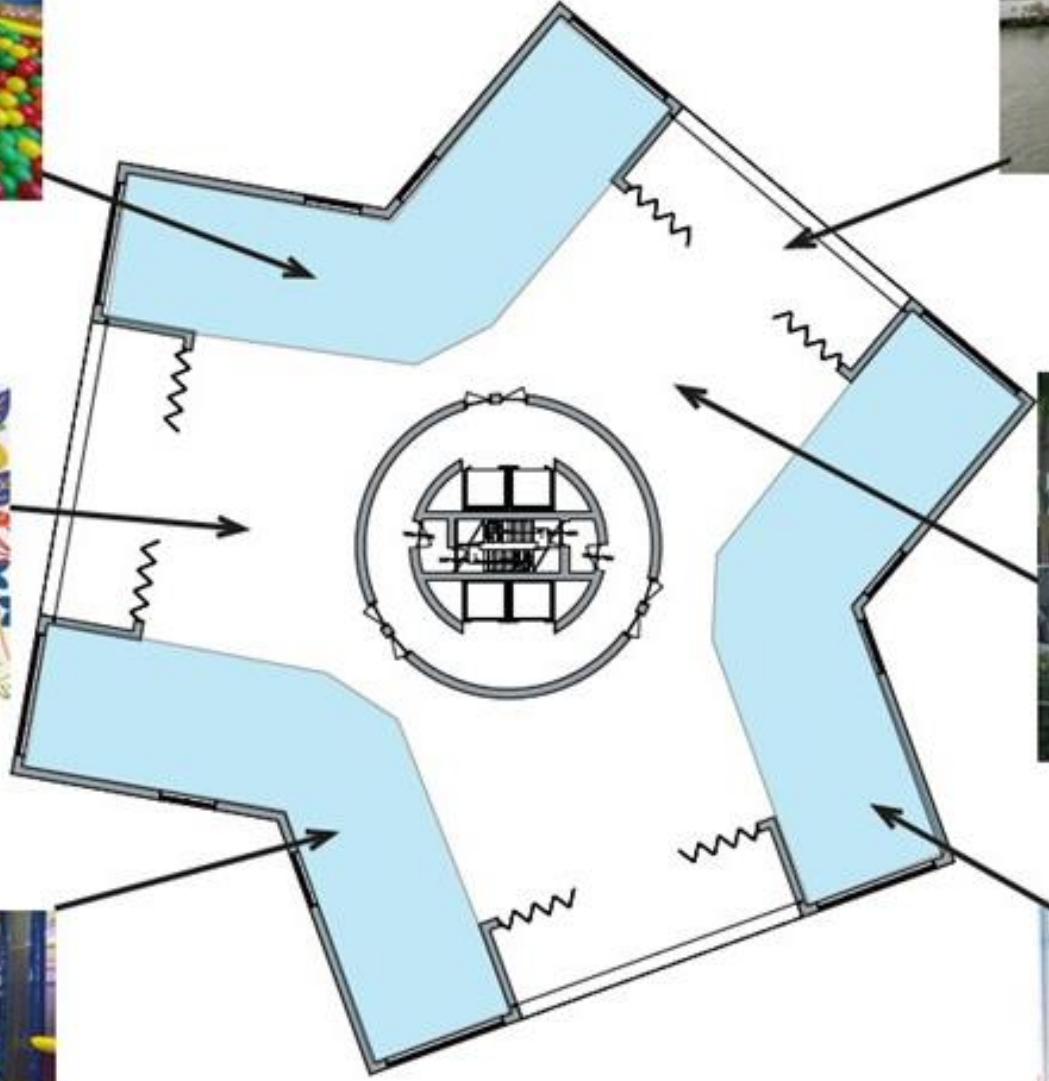
↓+365 m

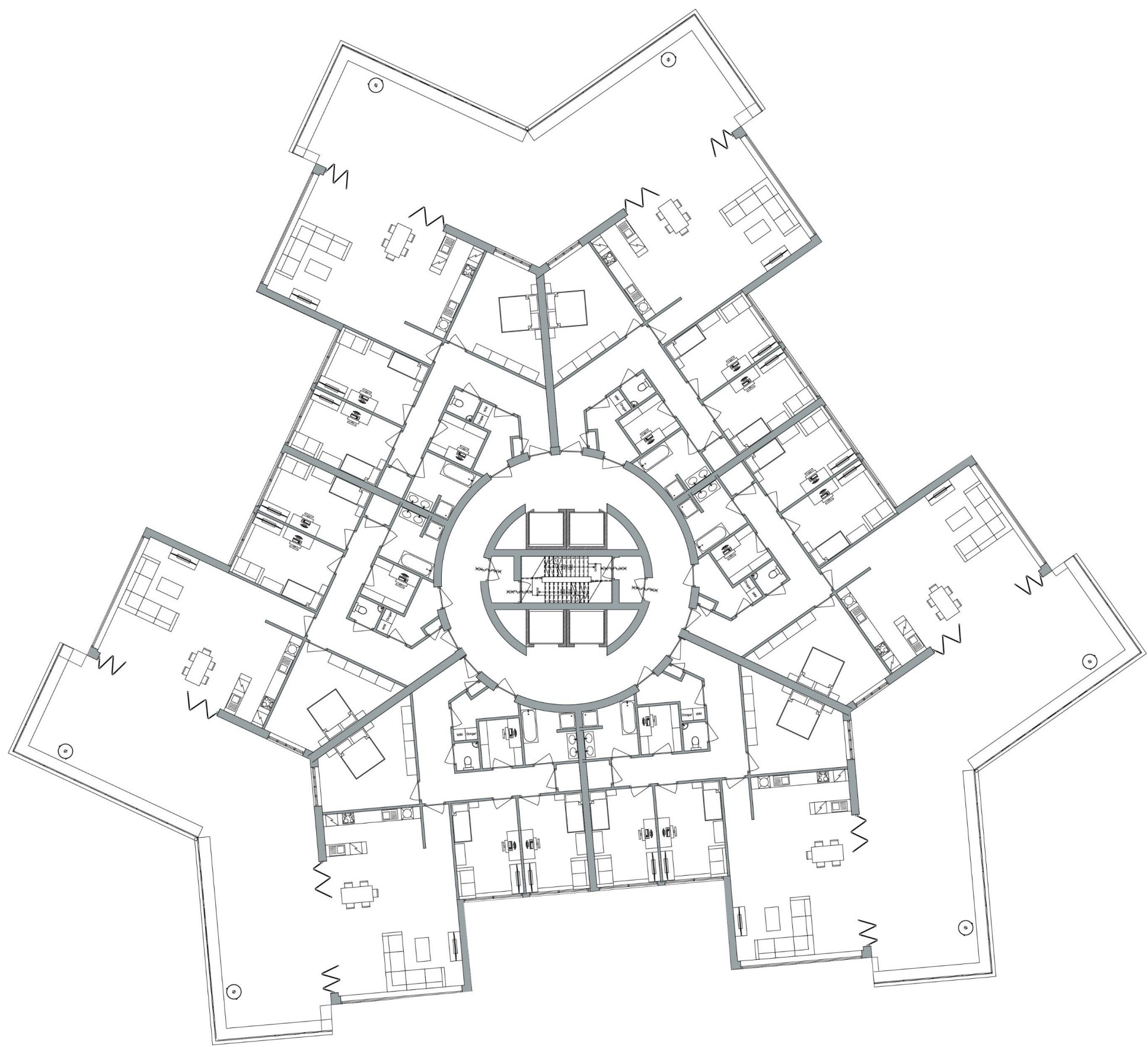
Gezinsappartementen

↓+24 m

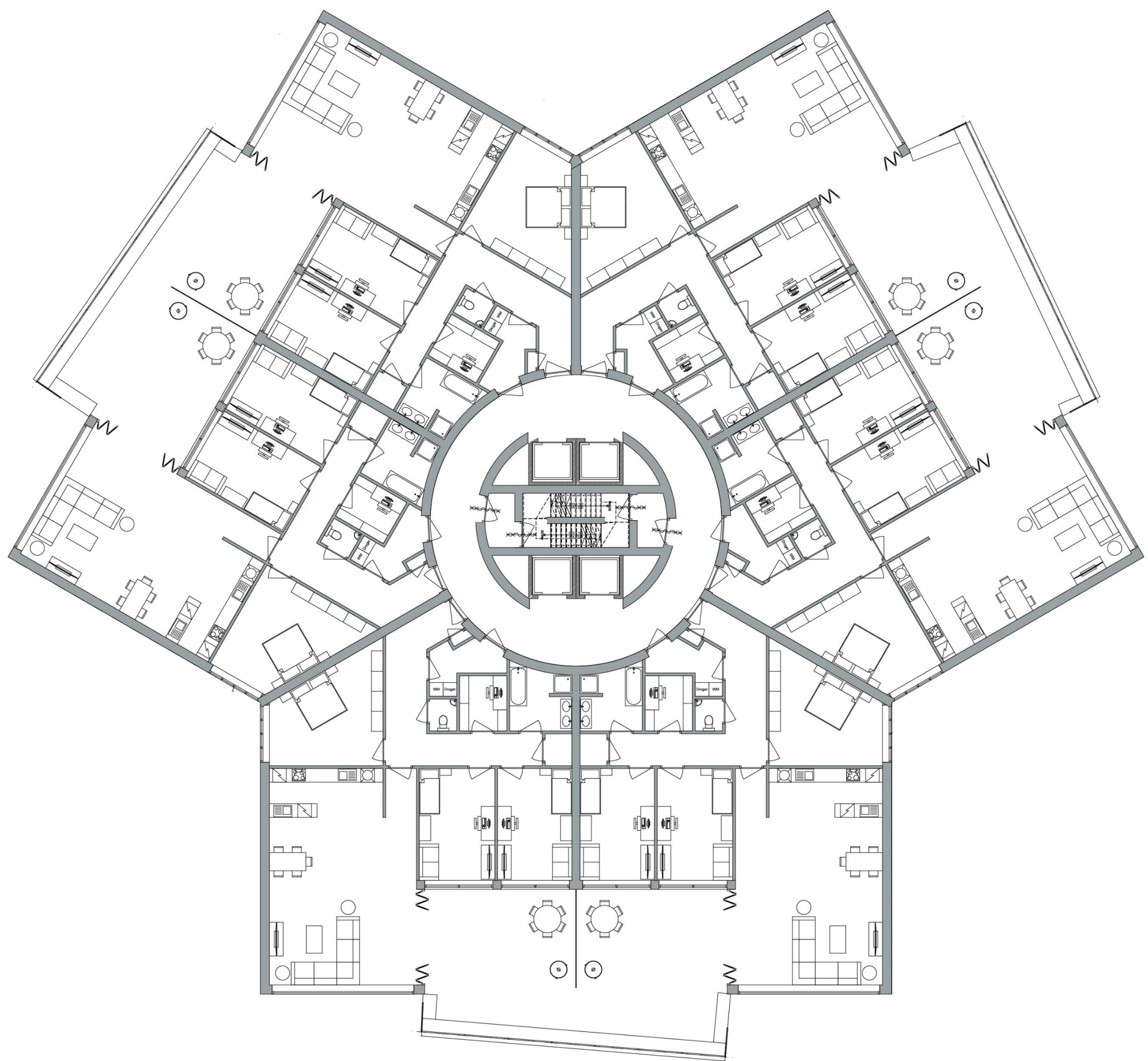
Horeca/ winkels

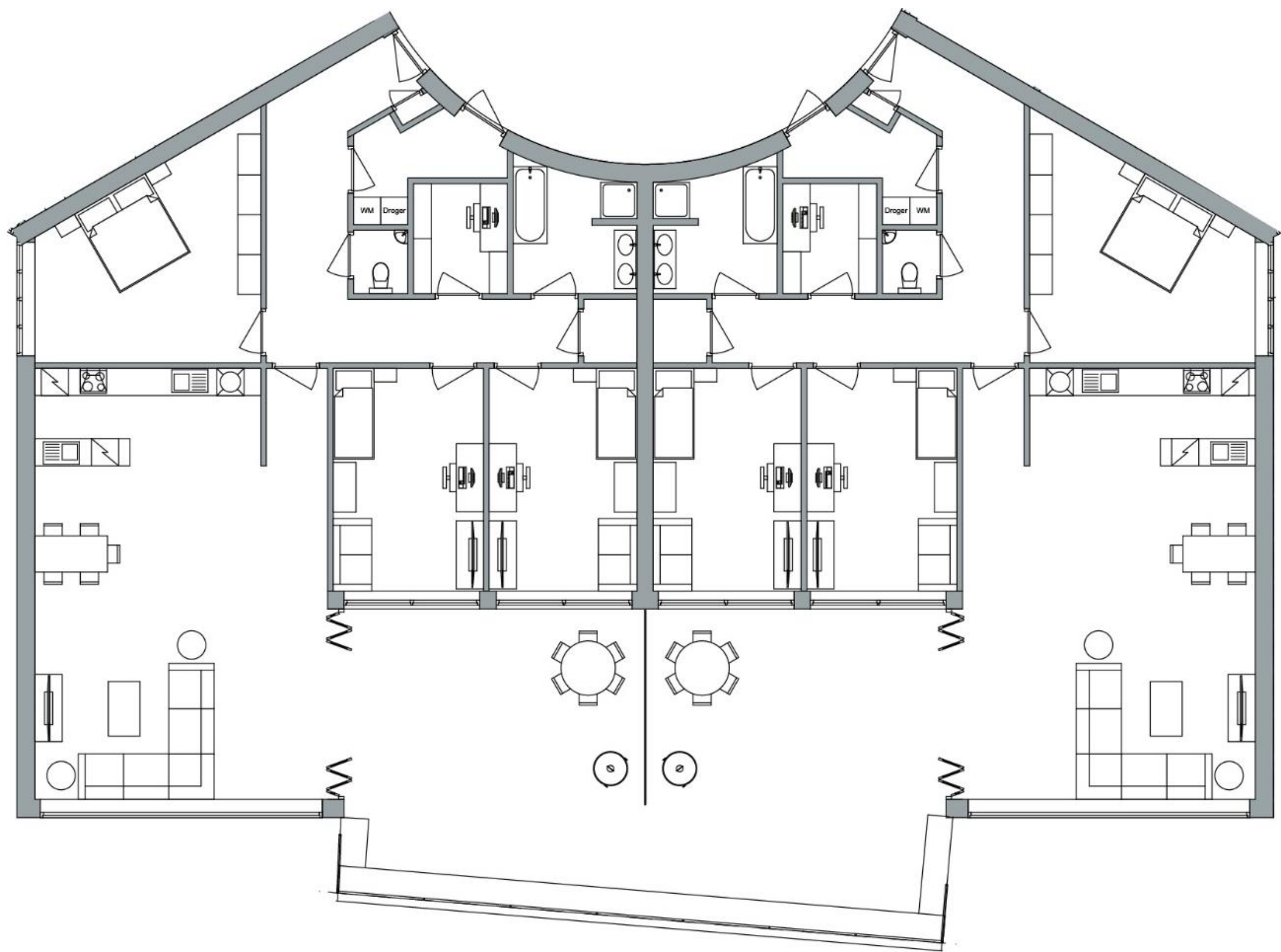
DOORSNEDE

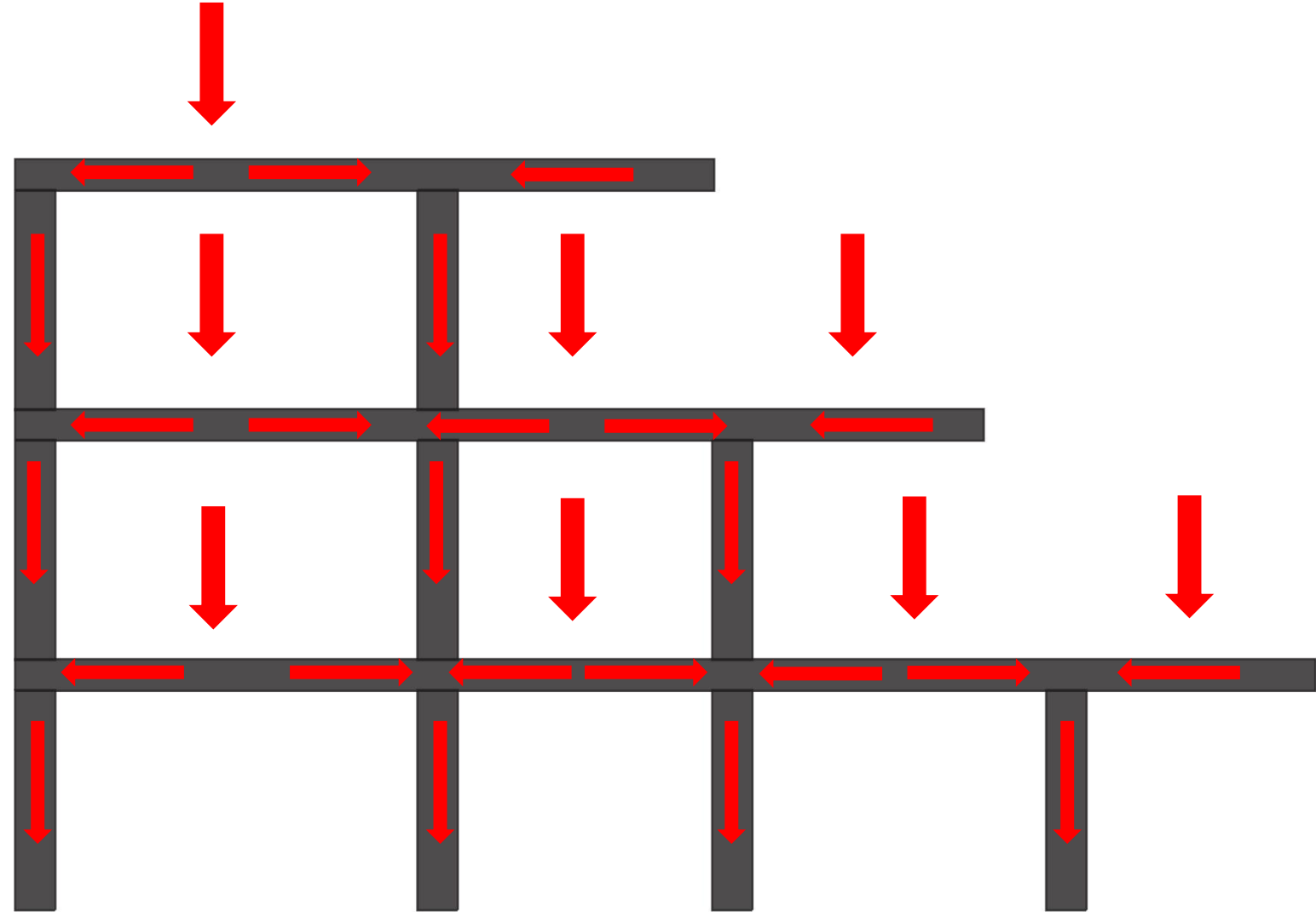
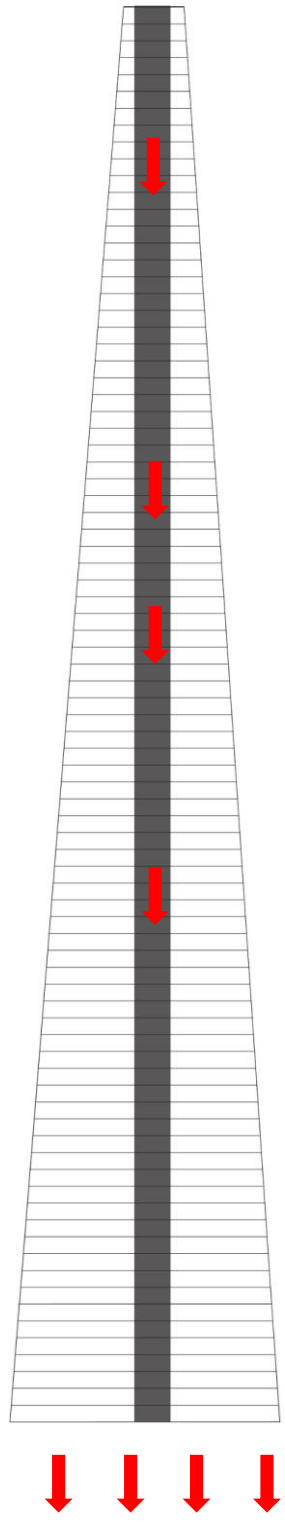




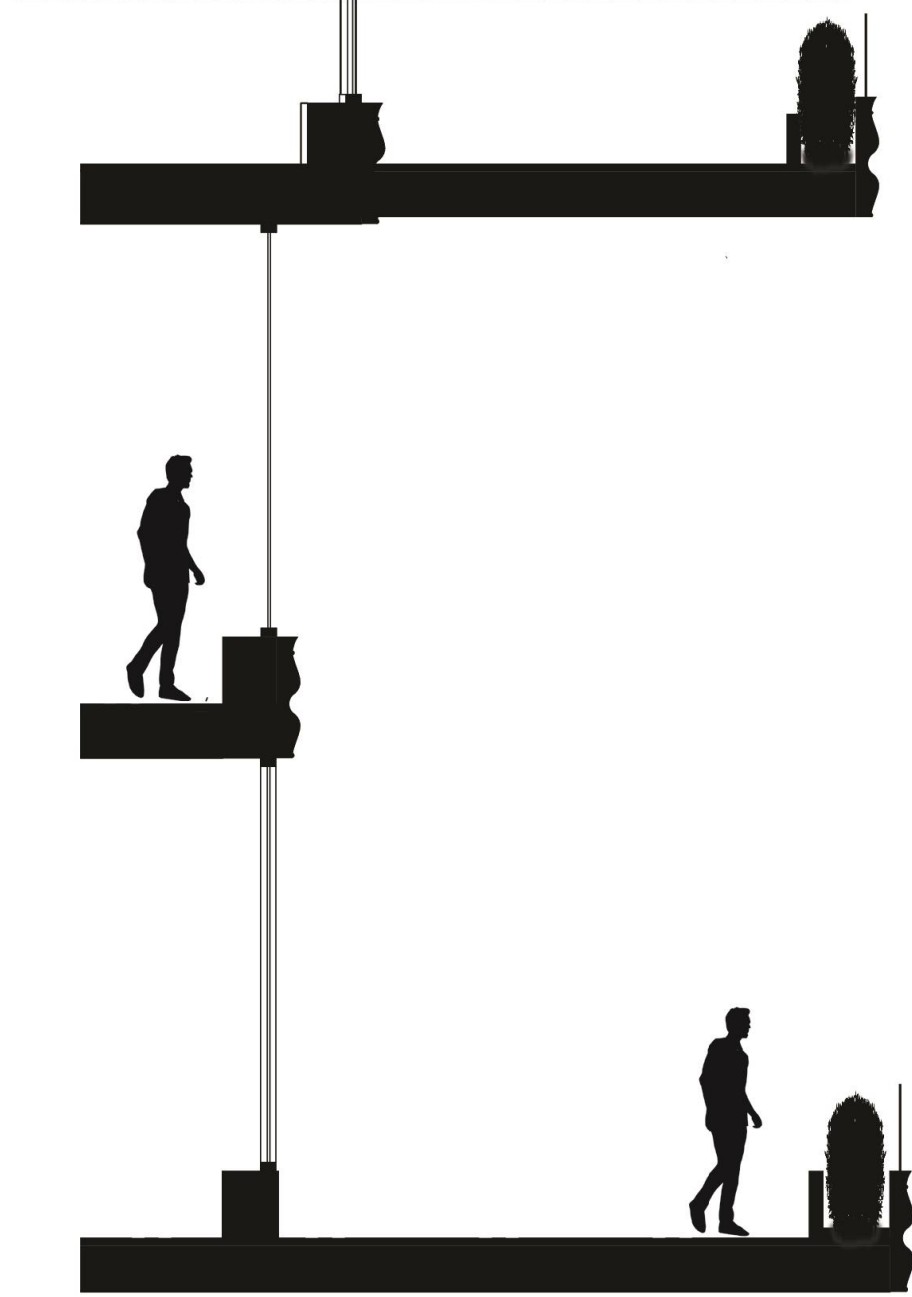
PLATTEGROND





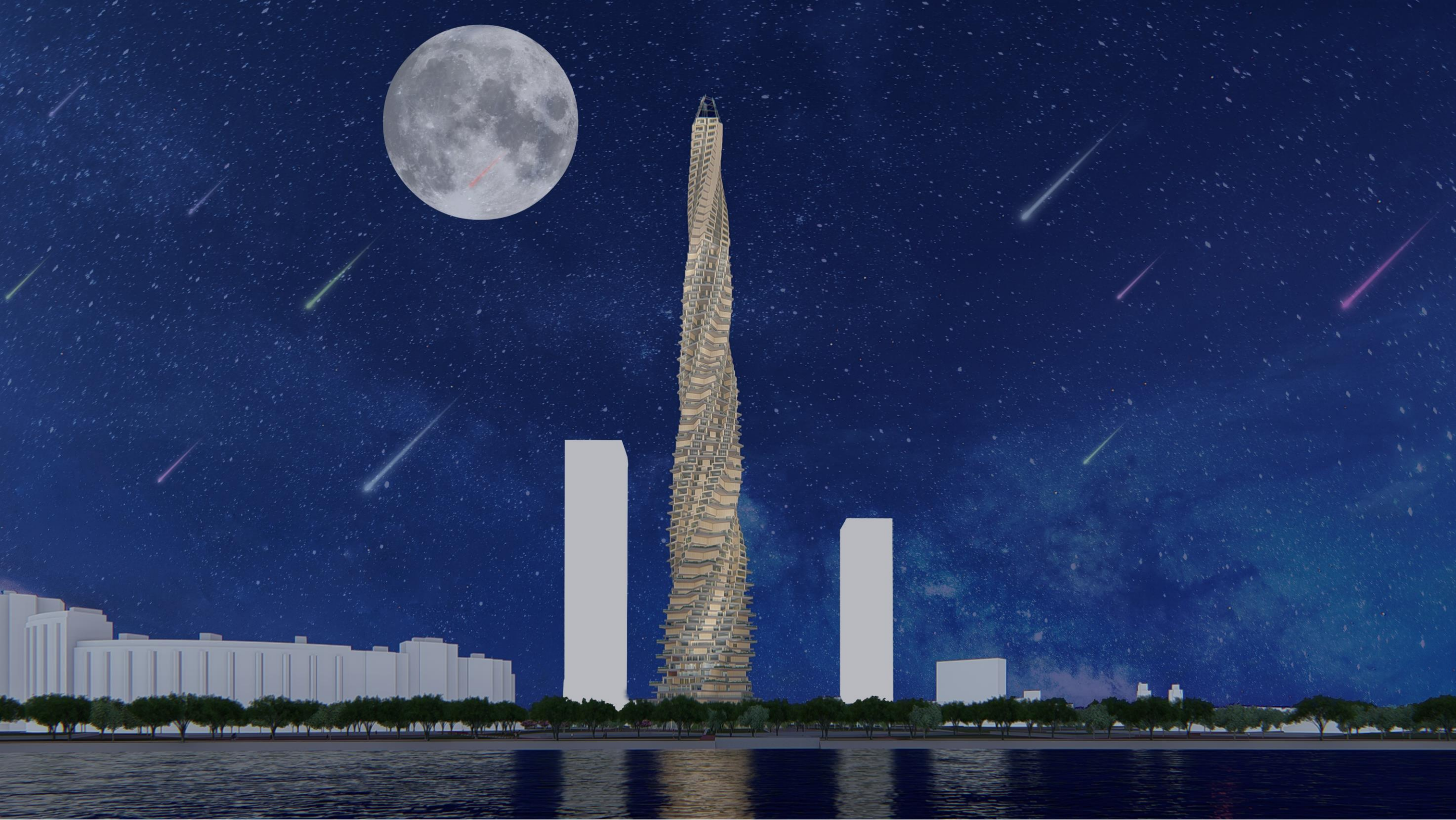


CONSTRUCTIEPRINCIPE





GEVELPRINCIPE



IMPRESSIE

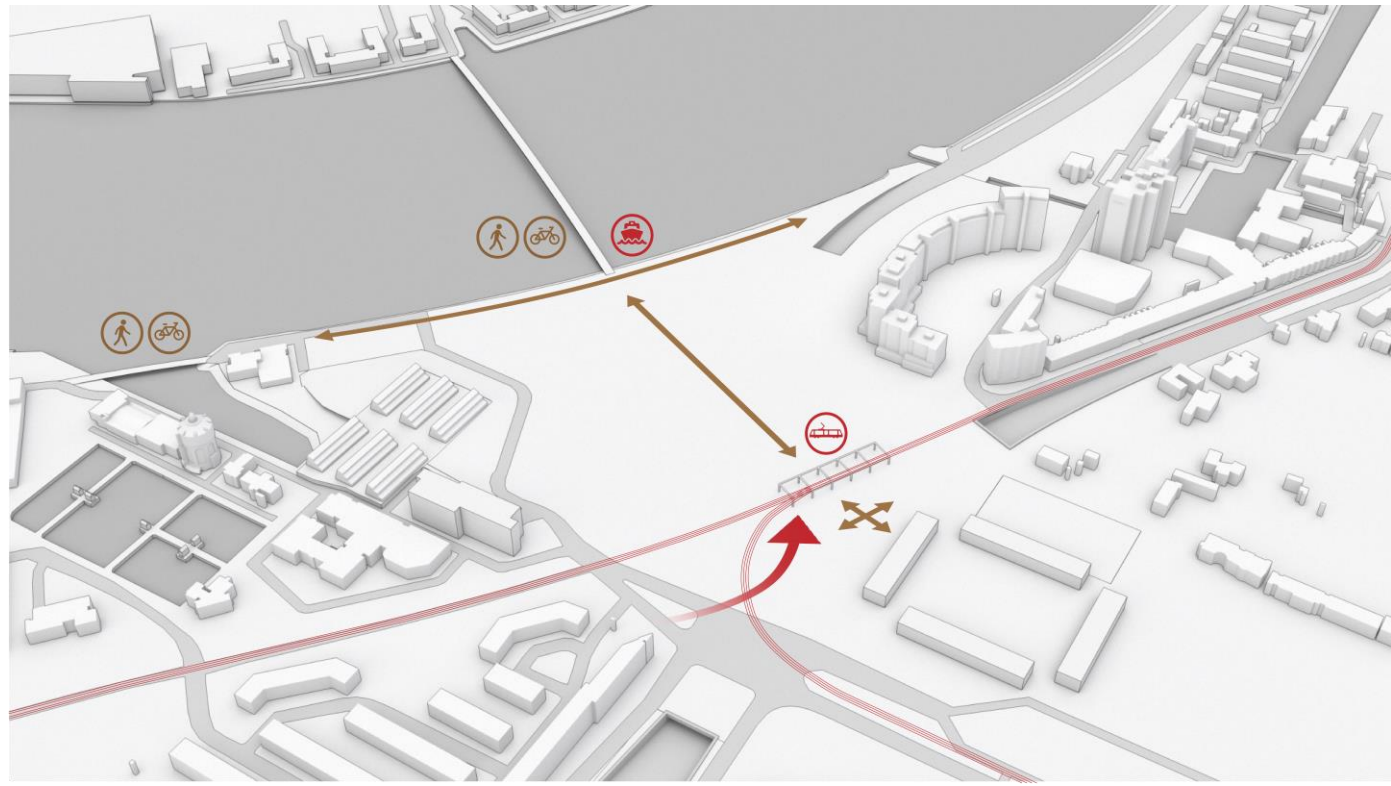
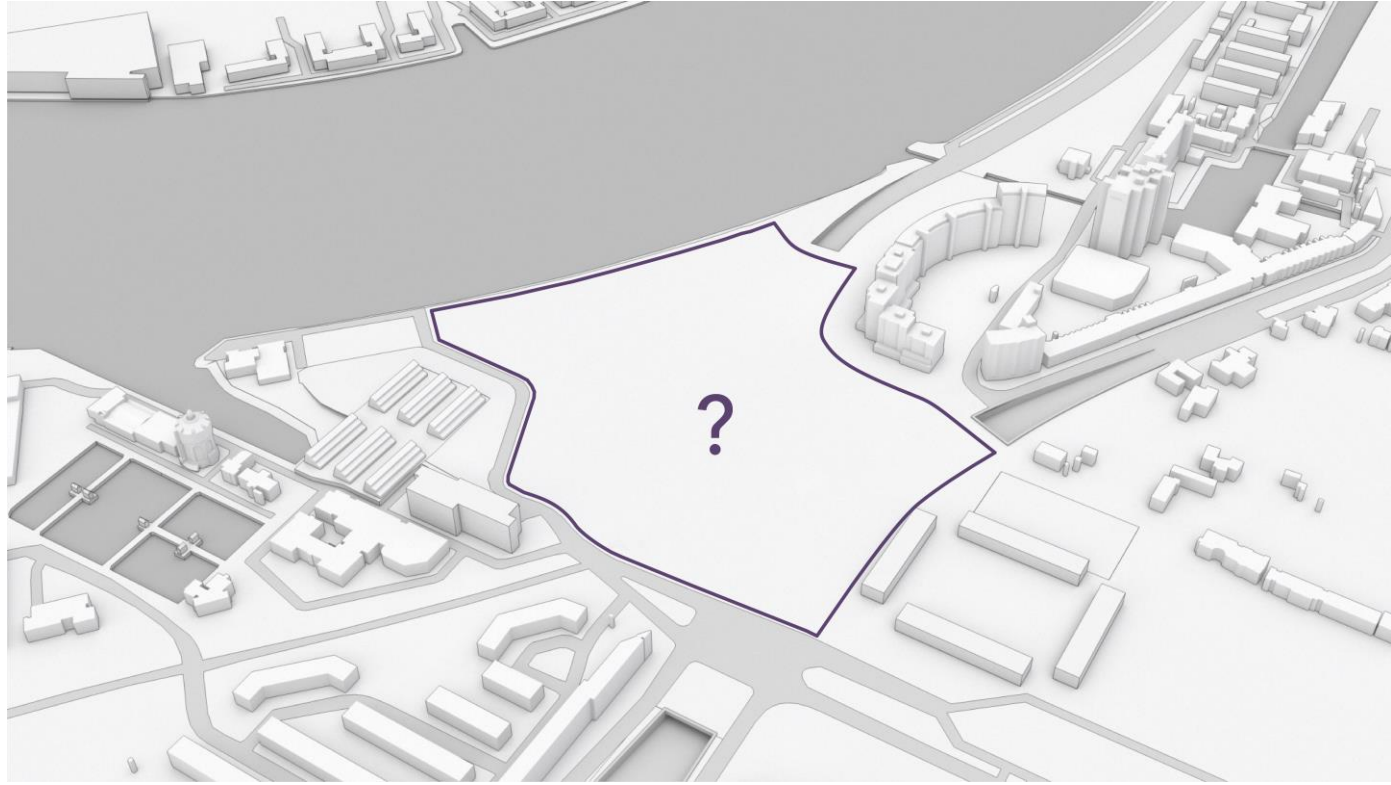
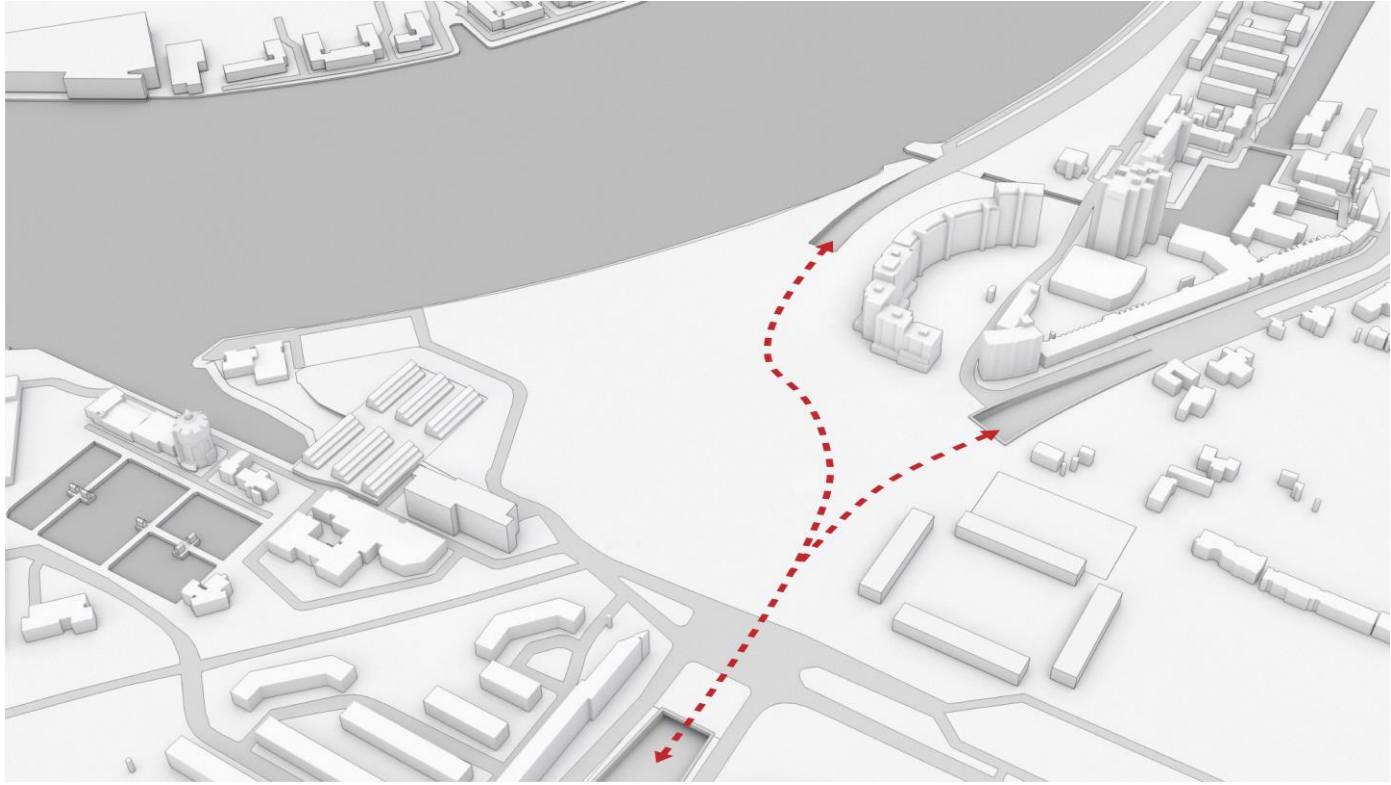


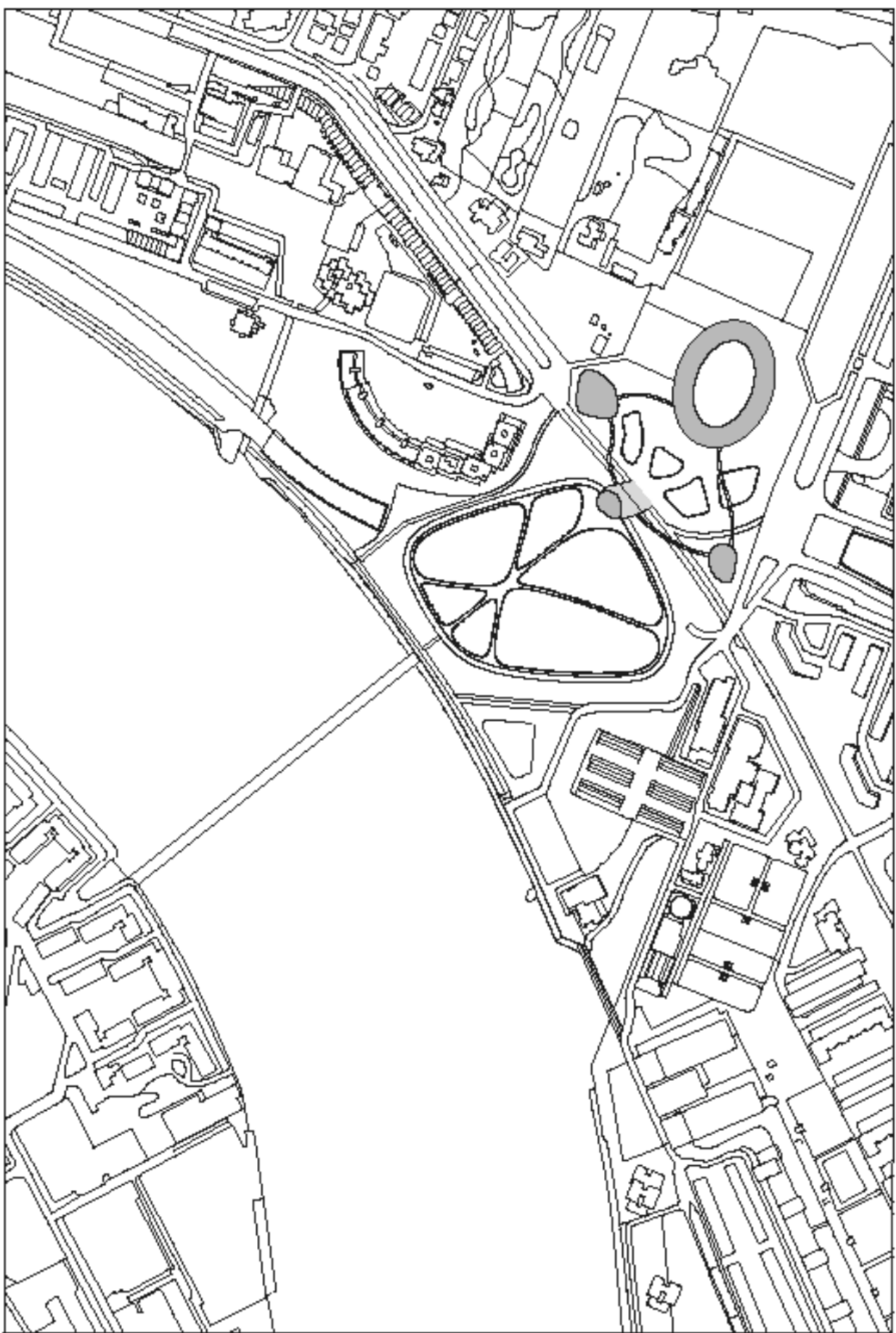
IMPRESSIE



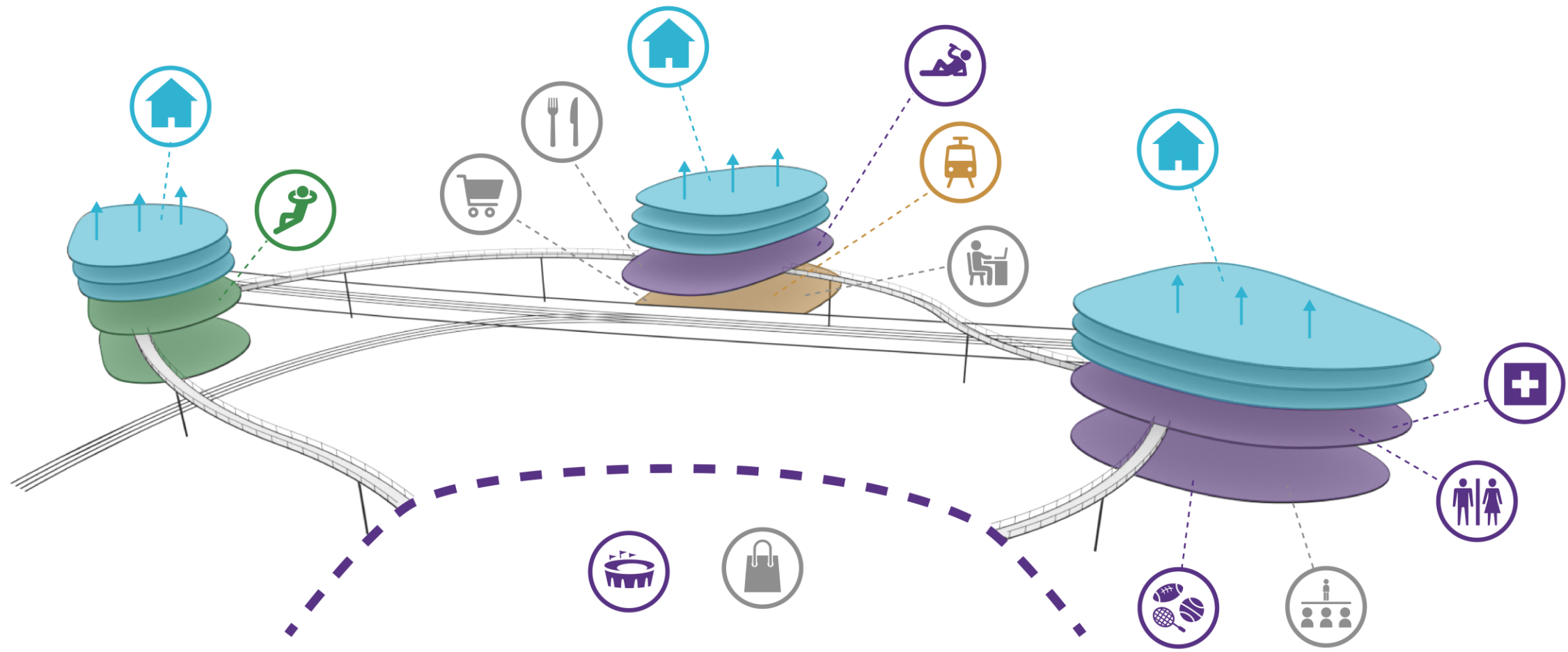
W.PRESSI

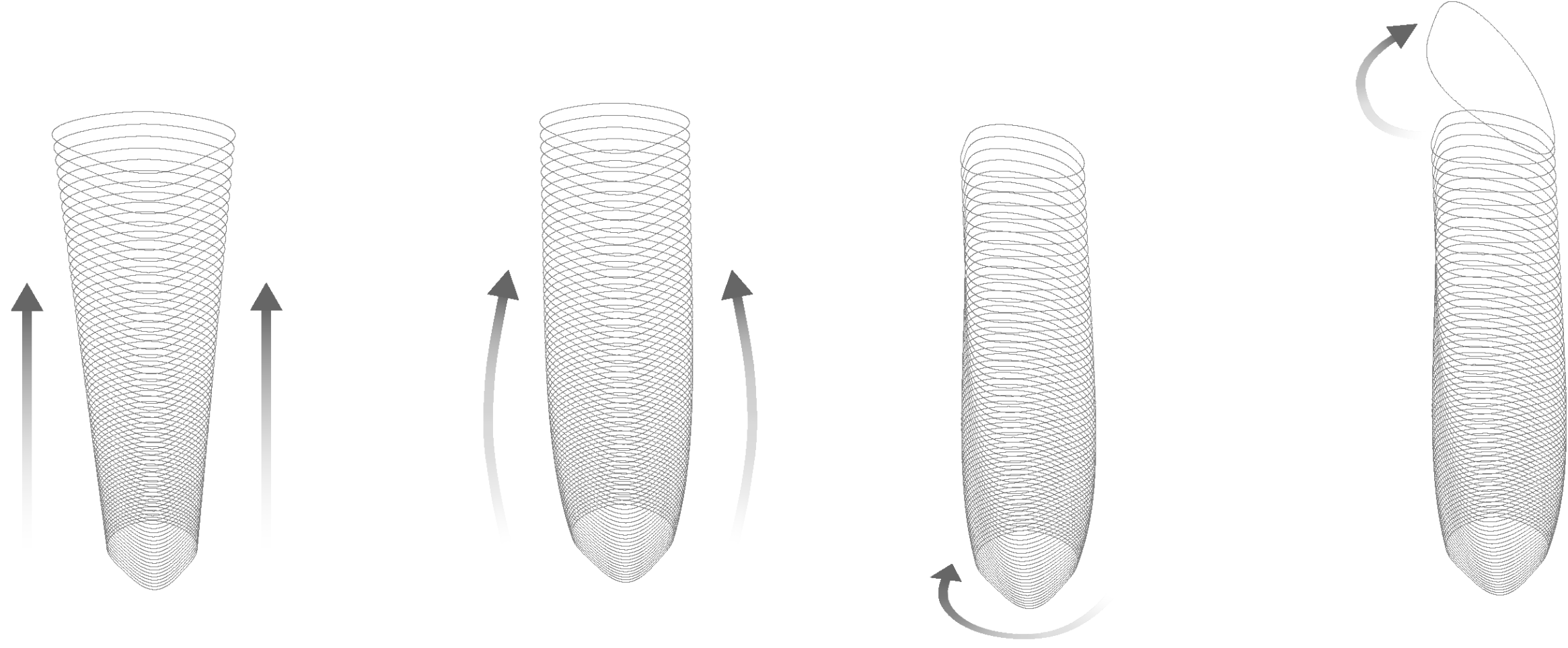
SKYPOORT

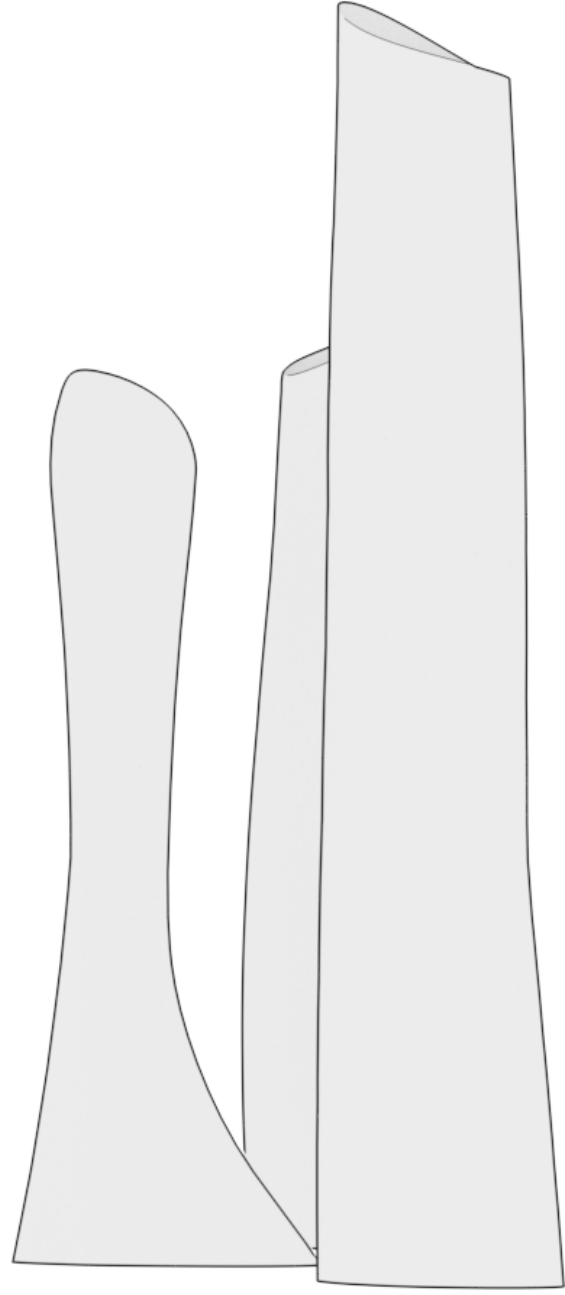


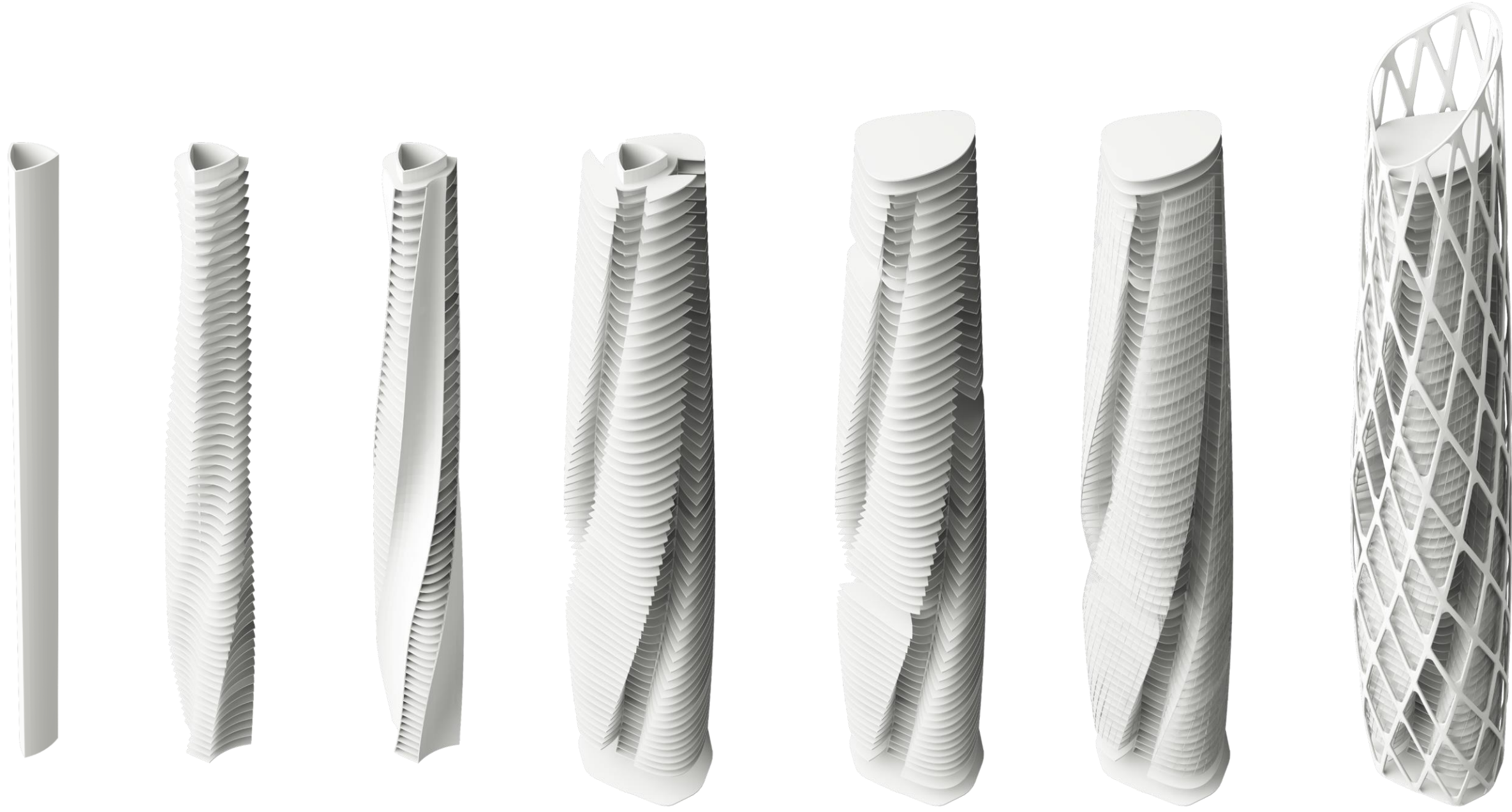


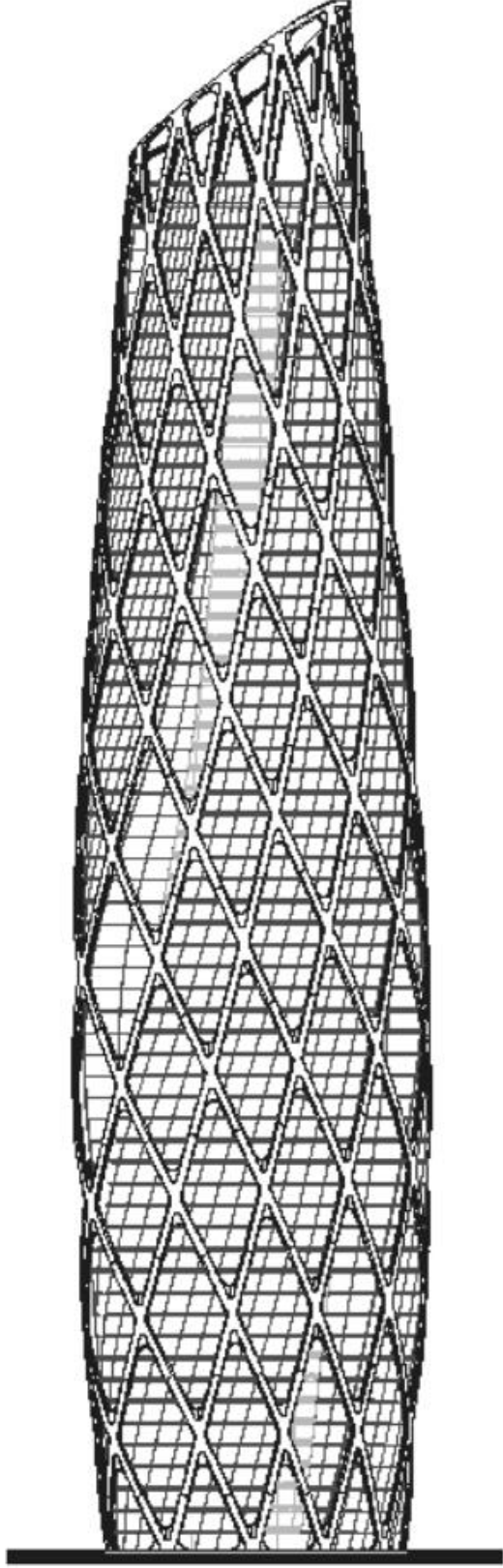
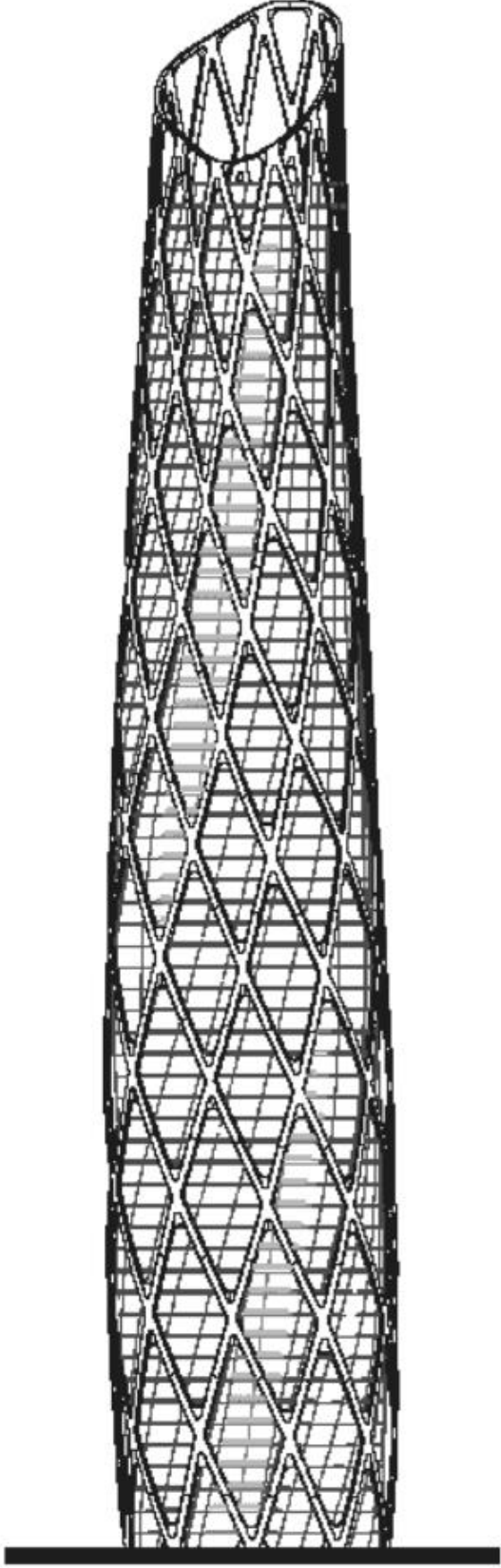


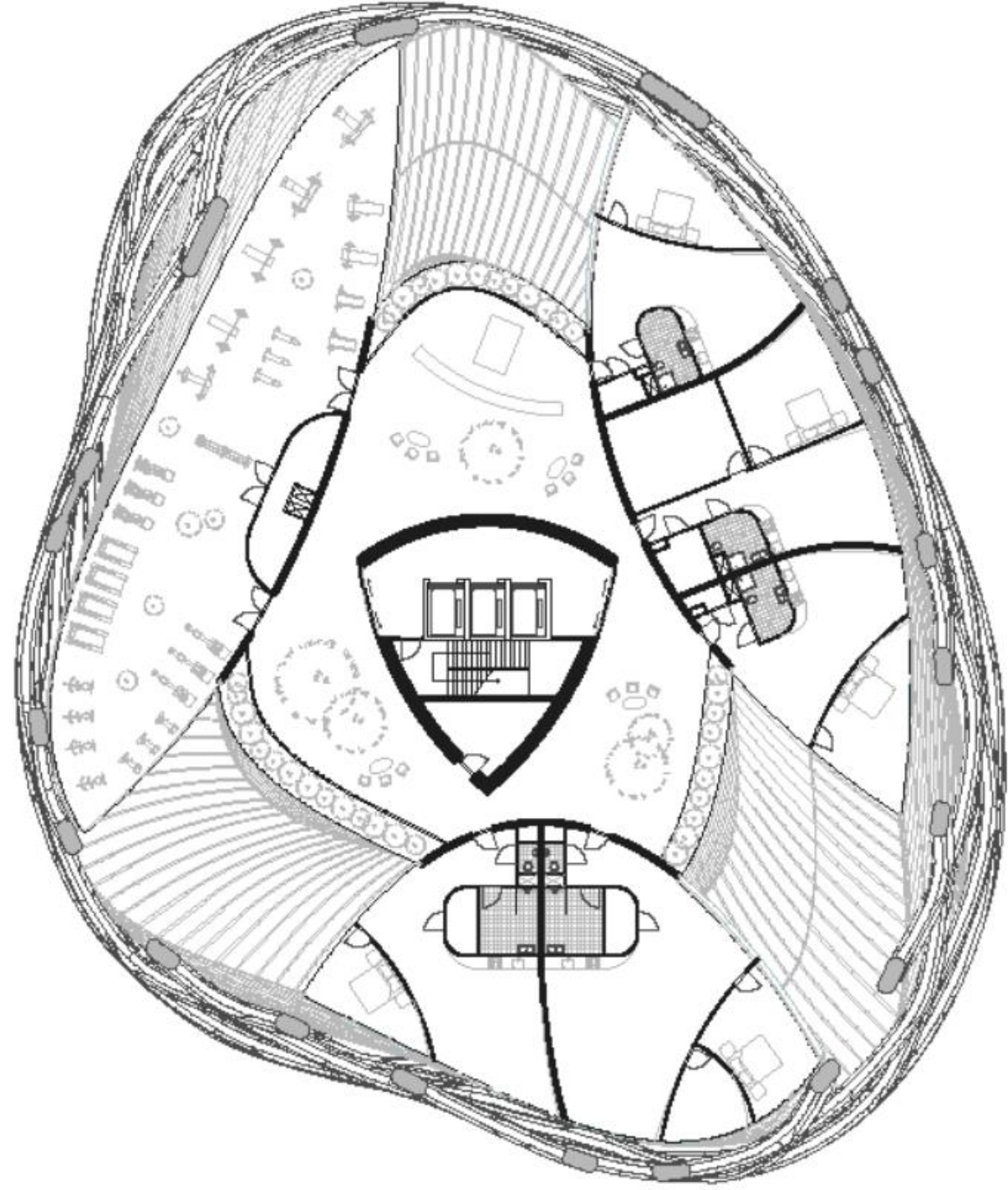
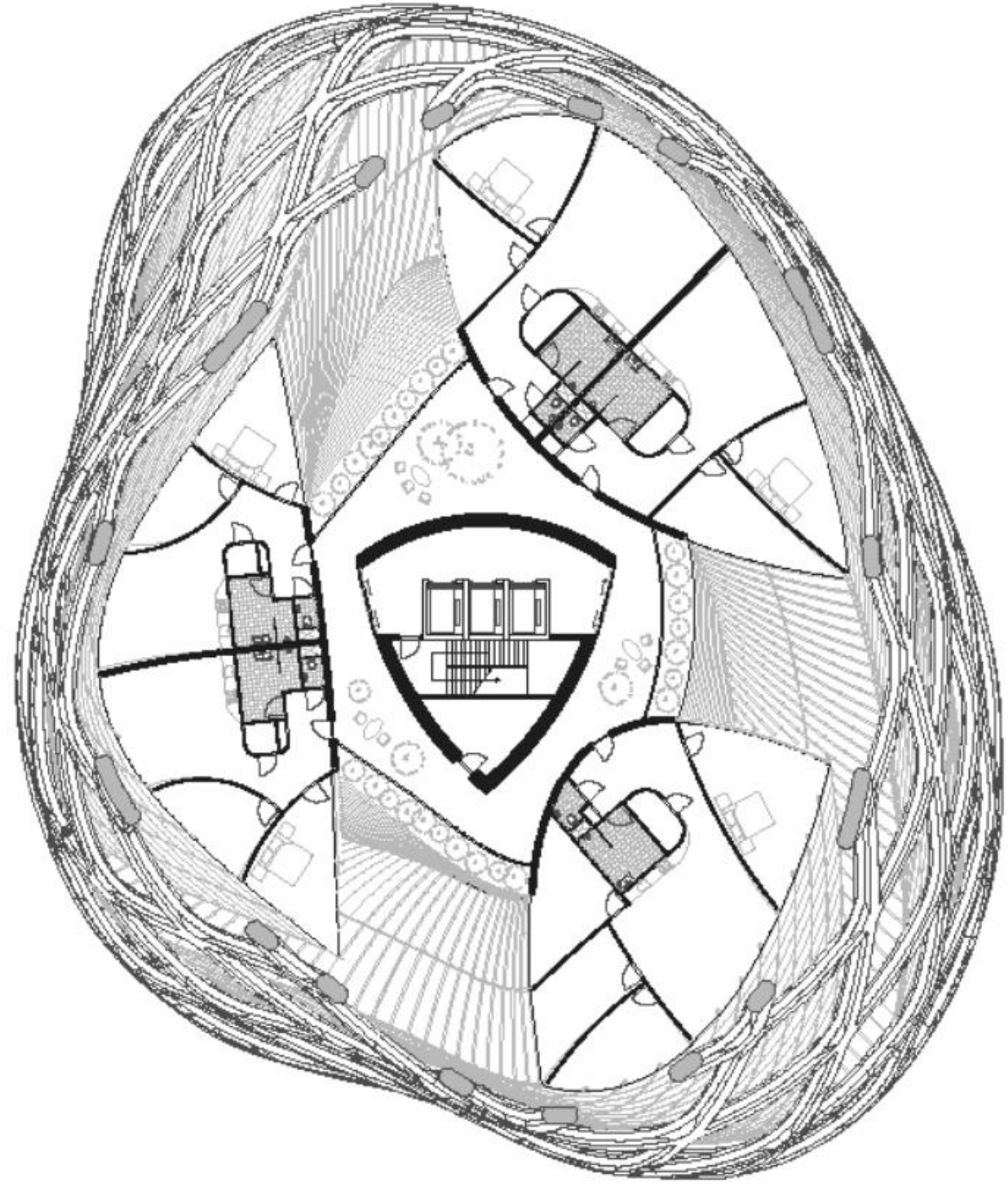


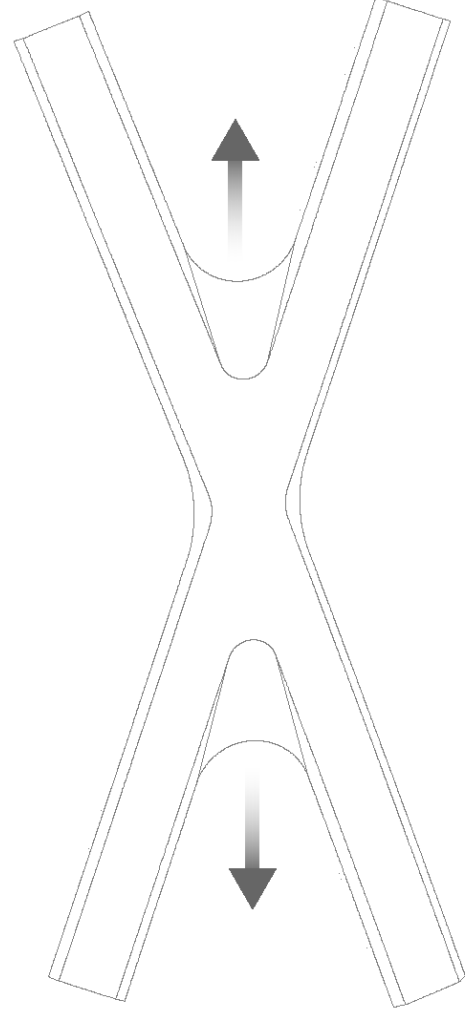
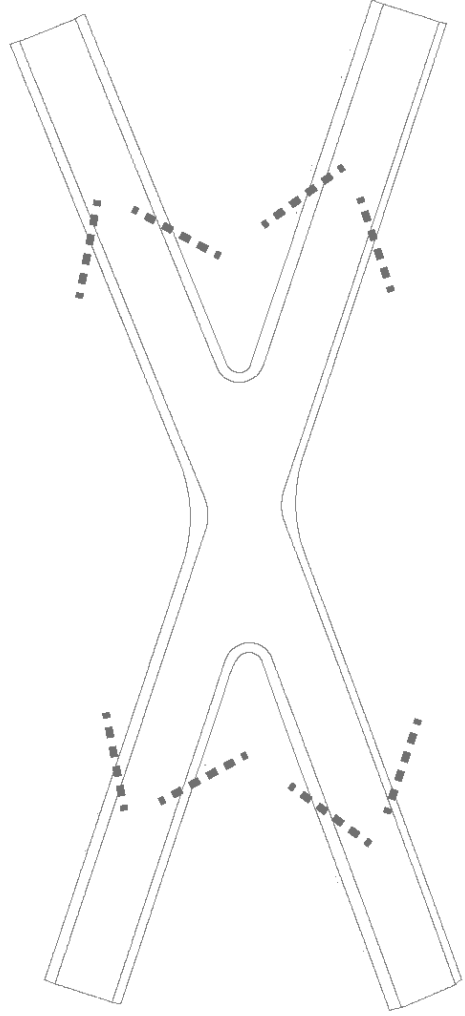
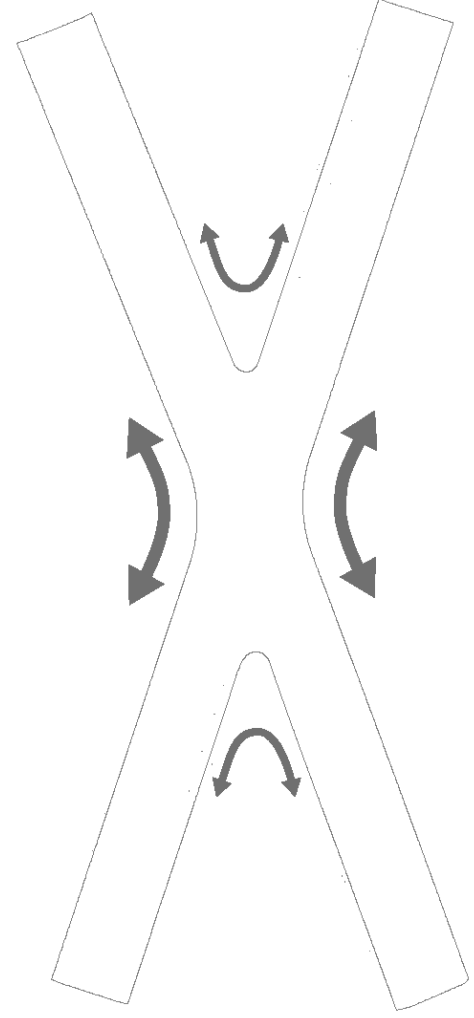
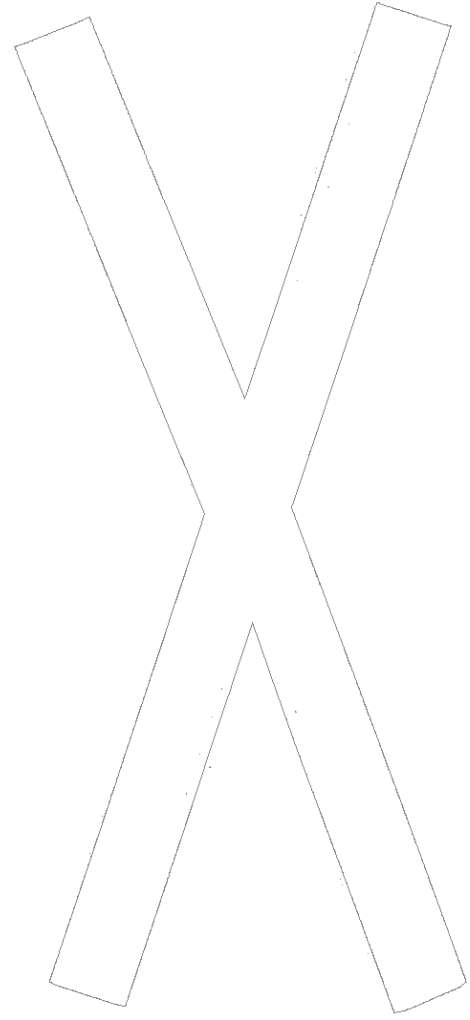




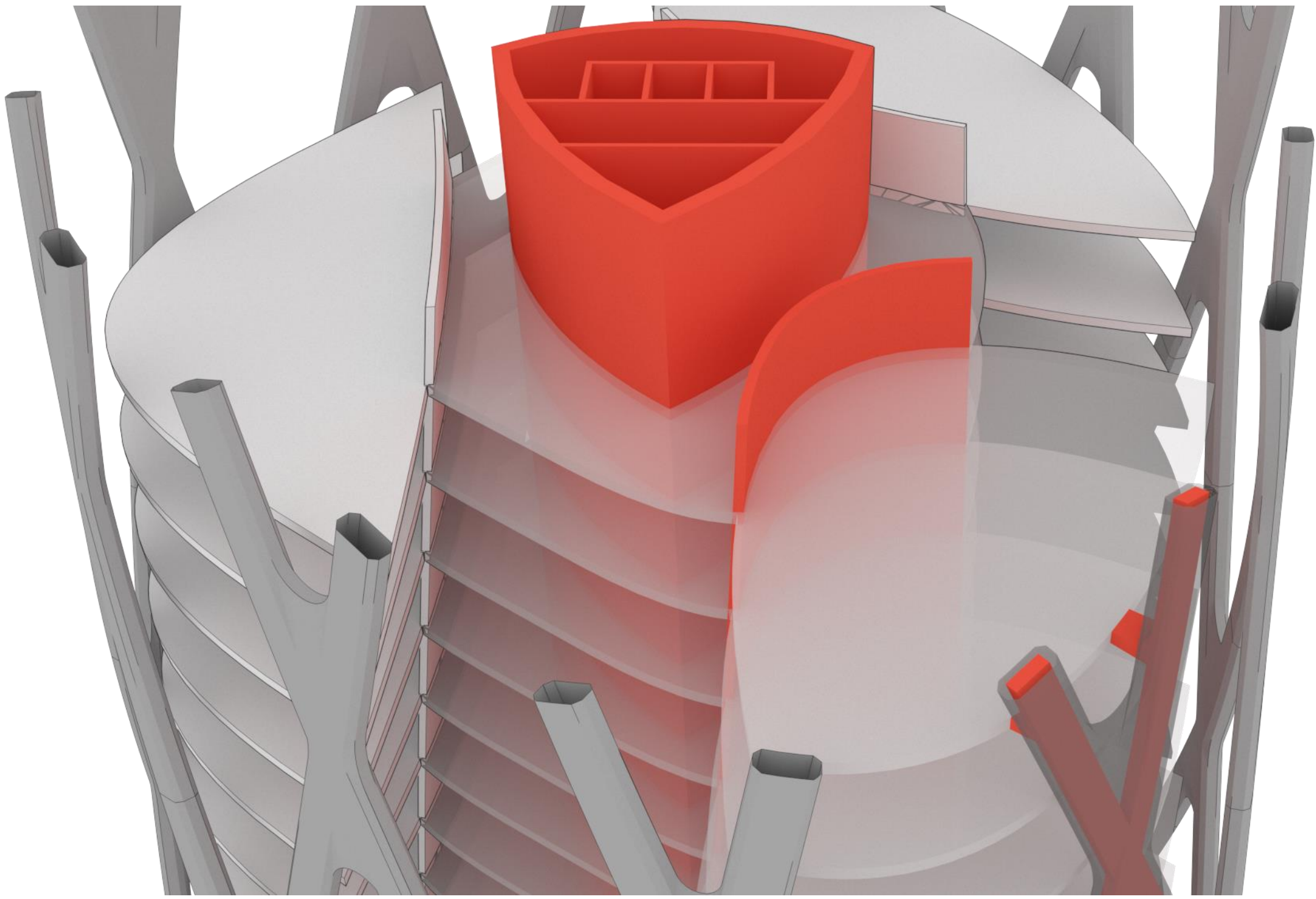








STRUCTUUR EN SCHIL

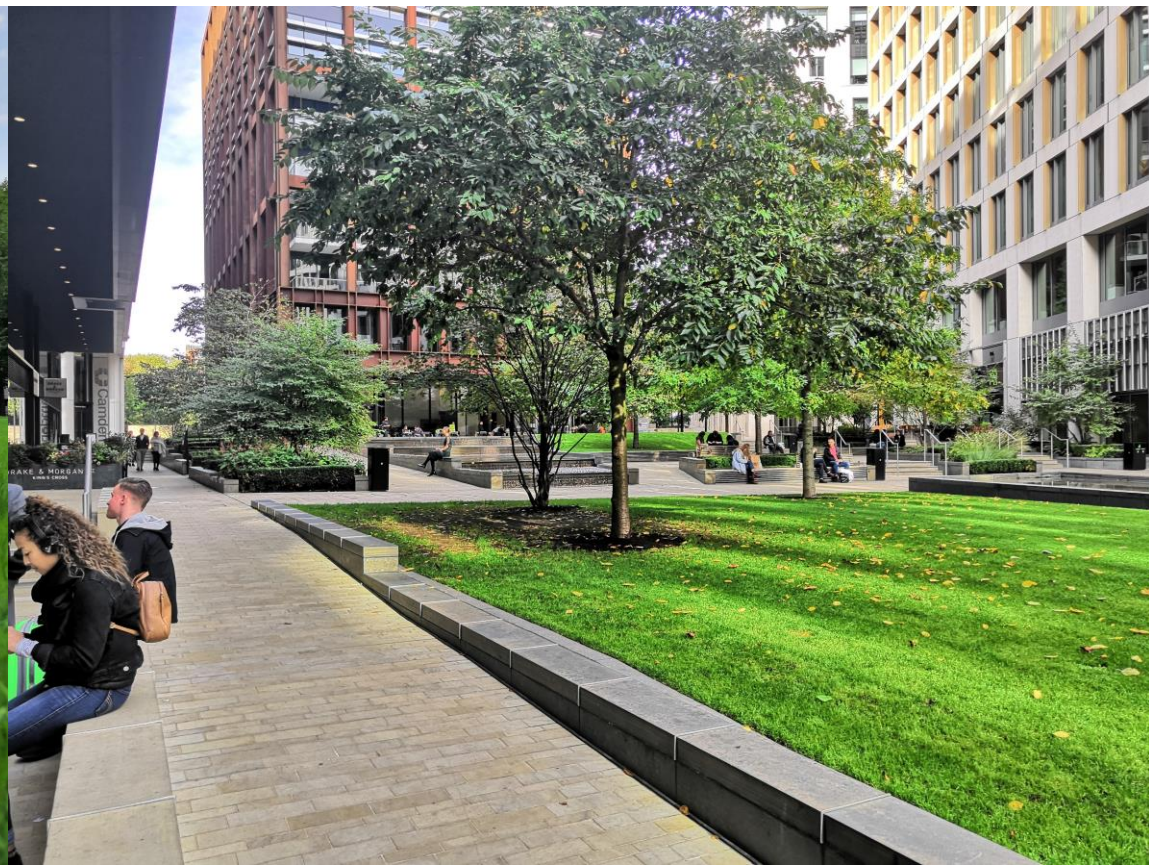


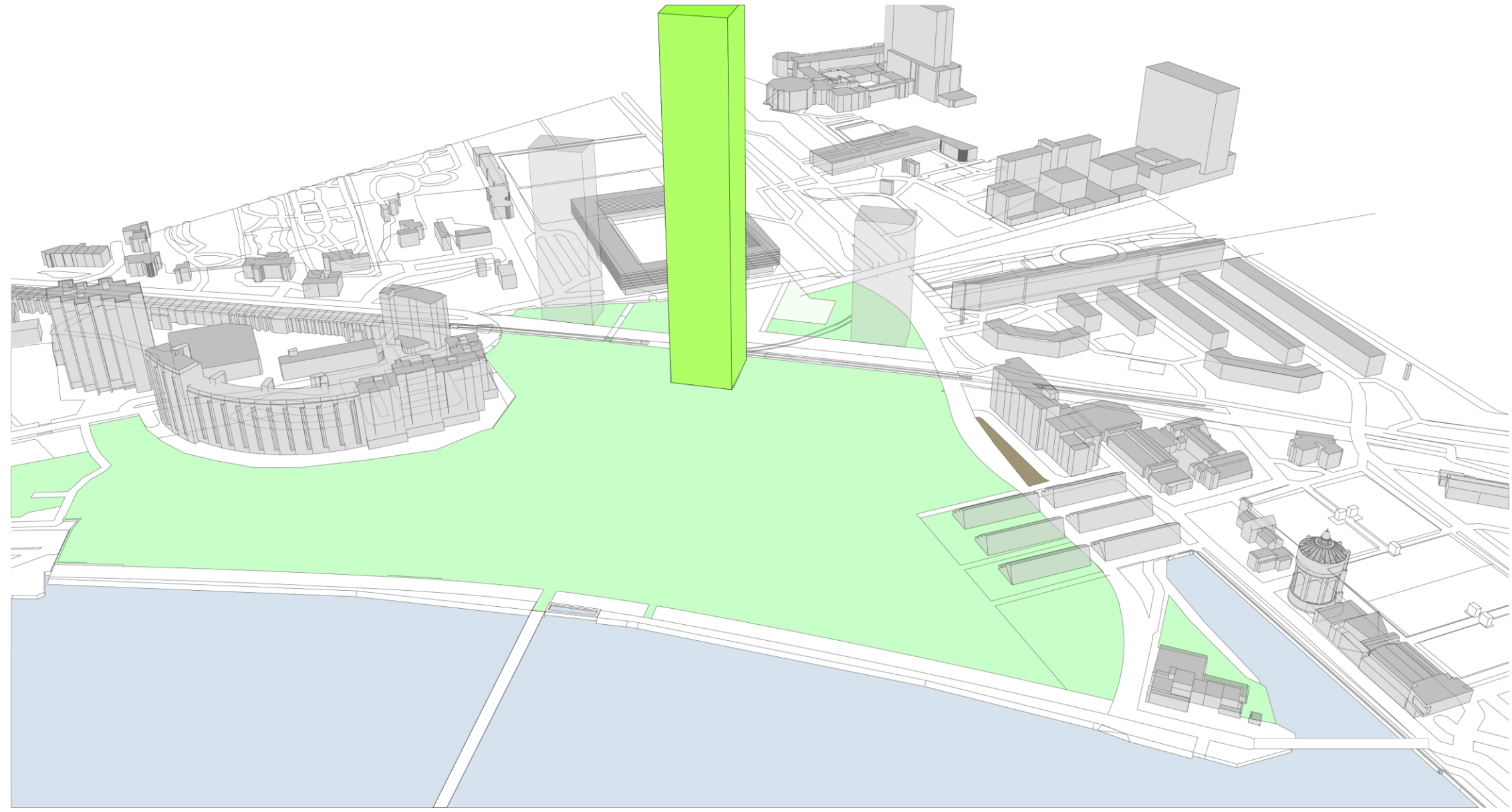
CONSTRUCTIEPRINCIPE



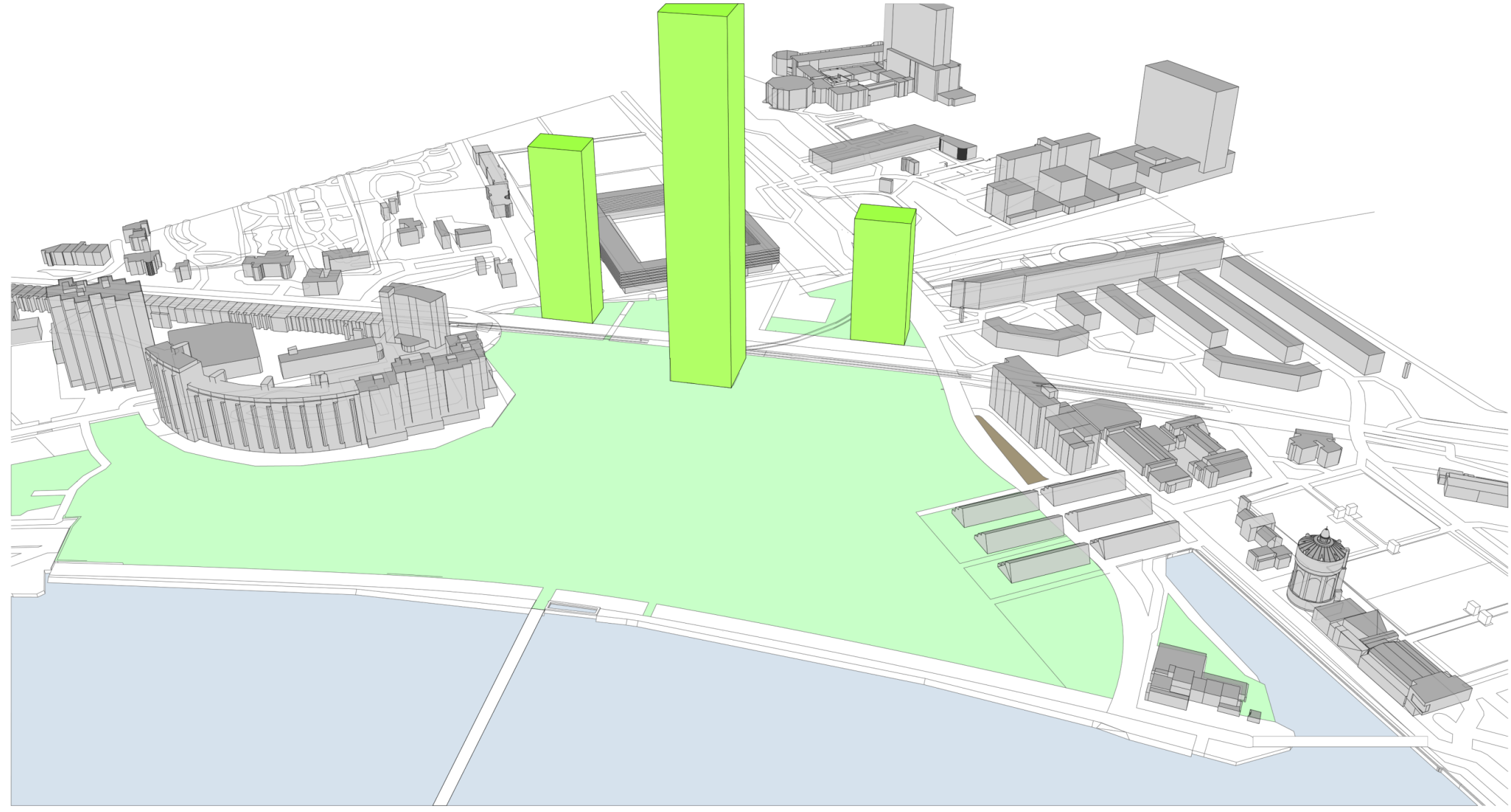


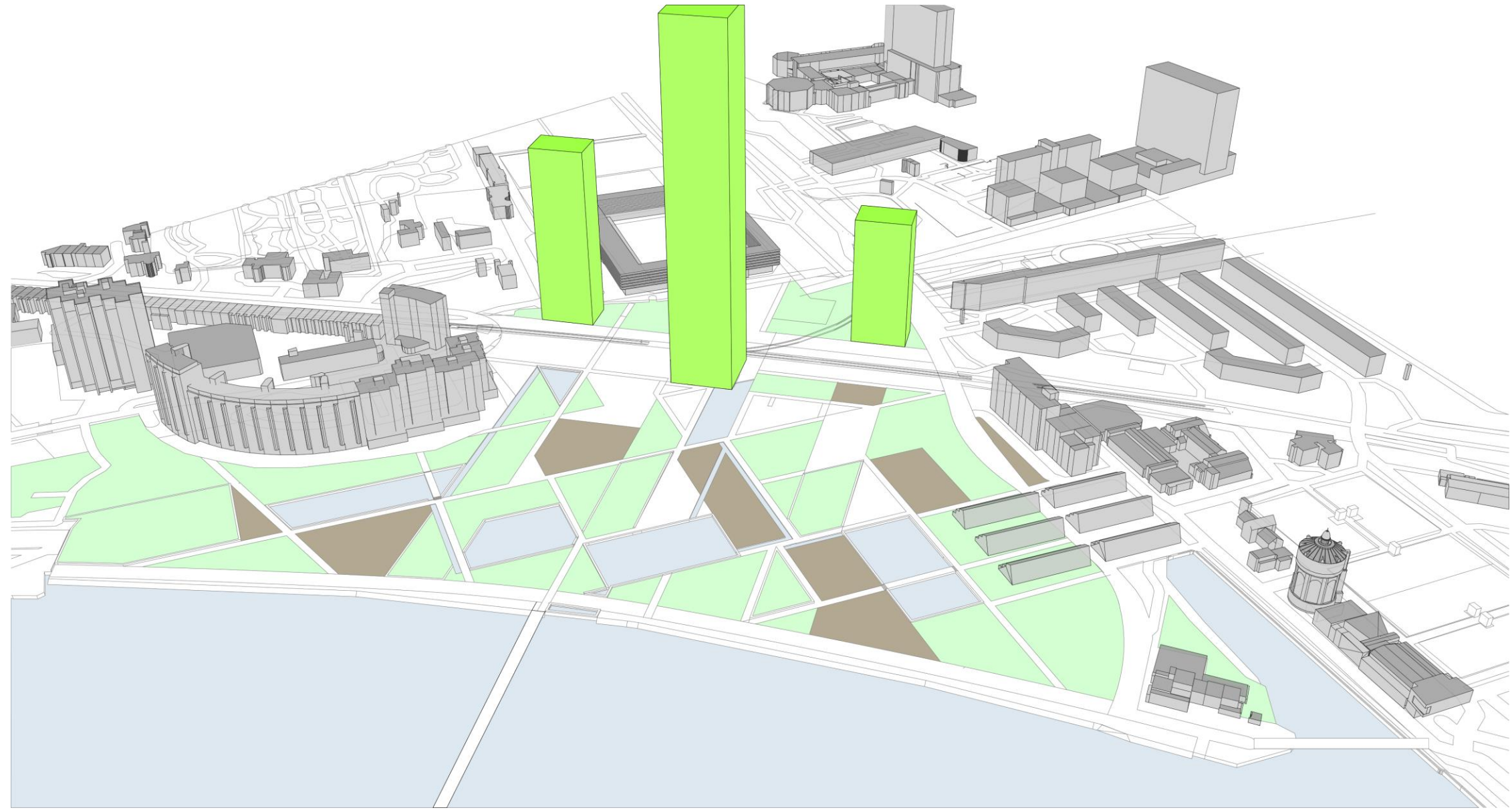
HOOGBOUW IN HOUT

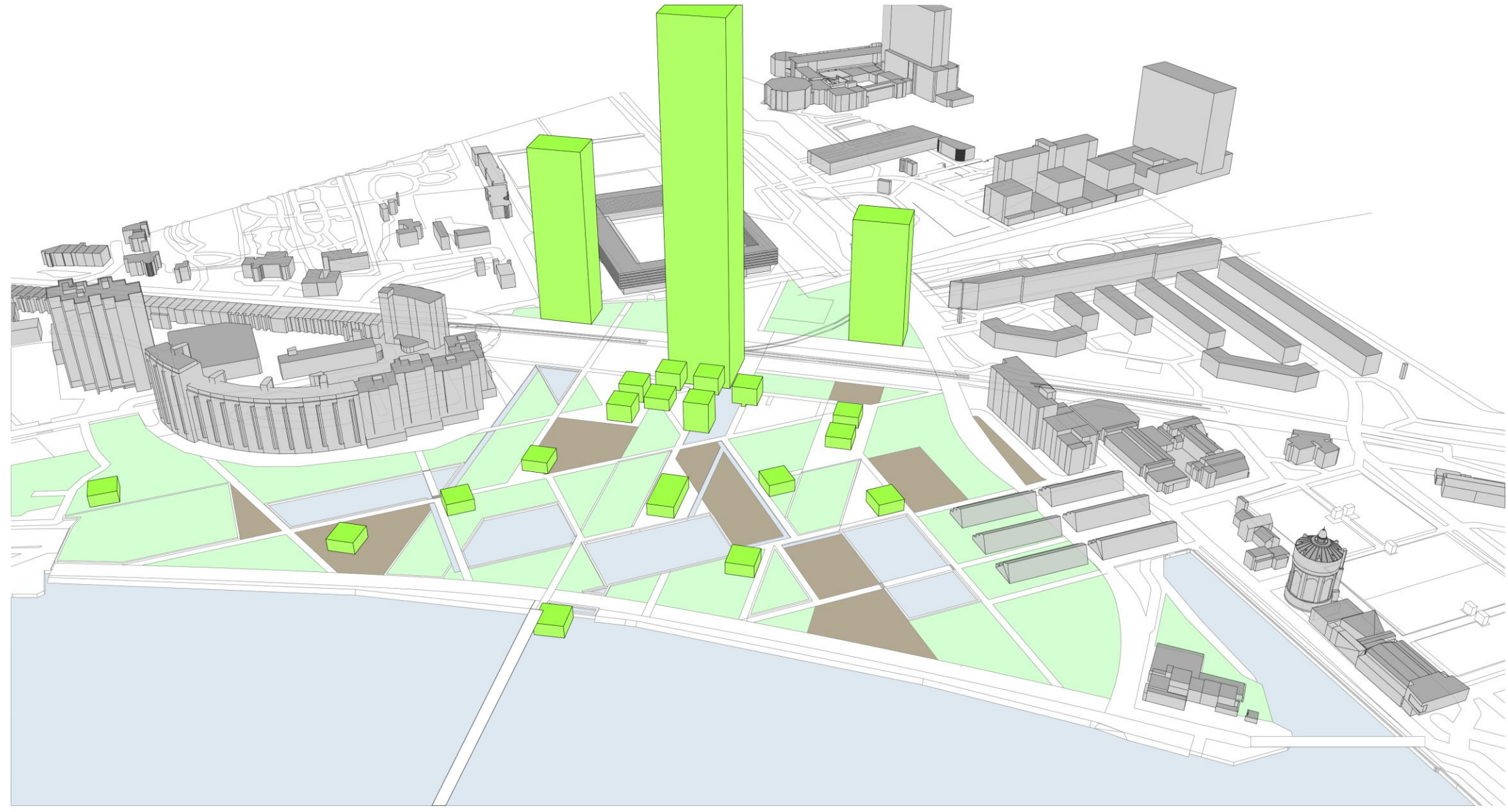




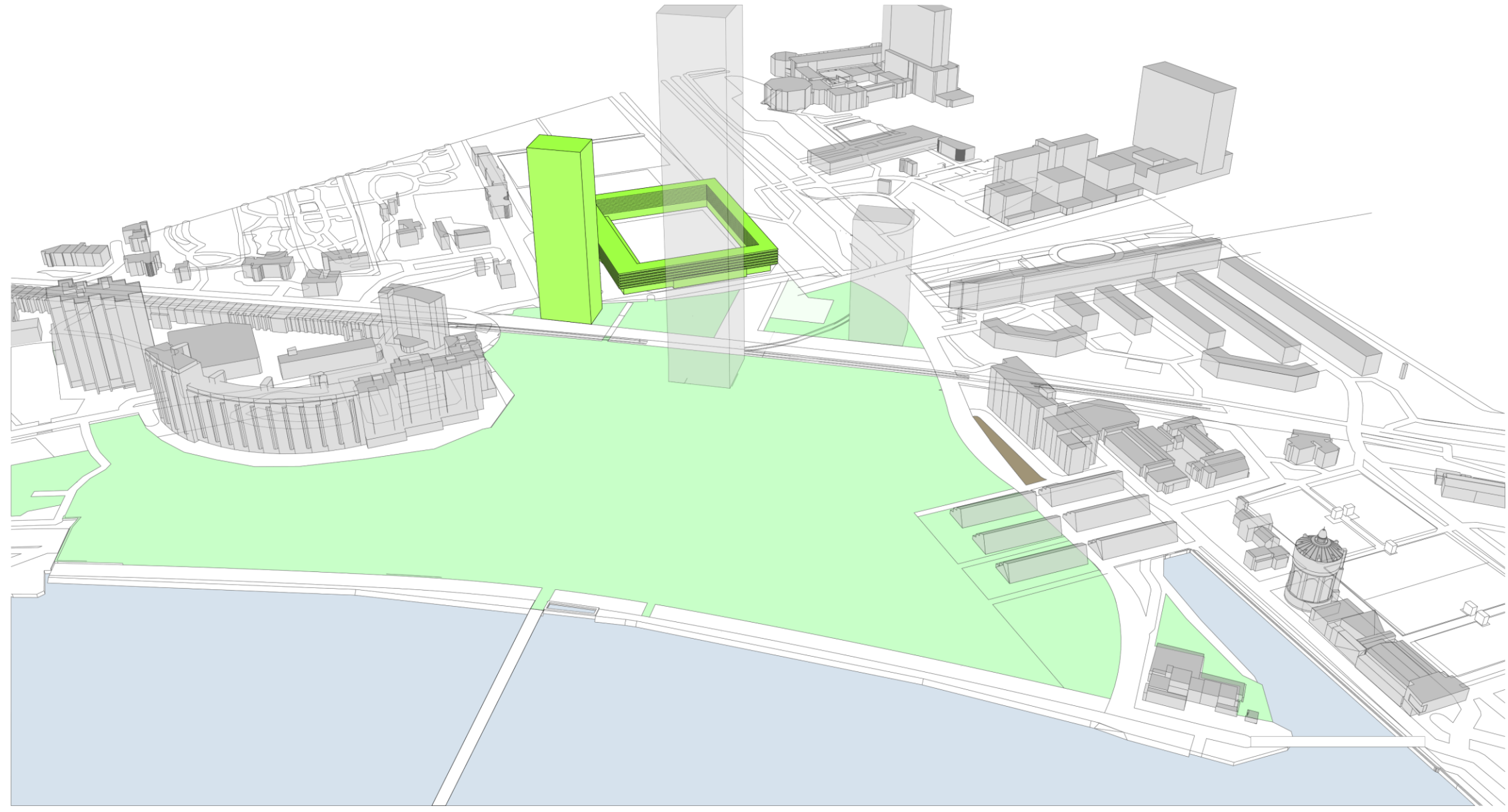
HOOFDTOREN



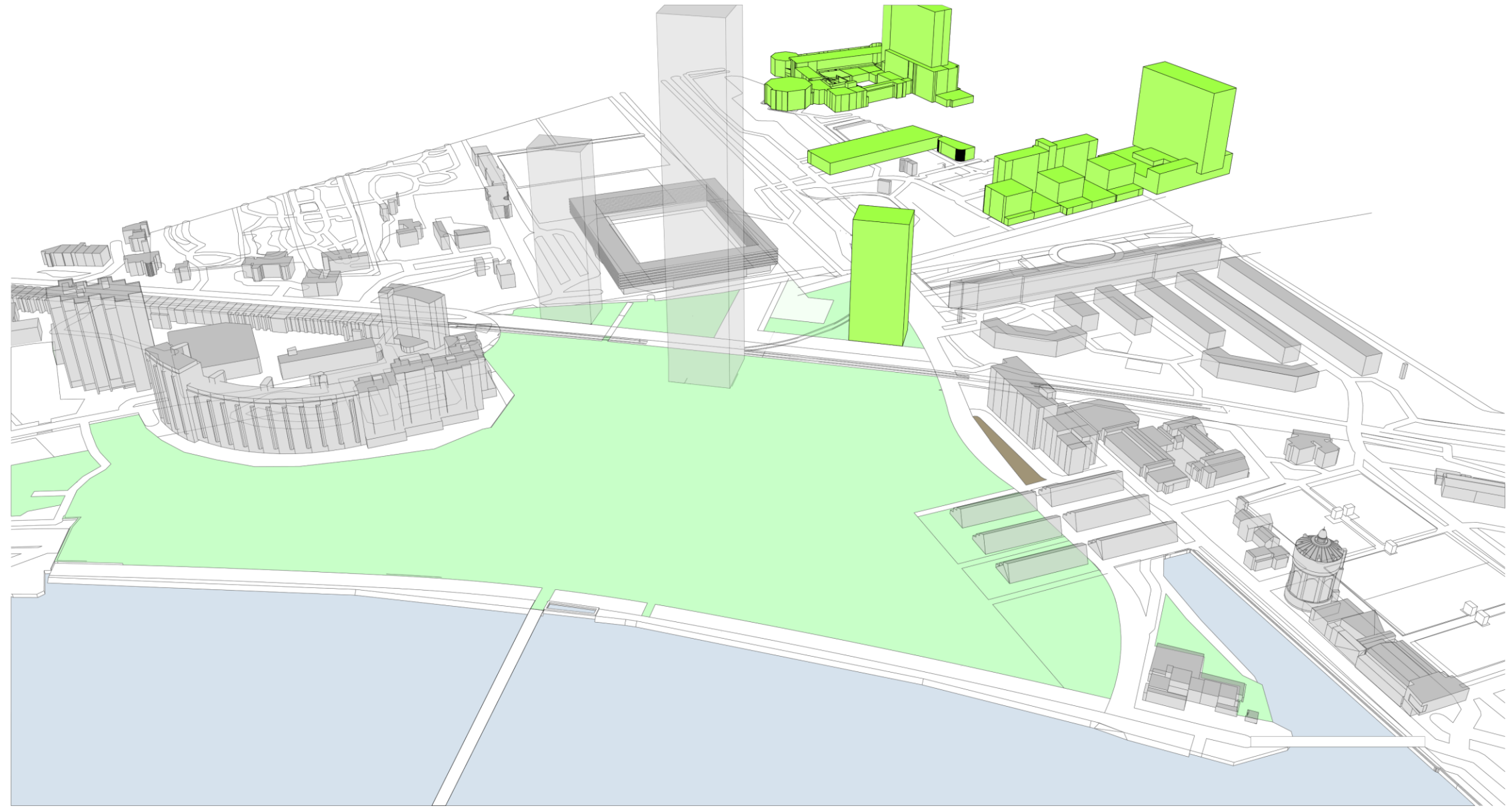




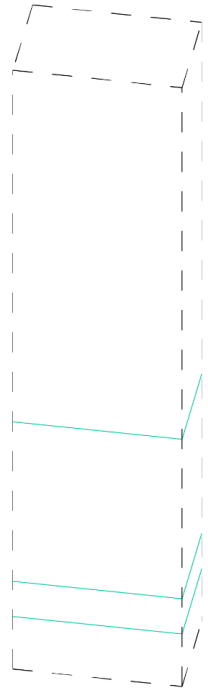
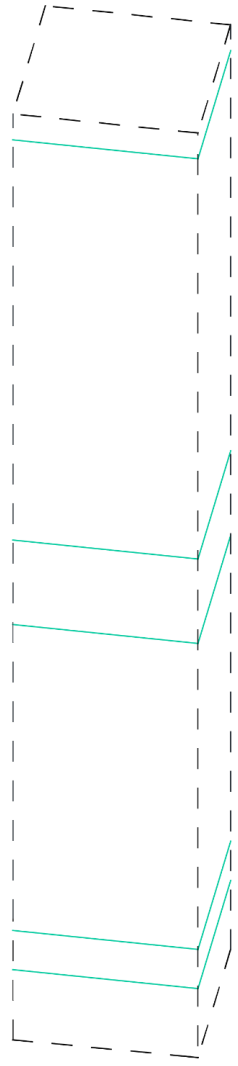
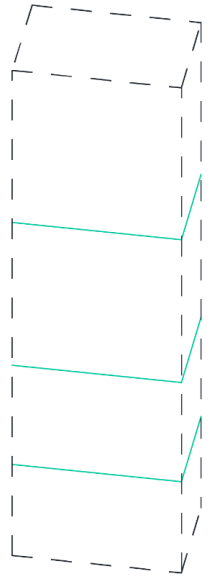
TOEVOEGING VAN PAVILJOENS

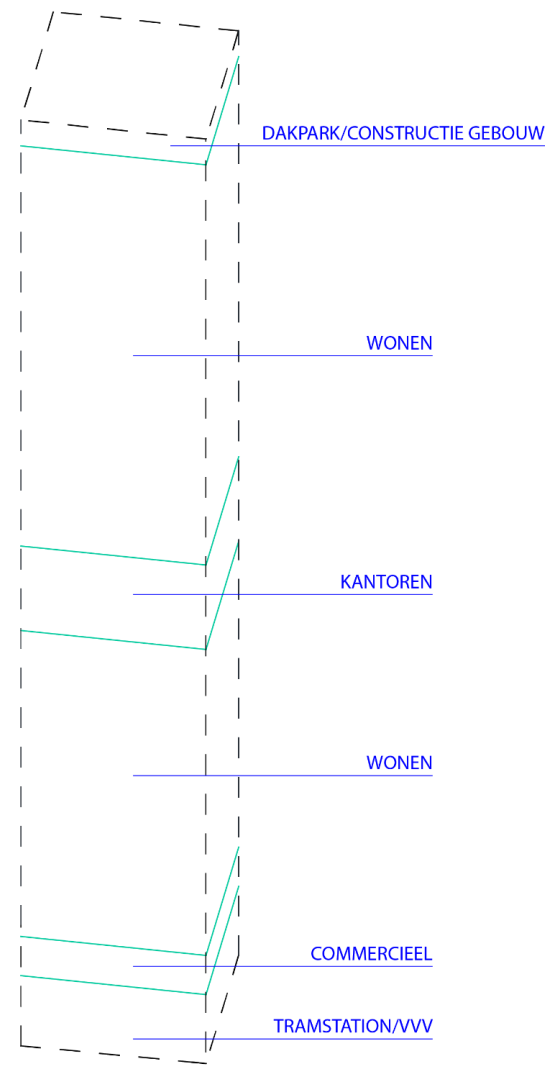


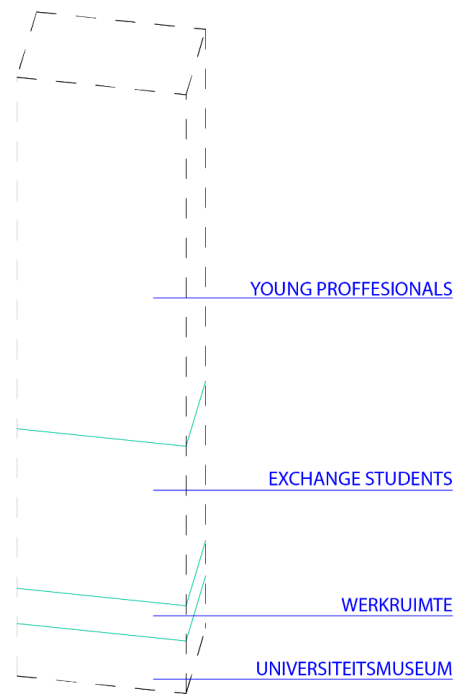
VERBINDING MET EXSELSIOR

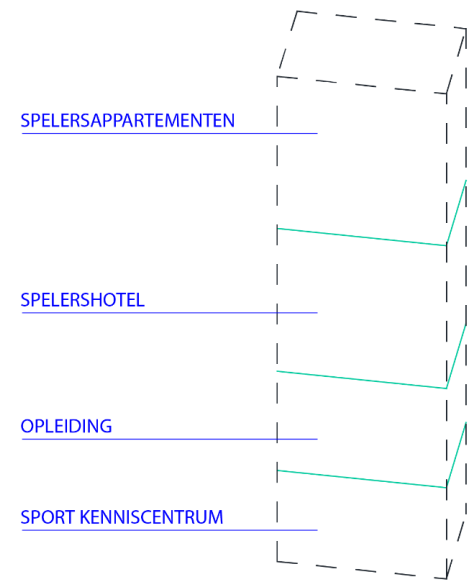


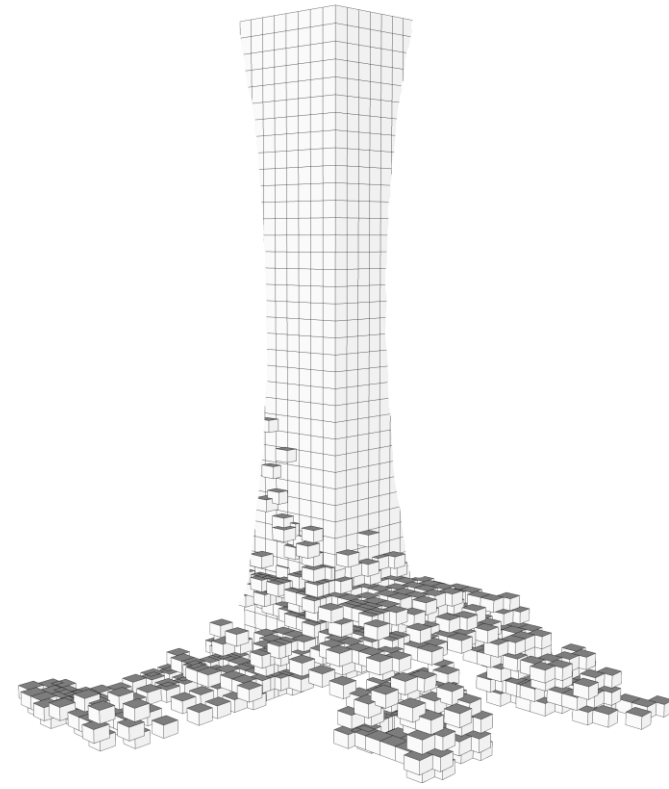
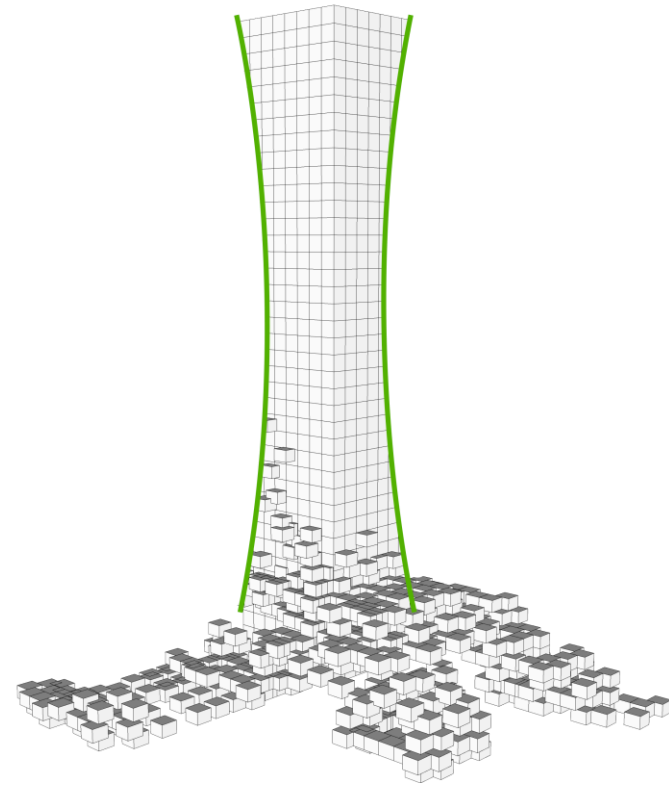
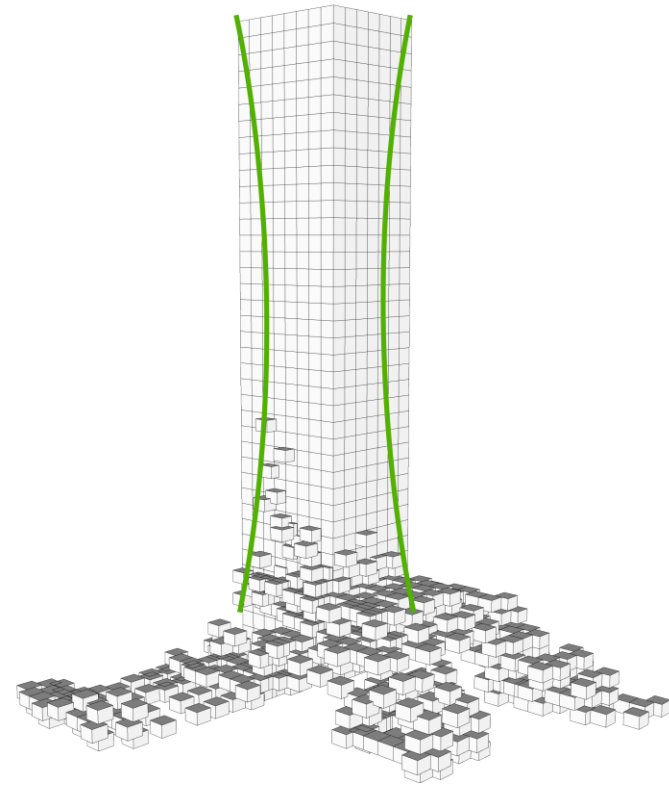
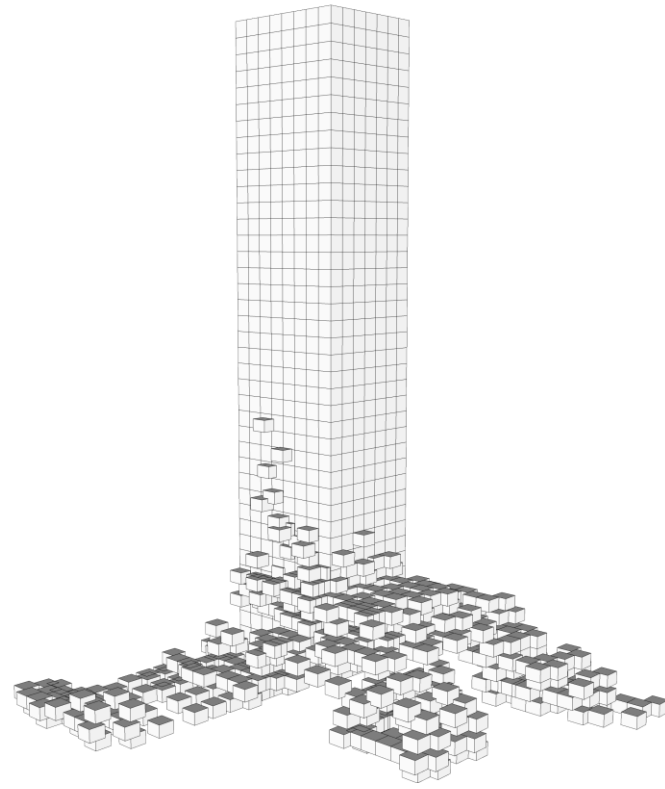
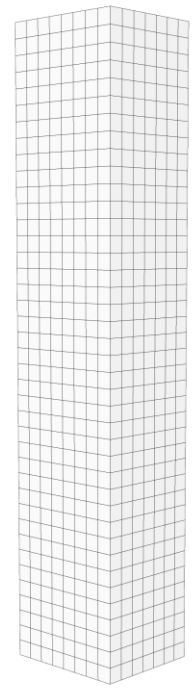
VERBINDING MET ERASMUS

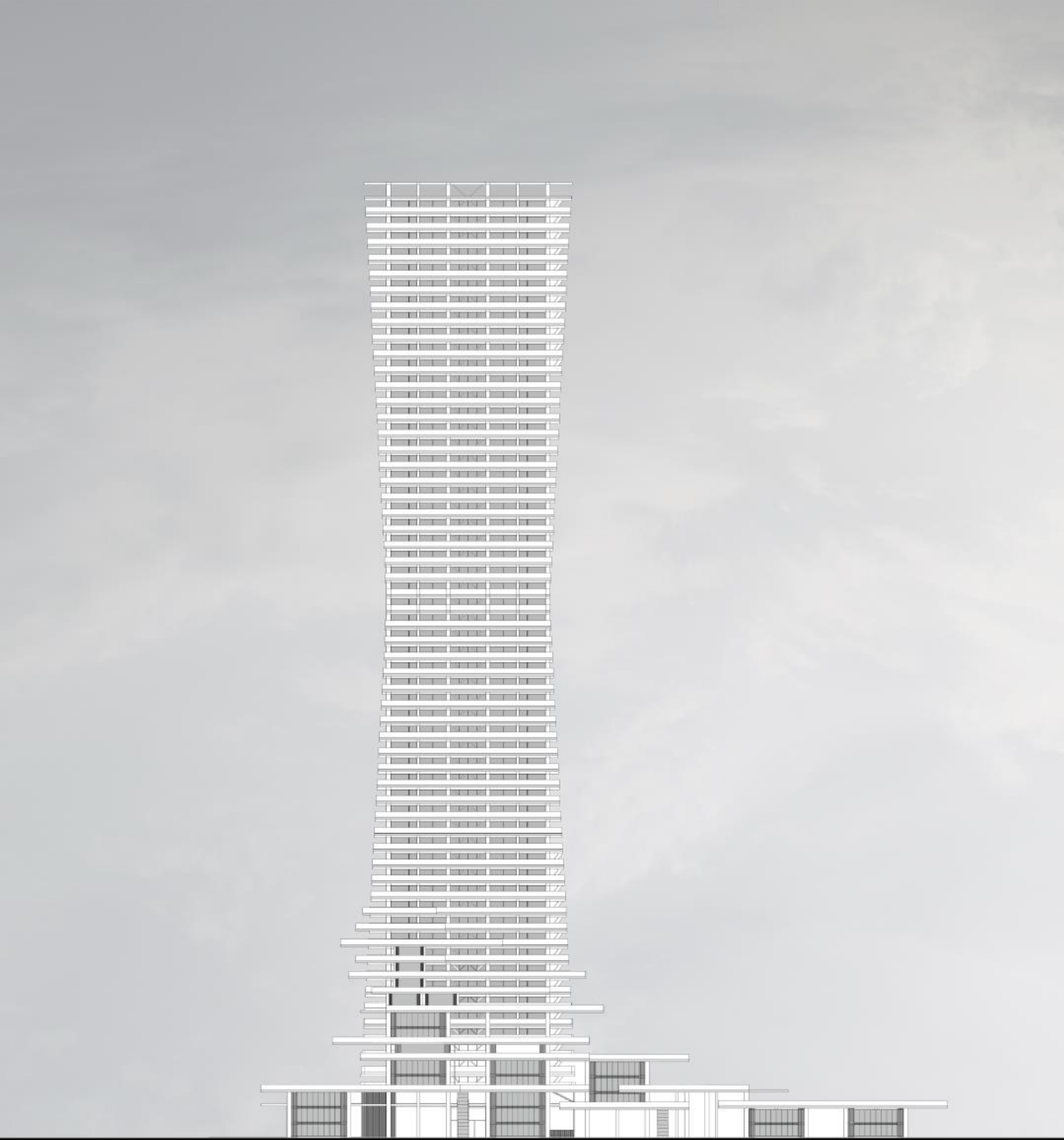






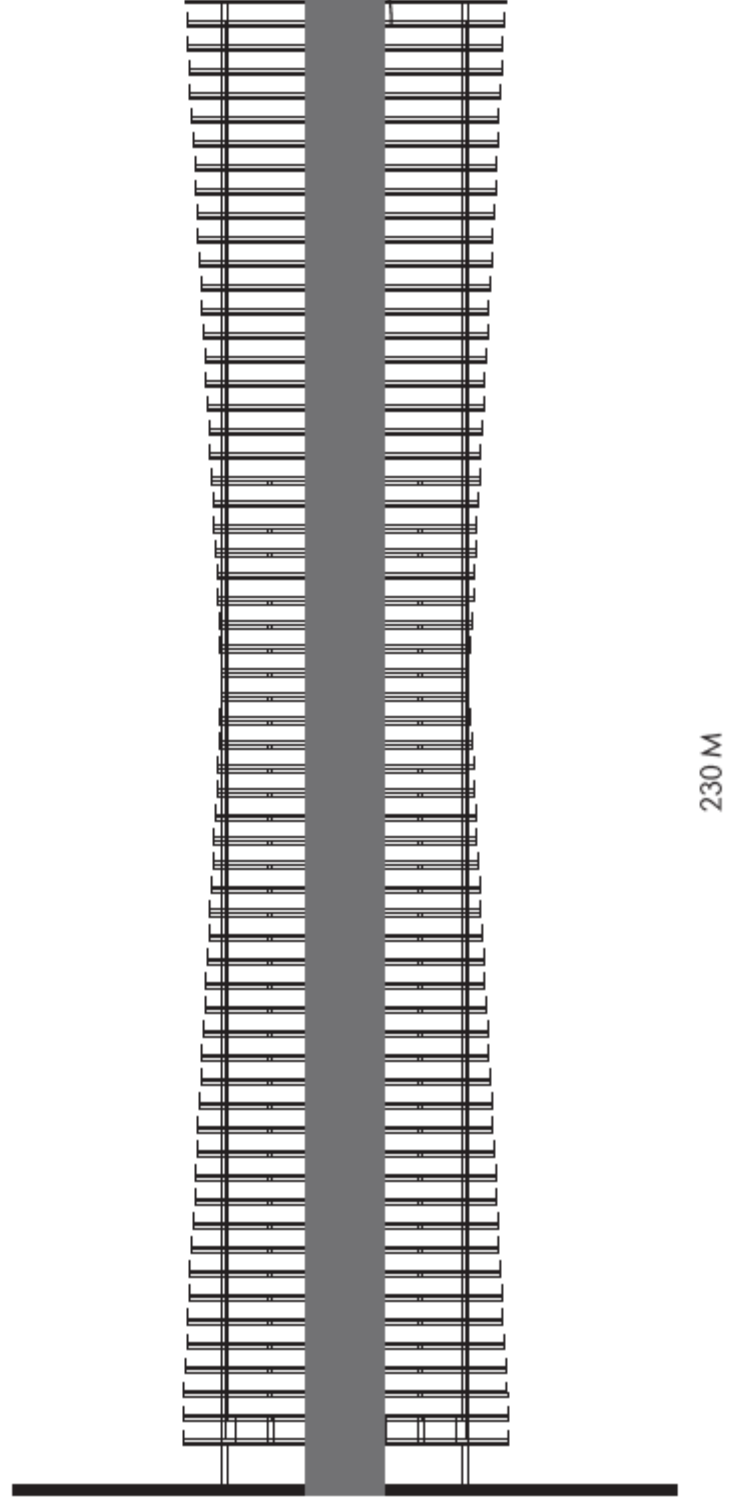




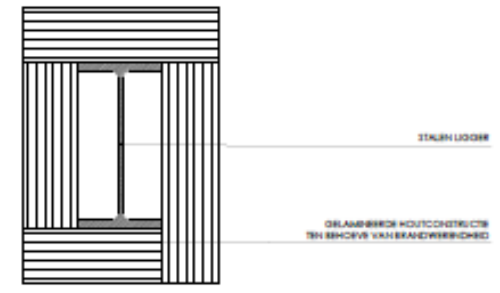
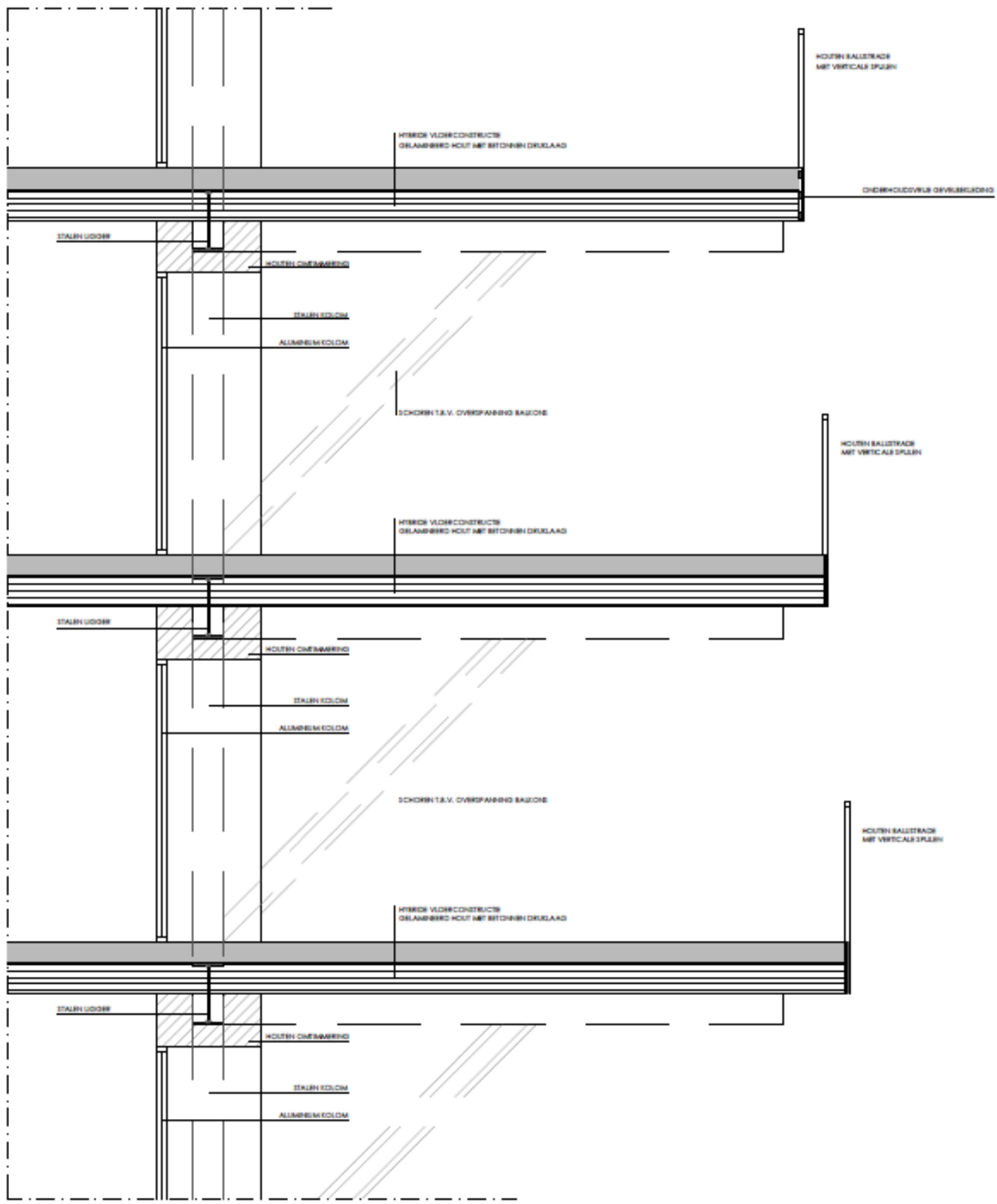


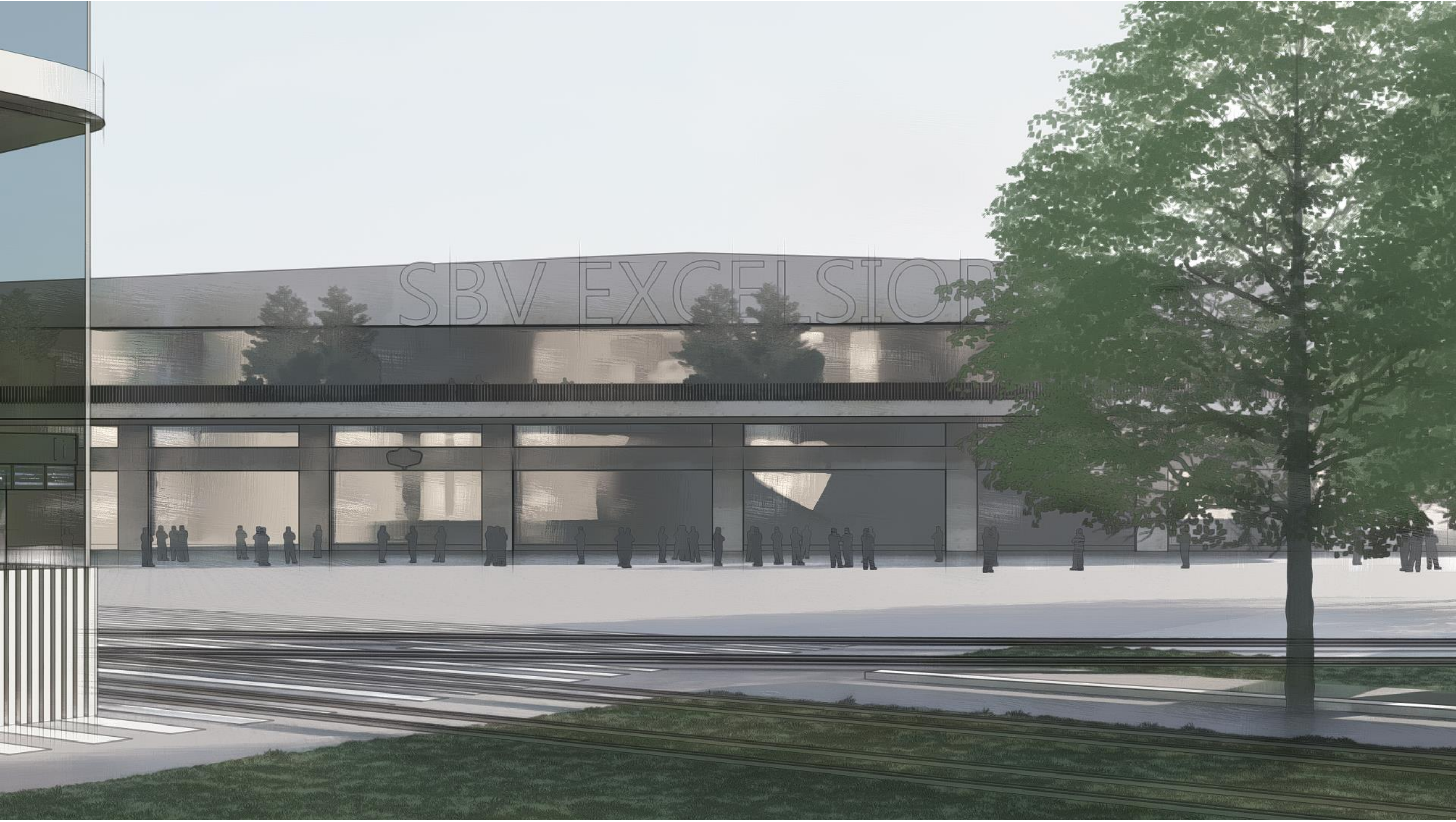
VORM

SOLID CORE WITH ELEVATOR
AND STRAIRS ETC

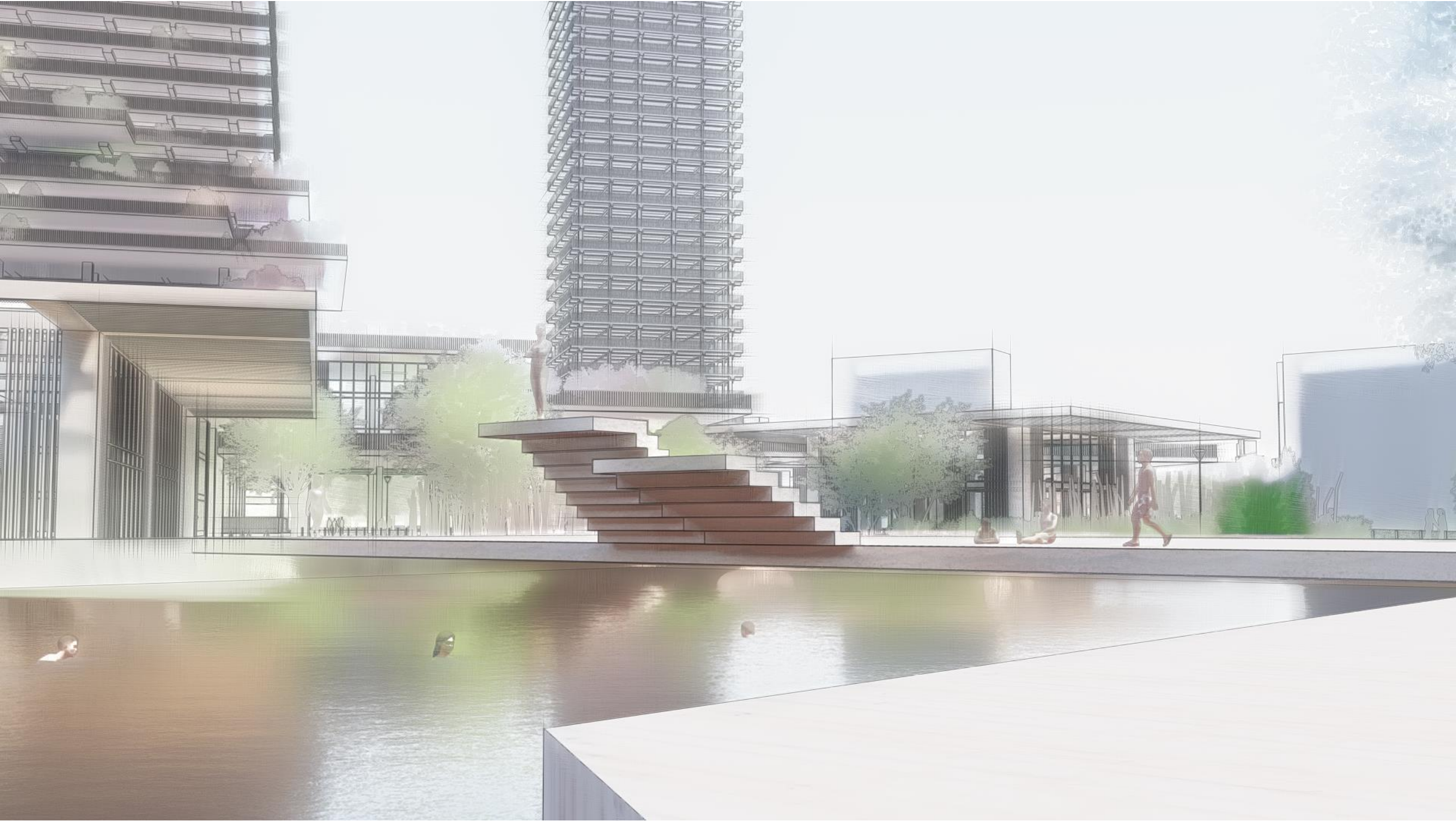


230 M





NIEUW PLEIN VOOR EXCELSIOR



ZWEMMEN IN HET WATER VAN DE MAAS





EEN LEVENDIG STATION



LEEFT IN HOUT



IN EEN GELAAGD LANDSCHAP

