

HALLO

WIJ ZIJN LEYTEN EN BETA.

WIJ ONTWIKKELEN EN ONTWERPEN BAAN 159-163.

Hallo buren! Wij zijn Leyten en BETA, twee ervaren partijen die samen Baan 159-163 ontwikkelen.

Leyten Leyten ontwikkelt binnenstedelijke gebieden met een focus op betaalbare huurwoningen en stedelijke voorzieningen, altijd vanuit een duurzaam perspectief. Met een eigen ontwikkel- en vastgoedmanagementorganisatie belegt Leyten in zelfontwikkeld vastgoed. Doordat we veel van onze projecten in eigendom houden, blijven we langdurig betrokken.

BETA is een prijswinnend architectenbureau dat de nadruk legt op een architectuur die mensen voorop stelt, met een focus op participatie en inclusiviteit. Samen willen we een plek creëren die de bestaande identiteit van de wijk versterkt en aansluit bij de behoeften van de bewoners.

We kijken ernaar uit om jullie ideeën te horen en samen te bouwen aan een sterke, fijne buurt!



Zoho



Hoofdweg

Projecten Leyten:

ZOHO

ZOHO is een wijk waar creativiteit door de straten, mensen en gebouwen stroomt. De komende jaren worden er zo'n 600 woningen bij gebouwd. Met de bestaande identiteit als uitgangspunt. Het wordt dé plek om te wonen, te werken en te ontspannen. Van en voor iedereen.

HOOFDWEG

Aan de Hoofdweg in Rotterdam transformeert Leyten twee kantoor-gebouwen tot een studentencomplex, en realiseert een houten woontoren met betaalbare huur- en koopappartementen. Dit project is een voorbeeld van circulair ontwikkelen: het betonnen casco van de kantoren blijft staan, terwijl de woontoren wordt opgebouwd met een betonnen kern en houten vloeren. De gevels worden afgewerkt met innovatieve bamboe, wat bijdraagt aan een ontwikkeling met beperkte CO2-uitstoot.

UNGERPLEINFLAT

De Ungerpleinflat aan de Schiekade werd in 1932 opgeleverd en diende jarenlang als kantoor. Leyten heeft het gebouw gekocht en ondergaat nu een volledige renovatie, waarbij het wordt omgevormd tot 49 huurwoningen. Zo herstellen we het gebouw negentig jaar later in oude glorie. Deze herbestemming is niet alleen duurzaam, maar ook efficiënt in materiaalgebruik.



Oostenburg



Wisselspoor

Projecten BETA:

OOSTENBURG (Amsterdam - gerealiseerd)

Woontorens staan zelden bekend om hun buurtgevoel. Het ontwerp van BETA voor een woongebouw op Oostenburg doorbreekt dit door de verticale ontsluiting te combineren met collectieve ruimtes.

RU PARÉ COMMUNITY (Amsterdam - gerealiseerd)

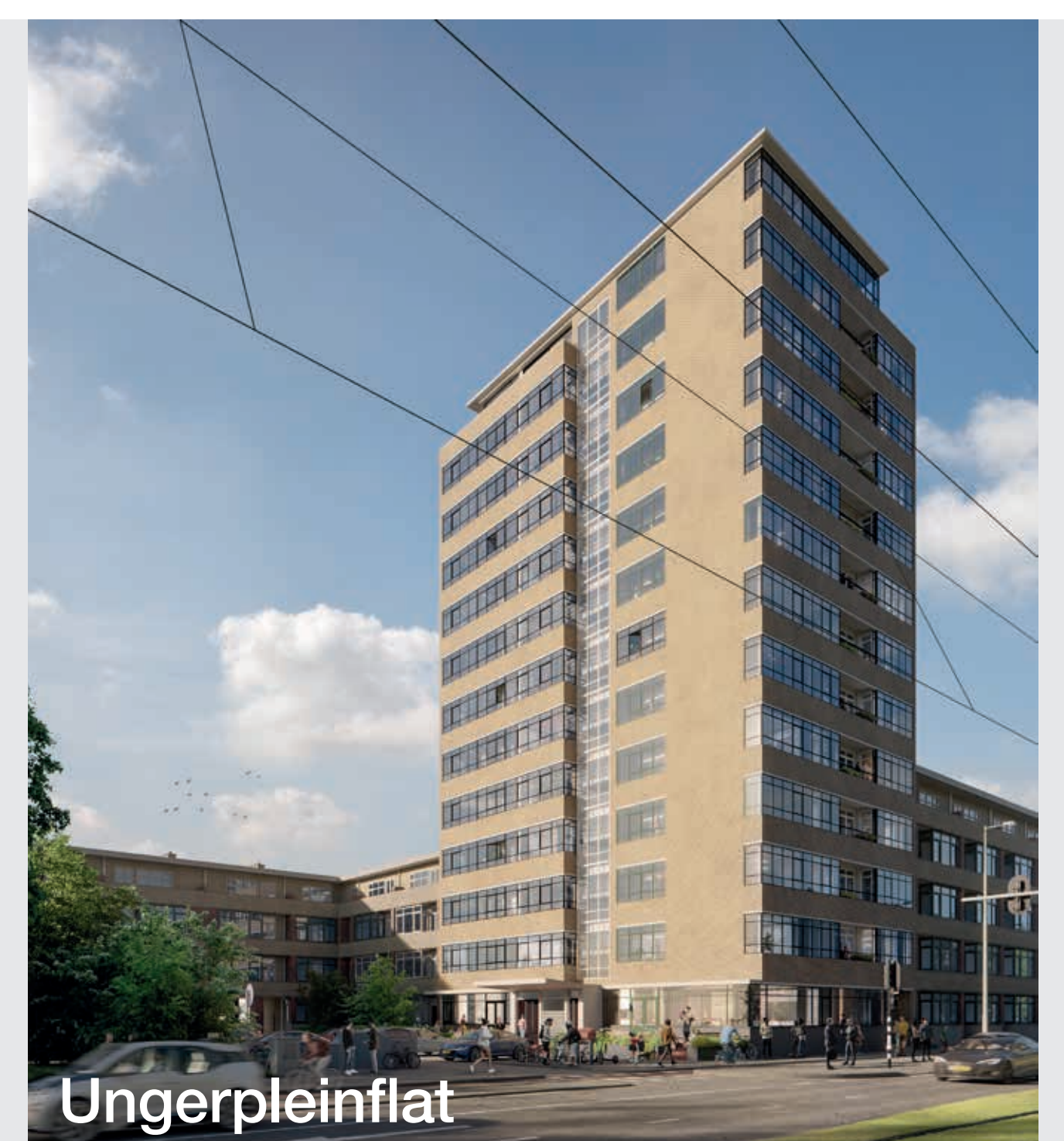
Begin jaren 2000 stond de Ru Paré school symbool voor de problemen in de Amsterdamse wijk Slotervaart. Nu is de Ru Paré getransformeerd tot de huiskamer van de wijk en biedt het onderdak aan een bijzonder maatschappelijk experiment.

WISSELSPOOR (Utrecht - in aanbouw)

BETA is gevraagd om een woonblok uit te werken in Wisselspoor, het uitbreidingsplan in Utrecht ontworpen door Studioninedots en Delva Landscape Architects. De toekomstige bewoners zijn klein behuisd en het is daarom de uitdaging om het wooncomplex van de nodige kwaliteit en gezamenlijkheid te voorzien.



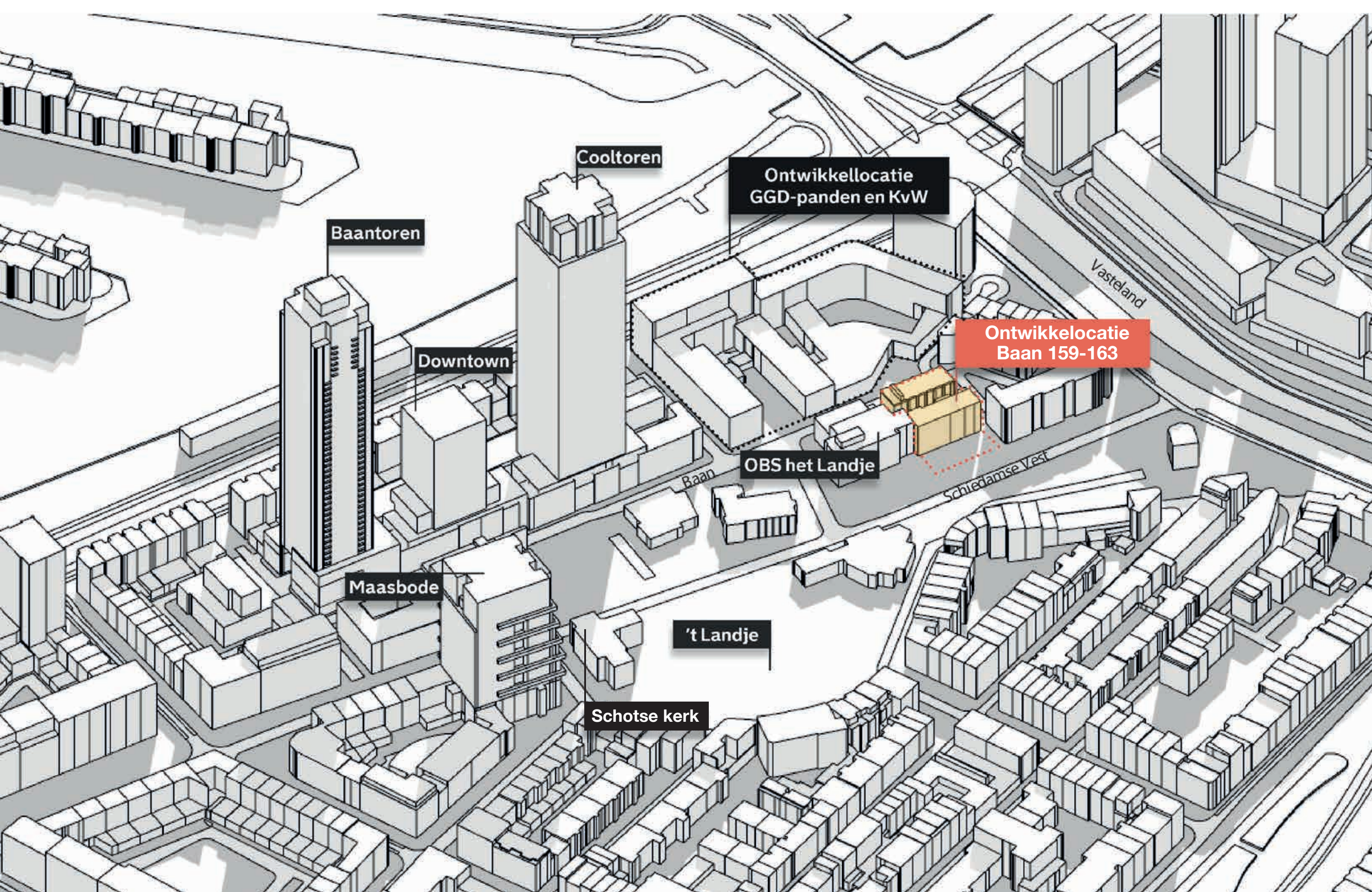
Ru paré community



Ungerpleinflat

DE LOCATIE

BAAN 159-163



Ons plan is nog volop in ontwikkeling.
We weten nog lang niet alles.

Stap voor stap nemen we je de komende tijd mee.

Vandaag kunnen we al de vorm en hoogte van
Baan 159-163 laten zien. We werken nog aan de
uitstraling, exacte indeling en de plattegronden
van de woningen.



Ambitiedocument - Baan 159 - 163

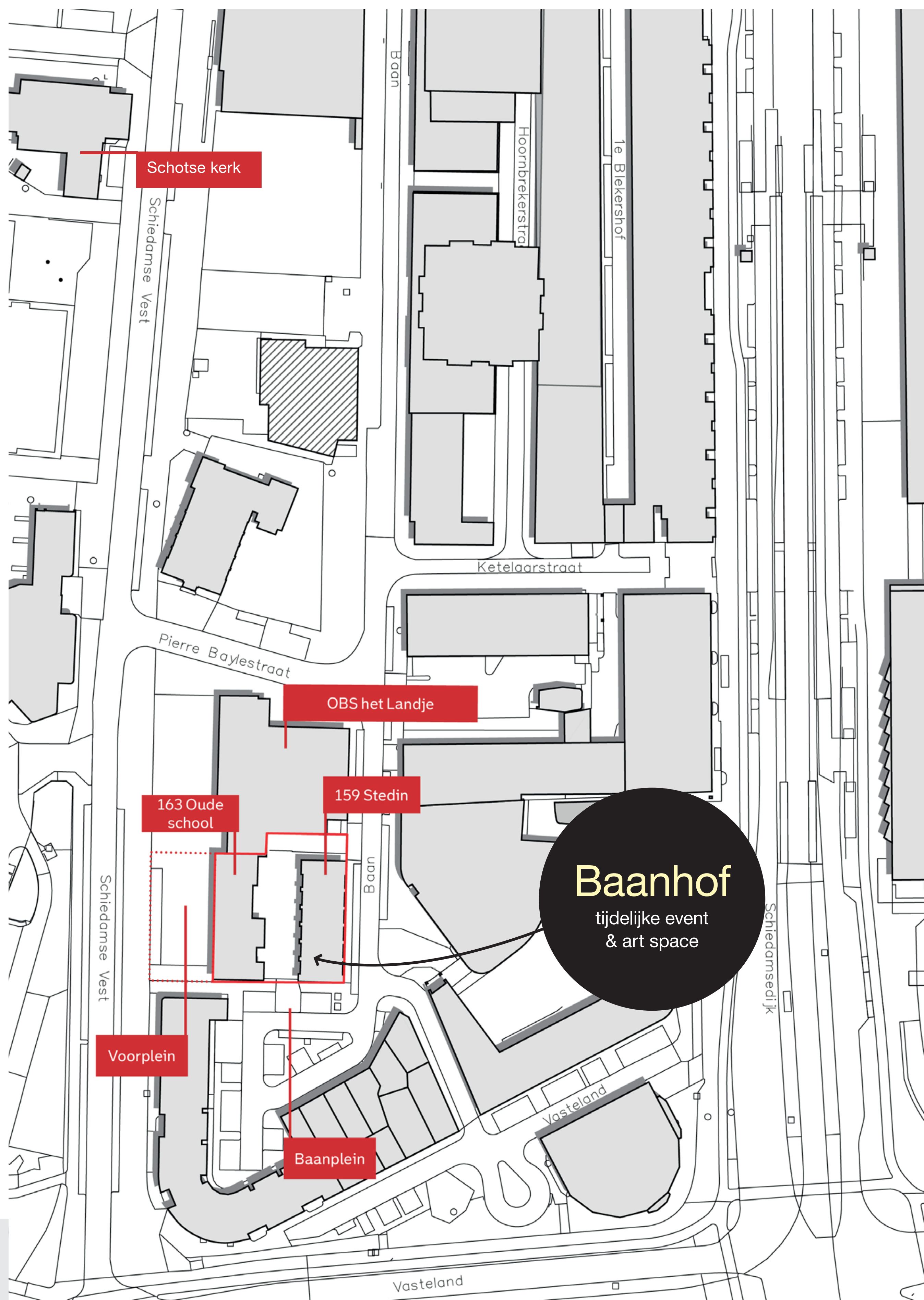
De gemeente werkt samen met Leyten om op deze locatie een prettige woon-/werk-/leefomgeving te creëren met voorzieningen en functies die een interactie hebben met- en een bijdrage leveren aan de buurt. Om dit te realiseren zijn er vier ambities geformuleerd.

Ambitie 1: Behoud en activeren van de bestaande kwaliteiten

Ambitie 2: Gemengde functies met de focus op ontmoeten

Ambitie 3: Toevoegen van m² onderwijs

Ambitie 4: Realiseren van een prettige verblijfsruimte



Gemeente Rotterdam heeft in overleg met Leyten een
ambitiedocument opgesteld waarin de randvoorwaarden
en ambities voor deze ontwikkeling zijn vastgelegd. Het
ambitiedocument is vastgesteld door het college van B&W.

ONS PLAN

BAAN 159-163 OP HOOFDLIJNEN



ONS PLAN IN HET KORT

LOCATIE:
tussen Schiedamse Vest
en de Baan.

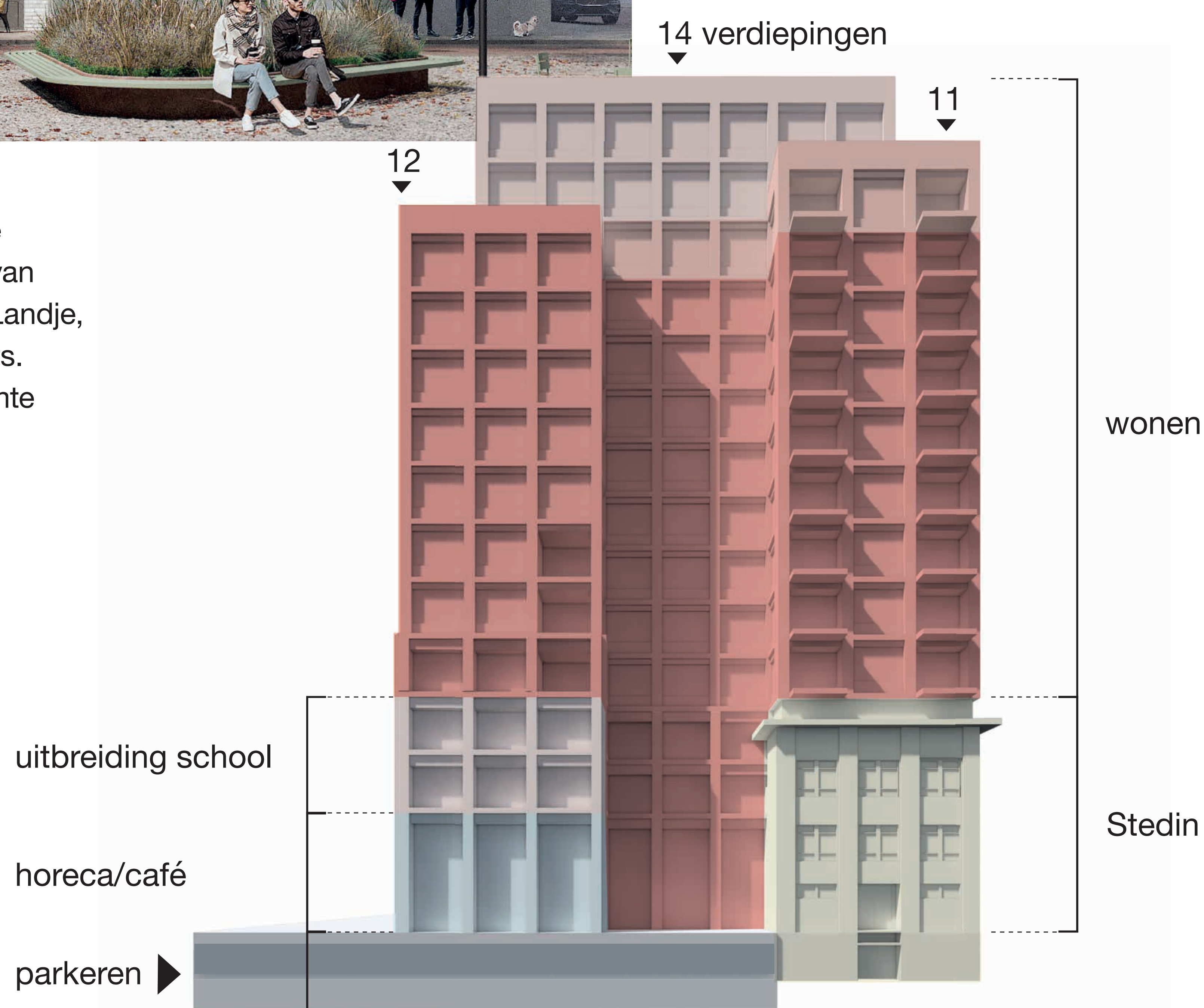
WONINGEN:
circa 100 woningen, waarvan
20% in het middensegment.

VOORZIENINGEN:
Horeca, ateliers en
commerciële ruimtes voor
creatieve ondernemers en
uitbreiding van OBS 't Landje
met zes nieuwe leslokalen.

*Tot de bouw start blijft
Baanhof in gebruik voor
kunstenaars en evenementen.*



Op de plek van de oude school aan de Baan 163 en het voormalige Stedin-onderstation aan de Baan 159 komt een veelzijdig gebouw van 14 verdiepingen met woningen, zes nieuwe leslokalen voor OBS 't Landje, horeca, ateliers en commerciële ruimtes voor creatieve ondernemers. Het Stedin-gebouw blijft behouden, wordt gerenoveerd en blijft ruimte bieden voor creatieve en culturele voorzieningen.





Baan 159-163 gezien vanaf de Schiedamse Vest



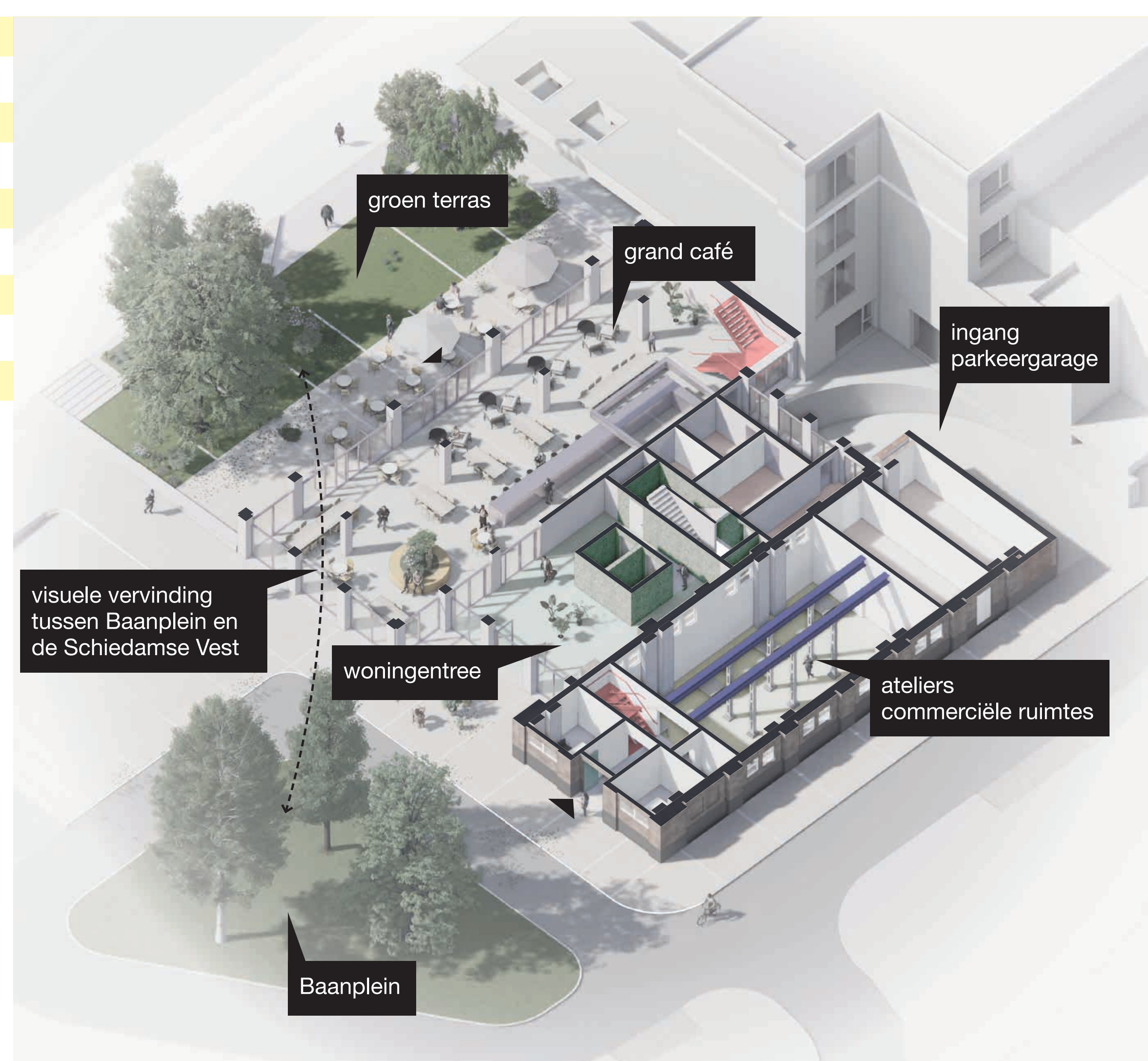
Baan 159-163 gezien vanaf de Baan



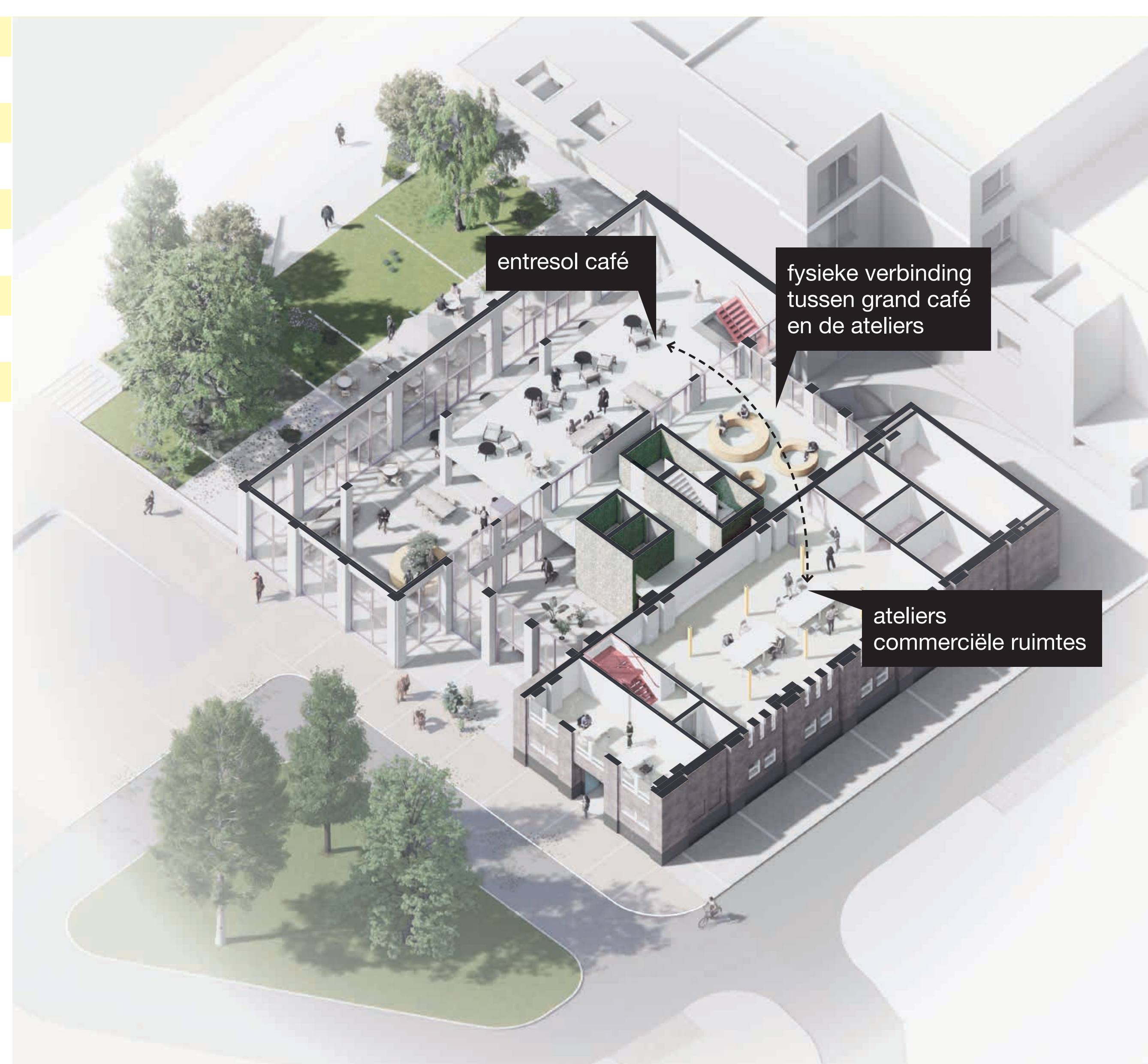
Baan 159-163 gezien vanaf de Schiedamse Vest met op de begane grond de horeca met terras en groen

ONS PLAN

BAAN 159-163 NADER TOEGELICHT



Begane grond: een levendige, stadse plek met een fijn groen terras met de entree van de woningen aan het Baanplein.



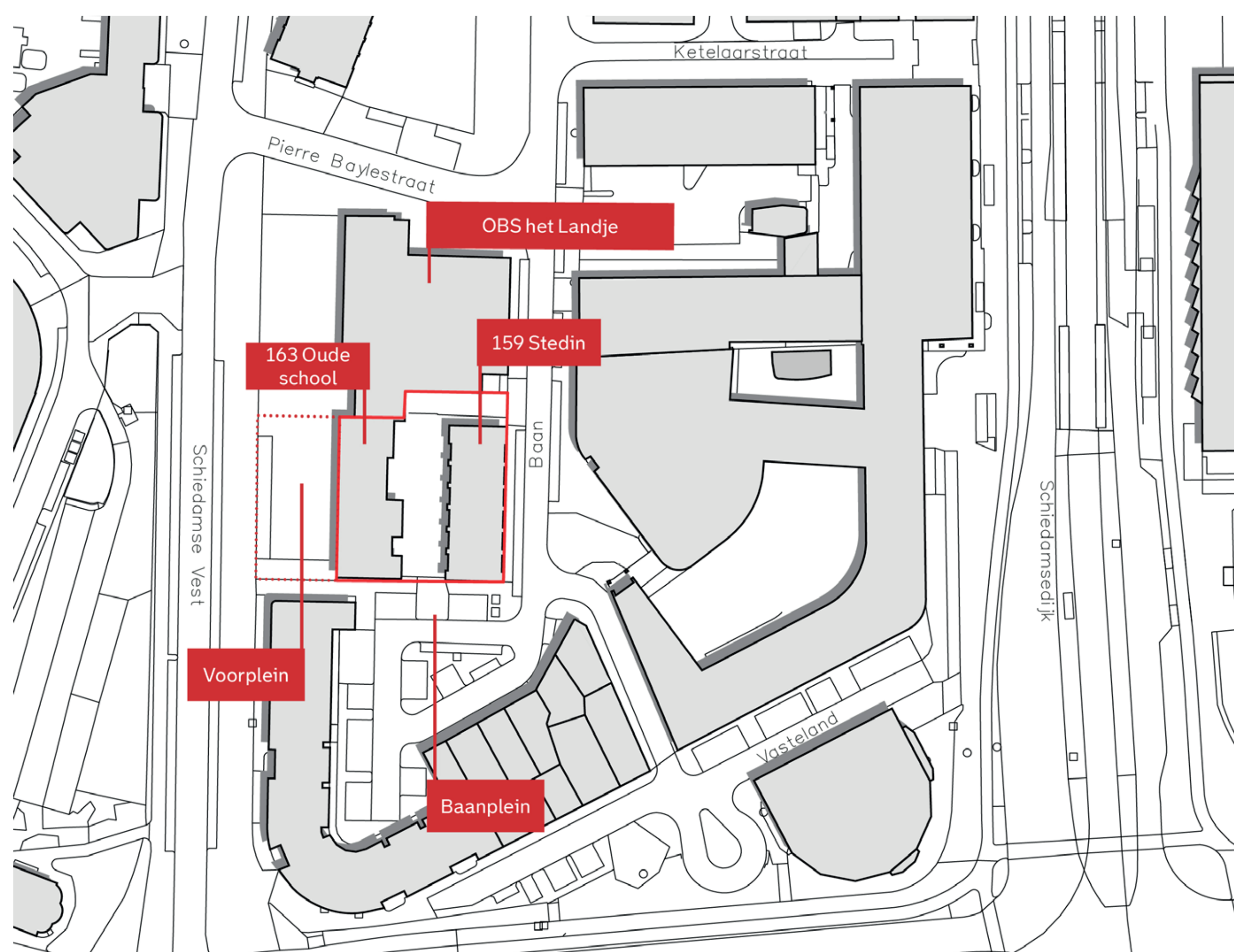
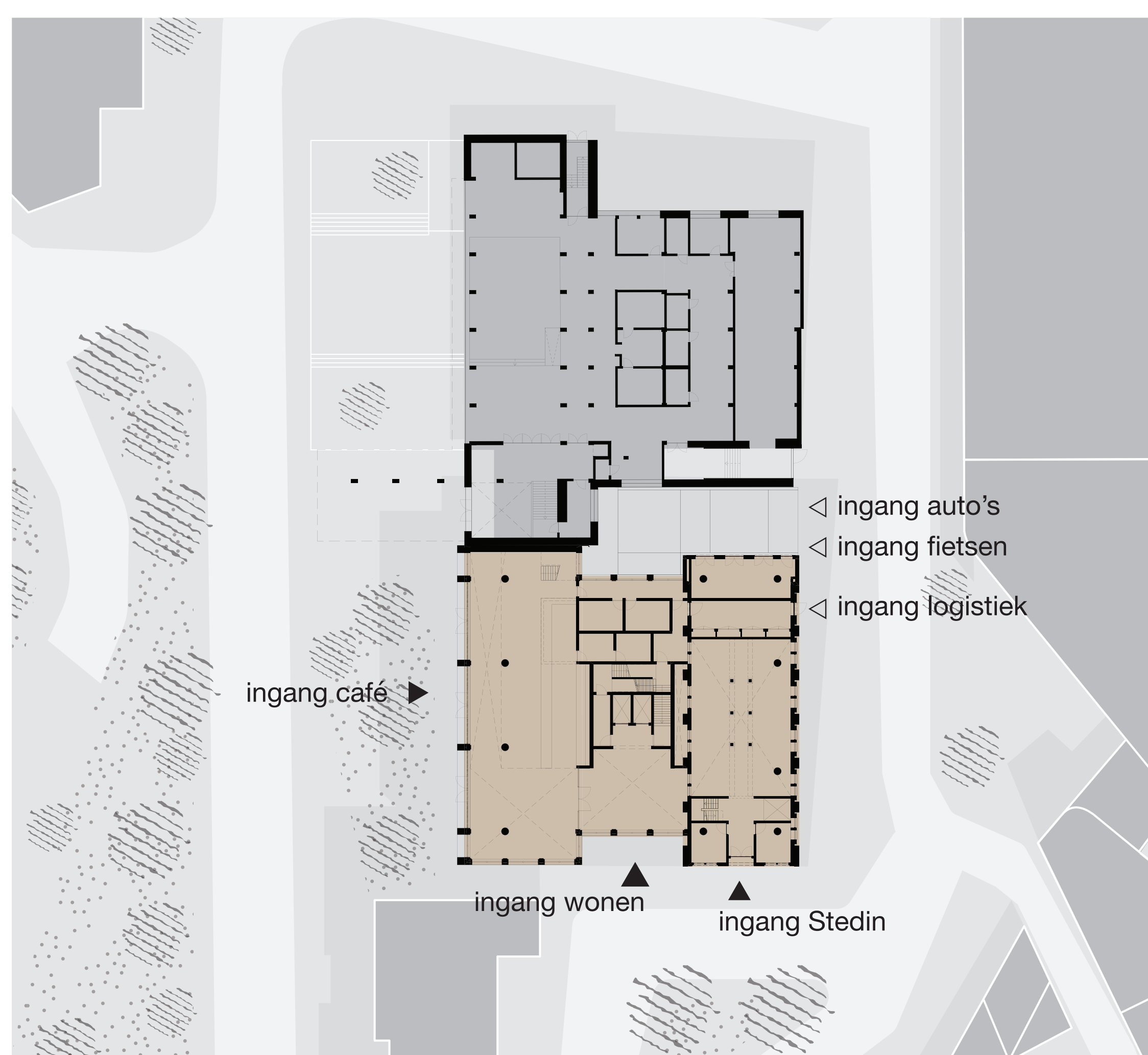
Eerste verdieping: fysieke verbinding tussen de horeca en de ateliers zorgt voor interactie, inspiratie en ontmoeting.

Naast woningen is er bij Baan 159-163 ruimte voor zes nieuwe leslokalen voor OBS 't Landje (1e verdieping), horeca*, ateliers en commerciële ruimtes voor creatieve ondernemers (begane grond en kelder).

Het Stedin-gebouw blijft behouden, wordt gerenoveerd en blijft ruimte bieden voor creatieve en culturele voorzieningen.

* Horeca categorie 1

Categorie 1 betekent lichte horeca. Hieronder vallen bedrijven die geopend zijn van 7.00 uur tot 23.00 uur en een terras hebben.



IDEE

VOOR DE BUURT

Wat heeft de buurt nodig? Deel je ideeën!

Wij willen initiatieven ondersteunen die aansluiten bij de behoeften van de mensen in de wijk. Heb jij een idee dat bijdraagt aan een sterkere, fijnere of leukere buurt? Misschien een ontmoetingsplek, een locatie voor buurtactiviteiten, of iets anders dat de buurt versterkt? Deel jouw suggesties met ons en denk mee!

OBS ‘T LANDJE EN PARKEREN

Openbare basisschool ‘t Landje (OBS) wil al jaren uitbreiden, en ook de gemeente ziet dit als een kans om het tekort aan onderwijshuisvesting in het centrum deels op te lossen. In Baan 159-163 komen zes extra klaslokalen op de eerste en tweede verdieping zodat ze naadloos aansluiten op de school. Ook is er ruimte voor leerpleinen en ondersteunende faciliteiten.



Onderbouwing voor behoud Stedin en sloop school

Om een gedegen afweging over behoud en/of sloop van de bestaande panden mogelijk te maken, is een analyse gemaakt van de architectonische en bouwkundige kwaliteit van beide panden, de stedenbouwkundige waarde van het ensemble, de mogelijkheden voor toekomstig gebruik van de panden en de inpasbaarheid van de gezamenlijke ambities op deze locatie. Voor de afweging of behoud mogelijk is binnen de programmatische ambities van het plan, is naast de bruikbaarheid van de bestaande gebouwen, een technische analyse uitgevoerd of behoud bouwkundige en constructief mogelijk is.

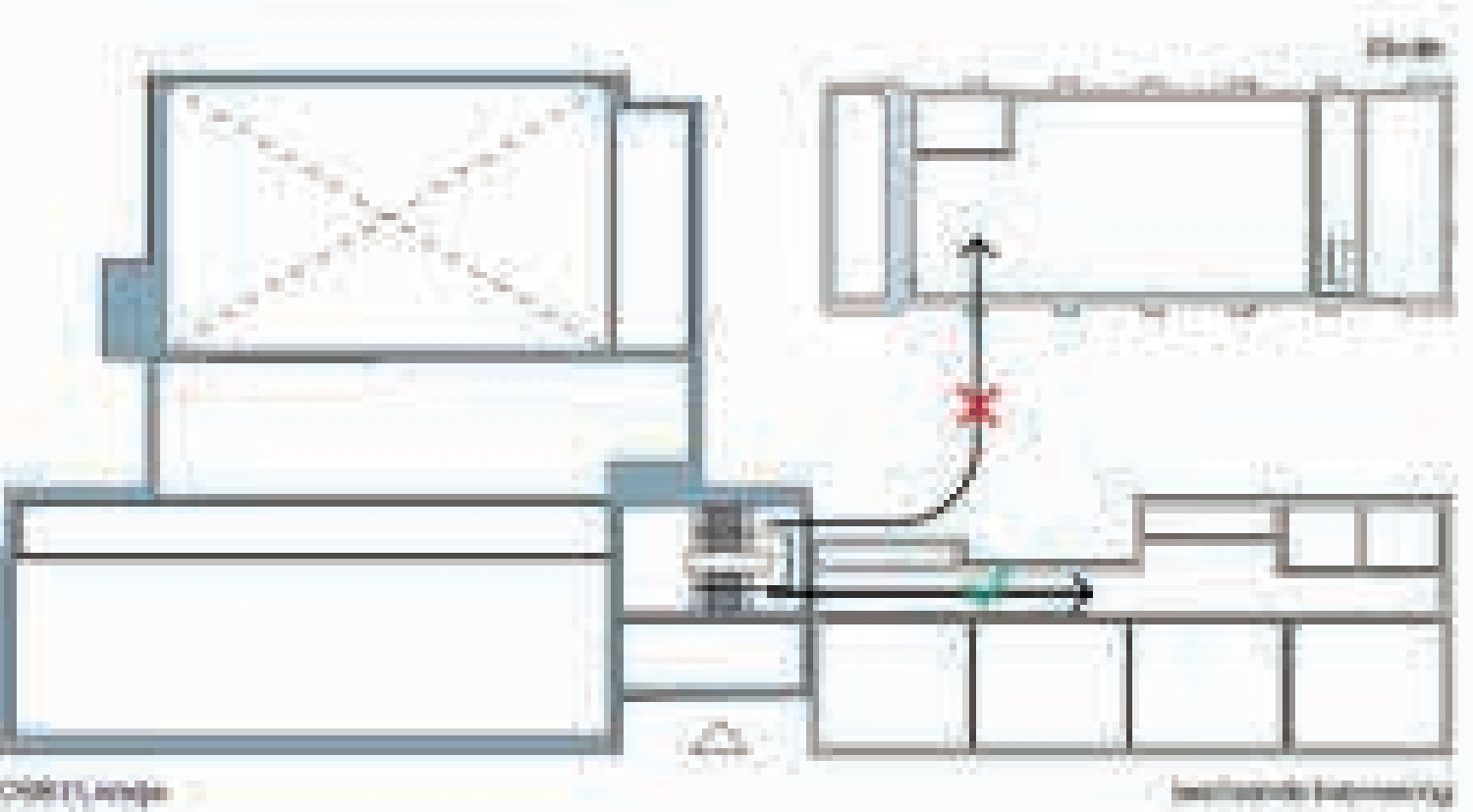
Bruikbaarheid en kwaliteit bestaande panden
De stedenbouwkundige waarde, architectonische kwaliteiten en bouwkundige kwaliteit van beide panden is onderzocht.

Stedenbouwkundig
De ontwikkeling ligt buiten de Brandgrens aan de rand van het Baankwartier en wordt omringd door een aantal cultuurhistorische ensembles, monumenten en beeldbepalende gebouwen. In de Welstandsnota valt het binnen het gebiedstype: [Niet planmatige uitbreidingen](#), pagina 56. Hierin is belangrijk dat de architectonische ensembles en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur herkenbaar blijft. De bestaande panden vormen samen een ensemble met het aangrenzende schoolgebouw van het Landje. De ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing van het nieuwe volume binnen het bestaande ensemble en zijn omgeving. In cultuurhistorisch opzicht hebben beide gebouwen geen beschermde status. Wel zijn beide gebouwen vooroorlogs. Voor beide gebouwen geldt dat het uitgangspunt behoudt tenzij echt niet anders kan. Een goede onderbouwing voor potentiële sloop is nodig om mogelijk af te wijken van dit uitgangspunt.

Architectonische & bouwkundige kwaliteit en gebruiksmogelijkheden bestaande panden
Het voormalige schoolgebouw kent een eenvoudige architectuur met een bescheiden detaillering. In het interieur van het gebouw, zijn behoudens de trap, door diverse verbouwingen uit het verleden, geen bijzondere details meer waarneembaar. Het interieur verkeerd op dit moment in gebrekkige staat. Ook op bouwfysisch vlak voldoet het huidige gebouw niet meer aan de eisen die

tegenwoordig gesteld worden. Om het gebouw zowel thermisch als akoestisch te laten voldoen aan de toekomstige invulling zullen ingrijpende maatregelen moeten plaatsvinden. Constructief gezien is het gebouw nog in redelijke staat. Zo is de fundering onder het bestaande schoolgebouw op dit moment stabiel, maar niet bestand tegen grote aanpassingen in de directe omgeving, zoals aanleg van een nieuwe fundering voor de optopping of aanleg van een parkeerkelder. Het voormalig Stedin gebouw heeft een krachtige architectuur. De grote open ruimtes in het gebouw hebben veel industriële details die het gebouw interessant maken en bovendien een bruikbare lay-out die toekomstige exploitatie goed mogelijk maakt. Het gebouw is bouwkundig in zeer goede staat. Wel is het wenselijk om de gesloten plint aan de Baan te openen, dit is inpasbaar in de bestaande gevelstructuur.

Het gewenste onderwijsprogramma is lastig realiseerbaar in de oude schoolpand, terwijl dit feitelijk de enige locatie op de plot is waar een onderwijsprogramma functioneel inpasbaar is. Bepalend daarbij is de nadrukkelijke wens om een uitbreiding van OBS ‘t Landje te realiseren, met een directe aansluiting op de interne organisatie van het naastgelegen schoolgebouw. Zoals onderstaande diagram toont is dit alleen wenselijk op de positie van de bestaande school.



1. Aansluiten op nieuw programma
Door de interne organisatie van de OBS ‘t Landje is de koppeling met het naastgelegen gebouw goed mogelijk. Het nieuwe programma kan aansluiten op het bestaande trappenhuis.

Koppeling met positie van het Stedin is om deze redenen minder goed denkbaar.

Het toe te voegen onderwijsprogramma kent conform het PvE een specifieke maatvoering en onderlinge relatie. Deze maatvoering conflicteert met de (niet verwijderbare) constructieve elementen van het bestaande schoolgebouw. Ook de onderlinge relatie in combinatie met het benodigde ruimtegebruik, is lastig inpasbaar binnen de verdiepingen van het bestaande schoolgebouw. Daarnaast is een PvE geformuleerd op basis van Frisse Scholen 2015 (eventueel nog op te waarderen naar Frisse Scholen 2021). Binnen het bestaande gebouw zijn deze eisen vrijwel niet te realiseren.



2. Inpassen nieuw programma
Weergeven is het programma per verdieping. De uitbreiding dient plek te bieden aan 6 groepslokalen van 60 m2, een atelier van 60 m2 en de ruimte voor de lokalen dient ingericht te kunnen worden als kwalitatief leerplein. Uit bovenstaand schema wordt inzichtelijk dat het beoogde programma niet binnen de structuur van de huidige beouwing past.

Op de begane grond aan de Schiedamse Vest is een transparante en toegankelijke plint met horeca gewenst. De gevel kent nu een gesloten karakter. Bij inpassing van een open en toegankelijke plint in de huidige gevel blijft weinig tot niets van het oorspronkelijke beeld behouden.

(Technische) inpasbaarheid programmatische ambities
Er is bepaald of het mogelijk is om beide panden te behouden wanneer een aanzienlijk woningprogramma, uitbreiding van OBS ‘t Landje, een actieve plint en een kelder voor fietsenstalling en parkeren wordt toegevoegd. De inpasbaarheid van de uitbreiding van OBS ‘t Landje is in de voorgaande paragraaf behandeld. Om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm en kwaliteitsbeleid voor stalling van auto's en fietsen en tegelijk een actieve en transparante plint te realiseren, is het realiseren

Stroomhuis en Baan 159-163
In aanloop naar de ontwikkeling is de naam Stroomhuis gebruikt bij het opstellen van het ambitiedocument. Baan 159-163 is de werknaam die wij gebruiken voor ons plan.

Het parkeren van auto's en fietsen lossen we onder het gebouw op, waardoor er op straatniveau zoveel mogelijk levendige ruimtes (horeca en cultuur) gemaakt kunnen worden.

van een kelder noodzakelijk. Een gebouwde parkeervoorziening bovengronds leidt namelijk tot een niet actieve gevel en draagt niet bij aan het activeren van de openbare ruimte rondom het gebouw. De benodigde oppervlakte van de parkeerkelder is, naast de constructieve kern benodigd voor de bovenbouw, te groot om binnen de oppervlakte van de hof tussen beide panden te realiseren. Hieruit volgt dat het ruimtebeslag van de kelder naast het tussengebiet ook de footprint van één van de bestaande gebouwen moet beslaan. De verkeerskundige situatie in het gebied leidt ertoe dat de entree aan de Baan en niet aan de Schiedamse Vest kan liggen. Inpasbaarheid van de ondergrondse parkeervoorziening, met een inrit aan de Baan is feitelijk alleen mogelijk wanneer de kelder zich bevindt ter plaatse van het bestaande schoolgebouw.

Een optopping met (betaalbaar) woningbouwprogramma vraagt om een constructief en bouwkosten-technisch rationele benadering om een haalbaar plan te realiseren. Constructief onderzoek heeft uitgewezen dat volledig behoud van beide panden technisch onhaalbaar is, omdat het resterend grondvlak te beperkt is om de fundering en een stabiele constructieve kern te realiseren. Zelfs met behoud van één van de twee panden wordt al om een constructief uitdagende en kostbare oplossing gevraagd. Behoud van het architectonisch en bouwtechnisch hoogwaardigste pand ligt daarom voor de hand. In dit geval betreft dat het voormalig Stedin gebouw.

HOE NU VERDER

PROCES EN PLANNING



POSITIEF

ZORGEN

KANSEN