Het Stroomhuis



Ambitiedocument Ruimtelijke inpassing

CONCEPT 14 mei 2024

Gemeente Rotterdam







Colofon

Dit document is vastgesteld door college van Rotterdam op XXX

Het document is opgesteld door:

Cluster Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam
Inlichtingen: Ine Jans, projectmanager
Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Zeegers
Ambtelijk opdrachtgever: Jan van de Ree, gebiedsontwikkelaar Centrum

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Inhoud

Introductie 4

Ambitie Het Stroomhuis 6

Context en proces 6

Ambitie 1: Behoud en activeren van de bestaande kwaliteiten 10

Ambitie 2: Gemengde functies met de focus op ontmoeten 12

Ambitie 3: Toevoegen van m2 onderwijs 16

Ambitie 4: Realiseren van een prettige verblijfsruimte 18

Bijlagen 20

Introductie

Waarom werkt Gemeente Rotterdam aan deze ontwikkeling?

Dit ambitiedocument betreft de herontwikkeling van Baan 159/163, betreffende de voormalige school (163) en 'het Stroomhuis' (159) in Cool-Zuid. De ontwikkeling bestaat uit deels sloop (school), deels transformatie (stroomhuis) en het toevoegen van een nieuw volume tot 46m hoogte. De herontwikkeling bevat de volgende programmering: circa 100 woningen waarvan minimaal 20 woningen in het middensegment, 750 m2 onderwijs als uitbreiding van de naastgelegen basisschool OBS 't Landje, en 600 m2 horeca (categorie 1) en 750 m2 creatieve en culturele voorzieningen.

Deze ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijke mix van wonen, economie en voorzieningen. Zo ontstaat er een kans om de plek te activeren tot een levendige, aantrekkelijke, inclusieve plek in het hart van Cool Zuid met de focus op ontmoeten.

Hoe werken we samen met Leyten?

We werken samen met Leyten, samen met een partner eigenaar van de panden en penvoerder namens beiden.. Voor het pand Baan 163 is de verkoopvoorwaarden opgenomen dat er minimaal 500 m2 onderwijsruimte in wordt gerealiseerd. Leyten richt zich in deze ontwikkeling in het realiseren van (betaalbare) huur- en koopwoningen en stedelijke voorzieningen vanuit een duurzaam perspectief.

In het vervolgproces zullen we gezamenlijk optrekken voor het opstellen van het bouwplan en het opstellen van de Nota van Uitgangspunten (hierna NvU), waarin het totale programma meer geconcretiseerd zal worden.

Dit ambitiedocument is opgesteld in samenwerking met Leyten en dient als leidraad voor de volgende fase, waarbij de gestelde ambities worden doorvertaald naar concrete uitgangspunten. Door gezamenlijk ambities te formuleren en na te streven, kunnen we tijdens het proces terugvallen op deze doelen.

Wat willen we bereiken?

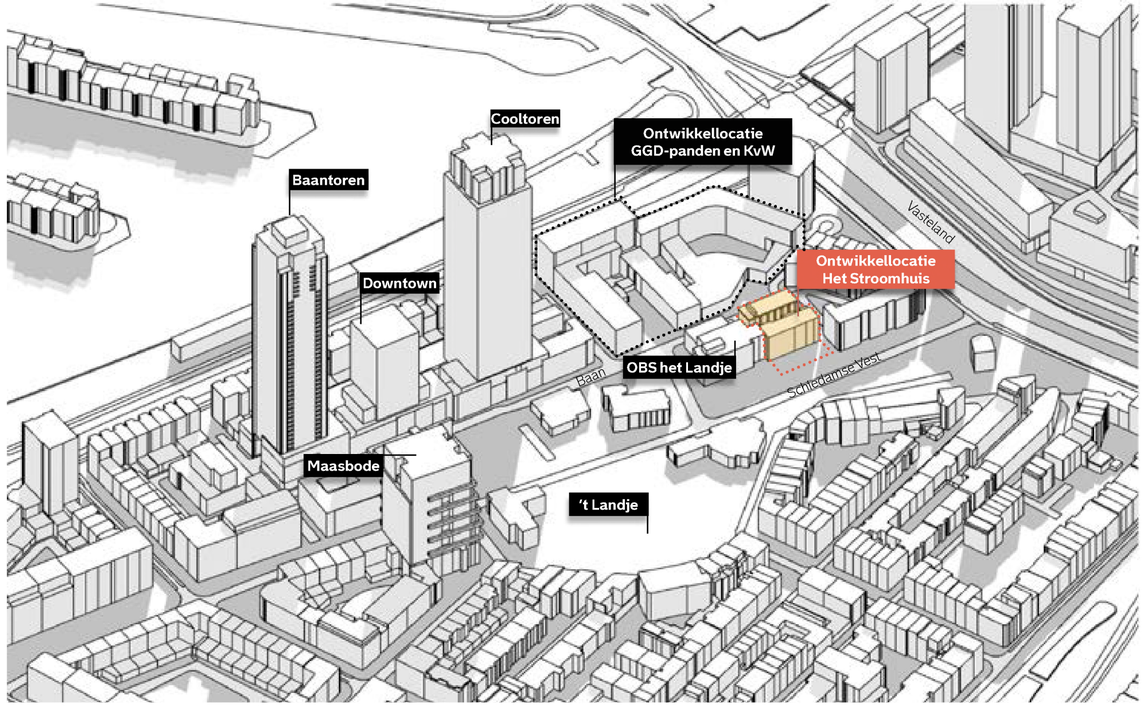
Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling heeft de ambitie om de oude school aan de Baan 163 en het oude onderstation van Stedin aan de Baan 159 integraal te herontwikkelen. Beide panden samen maken de ontwikkeling 'het Stroomhuis'.

De panden worden al geruime tijd niet meer gebruikt voor de oorspronkelijke functie. Door het (deels) slopen van het schoolgebouw ontstaat er ruimte om een parkeerkelder te maken en volume toe te voegen om de gewenste schooluitbreiding, woningen en voorzieningen in de plint te realiseren. Het Stedin gebouw wordt getransformeerd naar creatieve en culturele voorzieningen.

Hierin wordt voorzien middels:

- Toevoeging van 750m2 basisonderwijs als uitbreiding voor OBS 't Landje.
- Wordt de huurders van de ateliers in de voormalige school de kans en ruimte geboden terug te keren op deze plek.
- Komt er een horecagelegenheid (categorie 1) aan het voorplein van de Schiedamse Vest.
- Vanaf de vierde laag worden er ca 100 woningen toegevoegd voor een diverse doelgroep.
- De ontwikkeling moet hun eigen parkeerbehoefte inpandig oplossen en moet voldoen aan de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

De ambitie is om op deze locatie een prettige woon-/werk-/leefomgeving te creëren met voorzieningen en functies die een interactie hebben met- en bijdrage leveren aan de buurt. Om dit te realiseren zijn er vier ambities geformuleerd. Deze worden kort samengevat op pagina 6, en vanaf pagina 10 uitgebreider toegelicht.



Locatie plangebied in context

Ambitie Het Stroomhuis

Ambitie 1: Behoud en activeren van de bestaande kwaliteiten

Voortbouwen op de bestaande kwaliteiten is het uitgangspunt van deze ontwikkeling. Het Stedin gebouw is karakteristiek en biedt kansen om plinten te openen en de industriële kwaliteiten aan te laten sluiten op zijn omgeving. De hoge verdiepingsvloeren zijn ideaal om ruimte te bieden aan creatieve en culturele voorzieningen, zoals ateliers, galerieën en ontwerpstudio's.

Door het toevoegen van een nieuw volume aan de Schiedamse Vest ontstaat er de kans om een hoge, transparante plint te realiseren met horeca (categorie 1) die zich oriënteert aan het voorplein en een doorzicht geeft aan de centrale hal aan de Baan en het Stedin pand.

Ambitie 2: Gemengde functies met de focus op ontmoeten

We stimuleren ontmoeting en het mengen van functies zo veel mogelijk binnen deze ontwikkeling. Daarbij zetten we in op de realisatie van een functiemix in de Rotterdamse laag; onderwijs, creatieve en culturele voorzieningen, en horeca (categorie 1). De hoofdentree ligt aan de Baan. Door middel van een centrale hal worden de verschillende functies in het gebouw ontsloten.

De woningen bevinden zich boven de Rotterdamse laag. Het gebouw stimuleert ontmoeting tussen buren en andere gebruikers, de centrale hal met multifunctionele ruimte speelt hierin een belangrijke rol. De overige collectieve voorzieningen dragen bij aan de verbinding tussen gebruikers en bewoners.

Ambitie 3: Toevoegen van m² onderwijs

De openbare basisschool (OBS) het Landje heeft al jaren de wens om uit te breiden. Ook voor de gemeente zien we de schooluitbreiding als kans om het structurele tekort aan onderwijshuisvesting in het centrum deels op te lossen. In deze ontwikkeling voegen we extra m2 onderwijs toe, in de vorm van 6 klaslokalen voor OBS 't Landje. Deze wordt vanuit het naastgelegen schoolgebouw ontsloten. De lokalen komen op de eerste en de tweede verdieping aan de Schiedamse Vest. Naast 6 lokalen komen er ook verschillende leerpleinen met ondersteunende functies.

Ambitie 4: Realiseren van een prettige verblijfsruimte

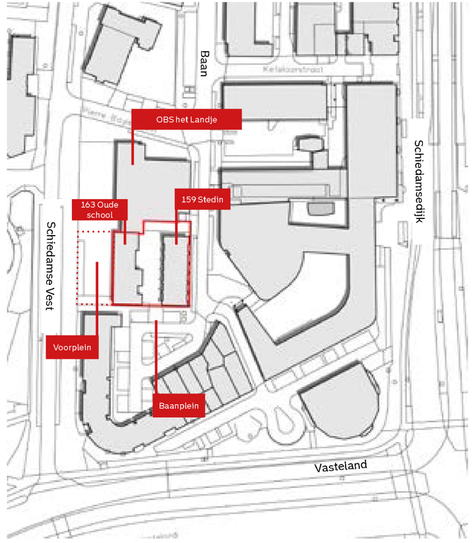
Het gebouw wordt alzijdig, met transparante functies die de plint rondom activeren. Langs de Schiedamse Vest, een stadsstraat, bevindt zich de horeca (categorie 1). Hier wordt van het voorplein een aantrekkelijke stadstuin gemaakt, waar niet alleen wordt ingezet op een hoogwaardige verblijfskwaliteit met ruimte voor een terras, maar ook op versterking van ecologie. De hoofdentree bevindt zich op het pleintje aan de Baan, waar een voetpad vanaf de Schiedamse Vest verbinding maakt met het Vasteland. Deze huidige 'achterkant' krijgt een upgrade; het doet mee in het alzijdige gevelbeeld en maakt het gebruik van het fijnmazig netwerk aantrekkelijker voor voetgangers. De gemeente onderzoekt hierbij de mogelijkheid om het voetpad te verbreden door het minimaliseren van parkeerplaatsen en het optimaliseren van afvalinzameling.



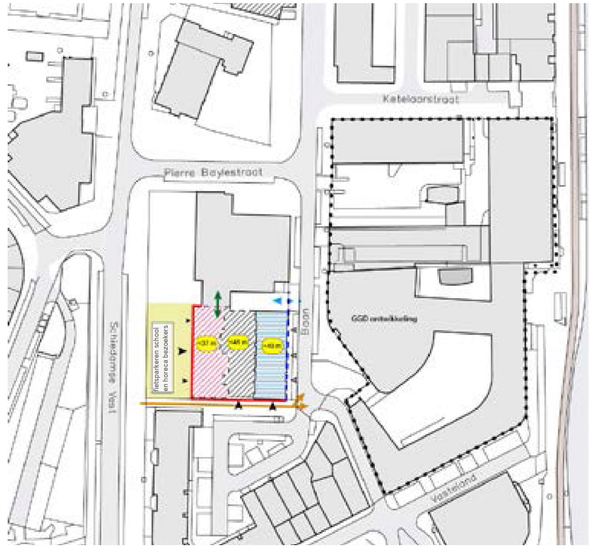








Bestaande situatie



Randvoorwaardenkaart met voorgestelde situatie IP het Landje

- actieve plint
- aantrekkelijke plint
- behoud van pand
- behoud van pand tenzij,
- mag bebouwd worden
- ontsluiting onderwijs
- voorplein met aantrekkelijke groene uitstraling
- entree fietsen/auto's van gebouw gebruikers
- fijnmazig netwerk
- hoofdentree
- secundaire entree
- maximale bouwhoogte

Context en proces

Locatie
Het project ligt gelegen in het Baankwartier in Cool Zuid. Het plangebied bestaat uit twee losstaande gebouwen; het oude schoolgebouw en het onderstation Stedin, maar het project wordt nadrukkelijk als één geheel ontwikkeld, ook gelet op de samenhang en synergie tussen de verschillende functies, die hierna verder uiteengezet worden. Het plangebied is gelegen tussen het Landje (westkant ligt de Schiedamse Vest) en het GGD-complex (oostkant de Baan).

Het oude schoolgebouw ligt aan de stadsstraat Schiedamse Vest. Een stenig voorplein scheidt de brede stoep van het gebouw. Het gebouw wordt vanaf de Baan ontsloten en is bereikbaar via een smalle steeg die de Schiedamse Vest en de Baan verbindt.

Ook het Stedin gebouw wordt ontsloten vanaf de Baan. Tussen de gebouwen ligt een binnenplaats die is afgesloten door een hekwerk. Een kleine steeg tussen het Stedin gebouw en de nieuwbouw school OBS het Landje geeft ook doorgang naar deze binnenplaats.

Proces
Het project speelt al vanaf 2018 en is complex vanwege zijn context, bestaande panden, programmatische ambities, ruimtelijke beperkingen en financiële haalbaarheid. Om het project te realiseren kunnen niet alle beleidsambities worden ingepast in de ontwikkeling, scherpe keuzes zijn hierin nodig. Het projectteam heeft de mogelijkheid tot sloop van het schoolgebouw mogelijk gemaakt om doorgang te geven aan het project.De ruimtelijke onderbouwing van deze afweging vindt u terug bij de uitleg van de ambities.

Ambitiedocument
Dit ambitiedocument zal als ruimtelijke en programmatische leidraad worden gebruikt tijdens het ontwerptraject en de ruimtelijke ordeningsprocedure, en vormt de basis voor de nog op te stellen NvU. Het voorliggende ambitiedocument is opgesteld door de gemeente in samenspraak met Leyten. Het heeft als doel om de ambities/kaders voor de ontwikkeling op verschillende thema's zoals stedenbouw, programma, duurzaamheid, mobiliteit, beeldkwaliteit etc. te benoemen zodat deze geborgd worden in het uit te werken proces.

Procedure
De ontwikkeling is in strijd met de regels uit het omgevingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken kan afgeweken worden van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). De omgevingsvergunning kan worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor de BOPA geldt meestal de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Planning
Na vaststelling van het ambitiedocument wordt door de gemeente (in overleg met de ontwikkelaar) een NvU opgesteld, waarin het programma meer concreet zal zijn vastgelegd dan in dit stadium mogelijk is. Deze zal ambtelijk worden vastgesteld zoals vastgelegd in het gemeentelijk Besluitvormingsmodel (geldig vanaf 1 jan 2024). De eindverantwoordelijkheid voor de inhoud van de NvU ligt bij de gemeente. Verwachting is dat Q1 2025 de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend en Q1 2026 een aanvang wordt gemaakt met de bouw. Oplevering is dan mogelijk in 2028.

Participatie
Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling te onderzoeken is reeds een schetsontwerp uitgewerkt. Voor de vaststelling van dit document zijn de belangrijkste stakeholders, waaronder Stichting Boor in de gelegenheid gesteld om hun visie op de beoogde schooluitbreiding te geven. Na vaststelling van het ambitiedocument wordt de participatie met de buurt verder opgepakt.

Verschillende vormen van participatie hebben plaatsgevonden. Zo is er door Leyten en de gemeente geparticipeerd met Stichting Boor over de gewenste schooluitbreiding en de gewenste uitwerking hiervan. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen in een startnotitie en het Programma Van Eisen (hierna PVE).

De gemeente communiceert sinds 2019 naar de omgeving over de mogelijkheid van een ontwikkeling op deze locatie. Dit is gebeurd bij Club Cool wijkavonden. De plannen zijn ook opgenomen in wijkoverzichten die te zien op verschillende informatiebijeenkomsten zoals de informatiemarkt in Cool Zuid (4 oktober 2023).

Voordat er verder met de buurt inhoudelijk over het plan kan worden geparticipeerd is er zekerheid nodig over de mogelijkheid tot afwijken van beleid, omdat de financiële haalbaarheid van het plan hiervan afhankelijk is en belanghebbenden op basis van haalbare plannen geïnformeerd dienen te worden. Dit zal gebeuren conform het vastgesteld gemeentelijk participatiebeleid dat per 1 januari 2024 geldt: Participatiebeleid Omgevingswet.

Financiële paragraaf
Een randvoorwaarde voor het realiseren van de in dit document benoemde Rotterdamse ambities en beleidsdoelstellingen is dat het initiatief technisch en financieel haalbaar is.
De gemeente stuurt tijdens het ontwikkelproces actief op een optimaal evenwicht tussen haalbaarheid enerzijds en ambities en beleidsdoelstellingen anderzijds.

Het ideale plan heeft een financieel uitvoerbare business case, zowel voor de initiatiefnemer alsook voor de gemeente. Tenminste moet het wettelijk kostenverhaal zijn verzekerd.

<u>Voor wat betreft de business case van de gemeente.</u>
De gemeente had naast de ontwikkelaar ook een positie in het gebied. De gemeente heeft hier eerder gekozen voor een puur faciliterende rol, op voorwaarde van de realisatie van 500m2 onderwijsruimte. Het gemeentelijk vastgoed is alvast in 2020 ingebracht. Nadien zou worden overgegaan tot het maken van (financiële) afspraken over ontwikkeling en realisatie door initiatiefnemer.

De kosten die de gemeente moet maken om tot realisatie van het initiatief te komen worden verhaald op de initiatiefnemer, eerst via een zogenaamde voorovereenkomst en later via een anterieure overeenkomst, waarin de kostenverhaalsbijdrage wordt opgenomen. In deze kostenverhaalsbijdrage worden de proportioneel toerekenbare kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte meegenomen.

Er bestaat een kans dat de gemeente de toerekenbare kosten voor de noodzakelijke herinrichting van de (omliggende) openbare ruimte niet volledig kan verhalen. Verder is er ook de wens om een ruimer gebied rondom het project opnieuw in te richten, bijvoorbeeld door een mooi groen plein te maken. In die situaties zal een aanvraag gedaan worden voor middelen uit het GO-fonds of de RIM. In dat geval zal in het vervolgtraject ook worden beoordeeld of deze aanvraag kansrijk is.

In het vervolgtraject zal worden onderzocht of wijziging van de toepasselijke privaatrechtelijke bouw- en gebruiksbepalingen (nodig om tot realisatie van het initiatief te komen) tot de verschuldigdheid van een ontheffingsvergoeding leidt. Op een eventuele ontheffingsvergoeding wordt de kostenverhaalsbijdrage in mindering gebracht, voor zover deze door de ontwikkelaar is betaald en verder alleen voor zover de (eventuele) ontheffingsvergoeding daarvoor toereikend is

<u>Voor wat betreft de business case van de ontwikkelaar</u>
Een eerste financiële vertaling van het plan is in overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer inmiddels verkend. Uit deze verkenning volgt dat het initiatief met de gestelde ambities (financieel) haalbaar lijkt te zijn.

Na vaststelling van dit ambitiedocument en het sluiten van een anterieure voorovereenkomst, onderzoeken partijen verder de haalbaarheid Voorafgaand aan de ter inzagelegging van de BOPA moet de haalbaarheid definitief duidelijk zijn, leidend naar een Anterieure Overeenkomst waarin de gemeente het kostenverhaal verzekert.





Huidige situatie

Ambitie 1: Behoud en activeren van de bestaande kwaliteiten

Behoud en activeren van de bestaande kwaliteiten
De plek, omgeving en panden zijn zorgvuldig geanalyseerd om zodoende de huidige kwaliteiten te benoemen maar ook de kansen om te plek optimaal te activeren. Zo krijgt de benoemde 'achterkant' aan het Baanpleintje een upgrade. De hoofdentree van de ontwikkeling transformeert deze plek naar voorkant. Ook wordt hier de openbare ruimte aangepakt om het fijnmazig netwerk te verbeteren.

De twee bestaande panden zijn zorgvuldig geanalyseerd. Hieruit blijkt dat het Stedin gebouw architectonische en karakteristieke kwaliteiten bezit om het pand te behouden en te transformeren. De grote open ruimtes in het gebouw hebben veel industriële details die het gebouw interessant maken en bovendien een bruikbare lay-out die toekomstige nieuwe indeling goed mogelijk maakt. De ruimte is ideaal voor culturele en creatieve voorzieningen zoals ateliers, galerieën en ontwerpstudio's. De ruimtes zullen deels betaalbaar worden ingevuld. Het precieze programma zal later in het proces worden bepaald.

Uit de analyse van de ontwikkelaar en architect is gebleken dat de school gesloopt dient te worden om een haalbaar plan te realiseren. Alleen dan kan er voldoende volume worden toegevoegd om de programmatische ambities (uitbreiding OBS 't Landje, inpassing parkeerkelder en realiseren van een open en uitnodigende plint) in te passen en een kwalitatief haalbaar plan te maken. Een van de belangrijkste argumenten is dat de maatvoering van het oude schoolgebouw niet voldoet aan de huidige eisen. Voor de gehele onderbouwing 'behoud Stedin en sloop school' verwijzen we naar de bijlage.

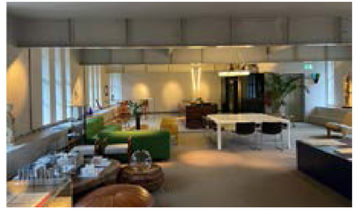
Voor het slopen van de school wordt de procedure doorlopen zoals beschreven in de duurzaamheidsparagraaf, Circulariteit (Bijlage Duurzaamheid).

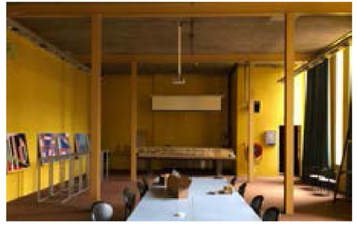
Toevoegen volume om kwaliteit en woonprogramma te realiseren
In het huidige bestemmingsplan is de maximale hoogte voor deze locatie 25 meter. Vanuit ruimtelijk oogpunt is op deze locatie geen hoogbouw gewenst. Echter is het wel voorstelbaar om tot een bouwhoogte van 46 meter een ontwikkeling te realiseren die zich verhoudt tot zijn omgeving. Ruimtelijk betekent dit dat:

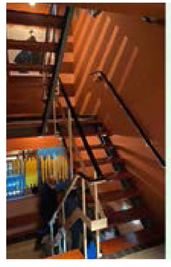
- Het te realiseren ensemble is alzijdig en bestaande uit drie volumes (schijven) die aan sluiten op de bestaande OBS het Landje, onderstation Stedin en de omliggende openbare ruimte.
- Het hoogteaccent ligt terug vanaf de Baan en de Schiedamse Vest. Dit betekent dat de middelste schijf maximaal 46 meter is, en de twee andere volumes lager.
- Het volume vertrapt richting de Schiedamse Vest. De schijf aan de Schiedamse Vest is maximaal 37 meter
- Het volume vertrapt richting de Baan. De schijf aan de Baan is maximaal 40 meter.

Samenvatting

- Stedin pand: behouden en activeren
- Oude school: circulair slopen om een onderwijsprogramma te realiseren.
- De ontwikkeling dient alzijdig georiënteerd te zijn en goed ingepast te zijn in zijn omgeving
- Fijnmazig netwerk wordt versterkt en verbeterd
- Horeca (categorie 1) activeert de plint aan de Schiedamse Vest, met een groen aantrekkelijk terras.
- Hoofdentree met centrale hal activeert het Baanplein, waar ruimte is voor bezoekers om hun fiets te parkeren inclusief een laad en los zone (alleen kleine voertuigen) voor pakketjes en boodschappen
- De vier actieve functies (horeca, onderwijs, creatieve en culturele voorzieningen en wonen) in de plint en de Rotterdamse laag worden versterkt en samengebracht (meer informatie zie Ambitie 2)









Onderstation Stedin, kwaliteiten

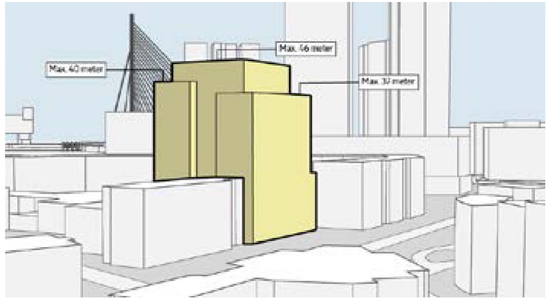


Baan 159: Onderstation Stedin, behoud



Baan 163: Oude school, 1882, voornemen om circulair te slopen, zie onderbouwing Bijlagen

Bijlagen



Nieuwe massa gezien vanaf het Landje



Nieuwe massa gezien vanaf de Baan

Ambitie 2: Gemengde functies met de focus op ontmoeten

We stimuleren ontmoeting en het mengen van functies zo veel mogelijk binnen deze ontwikkeling. Daarbij zetten we in op de realisatie van een functiemix in de Rotterdamse laag; onderwijs, creatieve en culturele voorzieningen, en horeca (categorie 1). De hoofdentree ligt aan de Baan. Door middel van een centrale hal worden de verschillende functies in het gebouw ontsloten. Een uitzondering hierop is de schoolfunctie. Deze wordt juist ontsloten door de naastgelegen bestaande school.

De woningen bevinden zich boven de Rotterdamse laag. De ontsluitingen worden volgens de principes van de beweeglogica ontworpen. Dit wil zeggen dat bewoners worden verleid om zoveel mogelijk de trap te nemen. Het gebouw stimuleert ontmoeting tussen buren en andere gebruikers, de centrale hal speelt hierin een belangrijke rol. De overige collectieve voorzieningen dragen bij aan de verbinding tussen gebruikers en bewoners

De begane grond
Op de begane grond aan de Schiedamse Vest wordt een horeca (categorie 1) functie beoogd. Deze horecafunctie heeft zijn entree aan de Schiedamse Vest. Via het groene aantrekkelijke voorplein wat ook als terras kan worden gebruikt zetten bezoekers die met de fiets komen hun fiets op het voorplein neer. De dubbel hoge plint geeft licht en ruimte en door het glas zijn er visuele doorzichten richting het Baanpleintje. Als bewoner kan je hier een drankje drinken, 'thuis'werken of lekker lunchen. Buren zie je door de transparante gevels thuiskomen.

De creatieve en culturele voorzieningen zoals ateliers zijn beoogd in het gerenoveerde onderstation van Stedin. Hier worden in de gevel meer ramen geplaatst zodat de functies nu ook zichtbaar zijn vanaf de Baankant. Op de eerste verdieping bevindt zich een multifunctionele ruimte met bijeenkomstfunctie. Deze kan bijvoorbeeld functioneren als ontmoetingsruimte, waar de ateliers hun werk kunnen exposeren, waar de school ouderavonden kan organiseren en bewoners hun VVE vergadering kunnen houden.

Collectiviteit
De ontwikkeling richt zich op ontmoeten, daarmee speelt collectiviteit een belangrijke rol. De multifunctionele ruimte is een aaneengeschakelde ruimte met de lobby, gelegen in het hart van de ontwikkeling. Er wordt nog onderzocht welke collectieve functies het beste passen bij het toekomstige programma en de wensen van bewoners. Voorbeelden hiervan zijn: een collectieve keuken, een bibliotheek of een gemeenschappelijke ruimte. Er wordt ook onderzocht of een bijzonder collectief woonprogramma (bijvoorbeeld een woongroep) te realiseren is op de vierde laag, boven het schoolprogramma.

Woningen
De woningen die worden gerealiseerd voldoen aan de Vuistregels Bouwen in de Binnenstad 2023. De ontwikkeling wordt robuust ontworpen zodat deze in de toekomst kan wisselen van programma, gebruik of doelgroep zonder dat er grote aanpassingen aan de bouwkundige structuur nodig zijn. Deze uitgangspunten worden ook benoemd in de Duurzaamheidsambities (Bijlage).

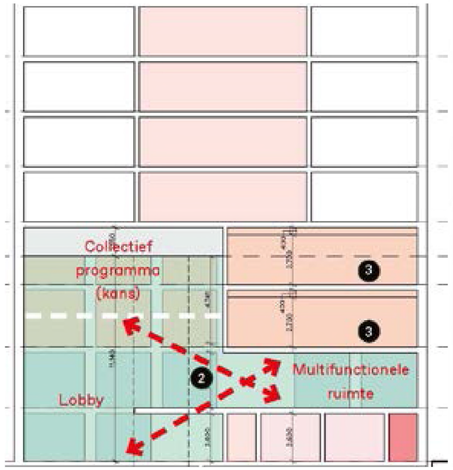
Speciale andere aandachtspunten zijn:
- Voldoende ruimte voor ontmoeting: dit vraagt om royale entrees en collectieve ruimtes. Deze dienen in voldoende maat en aantal in het ontwerp te landen. Denk hierbij aan gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sport of overige maatschappelijke activiteiten, evenals de aanwezigheid van een portier of beheerder.
- Woningen hebben minimaal een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 50m2 en zijn nooit kleiner dan 40m2 (mogelijkheden voor een afwijkende gebruiksoppervlakte zijn opgenomen in het Kwaliteitsbeleid Wonen 2022).
- Naast gebruiksoppervlakte zijn collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit van belang.
- Goed bruikbare (groene), royale privé-buitenruimten per woning, of collectief equivalent.
- Ruime verdiepingshoogten.
- De parkeergarage heeft een tussenstop tussen de garage en entree woningen, met contact met de straat.
- De ontwikkeling moet hun eigen parkeerbehoefte inpandig oplossen en moet voldoen aan de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. Dit betekent dat aan de oostkant van het plot de ingang komt voor een ondergrondse parkeervoorziening voor auto's en fietsers via twee hellingbanen. De parkeergarage ligt geheel ondergronds ten opzichte van het huidige maaiveld. Voor bezoekers van de horeca en de leerlingen van de school wordt een oplossing buiten op eigen terrein voorgesteld. Een verdere toelichting op het fietsparkeren en de mobiliteitsambities is toegelicht in de bijlage.


entreehal met postkasten en bibliotheek

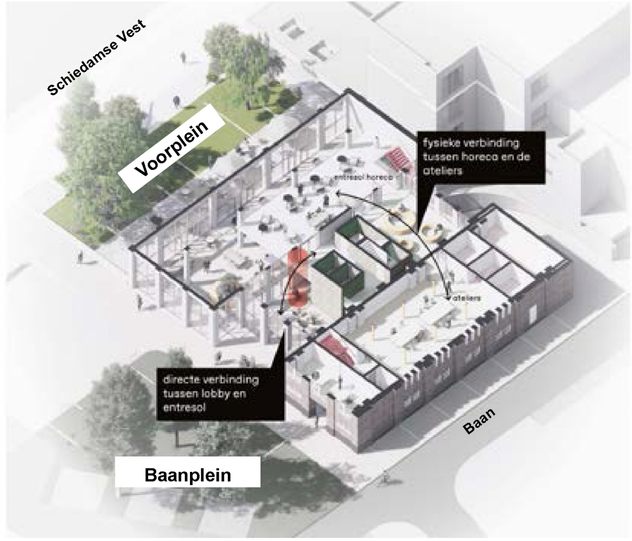
Ontmoetingen stimuleren door functiemenging:
een entreehal met postkasten en bibliotheek



Ontmoetingen stimuleren door programmeren van multifunctionele ruimte, bijvoorbeeld met een gemeenschappelijke keuken.



De centrale hal staat in verbinding met de multifunctionele ruimte, die zorgt voor uitwisseling tussen de verschillende functies



Voorstel begane grond invulling

Ambitie 3: Toevoegen van m² onderwijs

De ontwikkeling bevindt zich in het hart van Cool Zuid, aan plein het Landje. Hier bevinden zich twee scholen die gebruik maken van het plein om buiten te spelen. Voor het plein en de omliggende straten wordt, op moment van schrijven van dit ambitiedocument een inrichtingsplan (IP) uitgewerkt. Het plein zal in verschillende fases worden opgeleverd nadat de bouwontwikkelingen rondom het Landje zijn opgeleverd.

De basisschool OBS het Landje heeft al jaren de wens om uit te breiden. De ontwikkeling van het Stroomhuis biedt mogelijkheden om bij te dragen aan het structurele tekort aan onderwijsruimte in het centrum. Het betreft een uitbreiding van 6 leslokalen met de daarbij horende voorzieningen. Als randvoorwaarden geldt dat de uitbreiding voldoet aan de basis van BENG en Frisse Scholen Klasse B eisen 2021. Specifieke ruimtelijke en programmatische eisen zijn opgesteld in het PVE.

Voor onderwijs zet de gemeente in op drie pijlers: zichtbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid. Voor de uitbreiding van de school vervalt de pijler zichtbaarheid. De uitbreiding wordt ontsloten vanuit de bestaande entrees van de school en specifieke afleesbaarheid van het schoolprogramma is architectonisch niet nodig.

Veiligheid is een breed onderwerp. Voor het gebouwontwerp is het vooral relevant dat er dus geen kwaadwillende personen in kunnen. Hier draagt het minimaliseren van het aantal ingangen aan bij, wat een argument is om inderdaad geen separate entree te maken (waar dat voor de andere functies van deze ontwikkeling wel gebeurt).

De pijler bereikbaarheid gaat over dat de school goed bereikbaar moet zijn. Veilige voetgangerszones, geen grote moeilijk over te steken wegen, fietspaden, nabijheid OV en een goede verkeersafwikkeling voor het halen/brengen met de auto is van belang. Daarbij hoort ook voldoende ruimte voor/naast de school waar ouders en kinderen elkaar kunnen opwachten, zoals de huidige situatie op de hoek Schiedamse Vest en P. Baylestraat. Het gaat om kinderen tussen de 4-12 jaar. Met het IP het Landje wordt gekeken om de school beter bereikbaar te maken en veiliger voor de kinderen.

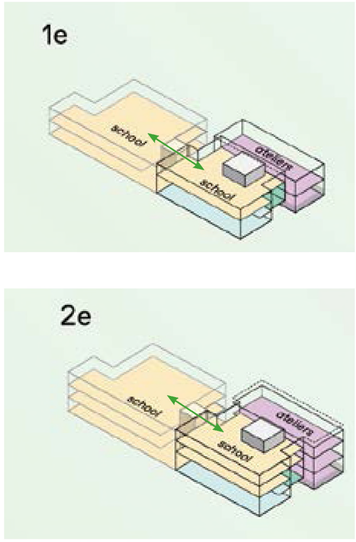
Fietsparkeren voor leerlingen
Vanuit ruimtelijk oogpunt is het inpassen van de fietsparkeerplekken voor de extra leerlingen een opgave die met zorg moet worden ontworpen. De gemeente en ontwikkelaar zetten in om het fietsparkeren voor de leerlingen op te lossen op het voorplein van de ontwikkeling. Zo kunnen kinderen veilig hun fiets parkeren en kunnen de fietsnietjes voor dubbelgebruik worden gebruikt in de avonduren en de weekenden voor de horeca (categorie 1). Voor de leerkrachten van de uitbreiding zijn wel fietsplekken gereserveerd in de kelder van de ontwikkeling (zie onderstaande tekening).



Concept indeling kelder

Belangrijkste ambities

- De uitbreiding moet voldoen aan bouwbesluit en daarnaast aan BENG en Frisse Scholen Klasse B eisen 2021.
- De uitbreiding biedt ruimte aan 150 leerlingen
- De uitbreiding dient te worden ontsloten via de verdieping van OBS het Landje, maar zo te ontwikkelen dat bij einde gebruik de verdieping zelfstandig te verhuren of vervreemden is. School/gemeente willen geen gedeelde entree en ook geen doorloop van andere leerlingen dan van eigen school.
- Er worden minimaal 6 fietsparkeerplekken in de fietsenkelder gerealiseerd voor leerkrachten. De gemeente heeft de ambitie om meerdere plekken voor alle leerkrachten te realiseren op deze plek.
- Kinderen parkeren hun fiets buiten op het voorplein van de ontwikkeling (eigen terrein school / privaat terrein Leyten)



Schoolprogramma over twee lagen, eerste en tweede verdieping



Voorbeeld plattegrond inpassing schoolprogramma over twee lagen

Ambitie 4: Realiseren van een prettige verblijfsruimte

De ontwikkeling
Het gebouw wordt alzijdig, met transparante functies die de plint rondom activeren en voorzien zijn van een eigen adres aan elke zijde. Langs de Schiedamse Vest, een stadsstraat, bevindt zich de horeca (categorie 1). De gemeente zet in dat het huidige stenige voorplein transformeert naar een aantrekkelijke stadstuin, waar niet alleen wordt ingezet op een hoogwaardige verblijfskwaliteit met ruimte voor een terras, maar ook op versterking van ecologie door het toevoegen van diverse bloeiende inheemse planten, grassen en struiken en bomen voor voedsel, beschutting en als broedplaatsen.

De hoofdentree bevindt zich op het pleintje aan de Baan, waar een voetpad vanaf de Schiedamse Vest verbinding maakt met het Vasteland. Deze huidige 'achterkant' krijgt een upgrade; het doet mee in het alzijdige gevelbeeld en maakt het gebruik van het fijnmazig netwerk aantrekkelijker voor voetgangers. De gemeente onderzoekt hierbij de mogelijkheid om het voetpad te verbreden door het minimaliseren van parkeerplaatsen en het optimaliseren van afvalinzameling.

Buitenruimte Baankwartier
Met de huidige ontwikkelingen in het Baankwartier wordt ook de buitenruimte aangepakt. Voor IP Baankwartier en IP het Landje liggen er al plannen. Met de start van de GGD-ontwikkeling komt zo goed als de volledige buitenruimte in het Baankwartier in handen. Hierdoor kan vrijwel de gehele inrichting van het Baankwartier worden aangepakt. Essentiële vraagstukken voor het langzaam verkeer, zoals een optimale verbinding met de wijk vanaf de boulevards, kunnen hiermee worden beantwoord. Ook biedt dit kansen voor voetgangers vanuit het openbaar vervoer om een betere verbinding en connectie met het Baankwartier te krijgen. De exacte uitgangspunten voor de buitenruimte van deze ontwikkelingen bevinden zich momenteel in de ontwikkelingsfase.

Behoud en bescherming van bestaand groen
- Bestaande bomen en groen in de openbare ruimte blijven behouden zoals in de huidige situatie.
- Tijdens de bouwactiviteiten wordt extra aandacht besteed aan een zorgvuldige bescherming van bestaande bomen en het overige groen, waarbij de focus ligt op robuustheid en het maximaliseren van behoudsinspanningen.

De Baan krijgt een kwaliteitsimpuls
- De ambitie is om toegankelijkheid van het gebied te verbeteren en waar mogelijk in te zetten op vergroening, hierbij ligt de focus met name op de oost- en zuidzijde van de plot.
- Er wordt onderzocht of en hoe de verbindende informele route tussen de GGD en Schiedamse Vest kan worden verbeterd en of de stoep aan de oostzijde van de plot kan worden verbreed.
- Het vergroten van de ramen in het Stedin gebouw zorgt voor meer zicht op straat wat bijdraagt aan een de veiligheid en kwaliteit van de Baan.

Groene stadstuin aan de Schiedamse Vest
- Het voorplein langs de Schiedamse Vest wordt omgevormd tot een groene stadstuin met aangewezen plekken voor recreatie en verblijf. Daarnaast is dit ook een plek waar de bezoekers van de horeca en scholieren hun fiets zullen parkeren.
- Het huidige voorplein is verlaagd ten opzichte van de Schiedamse Vest. Een groen talud ligt als een buffer om het voorplein heen, hier staan op het private deel enkele bomen in, en in de strook van de gemeente langs de steeg drie Esdoorns. De kwaliteit van het huidige groene talud wordt versterkt en krijgt een verbinding aan de zijde van de school en in de steeg aan de gevel, richting het Baanpleintje.
- De tuin heeft een terras voor horeca (categorie 1), groene ruimte, en er is plek voor fietsparkeerplaatsen. Echter is het voor het waarborgen voor kwalitatieve ruimte belangrijk dat er niet meer dan 2 rijen fietsnietjes in het gebied komen te staan, omdat er anders weinig ruimte overblijft voor groen.
- Bij het doortrekken van de ondergrondse parkeergarage onder het voorplein wordt deze grond verkocht aan Leyten.
- Overgangen aan de Schiedamse Vest tussen openbaar en privé worden op een groene manier opgelost. Het bestaande hek wordt niet gehandhaafd.







Ambitie aanpak openbare ruimte

5. Bijlagen

Mobiliteit

Duurzaamheid

Onderbouwing voor behoud Stedin en sloop school

Mobiliteit

Stimuleren van duurzame mobiliteit
Gezien de druk op de ruimte in dit gebied waar nog verder wordt verdicht, wordt er extra aandacht besteed aan actieve mobiliteit en het gebruik van openbaar vervoer, om het gebied bereikbaar te houden. Het gebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer met nabijgelegen metrohaltes Leuvehaven en Beurs, en tramhaltes Vasteland en Schiedamsedijk. Met de auto is het plangebied bereikbaar vanaf de Schiedamse Vest.

1. De verschillende mogelijke vervoerswijzen worden gecommuniceerd aan de toekomstige gebruikers

Het is van belang om potentiële kopers/huurders goed en tijdig te informeren over de bereikbaarheid van het gebied. Een verhuizing is een moment waarop je je verplaatsingsgedrag opnieuw vormgeeft. De beschikbaarheid van gedeelde mobiliteit, de ligging nabij grote OV-knooppunten en de bereikbaarheid per fiets, te voet en ook met de auto maken het gebied uniek. Door goed te communiceren over de mogelijkheden kunnen gebruikers per reis bepalen welke vervoerswijze het beste past.

2. Fietsen wordt gestimuleerd door een toegankelijke parkeeroplossing op maat, waarbij het parkeren onderdeel is van de reis

Per functie en doelgroep is bepaald wat een geschikte fietsparkeeroplossing is. Voor de woningen en de culturele voorzieningen is het fietsparkeren voorzien in de kelder. Deze stalling dient te voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve eisen die vanuit het parkeerbeleid worden gesteld.

Basisschool
De huidige leerlingen van de basisscholen aan 't Landje parkeren hun fiets in de buitenruimte. Voor de ontwikkeling van zes nieuwe leslokalen wordt vanuit het parkeerbeleid gevraagd om deze parkeervraag op eigen terrein op te lossen. Het is niet wenselijk om deze fietsparkeervraag van 60 fietsen (10 fietsen per lokaal) geheel in de fietsenkelder op te lossen. Dit vanwege de doelgroep jonge kinderen. Het is passend om de fietsparkeervraag op de begane grond van het gebouw op te lossen of in de buitenruimte op eigen terrein. Echter is het inpandig op de begane grond oplossen lastig inpasbaar en kostbaar. Er kan op dit punt gemotiveerd worden afgeweken van de parkeernorm als er voldoende ruimte in de openbare ruimte is om de fietsparkeervraag op te lossen. Echter is er in het huidige aanbod fietsnieten geen ruimte om de fietsparkeervraag van de nieuw toe te voegen leslokalen op te lossen. Bij het verder uitwerken van het IP naar een definitief ontwerp wordt bekeken waar er in de nabije omgeving van de school nog meer fietsnieten kunnen worden toegevoegd. Deze kunnen in mindering worden gebracht op de fietsparkeervraag die nog op eigen terrein op het voorplein dient te worden opgelost. De fietsen van de docenten en eventueel ander personeel van de school worden wel in de fietsenkelder geparkeerd. Er dient dus ruimte beschikbaar te zijn voor minimaal 6 fietsparkeerplaatsen voor het personeel van de school. Het is wenselijk om te onderzoeken of de andere docenten van de school ook hier hun fiets kunnen parkeren. Tot slot is het borgen van de verkeersveiligheid rondom de school van essentieel belang. Dit is geborgd in het IP 't Landje.

Horeca (categorie 1)
Voor de horeca geldt eveneens dat er geen ruimte is vanuit het huidige fietsparkeeraanbod dat is opgenomen in het IP van 't Landje in om de fietsparkeervraag voor de horeca (categorie 1) te voorzien. Deze parkeervraag dient daarom ook op eigen terrein / het voorplein te worden vormgegeven. Aan de hand van het type horeca dat wordt voorzien is het mogelijk om dubbelgebruik toe te passen met de fietsparkeervraag voor de basisschool.
Het personeel van de horeca dient wel gebruik te maken van de fietsenkelder.

3. Er is een uitgewerkt plan voor het aanbod van deelauto's en MaaS

De hoeveelheid beschikbare ruimte in het gebied is beperkt en de verkeersdrukte in de omgeving is hoog. Gedeelde mobiliteit biedt hier een antwoord op. Het afsluiten van een abonnement op het gedeelde mobiliteitsaanbod kan aangeboden worden bij de aankoop/verhuur van de woning. In de communicatie naar potentiële kopers/ huurders dient op verschillende manieren (website, nieuwsbrief etc.) informatie te worden aangeboden over het mobiliteitsaanbod en de voordelen die dit hen kan bieden. Dit mobiliteitsaanbod kan inzicht geven in de openbaar vervoersverbindingen in de omgeving, zoals de ligging nabij metrostation Leuvehaven en Beurs. Ook is het aanbieden van een voordelig proefabonnement een goede stimulans om het gebruik van de deelauto's en eventueel deeltweewielers te doen slagen. Voor het verkrijgen van de korting van 20% op de parkeereis voor het toepassen van deelauto's dienen deze beschikbaar te worden gesteld voor de duur van minimaal 10 jaar. Bij het toepassen van de korting van 20% op de parkeernorm voor MaaS dient een voorstel voor de vormgeving hiervan te worden uitgewerkt waarin verschillende modaliteiten worden aangeboden in een app waarvoor een abonnement kan worden afgesloten. Ook hierbij dient de beschikbaarheid voor minimaal 10 jaar te worden geborgd. Aan de hand van het type bedrijven die zich gaan vestigen in het gebouw, kan worden bepaald of het wenselijk is om de deelauto's ook toegankelijk te maken voor de mensen die in het gebouw werken. Als zij dienstreizen maken, is dit ook voor hen interessant.

4. Logistieke bewegingen worden vormgegeven in samenspraak met de ontwikkeling van GGD Baanblok aan de Pierre Baylestraat

Groot vrachtverkeer kan geen gebruikmaken van het zuidelijke deel van de Baan (ten zuiden van Pierre Baylestraat). De verwachting is dat de functies die deze ontwikkeling voorziet ook geen grote vrachtwagens (trekker met oplegger) behoeven. De logistieke bewegingen die wel verwacht worden zijn met een bakwagen of bestelbus. Indien er toch leveringen met een trekker oplegger worden gedaan kan dit plaatsvinden op de Schiedamse Vest. De kleine logistieke bewegingen kunnen via een laad- en loszone met trottoirmarkering worden gemaakt aan de Baan. Als er niet wordt geladen en gelost is deze ruimte beschikbaar als trottoir. Er wordt onderzocht of dit gezamenlijk met de GGD Baanblok ontwikkeling kan worden vormgegeven. Bij de verdere uitwerking van de plannen is het wenselijk om de te verwachte logistieke stromen verder in kaart te brengen. Met het gebruik van tijdschema's kunnen de leveringen voor de commerciële functies buiten de haal- en breng tijden van de school worden vormgegeven. Hiermee wordt de bereikbaarheid en verkeersveiligheid gewaarborgd. Daarnaast is het van belang om bij de logistieke stromen de bereikbaarheid van de brandweerkazerne te waarborgen.

5. Er wordt voldaan aan het vigerend parkeerbeleid

De ontwikkeling dient te voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam. Voor het fietsparkeren staat dit reeds beschreven onder punt 2. Voor het autoparkeren wordt gebruik gemaakt van de vier kortingsregelingen (nabijheid van openbaar vervoer, de inzet van deelauto's, de inzet van MaaS en het realiseren van extra fietsparkeren). Bij de horecagelegenheid wordt gebruik gemaakt van artikel 14 waarin de autoparkeernorm in gebied A als maximumnorm wordt gehanteerd. Er wordt een parkeergarage voorzien met een entrée aan de Baan. In de nog op te stellen Nota van Uitgangspunten worden de kaders uitgewerkt waarbinnen de kortingsregelingen kunnen worden toegepast.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam, nu en in de toekomst. Bij nieuwe ontwikkelingen in Rotterdam is duurzaam bouwen daarom integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een multidisciplinaire benadering verhoogt de technische en financiële haalbaarheid om integrale duurzaamheidsoplossingen succesvol toe te passen. Het is daarom belangrijk dat de verschillende duurzaamheidsthema's vroeg in het proces aan bod komen en dat de juiste experts op de juiste momenten aangehaakt worden.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

Energie

De stad Rotterdam werkt hard om in 2050 een klimaatneutraal energiesysteem te hebben en in 2030 55% CO2-reductie. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie.

De koel- en warmtebehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit, waarbij ook wordt gekeken hoe het ontwerp de opwek kan vergroten. De ontwikkeling bevindt zich in het concessiegebied van Rotterdam, waar een aansluitplicht geldt op het warmtenet van Eneco. Warmte die vrijkomt bij het verbranden van restafval, wordt daarmee benut om woningen en andere gebouwen te verwarmen: dit is warmte die anders letterlijk verloren zou gaan. Dit draagt significant bij aan de verduurzaming van Rotterdam.

Energie-efficiënt ontwerpen

De eerste stap is om het energieverbruik te minimaliseren. Dit kan gedaan worden door gebouwen energie-efficiënt, ofwel passief, te ontwerpen. Het gebruik van goede (buiten)zonwering en slimme gevelmaterialen zijn strategieën om gebouwen meer energie-efficiënt te maken. Door het slim regelen van zontoetreding in het gebouw, kan er bijvoorbeeld voor gezorgd worden dat er minder verwarming of koeling nodig is.

Met energetisch efficiënte oplossingen wordt ervoor gezorgd dat opwarming van het gebouw in voorjaar en zomer wordt voorkomen. Dit kan door inzet van een WKO-installatie als duurzamer alternatief voor stadsverwarming, aanvulling van het warmtenet met aanbod van koeling, of door de toepassing van zonwering.

Circulariteit

Rotterdam heeft zich gecommitteerd aan de overkoepelende circulaire doelstellingen van het Rijk om in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen met 50% te hebben gereduceerd ten opzichte van 2019 en om in 2050 volledig circulair te zijn, dus alleen nog gesloten materiaalkringlopen te hebben. Het is noodzakelijk om de levensduur van producten te verlengen en de hoeveelheden afval te beperken. Rotterdam is ondertekenaar van het Betonakkoord. Daarin wordt de ambitie uitgesproken dat vanaf 2030 al het beton dat vrijkomt, wordt hergebruikt. Op dit moment is de bouw verantwoordelijk voor 60% van het afval in Rotterdam. Om van een lineaire naar een circulaire economie te gaan is het van belang zorgvuldig om te gaan met het bestaande en zoveel mogelijk te transformeren en herontwikkelen.

Bij de ontwikkeling van Baan 159-163 liggen er kansen om extra in te zetten op circulariteit. De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het circulariteitsbeleid van Rotterdam biedt handvatten voor circulair ontwikkelen. Het doel van circulair ontwikkelen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door:

1. Het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen;
2. Het verlengen van de levensduur van producten;
3. Het toepassen van materialen met een lage milieuvoetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Het is daarom verstandig om in de eerste plaats in te zetten op behoud en hergebruik en daarnaast ook op levensduur en flexibiliteit en op gezonde materialen met een lage milieubelasting. Om de lokale CO2-impact van de bouw te beperken en daarnaast de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te minimaliseren wordt er in de ontwikkeling gestreefd naar een verregaande mate van prefab realisatie.

Behoud en hergebruik

Vanuit het oogpunt van circulariteit is het kansrijk om de bestaande gebouwen zo goed en volledig mogelijk te behouden. Daarnaast is het kansrijk om andere waardevolle en/of bruikbare bebouwing waar mogelijk ook te behouden en renoveren. Hierdoor wordt de hoeveelheid afval geminimaliseerd en is er minder nieuw materiaal nodig. Om deze reden zal het bestaande Stedin gebouw van het Gemeentelijk Energie Bedrijf aan de Baan 159 een duurzame herbestemming en programmering krijgen, zodat nieuw materiaalgebruik niet tot beperkt noodzakelijk is.

Voor de overige bebouwing geldt in principe niet slopen, tenzij.

Uit de bijlage, Onderbouwing voor behoud Stedin en sloop school blijkt dat de bestaande school aan de Schiedamse Vest lastig kan worden behouden. Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop wordt een waardescan gemaakt van de aanwezige elementen en materialen en vastgesteld hoe hergebruik of hoogwaardige recycling mogelijk is. Dit zorgt voor een gecontroleerde ontmanteling van materialen en grondstoffen waarbij wordt gestuurd op waardebehoud en het beperken van afval. Hierdoor blijft zoveel mogelijk waarde behouden en ontstaat de beste uitgangspositie voor hergebruik

Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk hergebruikt binnen de eigen ontwikkeling en anders zo dicht bij de slooplocatie als mogelijk. Om demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur mogelijk te maken voor relevante gebouwonderdelen, kan men dit digitaal vastleggen zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is (materialenpaspoort).

Levensduur en flexibiliteit

Het is de ambitie van Rotterdam om flexibele en toekomstbestendige gebouwen te realiseren. Dit houdt in dat de ontwikkeling multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar is voor verschillende gebruiksscenario's. De Nieuwbouw die wordt toegevoegd wordt dan ook bewust ontworpen, zodat een gebouw een lange levensduur heeft.

Gezonde materialen met een lage milieubelasting

De gebruikte materialen hebben bij voorkeur een zo laag mogelijke milieubelasting. Door toepassing van biobased (hout, hennep, grassen ed.) en hergebruikte of gerecyclede materialen (beton, baksteen, elektrische installaties ed.) wordt de milieubelasting van het gebouw verlaagd. Het gebruik van primair beton wordt zoveel mogelijk beperkt, zodat de milieu-impact afneemt. Het kiezen van gezonde materialen is daarnaast een uitgangspunt, om toxiciteit tegen te gaan.

Klimaatadaptatie

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuatie, bodemdaling en overstroming werken we aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering.

Om extreme neerslag het hoofd te kunnen bieden is het algemeen uitgangspunt dat tenminste 50mm van al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden wordt. Hiervoor zullen deels de dakoppervlakten worden gebruikt. Tevens wordt het afval- en regenwater gescheiden afgevoerd. Daarnaast kan er ook extreme droogte en hitte ontstaan in een gebied.

Om de droogte tegen te gaan zullen er voorzieningen worden getroffen voor het bufferen van regenwater in de droge perioden.

Door vergroening van het gebouw en de buitenruimte, het creëren van schaduw in de buitenruimte en het beperken van de gebouwschil wordt hittestress tegengegaan. Hierdoor zal de bebouwing tijdens hitte een koele, gezonde en aantrekkelijke plek zonder nadelige gevolgen voor de omgeving eromheen zijn. Tevens wordt er een verkoelende verblijfsruimte gerealiseerd en gecombineerd met waterberging. Bewust ontwerp van het gebouw draagt bij aan het beperken van de koelvraag van gebouwen.

Multifunctionele daken

Rotterdam stimuleert meerdere functies op daken. Hiervoor is het programma multifunctionele daken opgezet. Door functies op daken te combineren ontstaan deze multifunctionele daken, die oplossingen bieden voor meerdere stedelijke opgaven. Voor deze ontwikkeling gaat de voorkeur uit naar Groene daken (groene/beplante daken om hittestress tegen te gaan en biodiversiteit te bevorderen), Blauwe daken (wateropvang om wateroverlast tegen te gaan, hergebruik hemelwater en waterbeschikbaarheid voor bijv. vogels en insecten) en Gele daken (energieopwekking uit zonnepanelen of wind). Deze functies zullen integraal meegenomen moeten worden in het ontwerpproces.

Natuurinclusief

Biodiversiteit is essentieel voor de natuur, de mens en de economie. Achtergang van biodiversiteit samen met klimaatverandering vormt een bedreiging voor de leefbaarheid in de stad. Om de leefbaarheid te verbeteren wordt extra groen toegevoegd aan het stedelijk weefsel. Daarnaast wordt gekeken hoe divers en klimaatbestendig groen en een gezonde bodem kan bijdragen aan de biodiversiteit.

Net als voor mensen, is de volledige leefomgeving van flora en fauna van belang. In Rotterdam werken we daarom aan kwaliteit van plekken én verbindingen op basis van álle vier V's (Voedsel, Verblijfplaats, Veiligheid en Verbinding.), dit betekent Natuurinclusief ontwerpen, ontwikkelen en beheren en integraal ontwerpen tussen gebouw en straat.

Natuurinclusief bouwen is het rekening houden met fauna en flora bij de inrichting van de stad en ontwikkeling van gebouwen. De gemeente Rotterdam heeft t.b.v. het stimuleren van natuurinclusief bouwen een inspiratiedocument opgesteld. Het inspiratiedocument geeft in grote lijnen voorbeelden en ideeën inzake de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen. Aangezien natuurinclusief bouwen vaak maatwerk is, afgestemd op specifieke soorten, zal door een ecoloog een analyse worden gemaakt van de omgeving van de ontwikkeling en vaststellen voor welke soorten een kansrijke biotoop kan worden gerealiseerd. Te realiseren beplanting op of tegen het gebouw wordt zo geselecteerd dat die bijdraagt aan deze biotopen.

Gezonde leefomgeving

Geluidsoverlast kan ernstige nadelige gevolgen hebben voor de gezondheid. In veel gevallen is wegverkeer een van de belangrijkste bronnen van geluidshinder. Daarom is de ambitie voor deze ontwikkeling om gebruikers en bezoekers van het gebouw te stimuleren om te voet, op de fiets of met het OV te komen en gemotoriseerd verkeer te beperken, waardoor er afstand gehouden wordt tot deze mogelijke geluidsbron.

Het auto- en fietsparkeren zal vervolgens op eigen terrein worden opgelost waarbij fietsenstallingen, bergingen en autoparkeren onderdeel zijn van de ontwerpopgave. Het fietsparkeren vindt bij voorkeur plaats in een sociaal veilige en gebruiksvriendelijke gemeenschappelijke fietsenstalling waarbij een goede toegankelijk vanaf de straat is vereist.

- Alle parkeervoorzieningen, zowel voor auto's als fietsen worden (constructief) voorbereid op Laadinfrastructuur waarbij uitgangspunt is dat 20% van alle parkeerplaatsen gelijktijdig kan laden.
- Voor de gebouwen geldt de toepassing van gevelisolatie en bijvoorbeeld slaapkamers in woongebouwen aan geluidluwe zijde te positioneren.
- Gebruikers worden door een beweegvriendelijk ontwerp, daarnaast gestimuleerd om bijvoorbeeld de trap te nemen, in plaats van de lift.

Samenvatting:

- De eerste stap is om het energieverbruik te minimaliseren. Dit kan gedaan worden door gebouwen energie-efficiënt, ofwel **passief, te ontwerpen.**
- De ontwikkeling bevindt zich in het concessiegebied van Rotterdam, waar een aansluitplicht geldt op het **warmtenet** van Eneco.
- door inzet van een WKO-installatie als duurzamer alternatief voor stadsverwarming, aanvulling van het warmtenet met aanbod van koeling, of door de toepassing van zonwering
- Het is daarom verstandig om in de eerste plaats in te zetten op **behoud en hergebruik** en daarnaast ook op levensduur en flexibiliteit en op **gezonde materialen** met een lage milieubelasting. Om de lokale CO2-impact van de bouw te beperken en daarnaast de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te minimaliseren wordt er in de ontwikkeling gestreefd naar een verregaande mate van prefab realisatie.
- Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop wordt een **waardescan** gemaakt van de aanwezige elementen en materialen en vastgesteld hoe hergebruik of hoogwaardige recycling mogelijk is
- Het is de ambitie van Rotterdam om flexibele en toekomstbestendige gebouwen te realiseren. Dit houdt in dat de ontwikkeling multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar is voor verschillende gebruiksscenario's. De Nieuwbouw die wordt toegevoegd wordt dan ook bewust ontworpen, zodat een gebouw een lange levensduur heeft.
- Tenminste 50mm van al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden wordt
- De ontwikkeling is **natuurinclusief ontworpen** op basis van álle vier V's (Voedsel, Verblijfplaats, Veiligheid en Verbinding) om de biodiviseiteit te borgen. uitgangspunten met de stadsecoloog dienen te worden opgenomen in de NvU.
- Gebruikers worden door een beweegvriendelijk ontwerp, daarnaast gestimuleerd om bijvoorbeeld de trap te nemen, in plaats van de lift.

Onderbouwing voor behoud Stedin en sloop school

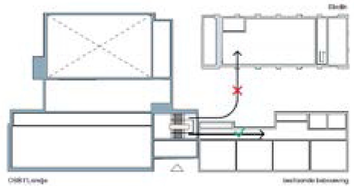
Om een gedegen afweging over behoud en/of sloop van de bestaande panden mogelijk te maken, is een analyse gemaakt van de architectonische en bouwkundige kwaliteit van beide panden, de stedenbouwkundige waarde van het ensemble, de mogelijkheden voor toekomstig gebruik van de panden en de inpasbaarheid 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.

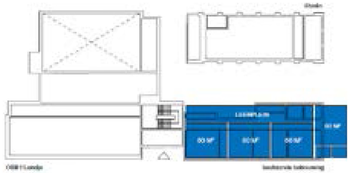
Het gewenste onderwijsprogramma is lastig realiseerbaar in de oude schoolpand, terwijl dit feitelijk de enige locatie op de plot is waar een onderwijsprogramma functioneel inpasbaar is. Bepalend daarbij is de nadrukkelijke wens om een uitbreiding van OBS 't Landje te realiseren, met een directe aansluiting 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.

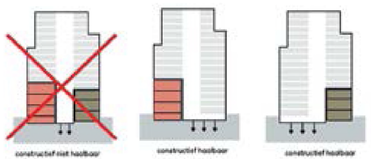


2. Inpassen nieuw programma
Weergeven is het programma per verdieping. De uitbreiding dient plek te bieden aan 6 groepslokalen van 60 m2, een atelier van 60 m2 en de ruimte voor de lokalen dient ingericht te kunnen worden als kwalitatief leerplein. Uit bovenstaand schema wordt inzichtelijk dat het beoogde 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 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 tussengebied 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 om te gaan met sloop
Om op een duurzame manier om te gaan met de noodzakelijk sloop zal voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop een waardescan gemaakt worden van de aanwezige elementen en materialen en vastgesteld hoe hergebruik of hoogwaardige recycling mogelijk is. Dit zorgt voor een gecontroleerde ontmanteling van materialen en grondstoffen waarbij wordt gestuurd op waarde behoud en het beperken van afval. Hierdoor blijft zoveel mogelijk waarde behouden en ontstaat de beste uitgangspositie voor hergebruik.

Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk hergebruikt binnen de eigen ontwikkeling en anders zo dicht bij de slooplocatie als mogelijk.

Voor de nieuwbouw geldt dat demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur mogelijk gemaakt moet worden voor relevante gebouwonderdelen. Men kan dit digitaal vastleggen waardoor een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is (materialenpaspoort). Daarnaast is het verstandig om in te zetten op hergebruik, levensduur, flexibiliteit en de toepassing van gezonde materialen met een lage milieubelasting (bijv. Biobased materialen). Vooral voor de school biedt dit kansen. Om de lokale CO2-impact van de bouw te beperken en daarnaast de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te minimaliseren wordt er in de ontwikkeling gestreefd naar een verregaande mate van prefab realisatie.

Conclusie
Om een haalbaar plan te realiseren is het nodig om één van de panden te slopen. Alleen dan kan er voldoende volume worden toegevoegd om de programmatische eisen in te passen en een kwalitatief haalbaar plan te maken.

Het voormalig Stedin gebouw is kwalitatief het meest hoogwaardig van beide panden en zorgt voor de beste randvoorwaarden voor inpasbaarheid in het nieuwe volume. Het oude schoolgebouw maakt het realiseren van een aantal programmatische ambities (uitbreiding OBS 't Landje, inpassing parkeerkelder en realiseren van een open en uitnodigende plint) onmogelijk. De bouwkundige staat is gebrekkig en de fundering is niet bestand tegen grote ingrepen in de directe omgeving. Daarom heeft het team geconcludeerd dat behoud van het voormalig Stedin gebouw en sloop van de oude school de enige haalbare oplossing binnen de kaders van maximaal behoud in deze ontwikkeling. Voor het slopen van de school wordt zorgvuldig de procedure doorlopen zoals beschreven in de duurzaamheidsparagraaf, Circulariteit (Bijlage Duurzaamheid)

Het Stroomhuis.

Gemeente Rotterdam