

De BEAT

Buurt op niveau in het Baankwartier

workshop

081009

INHOUD

01 AMBITIE

02 LOCATIE

03 PUBLIEK DOMEIN

04 PROGRAMMA

05 CONCEPT

06 RANDVOORWAARDEN

07 GEBRUIKERS

08 ORGANISATIE PLINT

APENDIX A woningen

APENDIX B educatie

APENDIX C referentie

APENDIX D concept

01 AMBITIE

AMBITIE

De stad Rotterdam als ultieme leefomgeving voor het hele gezin.

Combinatie van wonen, cultuur, educatie en bereikbaarheid.

Een centrum waar wonen, leren, werken, uitgaan, cultuurproductie en cultuurparticipatie samenkomen.

Levensloopbestendige woningen (aanpasbaar, uitbreidbaar).

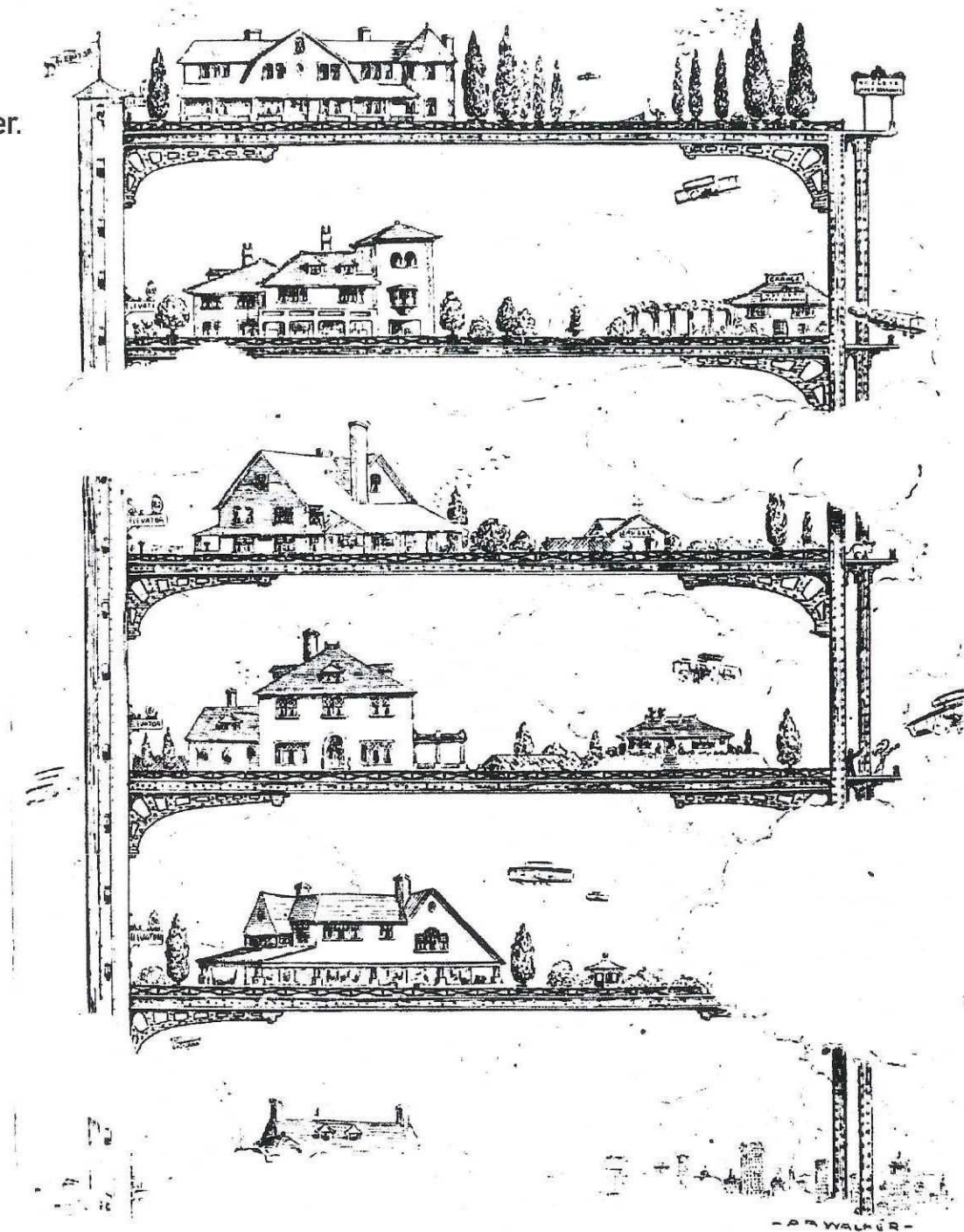
Een plek voor mensen die bewust kiezen om met het gezin in de stad te wonen.

Bijdrage aan levendigheid en veiligheid van het Baankwartier.

De Beat: Buurt op niveau in het Baankwartier.

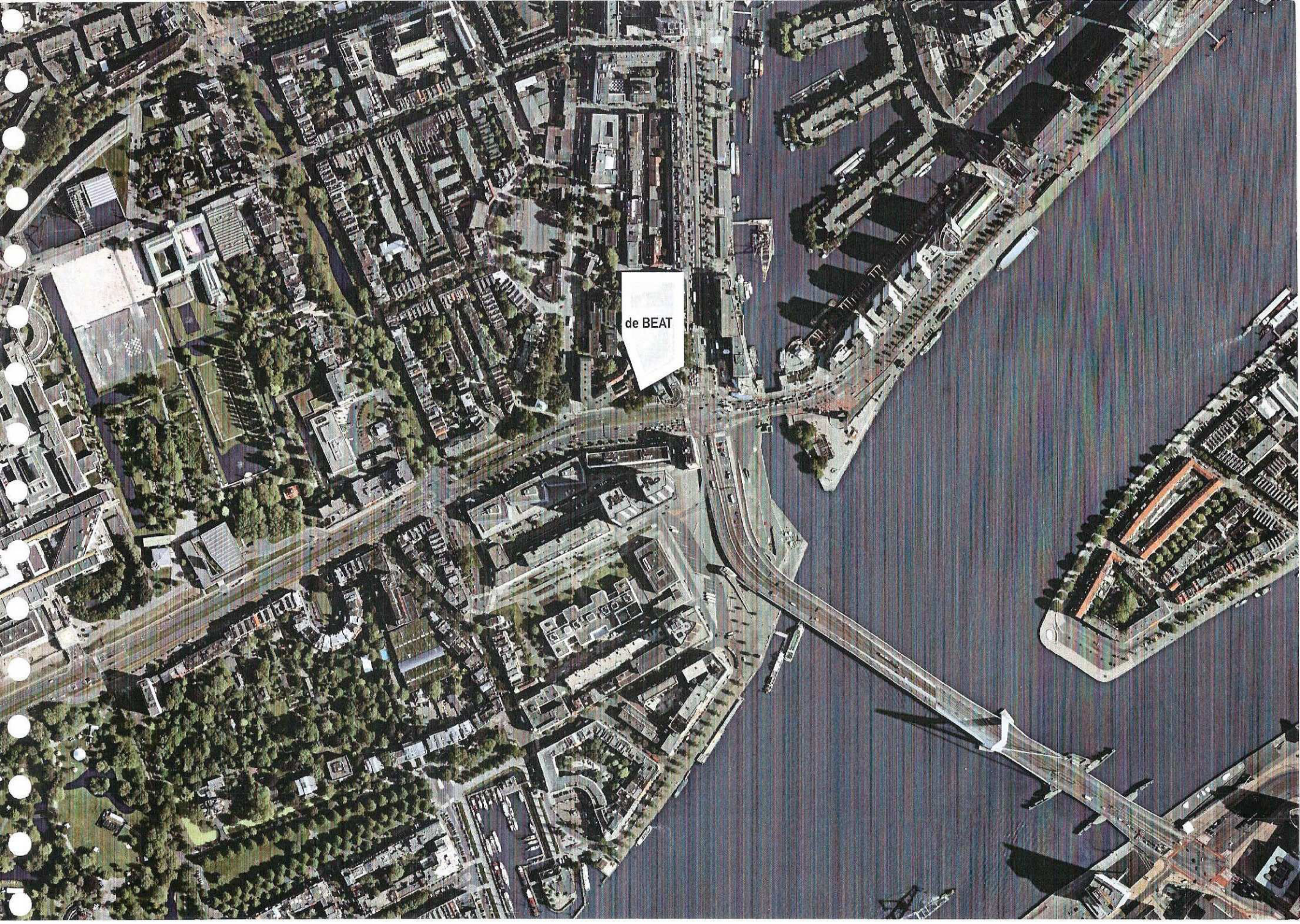
AMBITIE

De Beat: Buurt op niveau in het Baankwartier.





02 LOCATIE



de BEAT



Witte De Withstraat

Museumpark

Schiedamsedijk

Schiedamsedijk

Ketelaarstraat

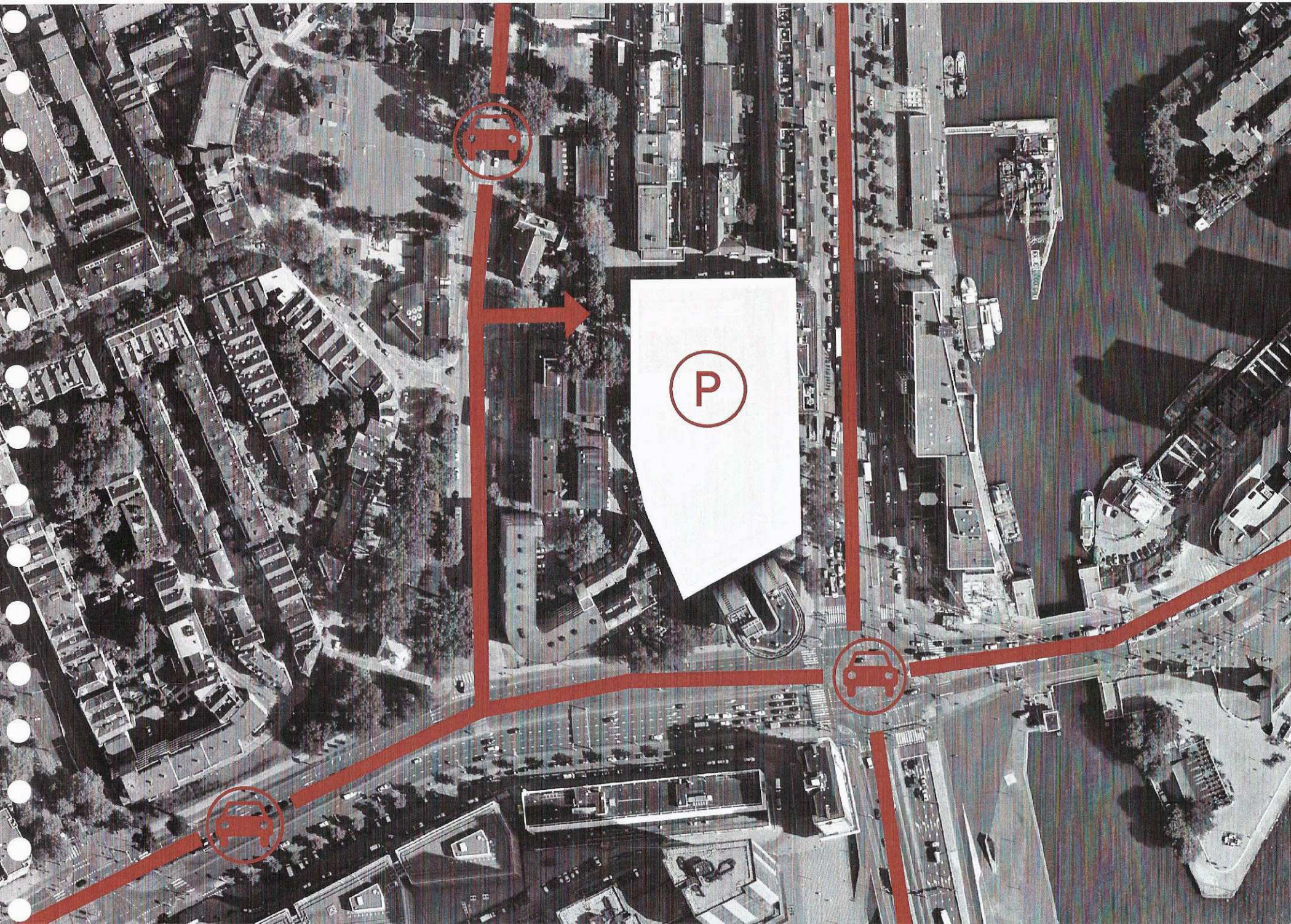
Baan

Boompjes

Vasteland

Van Vollenhovenstraat

Erasmusbrug



P











www.eenleuugeschenk.nl

SCHENCK

MOB





Pierre Baylestraat





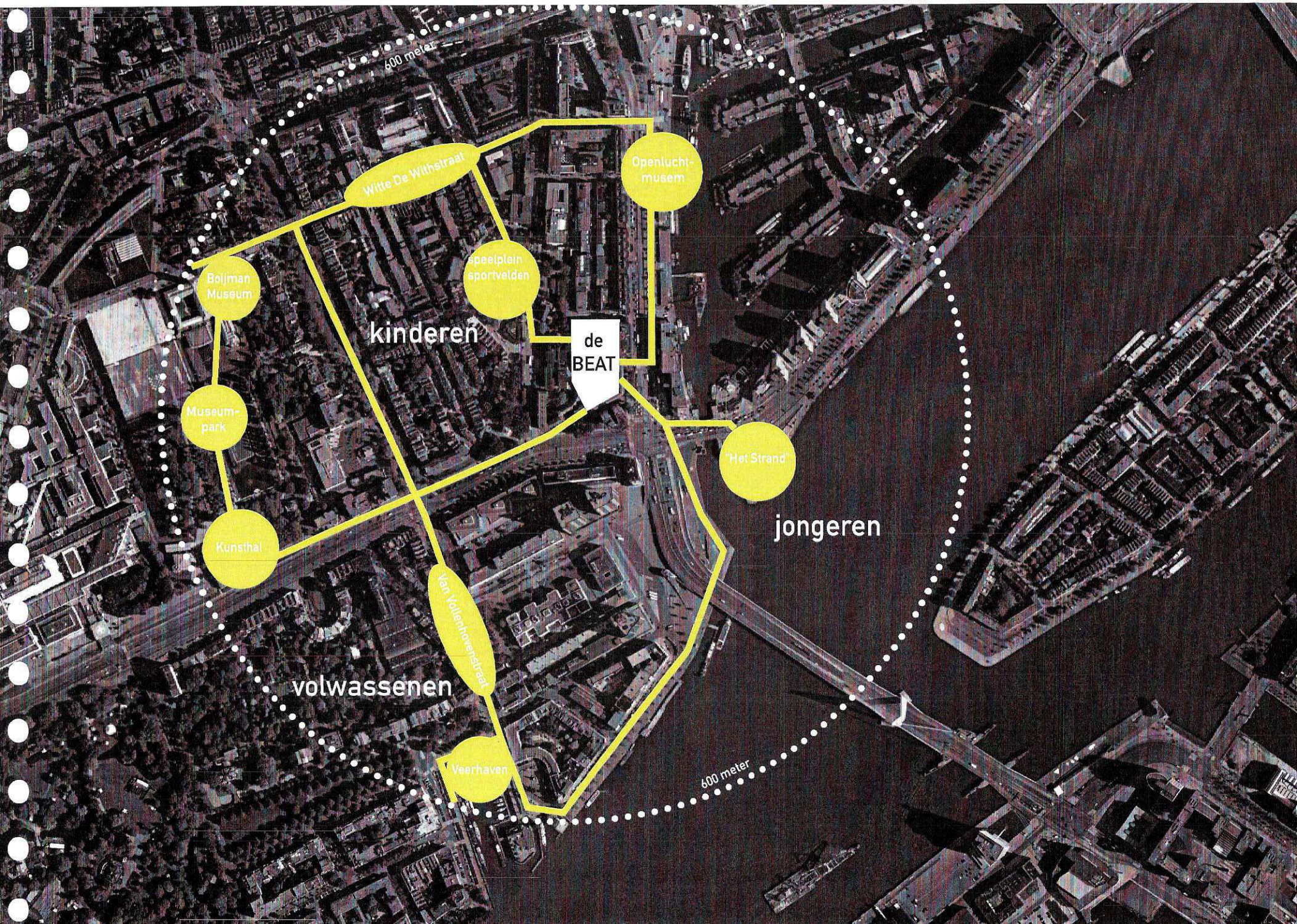
↑ Willemsbrug
Ring (A16)
← route
Ring (A20)
Erasmusbrug
Kop van Zuid →







03 PUBLIEK DOMEIN



600 meter

Witte De Withstraat

Openlucht-
museum

Beijman
Museum

speelplan
sportvelden

kinderen

de
BEAT

Museum-
park

Het Strand

jongeren

Kunsthal

Van Vollenhovestraat

volwassenen

Veerhaven

600 meter



school

speelplein

sportvelden

school

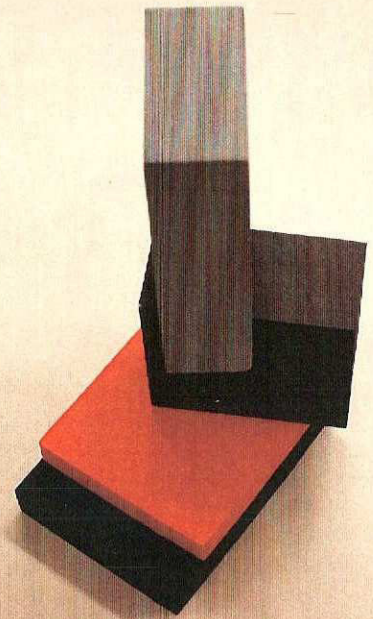
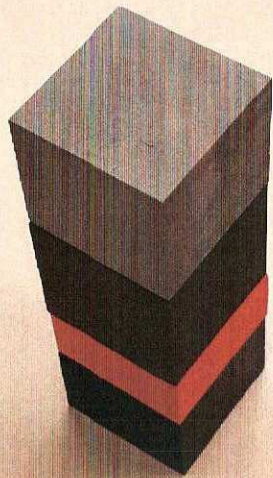
school
gymzaal

lokatie
De BEAT
7.700 m²

openluchtmuseum + horeca

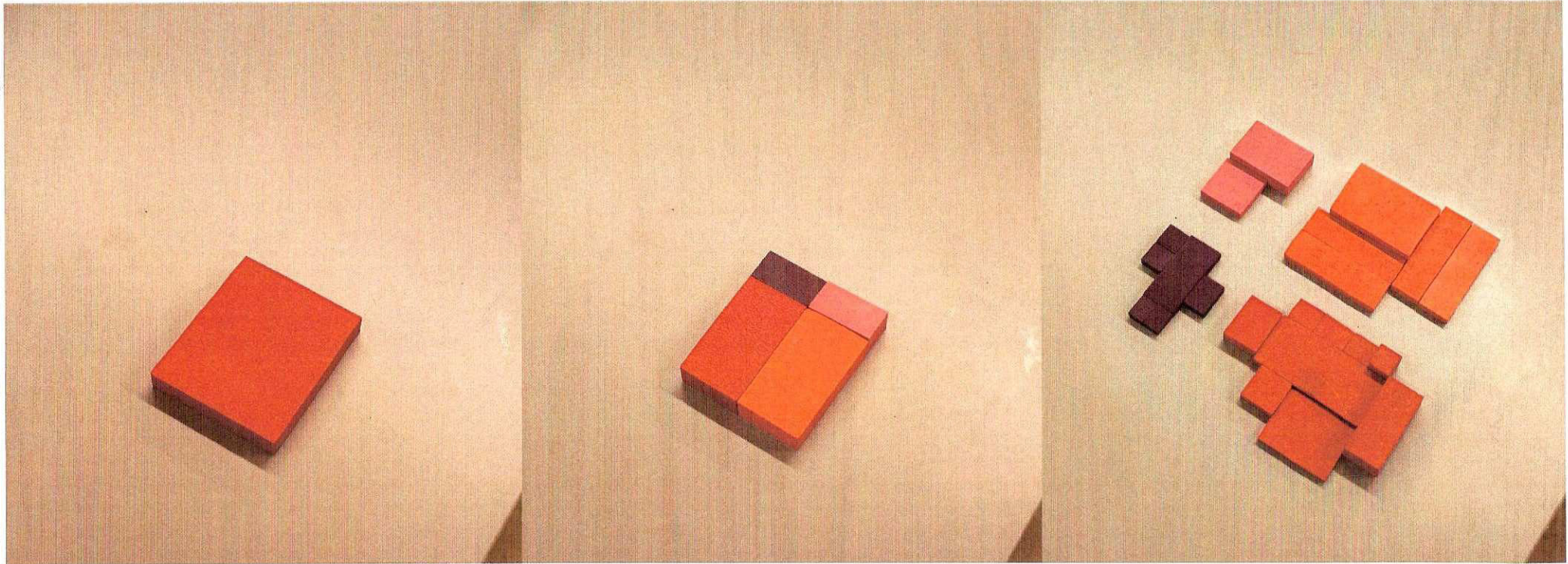
"Het Strand"

04 PROGRAMMA

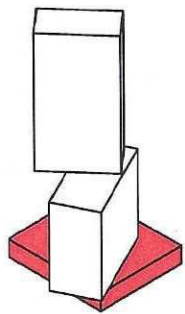


PROGRAMMA

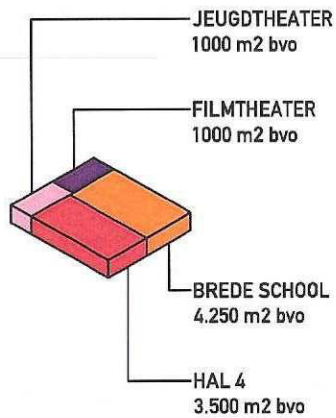
plint



PROGRAMMA PLINT



CULTUUR
8.750 m²



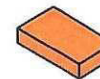
JEUGDTHEATER
- Zaal 500 stoelen
- Lounge en café
- Oefenruimte en opslag
- Kantoorruimte

600 m² bvo
200 m² bvo
100 m² bvo
100 m² bvo
1.000 m² bvo



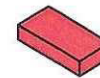
FILMTHEATER
- 1x 150 stoelen
- 2x 100 stoelen
- 2x 75 stoelen
- Kantoorruimte
- Café

150 m² bvo
200 m² bvo
150 m² bvo
250 m² bvo
250 m² bvo
1.000 m² bvo



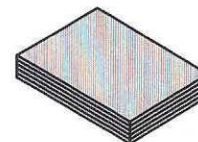
BREDE SCHOOL
- 13 lokalen basisonderwijs
- Medische kinderdagopvang
- Kdv en psz
- Grote gymzaal
- Buiten ruimte school kdv

1.705 m² bvo
1.000 m² bvo
450 m² bvo
1.050 m² bvo
800 m² bvo
4.250 m² bvo



HAL 4
- Presentatieruimte Digital Playground
- Workshopruimte Digital Playground
- Kleine workshopruimte Digital Playground
- Kleine studio algemeen gebruik
- Theaterzaal 350 stoelen
- Lounge geschikt voor 350 personen
- Achter/zijtoneel
- Overig programma

120 m² nvo
225 m² nvo
150 m² nvo
120 m² nvo
560 m² nvo
300 m² nvo
100 m² nvo
863 m² nvo
3.500 m² bvo



PARKEREN
- 1000 Parkeerplaatsen
- Fietsenstalling

28.500 m² bvo
nader te bepalen

PROGRAMMA

presentatievergadering digitale playground 172 m ²	workshopruimte digitale playground 172 m ²	kleine workshopruimte digitale playground 172 m ²	kleine studio digitale playground / theater Haló 172 m ² theaterzaal 350 zitplaatsen 172 m ²	lounge geschikt voor 350 personen 431 m ²	achter / zijtoneel 144 m ²	overig 1.239 m ²
---	---	--	--	--	--	--------------------------------

HAL 4 3.500 m²

13 lokalen basisonderwijs 1.705 m ²	medische kinderdopvang 1.000 m ²	kdv en psz 450 m ²	grote gymzaal 1.050 m ²	buiten ruimte school kdv 800 m ²
--	---	----------------------------------	---------------------------------------	---

BREDE SCHOOL 4.250 m²

zaal 500 stoelen 600 m ²	lunch en café 200 m ²	oefenruimte en opslag 100 m ²	kantoorruimte 100 m ²
--	-------------------------------------	---	-------------------------------------

JEUGDTHEATER 1.000 m²

theater 75 stoelen 75 m ²	theater 75 stoelen 75 m ²	theater 100 stoelen 100 m ²	theater 100 stoelen 100 m ²	theater 150 stoelen 150 m ²	kantoorruimte 100 m ²	café 100 m ²
--------------------------------------	--------------------------------------	---	---	---	-------------------------------------	----------------------------

FILMTHEATER 1.000 m²

DAGLICHT

lounge geschikt voor 350 personen 431 m ²	overig 1.239 m ²	presentatie/ ontvangstruimte digitaal playground 172 m ²	workshopruimte digitaal playground 172 m ²	kleine workshopruimte digitaal playground 172 m ²	kleine studio digitaal playground/ theater Halz 172 m ²	theaterzaal 330 zitplaatsen 172 m ²	achter/ zijtoneel 144 m ²
---	--------------------------------	---	---	--	--	---	---

HAL 4 3.500 m²

13 lokalen basisonderwijs 1.705 m ²	medische kinderdopvang 1.000 m ²	kdv en psz 450 m ²	grote gymzaal 1.050 m ²	buiten ruimte school kdv 800 m ²
--	---	----------------------------------	---------------------------------------	---

BREDE SCHOOL 4.250 m²

lounge en café 200 m ²	kantoorruimte 100 m ²	zaal 500 stoelen 600 m ²	oefenruimte en opslag 100 m ²
--------------------------------------	-------------------------------------	--	---

JEUGDTHEATER 1.000 m²

kantoorruimte 100 m ²	café 100 m ²	theater 75 stoelen 75 m ²	theater 75 stoelen 75 m ²	theater 100 stoelen 100 m ²	theater 100 stoelen 100 m ²	theater 150 stoelen 150 m ²
-------------------------------------	----------------------------	---	---	---	---	---

FILMTHEATER 1.000 m²

- daglichttoetreding vereist
- geen daglichttoetreding vereist

05 CONCEPT

3x3: PROGRAMMA



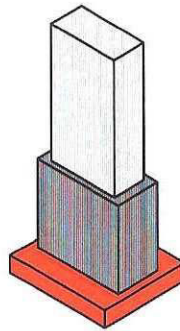
WONINGEN
250 units
37.500 m²

EDUCATIE
30.000 m²

CULTUUR
8.750 m²

totaal 76.250 m²

3x3: VOLUME



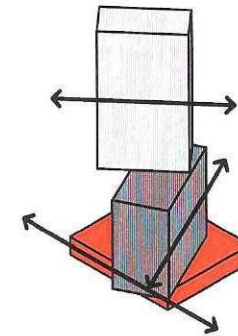
HOOGBOUW
footprint 24 x 50 m = 1.200 m²
31 lagen = 37.200 m²

MIDDEL-HOOGBOUW
footprint 32 x 64 = 2.048 m²
15 lagen = 30.720 m²

LAAGBOUW
footprint 64 x 75 m = 4.800 m²
2 lagen = 9.600 m²

totaal 77.520 m²
hoogte = 165 m

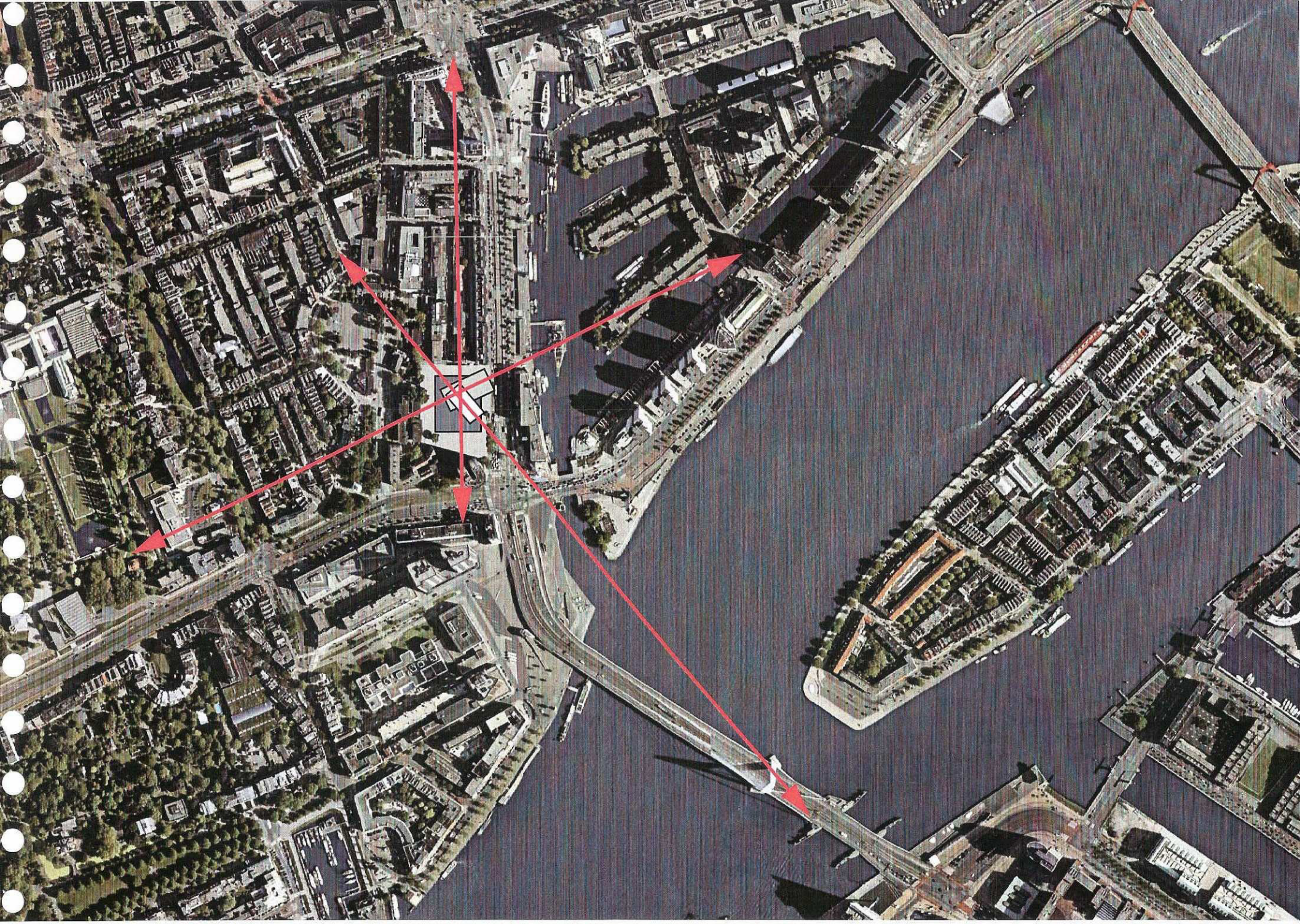
3x3: ORIENTATIE

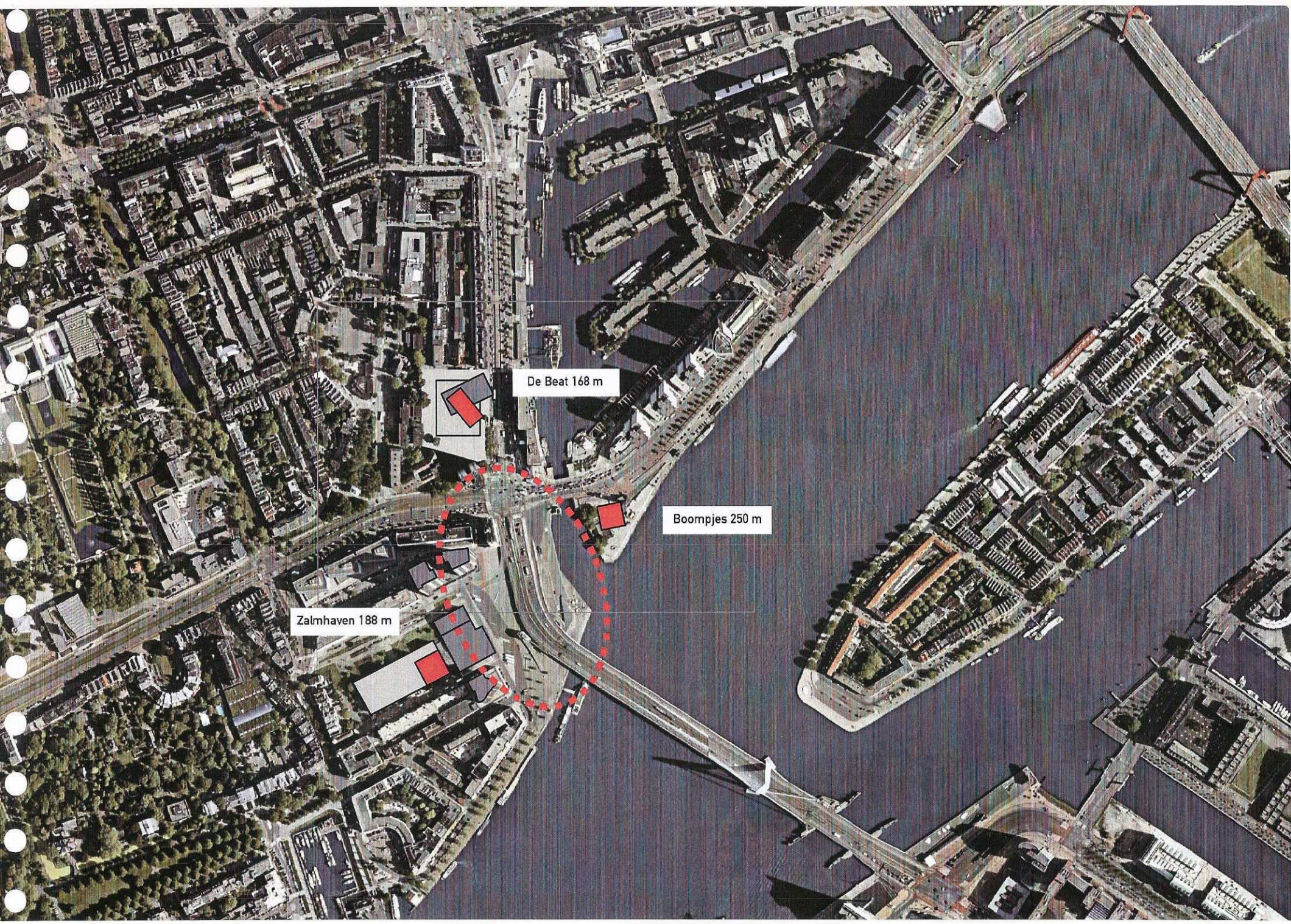


ERASMUSBRUG

VASTELAND
LEUVENHAVEN
BOOMPJES

SCHIEDAMSEDIJK

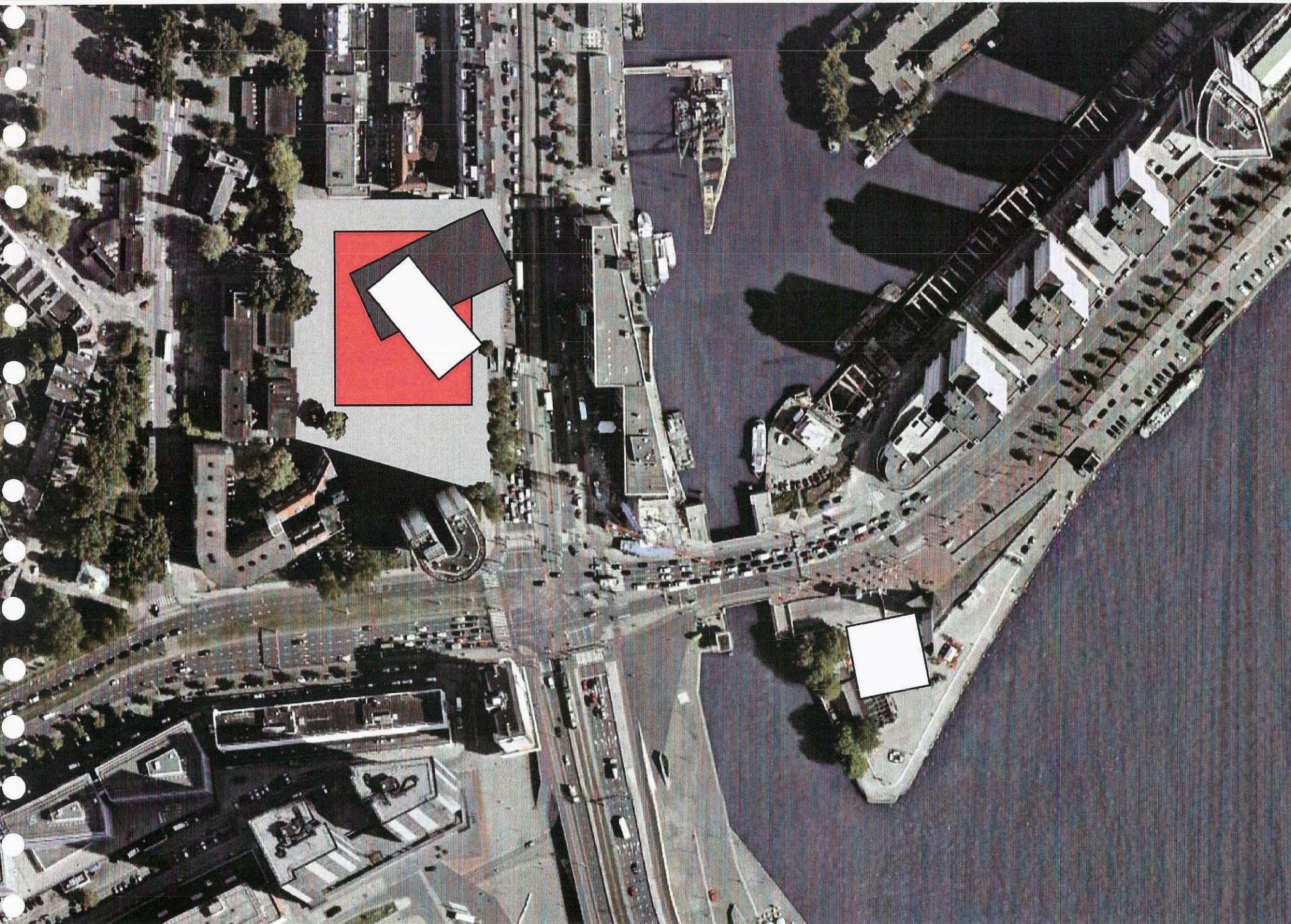


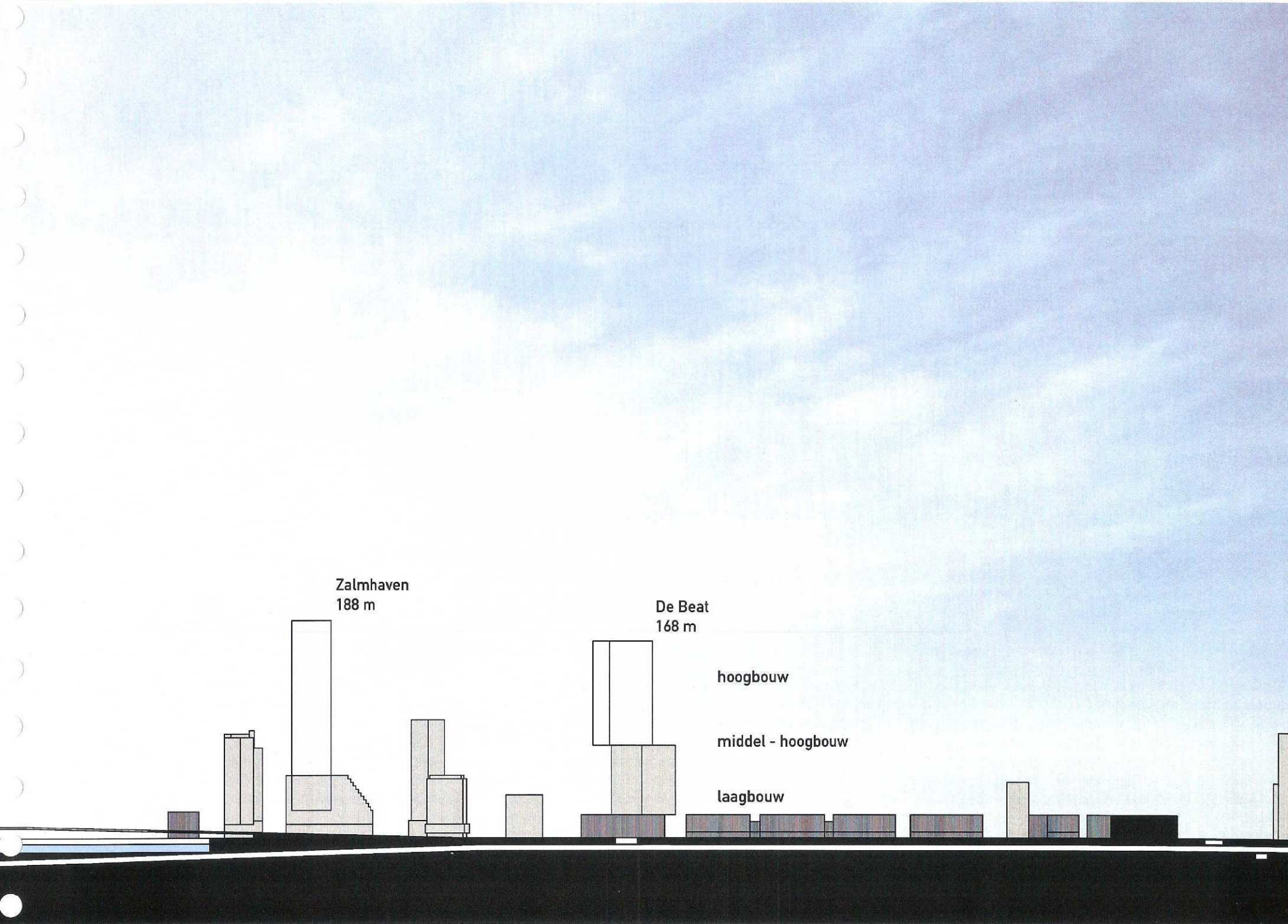


De Beat 168 m

Boompjes 250 m

Zalmhaven 188 m





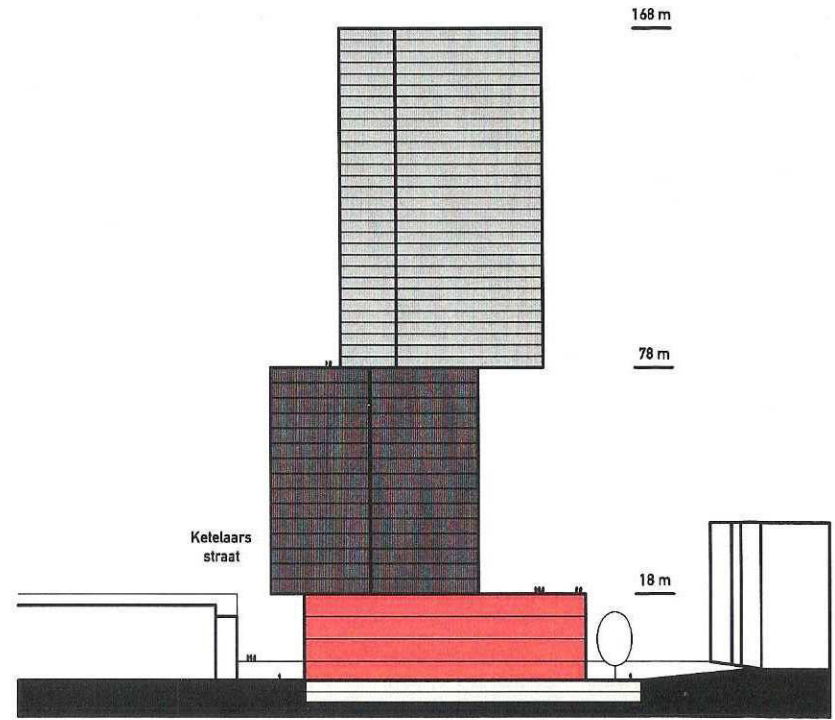
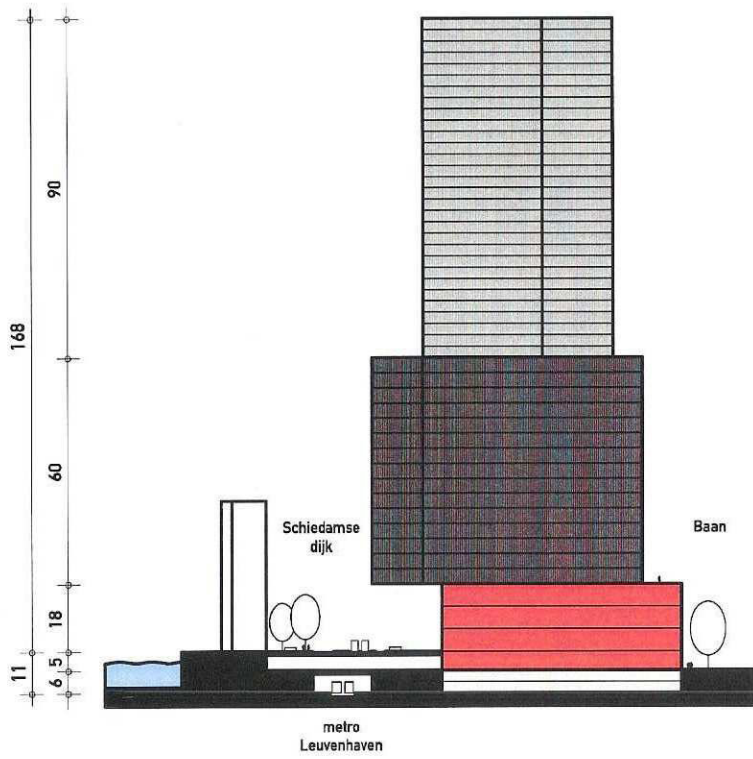
Zalmhaven
188 m

De Beat
168 m

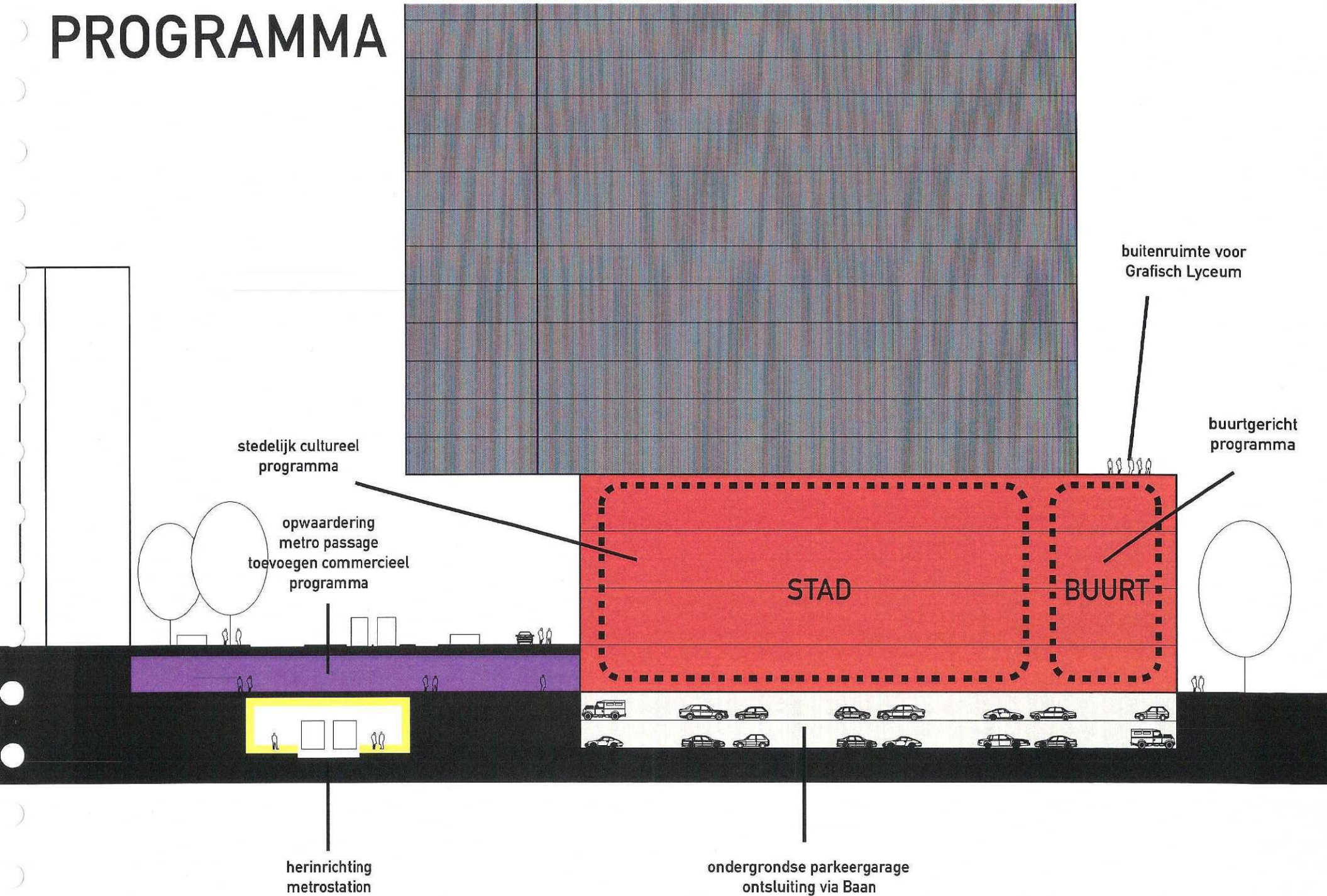
hoogbouw

middel - hoogbouw

laagbouw



PROGRAMMA



VERBINDING

SCHIEDAMSE
DIJK

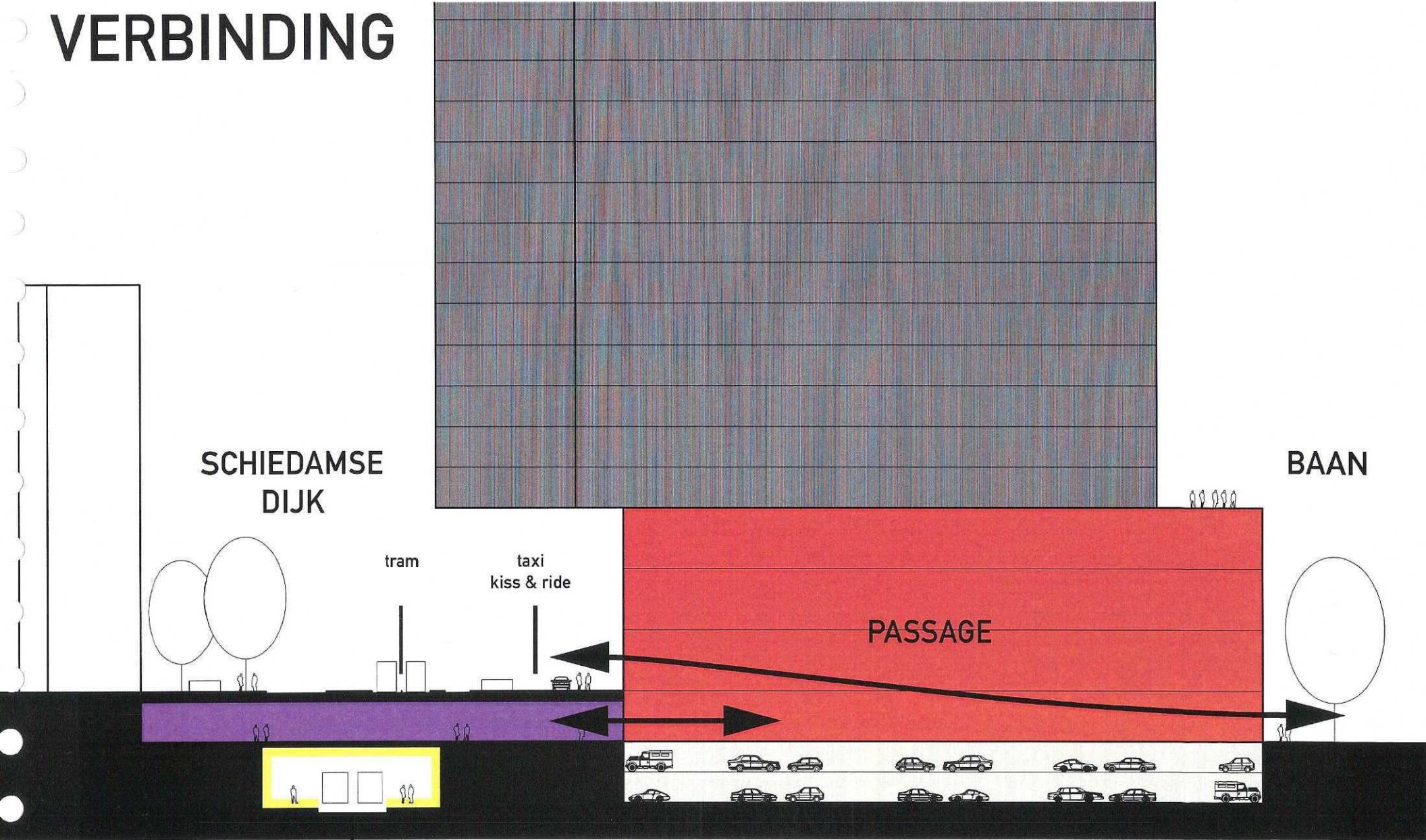
tram

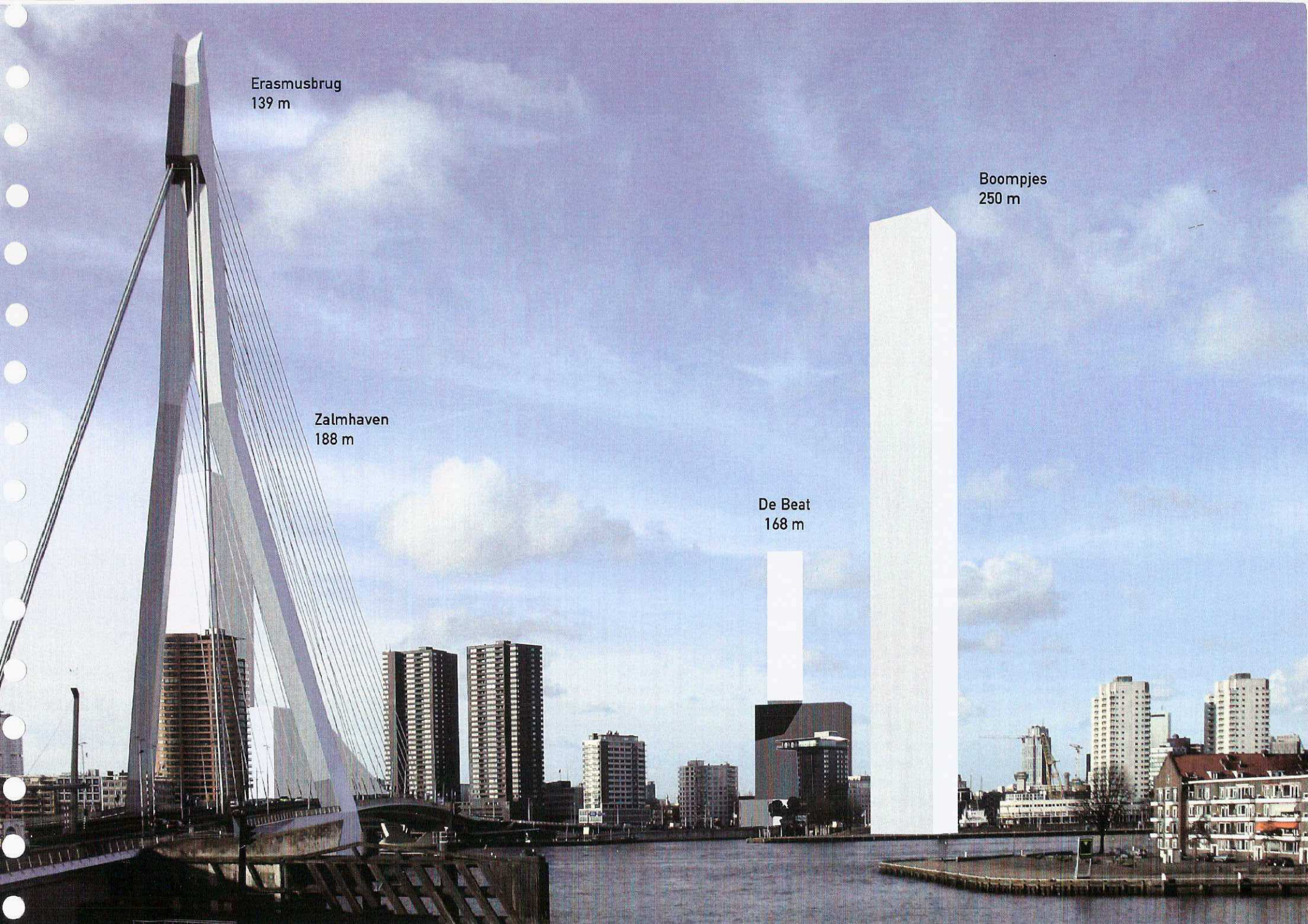
taxi
kiss & ride

PASSAGE

BAAN

metrostation
Leuvenhaven



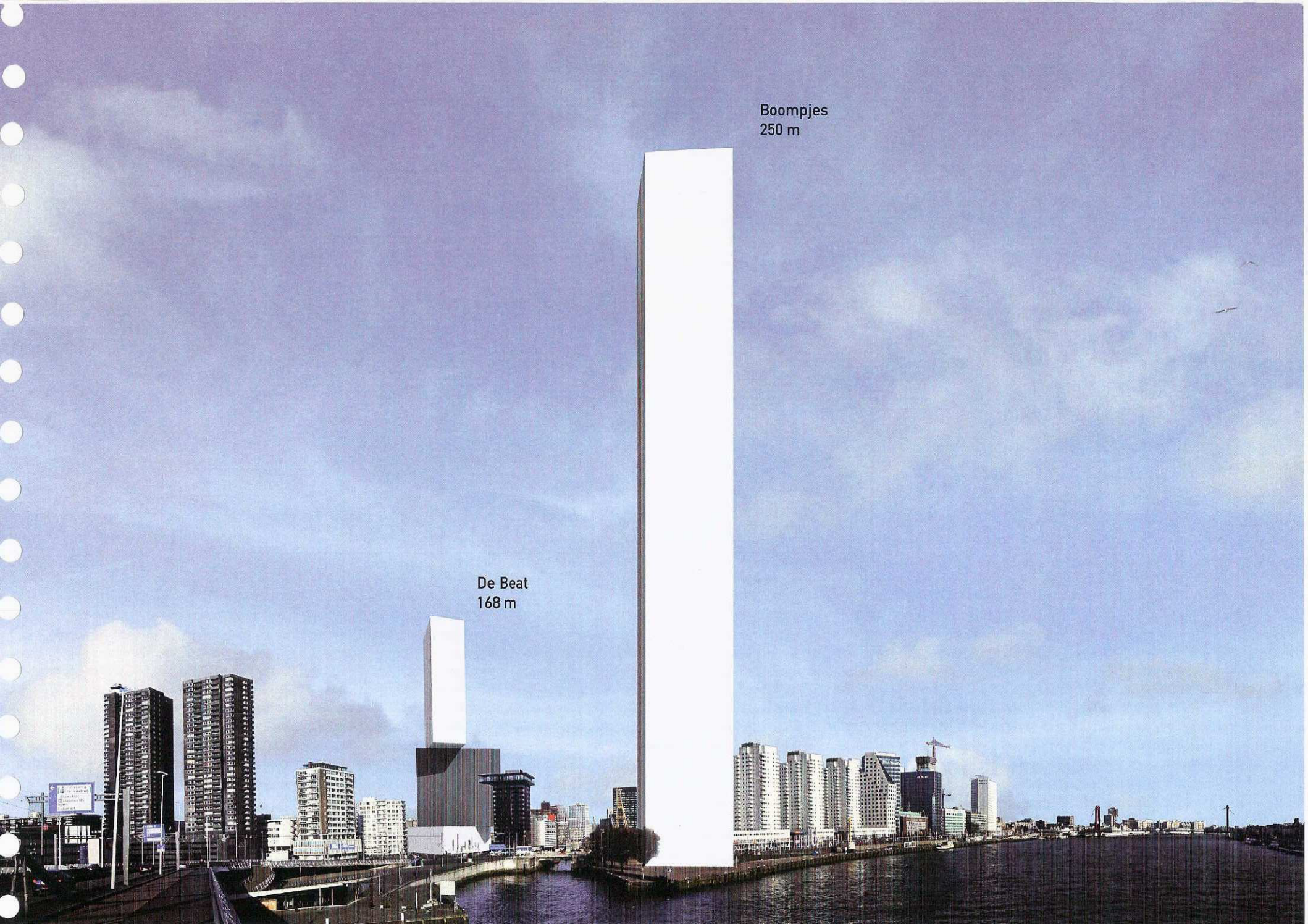


Erasmusbrug
139 m

Zalmhaven
188 m

De Beat
168 m

Boompjes
250 m

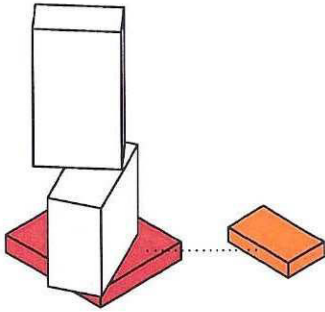


Boompjes
250 m

De Beat
168 m

06 RANDVOORWAARDEN

PLINT: BREDE SCHOOL

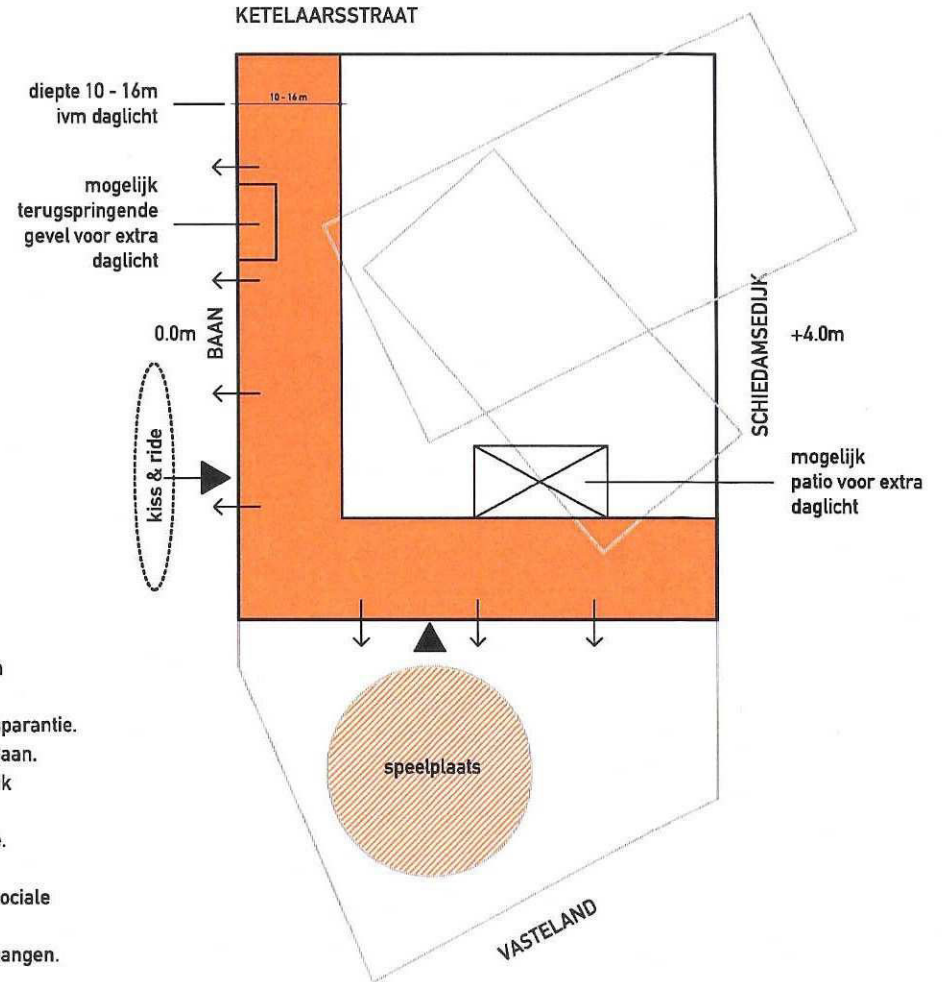
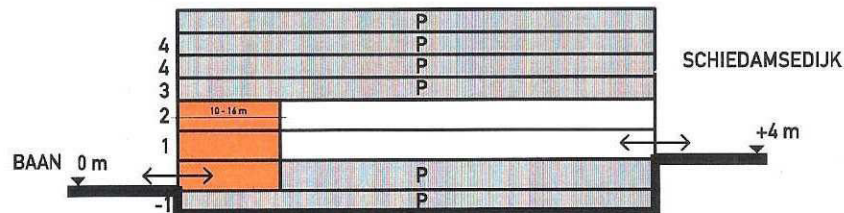


BREDE SCHOOL

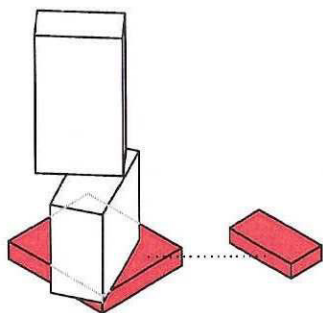
- 13 lokalen basisonderwijs en overig programma	1.705 m ²	bvo
- Medische kinderdagopvang	1.000 m ²	bvo
- Kinderdagverblijf en peuterspeelzaal	450 m ²	bvo
- Grote gymzaal (27 x 40 x 8 m)	1.050 m ²	bvo
- Buiten ruimte school kinderdagverblijf	800 m ²	bvo
totaal:	4.250 m²	bvo

NOTE:

- Het programma van de Brede school positioneren aan de zijde van de Baan. Buurtgericht. Interactie met straat.
- Gesloten gevel vermijden. Gevel animeren door interactie en transparantie.
- Positionering kiss & ride in autoluw gebied aan (het eind van) de Baan.
- Entree gymzaal situeren aan straat / openbare ruimte i.v.m gebruik door bewoners / verenigingen.
- Positie van de gymzaal mogelijk onder speelplaats of aan passage.
- Entree school aan de Baan of speelplaats.
- Buitenruimte veilig situeren: autoluw, afsluitbaar, niet openbaar, sociale controle / toezicht. Voorbeeld: verhoogd, op dak of in een patio.
- Medische kinderopvang extra brede kiss & ride en brede interne gangen.



PLINT: HAL 4



HAL 4

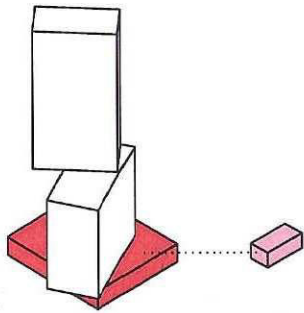
- Presentatie/				
ontvangstruimte Digital Playground	120	m2	nvo	
- Workshopruimte Digital Playground	225	m2	nvo	
- Kleine workshopruimte Digital Playground	150	m2	nvo	
- Kleine studio algemeen gebruik	120	m2	nvo	
- Theaterzaal 350 zitplaatsen (16 x 35 x 9m)	560	m2	nvo	
- Lounge geschikt voor 350 personen	300	m2	nvo	
- Achter/zijtoneel	100	m2	nvo	
- Overig programma	863	m2	nvo	
	totaal	2.438	m2	nvo
	totaal	3.500	m2	bvo

NOTE:

- Expeditie via Ketelaarsstraat. Alternatief via Baan of parkeergarage.
- Relatie met de stad; entree aan de Schiedamsedijk.
- Kiss & ride via Schiedamsedijk.
- Lounge aan de Schiedamsedijk.



PLINT: JEUGDTHEATER



JEUGDTHEATER

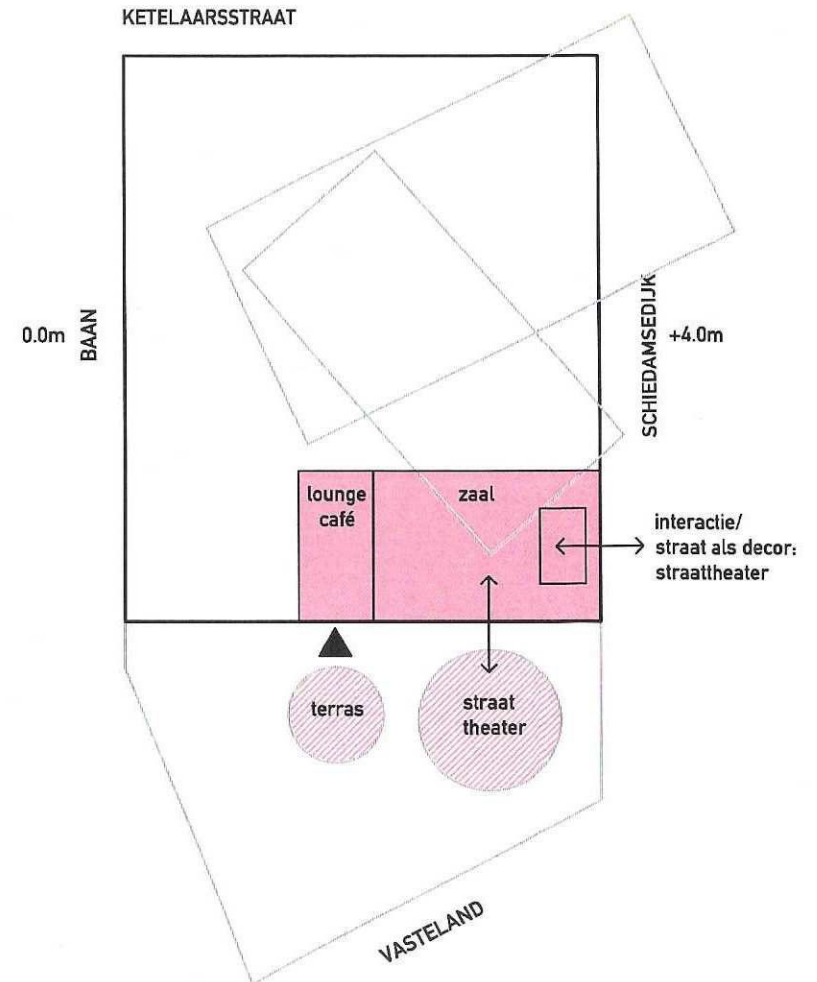
- Zaal 500 stoelen (20 x 30 x 8 m)
- Lounge en café
- Oefenruimte en opslag
- Kantoorruimte

600	m ²	bvo
200	m ²	bvo
100	m ²	bvo
100	m ²	bvo

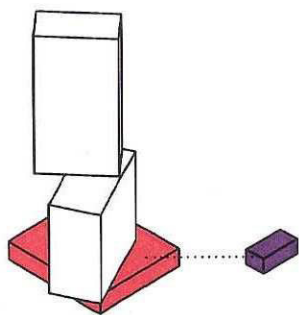
totaal: 1.000 m² bvo

NOTE:

- Het jeugdtheater heeft mogelijke relatie met educatief programma (muziek / theater onderwijs)
- Het podium situeren aan de Schiedamsedijk
De straat als decor; straattheater.
- Lounge / cafe combineren met overige horeca.
- Cafe situeren aan openbare ruimte / lobby.
- De expeditie / het aanleveren van goederen via de Baan.
- Mogelijk terras op het zuiden.



PLINT: FILMTHEATER



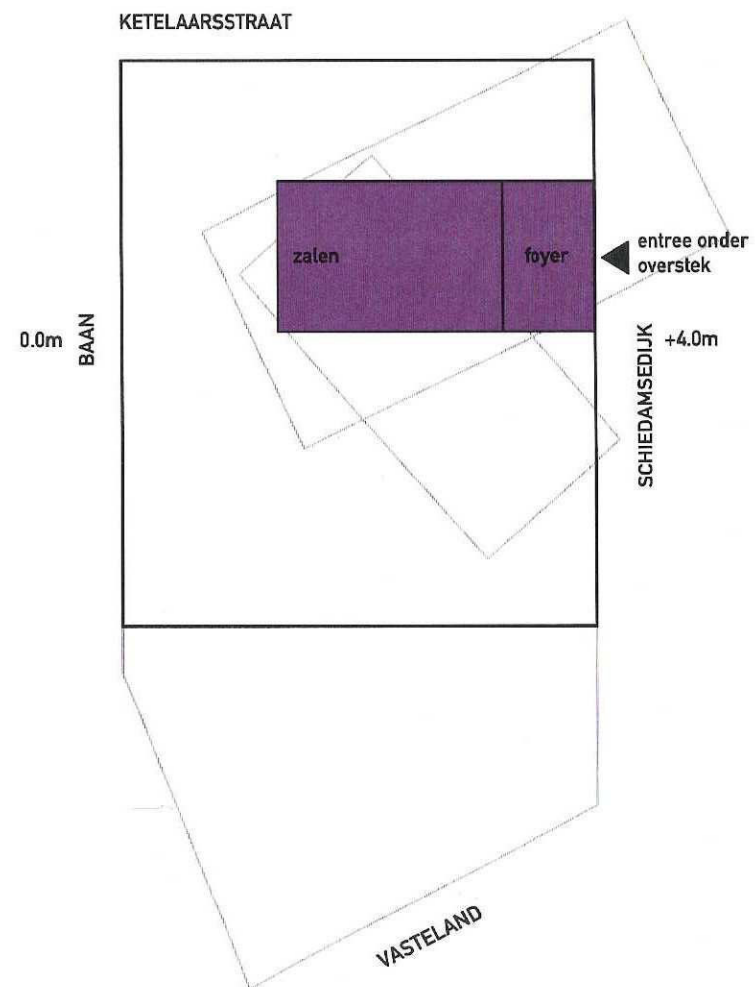
FILMTHEATER

- 1x 150 stoelen
- 2x 100 stoelen
- 2x 75 stoelen
- Kantoorruimte
- Café

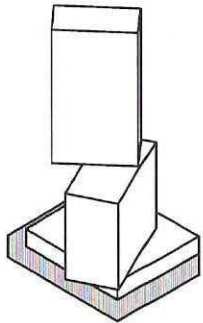
	150	m2	bvo
	200	m2	bvo
	150	m2	bvo
	250	m2	bvo
	250	m2	bvo
totaal:	1.000	m2	bvo

NOTE:

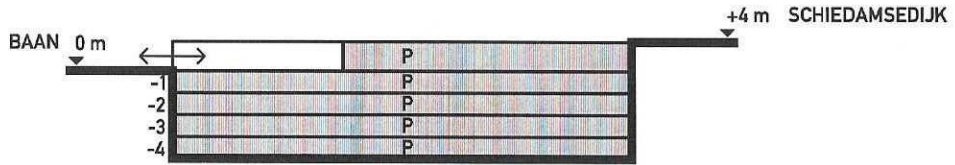
- Cafe situeren aan openbare ruimte / lobby.
- Kantoorruimte aan gevel i.v.m. daglichttoetreding.
- Filmzalen geen daglicht vereist.



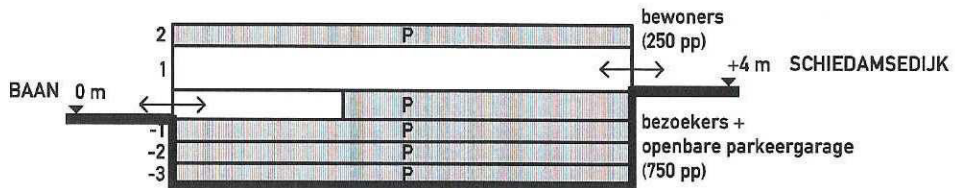
PARKEREN: POSITION RELATIVE TO PLINTH



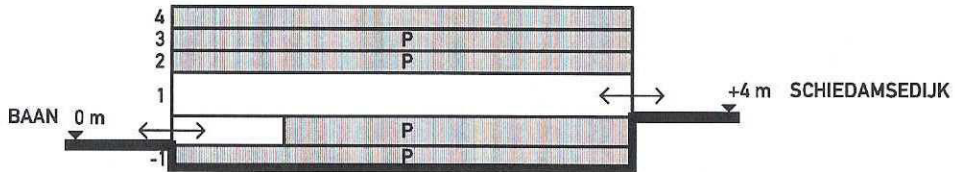
OPTIE A



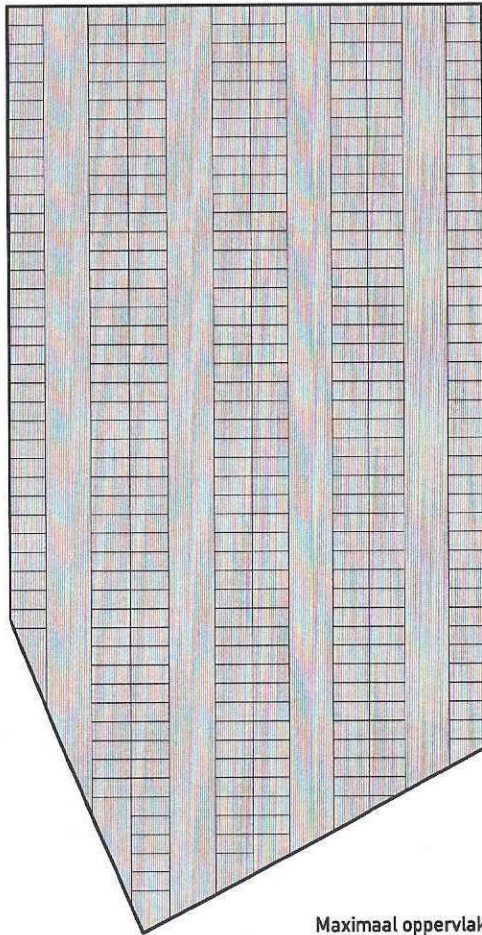
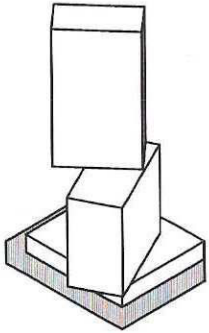
OPTIE B



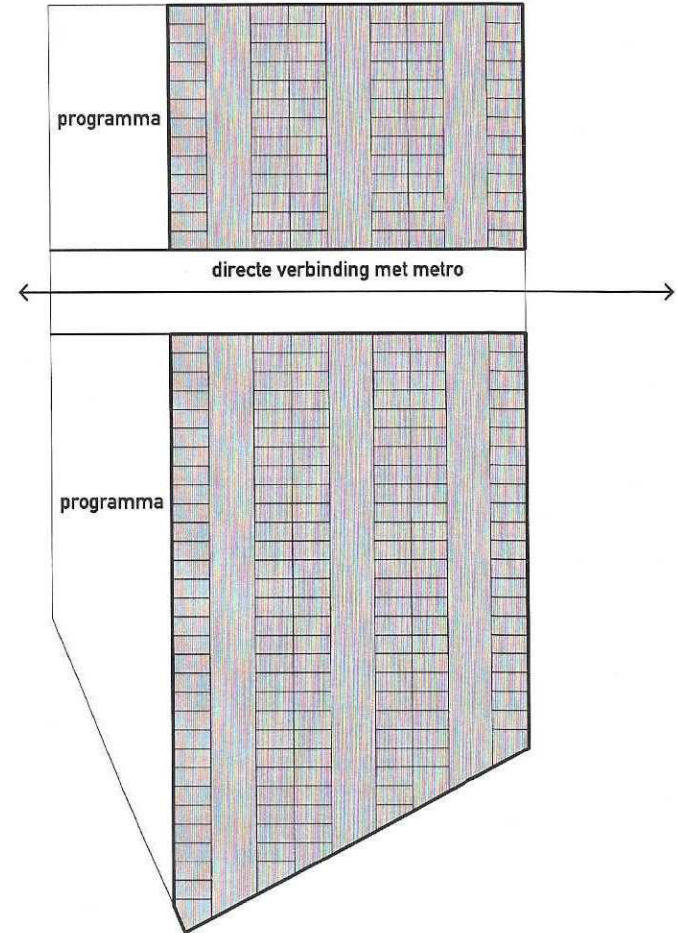
OPTIE C



PARKEREN: CAPACITEIT

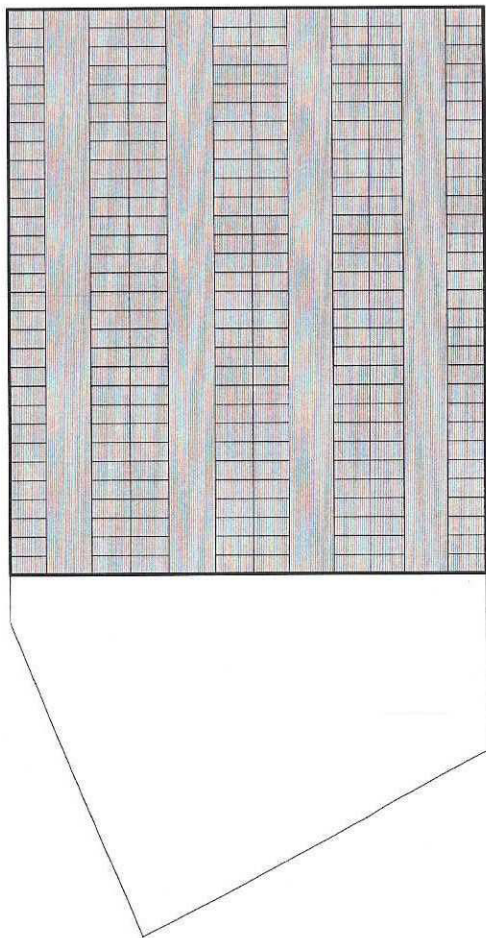
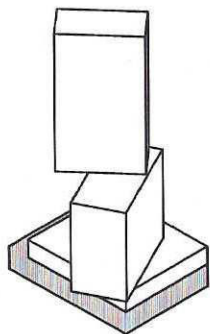


Maximaal oppervlak
Onder nivo Baan
6.950 m² BVO



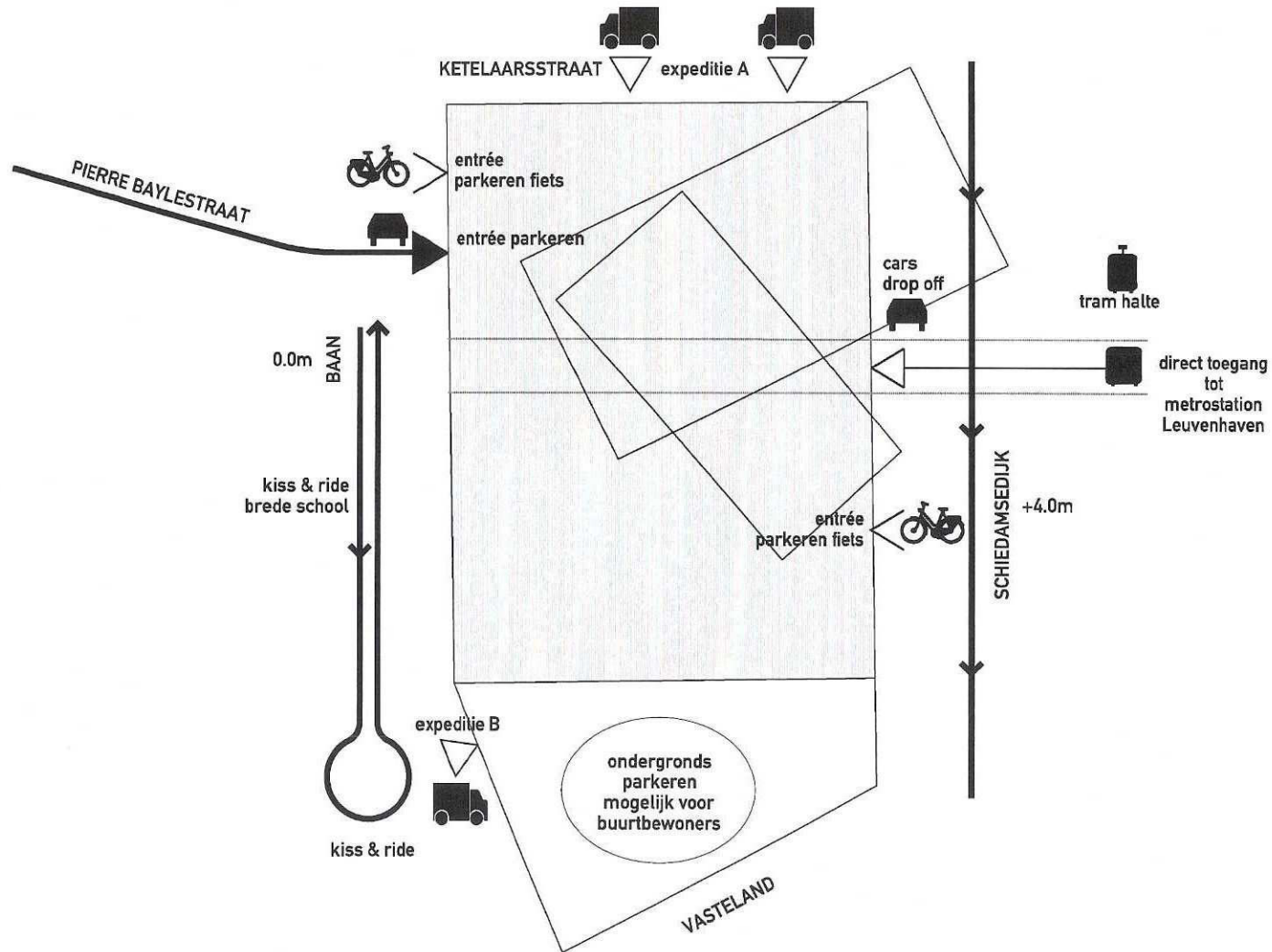
Nivo Baan
1.550 + 3.250 m² BVO

PARKEREN: CAPACITEIT

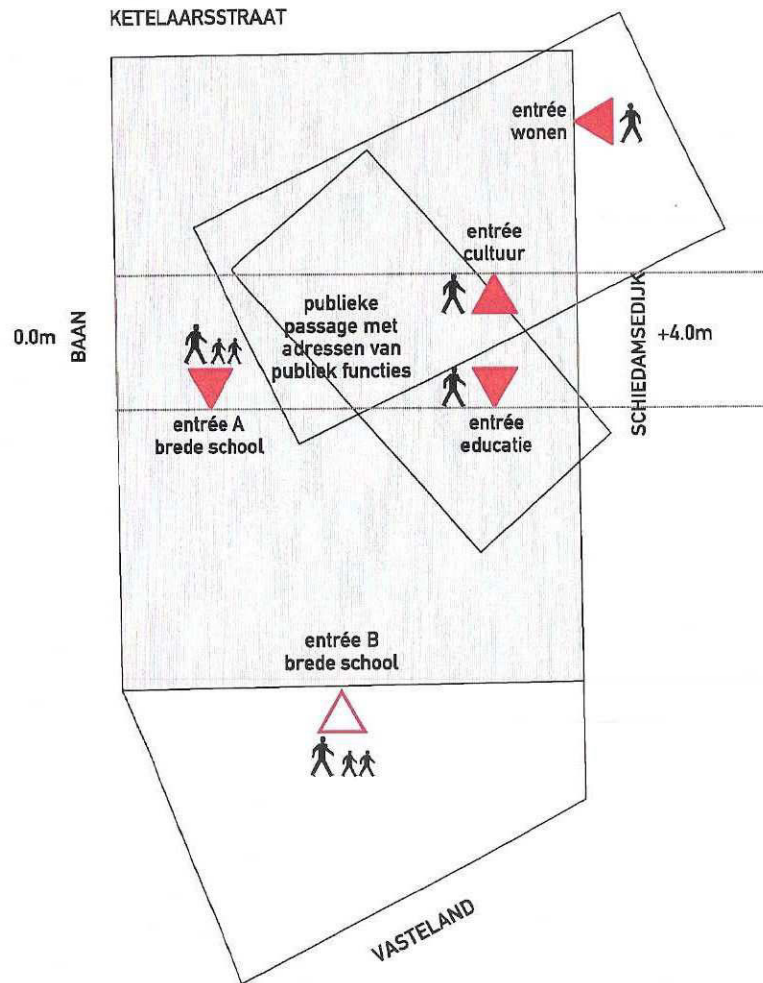


Nivo boven
Schiedamse Dijk
4.800 m² BVO

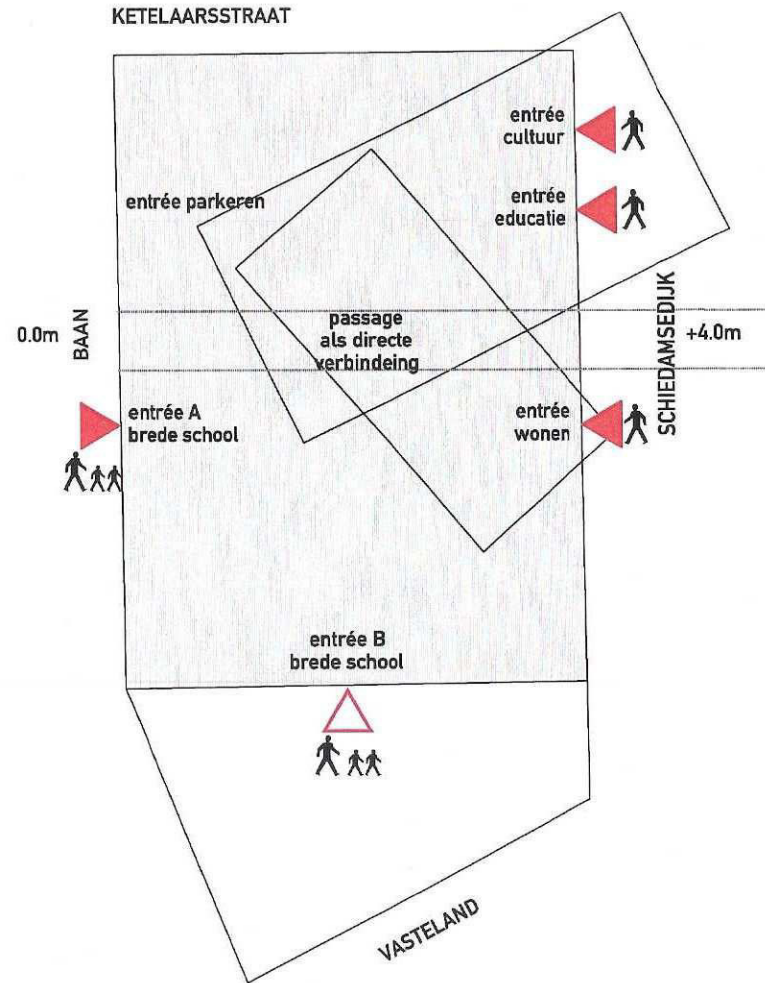
TOEGANKELIJKHEID: AUTO, GOEDEREN, FIETS EN OPENBAAR VERVOER



TOEGANKELIJKHEID: VOETGANGER

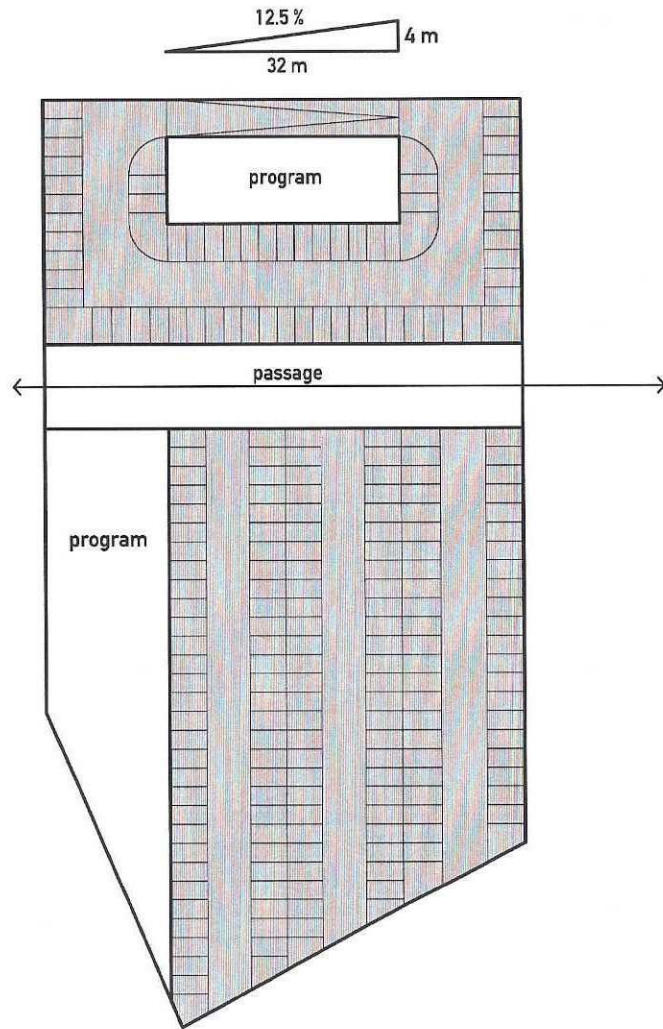
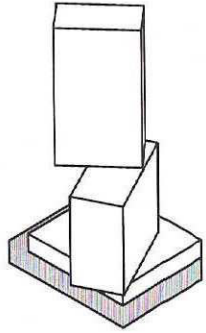


TOEGANG DOOR PUBLIEKE PASSAGE



TOEGANG DOOR GEVEL

PARKEREN: HELLINGEBAAAN



LIFTEN

Algemeen:

Aantal liften afhankelijk van aantal stops en hoogte bouwvolume ('round trip time')

Verschillende gebruikers niet mengen. Aparte liften voor woningen, educatie, cultuur.

Overweging: verschillende liften schakelen in een gemeenschappelijke foyer/ lobby/ passage.

Woningen:

Totaal 250 woningen/ 37.500 m2 BVO

Duplex en Triplex woningen (2-3 lagen) verminderen het aantal stops van de liften (efficiënt).

4 liften = 63 woningen/ lift

5 liften = 50 woningen/ lift

6 liften = 42 woningen/ lift

Voor verhuizen/ verbouwen: 1 goederen lift. Eventueel kraan op dak (ook te gebruiken voor reinigen gevel).

Overweging: expres lift naar skylobby op het educatie-gebouw ivm hoogte gebouw (combineren met dakterras).

Overweging: liften met privé stops in gebouw voor woningen.

Educatie:

Totaal 30.000 m2 BVO

Uitgangspunt liften: 6 personen liften en 1 goederenlift (verbouwing/ expeditie).

Aantal liften ntb.

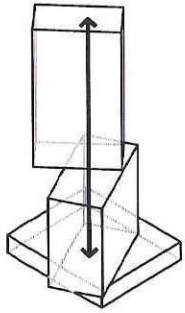
Overweging: expres lift of roltrap naar skylobby op het cultuur-gebouw ivm hoogte gebouw (combineren met dakterras).

Cultuur:

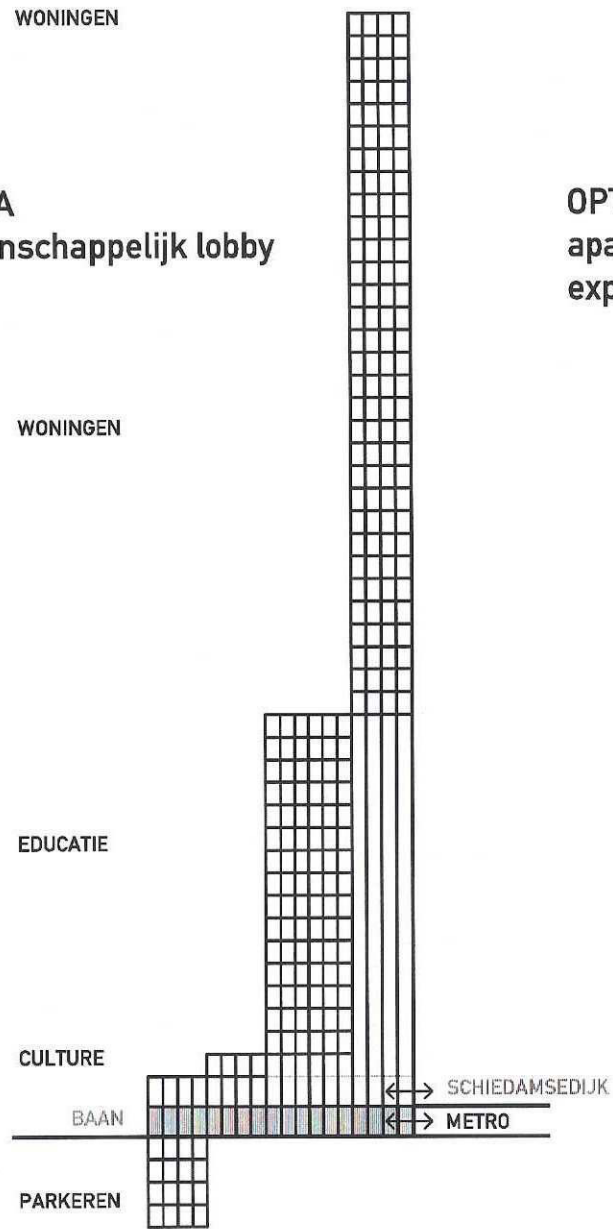
Aantal liften ntb.

Goederenliften voor expeditie.

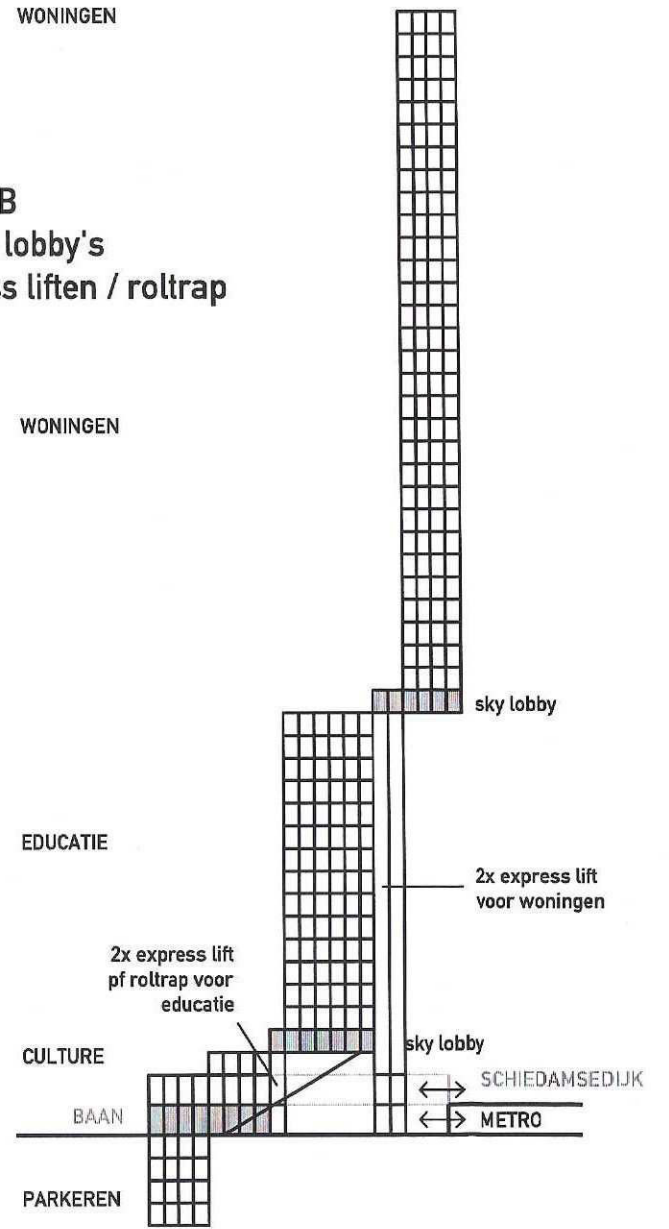
LOBBY EN LIFTEN



OPTIE A
gemeenschappelijk lobby



OPTIE B
aparte lobby's
express liften / roltrap



07 GEBRUIKERS

GEBRUIKERS

CULTUUR	HAL 4	12-30 jaar	Jongeren
	Filmtheater	alle leeftijden	Jongeren, Studenten, Starters, Volwassenen, Senioren
	Jeugdtheater	6 -35 jaar	Kinderen, Jongeren, Studenten
	Brede School	0-12 jaar	Baby's, Kleuters, Kinderen
			+ werknemers
EDUCATIE		18-30 jaar	Jongeren, Studenten
			+ werknemers
WONINGEN		alle leeftijden	Baby's, Kinderen, Jongeren, Volwassenen, Starters, Senioren?

Conclusie:

- gebruikers zijn divers in leeftijd en activiteitenpatroon.
- senioren zijn als groep waarschijnlijk het minst vertegenwoordigd.

Date: October 10, 2008

PROGRAMMA

WONINGEN	
Totaal 250 woningen (120 - 180 m2 BVO)	37.500 49%
EDUCATIE	
Totaal	30.000 39%
CULTUUR	
Totaal	9.750 13%
TOTAAL PROGRAMMA	77.250 100%

BVO	
m2	%
37.500	49%
30.000	39%
9.750	13%
77.250	100%

M2

PERSONEN/ TOTAAL

OPMERKING	TOTAAL	
	personen	%
Inwoners / huis:	3	750 17%
BVO/ persoon	20	1.500 35%
		2.085 48%
		4.335 100%

INWONERS		WERKNEMERS		BEZOEKERS	
%	personen	%	personen	%	personen
100%	750				
		95%	1.425	5%	
100%	0	95%	612	5%	1.459
17%	750	47%	2.037	34%	1.459

CULTUUR/ ONDERDELEN

CULTUUR/ BREDE SCHOOL	
13 lokalen basisonderwijs	4.250
Medische kinderdagopvang KDV en PSZ	1.000
Grote gymzaal	1.050
CULTUUR/ HAL 4	
Presentatieruimte Digital Playground	172
Workshopruimte Digital Playground	323
Kleine studio Digital Playground	215
Theaterzaal 350 zitplaatsen	804
Lounge geschikt voor 350 personen	431
Achter/zijtoneel	144
Overig	1.239
CULTUUR/ JEUGDTHEATER	
Zaal 500 stoelen	600
Lounge en café	200
Oefenruimte en opslag	100
Kantoorruimte	100
CULTUUR/ FILMTHEATER	
Zaal 150 stoelen	150
Zaal 100 stoelen	100
Zaal 100 stoelen	100
Zaal 75 stoelen	75
Zaal 75 stoelen	75
Kantoorruimte	250
Café	250

NVO		NVO/ BVO		BVO	
b	l	h	m2	%	m2
					4.250
					1.705
					1.000
					450
27	40	8			1.050
			2.438	70%	3.500
10	12	5	120	70%	172
15	15	4	225	70%	323
10	15	4,5	150	70%	215
10	12	4,5	120	70%	172
35	16	9	560	70%	804
15	20	6	300	70%	431
			100	70%	144
			863	70%	1.239
					1.000
20	30	8			600
					200
					100
					100
					1.000
					150
					100
					100
					75
					75
					250
					250

M2

PERSONEN/ TOTAAL

OPMERKING	TOTAAL	
	personen	%
		590 100%
pers/ lokaal	30	390
m2/ pers	4,372	
m2/ pers	10	100
m2/ pers	6	75
extra incidenteel gebruik		25
		469 100%
m2/ pers	5	34
m2/ pers	10	32
m2/ pers	10	22
m2/ pers	30	6
bezetting zaal	100%	350
staf bar (+ publiek zaal)		5
staf voorstelling		10
vaste staf		10
		512 100%
bezetting zaal	100%	500
staf bar (+ publiek zaal)		4
m2/ pers	25	4
m2/ pers	25	4
		514 100%
bezetting zaal	100%	150
bezetting zaal	100%	100
bezetting zaal	100%	100
bezetting zaal	100%	75
bezetting zaal	100%	75
m2/ pers	25	10
staf bar (+ publiek zaal)		4

INWONERS		WERKNEMERS		BEZOEKERS	
%	personen	%	personen	%	personen
0%	0	96%	565	4%	25
		100%	390		0
			0		0
		100%	100		0
		100%	75		0
			0	100%	25
0%	0	7%	35	93%	434
		5%	2	95%	33
		5%	2	95%	31
		5%	1	95%	20
		100%	6		0
			0	100%	350
		100%	5		0
		100%	10		0
		100%	10		0
0%	0	2%	12	98%	500
			0	100%	500
		100%	4		0
		100%	4		0
		100%	4		0
0%	0	0%	0	97%	500
				100%	150
				100%	100
				100%	100
				100%	75
				100%	75
		100%	10		100%
		100%	4		100%

TOTAAL CULTUUR	9.750
-----------------------	--------------

					9.750
--	--	--	--	--	--------------

		2.085	100%
--	--	--------------	-------------

	0%	0	29%	612	70%	1.459
--	-----------	----------	------------	------------	------------	--------------

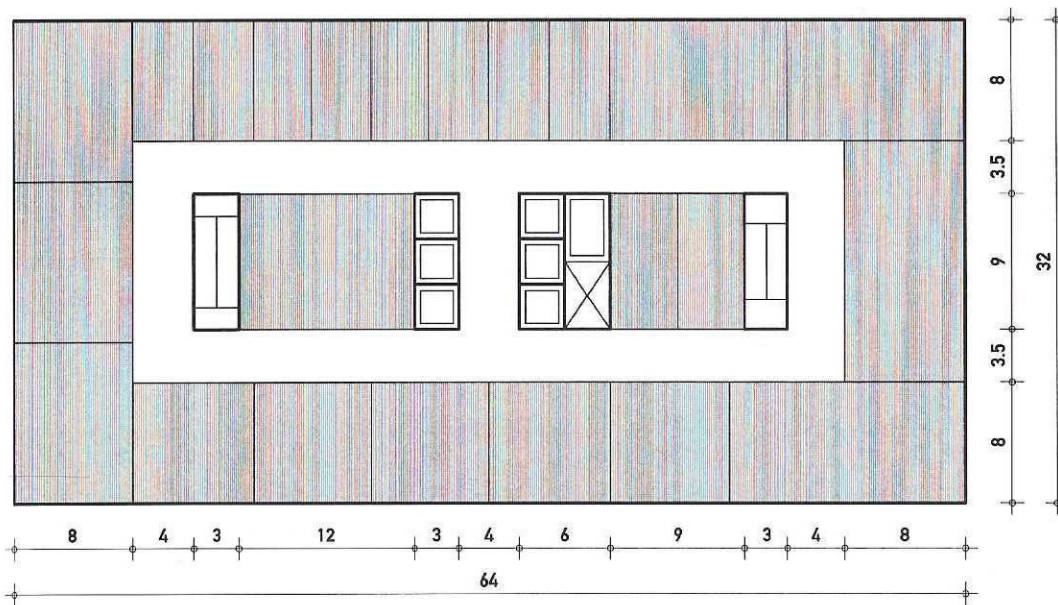
08 ORGANISATIE PLINT

WORKSHOP

APENDIX A
standaard plattegrond
woningen

APENDIX B
standaard plattegrond
educatie

educatie



GFA = 32 x 64 = 2.048 m²
NFA = 1.496 m²
NFA / GFA = 73 %
30.000 / 2.048 = 15 floors
1 floor = 4 m
total height = 15 x 4 m = 60 m

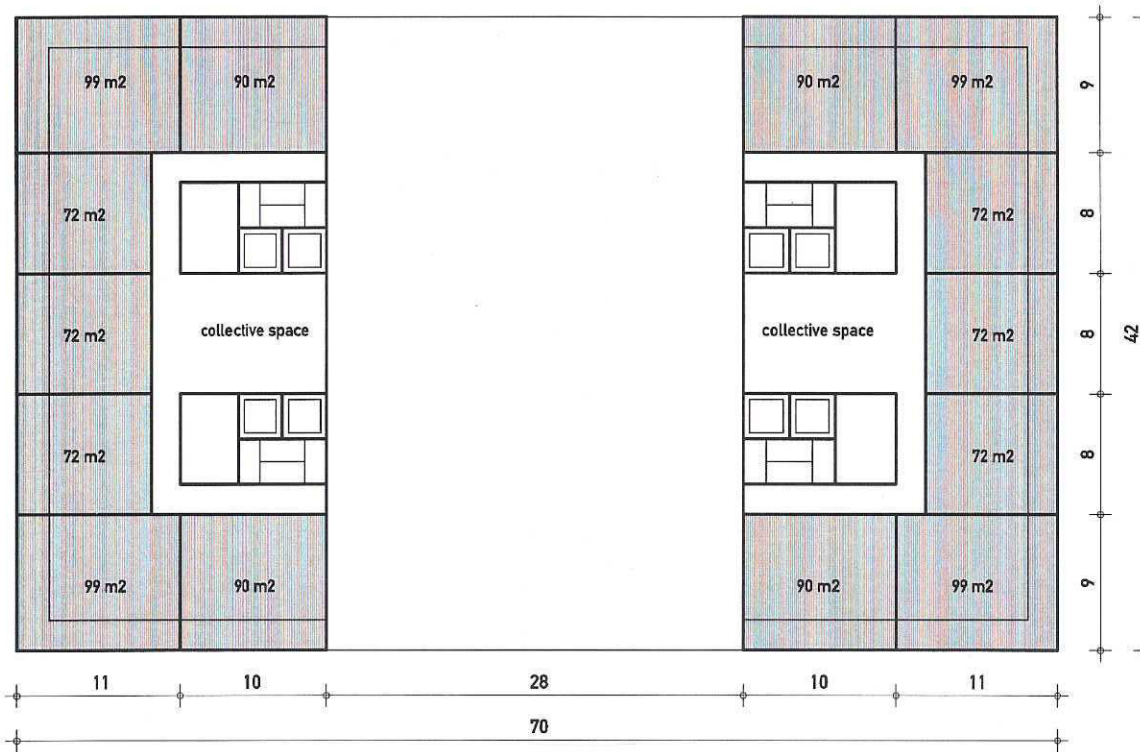
APENDIX C
referentie

MVRDV - Cumberland Strasse Berlin 2007



APENDIX D
concept 0

Grote O typical housing plan



GFA = $50 \times 24 = 1.764 \text{ m}^2$
 NFA = 1.188 m^2
 NFA / GFA = 67 %
 $37.500 / 1.764 = 21$ floors
 1 floor = 3 m
 total height = $21 \times 3 \text{ m} = 63 \text{ m}$
 number of units / floor = 14