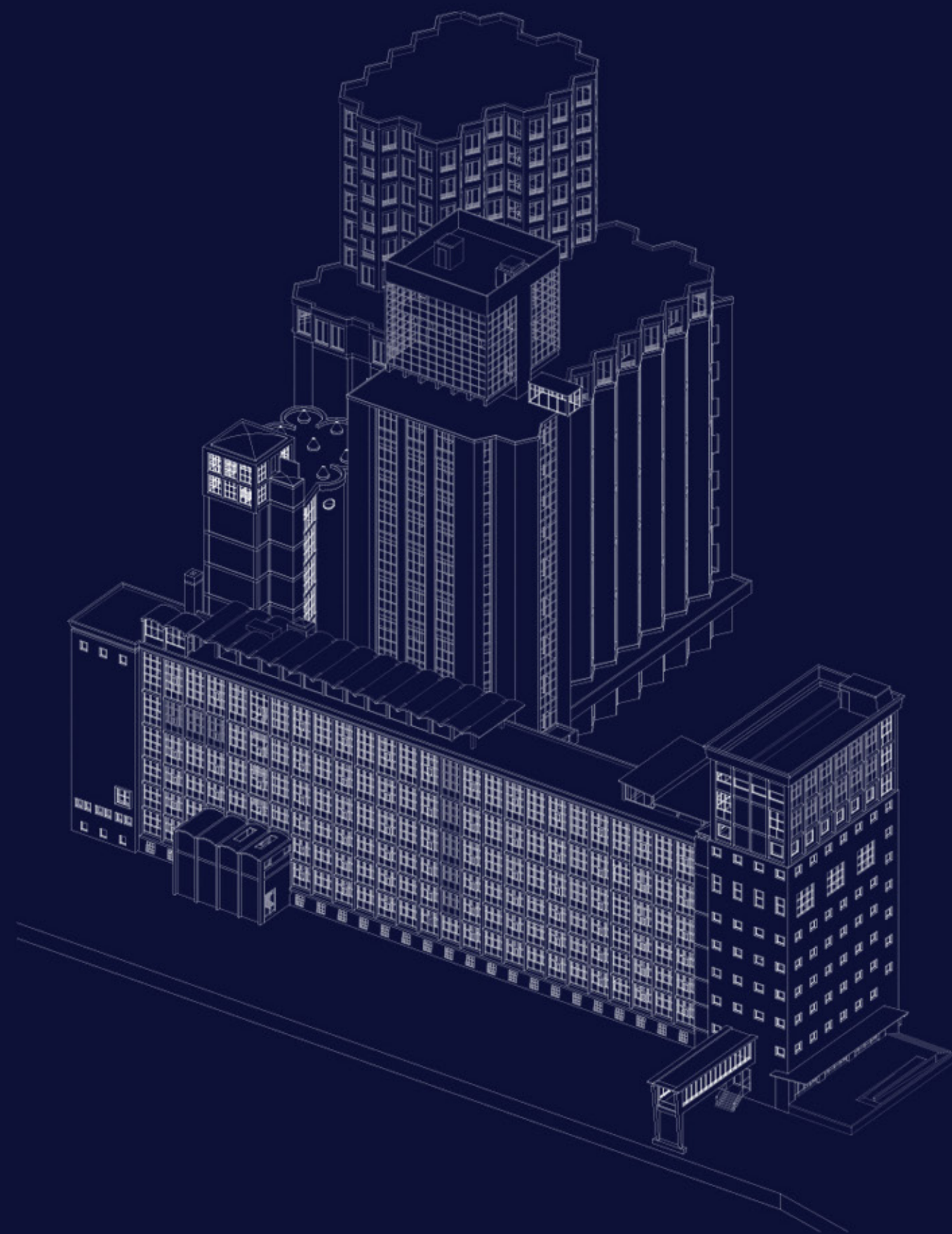




Ontwerptoelichting:

Transformatie van Codrico - Latenstein (bouwdeel A,B en C)

13 November 2023

Voorwoord

De Rijnhaven staat aan de vooravond van een grootscheepse transformatie. Door de industriële activiteiten van de bestaande Codrico fabriek te verplaatsen, wordt het terrein op Katendrecht vrijgemaakt voor herontwikkeling. Met circa 1.500 huur- en koopwoningen, waarvan maar liefst 50% in het betaalbare segment, wordt Het Codrico Terrein ontwikkeld voor alle Rotterdammers. Een bruisende plek met kantoren, winkels, hotel, restaurants en culturele functies in de plinten.

Het totale project bestaat uit 4 onderdelen welke gefaseerd zullen worden gebouwd. Een woontoren van 220 meter hoog ontworpen door SHoP Architects, een expert in hoogbouw door de ervaring in New York. Een wandgebouw waar een mixed-use functie aan wordt gekoppeld en toegankelijk is voor elke Rotterdammer ontworpen door Powerhouse Company.

Het rijksmonument, zal worden getransformeerd tot een hotel inclusief publieke functies begeleidt door Office Winhov. Daarnaast is onderdeel van deze transformatie ook het gekoppelde silogebouw, waar woningen in de oude silo's zullen worden gerealiseerd en een publiek toegankelijke horecabestemming in de beeldbepalende 'groene' kubus..

En als laatste een nieuw volume genaamd het velblok, wat het ensemble zal afmaken. Powerhouse Company begeleidt het geheel en kijkt met zorg naar de algehele samenhang.

Met deze unieke verzameling gebouwen wordt de voetganger lus langs de kade van de Rijnhaven gesloten, en daarmee komt de lang gekoesterde wens voor het Rondje Rijnhaven eindelijk in vervulling.

RED Company

INHOUD

00 Voorwoord opdrachtgever	02
01 Beschrijving van de opgave	04
02 Context en bestaande gebouwen	06
03 Stedenbouwkundig plan	20
04 Ontwerp	74
- Molengebouw 1954 (A)	39
- Silo 1954 (B)	53
- Silo 1966 (C)	59
- Materiale ensemble (ABC)	72

05 Bijlagen

- A. Cultuurhistorische waardestelling: Crimson
Historians & Urbanists, november 2020
- B. Restauratievisie: 1meter98, november 2023
- C. Meelfabriek CO-OP (fotoboek en geschiedenis):
Crimson Historians & Urbanists/ Sebastian van Damme,
2023
- D. Bestemmingsplan: Mees Ruimte en Milieu, juli 2023
- E. Stedenbouwkundigplan: Powerhouse Company,
september 2023

01 Beschrijving van de opgave



Transformatie Latenstein

Codrico zal het bijzondere fabriekscomplex op Katendrecht verlaten. Het terrein zal openbaar worden en zal als geheel herontwikkeld worden door Red Company. Office Winhov is verantwoordelijk voor het ontwerp van de herbestemming van de gebouwen die behouden blijven.

De Codrico-fabriek is een ensemble van industriële gebouwen aan de Rijnhaven in Rotterdam. Het werd na de tweede wereldoorlog gebouwd als Meelfabriek Latenstein voor de CO-OP. Het behoud van dit cultureel erfgoed is van belang om de geschiedenis van de Rijnhaven te bewaren en zichtbaar te houden.

Het complex is in 1948 ontworpen door architect J.J.M Vegter i.s.m. ingenieur A. Aronsohn en door hen uitgebreid in 1966. Sinds de jaren '90 is de meelfabriek in gebruik door graanverwerker Codrico. Het produceert halffabricaten voor de voedsel- en veevoederindustrie door het bewerken van mais, granen en andere landbouwproducten.

Het complex is cultureel en historisch zeer bijzonder, waardoor het sinds 2014 grotendeels is aangewezen als rijksmonument. Codrico gaat het complex verlaten en net als de Rijnhaven zelf zal het ensemble getransformeerd worden. Het terrein wordt openbaar gebied, waarbij publieke programma's zorgen dat dit erfgoed toegankelijk wordt voor Rotterdammers en andere bezoekers van de Rijnhaven.

De structuur en eigenschappen van de bestaande gebouwen zijn als uitgangspunt genomen bij de selectie van nieuwe functies voor deze transformatie. Daarom is gekozen voor een hotel voor het Molengebouw, een culturele functie voor de silo uit 1954 en woningbouw voor de silo uit 1966.

Ingrepen en nieuwe toevoegingen zullen voortbouwen op de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van de bestaande bouwdelen. Deze kenmerken zijn in de cultuurhistorische waardestelling door Crimson en restauratievisie door 1meter98 uitgebreid omschreven. De ingrepen en het ontwerp zijn in samenspraak met hen bepaald.

02 Context en bestaande gebouwen

Voor uitgebreide analyse bestaande ensemble zie: Cultuurhistorische waardestelling door Crimson Historians & Urbanist en de restauratievisie door 1meter98



De Codrico meelfabriek is gelegen op Katendrecht te Rotterdam



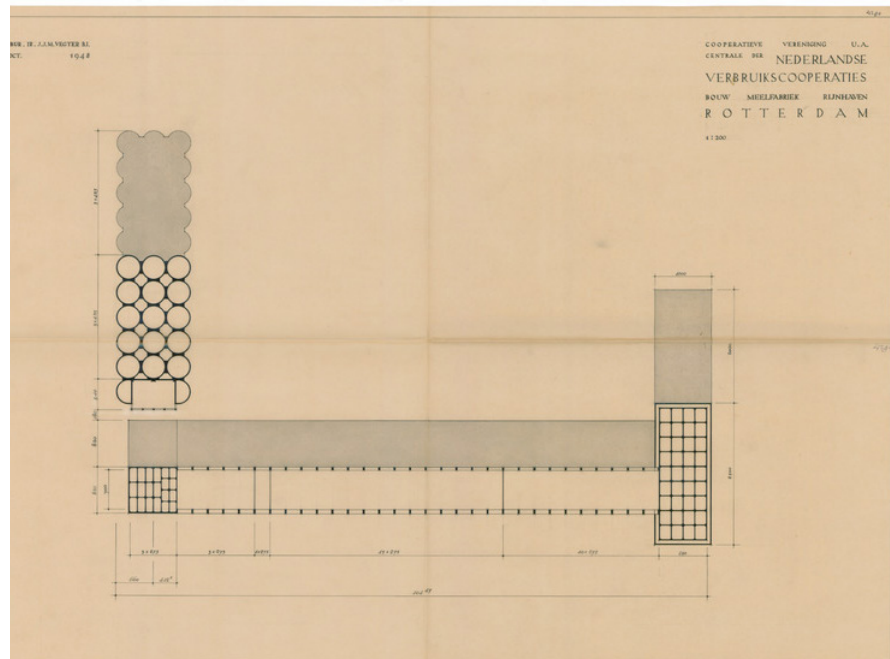
De huidige Codrico meelfabriek - Foto





Luchtfoto's verschillende bouwdelen

Ensemble Meelfabriek Codrico, belangrijk onderdeel van de Rijnhaven te Rotterdam



1948

Het complex is als meelfabriek voor de CO-OP in 1948 ontworpen door architect Jo Vegter i.s.m. ingenieur A. Aronsohn. Vegter is opgeleid met de principe's van het Traditionalisme van de Delftse School, maar gedurende zijn carrière werd zijn werk steeds moderner. Blijvend zijn een consistente maatvoering, harmonieuze proporties, met een zorgvuldige detaillering en materiaalafwerking.

De meelfabriek was zijn eerste grote opdracht. Het gebouw werd ontworpen als omhulling voor de meest efficiënte opstelling van de machines benodigd voor het productieproces, met de mogelijkheid dit in de toekomst uit te kunnen breiden aan de zuidzijde. Daardoor is het een bijzonder geheel van tradionele kenmerken en functionele motieven geworden.



1954

De meelfabriek bestaat uit een silogebouw en een molengebouw aan het water. Aan de oostzijde kwamen de grondstoffen binnen en na bewerking in het middendeel, de malerij, verlieten ze via de bloemsilo's van het magazijn aan de westzijde het gebouw. In het bouwdeel bovenop het magazijn situeerde zich een dienstwoning, kantoor en laboratorium.

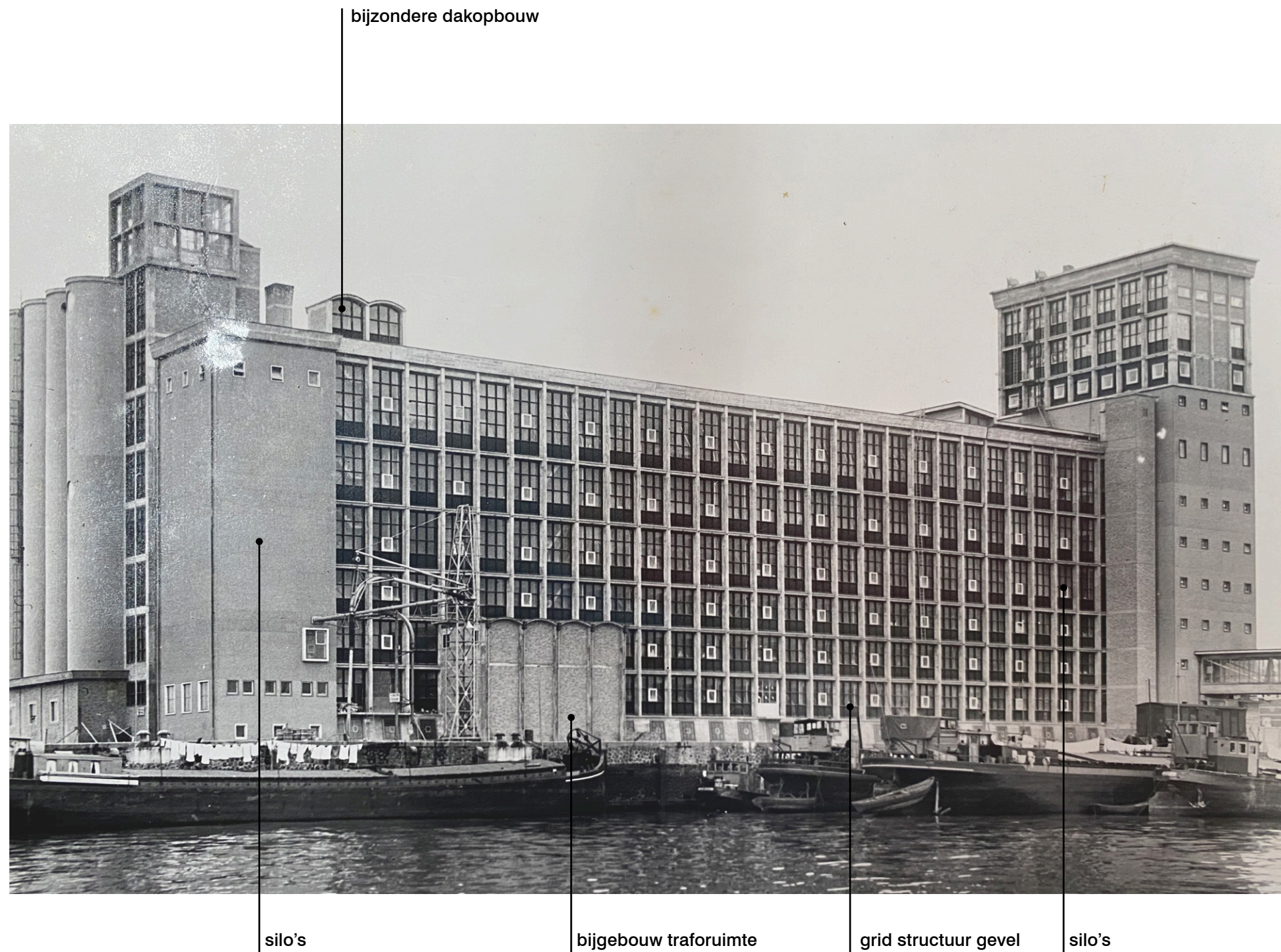
Verschillende onderdelen van het productieproces krijgen zowel in het molengebouw, als in de silo, een eigen bouwdeel met eigen gevel expressie en wordt er een ritme van open en gesloten volumes gemaakt. Zowel aan west als oostzijde is het ensemble beëindigd met een 'toren'.



1966

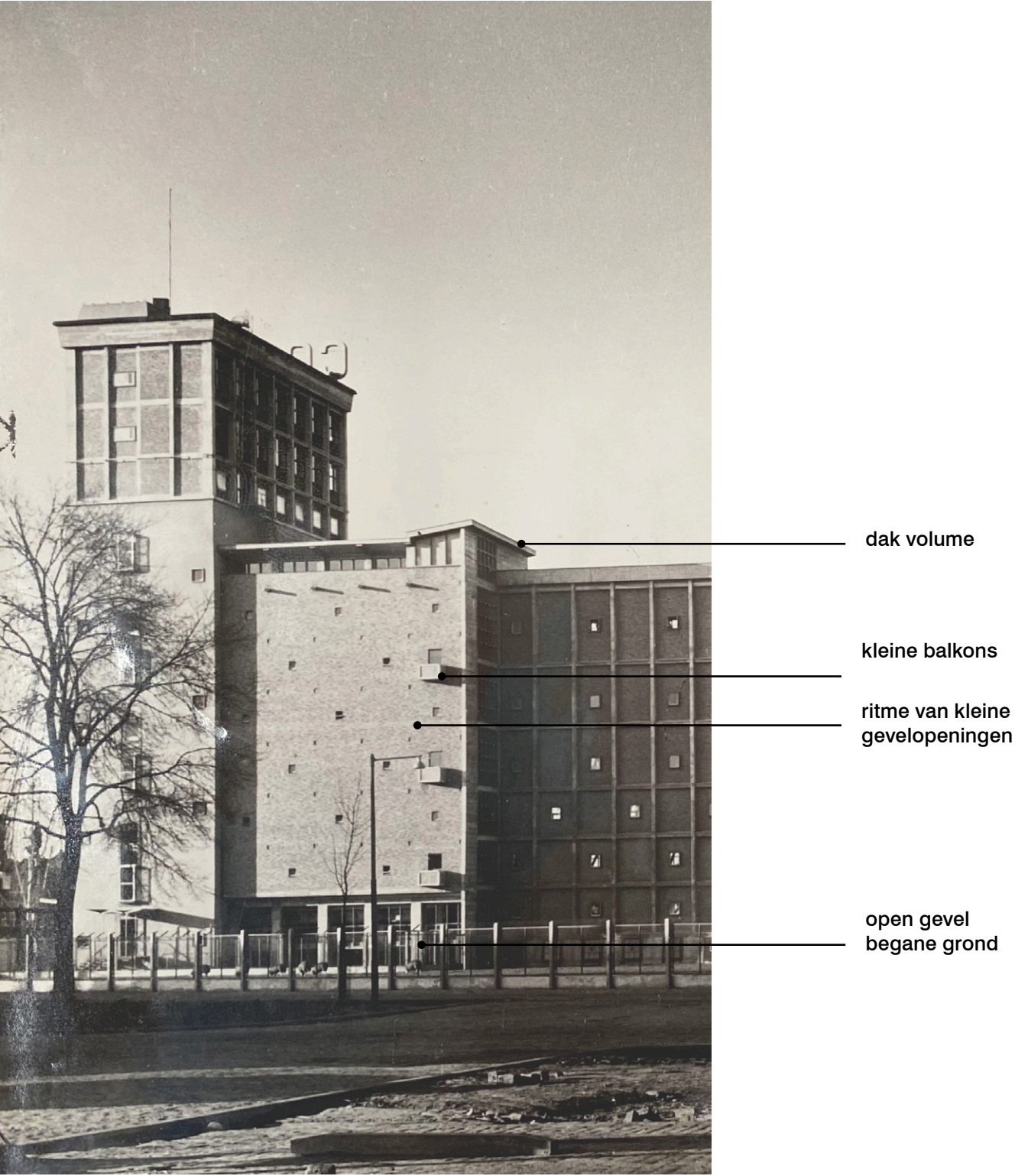
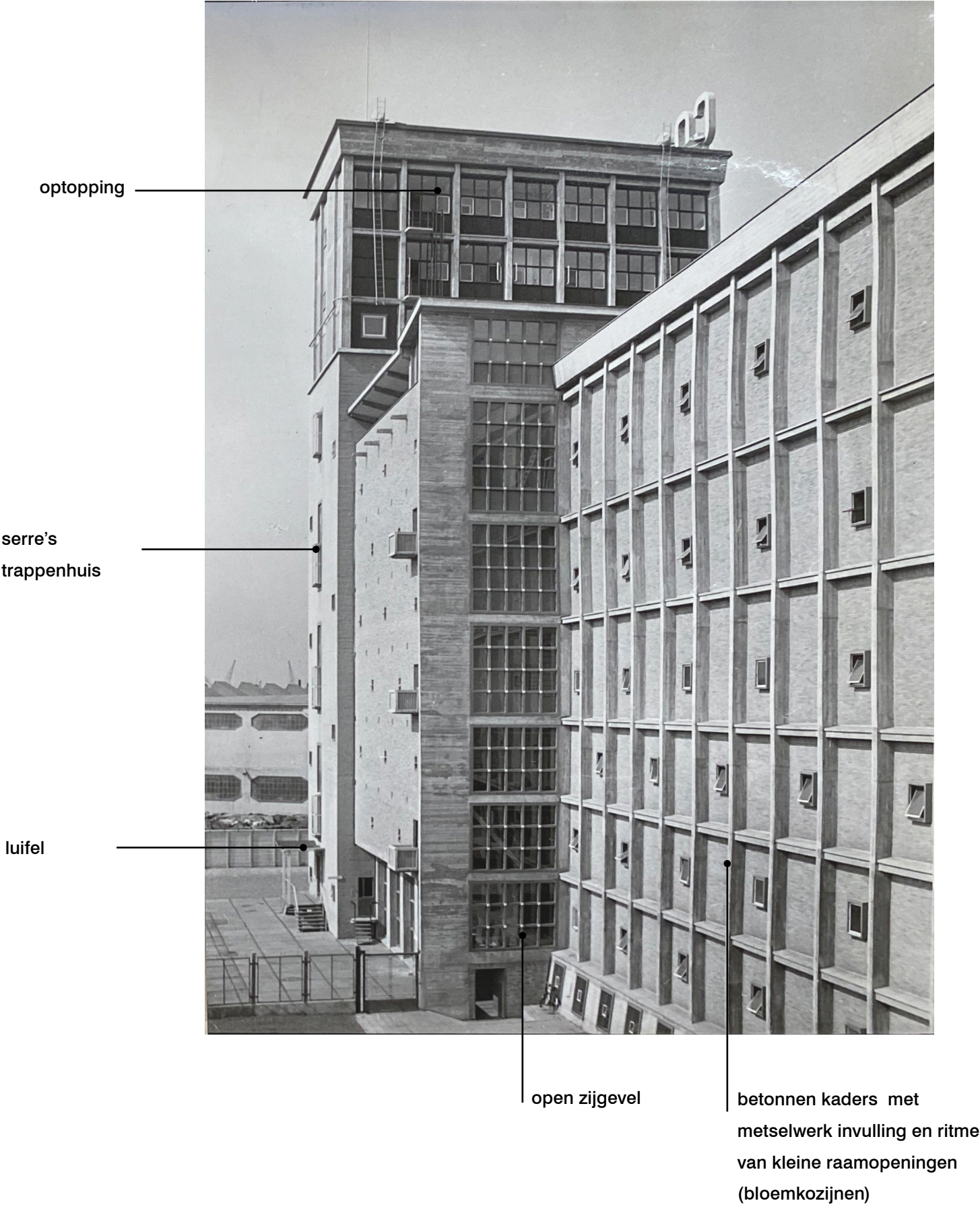
Omstreeks 1964 werd door Jo Vegter ook aan de zuidzijde een uitbreiding ontworpen. In het verlengde van de bestaande silo's werd dit enorm silogebouw in 1966 voltooid. Het silogebouw bestaat uit een hexagonale (zeshoekige) betonstructuur, met aan de noordzijde een separaat trappenhuis waar het beeldbepalende machinehuis (de kubus) op staat. Het gebouw is zichtbaar uit een andere tijd, maar de volumeopbouw volgt de logica van het monument aan de waterzijde.

In materiaalkeuze en detaillering van het gebouw is moderner dan het monument. Baksteen en decoratieve balkons ontbreken. Het gebouw is daarmee eerder 'brutalistisch' dan traditioneel.



Aan de kade staat het langerekte molengebouw. Het gebouw bestaat uit meerdere bouwdelen, die ieder een bepaald onderdeel van het productieproces omhullen.

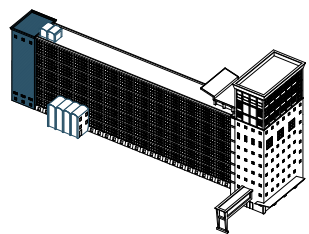
A: Molengebouw: Sequentie open en gesloten volumes



A: Molengebouw: geperforeerde gesloten volumes

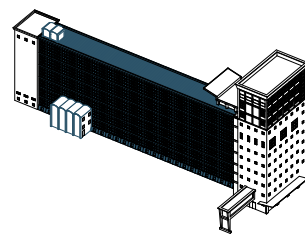
De ruwe tarwe silo

Aan de oostzijde bevindt zich de ruwe tarwe silo's. Het is een gesloten betonvolume met daarin twaalf silo's voor de opslag van ruwe tarwe. Boven en onder de silo's zit een open ruimte om het graan in of uit te nemen. Dit is waar de raamopeningen zich bevinden in het gebouw. De gevel bestaat uit beton afgewerkt met een opgespoten bitumenlaag en een fijne grind laag.



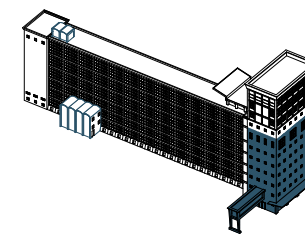
De malerij

Dit langgerekt hoofdvolume van slechts 8 meter diep was bestemd voor het reinigen en malen van het graan. Het bestaat uit een betonskelet, waarbij de noordzijde is ingevuld met glas in betonnen kozijnstijlen en zwart geschilderde betonnen borstweringen. Aan de zuidzijde zijn de vlakken ingevuld met metselwerk en een te openen raam op gelijke positie als de noordzijde. De verdiepingshoogtes zijn bovenin het gebouw steeds hoger. De oorspronkelijke houten vloeren werden doorheen de jaren vervangen door zwaluwstaart betonvloeren. Er is ook een souterrain waar zich nog steeds de personeelsruimtes voor de fabrieksmedewerkers bevinden. In dit volume, alleen zichtbaar in de gevel aan de zuidzijde, bevinden zich ook de bloemsilo's.



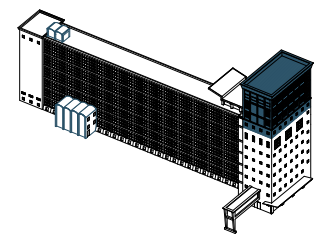
Het zakkenmagazijn

Aan het einde van de productielijn werden de producten verpakt en opgeslagen tot ze per boot of vrachtwagen naar een volgende bestemming werden gebracht. Iedere verdieping in dit gebouw moest wel 1250 kg/m² kunnen dragen. Net als de ruwe tarwesilo is het een vrij gesloten betonnen gebouw, hoewel er wel meer raamopeningen zijn. Ook hier werd de gevel afgewerkt met opgespoten bitumen. Op de begane grond, aan de westzijde, werd een grote betonluifel aangebracht waar een vrachtwagen onder kon staan. Een trapje met een sierlijke luifel erboven geeft aan de zuidzijde toegang tot het trappenhuis naar de personeelsopbouw.



De personeelsopbouw

Vermoedelijk als markante beëindiging van de totale compositie wordt, net als het motorhuis op het silogebouw, bovenop het zakkenmagazijn een volume geplaatst dat bestaat uit een 'open' betonskelet. Hier bevonden zich op een woning op de 8ste verdieping, kantoren op de 9e verdieping en laboratorium, al ook een kantine voor stafmedewerkers op de 10e verdieping. Er is een bijzondere muurschildering op de kantoorverdieping terug te vinden en een fraaie trap. De trap loopt door tot het dak(terras), waarbij de hoge kenmerkende dakrand als balustrade fungeert. Veel kozijnen en indelingen van dit bouwdeel zijn niet meer origineel.



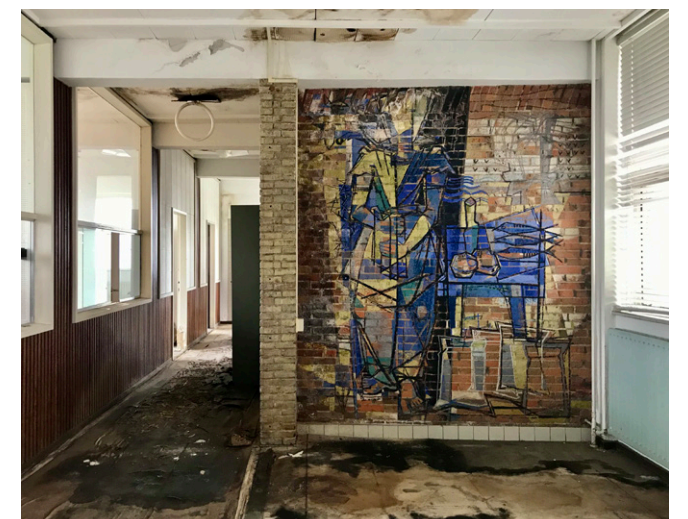
Open ruimte onder ruwe tarwe silo's



Gevelfragment van de Malerij



Zuidwestzijde van het zakkenmagazijn

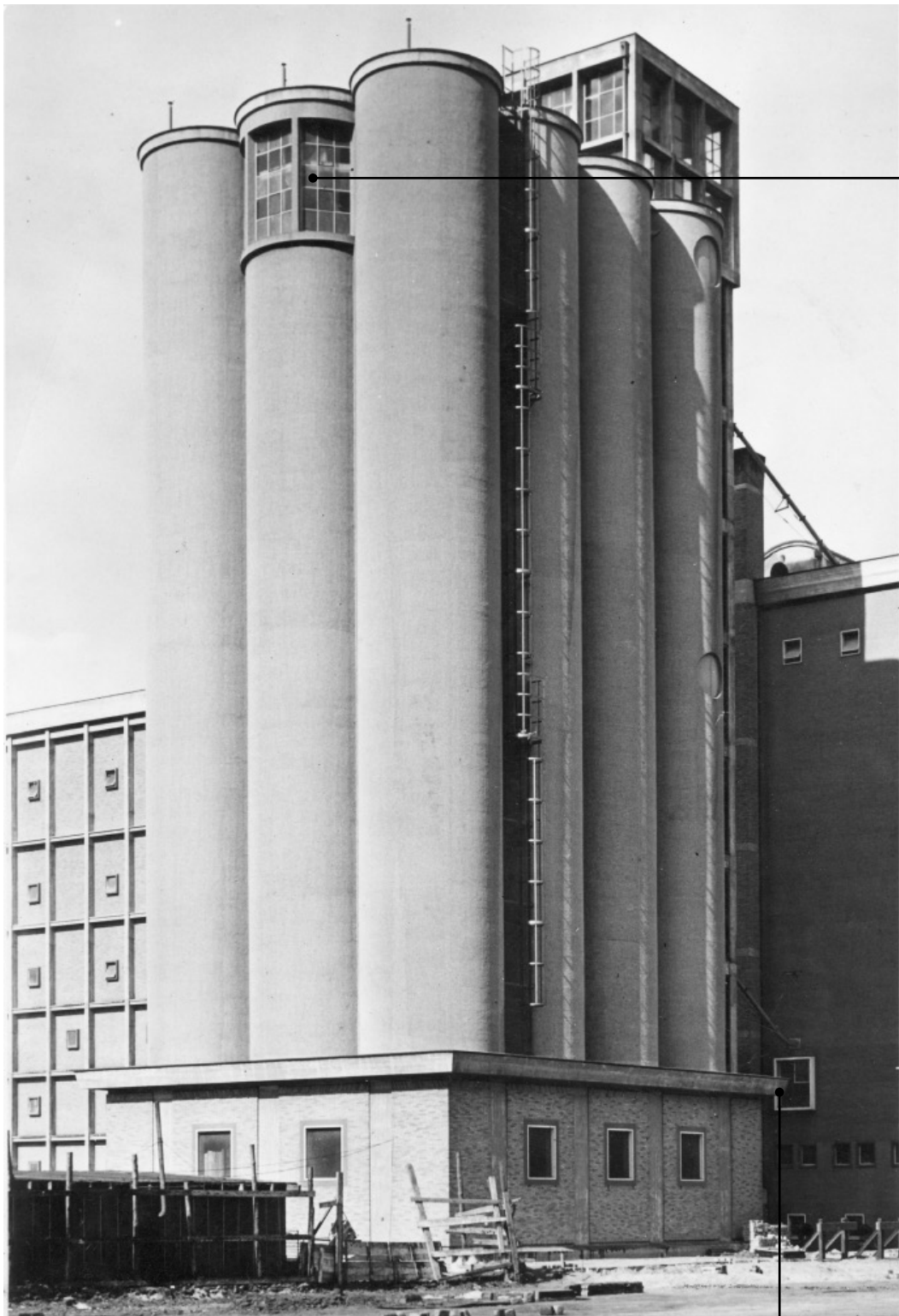


Muurschildering in de personeelsopbouw



verbinding met gebouw A

open gevel trappenhuis



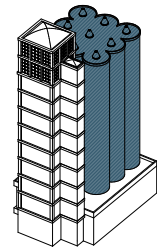
glazen gevel

luifel

Negen ronde silo's

Op een rechthoekige onderbouw staan negen ronde betonnen silo's met elk een diameter van vier meter. Deze zijn aan de buitenzijde zeer herkenbaar en daardoor is het een zeer bijzonder gebouw.

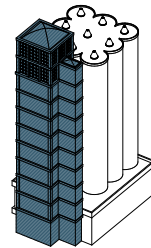
De bovenste verdieping is in plattegrond geheel open gehouden omdat vanaf daar het graan in de silo's gestort werd, wat van buitenaf niet zichtbaar is. Hier was ooit een groot venster, maar dat is vervallen toen de silo's uit 1966 hier tegenaan gebouwd werden.



Elevatorhuis

Het elevator- en trappenhuis zit aan de noordzijde van het gebouw, zodat de silo's op termijn uitgebreid konden worden naar het zuiden.

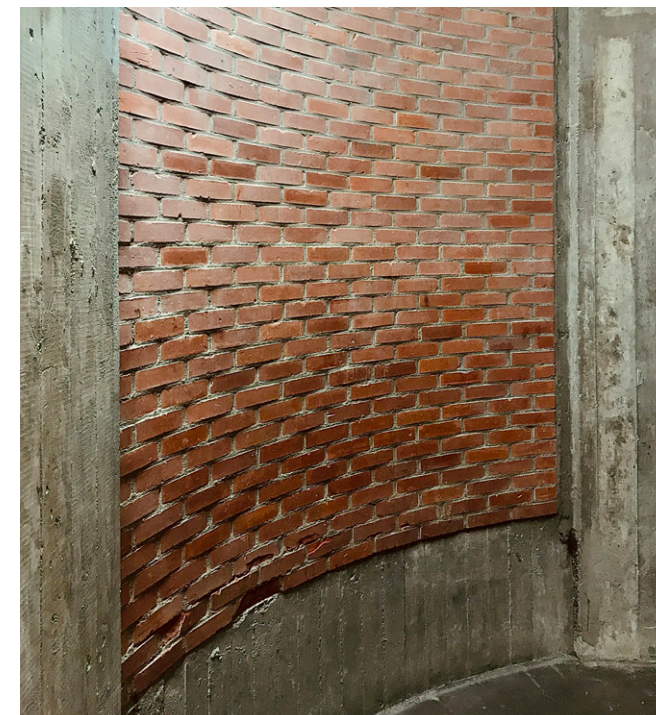
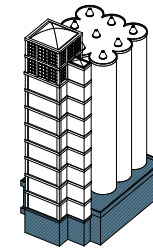
Het elevatorhuis bestaat uit een betonskelet met metselwerk vlakvullingen. Aan de westzijde zijn, ter plaatse van de trappen, glasinfillingen toegepast. Bovenop het gebouw staat het motorhuis met de motoren die het graan omhoog kunnen brengen. Dit is een kubusvormig betonskelet ingevuld met glas. Daarmee is dit silogebouw even hoog als het personeelsgebouw aan de westzijde van het molengebouw en wordt aan beide zijde het ensemble beëindigd met een 'toren'.

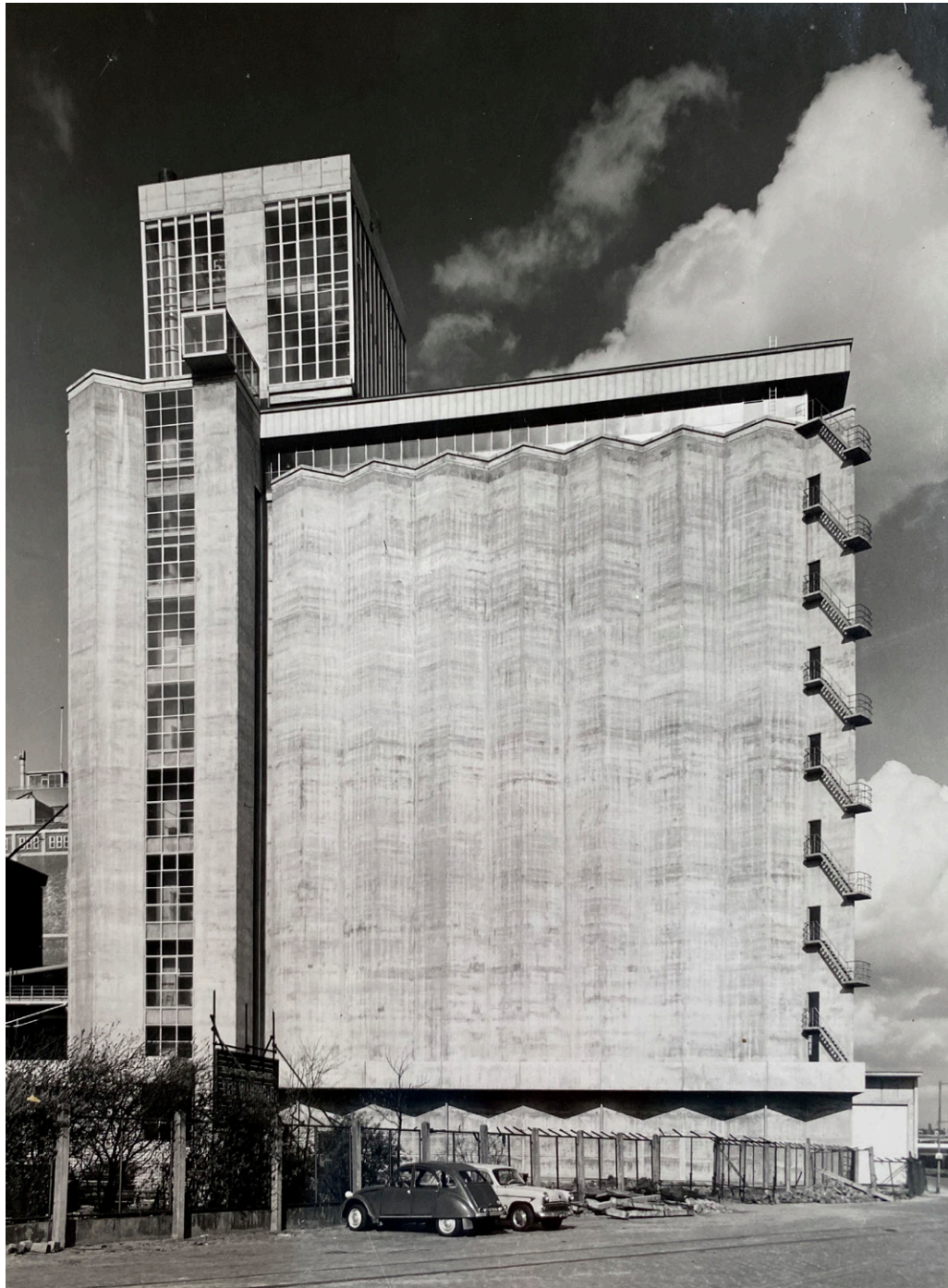


Plint

De plint is een rechthoekig volume, dat weer bestaat uit een betonskelet met metselwerk invullingen. In deze metselwerkvlakken zaten oorspronkelijk vierkante raamopeningen. Aan de oostzijde, bij de straat Rijnhaven Zuidzijde, is er later helaas een extra transformatorruimte tegenaan gebouwd van metselwerk.

Van binnen is de plint een open ruimte met als plafond de kenmerkende openingen van de silo's.





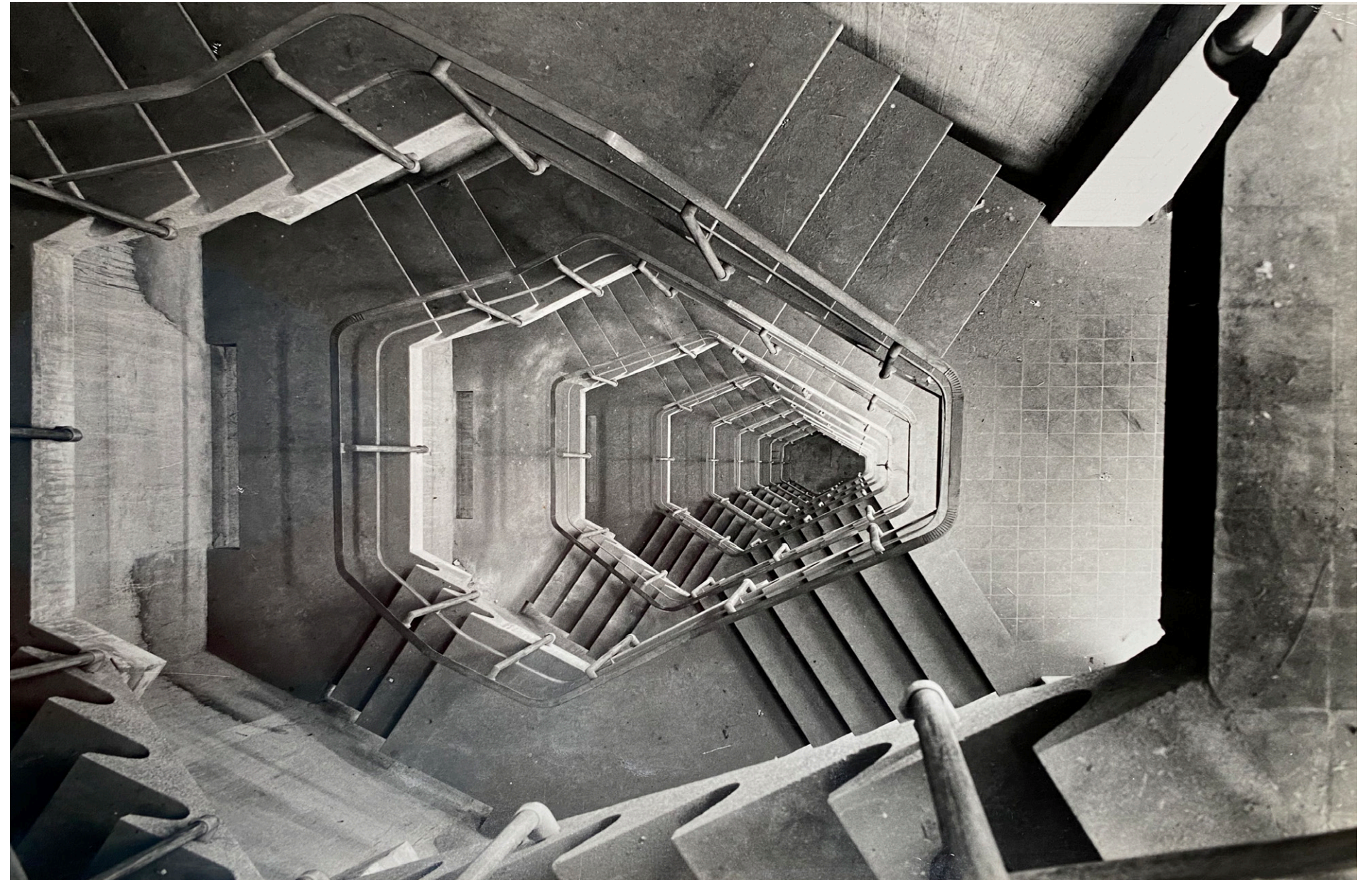
In 1966 werd een enorme graansilo gebouwd. Op dat moment was dat het hoogste bedrijfsgebouw van Rotterdam. Het is nog altijd beeldpalend en het motorhuis bovenop is een icoon. Bijzonder zijn de vorm die voort komt uit de hexagonale silo's en het feit dat het volledig uit beton, staal en glas gebouwd werd.



Dakvolume

“Het fabriek ensemble is een bekend onderdeel van de skyline van Rotterdam, met name door de grote kubus op het dak van het silogebouw die 's nachts heldergroen verlicht is.”

C: Silo 1966:

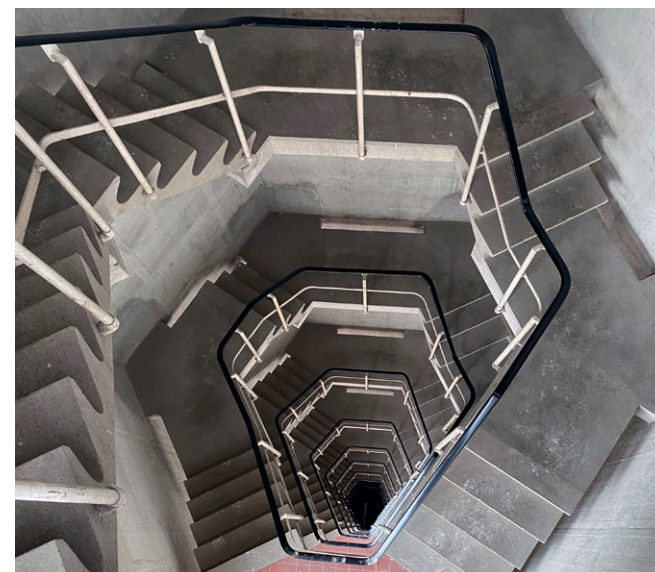
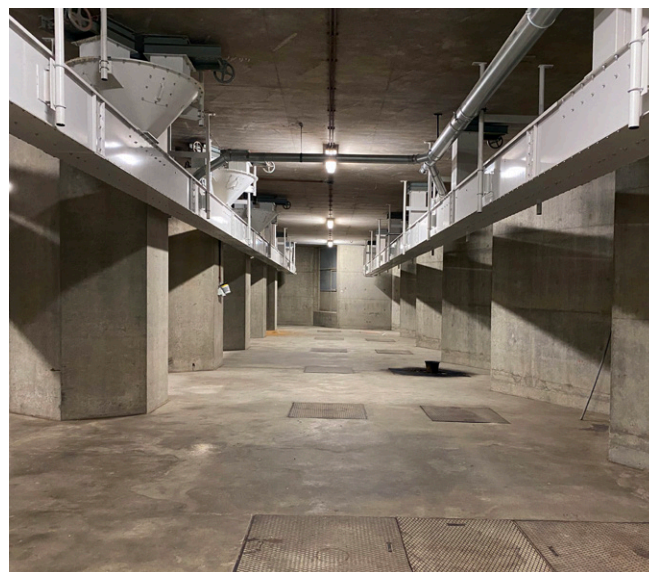
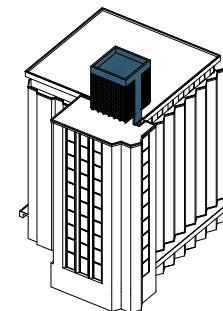
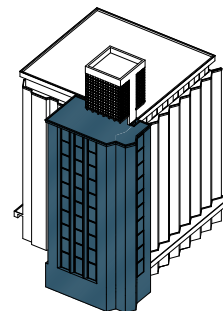
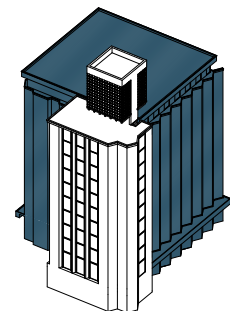


Hoofd trap

79 silocellen

In de jaren zestig werd het noodzakelijk de graanopslagcapaciteit te vergroten. In het ontwerp uit 1954 was reeds rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding, maar dat plan omvatte niet voldoende capaciteit. Hierdoor werd een nieuw plan gemaakt voor een enorm bouwwerk van wel 65 meter hoog met 79 hexagonale silo's (42 meter hoog) waardoor een honingraatstructuur als plattegrond ontstond. Deze structuur is bepalend voor de vorm en uitstraling van het gebouw. Het geheel is volledig gebouwd van beton, staal en glas.

In de plint is wederom een open ruimte aanwezig. De gevel van de plint heeft, net als bij het silogebouw uit 1954, een luifel, maar heeft een prominentere vorm en de dichte gevelvlakken zijn hier van beton.



Elevatortoren

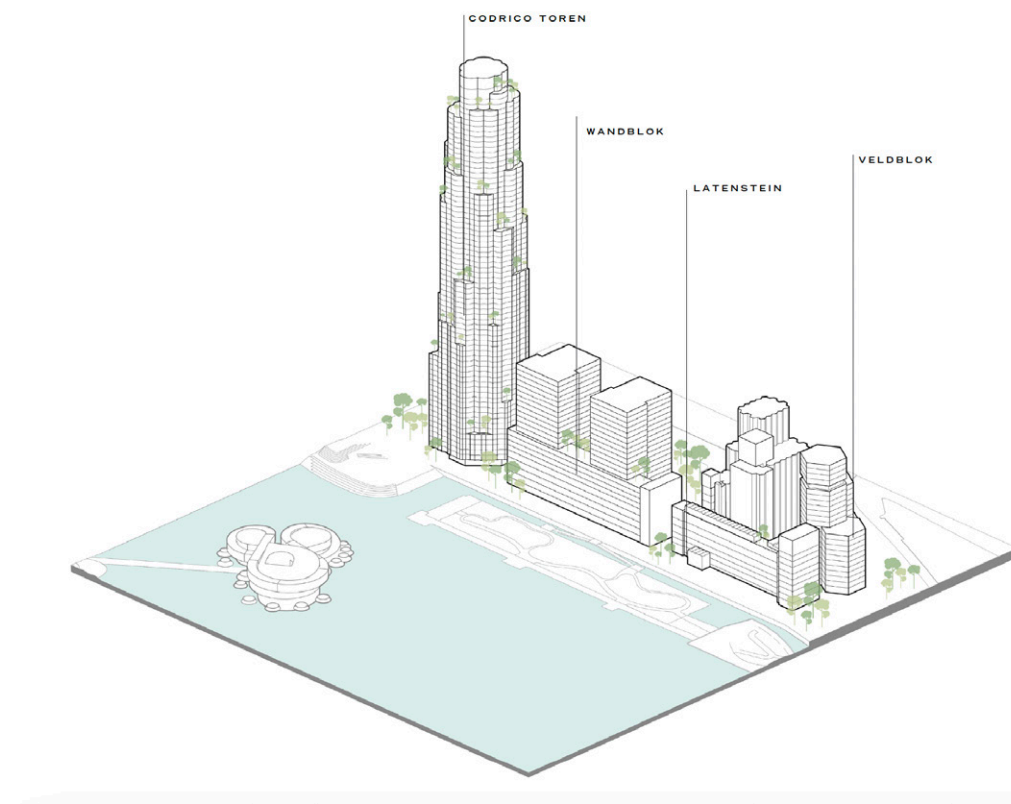
Tegen de silo's aan, met eigen constructie, staat het elevatorhuis. Hierin bevinden zich de schachten waardoor het graan omhoog werd gebracht, een lift en een spectaculair trappenhuis met hexagonale plattegrond. Op iedere verdieping was ook ruimte voor aanvullende installaties aanwezig die reeds verwijderd zijn.

Elevator/motorhuis (de kubus)

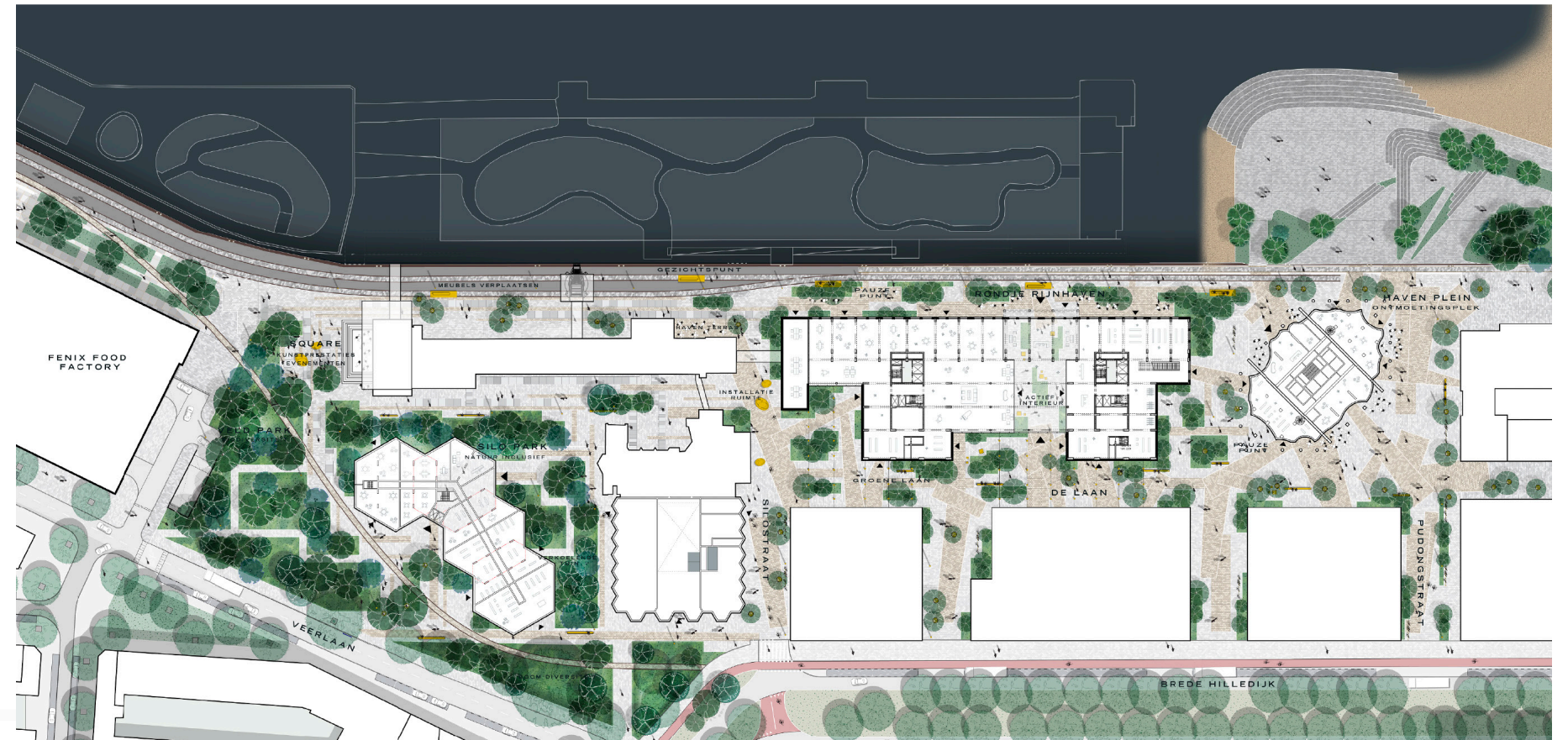
Bovenop de elevatorstoren staat het motorhuis. Dit is het meest iconische en beeldbepalende onderdeel van het Codrico ensemble. Het is een kubusvormig volume dat lijkt te zweven door een uitkragende constructie. Deze constructie is van beton, maar de gevel bestaat grotendeels uit glazen panelen met een vierkant raster.

Vanuit verschillende posities buiten Katendrecht is het volume een opvallende verschijning, zeker omdat het in de avond groen verlicht is.

03 Stedenbouwkundig plan



Verschillend onderdelen van de ontwikkeling van het Codrico terrein



Schetsplan terreinontwerp: uitwerking van het terrein zal door de gemeente gedaan worden. Belangrijke aandachtspunten voor het Latenstein onderdeel is de integratie van elementen uit de oorspronkelijk terreinrichting



Doordat het 'wandblok' twee in plaats van drie torens heeft, is vanaf het Luxor de 'groene' kus beter zichtbaar.

Impressie totale ontwikkeling

Latenstein maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het totale Codrico terrein. Het fabrieksterrein wordt openbaar gebied met een route langs het water.

De nieuwe gebouwen rondom de fabriek zijn afgestemd op het bestaande ensemble.

Nieuwe toevoegingen en ingrepen in of op de fabriek voegen zich als vanzelfsprekend in de bestaande compositie.



Impressie totale ontwikkeling

04 Ontwerp

nieuwe brug
vervallen



Impressie 2020

extra entreegebouw
vervallen

ruimte uitbreiding
tot de kubus groter
geworden

bestaande bruggen
handhaven

bestaande
dakopbouw
behouden

nieuwe dakopbouw
korter geworden

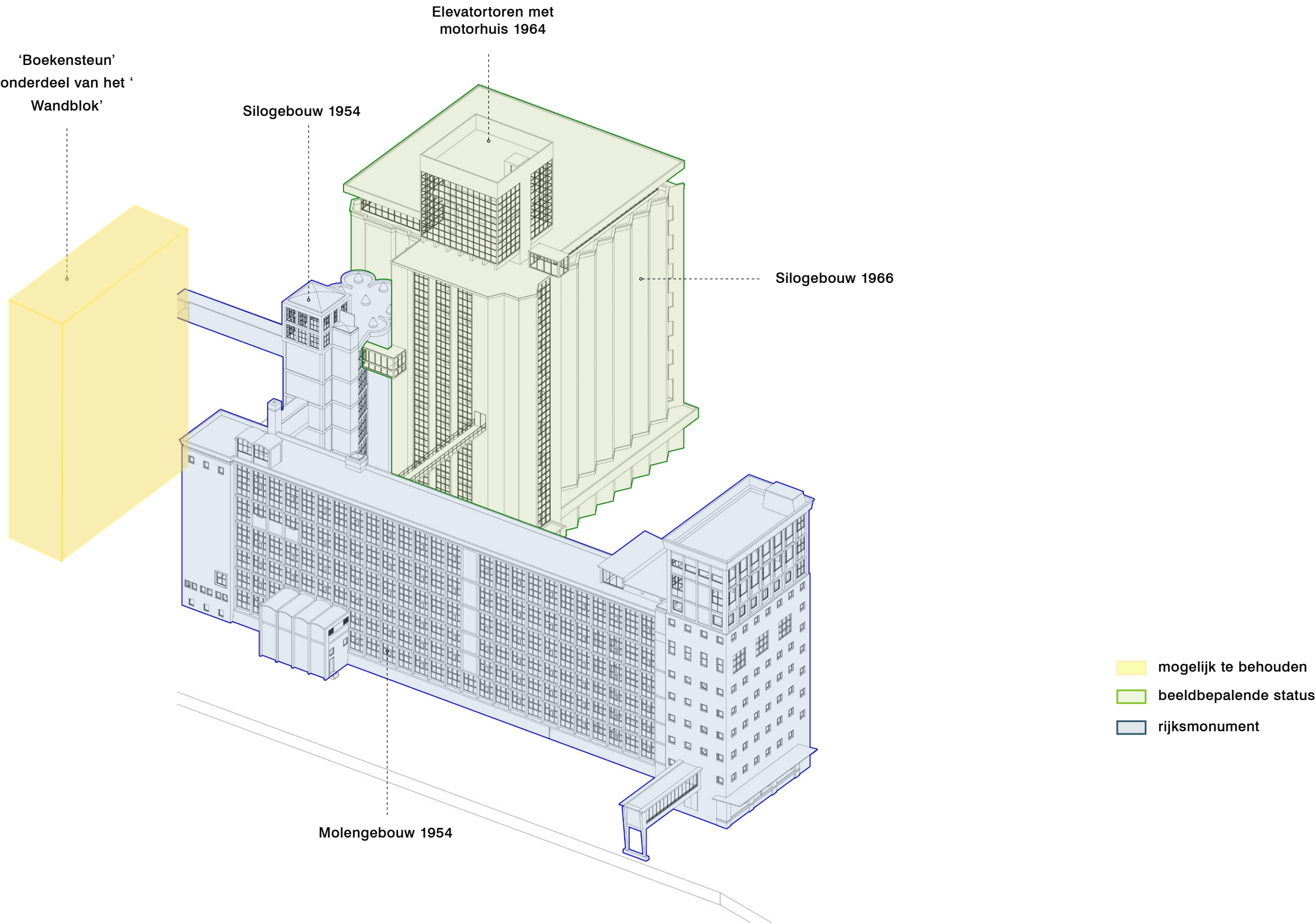


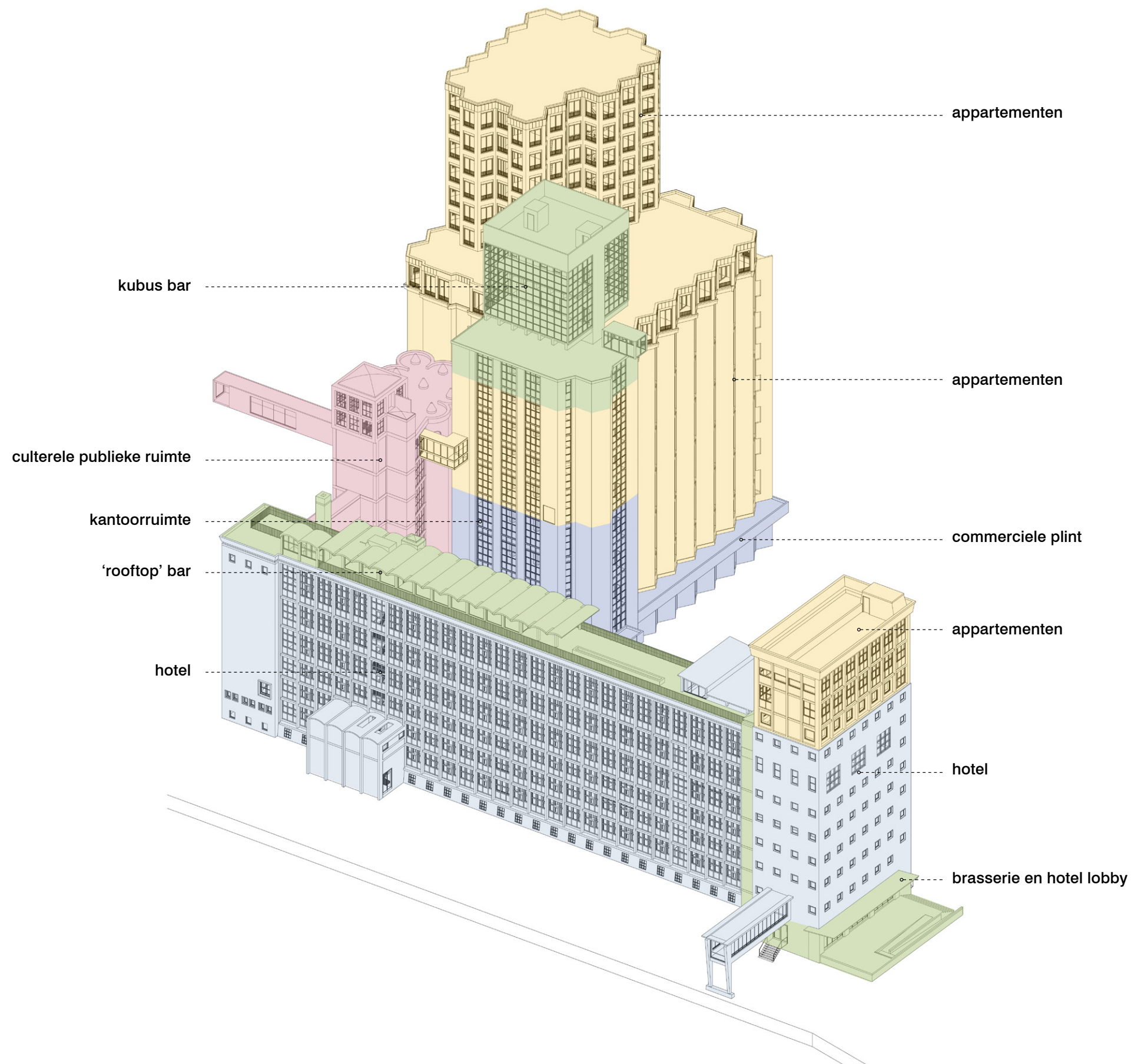
Impressie 2023

voorgevel bijgebouw
trafo blijft gesloten

Ontwikkeling plan 2020-2023:

Naar aanleiding van reactie RCE & welstand, samenwerking met restauratiearchitect en uitwerking programma





Na zorgvuldige analyse van de bestaande gebouwen zijn we tot een programma gekomen dat optimaal past binnen het bestaande ensemble. Deze herbestemming heeft een minimale impact op de waardevolle aspecten van het rijksmonumentale en het beeldbepalende ensemble. De nieuwe invullingen van het complex zijn een mix van verschillende functies: wonen, werken, horeca, cultuur en hotel. Met deze functies willen we de kenmerken van het bestaande gebouwen en de relatie tot de openbare ruimte versterken.



Tate Modern, London.

Fabriek en terrein worden publiek en onderdeel van de stad.



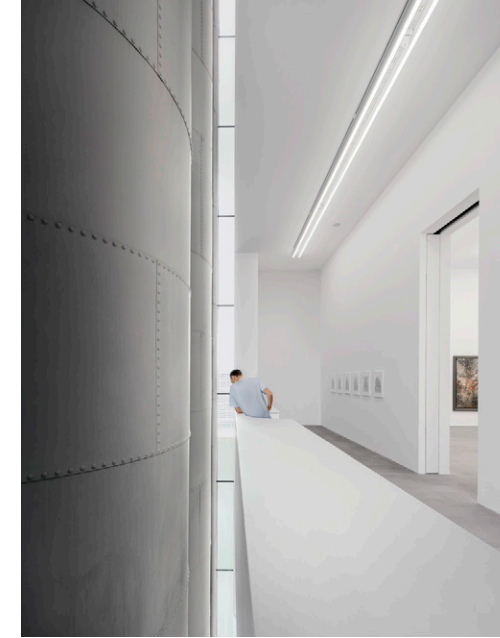
Tate Modern, London.

Bestaande gebouwstructuur als uitgangspunt voor transformatie



Museum Küppersmühle Duisbrug:

De uitbreidingen hebben een verwantschap met de bestaande gevels



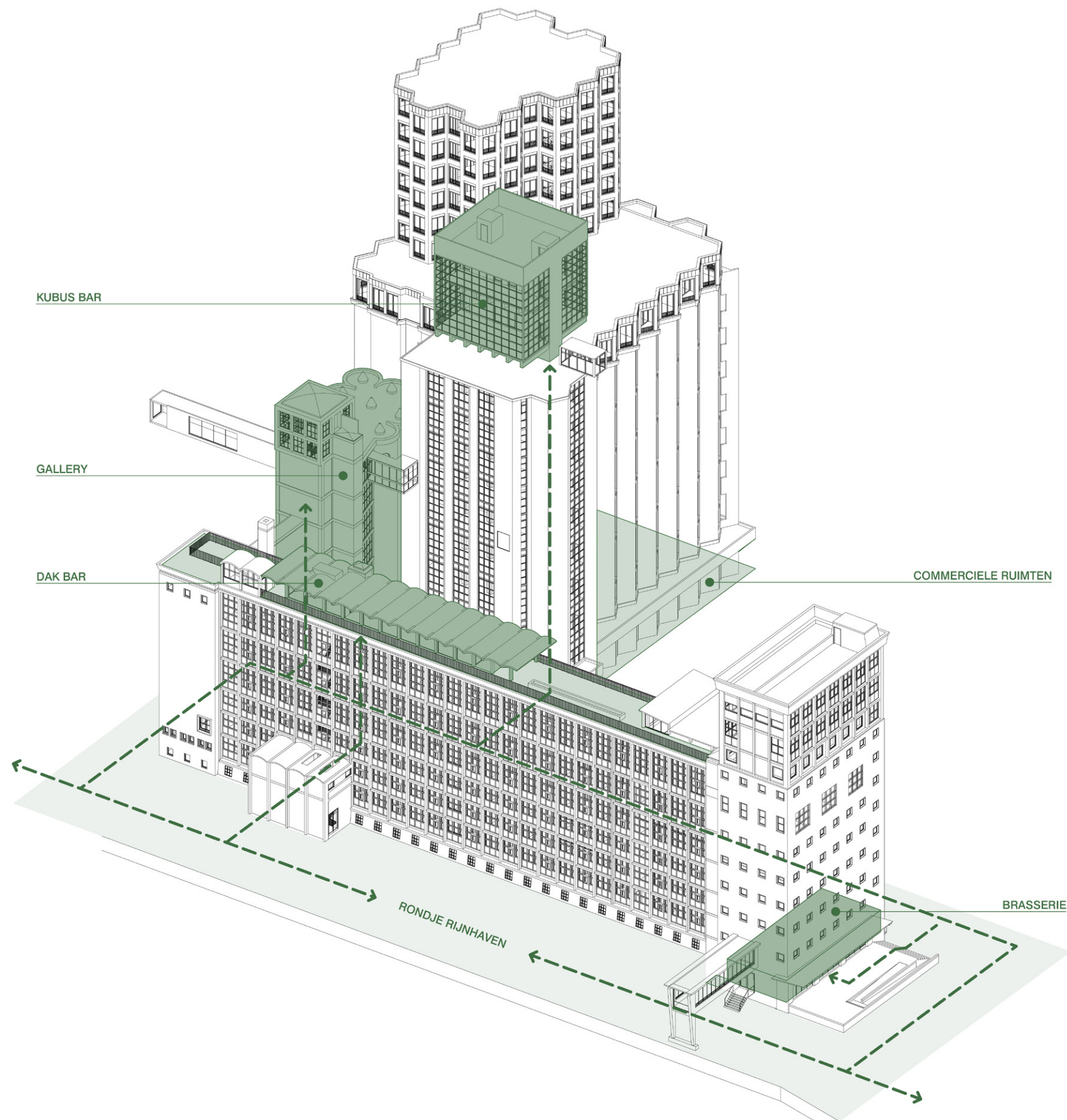
Museum Küppersmühle Duisbrug:

Silo's als onderdeel van de ruimtelijke beleving van circulatie en als expositie ruimte



Transformatie silo tot woongebouw in Kopenhagen:

De silo's zijn opengezaagd en er zijn vloeren in gemaakt.



Publieke route door het iconisch ensemble van de Rijnhaven



Impressie van de Silostraat met aan de linkerkant de foyer van de galerie in het Silogebouw uit 1954 en bovenin het galerie-café.

Het terrein rond de voormalige fabriek zal openbaar worden, waardoor het 'rondje Rijnhaven' mogelijk en versterkt wordt. Ook zal de waterkant via zijstraten vanaf de Brede Hillendijk en Veerlaan bereikbaar worden voor de buurt. De galerie en brasserie van het hotel openen zich als publiek toegankelijke functies naar deze straten.

Het dak van het Molengebouw zal ook bereikbaar worden met de rooftopbar.

Uiteraard willen we het beeldbepalende motorhuis (de kubus) en de prachtige trap ernaar toe toegankelijk maken. Het silogebouw uit 1954 is het best gebaat bij een cultureel programma en wordt dus ook toegankelijk.



Op het dak van het Molengebouw kan een bijzonder plek gecreëerd worden.



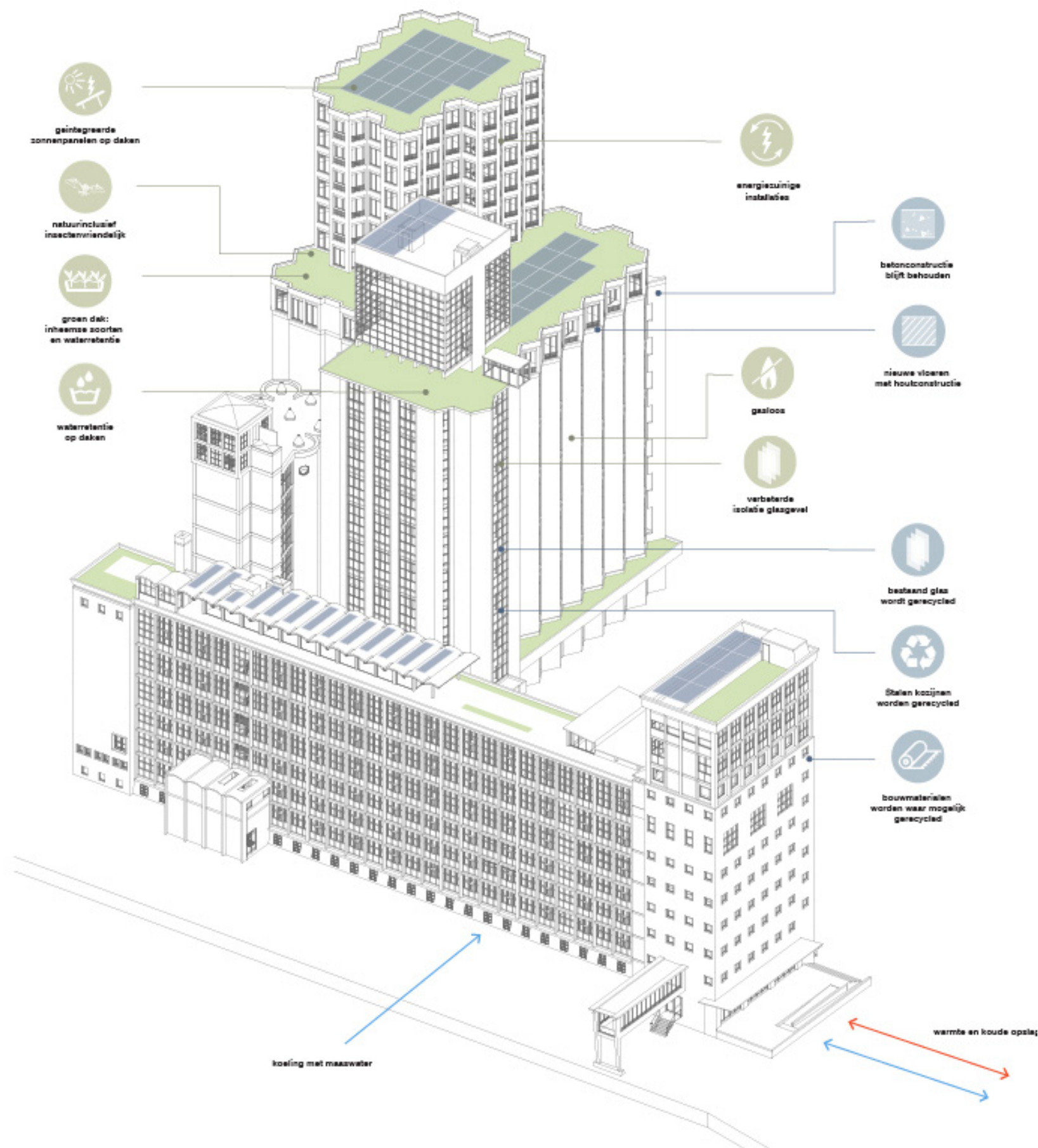
Het Silogebouw uit 1954 krijgt een culturele bestemming.



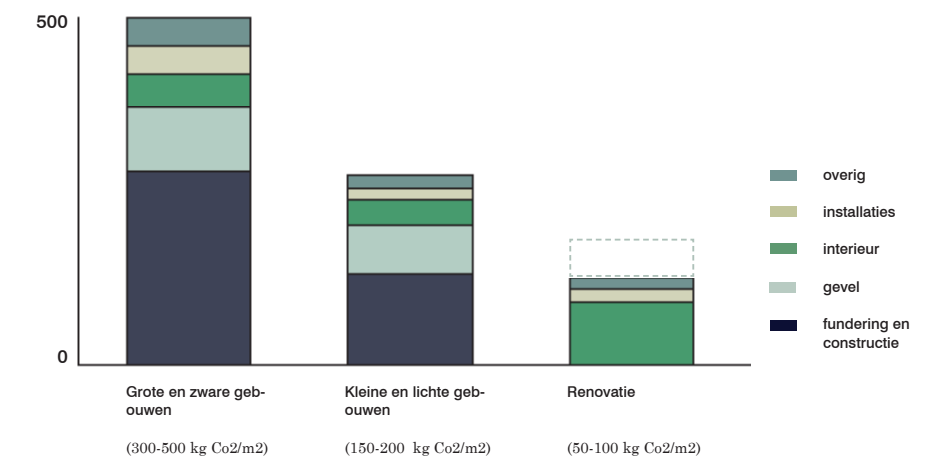
Vanuit het glazen Motorhuis is een prachtig uitzicht gegarandeerd.



Publiek toegankelijk programma in de plint



Koolstof uitstoot op type gebouw en element
bron: King, B (2017) The new Carbon Architecture



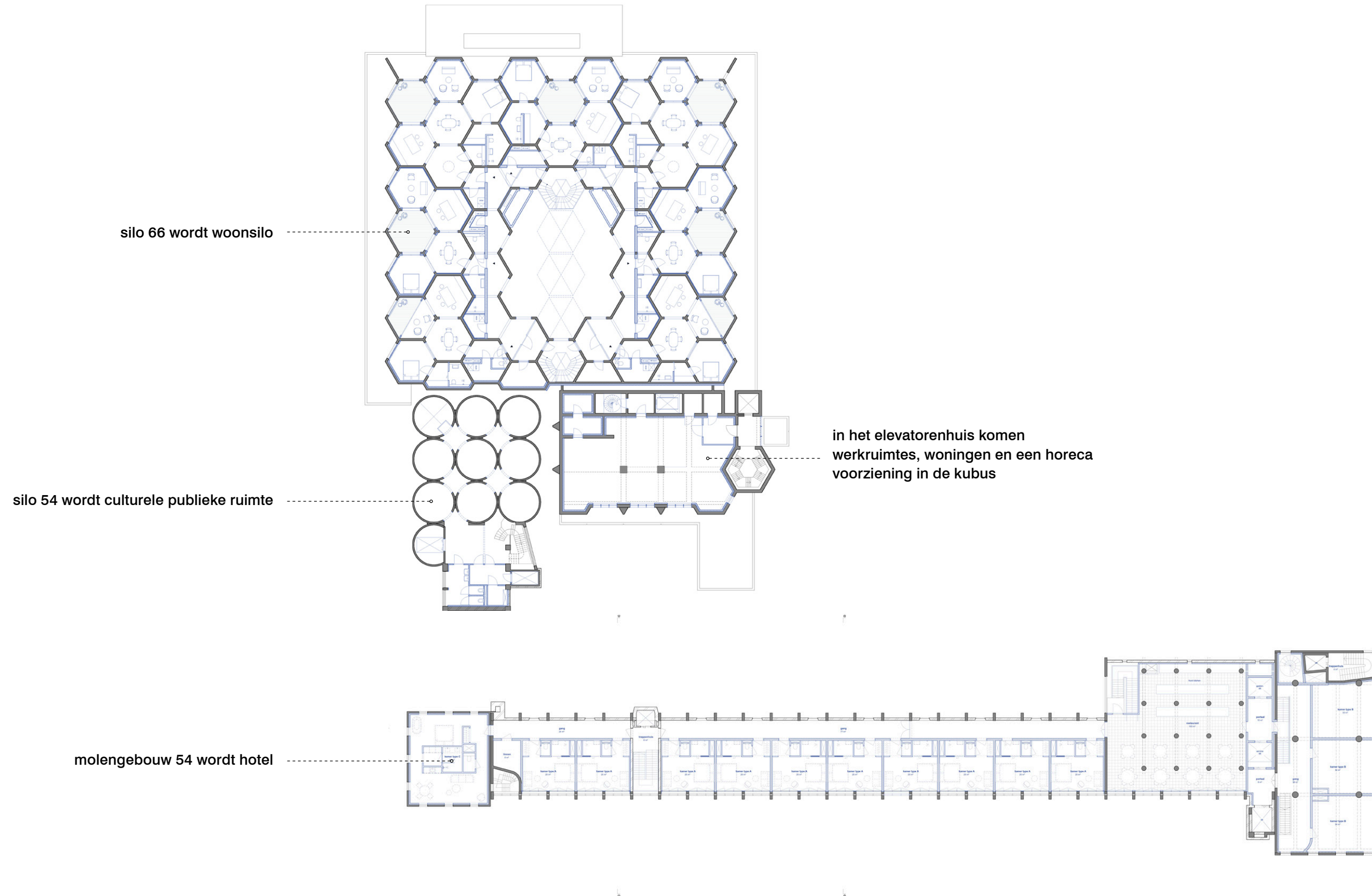
De meest duurzame maatregel is het hergebruik van de bestaande gebouwen. 50%-60% van de totale CO2 uitstoot in de realisatiefase komt vrij bij het vervaardigen van de constructie.

De uitbreidingen en de silo uit 1966 krijgen houten vloeren. De gevels van de uitbreiding zijn van zink met een Dubokeur en volledig recyclebaar. Buitenplafonds zijn van hout. Nieuwe kozijnen in de de silo van 1966 zijn van gerecycled aluminium.

Bestaande materialen die verwijderd worden worden gescheiden opgeslagen en gelabeld ten behoeve van recycling.

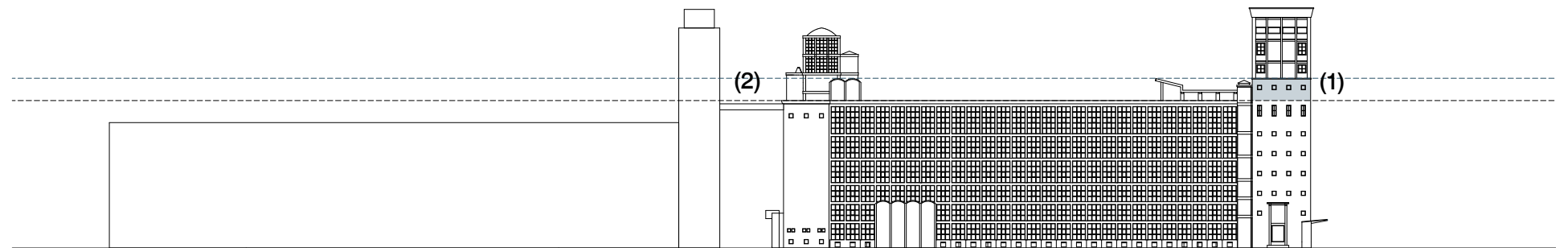
Waar mogelijk komen op de daken pv-panelen en groene daken met een waterrentie functie.

Bestaande gebouwen worden beter geïsoleerd en krijgen energiezuinig installaties i.c.m. een wko-installatie en koeling vanuit het water in de Rijnhaven





Maquette van het nieuwe ensemble met het veldblok



Bestaande situatie in 1954

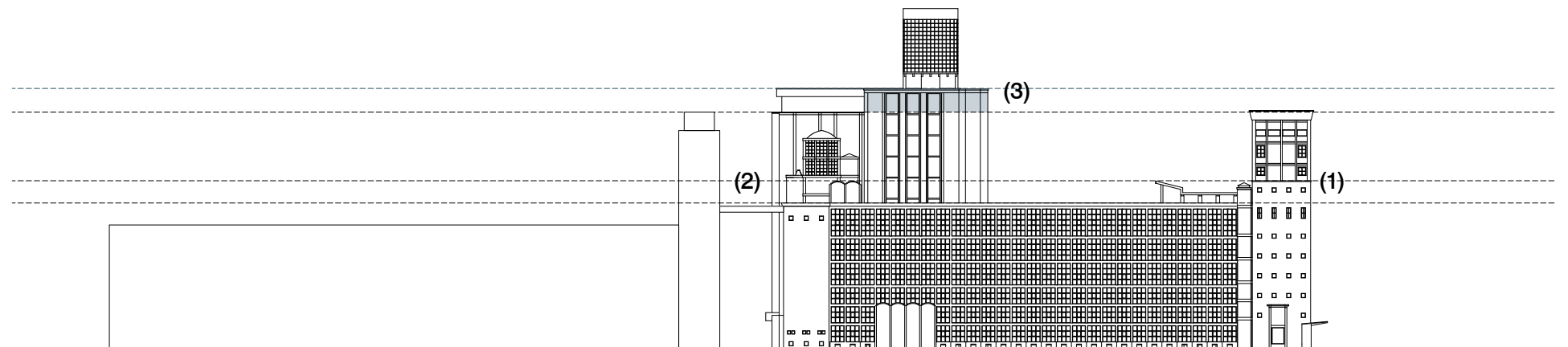
Zoals zichtbaar op de gevelanalyse gaat per bouwdeel in het ensemble door Vegter de gevel over van een open naar een gesloten volume en een sprong in de gevel. Vegter creëerde hiermee een bijzondere gelaagdheid in het ensemble, waarmee ook de relatie tot de bijbehorende functies werd versterkt. Dit is een belangrijk gegeven om de nieuwe uitbreiding vorm te geven binnen het te respecteren ensemble.

Deze architecturale elementen zijn ondermeer zichtbaar in het molengebouw van 1948 op de kop aan de westzijde (1), in het silogebouw uit 1954 met het motorhuis (2), alsook in de nieuwe uitbreiding (4) in relatie tot het elevatorhuis uit 1966 en het kubus volume bovenop (3).

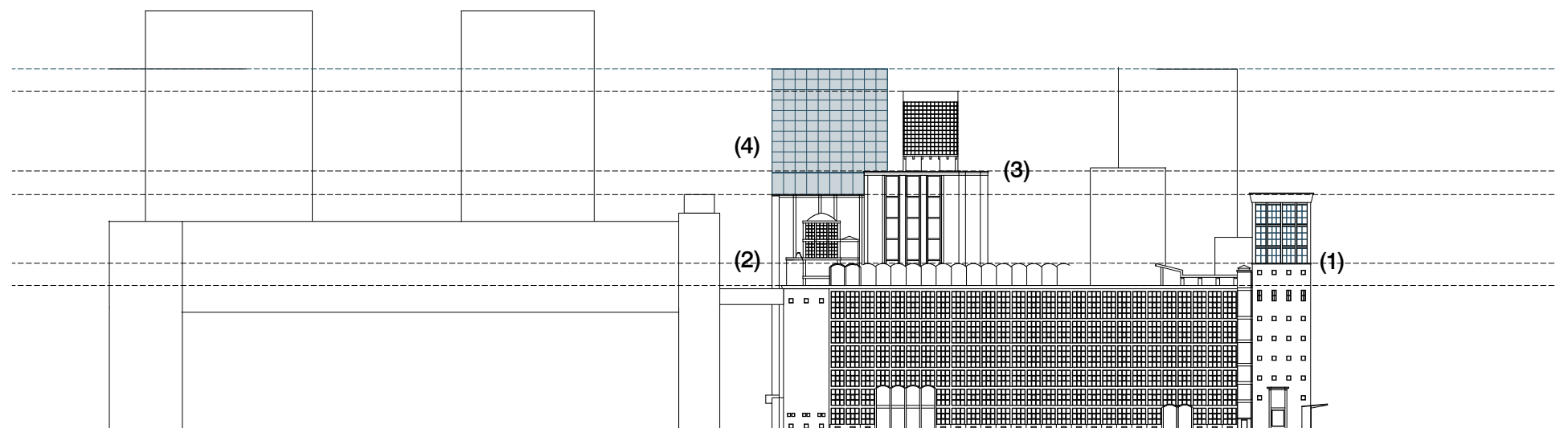
Binnen de transformatie van dit gebied zien we de kans om de silo uit 1966 te behouden met een nieuwe uitbreiding. Hierbij blijft de elevatortoren en motorhuis (kubus) behouden, als belangrijk onderdeel van het ensemble.

Deze nieuwe toevoeging reflecteert het nieuwe leven en functie die geïntegreerd wordt binnen de bestaande fabrieksetting. Steeds met respect voor het oorspronkelijk functionele ensemble.

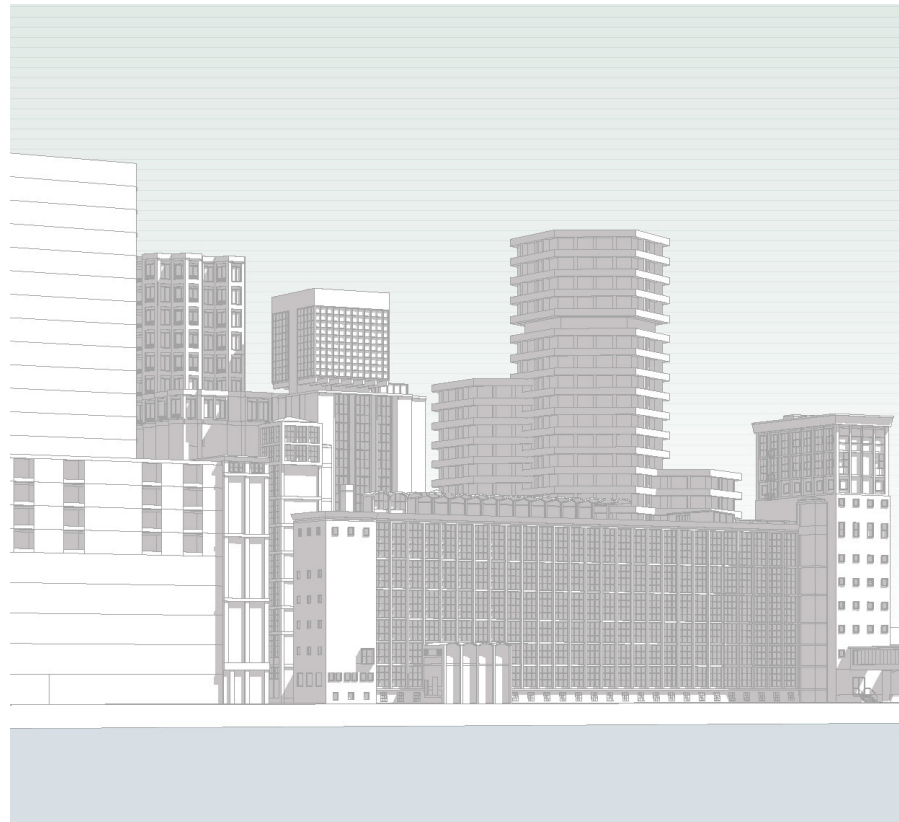
Belangrijk bij dit nieuwe bouwvolume is om het kubus volume steeds zichtbaar te houden, vanuit verschillende plekken en zichtlijnen in Rotterdam. De fabriek is een bekend onderdeel van de skyline van Rotterdam, met name door een grote kubus op het dak die 's nachts heldergroen verlicht is.



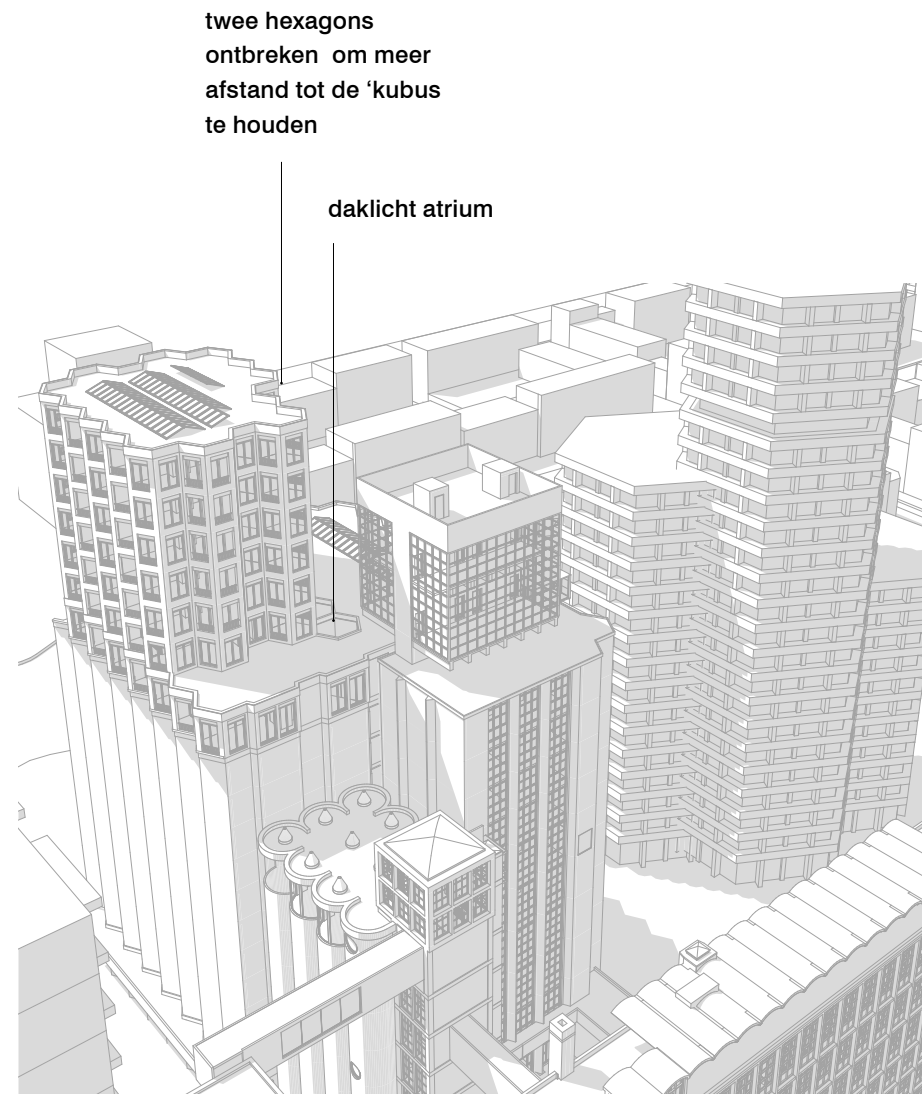
Bestaande situatie in 1966



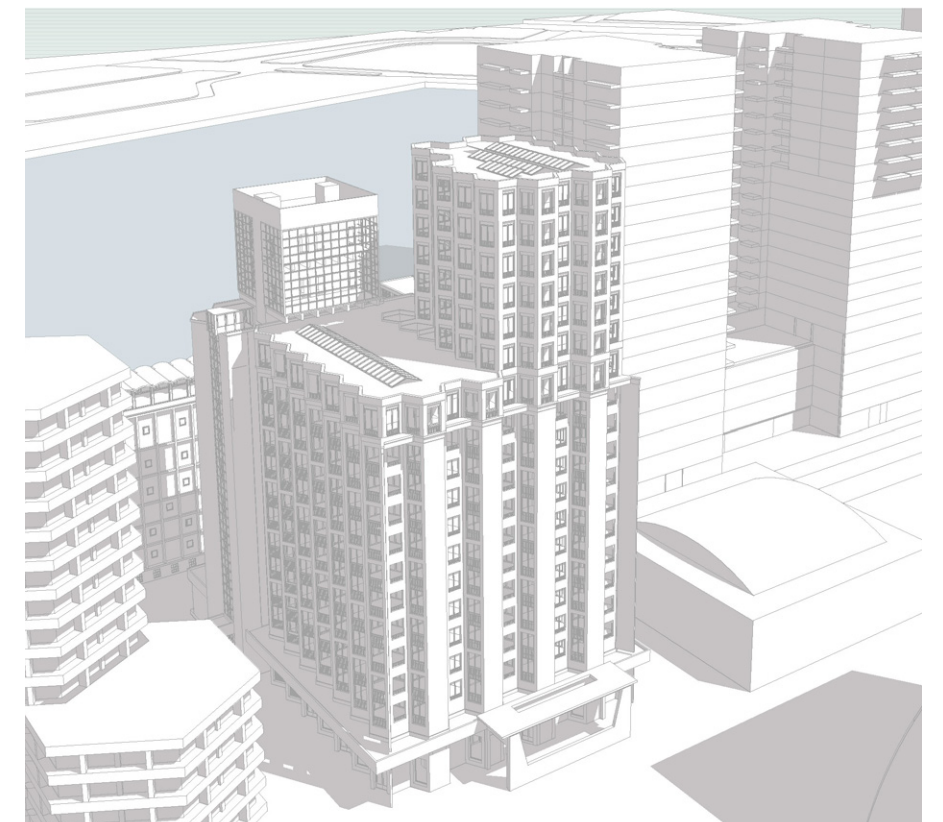
Ontwerp 2023



Zicht vanuit de Rijnhaven: meer ruimte tussen uitbreiding silo en groene kubus.

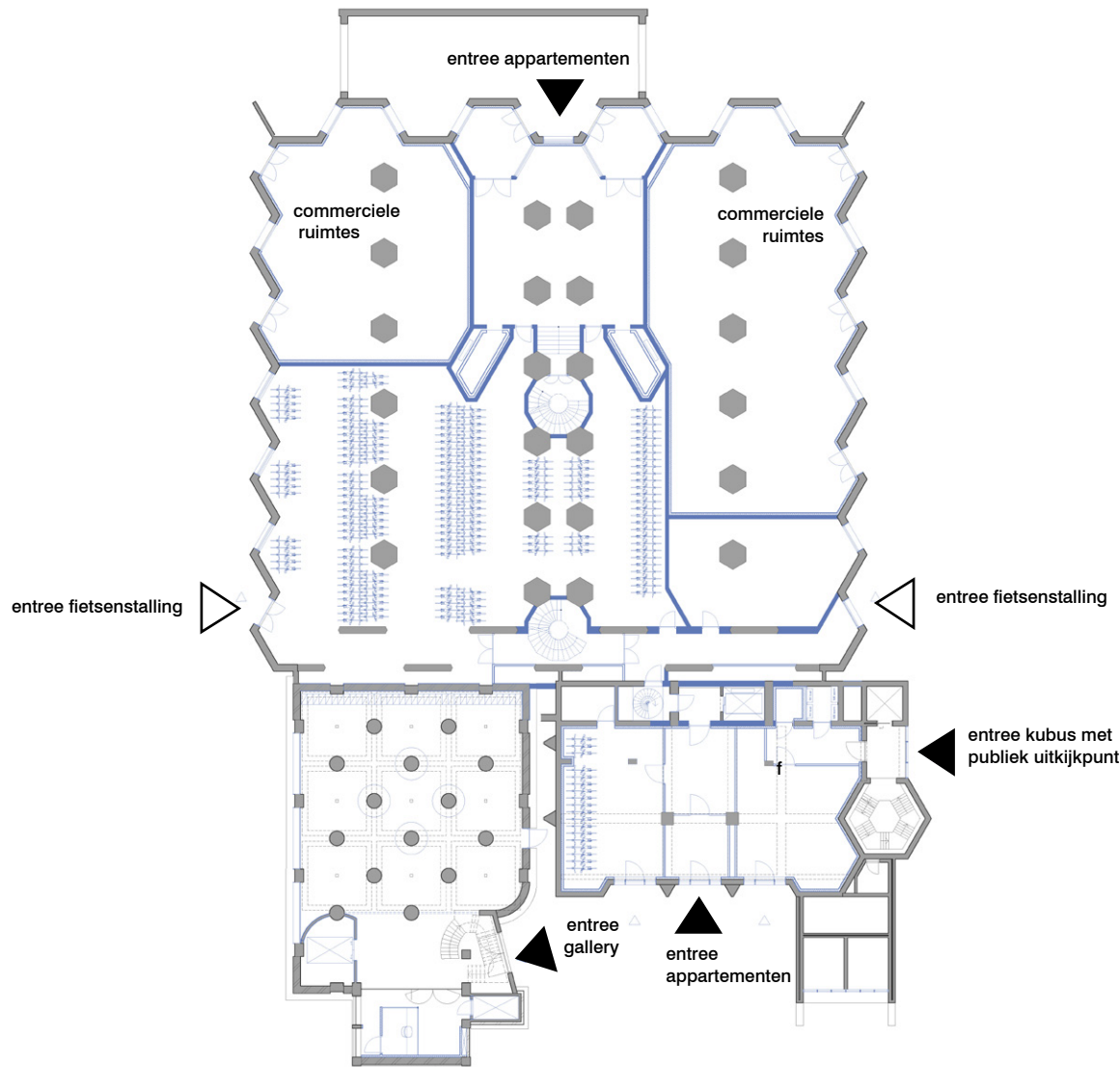


Vanaf het monument gezien is de gevel van de bestaande silo gesloten.

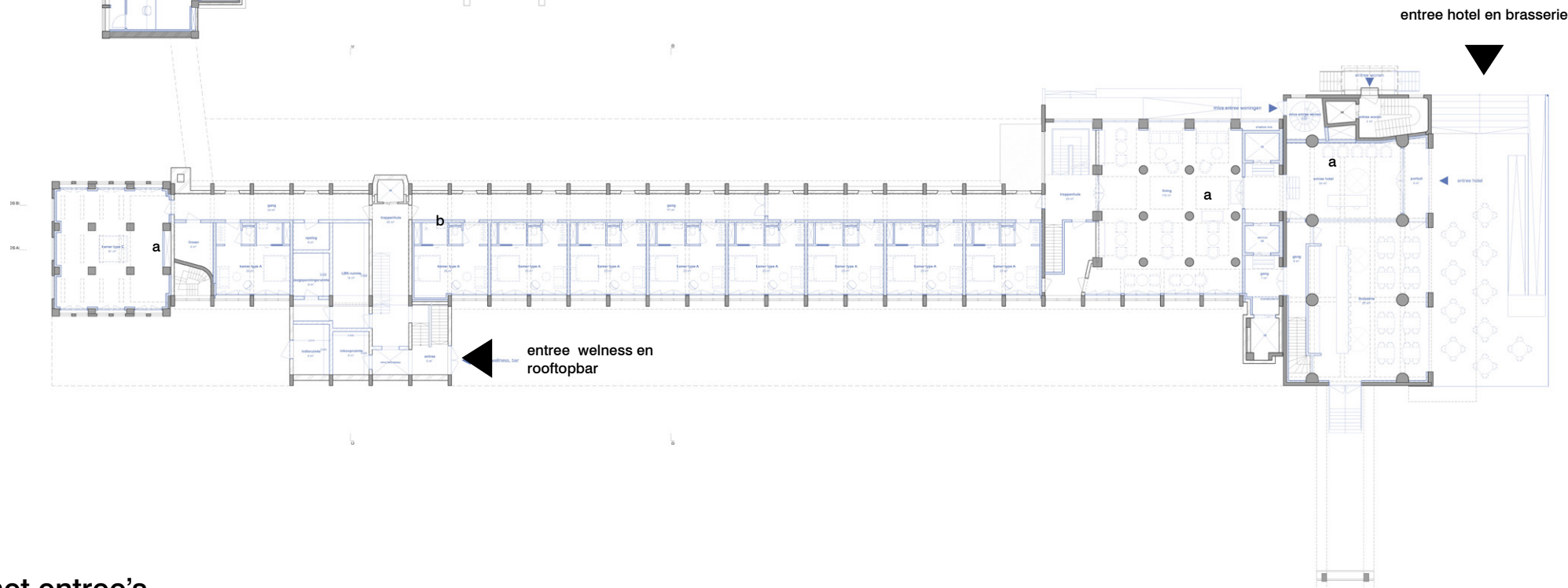


Gezien vanuit Katendrecht wordt de silo open en herkenbaar als woongebouw

De plattegrond en vorm van de optopping is aangepast om meer ruimte tot de kubus te creëren en licht in het atrium mogelijk te maken.

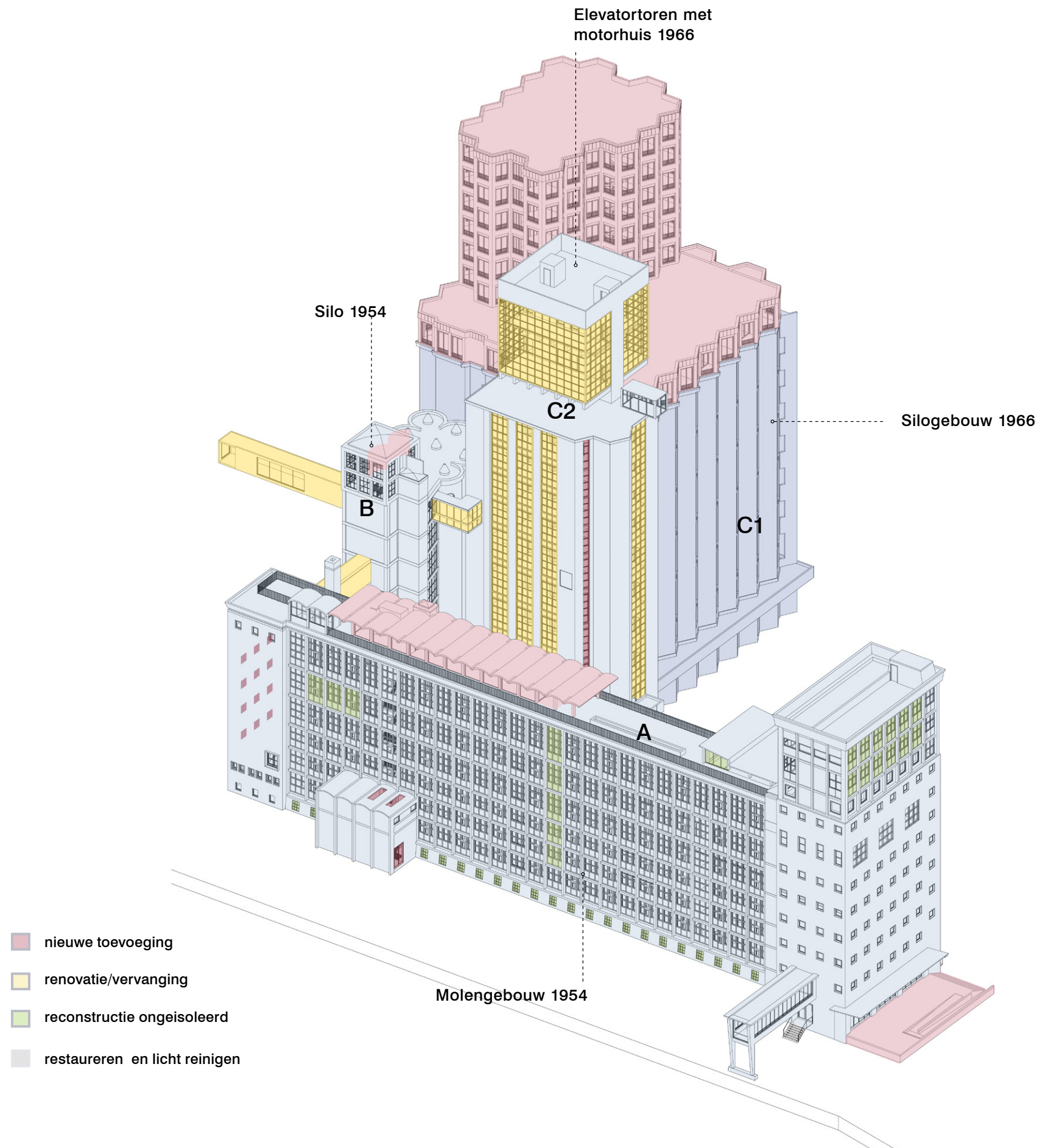


Ruimte tussen het ensemble



Begane grond van het ensemble met entree's





Het monument wordt gerestaureerd. Verstorende elementen zullen verwijderd worden en onderdelen gereconstrueerd. Nieuwe elementen zijn herkenbaar maar ondergeschikt aan het bestaande gebouw en vocabulaire.

Het elevatorhuis met de kubus krijgt een nieuwe functie en de kozijnen zullen vervangen worden door geïsoleerd glas en geïsoleerde profielen.

De silo uit 1966 kent de grootste transformatie, daar moet de gevel geopend worden om de woningen van daglicht te voorzien. De gevelvlakken gezien vanuit het monument blijven zoveel mogelijk gesloten zodat het volume vanuit de fabriek nog zichtbaar is zonder raamopeningen. Tevens krijgt de silo uit 1966 een volledig nieuwe uitbreiding.

Aanpak per bouwdeel:

A+B. Voor het molengebouw en de silo uit 1954 stellen we een restauratieve aanpak voor:

- herstellen, repareren en reconstrueren van ontbrekende originele elementen. Oorspronkelijke details, materialen en kleuren zullen hersteld worden met behoud van patina.
- voorzetwanden waar mogelijk vermijden in het interieur
- Nieuwe toevoegingen gaan uit van aanwezig vocabulaire qua vorm en kleurtoon. Ze zijn herkenbaar wat materiaal betreft maar ondergeschikt aan het bestaande gebouw

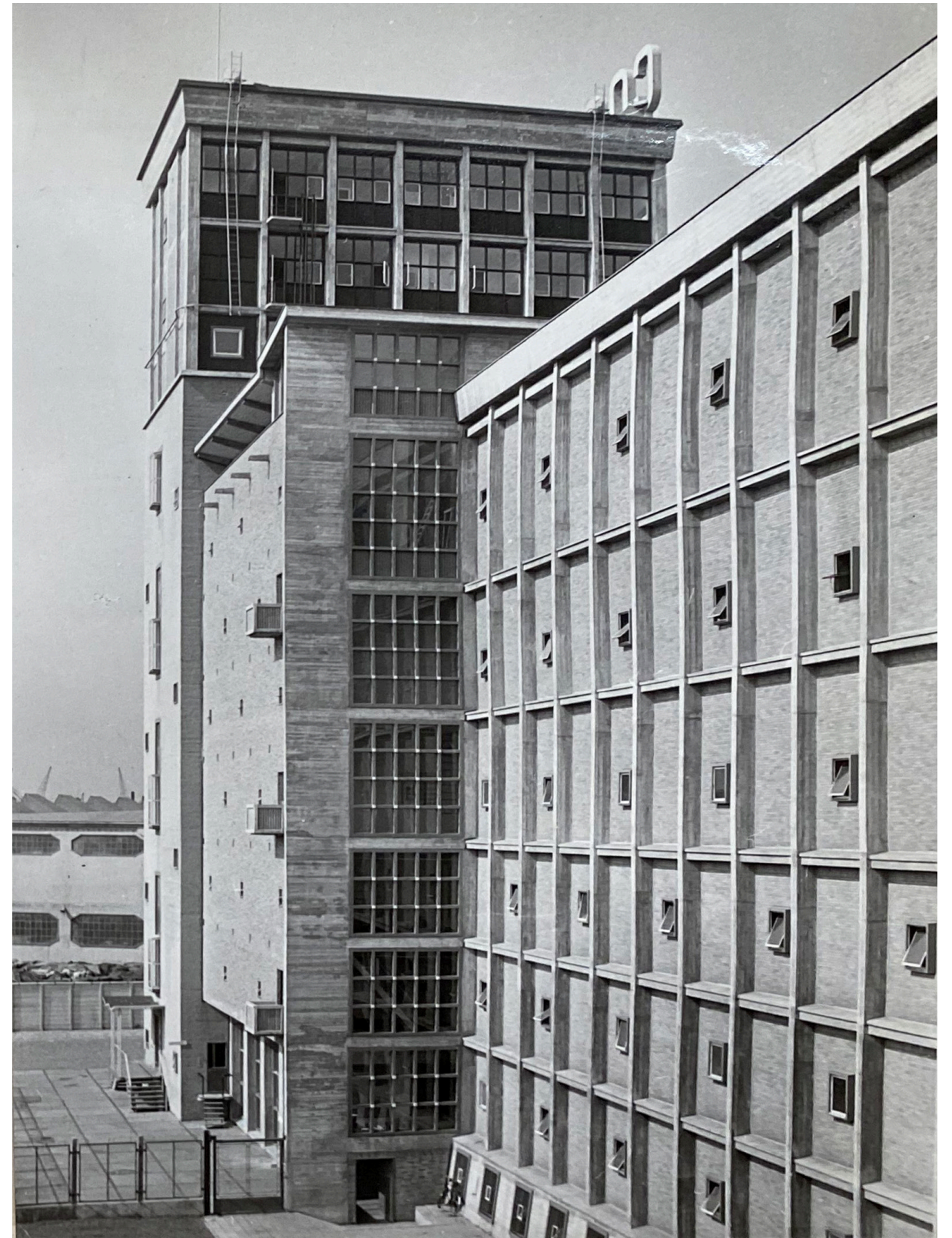
C2. Voor het Elevatorhuis stellen we een renovatie (vervanging) aanpak voor:

- bestaande kozijnen en glas worden vervangen door een geïsoleerd product, waarbij wordt uitgegaan van bestaande vlakverdeling en aanzichtbreedtes
- de gevels worden van binnen geïsoleerd
- nieuwe gevelopeningen gaan uit van zijn qua
- vlakverdeling/ en profielen gelijk aan de overige nieuwe kozijnen

C1. Voor de silo uit 1966 geldt dat dit een volledige conceptuele transformatie is. Er is een nieuwe gebouw ontstaan qua verschijning.

- Nieuwe openingen aan de zijde van buurt, gesloten naar de fabriek
- alle kozijnen, hekwerken en de optopping zijn duidelijk herkenbaar als hedendaags.
- de gevels worden van binnen geïsoleerd
- er worden nieuwe houten vloeren toegevoegd

HERBESTEMMING
MOLENGEBOUW

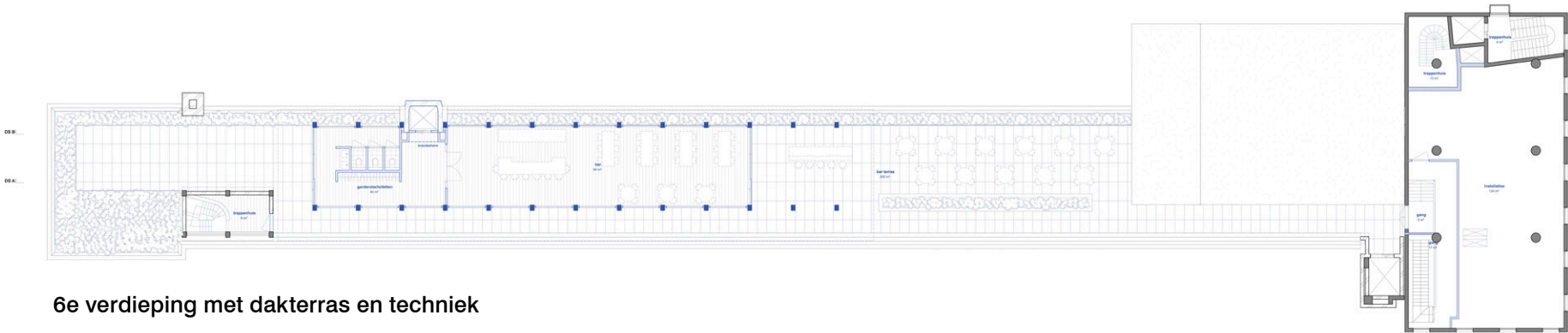


Hotel

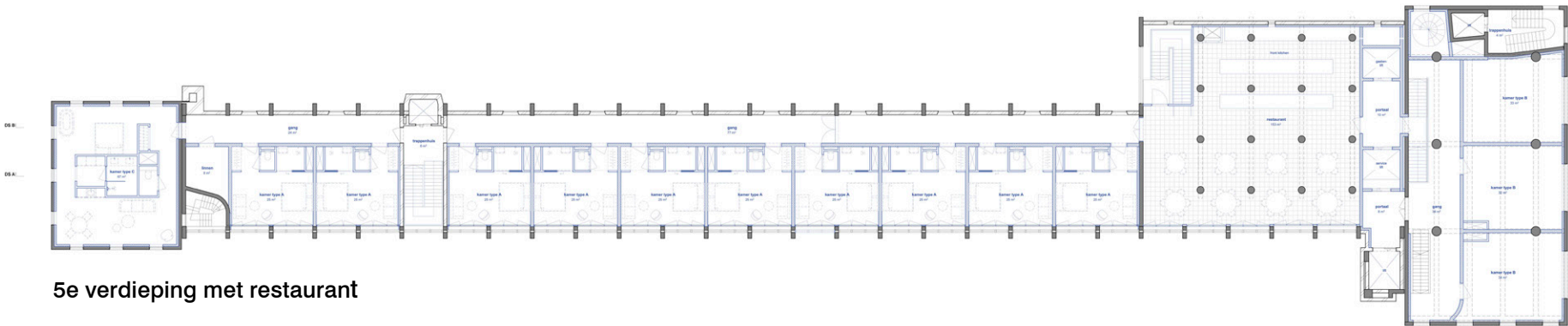
Na zorgvuldige analyse is voor het molengebouw gekozen deze te transformeren tot hotel

In het algemeen zorgen de gesloten gevels op het zuiden, de onwenselijkheid van balkons, en vrij gesloten ruimtes in het zakkenmagazijn ervoor dat het hoofdvolume minder geschikt is voor de integratie van appartementen. Voor hotelkamers daaraantegen zijn geen buitenruimtes nodig en is de huidige orientatie op het noorden juist goed, zeker in combinatie met het uitzicht op de Rijnhaven. Het zal in dit geval gaan om een boetiekhotel met ca. 80 ruime kamers. De lobby van het hotel zal op de begane grond gelegen zijn met een bar of restaurant op het dak.
Het souterrain verleent zich ertoe om het 'back of house' voor personeelsruimte, kantoor en opslag te voorzien.

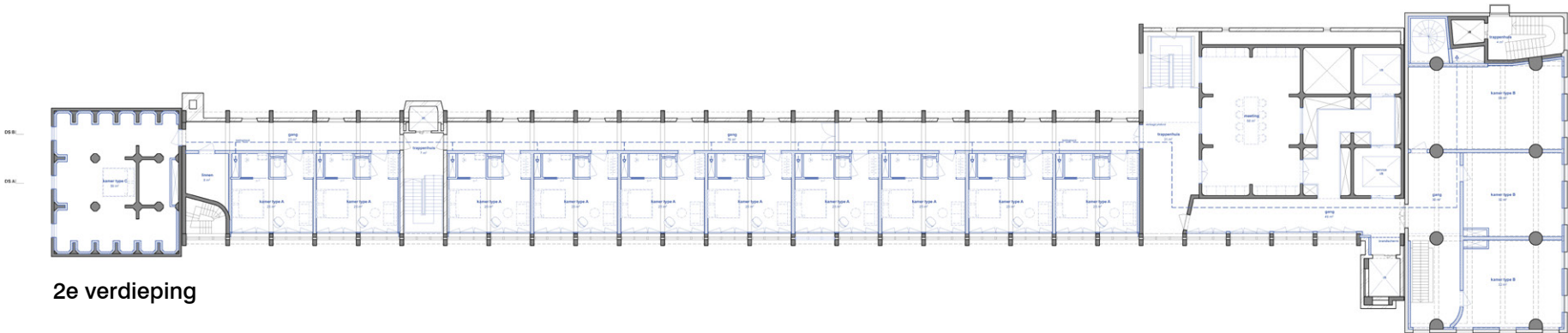
De diversiteit aan ruimtes die een hotel kent is goed in te passen in de verschillende bouwdelen. Het voordeel van dit programma is ook het gebouw meer publiek toegankelijk wordt dan bij een kantoor het geval zal zijn.



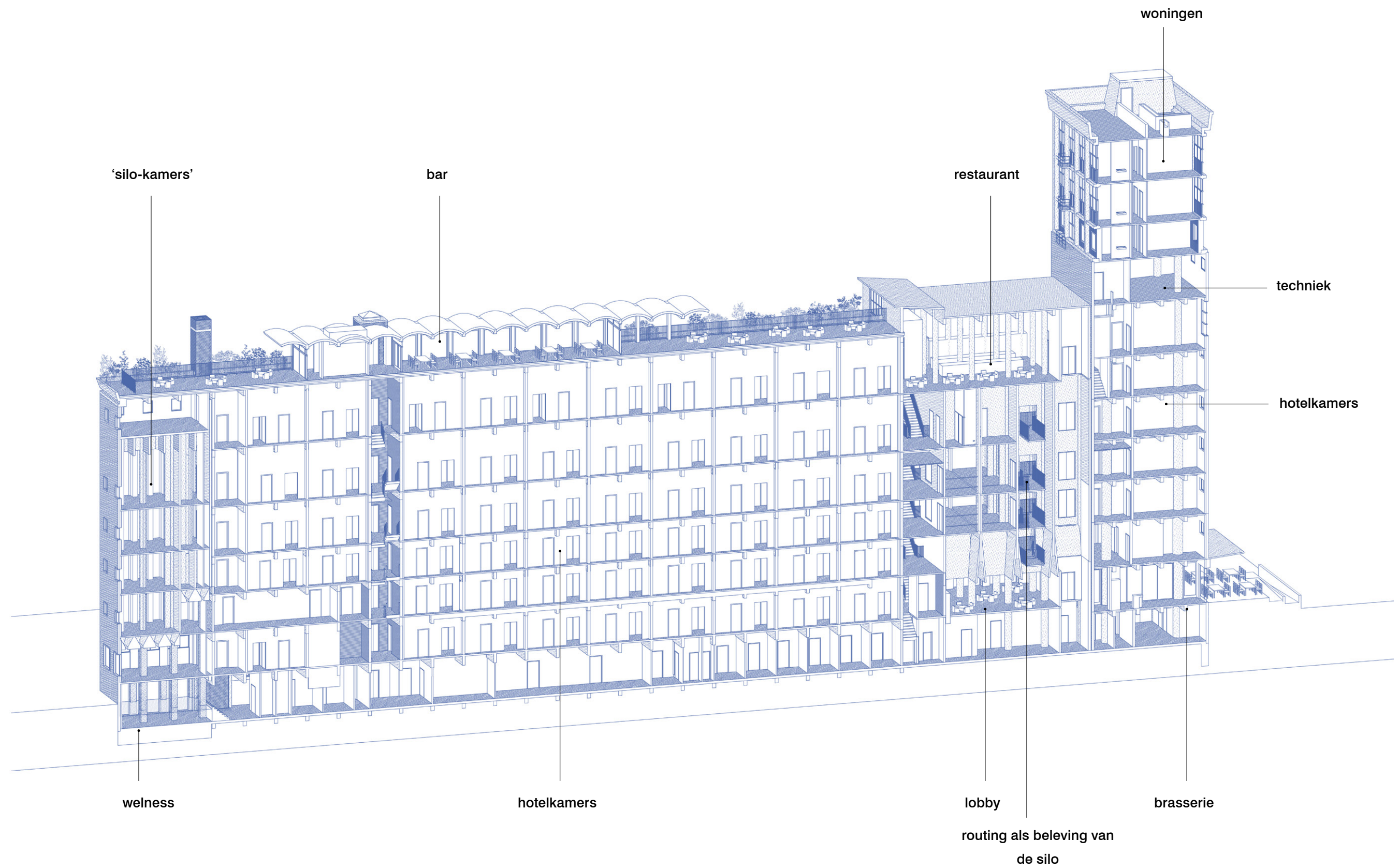
6e verdieping met dakterras en techniek



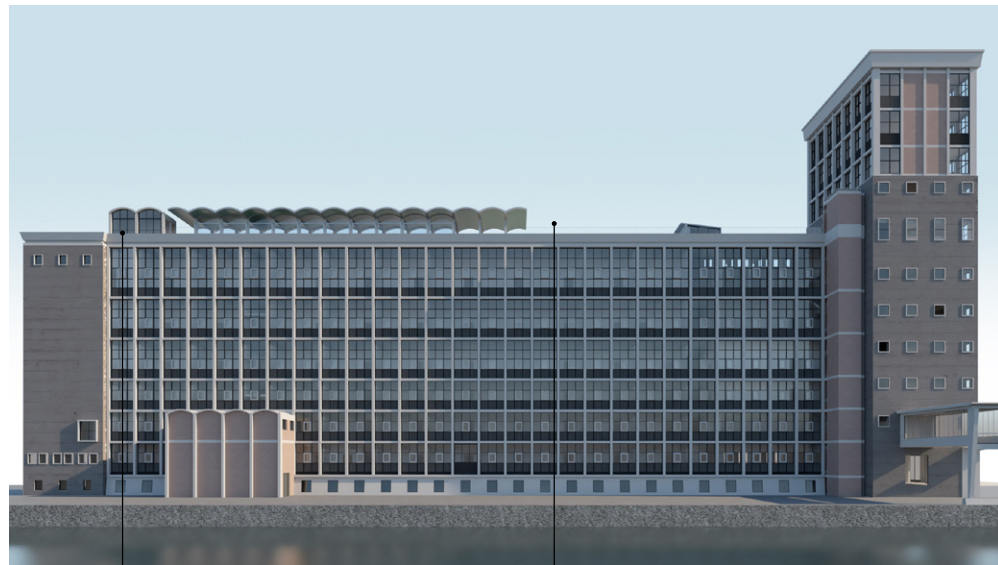
5e verdieping met restaurant



2e verdieping



Molengebouw als hotel: zoveel mogelijk uitgaan van bestaande structuur



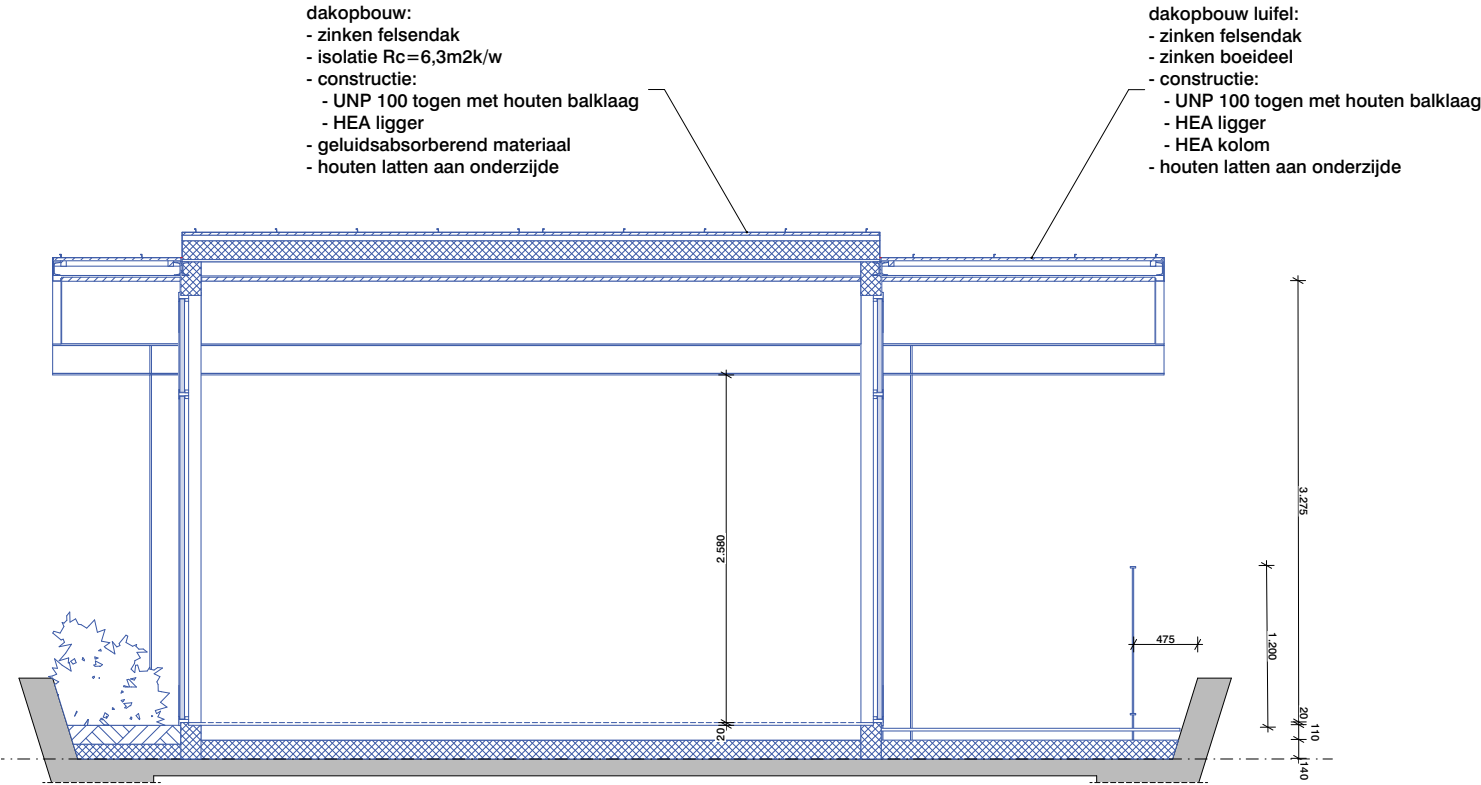
niet gesloopt zoals in
ontwerp 20202

vier traveen korter dan
ontwerp 2020

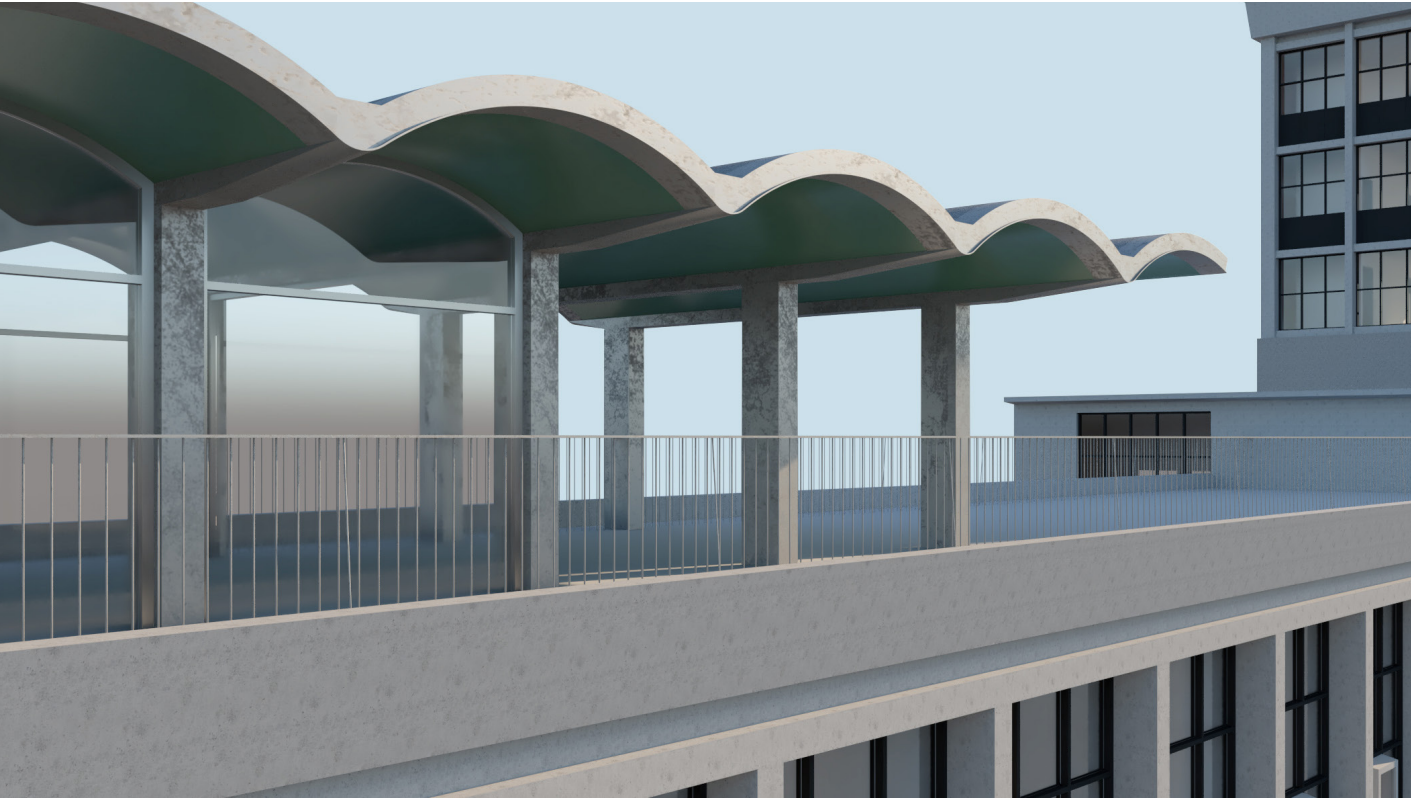
Het dak van de bar op het bestaande dak heeft een duidelijke overeenkomst met de kleine bestaande dakopbouw. De intentie is om geen nieuwe vormtaal te introduceren en een uitbreiding te realiseren die aansluit bij de bestaande compositie van verschillende bouwdelen. Het is zichtbaar dat het nieuwe dak een separaat volume is. Afhankelijk van de zichthoek lijkt het dak door te lopen in het bestaande dakopbouw, maar is deze te herkennen aan het ruime overstek. Het materiaal, zal ook anders zijn, geen beton maar zink met donkergroene onderzijde

Uitbreiding op het dak van het molengebouw





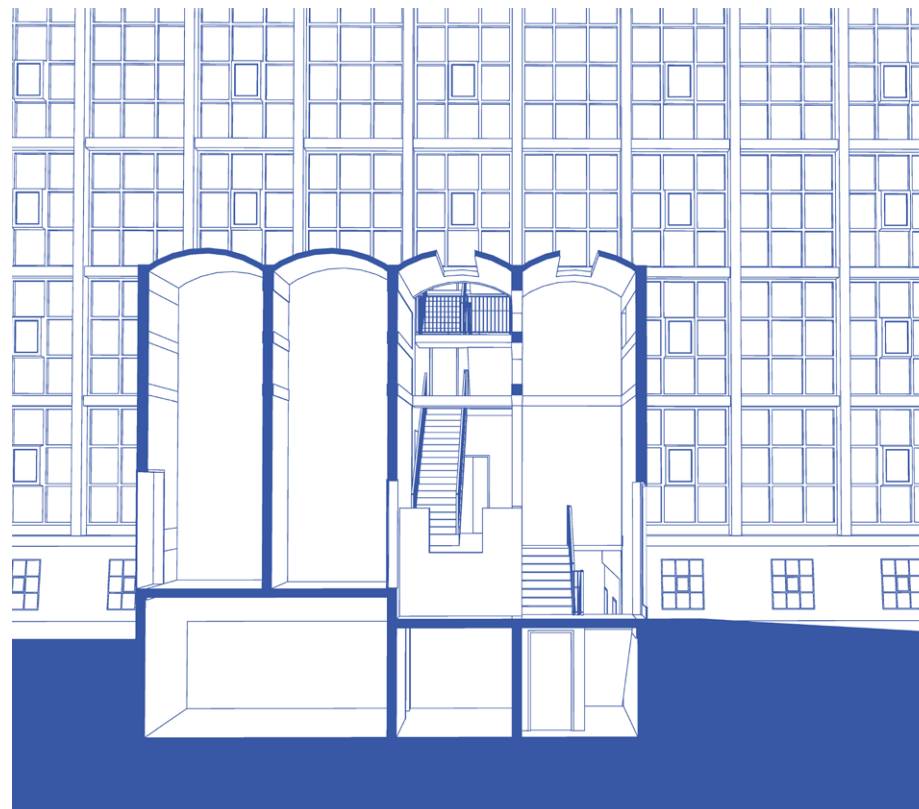
Fragment: doorsnede dakopbouw



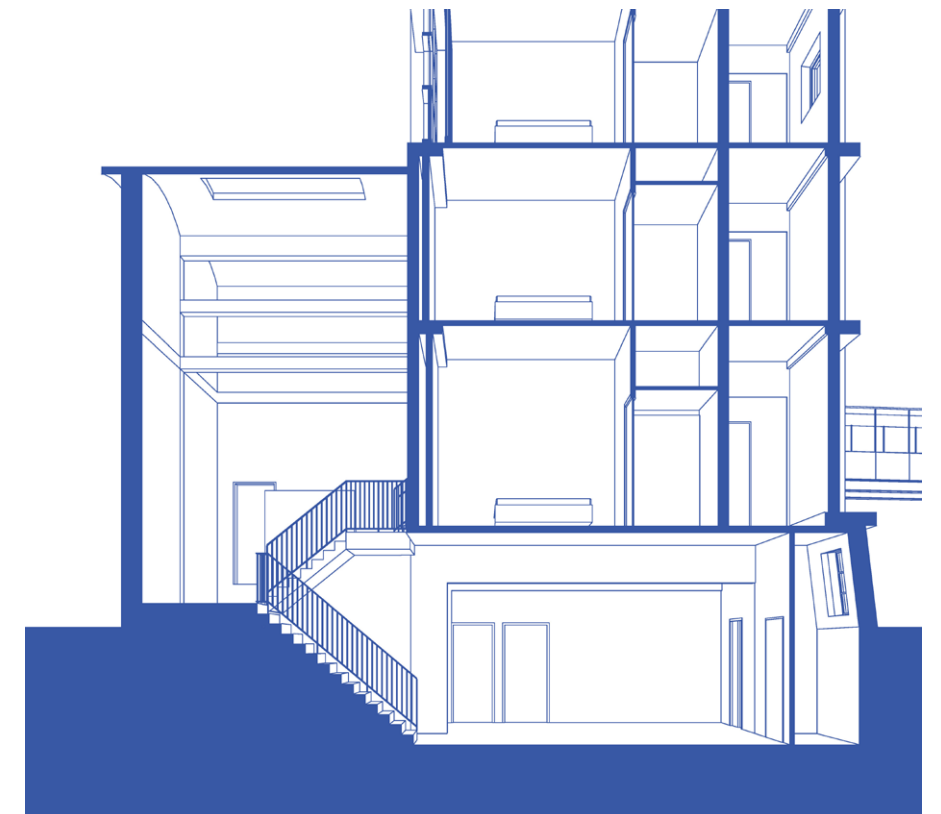
Studie hekwerk: Op het middendeel van het dak van het molengebouw is een balustrade nodig wanneer dit dak toegankelijk wordt. Om deze zo minimaal zichtbaar te maken bestaan deze uit dunnen spijlen met schoren.



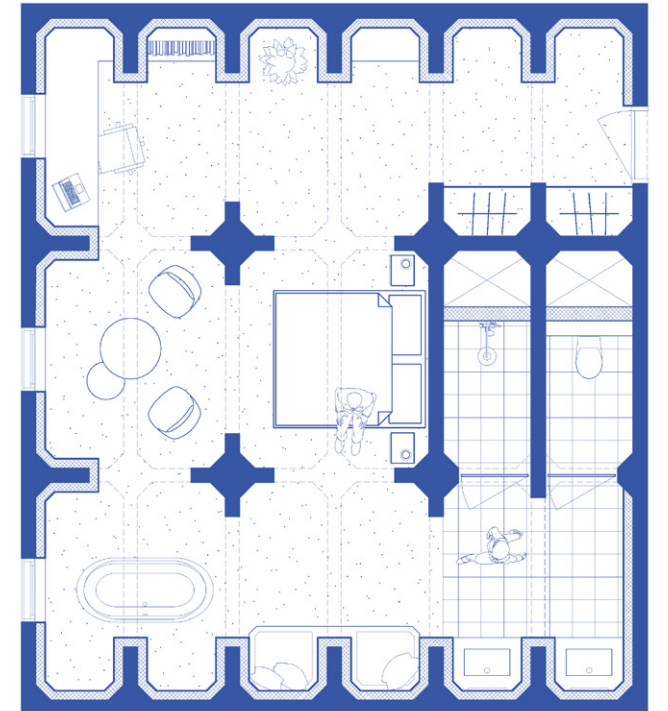
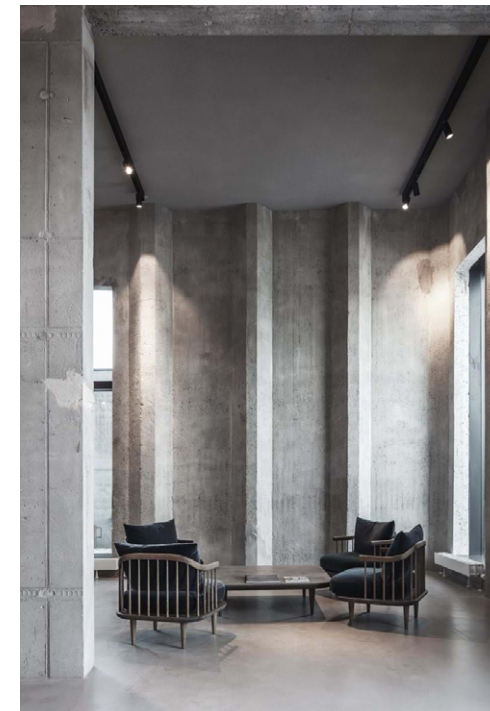
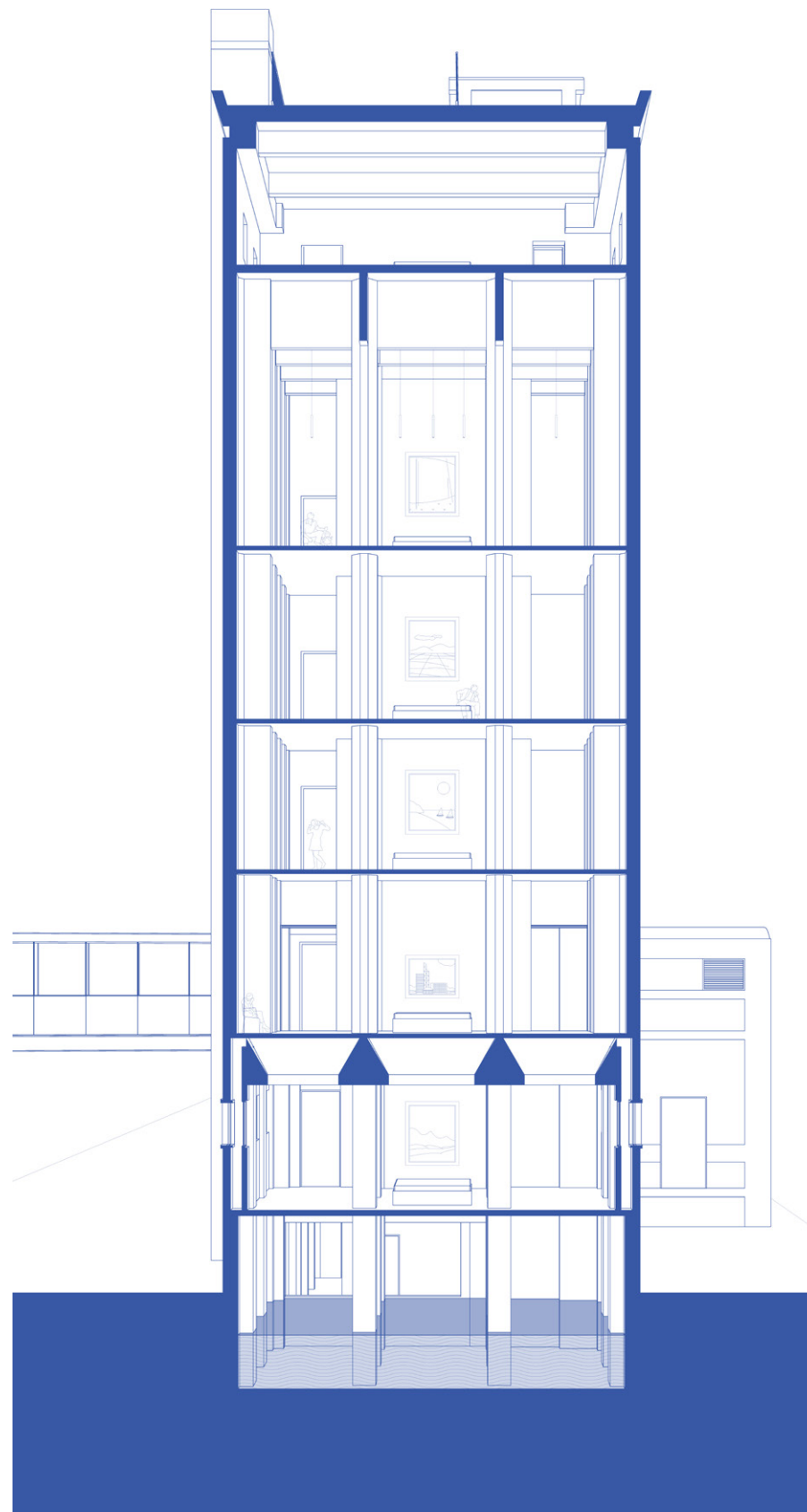
De trafo voor het hotel kan het beste op de huidige positie blijven. Dan kan het volume gesloten blijven en hoeft de trafo niet op een ander plek in het monument een plek te krijgen. Er kan gebruik gemaakt worden van bestaande trafo-deur en roosters voor toevoer van lucht voor de LBK van de wellness functie.

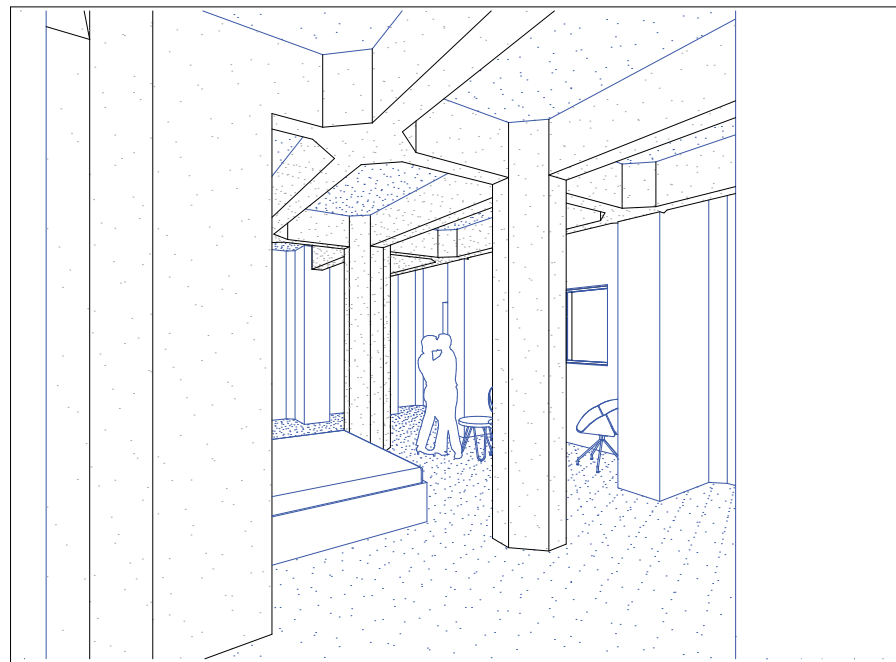


Om ook als entree voor de rooftopbar en de wellnes kunnen functioneren is het volume aan de binnenzijde opengewerkt en zijn twee nieuwe daklichten toegevoegd die samen met de bestaande raamopeningen aan de entreezijde zorgen voor daglicht in de entree.

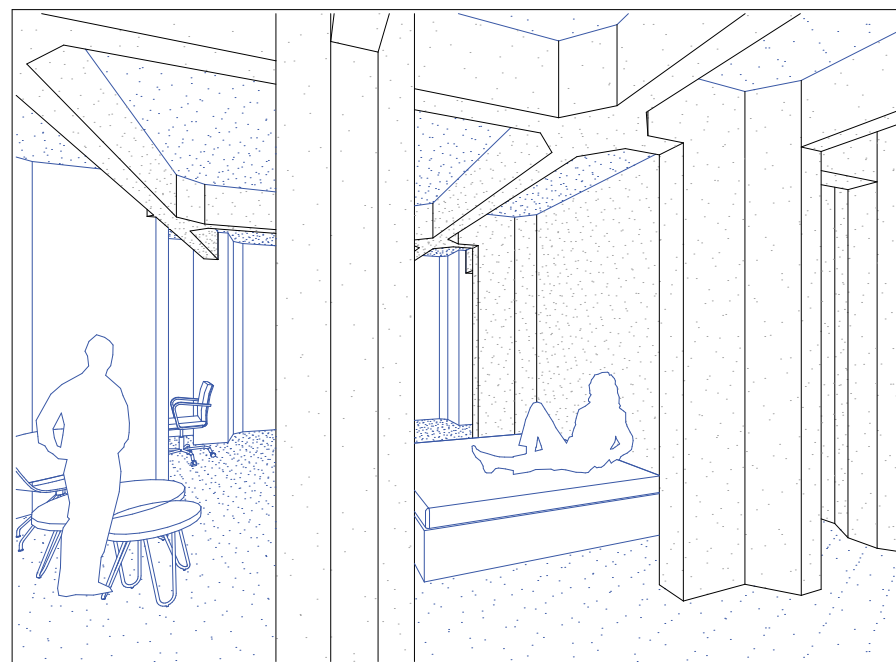


Er ontstaat een entreerimte van bijna 9 meter hoog met daarin trappen naar boven en beneden en een miva-platform.

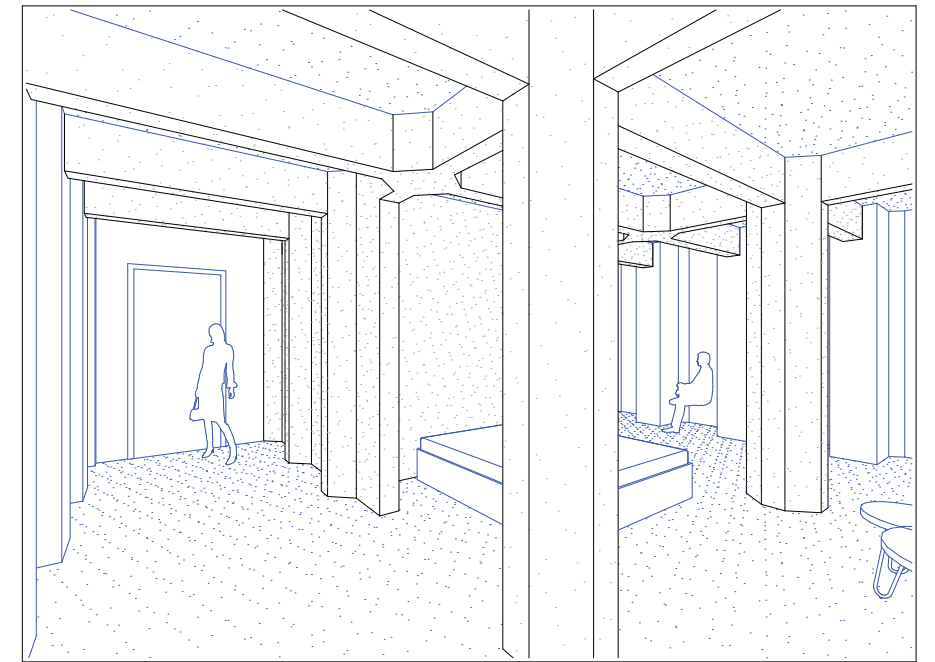




Perspectief 1 (schaal n.v.t.)



Perspectief 2 (schaal n.v.t.)



Perspectief 3 (schaal n.v.t.)



De nieuwe openingen in de silo tbv de hotelkamers krijgen een afmeting vergelijkbaar met de reeds aanwezige openingen, maar zonder kader en met een negge gelijk aan het gevelmateriaal, bitumen met grind. Vanuit de doorgang zal er nauwelijks een nieuw materiaal zichtbaar zijn.



bestaande situatie

Ingrepen ruwe tarwe magazijn: Nieuwe raamopeningen t.b.v hotelkamers

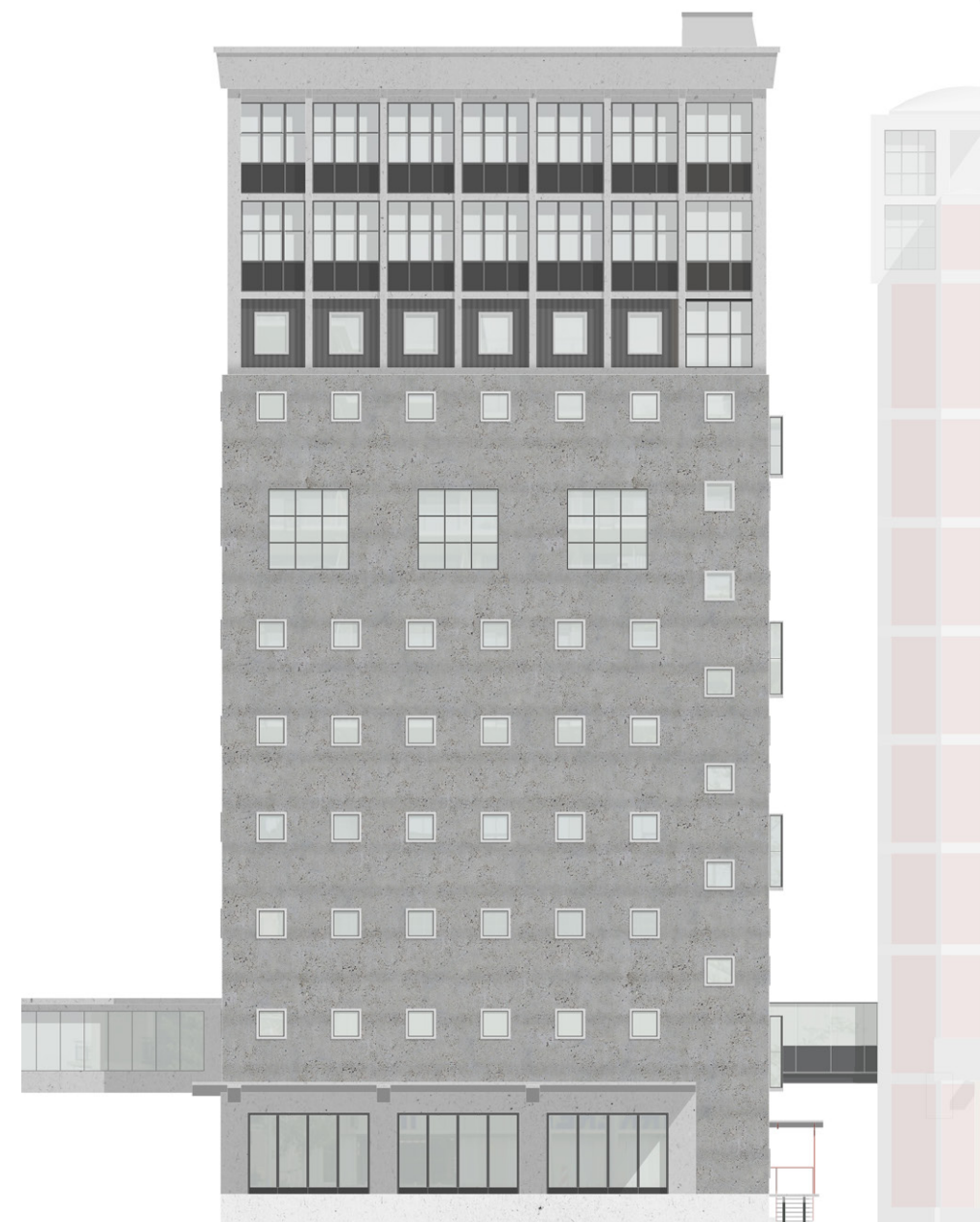


Impressie nieuw ensemble vanaf de Rijnhaven



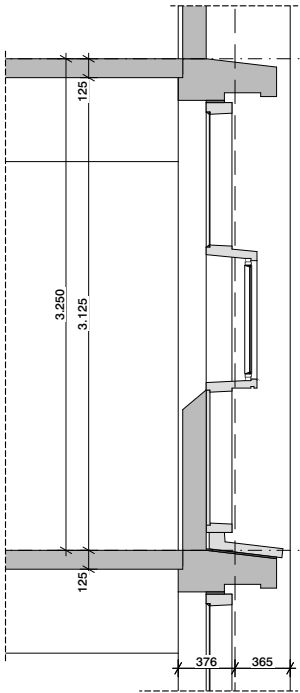
Het molengebouw zal gerestaureerd worden en oorspronkelijke details, materialen en kleuren zullen hersteld worden. Voor de herbestemming zijn ook met name in de plint aanpassingen nodig om het gebouw beter toegankelijk en uitnodigend te maken.

Op het dak wordt een nieuw volume toegevoegd dat qua vorm en volumeopbouw vergelijkbaar is met de bestaande gebogen schaaldakjes van het transformatorhuisje. Het nieuwe volume is door de vorm en kleurtoon overeenkomstig, maar in materiaal onderscheidend ten opzichte van het bestaande.

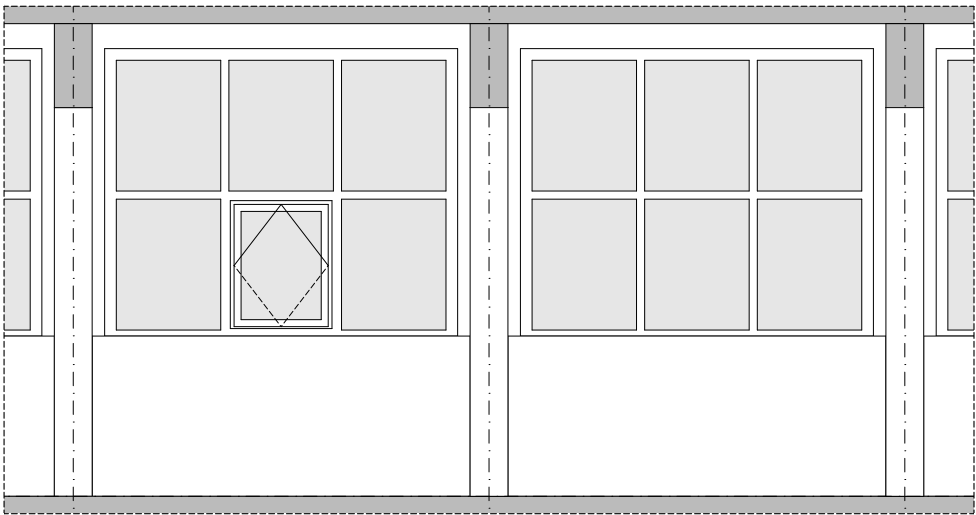


Het zakkenmagazijn van het molengebouw zal gerestaureerd worden. Op de begane grond zijn reeds oorspronkele grote openingen aanwezig, maar zijn door de jaren heen dicht gezet en deze zullen we opnieuw openen. De opbouw zal t.b.v. de woningen van nieuwe, doch passende kozijnen worden voorzien. Deze kozijnen werden doorheen de tijd vervangen en wij stellen voor de oorspronkelijk ontworpen kozijnen van Vegter terug te brengen volgens de archieftekeningen uit 1948.

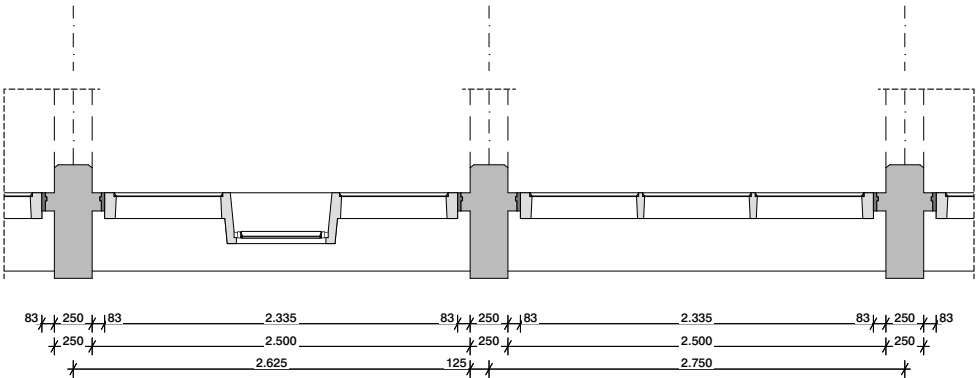
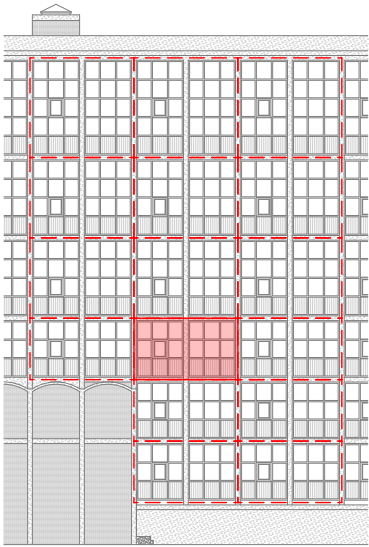
Balkons aan de zijgevel, de rechter zijgevel op naastgelegen tekening, werden ook gesloopt. Het is belangrijk in de plasticiteit van het ensemble deze rijke gevelelementen terug te brengen.



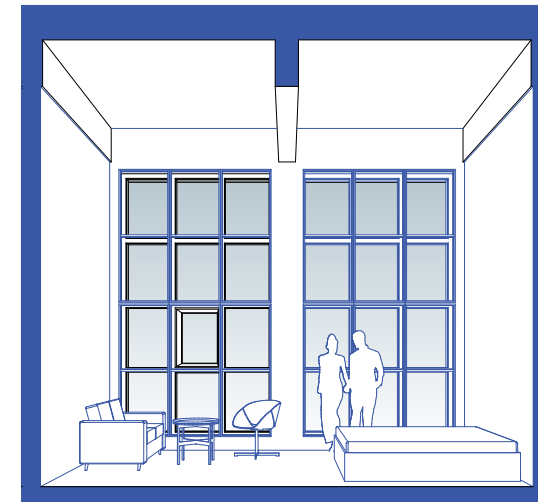
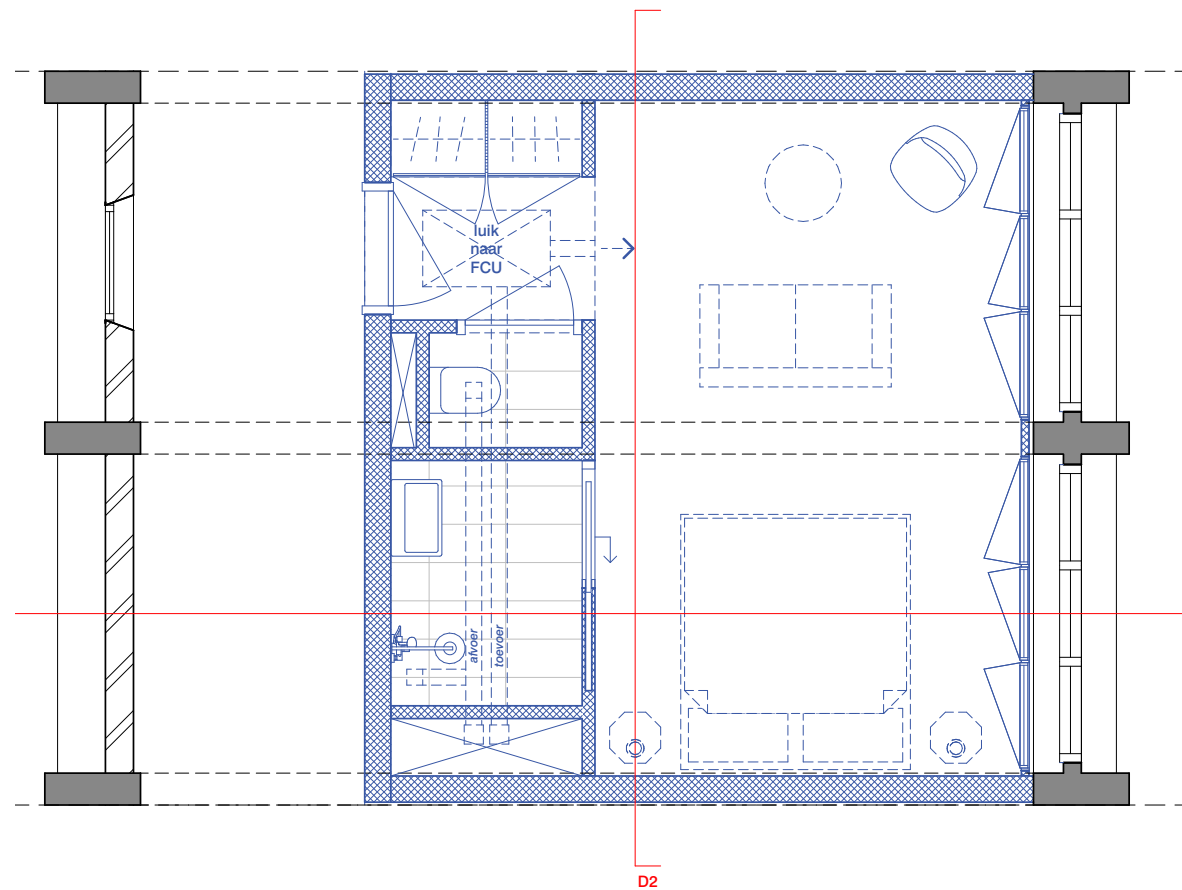
doorsnede tpv raam



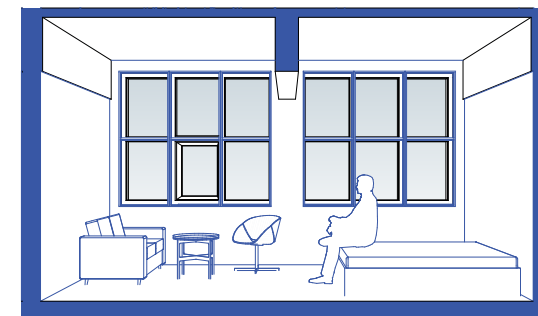
binnen aanzicht



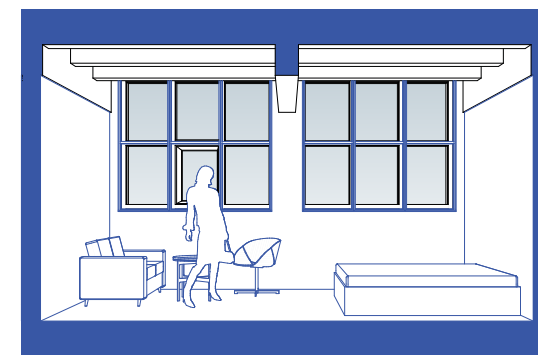
horizontale doorsnede



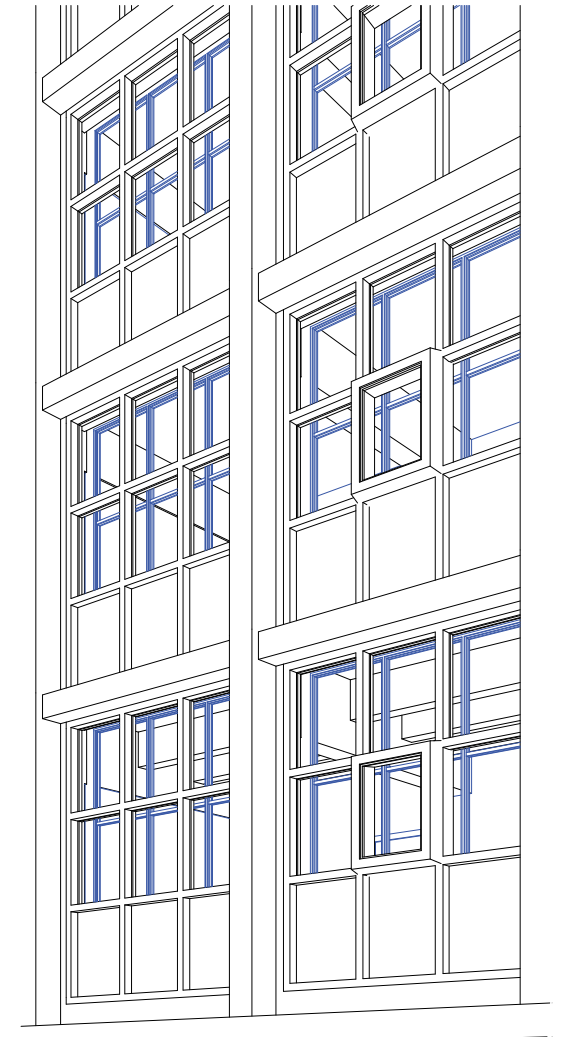
5e verdieping (schaal n.v.t.)



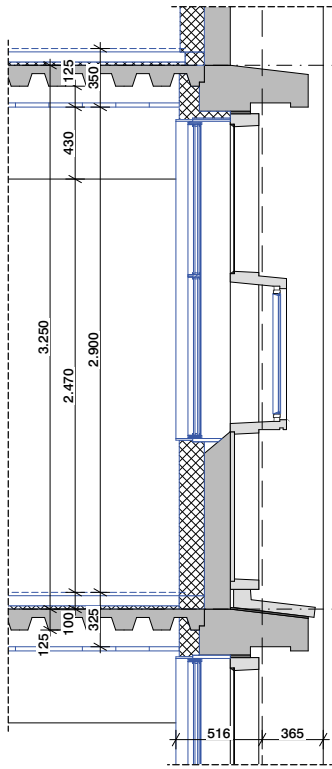
2e verdieping (schaal n.v.t.)



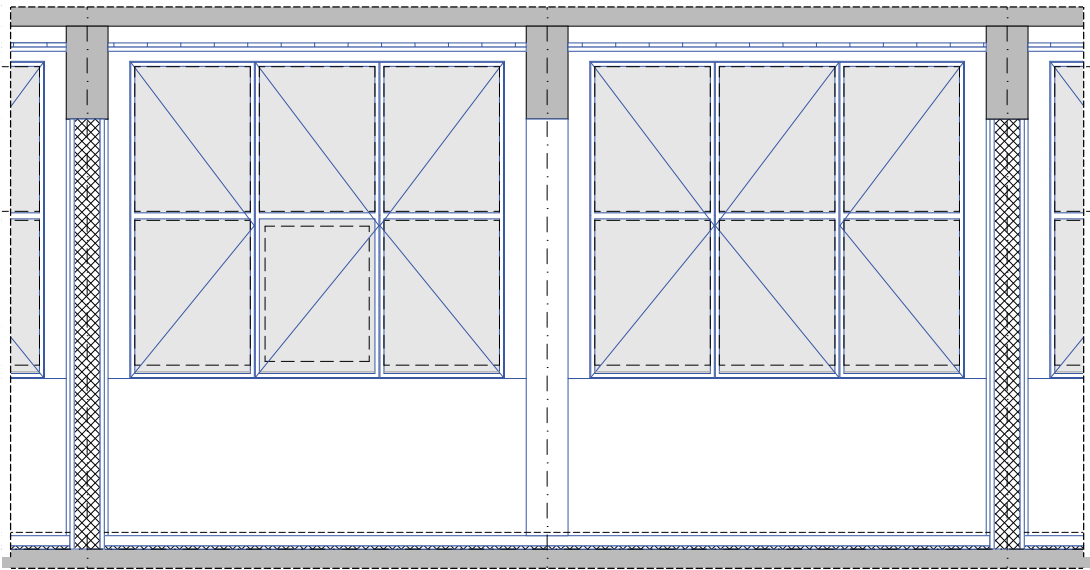
begane grond (schaal n.v.t.)
Doorsnede 2



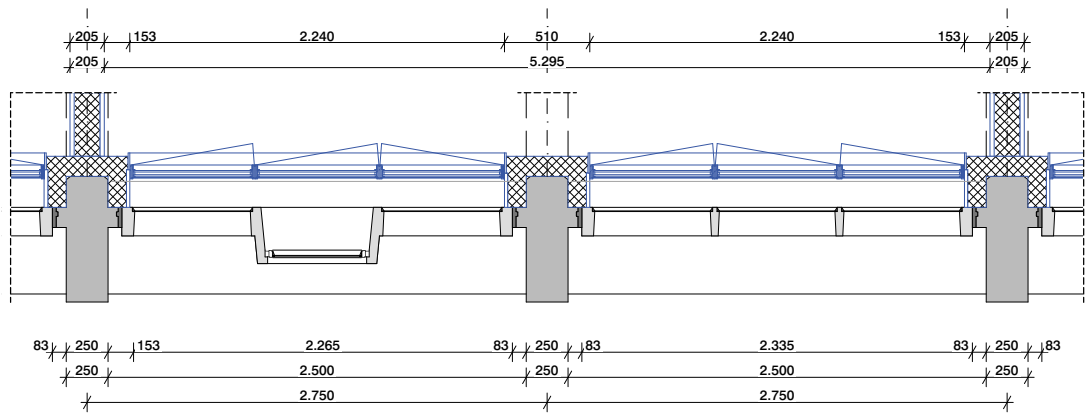
Perspectief gevel met achterzetramen (schaal n.v.t.)



doorsnede tpv raam



binnen aanzicht



horizontale doorsnede

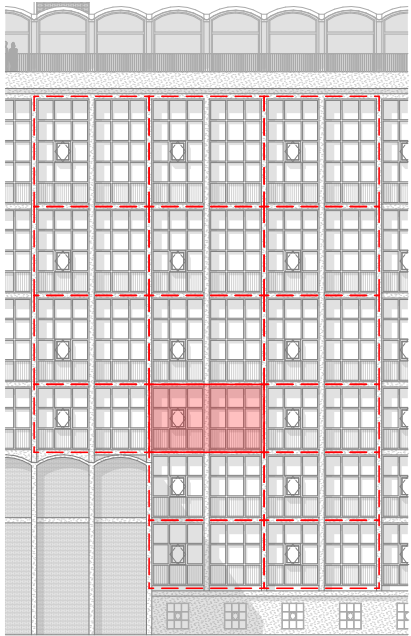
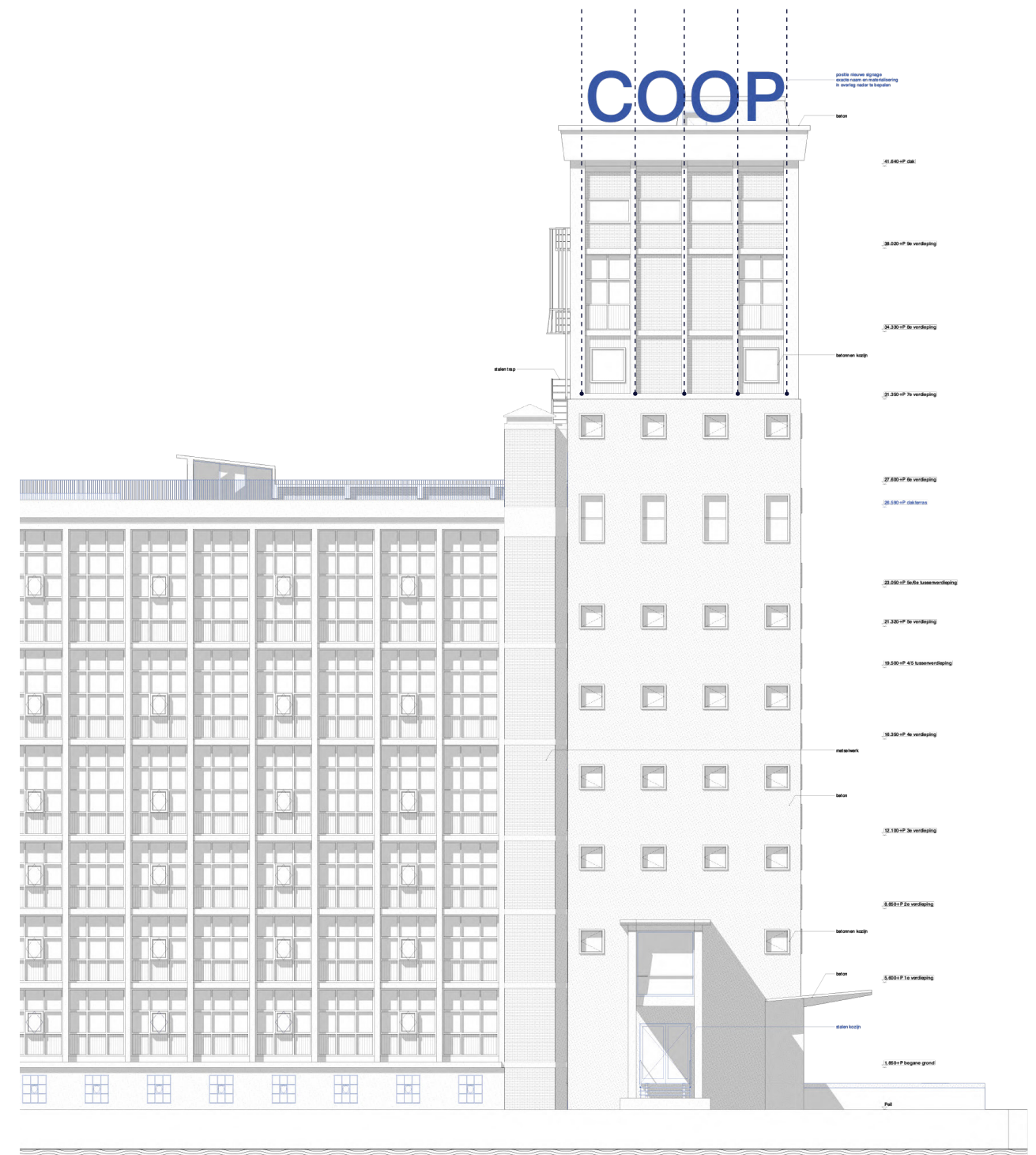




Foto archief

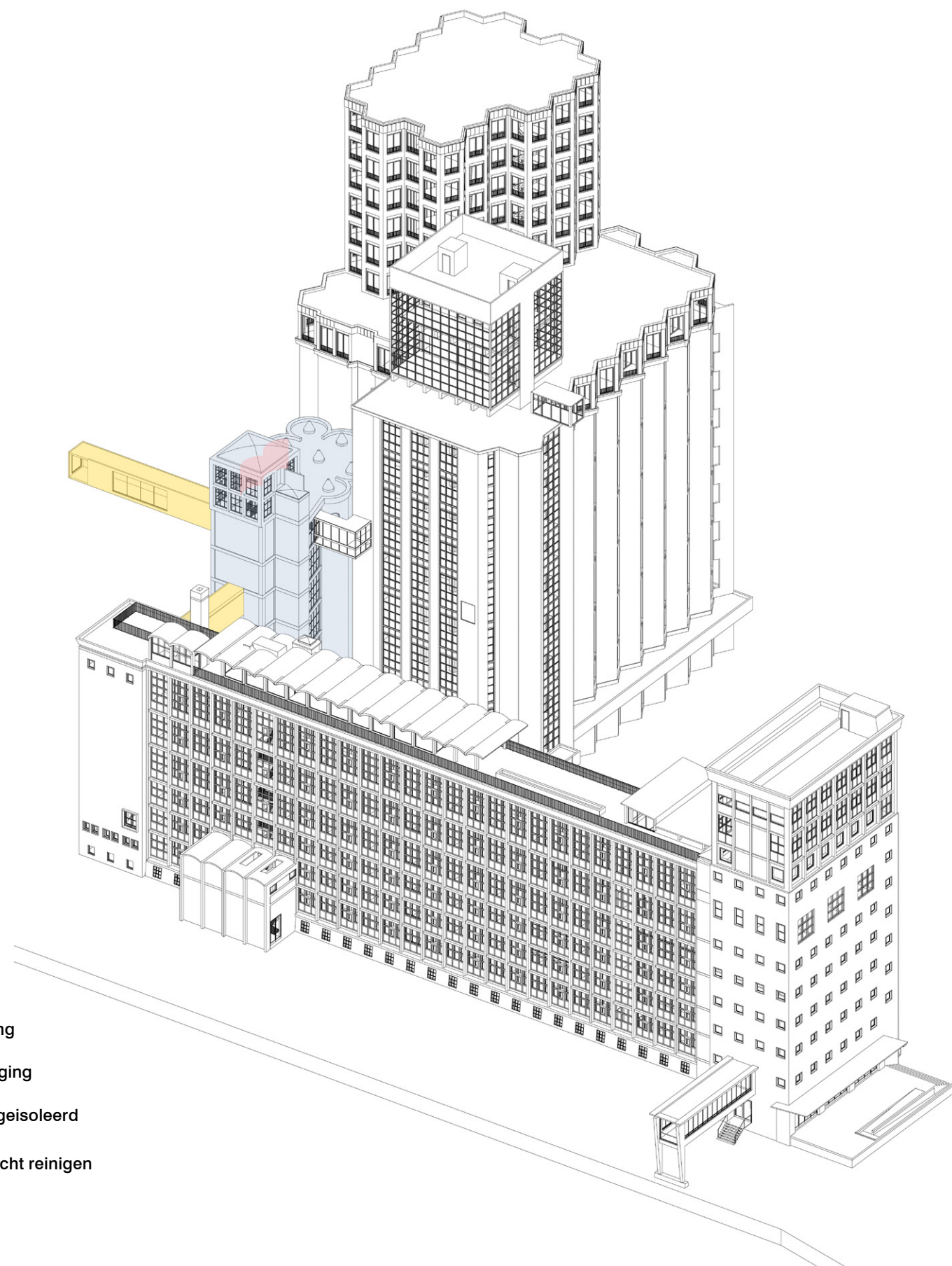


Fragment nieuwe gevel

Voorstel om opnieuw signage terug te brengen op deze positie.
Definitieve naam nog te bepalen, maar bij voorkeur met vier letters strokend met gevelopbouw.

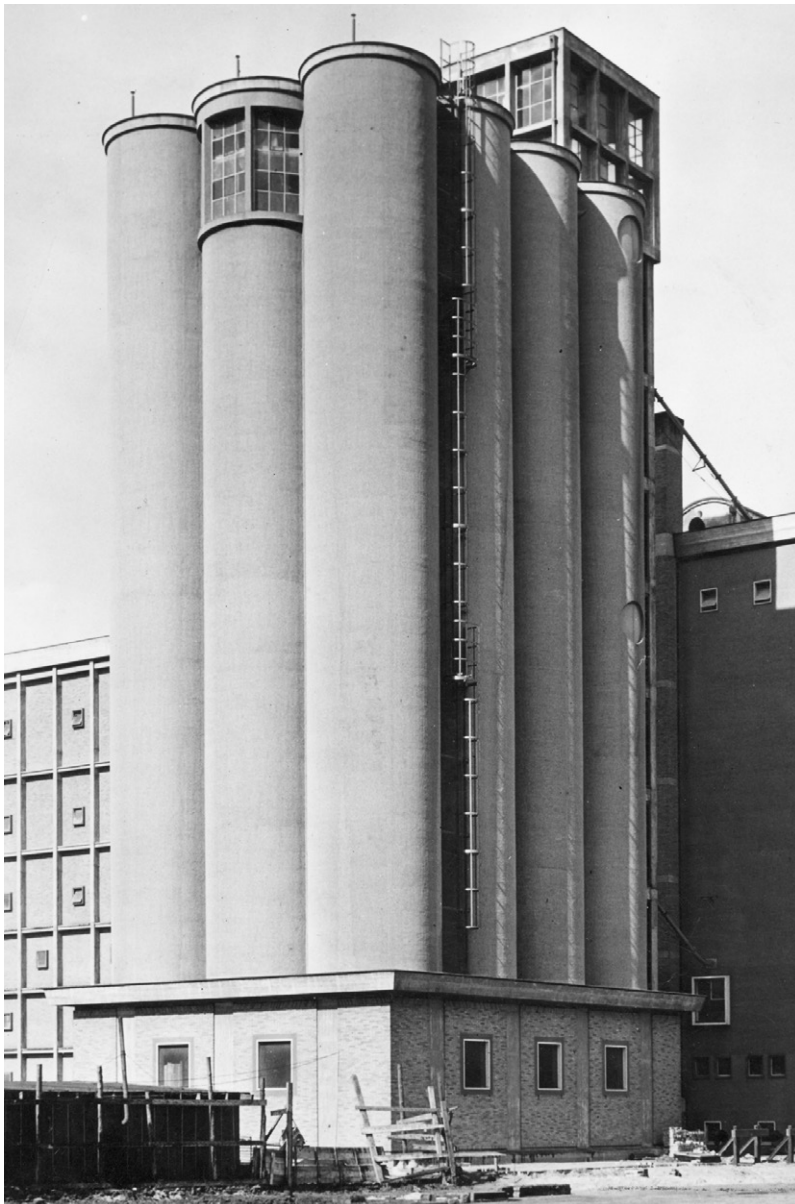
HERBESTEMMING
SILOGEBOUW '54



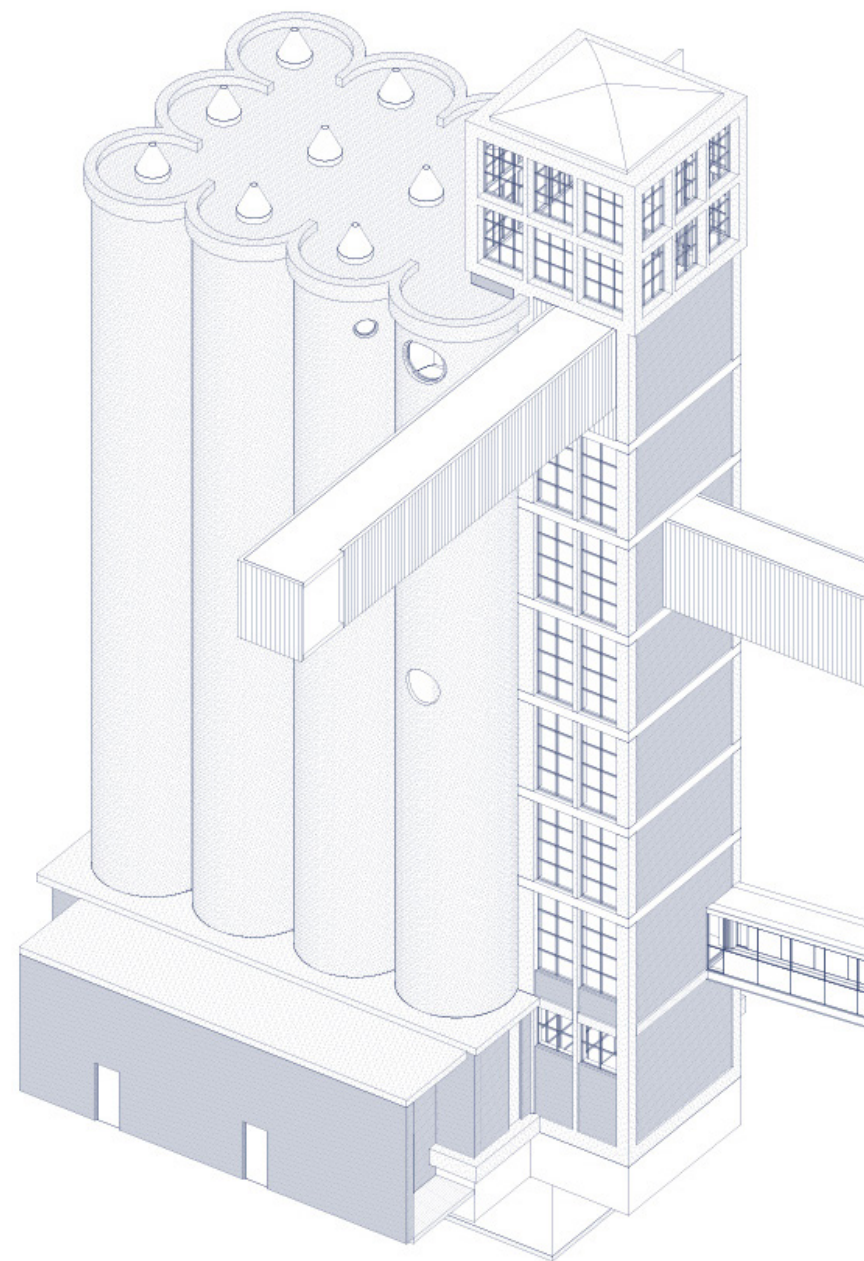


Industriële gebouwen zorgen voor een ruimtelijk spectaculair interieur voor culturele programma's.

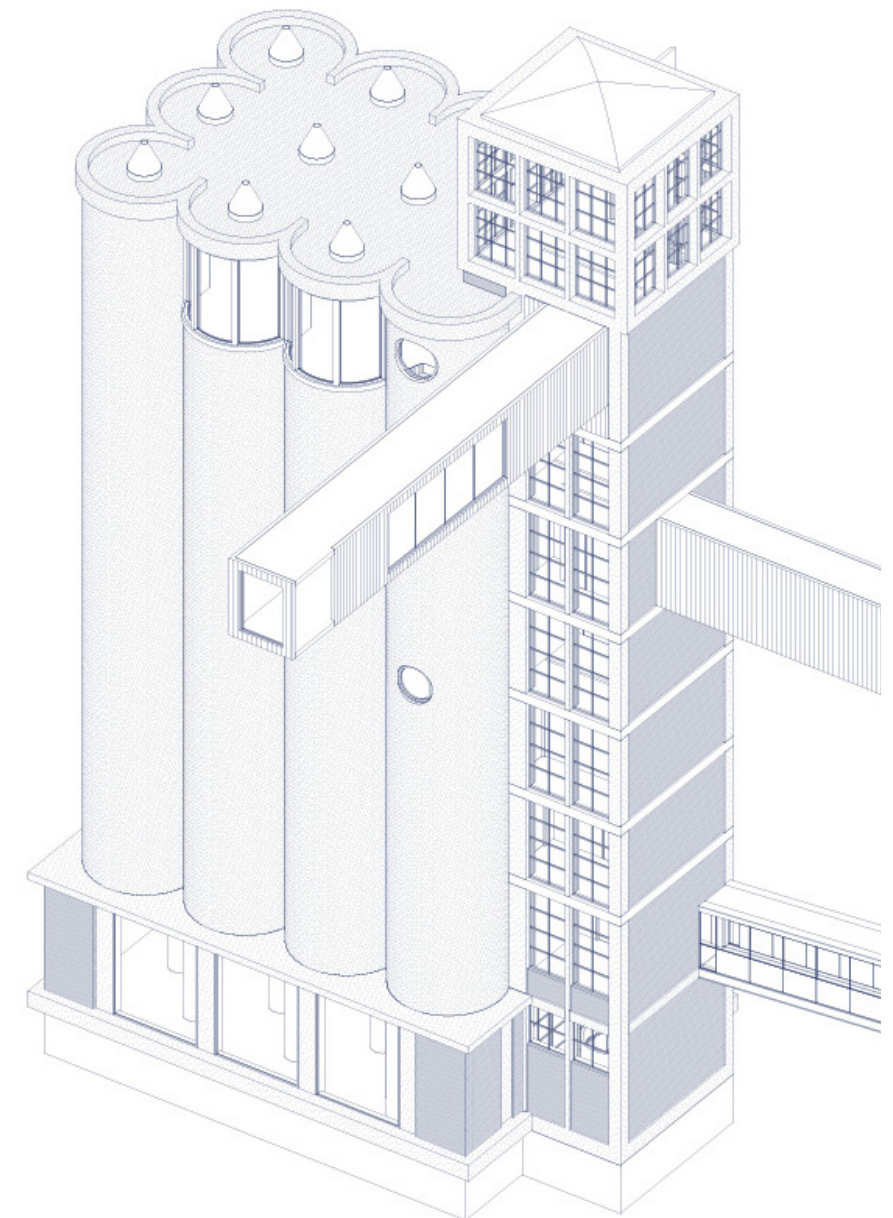
Deze silo is de ideale ruimte voor kunst en cultuur. De ronde vormen van de silo's blijven intact en enkel binnenin worden de ruimtes aan elkaar verbonden, waardoor de monumentaliteit voelbaar wordt. De plint en bovenste verdieping van het motorhuis biedt ruimte voor publiek toegankelijke functies.



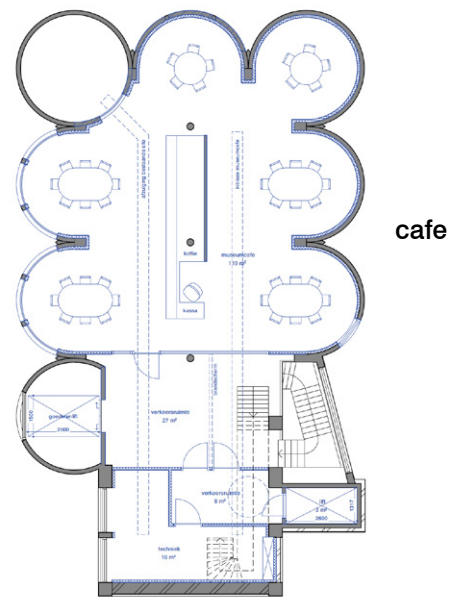
Silo '54 vlak voor oplevering



Huidige situatie met aan gebouwde traforuimte en later toegevoegde bruggen.



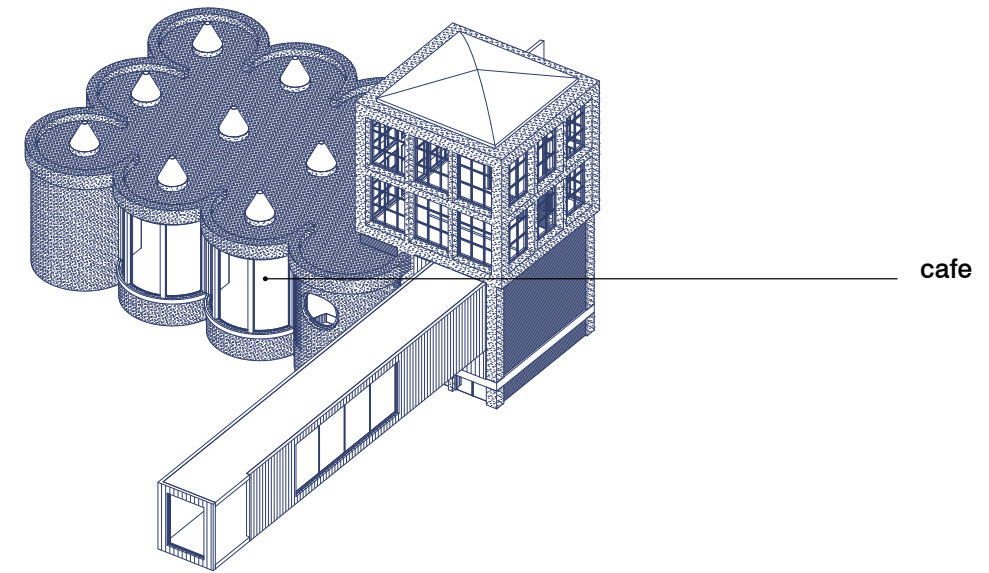
Nieuwe situatie zonder traforuimte en opengewerkte foyer op de begane grond en museumcafe bovenin vergelijkbaar als de originele opening aan de zuidzijde tegen C1



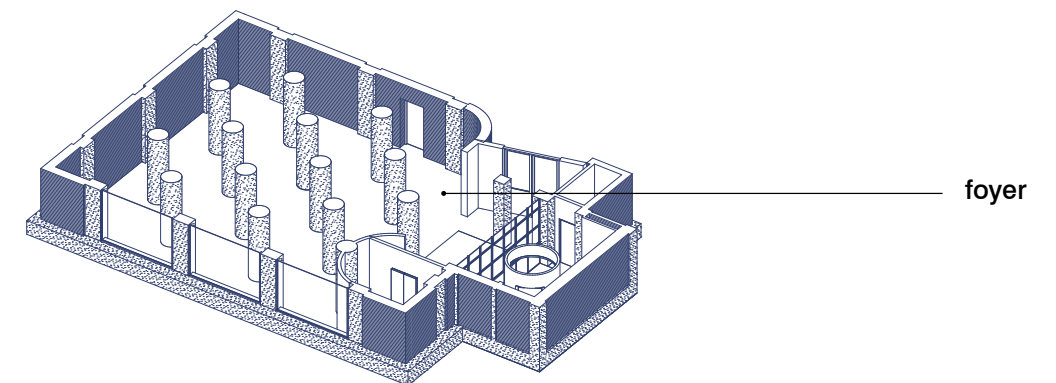
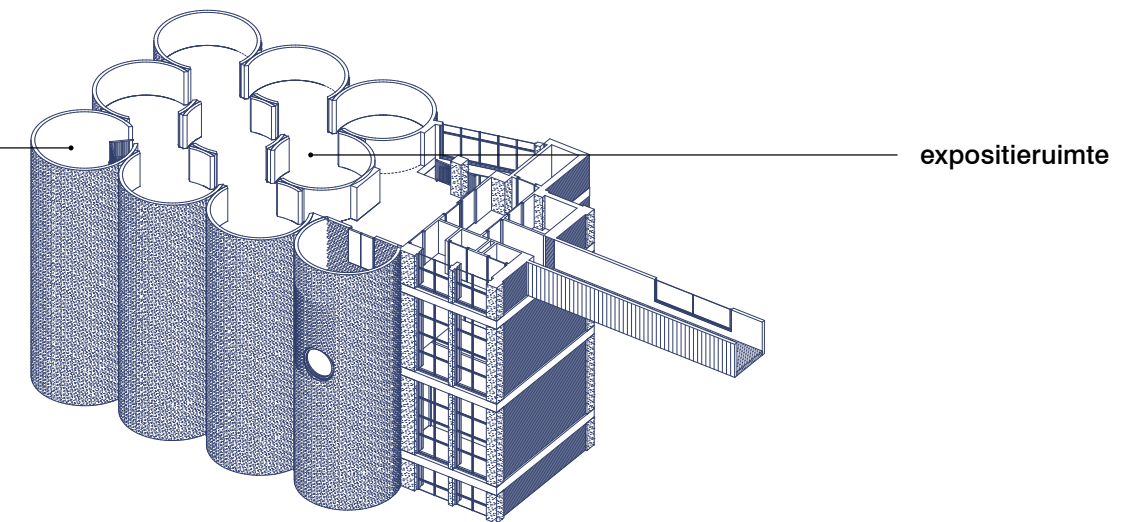
De silo uit 1954 zal een culturele bestemming krijgen. Omwille van de monumentale waarde van zowel de gevels als de silostruktuur zijn de ingrepen beperkt:

- aanbouwen worden verwijderd
- nieuwe vloeren
- 1 silo blijft geheel open
- nieuwe raamopeningen op begane grond
- alleen het cafe (koffiebar) zal worden geïsoleerd

Transformatie silo 1954: Gallerie, museum of expositieruimte



1 silo blijft open van onder tot boven. Daardoor blijft een originele silo in zijn geheel zichtbaar.





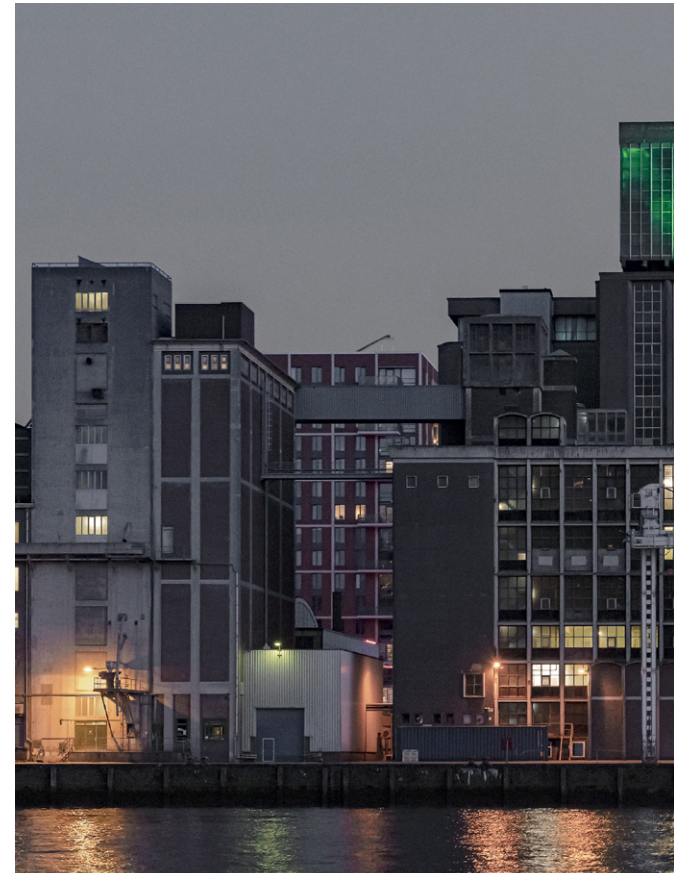
Originele brug ontworpen door Jo Vegter 1954



Deze originele brug zal gerestaureerd worden naar de oorspronkelijke staat



Op de 5e en 7e verdieping zijn later nog twee bruggen toegevoegd. Deze krijgen een nieuwe bestemming als onderdeel van de culturele functie.



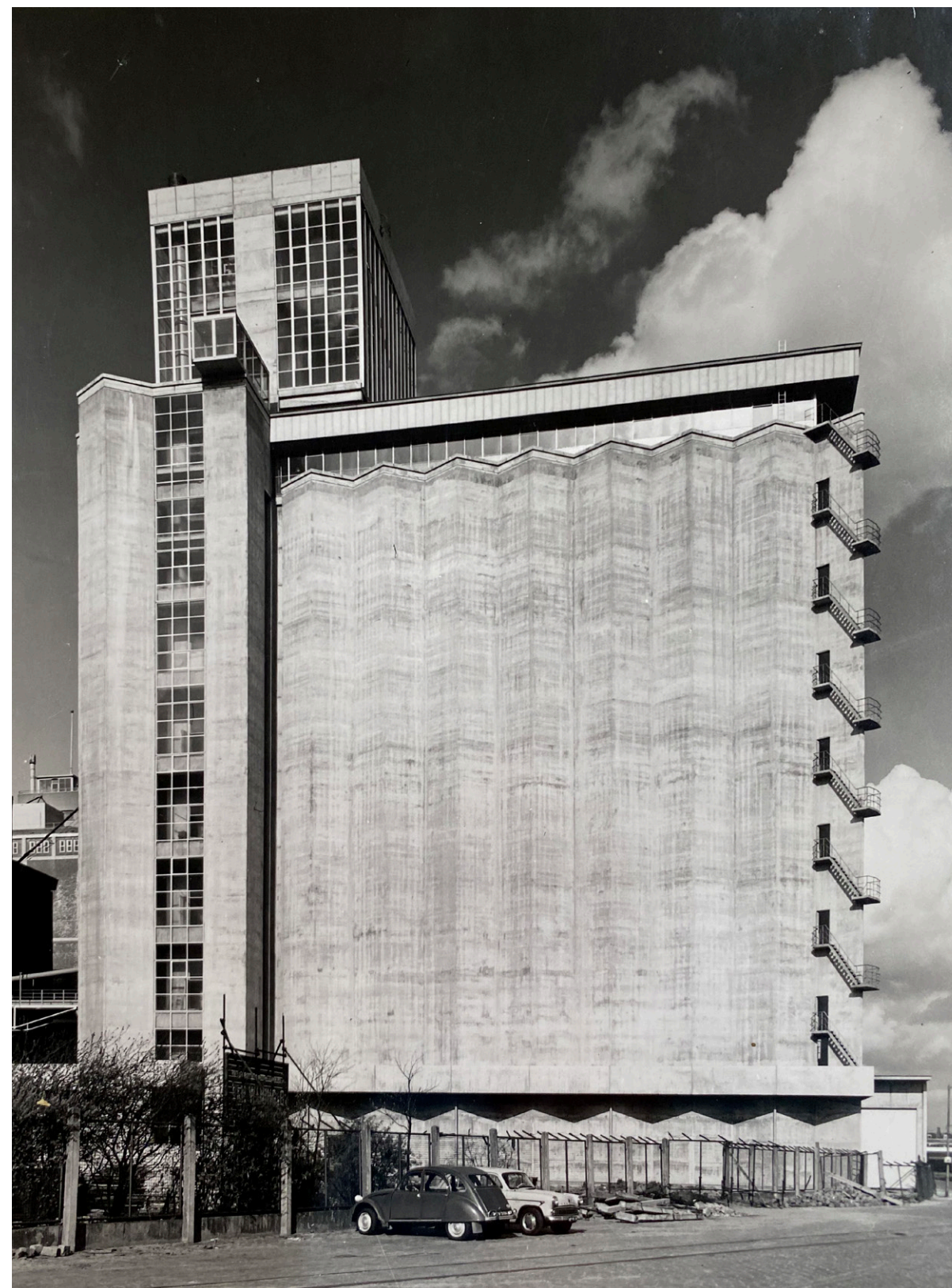
De positie van de nieuwe brug op de 7e verdieping geeft ook dit bouwdeel de mogelijkheid voor een venster op de Rijnhaven vanuit het museumrestaurant.

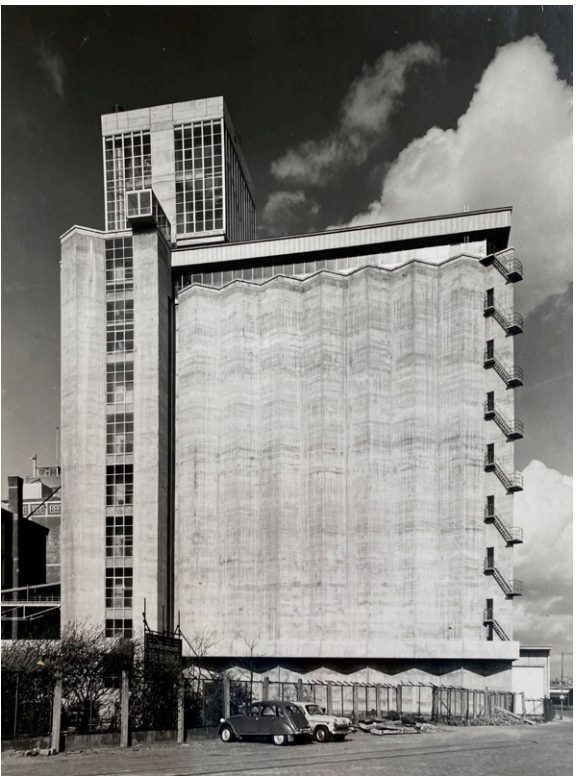
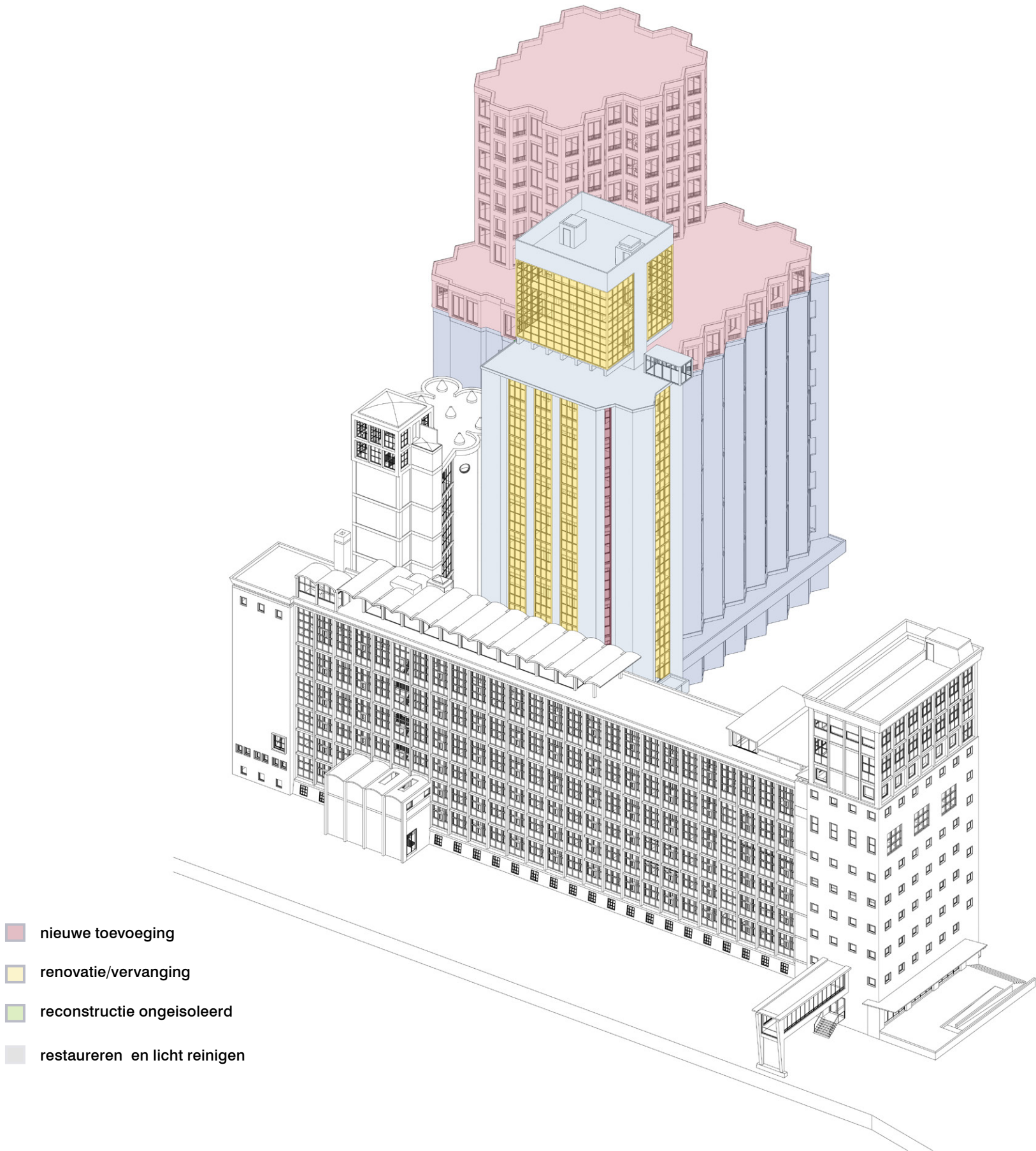


Impressie van de Silostraat met aan de linkerzijde de foyer van de galerie in het Silogbouw uit 1954 en bovenin het koffiecafe. (Update met bestaande brug van B naar D volgt)

HERBESTEMMING,
TRANSFORMATIE EN NIEUWBOUW

SILOGEBOUW '66

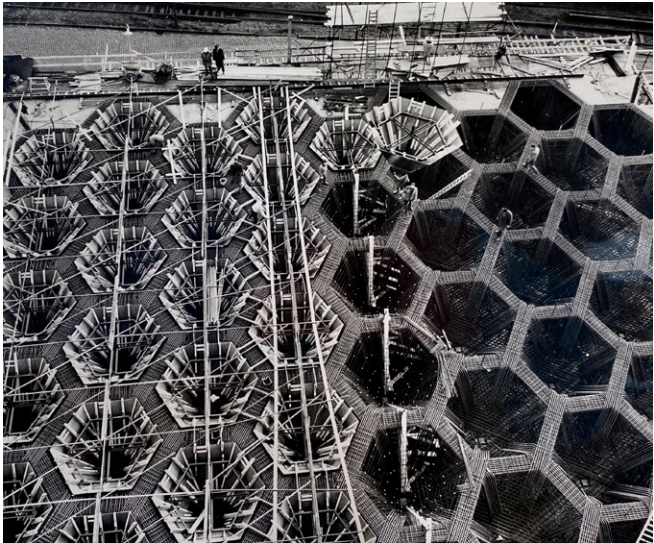




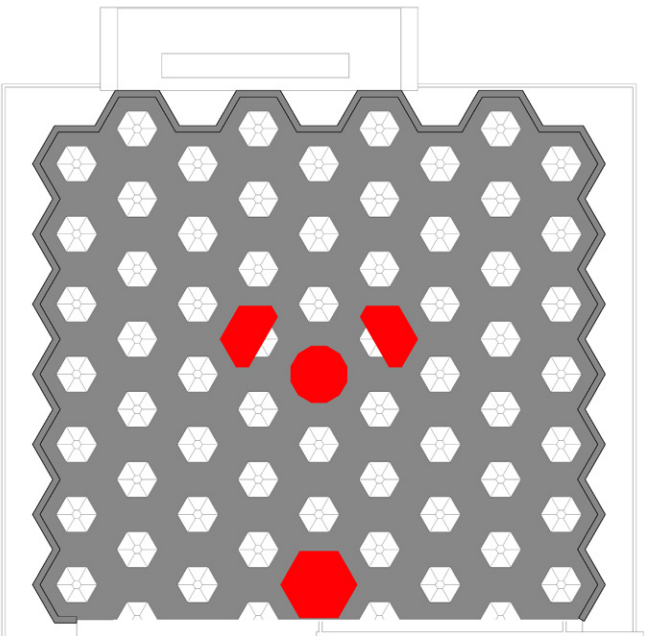
Foto's uit archief



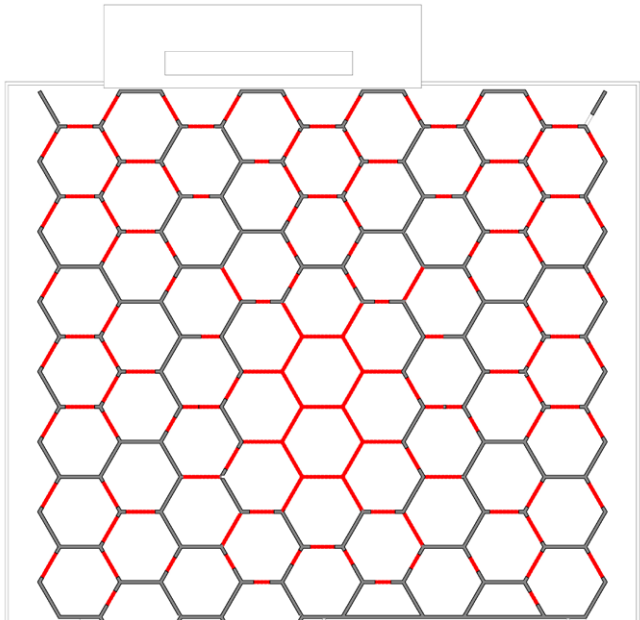
Begane grond van de silo-uitbreiding, met zware constructie en roosters in de vloer naar de kelder (Archief Vegter, HNI).



Detail van de trechtervormige silomonden, 1964-1966 (Archief Vegter, HNI).



Slooptekening tpv onderzijde silo's: sparingen tbv liften en trappen

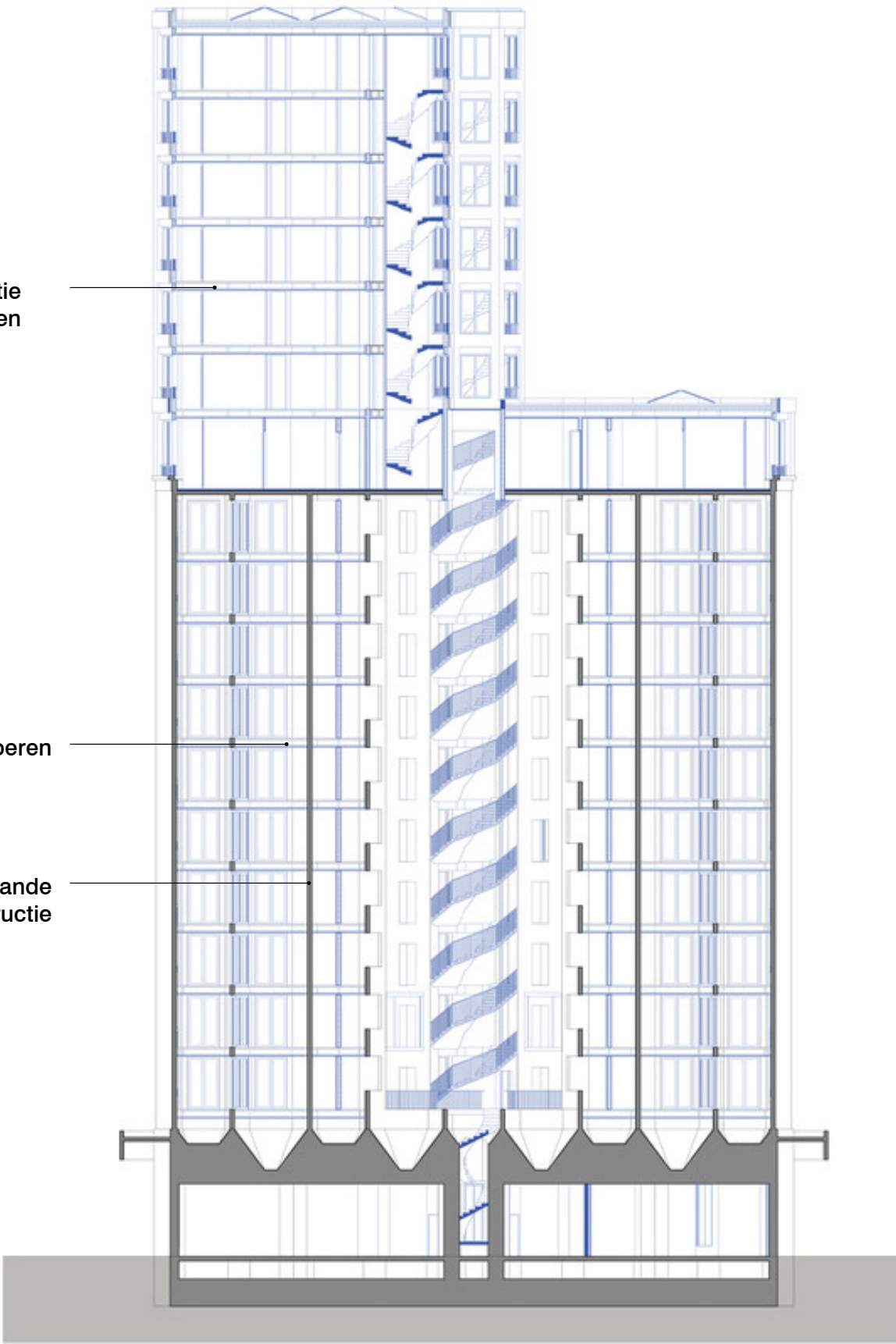


Slooptekening silo's: nieuwe openingen om het gebouw bewoonbaar te maken

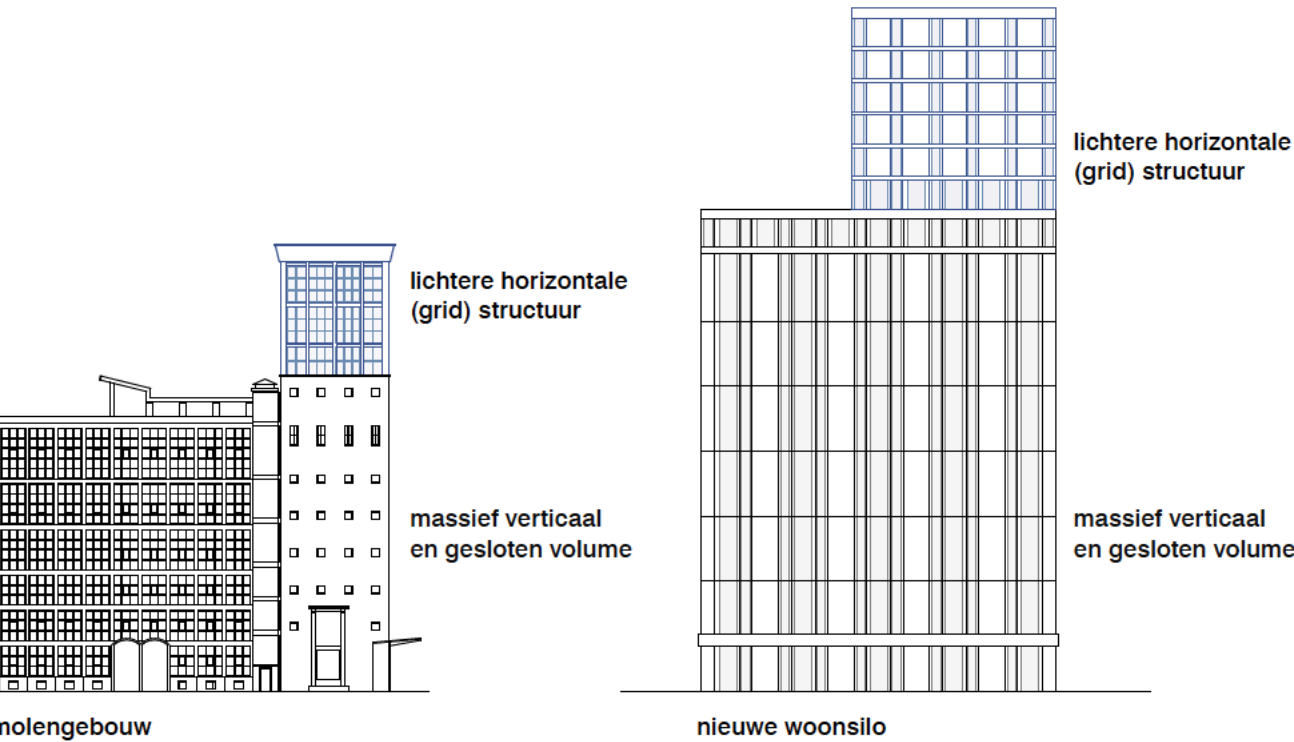
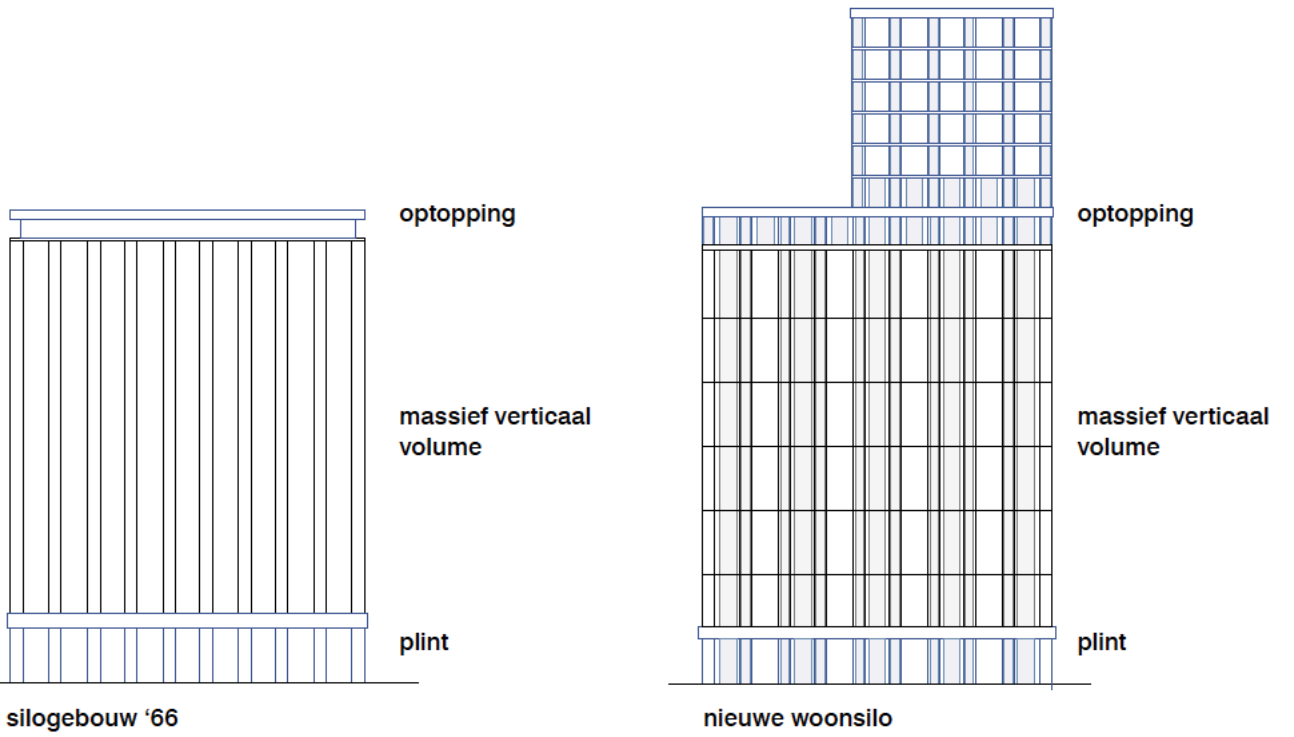
staalconstructie met houten vloeren

nieuwe houten vloeren

bestaande betonconstructie



Nieuwe doorsnede: hergebruik bestaande betonconstructie met nieuw houten vloeren



Ontwerp gevel nieuw “silogebouw”

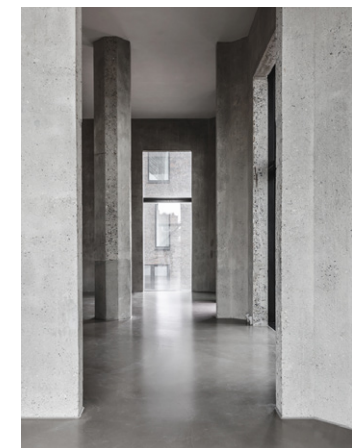
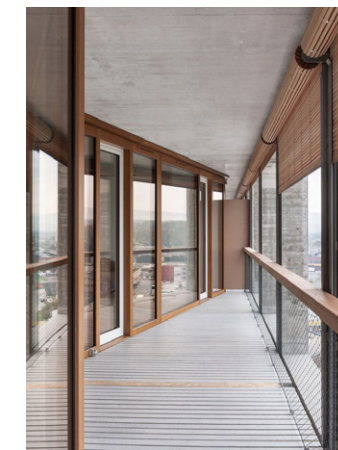
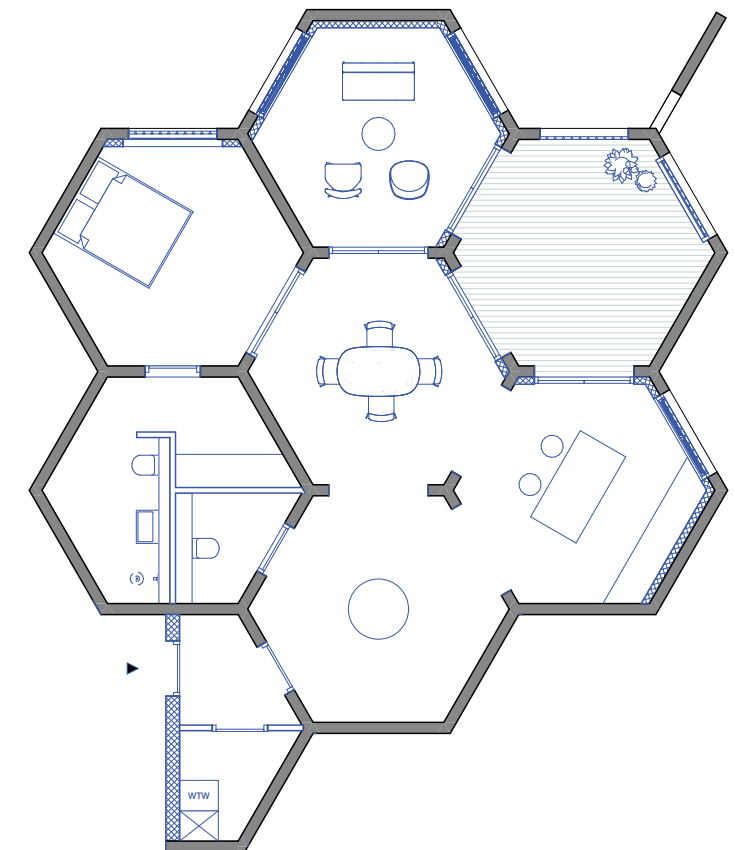
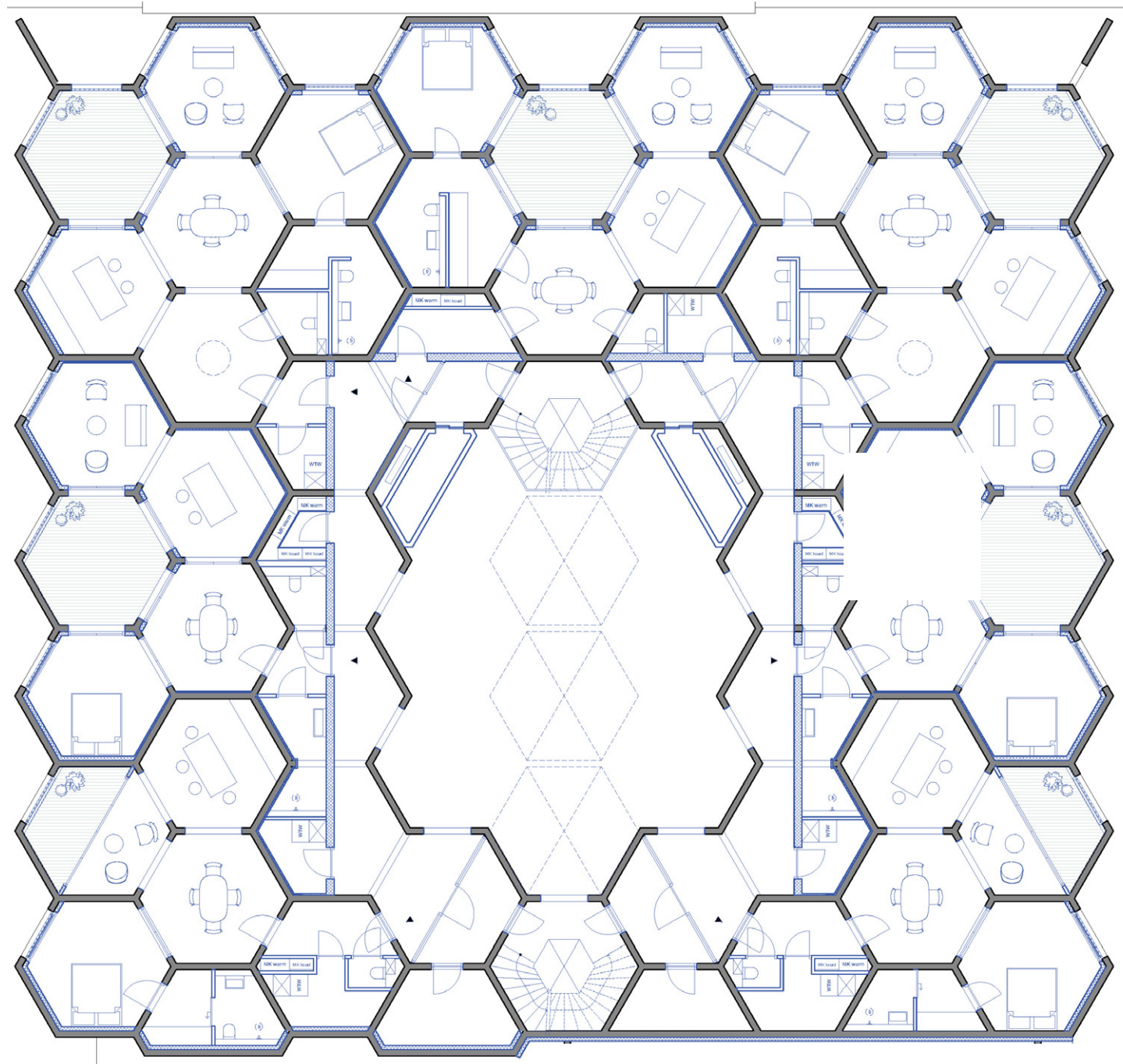




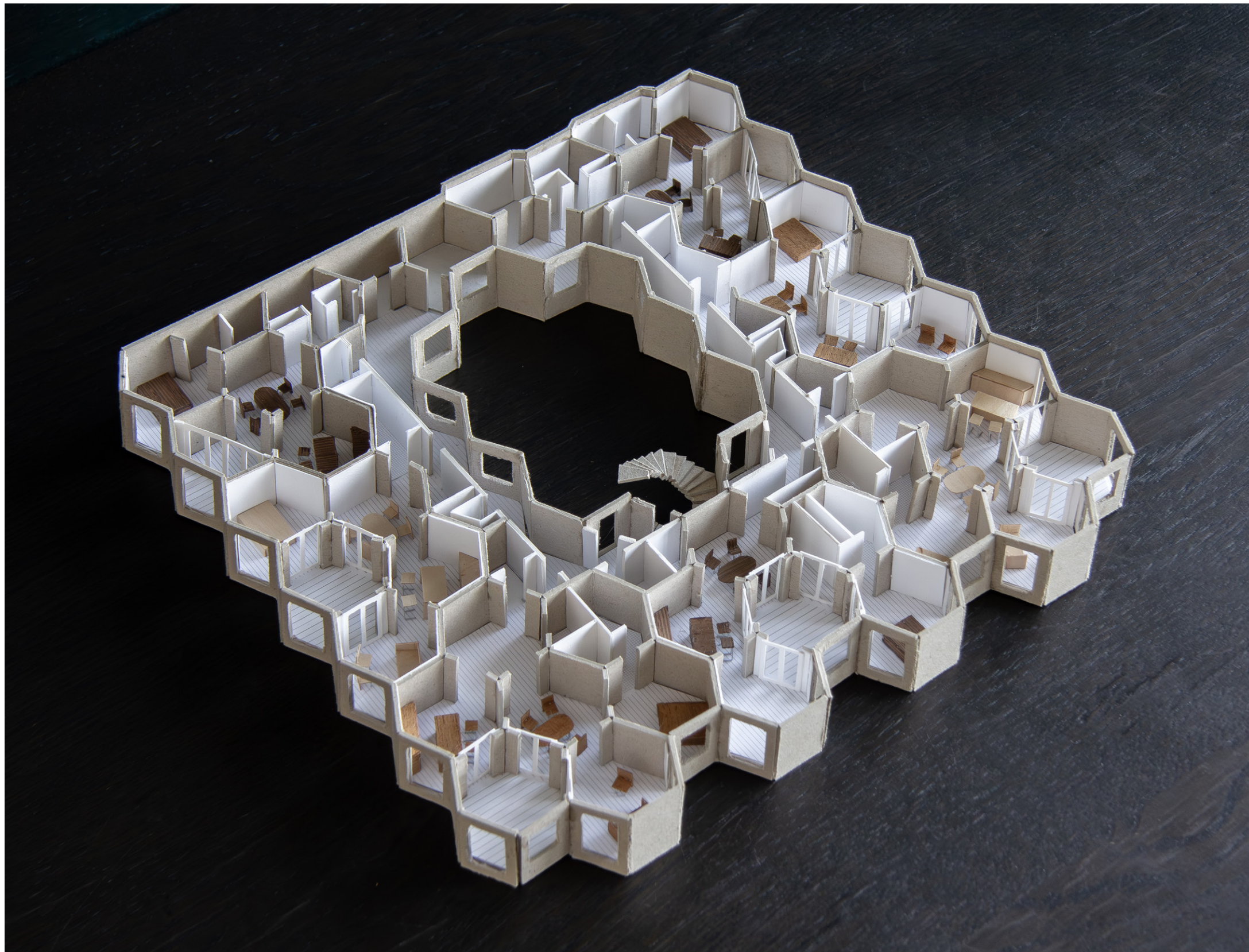
Vanuit het monument en de Rijnhaven gezien blijft de gevel van silo 1966 (C1) gesloten



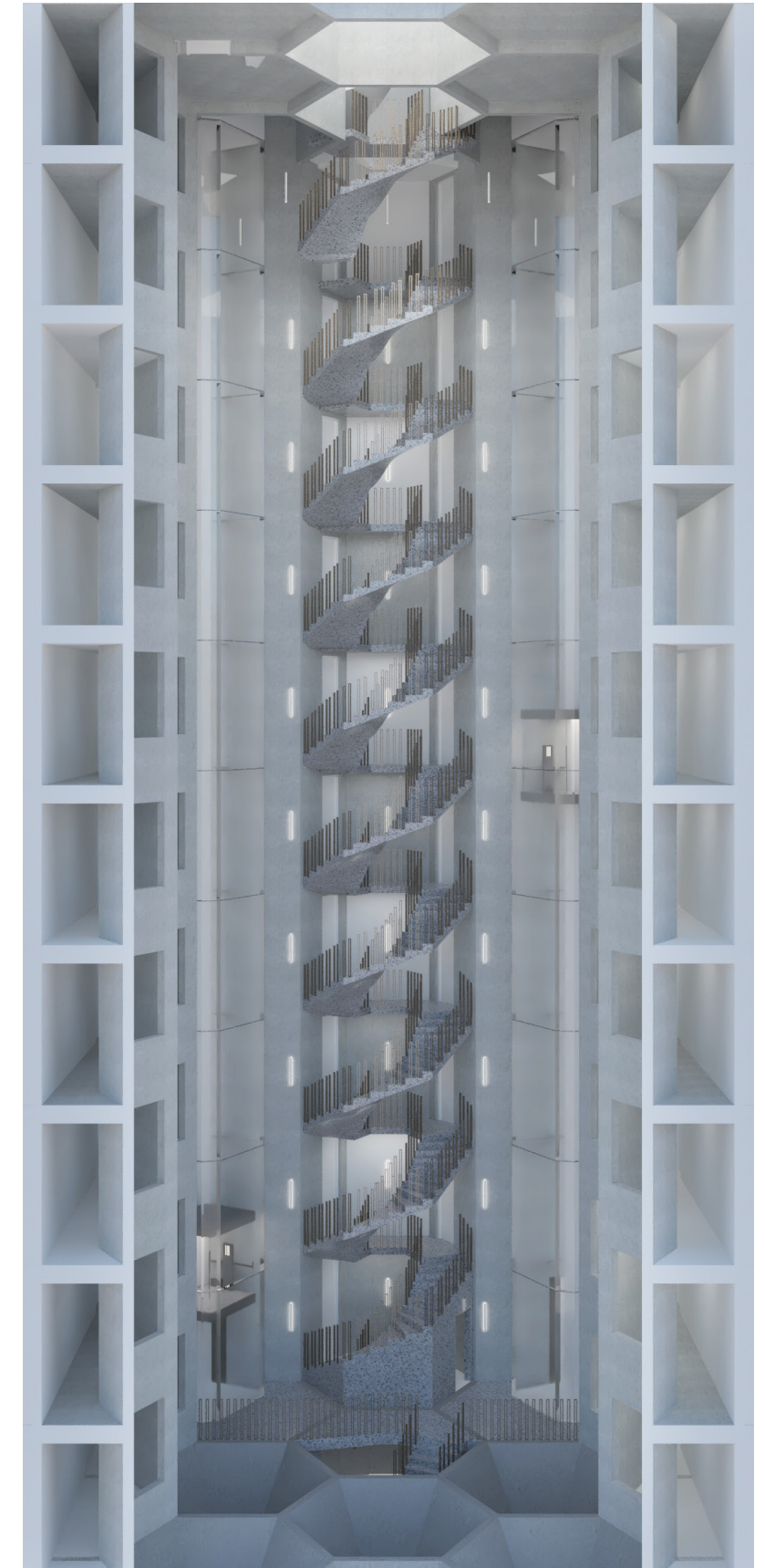
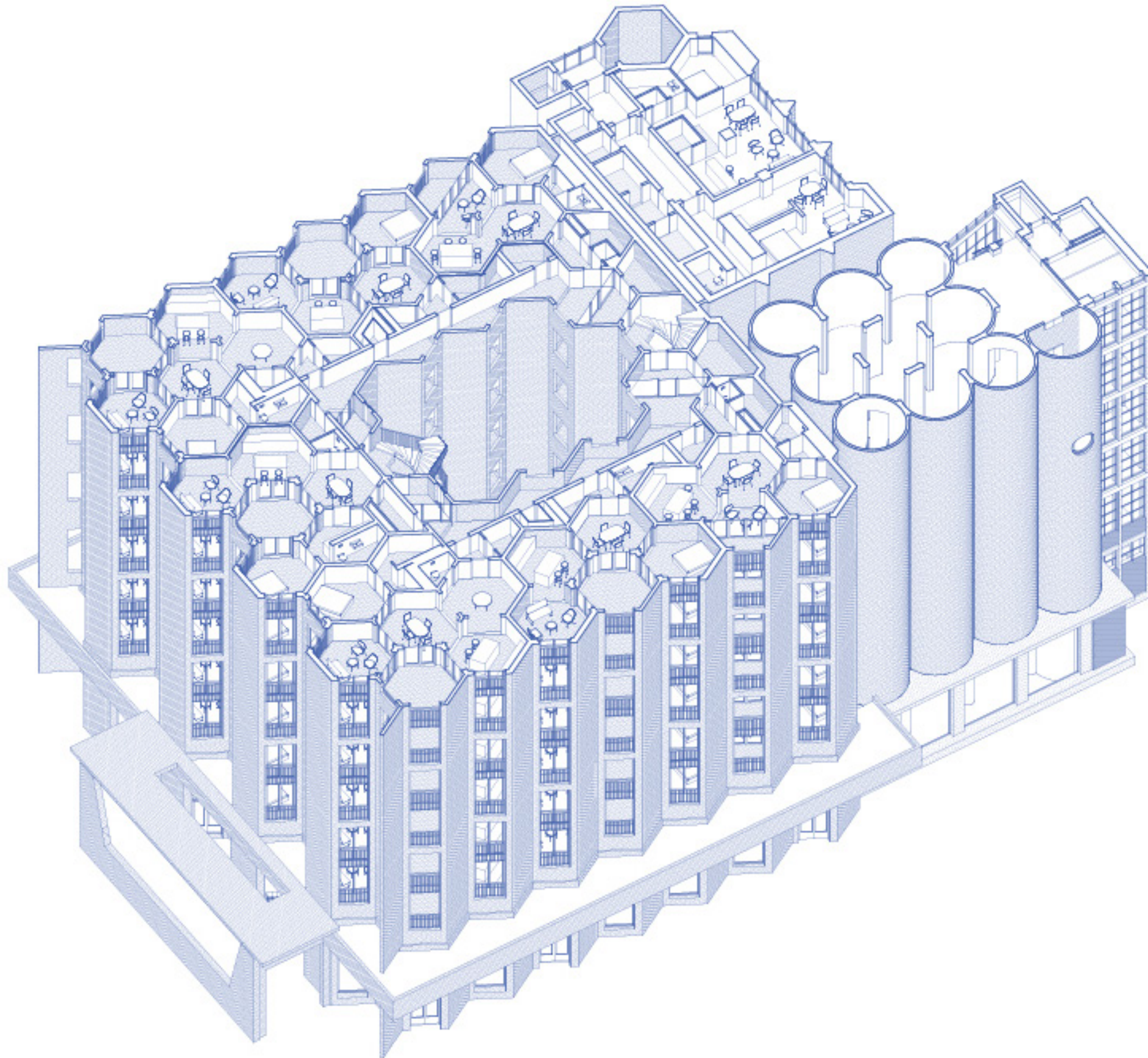
Gezien vanuit Katendrecht en richting het zuiden is gevel geopend en herkenbaar als woongebouw.



Deze voorbeelden tonen de unieke en kwalitatieve woonruimtes die gecreëerd kunnen.



Silo 1966: Standaard woonverdieping maquette



Axometrie herbestemming silogebouw, elevatorstoren en nieuwbouw woonsilo



Entree onder de bestaande luifel met zichtbaar in de entreehal de bestaande zeskantige kolommen en openingen in het plafond van de silo's naar het atrium.



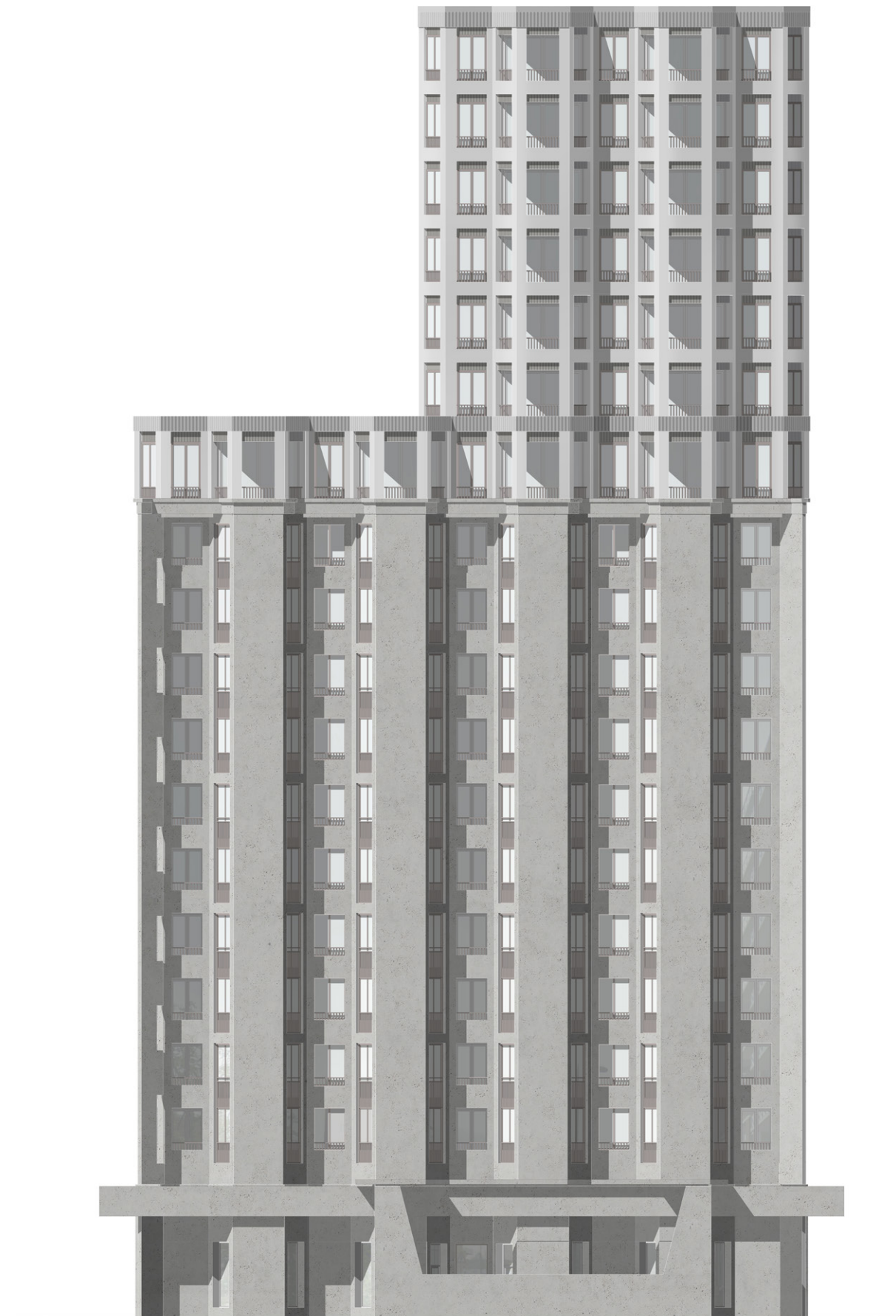
De bestaande betonnen zeskantige kolommen

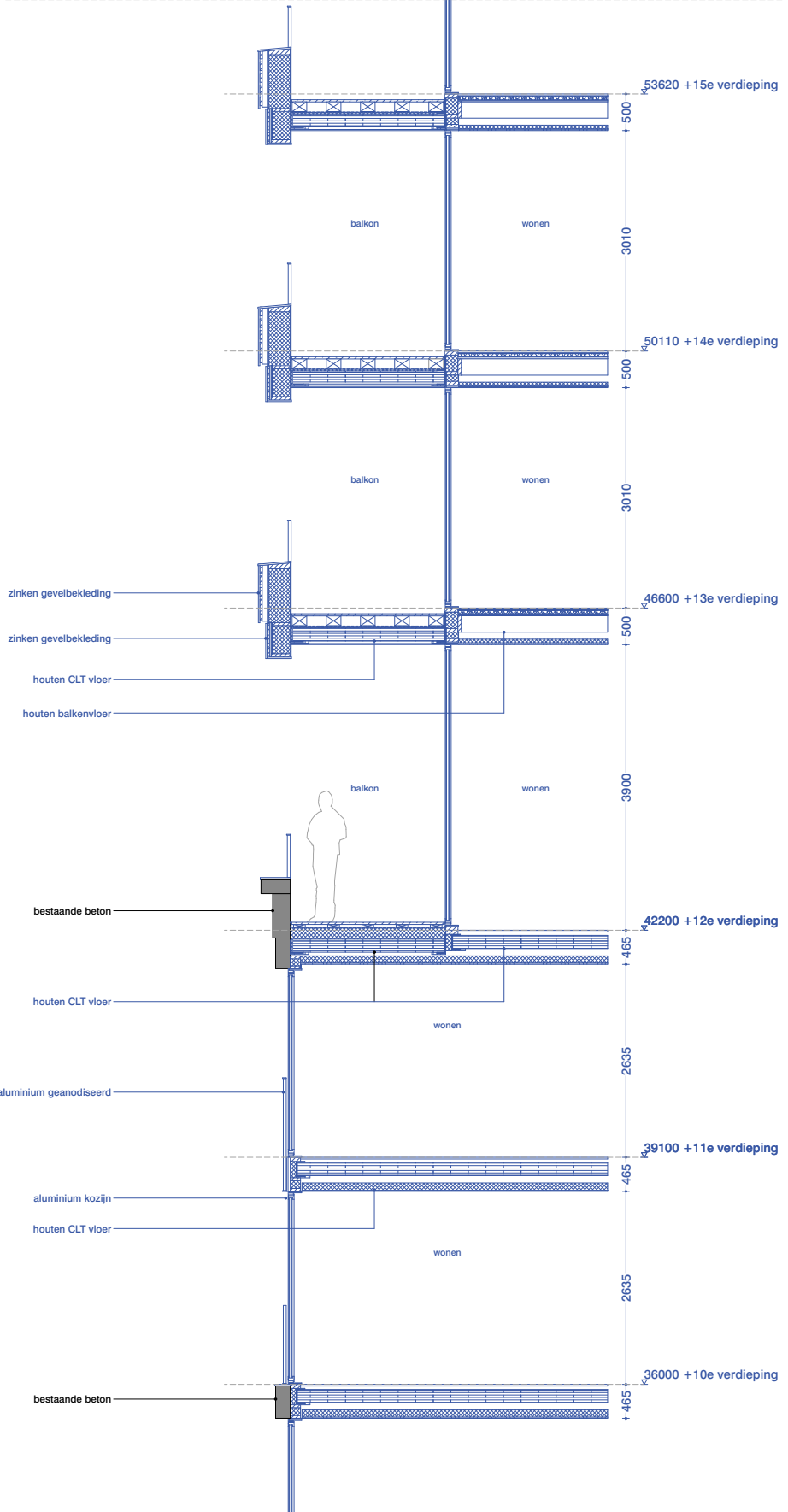
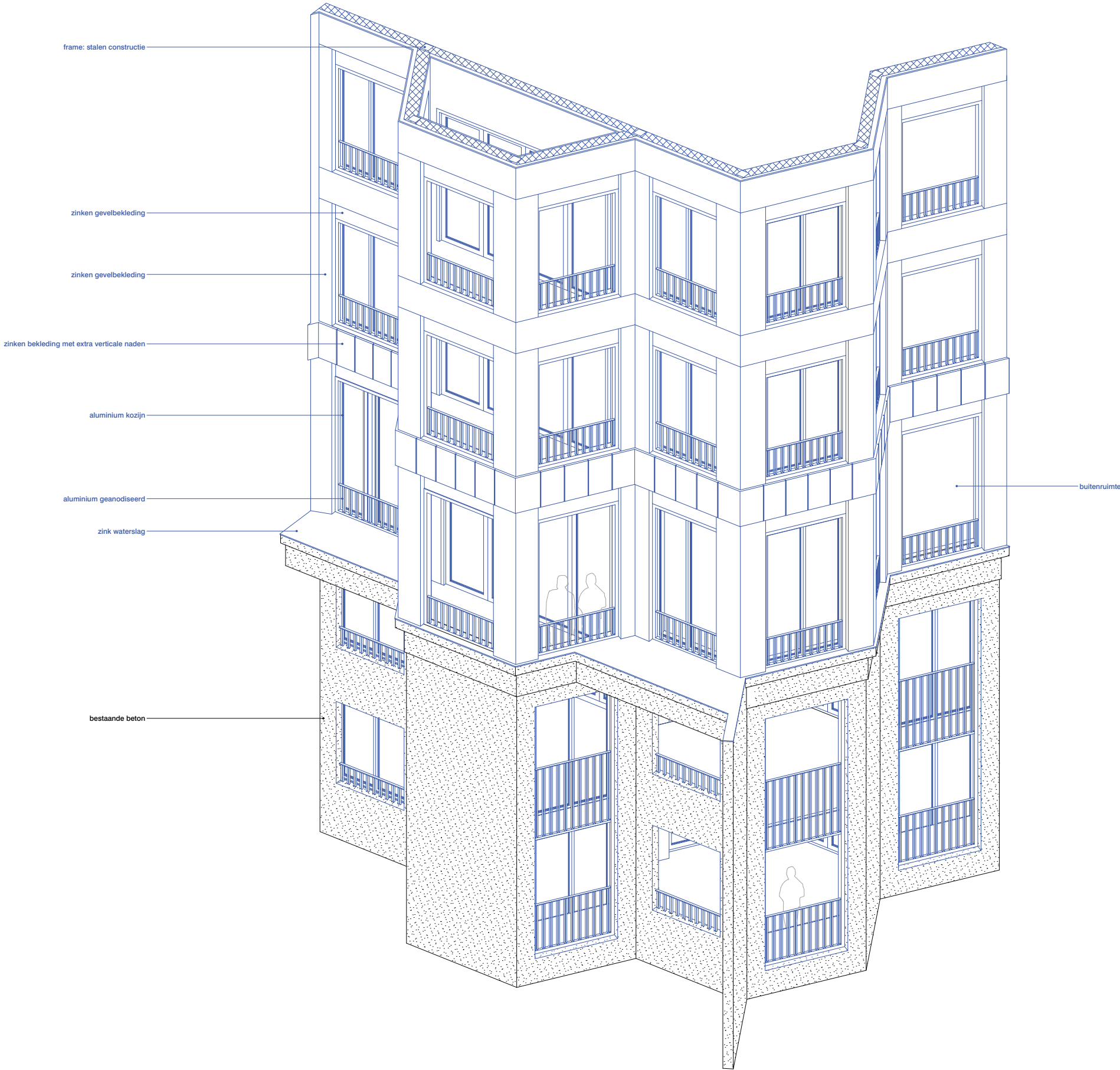


Casa Torre, Lugano 1957

De betonlakken gezien vanaf het monument zijn gesloten evenals de voorste vlakken aan de zijde van de Brede Hilledijk. Het doel is, om ondanks de openingen die uiteraard benodigd zijn om te wonen, ook een zekere massieve uitstraling te behouden. Tussen deze vlakken is alternerend ritme van openingen ontworpen. De uitbreiding heeft een meer lichte en open uitstraling en is afgewerkt met een zink.

Ontwerp gevel “woonsilo”





Ontwerp gevel: fragment opbouw



MATERIALEN LATENSTEIN
ENSEMBLE (A,B &C)



Nieuwe materialen

Met respect voor de bestaande elementen van het ensemble voegen we als materiaal verschillende lichte metalen toe. Deze sluiten qua kleurtoon aan bij het beton en lichte bestaande kozijnen en zijn tegelijk herkenbaar als toevoeging als zo als zodanig toegepast worden. Voor buiten plafonds wordt uit gegaan voor een donkergroene latten/ lamellen plafond die referreerd naar de donkere bestaande reliefpanelen

Bij restuaratie of renovatie van bestaande kozijnen slanke kozijnprofielen toepassen



Zink (Dubokeur) als gevelmateriaal voor dakuitbreidingen



Naturel of lichtgrijze aluminium kozijnen en hekwerken voor nieuwe dakbreiding monument en nieuwe kozijnen in elevatorhuis met kubus



Grijs geanodiseerde kozijnen en panelen in silo 1966



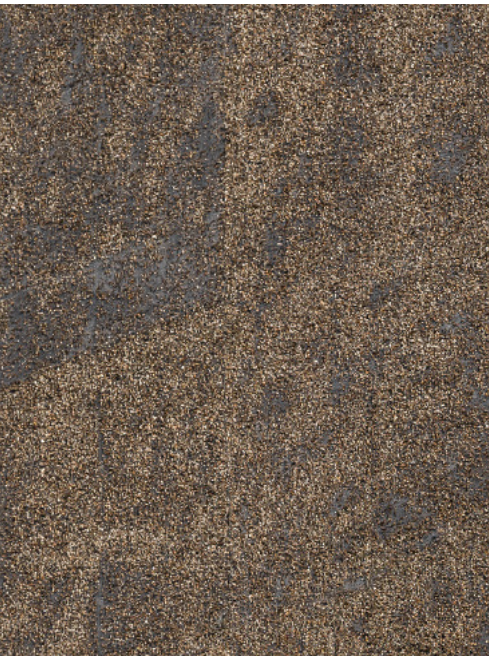
Donkergroene hoogglans (houten) plafonds



Bijzonder metselwerk



Licht geschilderde betonnen constructie met zwart geschilderde betonnen panelen en kozijnen



Bitumen met grind en schelpen



Bitumen met grind en schelpen

Bestaande materialen

Het bestaande ensemble bevat een reeks hoogwaardige materialen die we in eren willen herstellen waar nodig. Het is ook de basis voor de nodige uitbreidingen en nieuwe toevoegingen.



OFFICE

WINHOV

Opdrachtgever:
RED Company

Restauratiearchitect:
1meter98, Amsterdam

Constructeur:
Van Rossum, Amsterdam

Installatieadvies:
Smart concepts, Den Haag

Bouwfysica en brandveiligheid:
DGMR, Arnhem

Bouwkostenadvies:
Isis, Den Haag

Architect:
Office Winhov
Johan van Hasseltweg 2 E1
1022 WV Amsterdam
T: +31 (0)20 6844446
www.winhov.nl