THE VIEW 2

TOELICHTING ONTWERP &
ONDERBOUWING HOOGBOUWVISIE

Datum: 15 december 2022
Status: definitief



THE VIEW OF ROTTERDAM DEDRIE ARCHITECTEN

The View 2
Inleiding

The View 2 is een hoogbouwontwikkeling gelegen aan de zuidoever van de Rijnhaven in Rotterdam. Het project maakt deel uit van het ensemble van The View of Rotterdam dat verder bestaat uit de projecten The View 1 west (Bayhouse) en The View 1 oost. The View 2 is direct gekoppeld aan het reeds in uitvoering zijnde bouwdeel The View 1 Oost en is deels gesitueerd op de bestaande parkeergarage van dat bouwdeel.

The View 2 is gelegen op de kruising van Brede Hilledijk en de stadsas Hillelaan. Het gebouw markeert met zijn afgeschuinde vorm en parallellogram-vormige toren de entree naar 'de Pols van' Katendrecht.

The View 2 bestaat uit een tweelaags souterrain (parkeren, retail), vier- respectievelijk vijflaags basement (retail, kantoren, wonen) en een in totaal 35 lagen tellende hoogbouw (wonen).

In dit document wordt het ontwerp nader toegelicht en de projectgrenzen verduidelijkt. Het document vormt tevens de onderbouwing ten behoeve van de Hoogbouwvisie Rotterdam (2019).

Inhoud

Toelichting ontwerp & onderbouwing hoogbouwvisie

1. **Projectgegevens**
2. **Programma**
3. **Plattegrond(en)**
4. **Onderbouwing hoogbouwvisie**

1.

PROJECTGEGEVENS

THE VIEW 2 ROTTERDAM

1. Projectgegevens

Vogelvluchtperspectief over Rijnhaven vanuit Rotterdam Zuid



1.

Projectgegevens

Beeld locatie vanaf kruising Hillelaan – Brede Hilledijk



1.

Projectgegevens

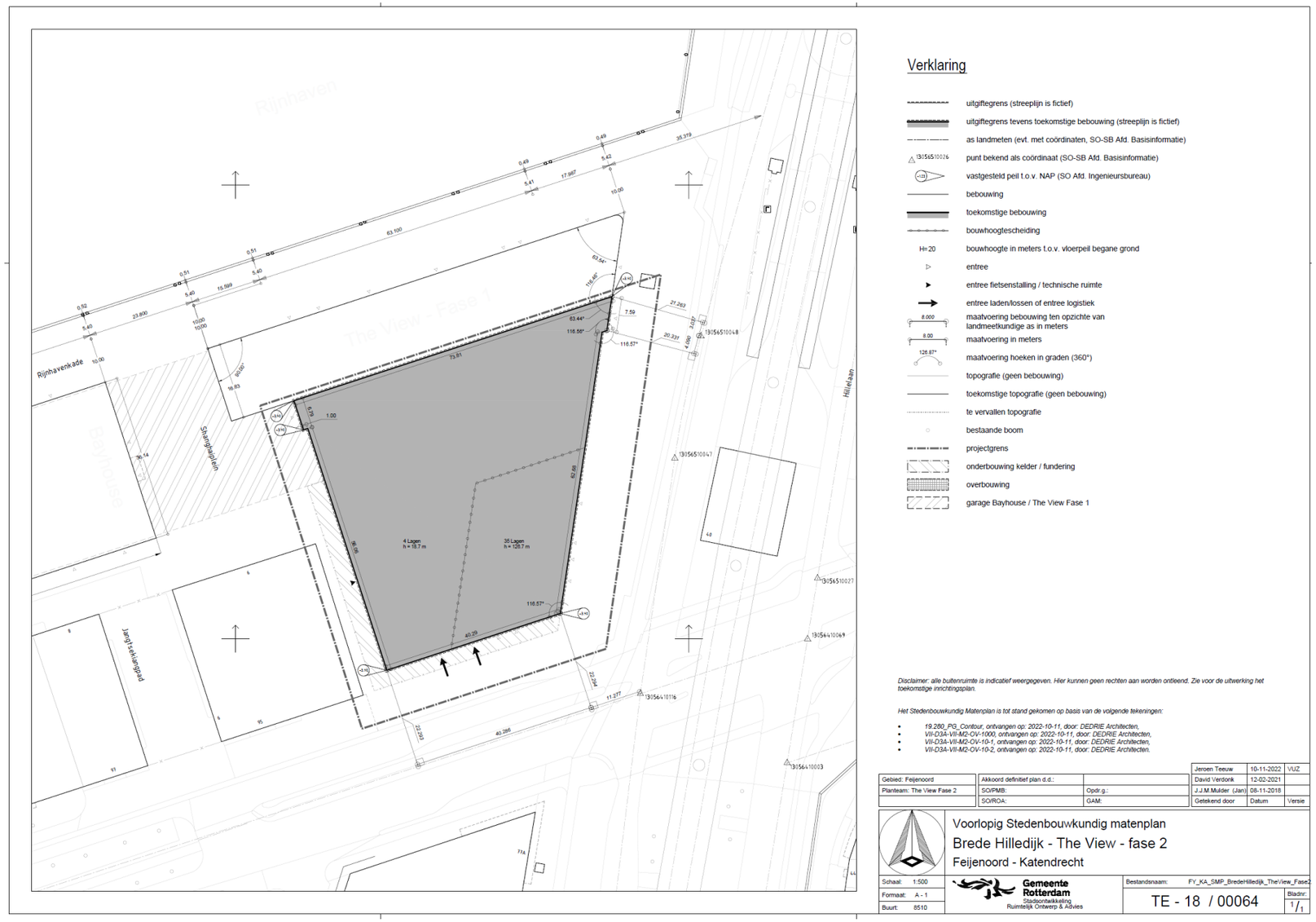
Locatie

ADRES
HILLELAAN 77
3072 JE ROTTERDAM

KADASTRALE GEGEVENS
RTD05-P-1783

STEDENBOUWKUNDIG MATENPLAN (SMP)
THE VIEW FASE 2, TE – 18/00064, LAATST GEWIJZIGD 10.11.2022

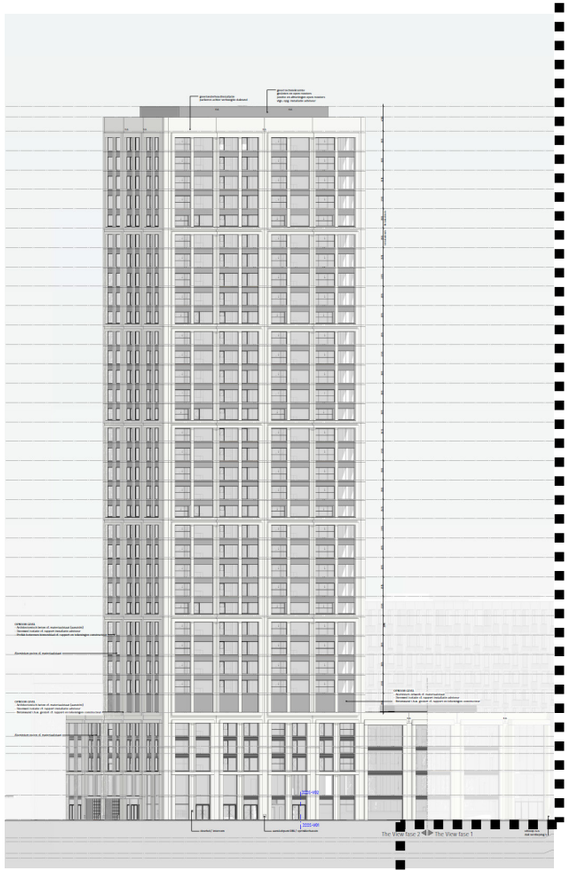
ZAAKNUMMER
OLO 2969199



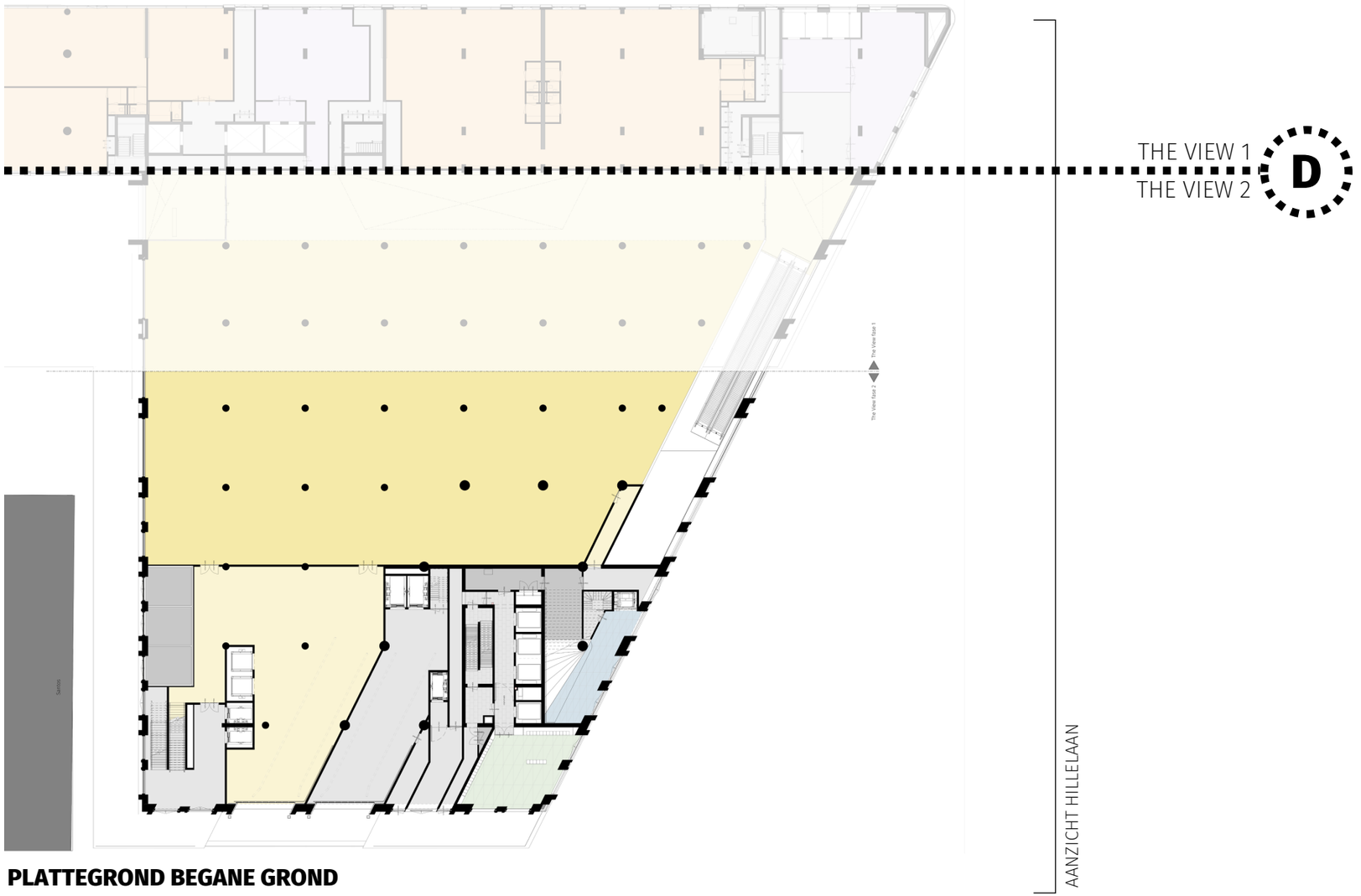
1.

Projectgegevens

Ontwerpdemarcatie The View 1 – The View 2



AANZICHT HILLELAAN



PLATTEGROND BEGANE GROND

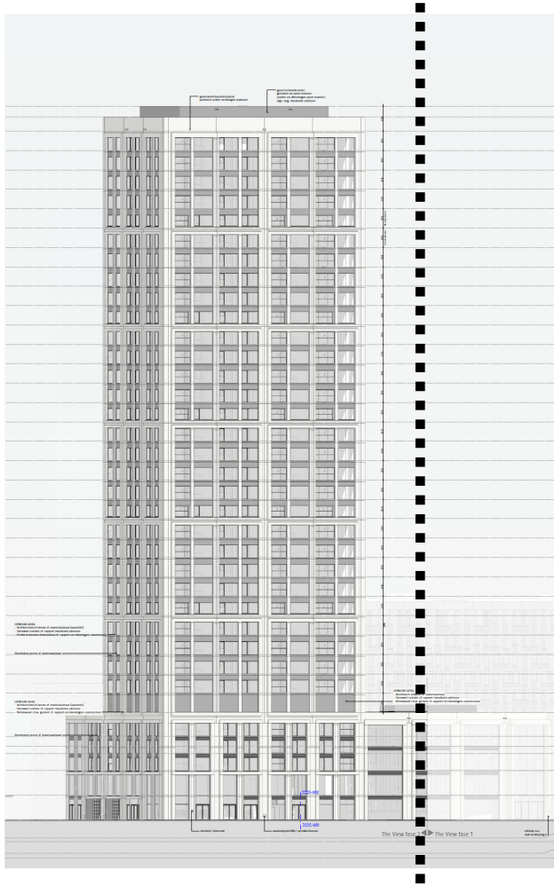
1.

Projectgegevens

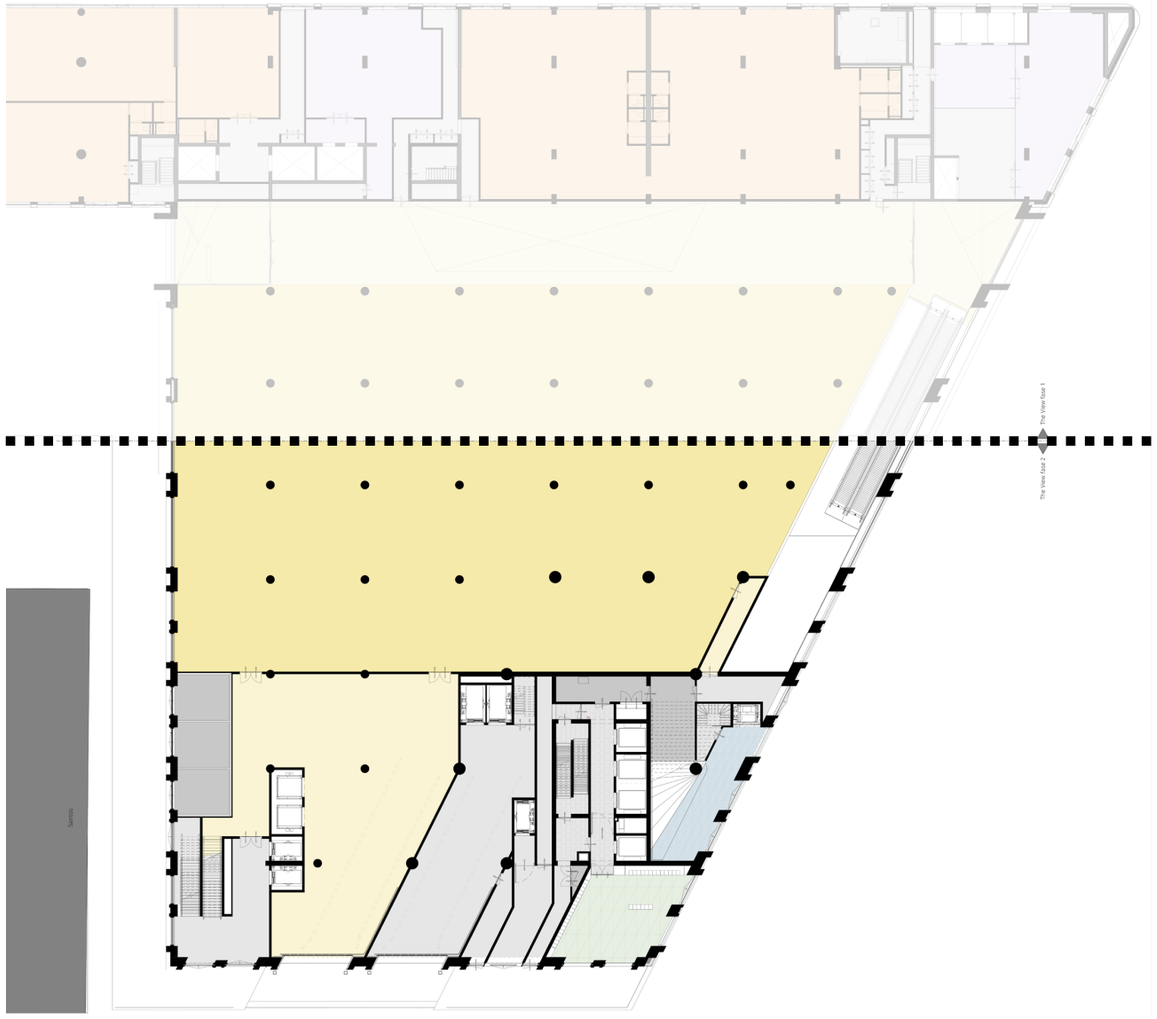
Ontwerpdemarcatie The View 1 – The View 2

G

THE VIEW 2 | THE VIEW 1



AANZICHT HILLELAAN



PLATTEGROND BEGANE GROND

2.

PROGRAMMA

THE VIEW 2 ROTTERDAM

2.

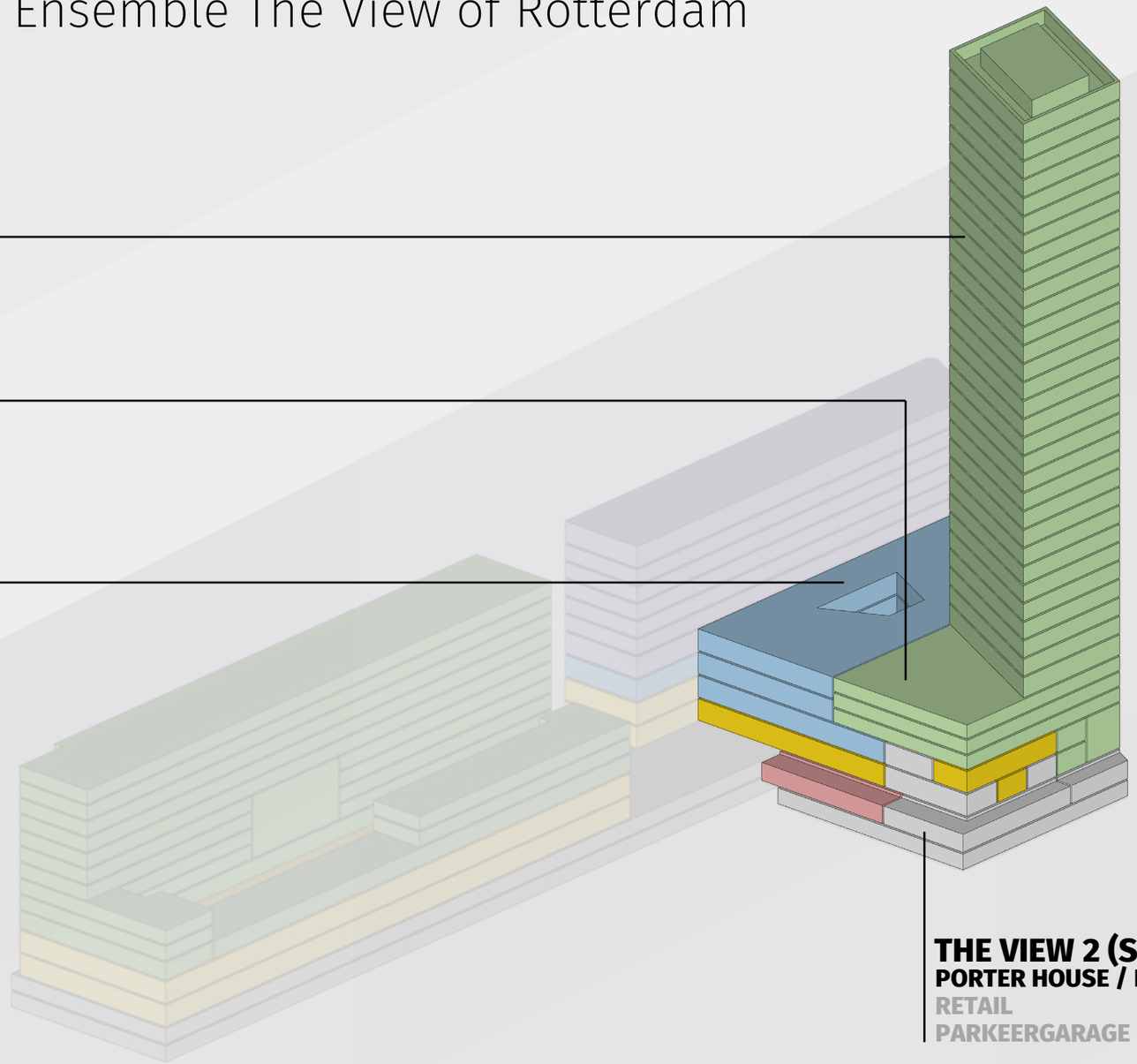
Programma

Ensemble The View of Rotterdam

THE VIEW 2 (HOOGBOUW)
PORTER HOUSE
232 APPARTEMENTEN

THE VIEW 2 (BASEMENT)
PORTER HOUSE
30 APPARTEMENTEN

THE VIEW 2 (BASEMENT)
PORTER HOUSE / LA GALERIA
RETAIL & KANTOOR



THE VIEW 2 (SOUTERRAIN)
PORTER HOUSE / LA GALERIA
RETAIL
PARKEERGARAGE

Program

- COMMERCIEEL
- JUMBO SUPERMARKET
- RETAIL
- HOTEL
- KANTOOR
- WONEN
- PARKEREN / FACILITEITEN

3.

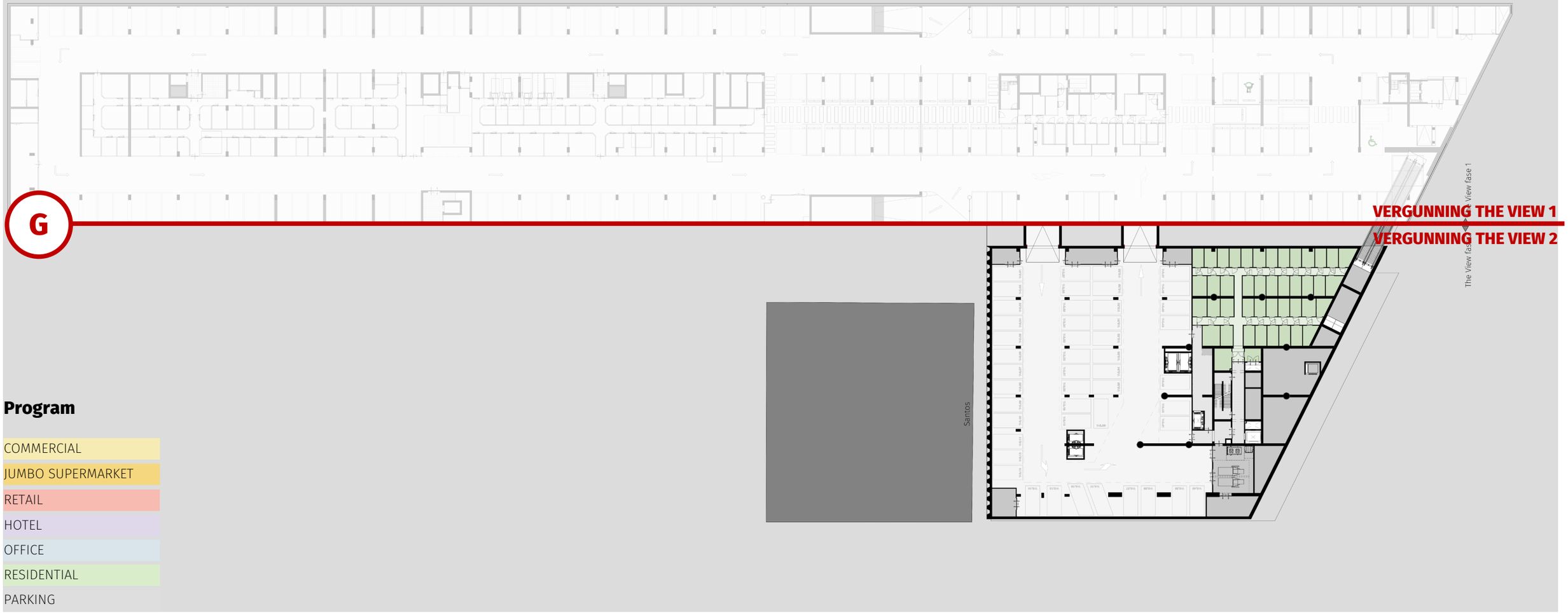
PLATTEGRONDEN

THE VIEW 2 ROTTERDAM

3.

Plattegrond

Overzicht souterrain -02 van The View 1 & The View 2



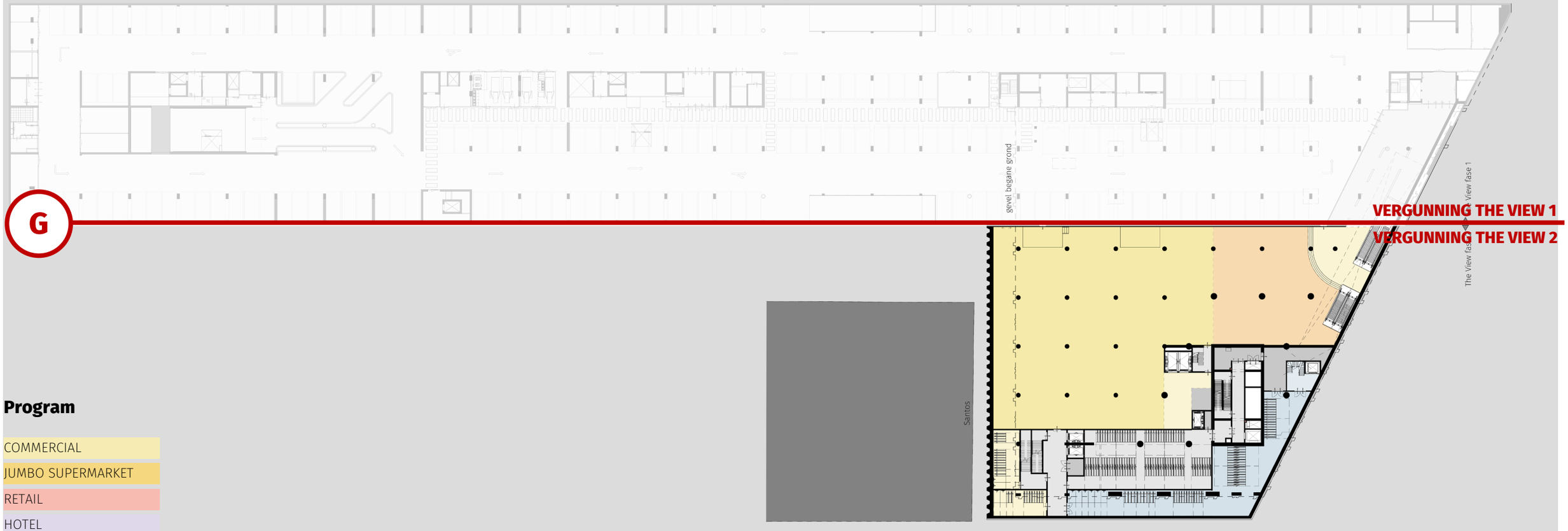
Program

- COMMERCIAL
- JUMBO SUPERMARKET
- RETAIL
- HOTEL
- OFFICE
- RESIDENTIAL
- PARKING

3.

Plattegrond

Overzicht souterrain -01 van The View 1 & The View 2



Program

- COMMERCIAL
- JUMBO SUPERMARKET
- RETAIL
- HOTEL
- OFFICE
- RESIDENTIAL
- PARKING

3.

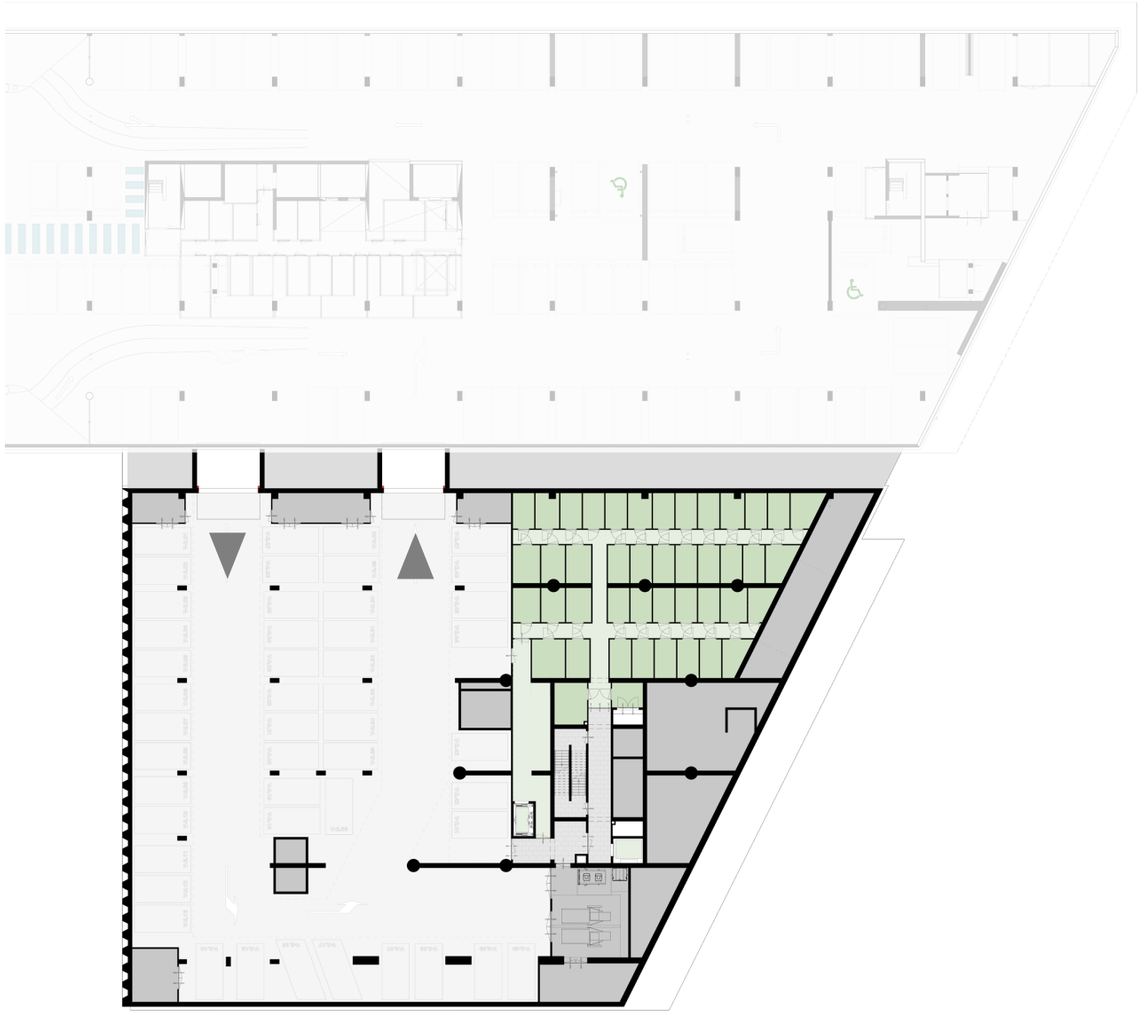
Plattegrond

Souterrain -02

SOUTERRAIN -02

De parkeergarage met 47 stallingsplaatsen is gelegen op -02 niveau en is verbonden met de bestaande garage van The View fase 1. De parkeergarage wordt ontsloten via de kern van de toren, vanwaar ook de woningbergingen bereikbaar zijn.

Verder zijn op -02 bergingen en de afvalvoorziening voor het woonprogramma voorzien en technische ruimten (sprinklerbassins, sprinklerpompruimte, noodstroomvoorziening en hydrofoorruimte).



PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK

3.

Plattegrond

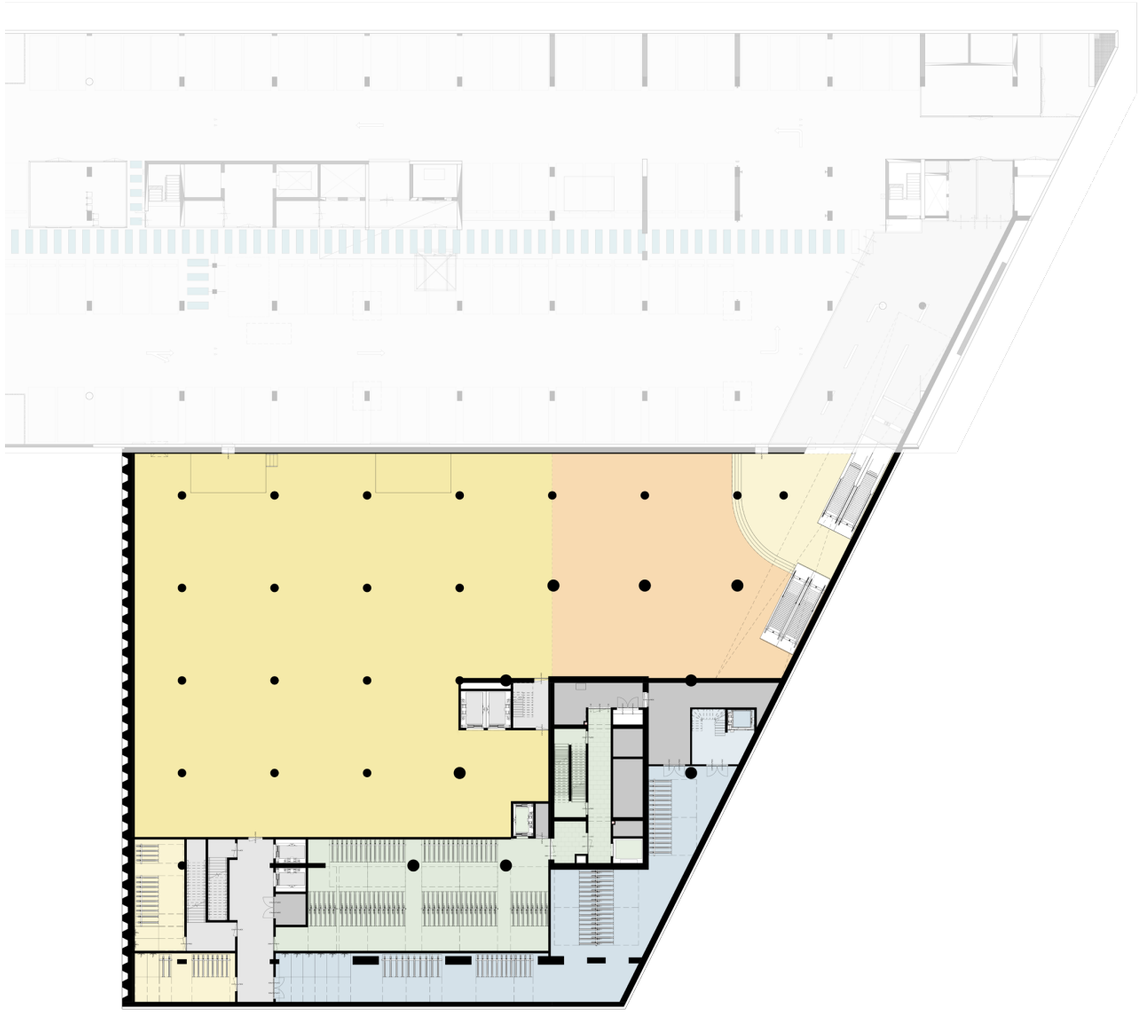
Souterrain -01

SOUTERRAIN -01

De supermarkt en bijbehorende magazijnruimtes bevinden zich op souterrain –01. De supermarkt is direct bereikbaar vanuit een nieuw te realiseren hal in de bestaande parkeergarage.

Een vide in de begane grondvloer maakt de supermarkt zichtbaar vanaf de Hillelaan. Roltrappen in deze vide verbinden de supermarkt met de entree(s) en retail op begane grondniveau.

Verder bevinden zich op -01 de fietsparkeervoorzieningen (wonen, retail, kantoor) en de WKO-pompruimte.



PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK

3.

Plattegrond

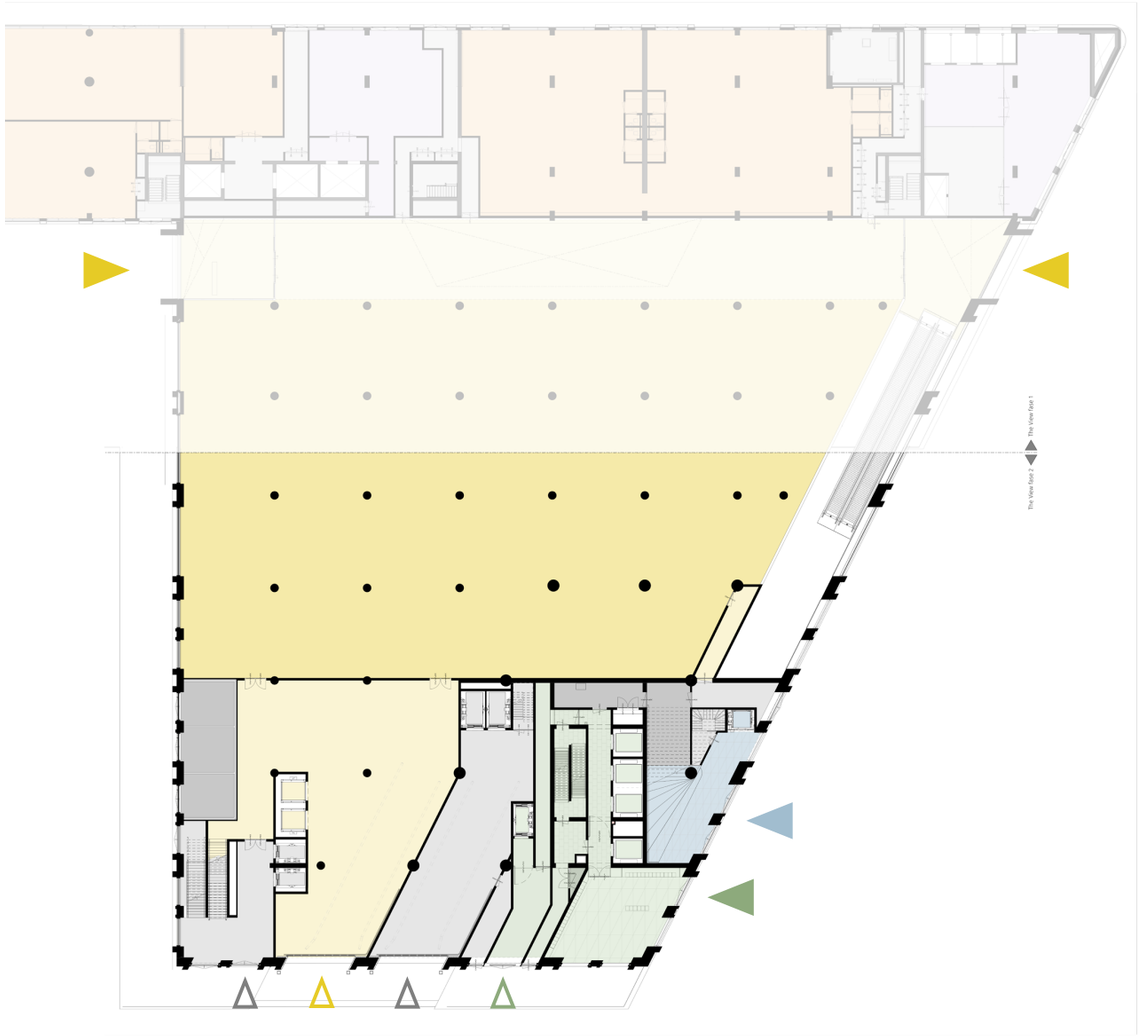
Begane grond

BEGANE GROND

De begane grond huisvest de primaire retailfunctie en alle entrees voor het kantoor- en woonprogramma.

De publieksentrees voor deze functies zijn gelegen aan de Hillelaan. De facilitaire toegangen (laden/lossen, fiets-entrees, vluchten) zijn gegroepeerd aan de Brede Hilledijk.

De trafovoorzieningen van The View 2 zijn gelegen aan de straat t.p.v. pakhuis Santos.



PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK

THE VIEW OF ROTTERDAM DEDRIE

3.

Impressie gevel Hillelaan

Entree retail



3.

Plattegrond

Verdieping 01

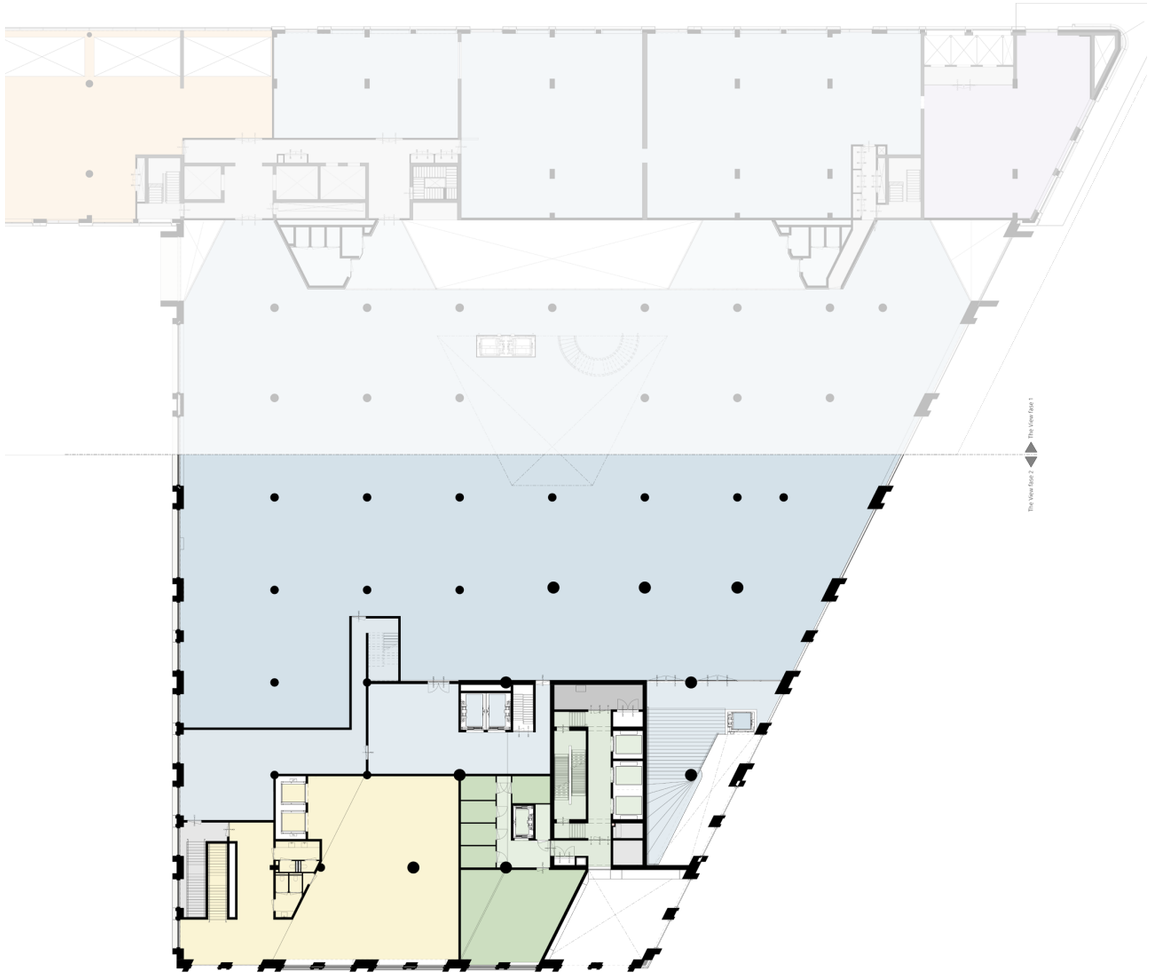
VERDIEPING 01

De eerste verdieping is de schakel in het kantoorprogramma. In de tweelaagse entreehal aan de Hillelaan, leidt een brede trap naar de ontvangstzone op verdieping 01. Centraal in deze ruimte bevindt zich een atrium waarin de trap- en liftverbindingen naar de verdiepingen 02 en 03 zijn gelegen.

Het kantoorprogramma van The View 2 strekt zich uit tot de gevellijn van The View 1 oost. Functioneel kunnen The View 1 oost en The View 2 zowel gezamenlijk als separaat functioneren.

De sanitaire voorzieningen voor het kantoorprogramma van The View 2 zijn gelegen in een zone met vides, tegen de gevellijn The View 1.

Op verdieping 01 zijn verder de sociale ruimtes voor de retailfunctie van begane grond, de facilitaire ruimtes voor het kantoorprogramma en facilitaire ruimtes voor het woonprogramma gelegen.



PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK

3.

Impressie Hillelaan

Entree’s kantoorprogramma & woonprogramma



3.

Plattegrond

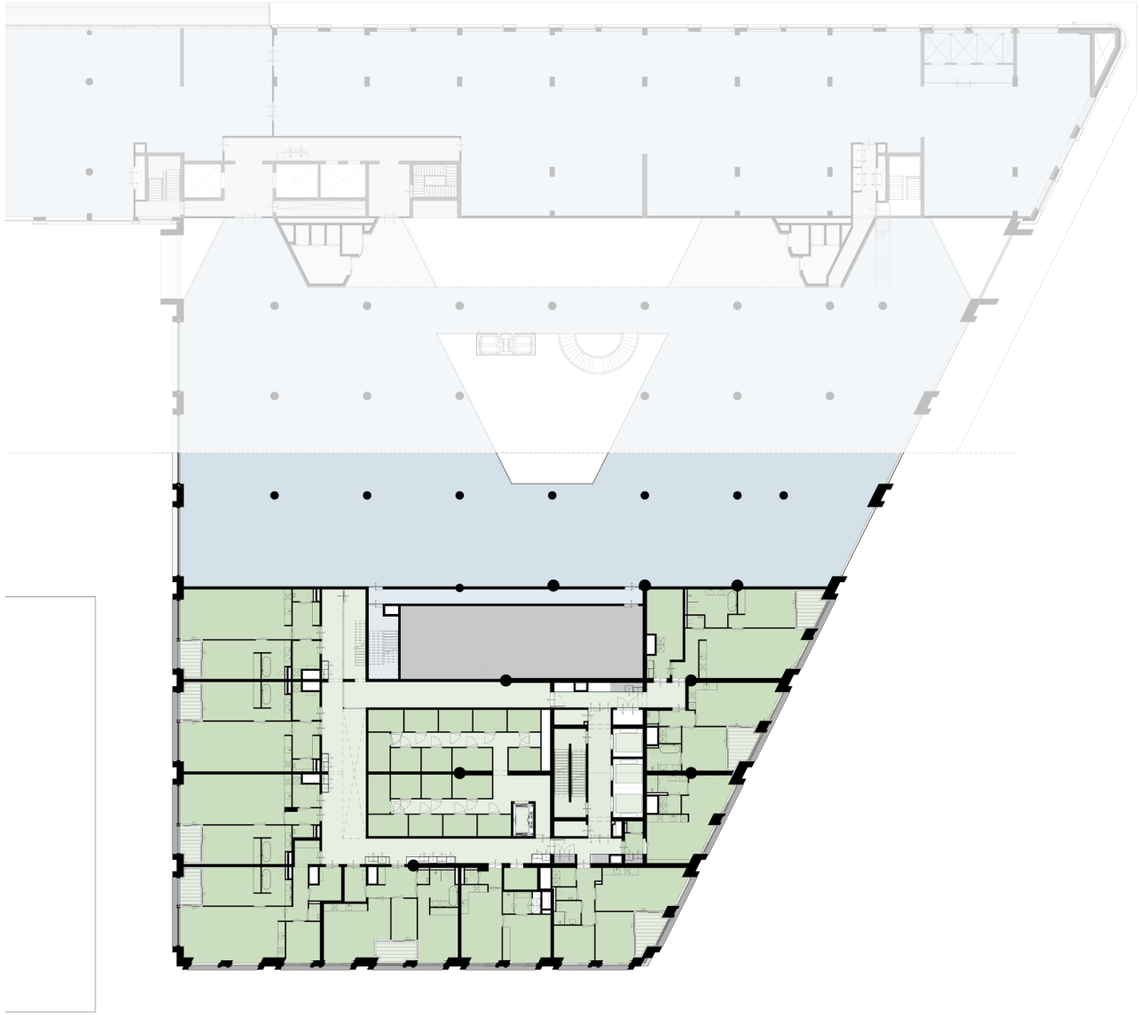
Verdieping 02

VERDIEPING 02 (& 03)

De tweede verdieping is onderverdeeld in twee programmadelen. In de zone tussen toren en wandgebouw van The View 1 Oost bevindt zich het kantoorprogramma met centraal gelegen verticale ontsluiting (van/naar verdieping 01). De technische ruimten voor het kantoorprogramma zijn deels onder de toren geschoven in de donkere zone van het basement. De kantoorvloeren (verdieping 02 maar ook verdieping 03), sluiten aan op de bouwlagen van The View 1 Oost.

In de zone onder de toren en in het verlengde ten westen (richting pakhuis Santos) is het woonprogramma van het basement gelegen. Dit bestaat uit een ring van 10 verschillende appartementen / studio's rondom de kern en een zone met bergingen.

Het woonprogramma in het basement heeft een gereduceerde hoogte t.o.v. het kantoorprogramma. Hiermee zijn 3 woonlagen gerealiseerd naast 2 kantoorlagen.



PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK

3.

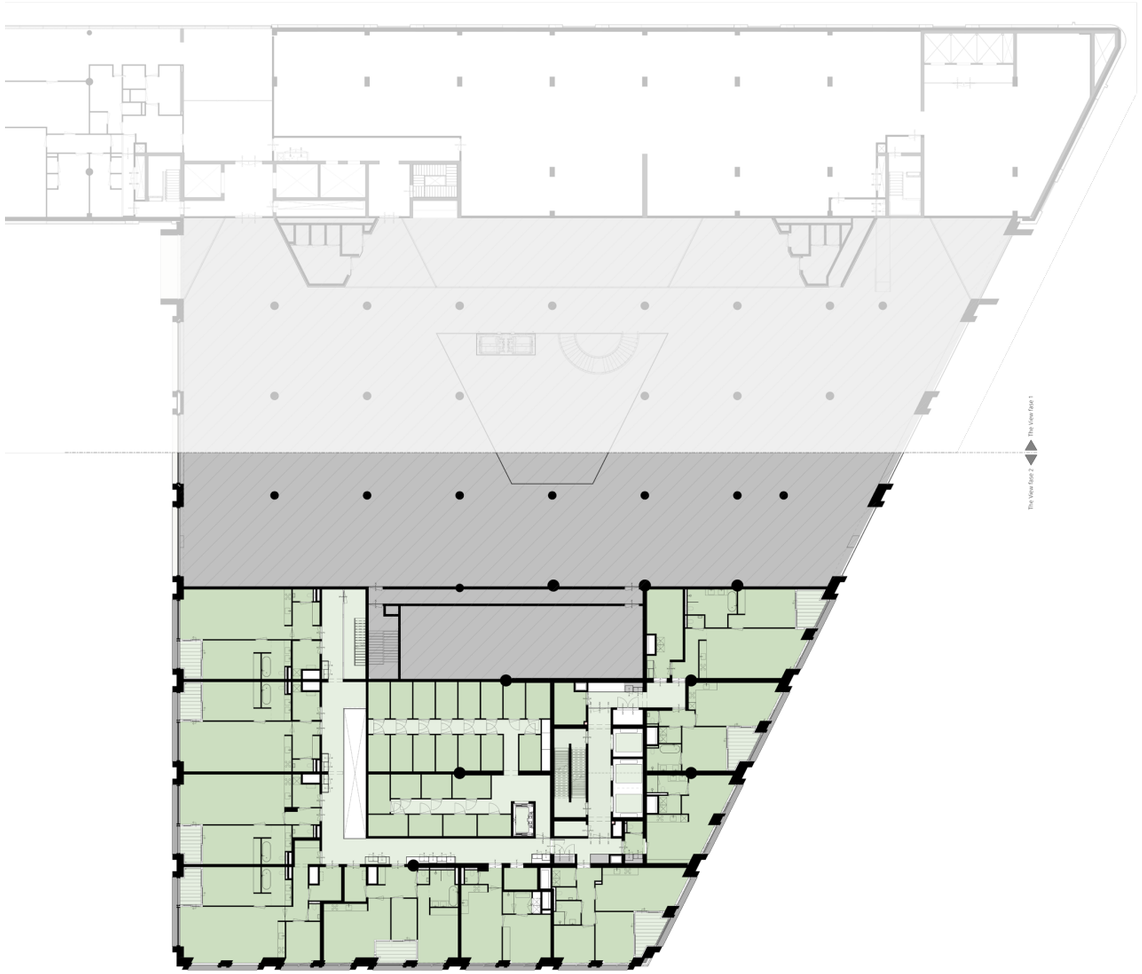
Plattegrond

Verdieping 03 - Wonen

VERDIEPING 03 (& VERDIEPING 04) - Wonen

De woningen in het basement zijn allen bereikbaar via het wokkeltrappenhuis en de liftkern van de woontoren. Een corridor leidt vervolgens naar de appartementen.

Bij de appartementen aan de westzijde (t.p.v. pakhuis Santos) verbreedt deze corridor zich en zorgt een vide met daklichten ervoor dat de 3 woonlagen in het basement met elkaar zijn verbonden.



PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK

3.

Impressie appartementen basement

Zicht naar Brede Hilledijk



3.

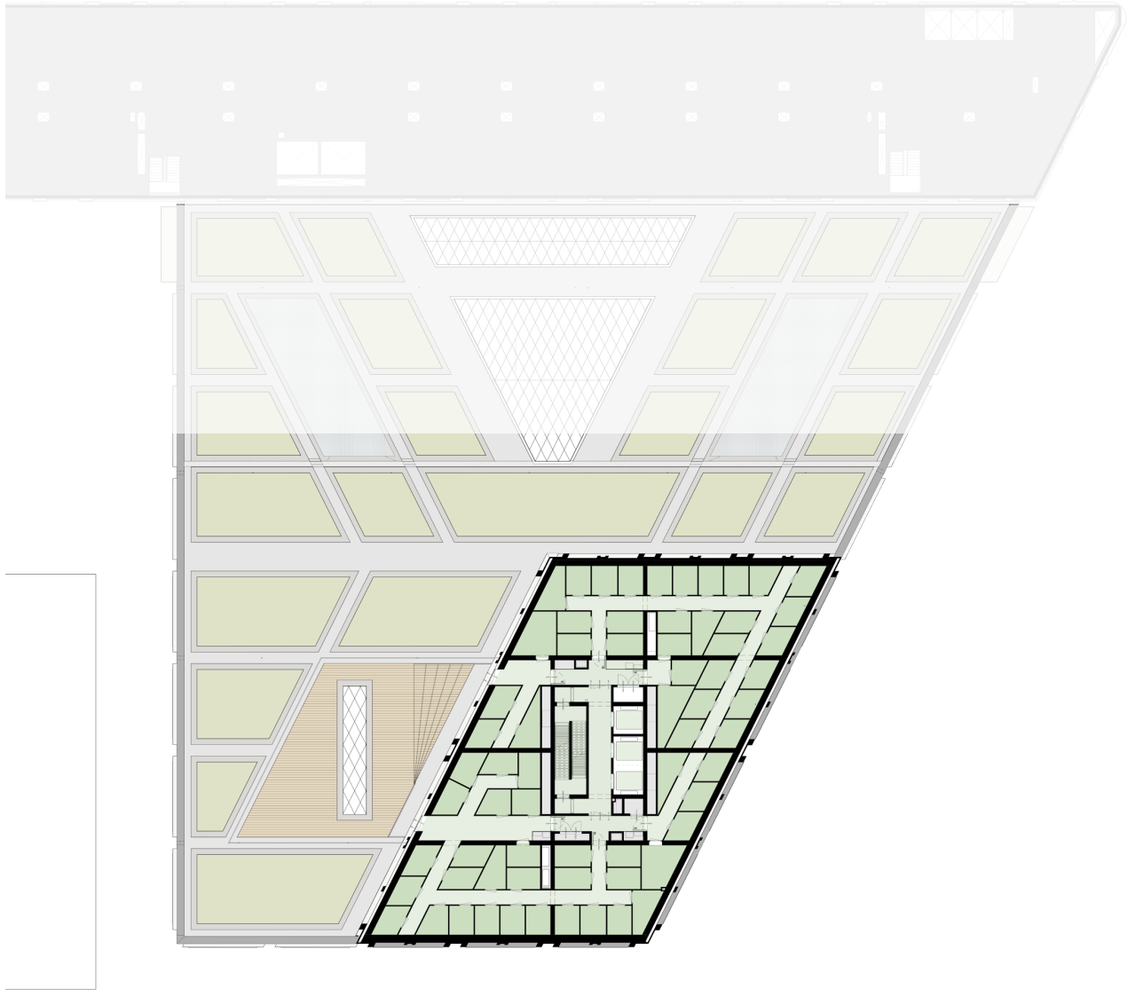
Plattegrond

Verdieping 05 – Dak basement & bergingen

VERDIEPING 05

Verdieping 05 vormt de constructieve overgangslaag van toren naar basement. Hiermee wordt het aantal kolommen en wanden in het basement beperkt en ontstaat indelingsvrijheid voor de commerciële functies. De gevel van deze bouwlaag wordt gesloten uitgevoerd waarmee.

Op deze bouwlaag zijn bergingen van het woonprogramma gelegen. Verder zijn is via deze bouwlaag de daktuin op het basement bereikbaar. Hier bevindt zich de gemeenschappelijke buitenruimte voor de studio-appartementen.



PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK

3.

Plattegrond

Standaardlaag toren

WONINGTYPEN

Per verdieping worden maximaal 8 appartementen ontwikkeld bestaande uit 4 verschillende types:

1. DRIEKAMERAPPARTEMENT
2. TWEEKAMERAPPARTEMENT
3. FRIENDS-CONCEPT
4. STUDIO

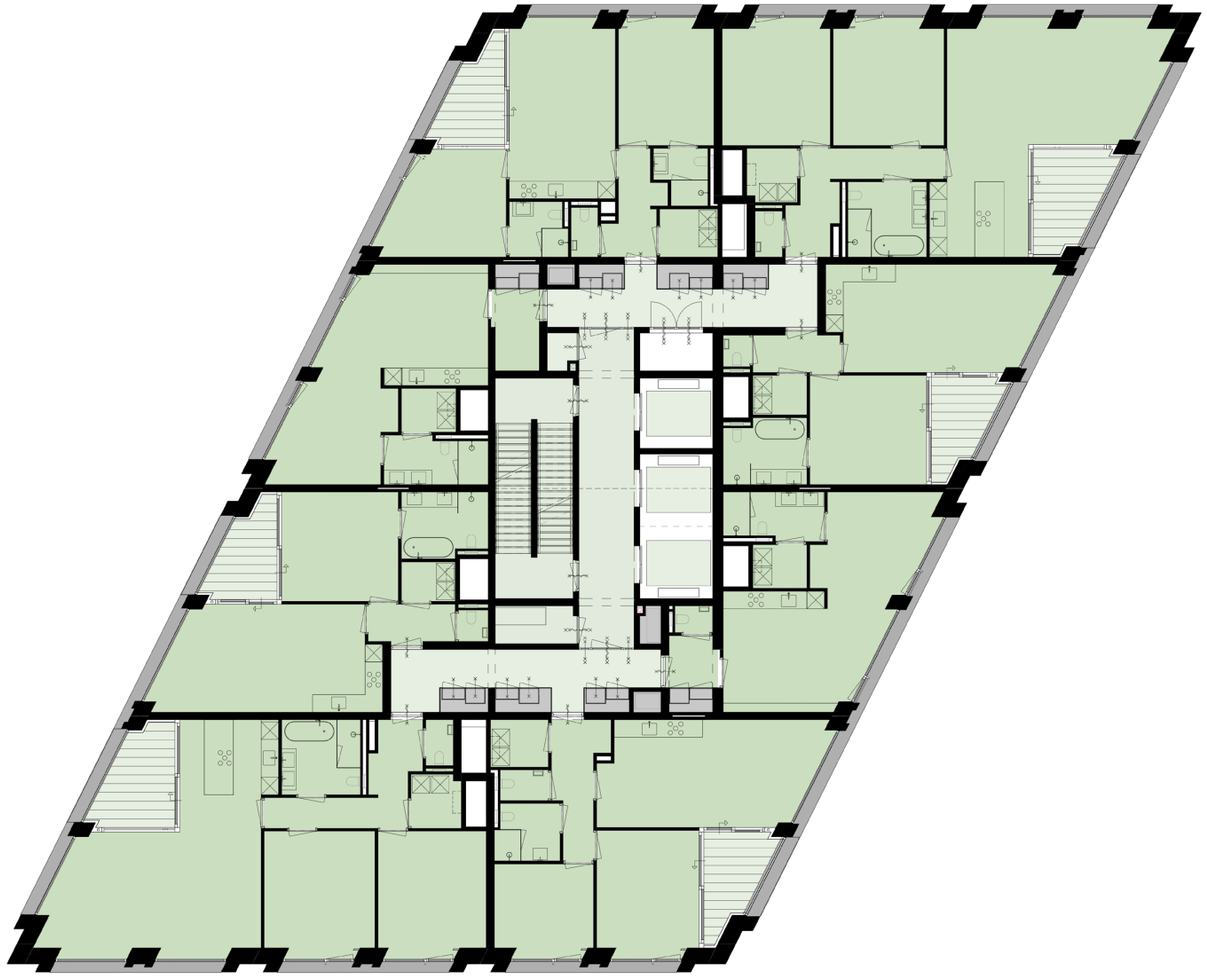
De driekamerappartementen zijn gelegen op de scherpe hoeken van het gebouw. De woonvertrekken zijn gelegen op de hoek waarmee ze profiteren van een weids uitzicht. De loggia's zijn in de luwte, tegen de stabiliteitswanden gepositioneerd.

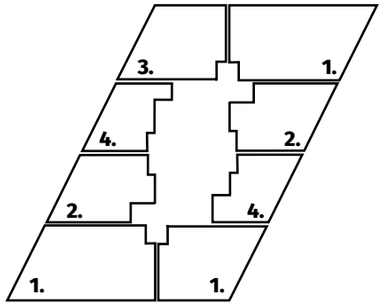
De appartementen op de stompe hoek beschikken eveneens over drie kamers. Aan de noordwest-zijde worden ze uitgevoerd met dubbele badkamers, geschikt voor woningdelen.

In de middenzone van het gebouw zijn de tweekamer en studio appartementen gelegen.

PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK





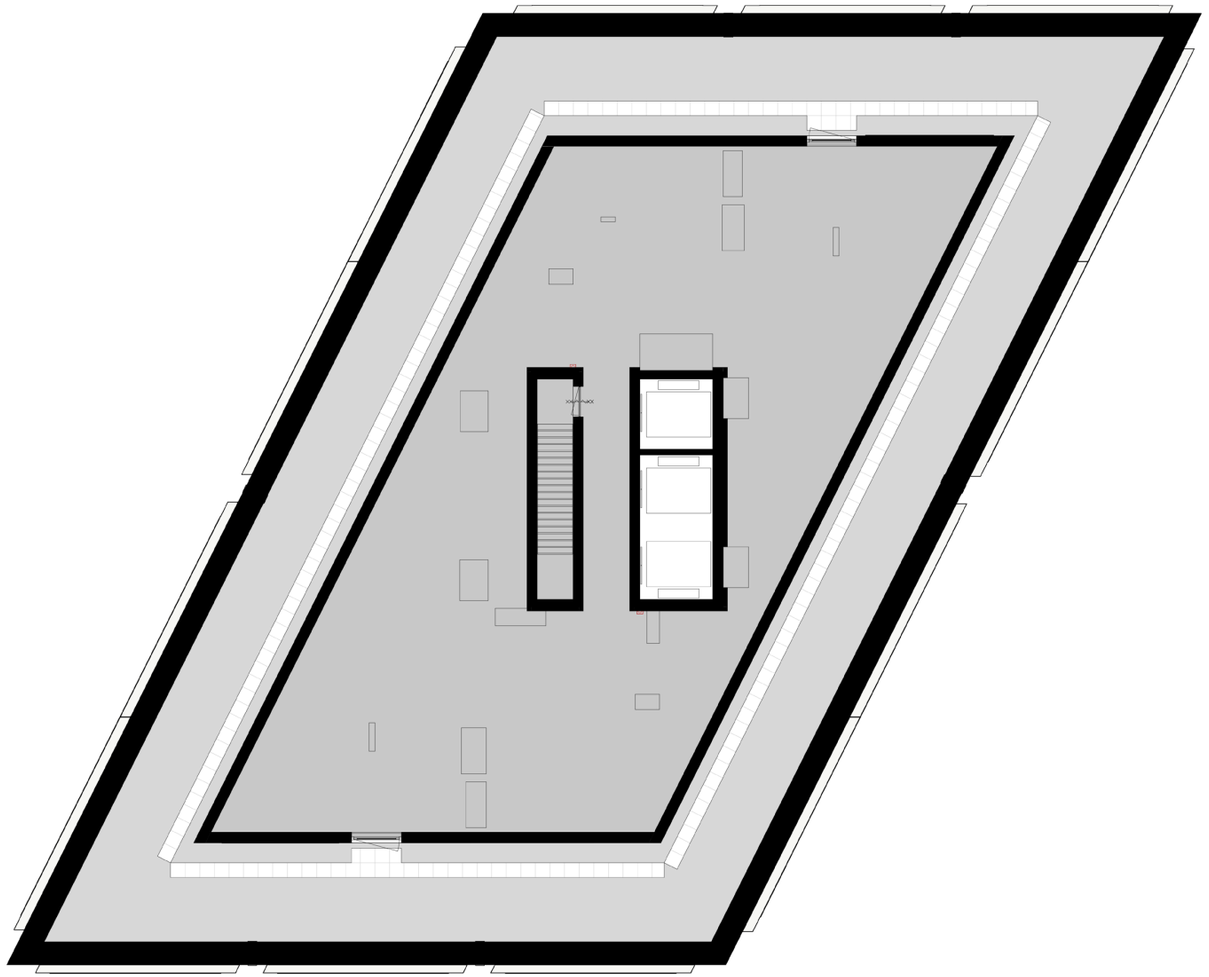
3.

Plattegrond
Techniekklaag toren

TECHNIEK EN KROONLIJST

De toren wordt beeindigd door een kroonlijst met achterliggende techniekruimte. De kroonlijst haalt de gevelonderhoudsinstallatie volledig uit het zicht en zorgt voor ontwerpvrijheid in de gevels van de techniekruimte. Daktoegangen en ventilatievoorzieningen worden zo

In de techniekruimte staan onder andere de centrale luchtbehandelingskasten opgesteld voor de ventilatievoorzieningen van het woonprogramma en worden aanvoer- en afvoerkanalen versleept naar de verschillende schachten.



PROGRAMMA:

- RETAIL
- HORECA
- KANTOOR
- HOTEL
- WONEN
- ALGEMEEN
- TECHNIEK

4.

HOOGBOUWVISIE

THE VIEW 2 ROTTERDAM

4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

1. Stad in transitie

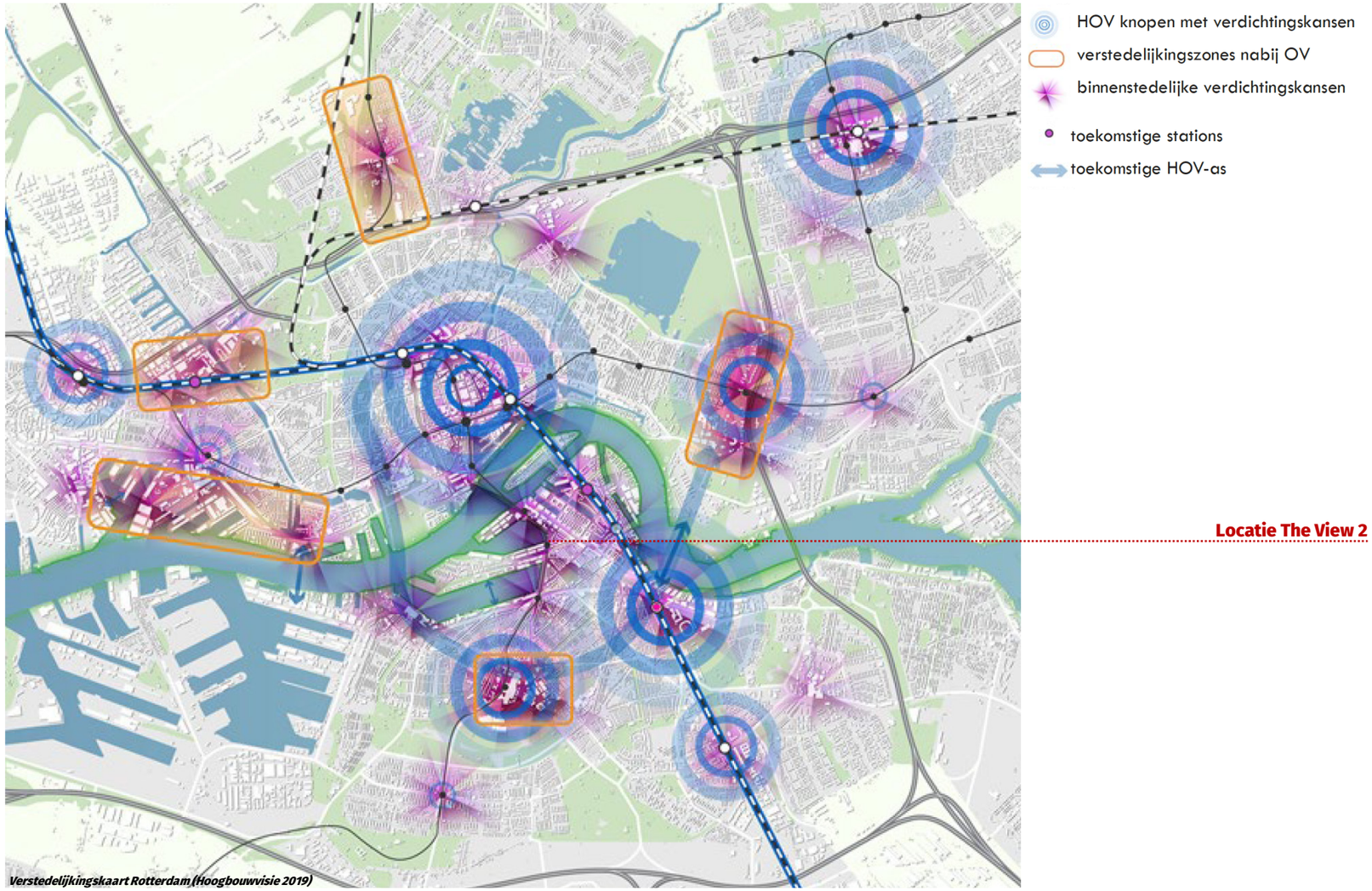
1.1 Verdichting van de stad

The View 2 is een ontwikkeling gelegen op de plot van een voormalige Jumbo supermarkt (laagbouw). Deze plot bevindt zich op een locatie met grote binnenstedelijke verdichtingskansen. Met de ontwikkeling van een gemengd programma van retail, kantoren en 262 woningen wordt gehoor gegeven aan de verdichtingskansen van deze locatie.

1.2 Vijf perspectieven voor Rotterdam

De circulaire stad
De compacte stad
De gezonde stad
De inclusieve stad
De productieve stad

...



Verstedelijkingskaart Rotterdam (Hoogbouwvisie 2019)

4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

2. Hoogbouw en stad

2.1 Hoogbouwzone

The View 2 is gelegen aan het OV-knooppunt Rijnhaven in de hoogbouwzone Binnenstad. In deze zone is hoogbouw (>70m) toegestaan.

2.2 Hoogte

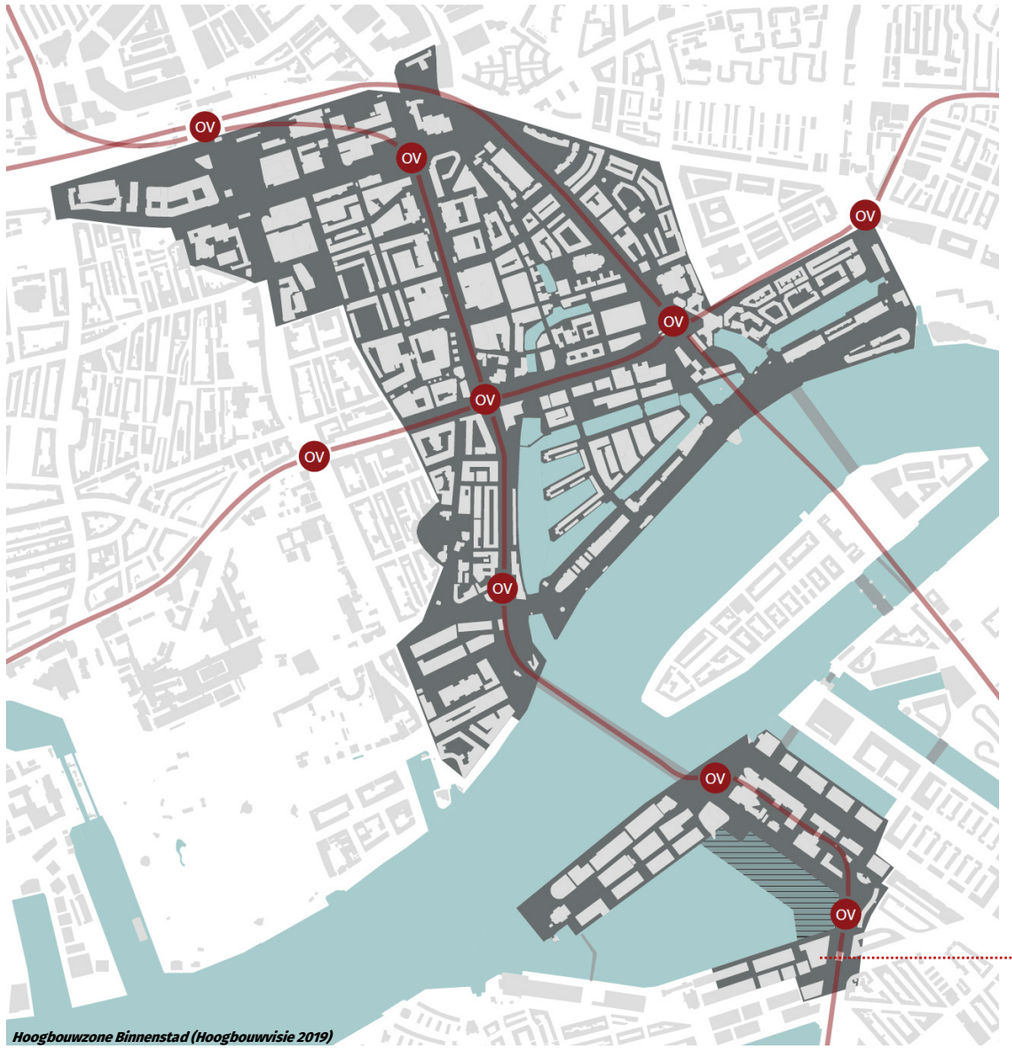
Maximale hoogte bedraagt 150m en langs de stadsas 250m. Met een totale gebouwhoogte van ca. 130m voldoet de hoogbouw van The View 2

2.3 Ondergrond

Voor de onderbouwing van het zettingsgedrag en geohydrologische omstandigheden wordt verwezen naar de rapportages van Arcadis constructies en geotechniek (o.a. Zettingsprognose Plaxis, VII-ARC-REP-GT-DO-0001, d.d. 15.12.2022)

2.4 Brandveiligheid

Voor de onderbouwing van het brandveiligheidsconcept wordt verwezen naar de rapportages van Efectis (waaronder Masterplan Brandveiligheid The View 2 d.d. 15.12.2022), welke tot stand zijn gekomen in/na overleg met de BrandPreventieCommissie gemeente Rotterdam.



Hoogbouwzone Binnenstad (Hoogbouwvisie 2019)

Locatie The View 2

4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

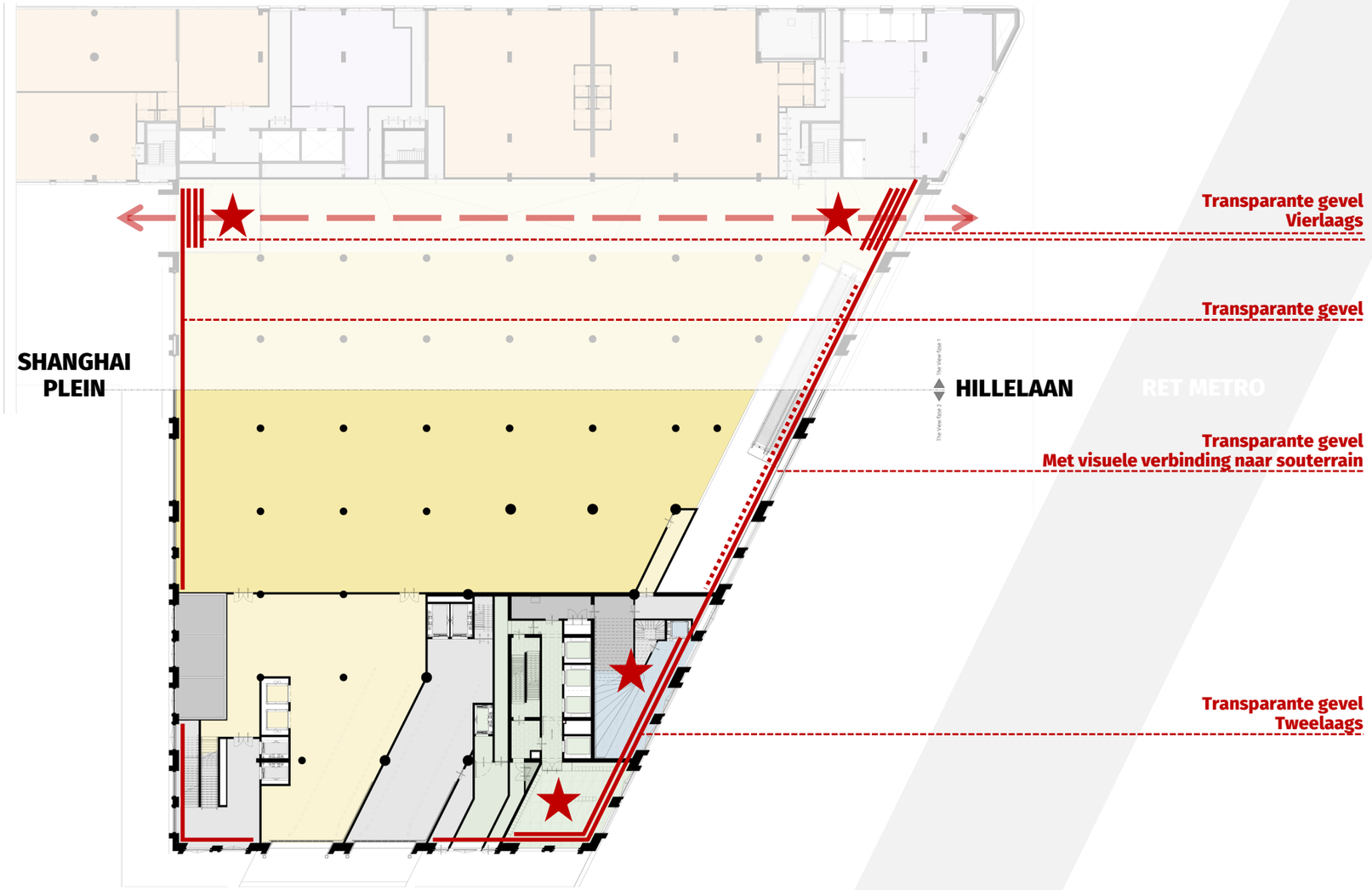
3. Hoogbouw op ooghoogte

3.1 Groundscraper

The View 2 is zowel gelegen op een prominente plek aan de Hillelaan (stadsas van/naar centrum), de Brede Hilledijk (hoofdverbinding naar Katendrecht) en het Shanghaiplein (bronpunt voor Pols van Katendrecht).

Aan alle drie de zijden haakt het gebouw middels een transparant basement aan op het stedelijk weefsel van de stad. De primaire entrees zijn allen gelegen aan de hoofdverbinding in de stad; stadsas Hillelaan.

Het gebouw verzorgt tevens een publieke verbinding tussen Hillelaan en Shanghai-plein.



4.

Impressie Hillelaan

Gevelbeeld in avondsituatie



Impressie Shanghaiplein

Gevelbeeld in avondsituatie



4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

3. Hoogbouw op ooghoogte

3.2 Cultuurhistorie

De pols van Katendrecht is gelegen in een gebied dat tot begin 20e eeuw bestond uit een kenmerkend Hollands polderlandschap.

Met de voltooiing van de Rijnhaven hebben Katendrecht, en met name de Pols van Katendrecht, een industrieel karakter gekregen. Het polderlandschap met dijken is sindsdien nauwelijks afleesbaar.

De Rijnhaven vormde een voorname haven met voor die tijd grootschalige pakhuizen zoals Santos en vooral Fenix.

De huidige situatie kenmerkt zich juist door een transformatie van de industriële omgeving naar een hoogstedelijk woonmilieu. Monumentale, vooral industriële panden verwijzen daarin naar het haven-'verleden'.







4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

3. Hoogbouw op ooghoogte

3.2 Cultuurhistorie

Meetkundige analyse

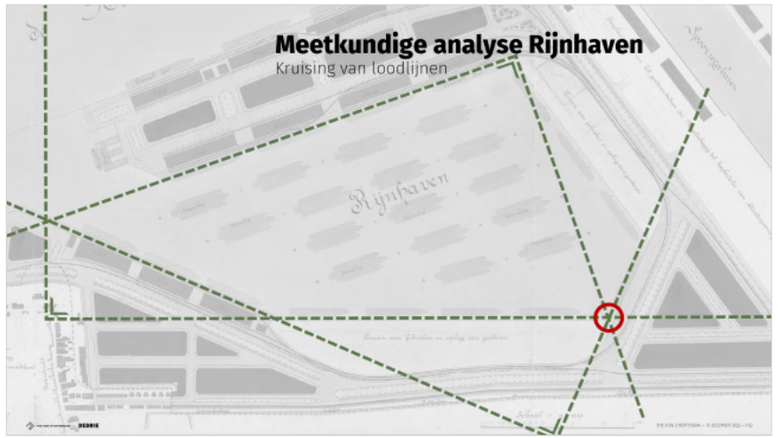
Onze meetkundige analyse laat zien dat de vorm van de Rijnhaven geconstrueerd is met drie hoeken van 90 graden. Deze kruisen elkaar op één punt. De basis van één van de 90 graden-hoeken ligt evenwijdig aan de Brede Hilledijk, één ligt evenwijdig aan de Maas en de derde kruist het eerder genoemde punt en maakt een hoek in verhouding 2:1 ten opzichte van de Brede Hilledijk. Deze hoek vormt de richting van de Hillelaan.

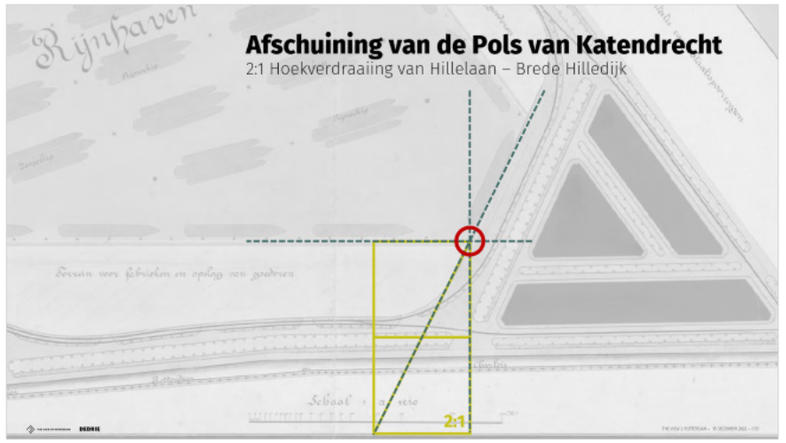
Herkenbaarheid vierslag

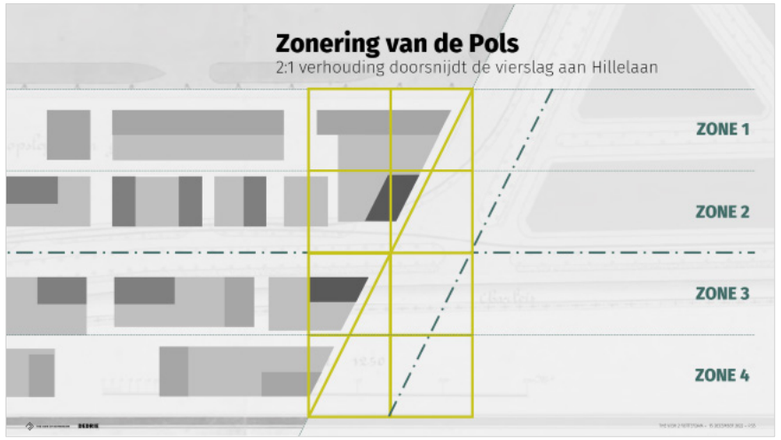
De bouwblokken van The View 1 en The View 2 zijn tegen elkaar aan geplaatst. Daarbij is het accent (de hoogbouw) gepositioneerd in het verlengde van de bebouwingszone van pakhuis Santos, zone 2 van de vierslag. The View 2 accentueert hiermee de vierslag en maakt deze door de parallellogram-vorm duidelijk afleesbaar.

Eén module voor basement en toren

Uit een samensmelting van een maatstructuur van vierkanten van 15,6 m, de diagonaal van twee vierkanten (de verhouding van 2:1) en een hoogtemaat van ca. 18m is een module voor de hele ontwikkeling van The View 2 ontstaan. Deze module vormt de basis voor zowel het concept van het basement als van de toren. De toren wordt gevormd door 6 modules in het grondvlak en een stapeling van 7 modules in de hoogte.









4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

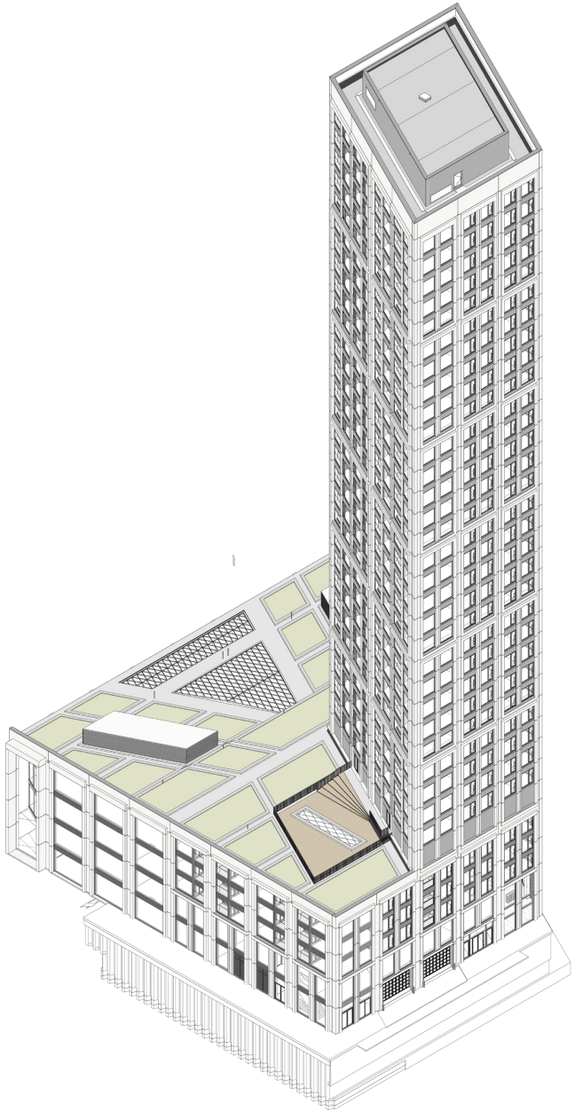
3. Hoogbouw op ooghoogte

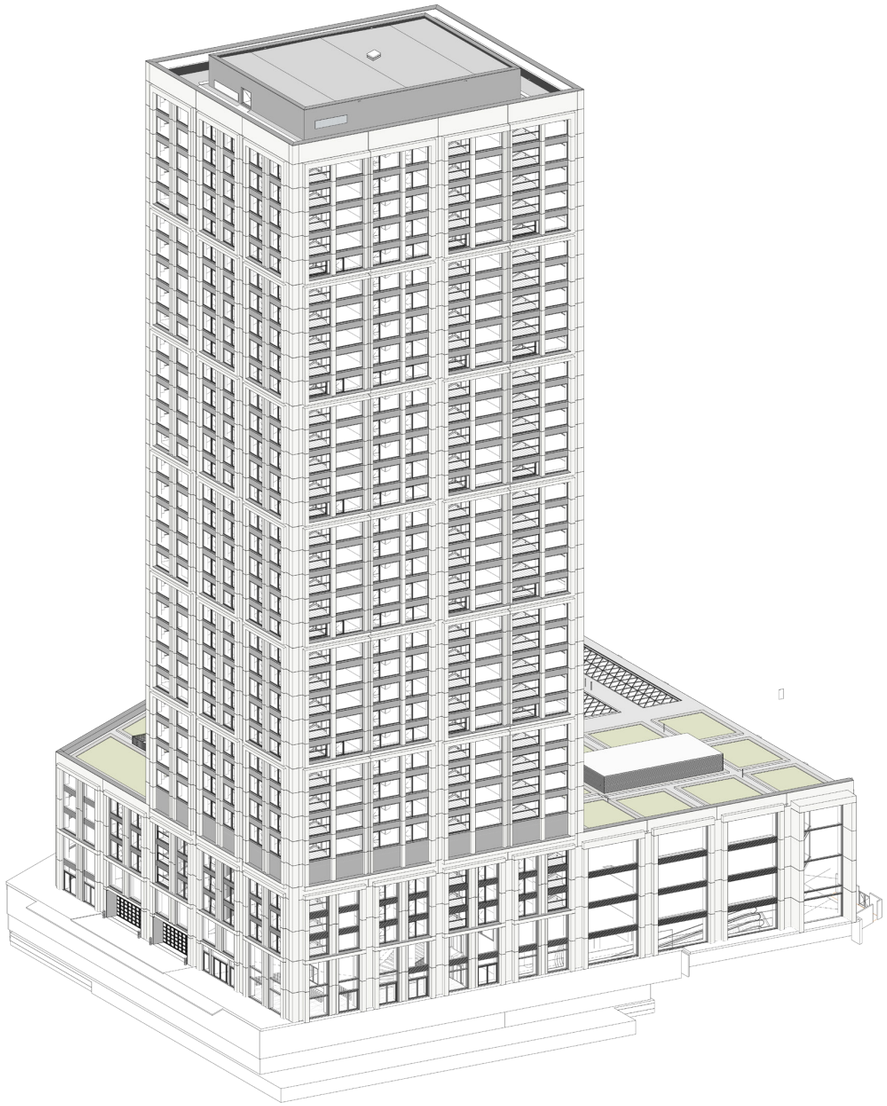
3.3 Architectuur

Het ontwerp van The View 2 kenmerkt zich door zijn rationele en repetitieve architectuur. Het is een ingetogen gebouw waarbij de bijzondere vorm en integraliteit spreken.

Het gebouw is opgebouwd uit beton, glas, staal en aluminium, allen uitgevoerd in pure afwerkingen. Horizontale banden en verticale kaders in de vorm van modules bepalen het ritme en de schaal van het gebouw.

De toren aan de Hillelaan is horizontaal verdeeld in 2 en verticaal in 7 modules. De onderste 2 modules zijn vervolgens wederom verdeeld in twee delen. Deze halve modules vormen het verticale ritme van de gehele gevel aan de Hillelaan.





4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

3. Hoogbouw op ooghoogte

3.3 Architectuur

Het ontwerp van The View 2 kenmerkt zich door zijn rationele en repetitieve architectuur. Het is een ingetogen gebouw waarbij de bijzondere vorm en integraliteit spreken.

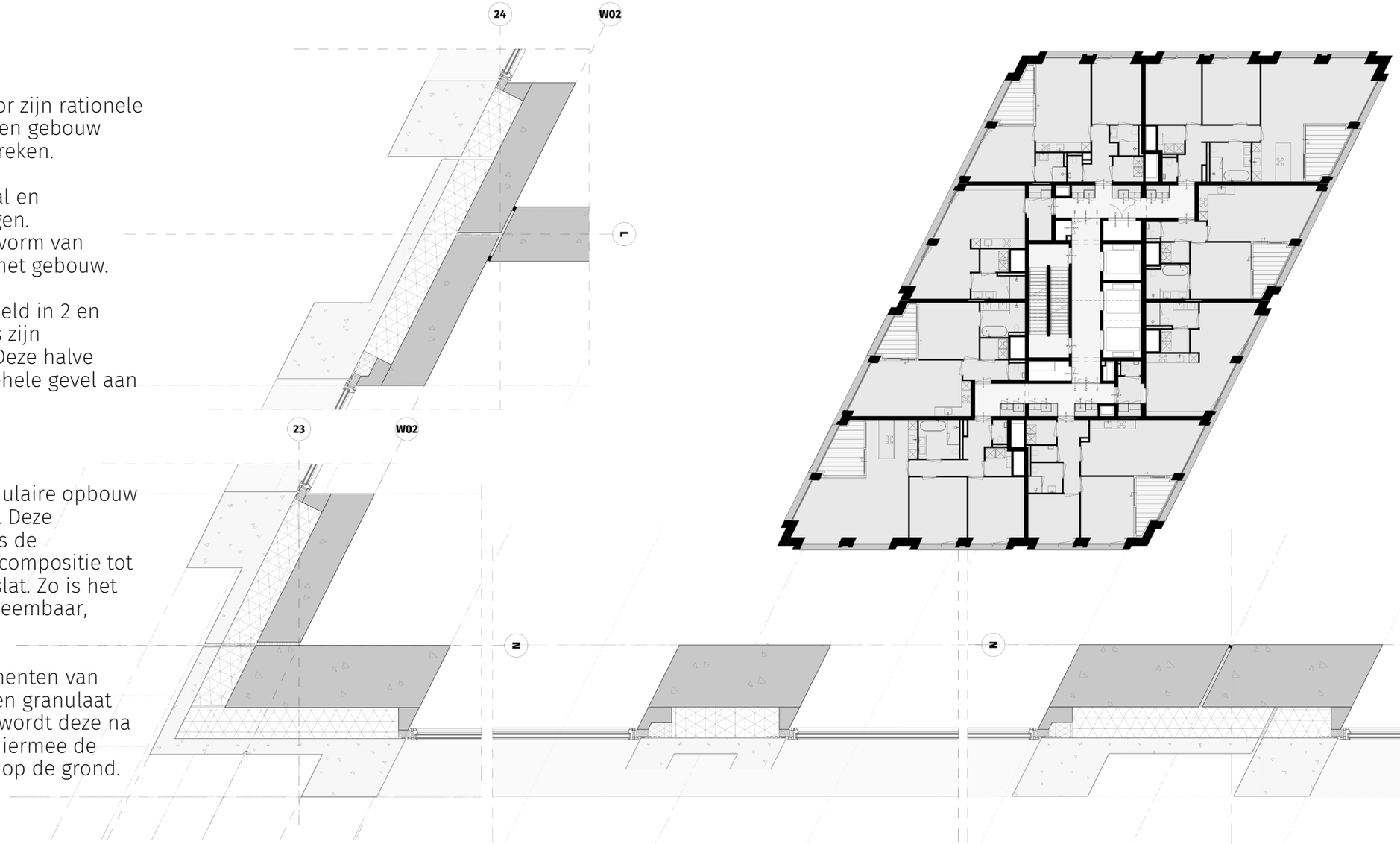
Het gebouw is opgebouwd uit beton, glas, staal en aluminium, allen uitgevoerd in pure afwerkingen. Horizontale banden en verticale kaders in de vorm van modules bepalen het ritme en de schaal van het gebouw.

De toren aan de Hillelaan is horizontaal verdeeld in 2 en verticaal in 7 modules. De onderste 2 modules zijn vervolgens wederom verdeeld in twee delen. Deze halve modules vormen het verticale ritme van de gehele gevel aan de Hillelaan.

3.4 Verschijningsvorm

The View 2 is een uniek gebouw door zijn modulaire opbouw in parallellogram-vorm met de verhouding 2:1. Deze maatverhouding bepaalt op alle schaalniveaus de verschijningsvorm van het gebouw; van hoofdcompositie tot modulemaat tot prefab-gevel element tot glaslat. Zo is het kenmerkende element van deze locatie waarneembaar, zowel van grote afstand als op woningniveau.

De modules worden uitgevoerd in prefab elementen van architectonisch beton. Aan het beton wordt een granulaat van Noors marmer toegevoegd en vervolgens wordt deze na het storten gezandstraald. Het gebouw krijgt hiermee de massieve uitstaling van een gebouw dat staat op de grond.





4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

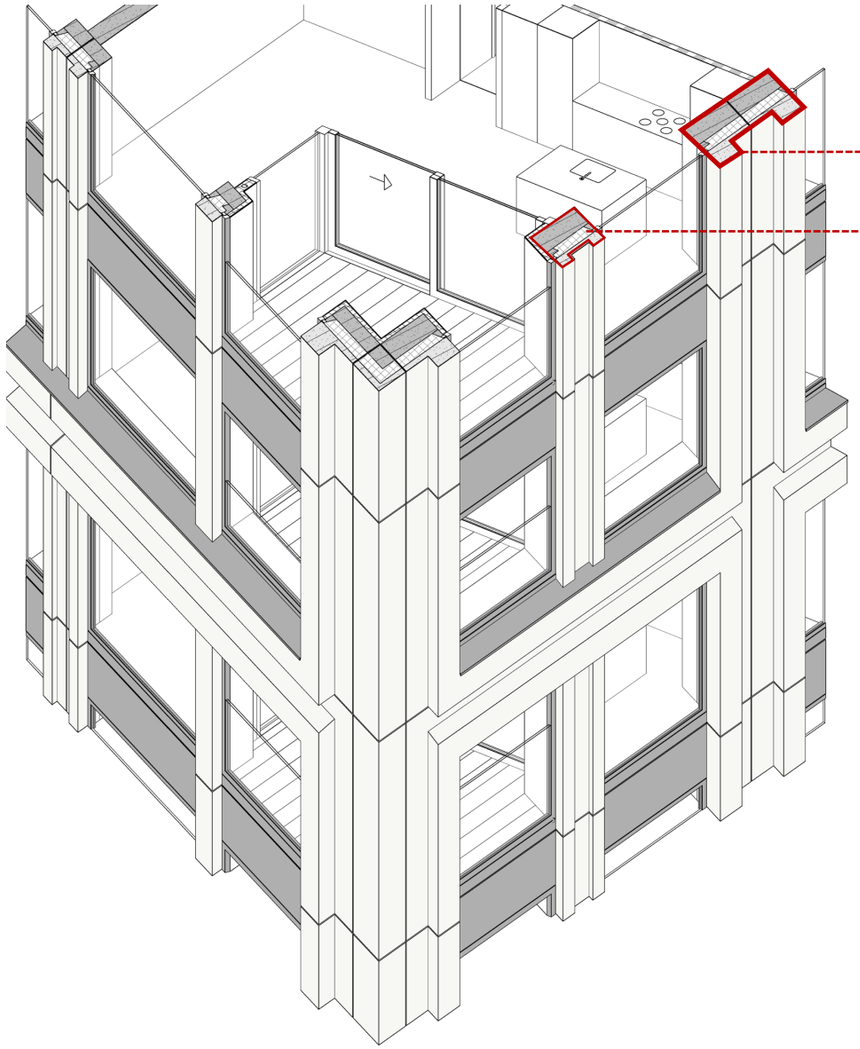
3. Hoogbouw op ooghoogte

Vorm en schaal

De vorm van de elementen is afgeleid van de beide richtingen van de gevels. De maatvoering wordt bepaald door de verhouding van 2:1 en het verdelen van de hoofdmaten (het 7,8m-stramien) in even delen.

Het basement is bijvoorbeeld opgebouwd uit halve modules. Hiermee ontstaat een kleinere schaal op maaiveld. Daarnaast versterkt het verkleinen van de kolomafstand de verticale geleding van het basement.

Een tweede voorbeeld van dit principe zijn de kaders/ornamenten in zowel toren als basement. De profilering van de hoofdkaders (modules) wordt binnen deze kaders uitgevoerd in 1:2e afmeting.



4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

3. Hoogbouw op ooghoogte

Betonnen kaders en banden

Het gebouw

In samenwerking met Byldis Prefabbeton en Arcadis zijn zowel de constructie als de gevelelementen van de toren ontwikkeld.







4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

3. Hoogbouw op ooghoogte

3.5 Programma en plint

Het basement van The View 2 (en deels The View 1) huisvest commerciële functies (retail, kantoor) en woonfuncties (appartementen), beiden met hun eigen voorzieningen en stromen. Door de entrees van wonen en kantoor te bundelen op de meest prominente hoek, onder de hoogbouw, wordt maximale ruimte vrijgespeeld voor het retail-programma op begane grond en souterrain -1.

Deze publieke functies zijn afleesbaar door de transparante gevels van het basement. Het overgrote deel van het basement heeft een commerciële uitstraling, met name richting Hillelaan en Shanghai plein.

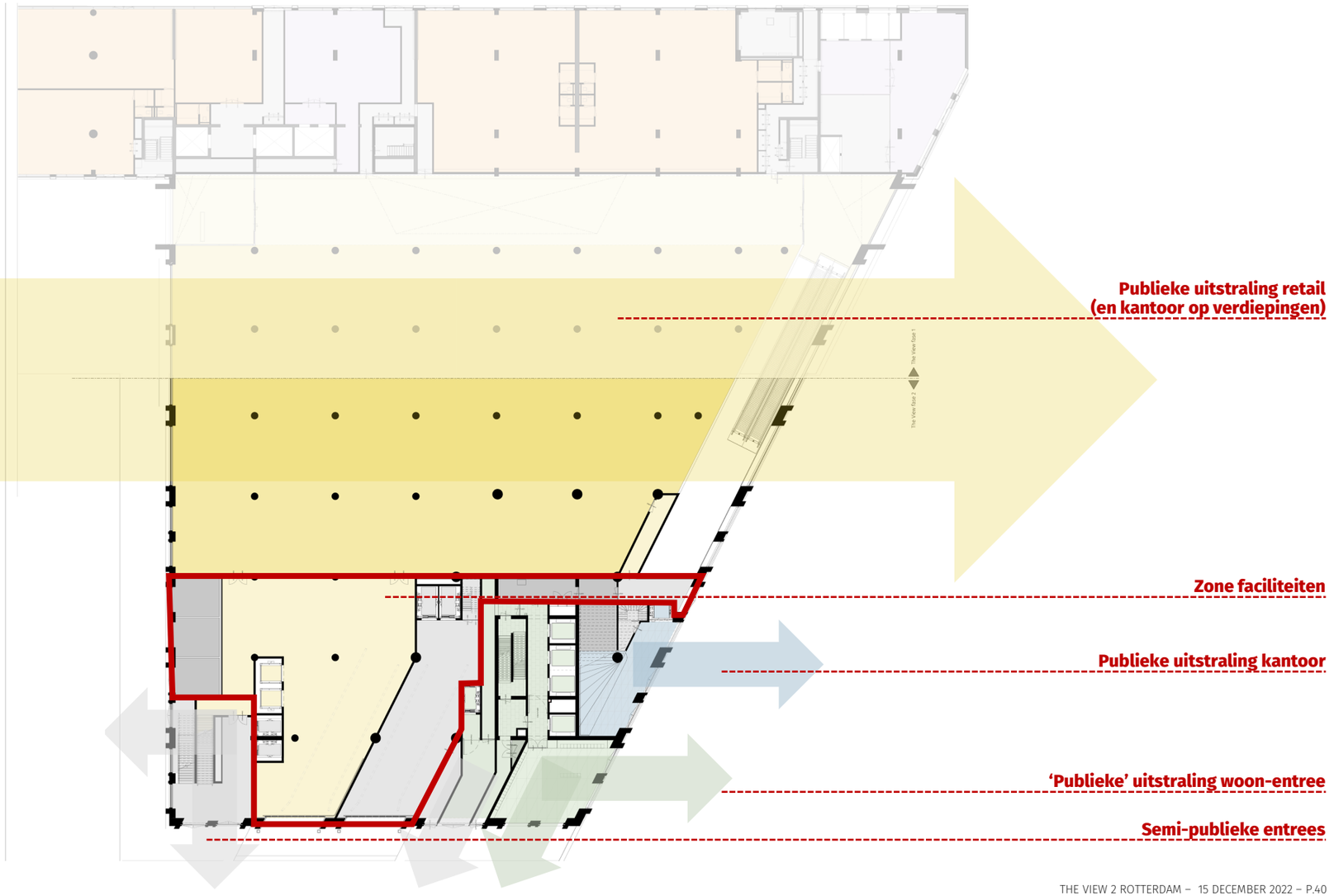
Daarnaast zijn de facilitaire functies tot een minimum beperkt en gegroepeerd geplaatst. De hoeken van het gebouw worden transparant uitgevoerd en zijn gevrijwaard van gesloten facilitaire functies.

3.6 Wind

Voor de onderbouwing van het windklimaat wordt verwezen naar de rapportage Windklimaatonderzoek met behulp van de windtunnel d.d. 26 juni 2021 (Peutz, rapportnummer HD6359-6-RA-001)

3.7 Zon

Voor de onderbouwing van bezonning wordt verwezen naar de rapportage Bezonningsstudie The View 2, Arcadis d.d. 1 november 2022 (VII-ARC-RAP-BF-DO-0002_Bezonningsstudie.pdf)



4.

Impressie Brede Hilledijk

Entrees personeel, laden/lossen en fietsen bewoners



4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

4. Hoogbouw en gebouw

4.1 Ontmoeting

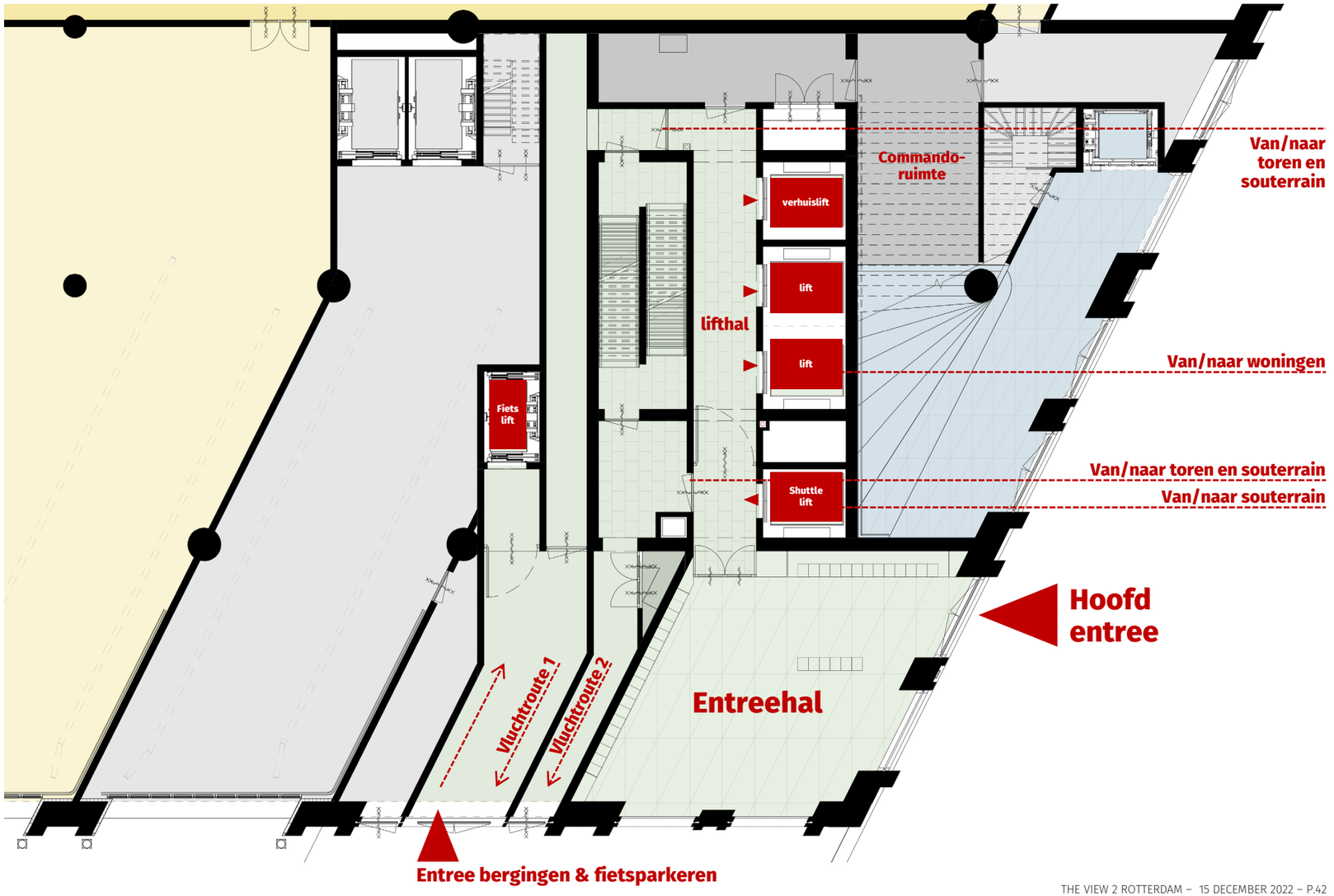
De entreehal van het woonprogramma is gelegen op de meest prominente locatie van het gebouw; op de kruising/hoek van stadsas Hillelaan en de Brede Hilledijk.

De transparante hal is de spil in het functioneren van het woonprogramma. Vanuit deze entreehal vindt de gecontroleerde toegang naar de lifthal plaats. Vanuit hier zijn alle woonfuncties in souterrain, basement en hoogbouw te bereiken. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van 3 brede liften met bestemmingsbesturing beginnend op de begane grond en een shuttle lift naar de 2 souterrain-lagen. Verder is er een verbinding met het wokkeltrappenhuis.

De lifthal wordt aan de zijde van de entreehal zo veel mogelijk open en transparant uitgevoerd, waardoor alle (overstap-) bewegingen zichtbaar zijn vanuit entreehal en de kruising Hillelaan – Brede Hilledijk in het verlengde.

In de entreehal worden postkasten en overige voorzieningen zo veel als mogelijk geïntegreerd in de wanden. Hiermee blijft de entreehal overzichtelijk en functioneel inzetbaar, bijvoorbeeld met zitmeubilair en/of een ontvangstdesk.

Op de torenlagen wordt sociale interactie gestimuleerd door gebruik te maken van een transparante lifthal met aan weerszijden een portiek voor elk maximaal 4 appartementen. In het basement bevindt zich een vide met daklicht die alle drie de bouwlagen met elkaar in contact brengt. Tot slot bevindt zich op het dak van het basement een collectieve ontmoetingsplek in de vorm van een daktuin.



4.



4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

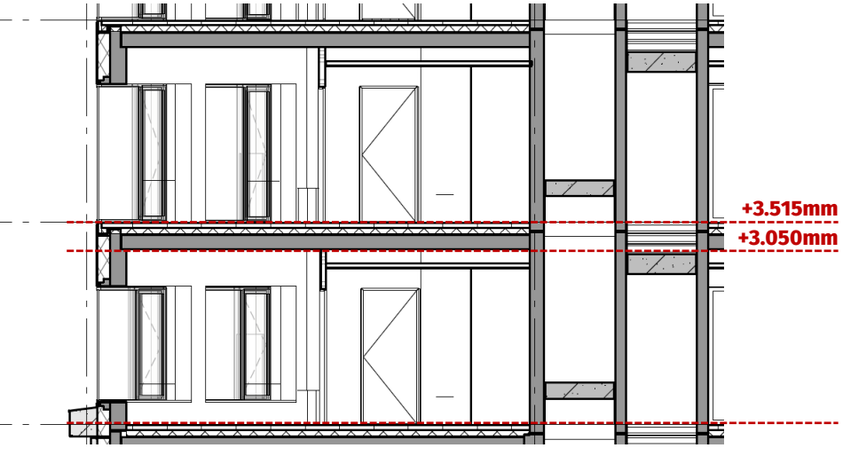
4. Hoogbouw en gebouw

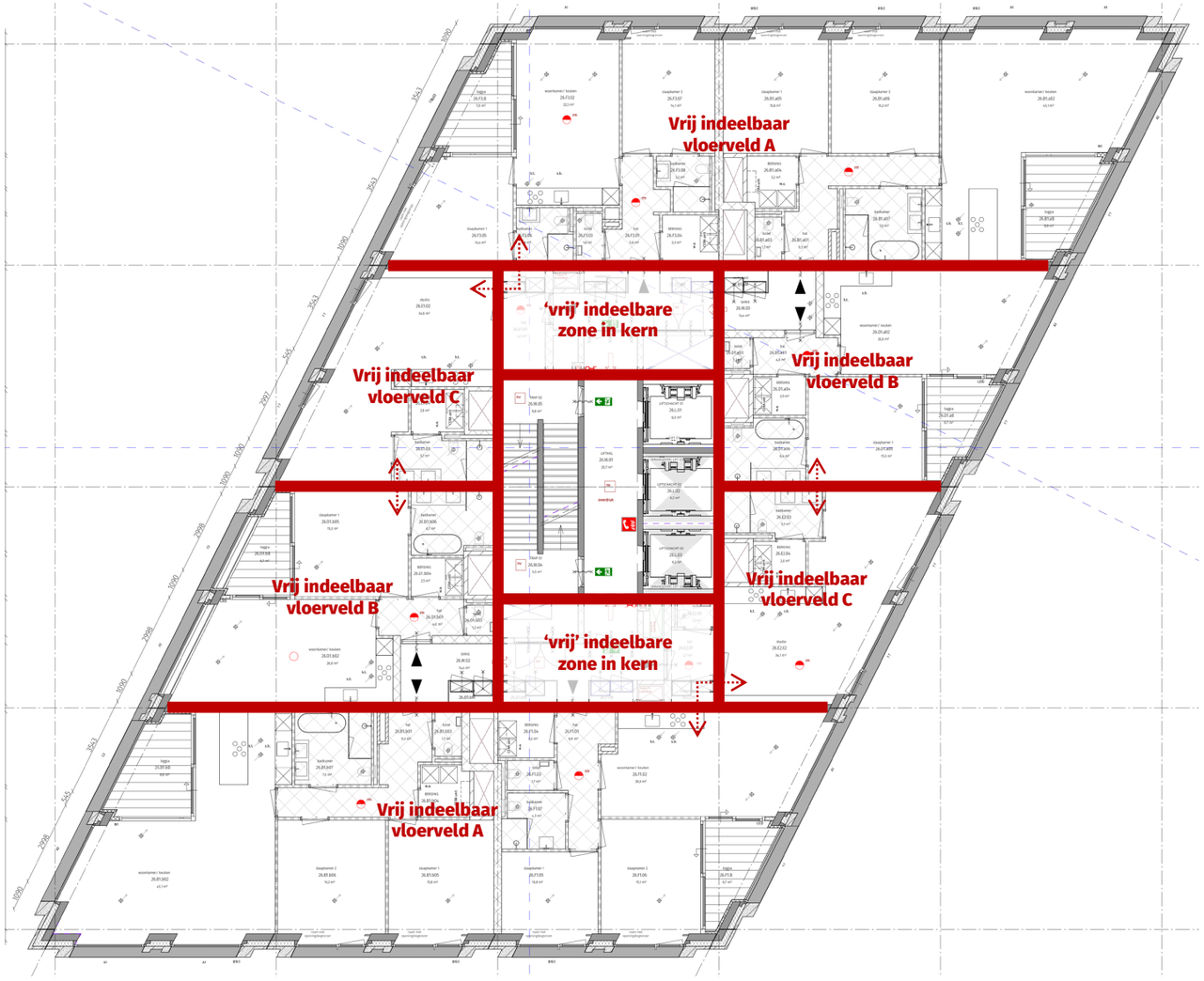
4.2 Flexibiliteit

Met een verdiepingshoogte van ca. 3,5m bruto/ ca. 3m netto, beschikt de toren van The View 2 over een bijzondere kwaliteit.

Deze hoogte maakt de woningen onderscheidend en biedt tevens flexibiliteit voor de toekomst. Een verhoogde vloerzone van 185mm (t.b.v. zwevende vloer, isolatie buitenruimten en verslepen installaties) draagt eveneens bij aan de toekomstmogelijkheden van het gebouw.

De hoofddraagstructuur van de toren bestaat uit een betonkern met 3 wandschijven. Dit resulteert in maximale flexibiliteit in de vier beuken. Vanaf bouwlaag 20 worden wandsparingen in de constructieve wandschijven opgenomen waarmee de afzonderlijke beuken aan elkaar te koppelen zijn.





4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

4. Hoogbouw en gebouw

4.3 Afval

Afvalinzameling voor het woonprogramma is georganiseerd middels een gemeenschappelijke voorziening op souterrain -01. Deze is direct aan de kern met wokkeltrap en shuttle-lift naar begane grond gelegen.

De verzameling vindt plaats middels twee perscontainers en aanvullende rolcontainers. Allen kunnen ze via de parkeergarage worden geleegd en aangevoerd zonder de verkeersstroom te blokkeren.

De commerciële functies in The View 2 dienen in hun eigen voorziening voor afvalinzameling en –afvoer te voorzien. Daarvoor beschikken ze over 2 ruime laad- en losvoorzieningen.

4.4 Energie en klimaat

The View 2 wordt een bijna energie neutraal gebouw (BENG). Hiervoor wordt onder meer gebruik gemaakt van een WKO-installatie met stadsverwarming, gebalanceerde ventilatie, hoogwaardige isolatie en triple beglazing in het gehele gebouw.

Het gebouw beschikt daarnaast over een grote mate van transparantie door hoge puien tot op de vloer. Hiermee profiteren alle functies van daglicht én uitzicht.

Het groene daklandschap op het basement draagt bij aan wateraccumulatie, het vergroot de biodiversiteit op deze locatie en verlaagd de warmtelast en –reflectie (naar hoogbouw).



4.

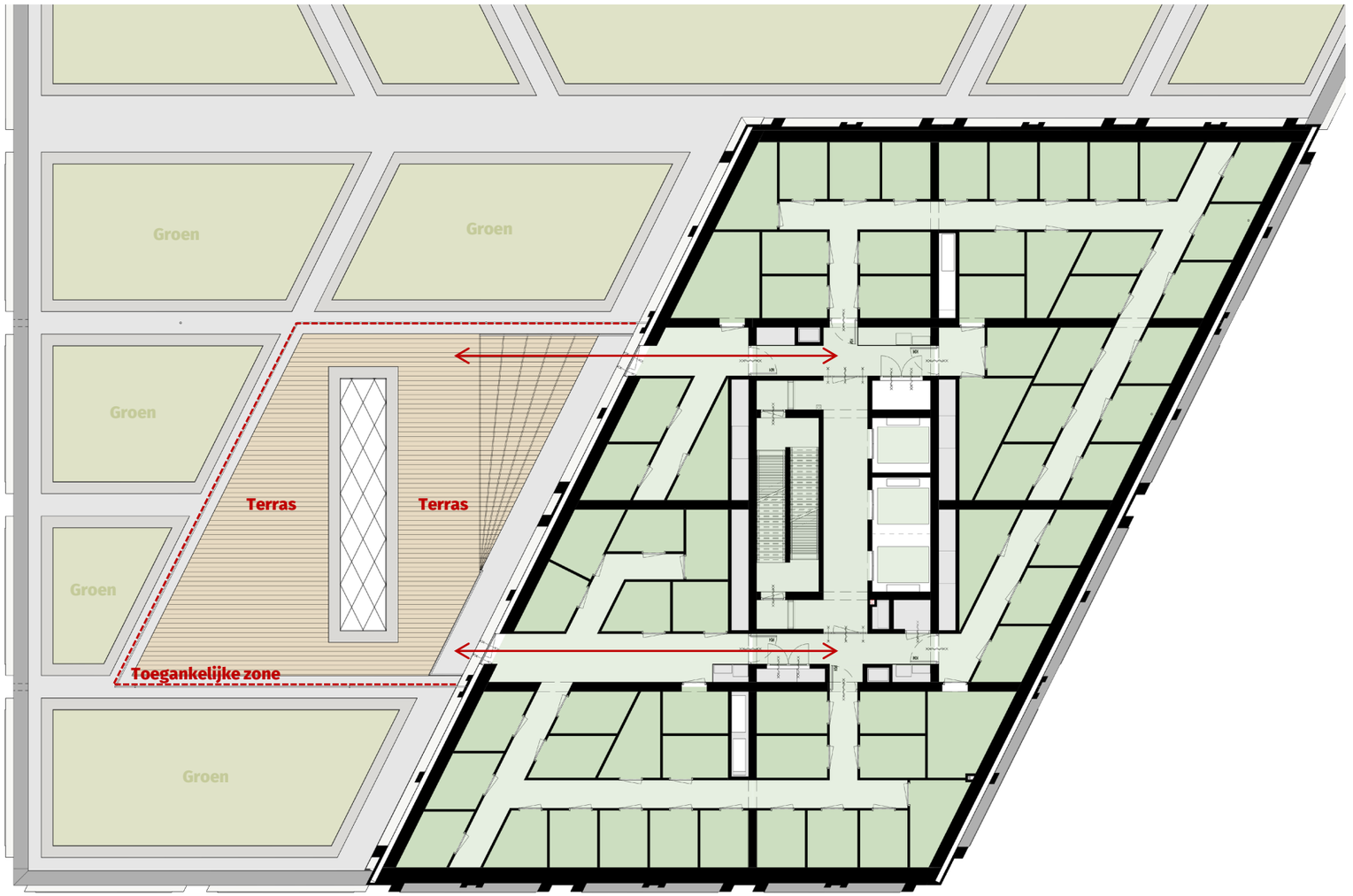
Onderbouwing hoogbouwvisie

4. Hoogbouw en gebouw

4.5 Multifunctioneel daklandschap

Op het dak van het basement bevindt zich een multifunctioneel daklandschap, bereikbaar vanuit verdieping 05 (begingenlaag). Vanuit de lifthal leiden twee ruime verbindingsgangen naar de toegankelijke zone van het daklandschap. Deze zone is gelegen aan de westzijde van de toren en kijkt uit over Santos, Shanghaiplein en tussen The View 1 West/Oost door naar de Rijnhaven. Het terras fungeert als de collectieve buitenruimte van de studio-appartementen in basement en toren.

Het daklandschap bestaat verder uit groene velden in de 2:1 verhouding, allen samenkomend op de hoek van de toren. Glaskappen en technische voorzieningen worden hierin ingepast. Technische installaties zijn op afstand van de woningen geplaatst en worden aan het zicht onttrokken door een ombouw, wederom uitgevoerd in het 2:1 patroon.



4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

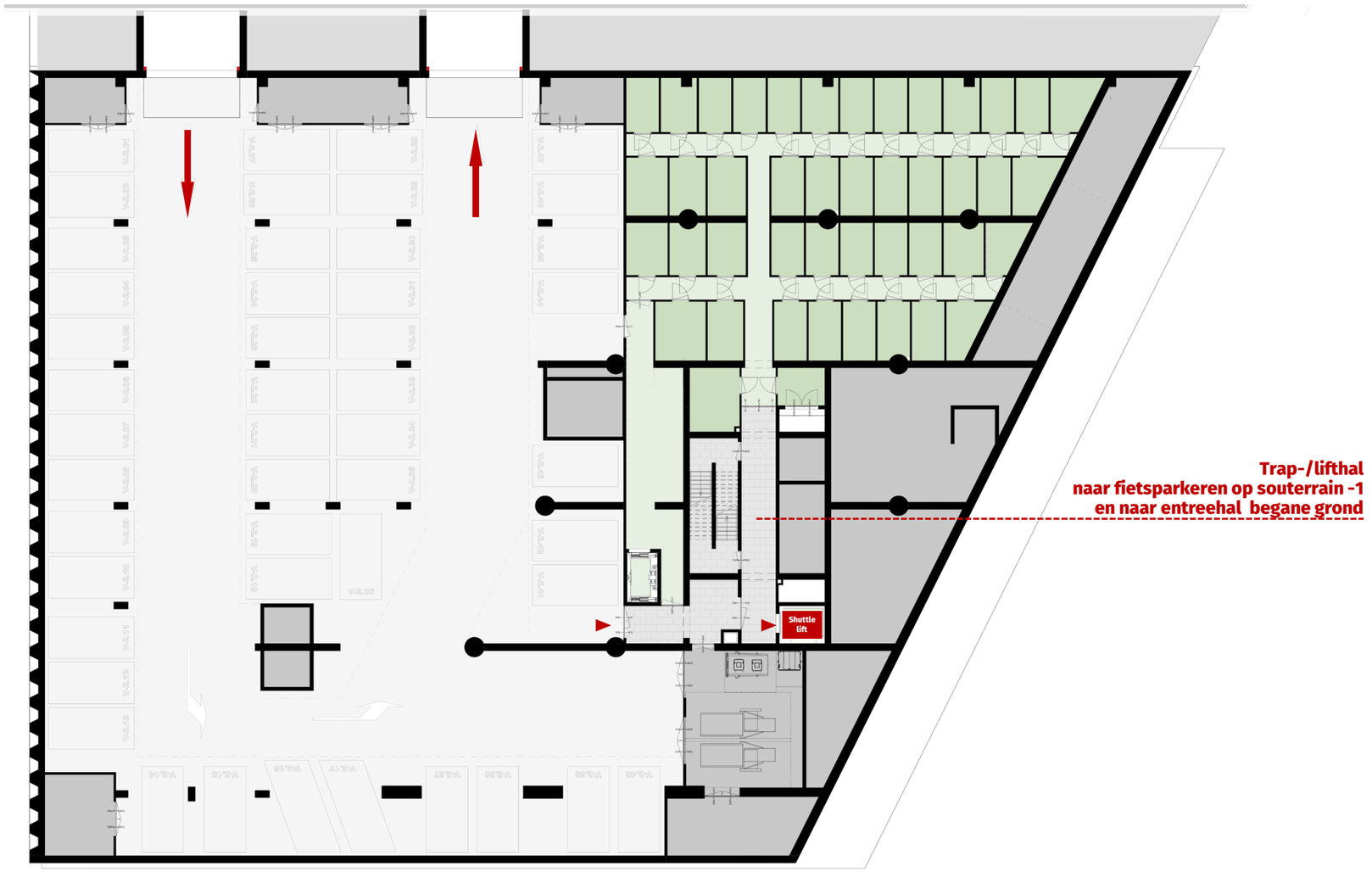
4. Hoogbouw en gebouw

4.6 Parkeren (auto)

Autoparkeren in The View 2 vindt plaats op souterrain -2. De parkeergarage is toegankelijk via de reeds bestaande parkeergarage van The View 1 en beschikt over 47 stallingsplekken.

Ontsluiting van voetgangers vindt plaats via de kern van de woontoren. Bewoners kunnen hier middels de wokkeltrap naar begane grond en bovenliggende verdiepingen.

Verder is er een liftverbinding middels shuttle lift naar souterrain -1 (fietsparkeren) en de lifthal / entreehal op begane grond. Vanuit hier is het mogelijk verder te reizen in stad of over te stappen op de liften naar de woningen in basement en toren.



4.

Onderbouwing hoogbouwvisie

4. Hoogbouw en gebouw

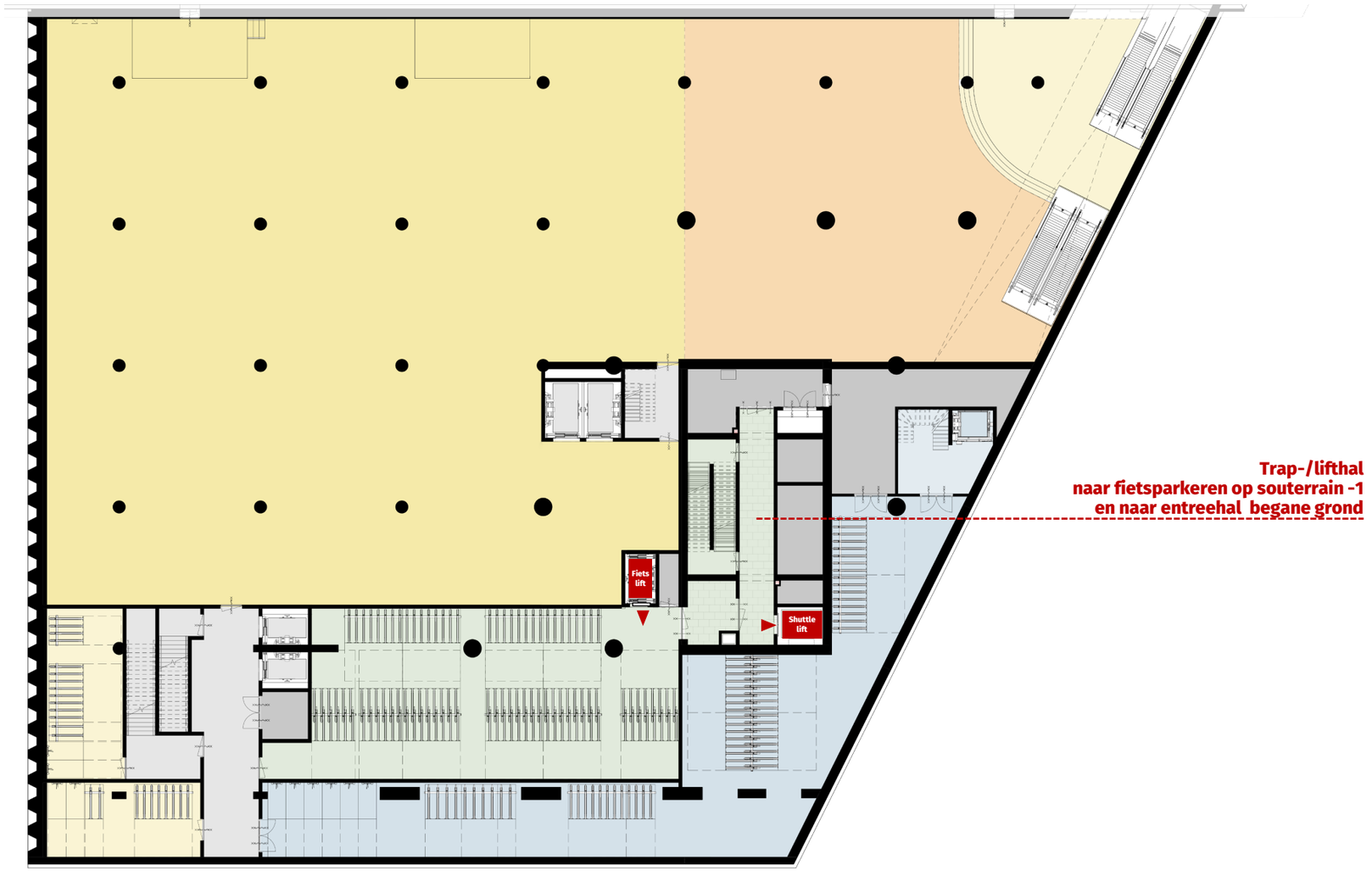
4.6 Parkeren (fiets)

Fietsparkeren vindt plaats op souterrain -1 en is onderverdeeld in twee delen:

De fietsparkeervoorziening voor het commerciële programma (kantoren, retail, horeca) is bereikbaar via een transparante entreehal gelegen op de zuid-westhoek aan de Brede Hilledijk. Vanuit deze hal en leiden een brede trap en dubbele liftopstelling naar de opstelruimtes op souterrain -1. De verschillende programma-delen hebben hier hun toegewezen parkeervoorziening. In het geval van de voorziening voor kantoren leidt deze ruimte naar de entreehal met trap en lift naar begane grond en ontvangsthal op verdieping 01.

De fietsparkeervoorziening voor het woonprogramma is bereikbaar via een eigen fietsentreehal op begane grond. Deze staat middels een fietslift in verbinding met de parkeervoorziening op souterrain -1, maar ook met de bergingen op souterrain -2, verdieping 02, 03 en verdieping 04. De trapverbinding wordt verzorgd door het wokkeltrappenhuis van de hoogbouw.

De fietsparkeervoorziening voor het woonprogramma fungeert als gemeenschappelijke berging voor de studio-appartementen. Overcapaciteit kan worden ingezet als collectieve fietsparkeervoorziening voor de overige appartementen.



COLOFON

Uitgevoerd door:

DEDRIE Architecten B.V.

De Steeg 3, 6333 AT SCHIMMERT
www.dedriearchitecten.com
info@dedriearchitecten.com

Contact:
[redacted]

In opdracht van:

The View of Rotterdam B.V.

Schiedamsedijk 126, 3134 KK Vlaardingen

Contact:
Rick van Heumen MRE
Algemeen Directeur
r.vanheumen@viewred.nl

THE VIEW OF ROTTERDAM

DEDRIE
ARCHITECTEN

