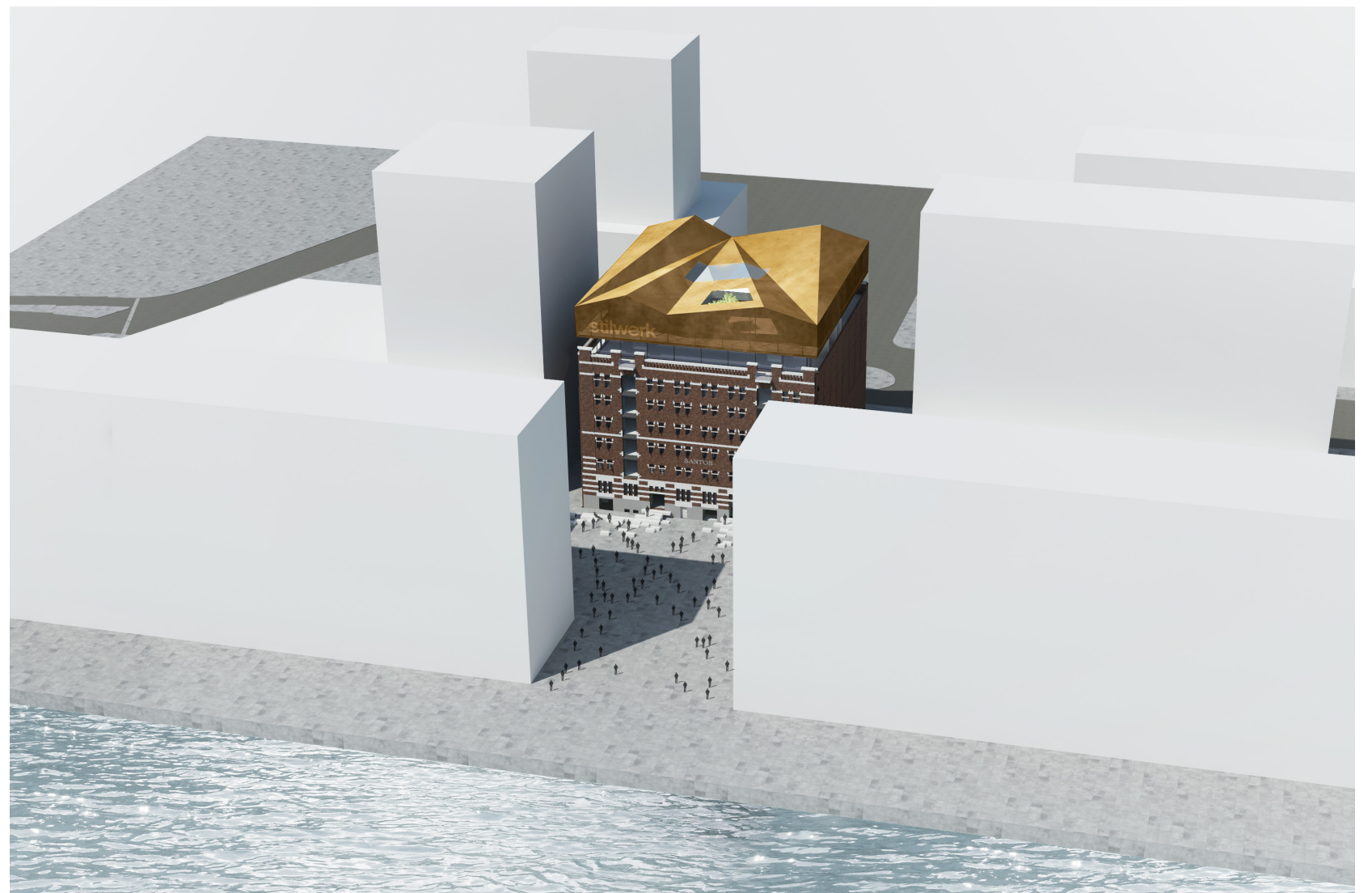


STILWERK SANTOS ROTTERDAM

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
PLANTOELICHTING
03 december 2018



INHOUDSOPGAVE

3	INLEIDING
5	STILWERK SANTOS
7	PLAN

INLEIDING

Deze plantoelichting behoort bij de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwplan Stilwerk Santos te Rotterdam.

Voor dit project is een voorafgaand afstemmingsproces met de gemeente en RCE geweest, dat hierna in het kort wordt beschreven.

Op 23 juni 2017 heeft een bijeenkomst in het gebouw plaatsgevonden en zijn de eerste ideeën gepresenteerd aan de rijksdienst voor cultureel erfgoed en bureau monumenten.

Het plan is vervolgens uitgewerkt tot een conceptaanvraag die op 21 juli 2017 door ons is ingediend en waarin de eerste opmerkingen tijdens de presentatie van 23 juni 2017 zijn meegenomen.

Op 30 augustus 2017 heeft een eerste presentatie aan de Commissie voor Welstand en Monumenten Rotterdam plaatsgevonden waarvan een verslag met aandachtspunten is gemaakt. Deze betreffen de uitwerking van de vide en dan met name de omgang met de bestaande stalen constructie, het behoud van de bestaande trappenhuizen in hun huidige verschijningsvorm en de omgang met het bestaande daklandschap.

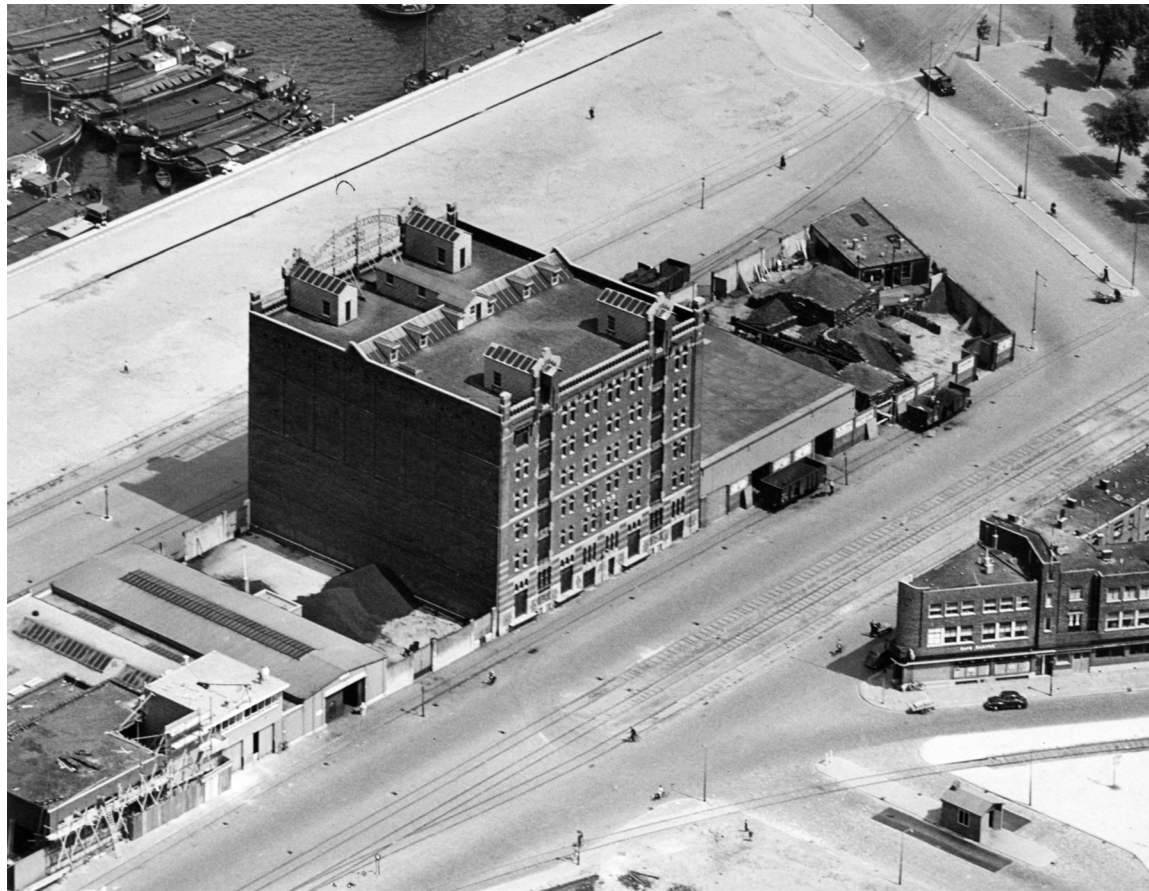
Op 6 november 2017 mochten wij een bijhorend uitgebreid verslag ontvangen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed met ongeveer dezelfde aandachtspunten.

Na een verdere uitwerking is het plan opnieuw besproken op 28 februari 2018 in de Commissie W+M en is een positief advies uitgebracht ten aanzien van de uitwerking tot definitieve aanvraag.

RIJKSMONUMENT SANTOS

Pakhuis Santos is een prachtig voorbeeld van pakhuysarchitectuur uit het prille begin van de 20e eeuw toen de Rotterdamse haven volop in opbouw en ontwikkeling was. De rijk uitgewerkte gevels in combinatie met technologisch vooruitstrevende draagstructuur, de heldere hoofdvorm met functionele plattegronden en het eerlijke en kale gebruik van materialen zijn bovendien nog grotendeels gaaf aanwezig in het huidige gebouw. “Pakhuis Santos is [daarmee] van algemeen belang wegens zijn cultuurhistorische waarde...Het betreft hiernaast een pakhuys met zeldzaamheidswaarde.”*

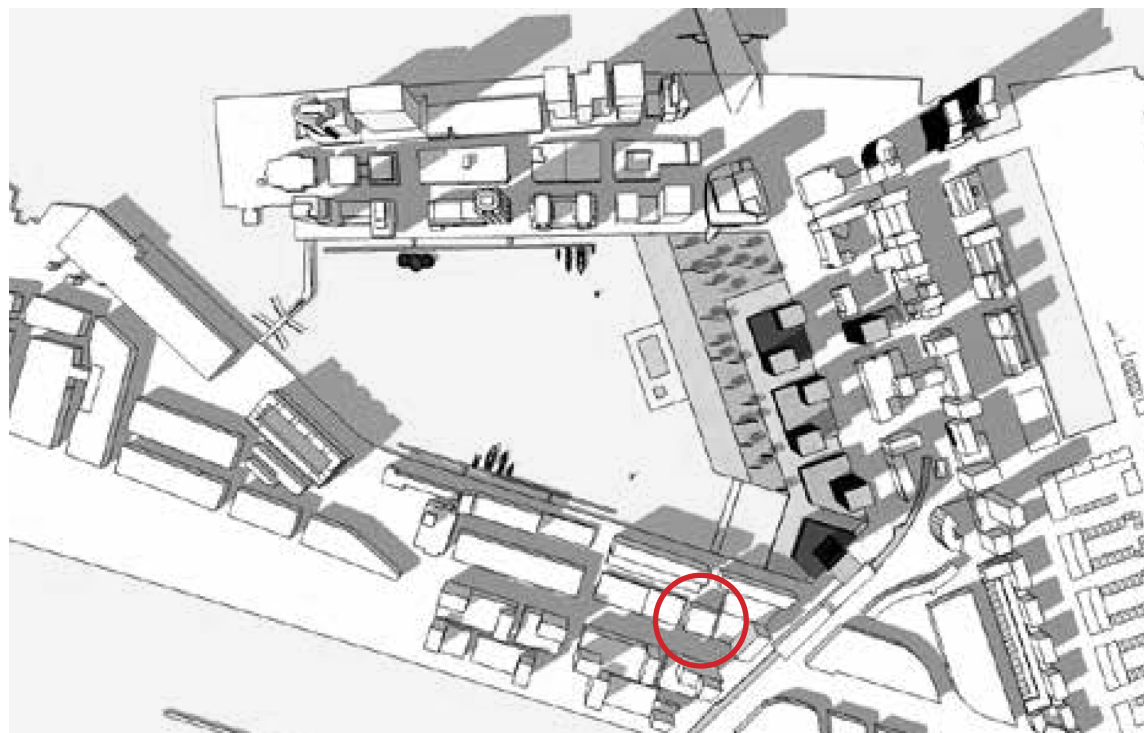
**In 2011 is door bureau Flexus Architectuur de “Bouwhistorische verkenning Pakhuys Santos. Brede Hilledijk 95 / Rijnhaven z.z.6, Rotterdam” (Flexus) gemaakt. Deze is gebruikt als vertrekpunt voor het ontwerp van de herbestemming. Voor een omschrijving van het bestaande gebouw, haar gebruiksgeschiedenis en monumentale waardering verwijzen we naar deze rapportage (juni 2011). Kelder en begane grond zijn zowel ten tijde van het bouwhistorisch onderzoek als het ontwerpproces niet volledig toegankelijk geweest. Dit geldt voor de ruimten die in gebruik zijn bij supermarkt, en de volledige kelder die onder water staat.*



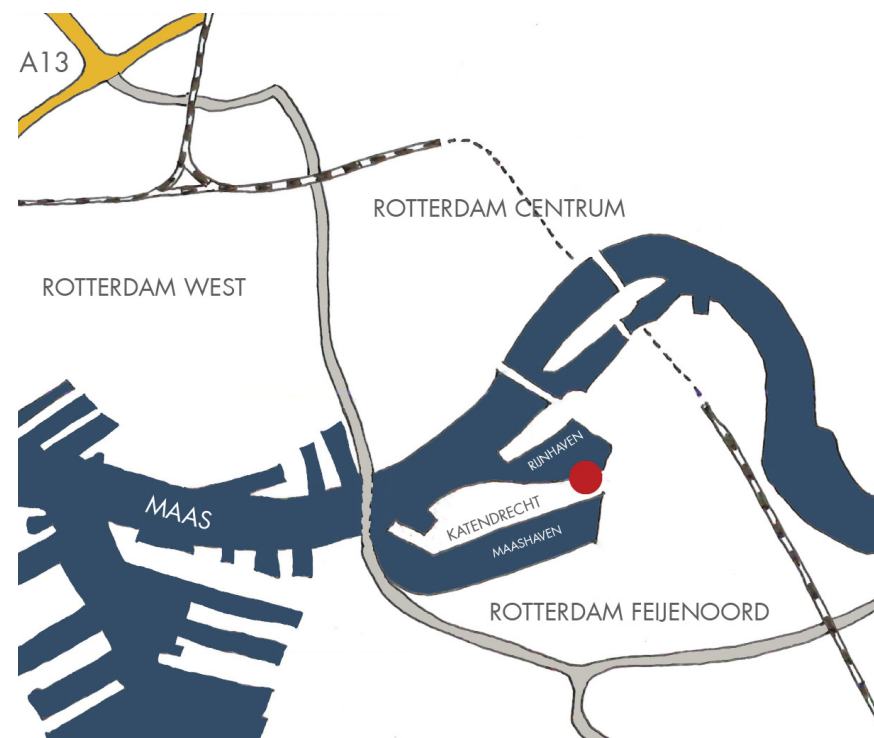
Historische luchtfoto Santos 1950



Luchtfoto oorspronkelijke situatie Rijnhaven



Visie uitbreiding Rijnhaven, ambitiedocument Rijnhaven 2018



Ligging ten opzichte van de snelweg en het spoor

POLS VAN KATENDRECHT

In de herontwikkeling van de Pols van Katendrecht neemt het pakhuis een centrale plek in en is het straks één van de weinige echt tastbare herinneringen aan het verleden. Het gaat als de eerste Nederlandse vestiging van het Duitse design-warenhuis Stilwerk een tweede leven tegemoet middenin een nieuw grootstedelijk gebied met wonen, werken en leisure.

STILWERK SANTOS



Hamburg mouterij: vóór de renovatie



Mouterij werkers



Hamburg stilwerk: na de renovatie 1996



Hamburg stilwerk: 2018

STILWERK

Stilwerk is een internationale hotspot voor design. In meerdere vestigingen in Duitsland en Oostenrijk presenteert het Duitse merk de laatste trends op het gebied van design en technologie. Innovatieve ontwerpen van jonge ondernemingen worden getoond naast de creaties van de grote gerenommeerde merken. Deze unieke combinatie maakt van elke Stilwerk vestiging de place to be voor trends in design voor zowel ontwerper als consument.

STILWERK HAMBURG, DE BESTEMMING VOOR DESIGN

Locatiespecifieke architectuur is een belangrijk onderdeel van de identiteit van Stilwerk. Alle Stilwerk vestigingen benaderen de door hun in gebruik genomen gebouwen met finesse en respect. Intensief samenwerken met historische bouwwerken sluit naadloos aan met de ambitie van Stilwerk: het samenbrengen van nieuw en oud.

RESPECT VOOR MONUMENTEN

De vestiging van Stilwerk Hamburg toont grote gelijkenissen met het monument in Rotterdam. Het bakstenen bouwwerk in Hamburg, een voormalige mout fabriek, dateert uit de 17de eeuw. De gevoelige en respectvolle transformatie faciliteert de inpassing van de Stilwerk showrooms binnen het historische monument. Door, onder andere, het behoud van de historische gevel en verscheidene elementen van het mouthuis, is op een unieke manier een harmonie ontstaan tussen oud en nieuw.



Stilwerk showroom



Stilwerk tentoonstelling: interactie en inspiratie



Stilwerk evenement: bijeenkomsten en voorstellingen



Referentie van short-stay appartementen

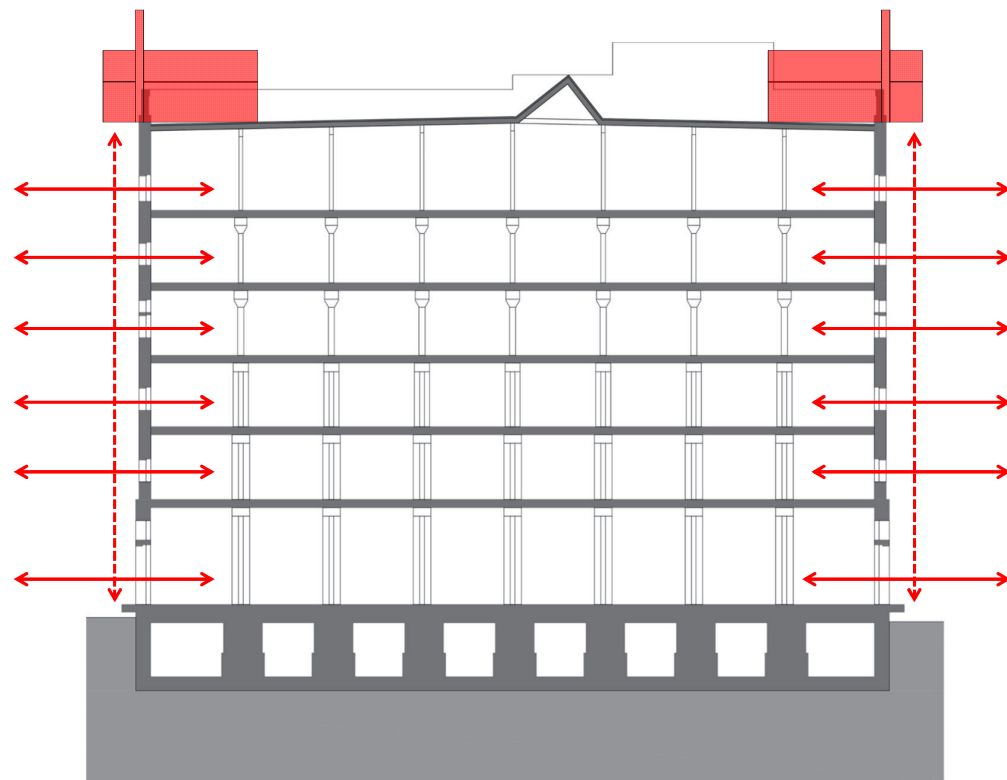
STILWERK SANTOS, ROTTERAM

Het monumentale pakhuis Santos voldoet in alle opzichten aan de wensenlijst waarmee Stilwerk op zoek is voor haar eerste Nederlandse vestiging. Het is centraal (zowel regionaal, nationaal als internationaal) en goed bereikbaar gelegen. De historische uitstraling met zijn kloeki historische havenarchitectuur, zijn herkenbare oorspronkelijke functie en strategische ligging in het nieuwe Design District op Katendrecht vormt de perfecte setting voor het hedendaagse Stilwerk-design. Het contrast tussen maar ook de combinatie van oud en nieuw, ambacht en industrie, traditie en vernieuwing vormen in de filosofie van Stilwerk belangrijke succesfactoren. De overeenkomsten in locatie, stedenbouwkundige ontwikkeling, gebouw en imago met de eerste en hoofdvestiging in Hamburg zijn daarbij veelzeggend. Tegelijk betekent Stilwerk Santos een volgende stap in de ontwikkeling van het Stilwerk-concept waarbij co-working en short-stay-appartementen worden toegevoegd aan het 'traditionele' programma van retail, expositie en horeca..

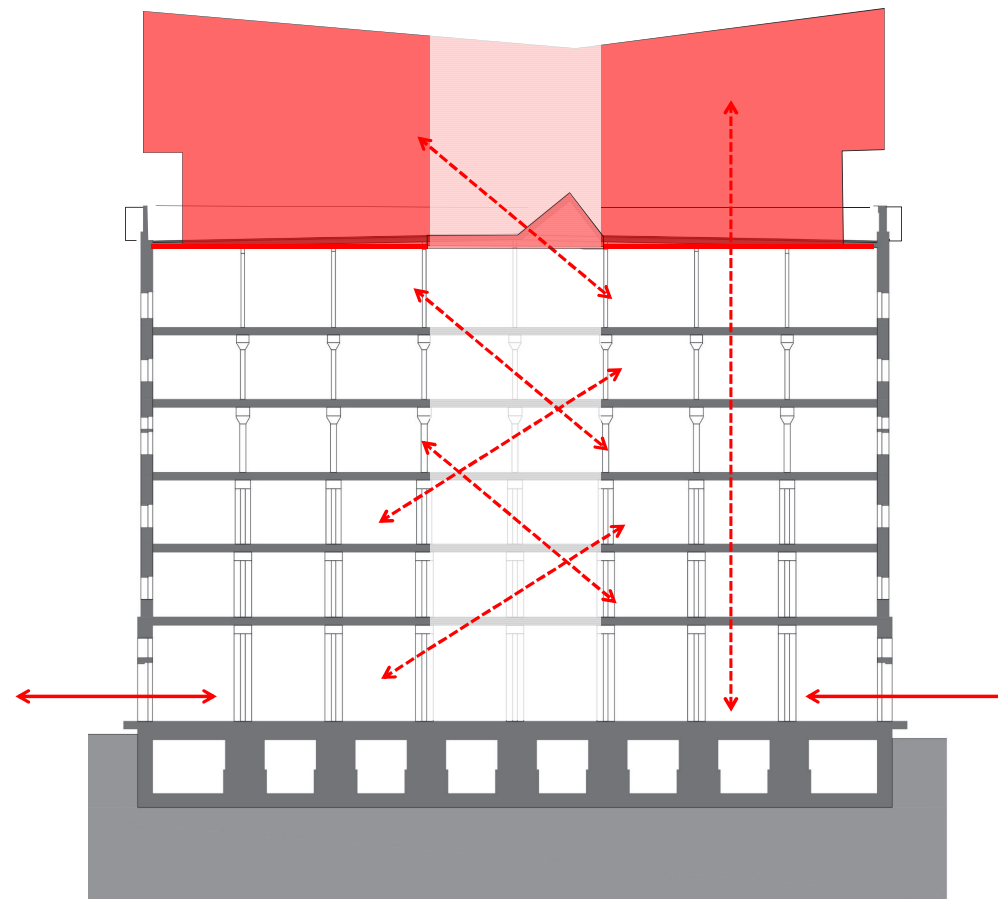
PROGRAMMA

Het nieuwe programma voor pakhuis Santos bestaat uit een mix van retail, expositie, horeca, co-working en short-stay-appartementen. Daarbij is het de bedoeling dat bij de functies onderling zoveel mogelijk kruisbestuiving mogelijk is. Voor een duurzaam hergebruik gaat de ontwerpopgave, naast bouwtechnisch herstel op onderdelen, functioneel op hoofdlijnen om het realiseren van:

- (nieuwe) publieke toegankelijkheid en interne routing
- extra volume/m2 gebouw
- hedendaags (klimaat)comfor



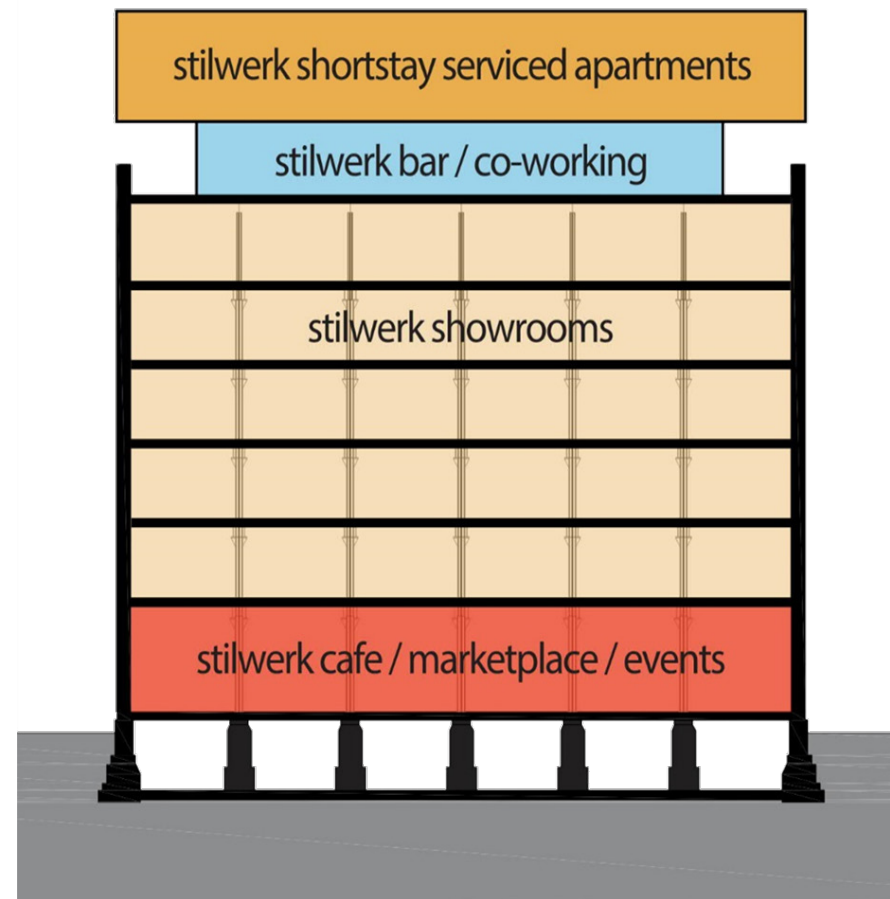
Doorsnede huidige toestand



Doorsnede nieuwe situatie



Santos 1917



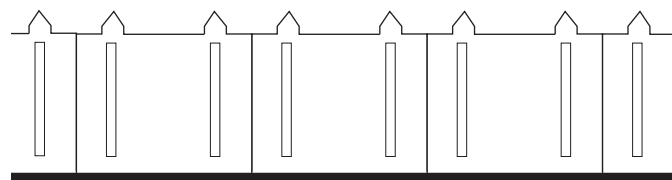
Programmatische doorsnede nieuwe situatie

De gevraagde nieuwe functies passen om te beginnen goed in de bestaande hoofdstructuur van gestapelde “identieke verdiepingen in combinatie met specifieke verdiepingen” (BHO, p.83); van onder naar boven:

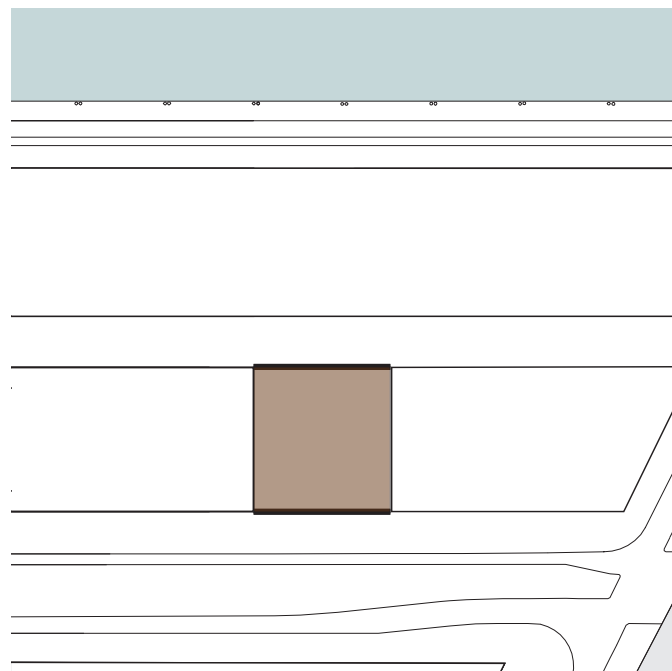
- kelder met retail/showroom/horeca en installaties/opslag/faciliteiten
- begane grond met horeca/expositieruimte in combinatie met het gebruik van het maaiveld
- 1e t/m 5e verdieping met open vloer-showrooms met verschillende design-bedrijven

In verband met de omvang en de gewenste mix van het programma voegen we bovendaks een nieuw volume toe:

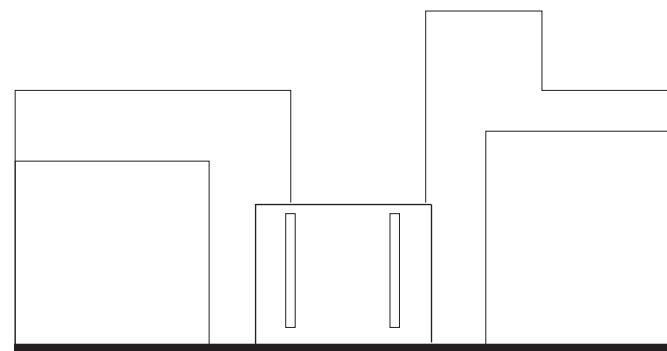
- 6e verdieping met co-working, conferentieruimte, dakbar/keuken en rondom een terras met uitzicht over Rijn- en Maashaven
- 7e en 8e verdieping met 16 short-stay service appartementen en een ‘private’ dakpatio



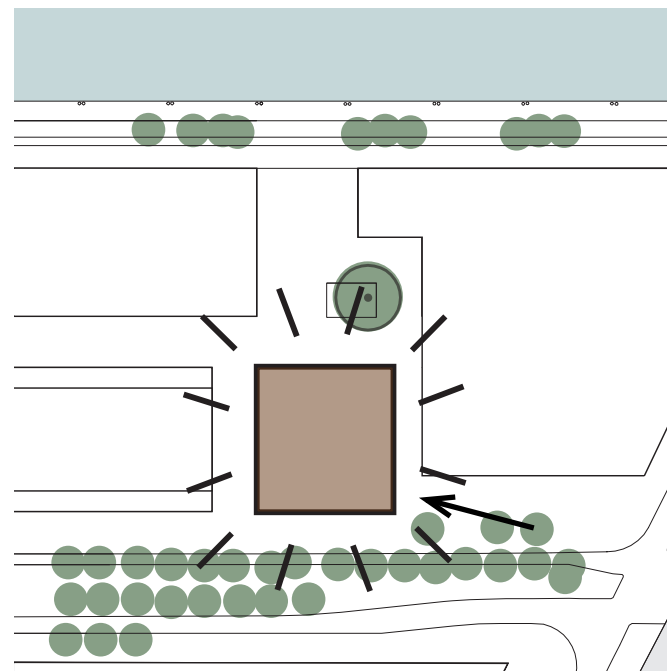
Ontworpen als een gebouw in een reeks



Santos is gebouwd met twee voorgevels en twee gesloten zijgevels, ontworpen binnen het concept van een reeks aansluitende bebouwing. Deze geplande reeks is echter nooit doorgevoerd.



Monument tussen nieuwe hoogbouw

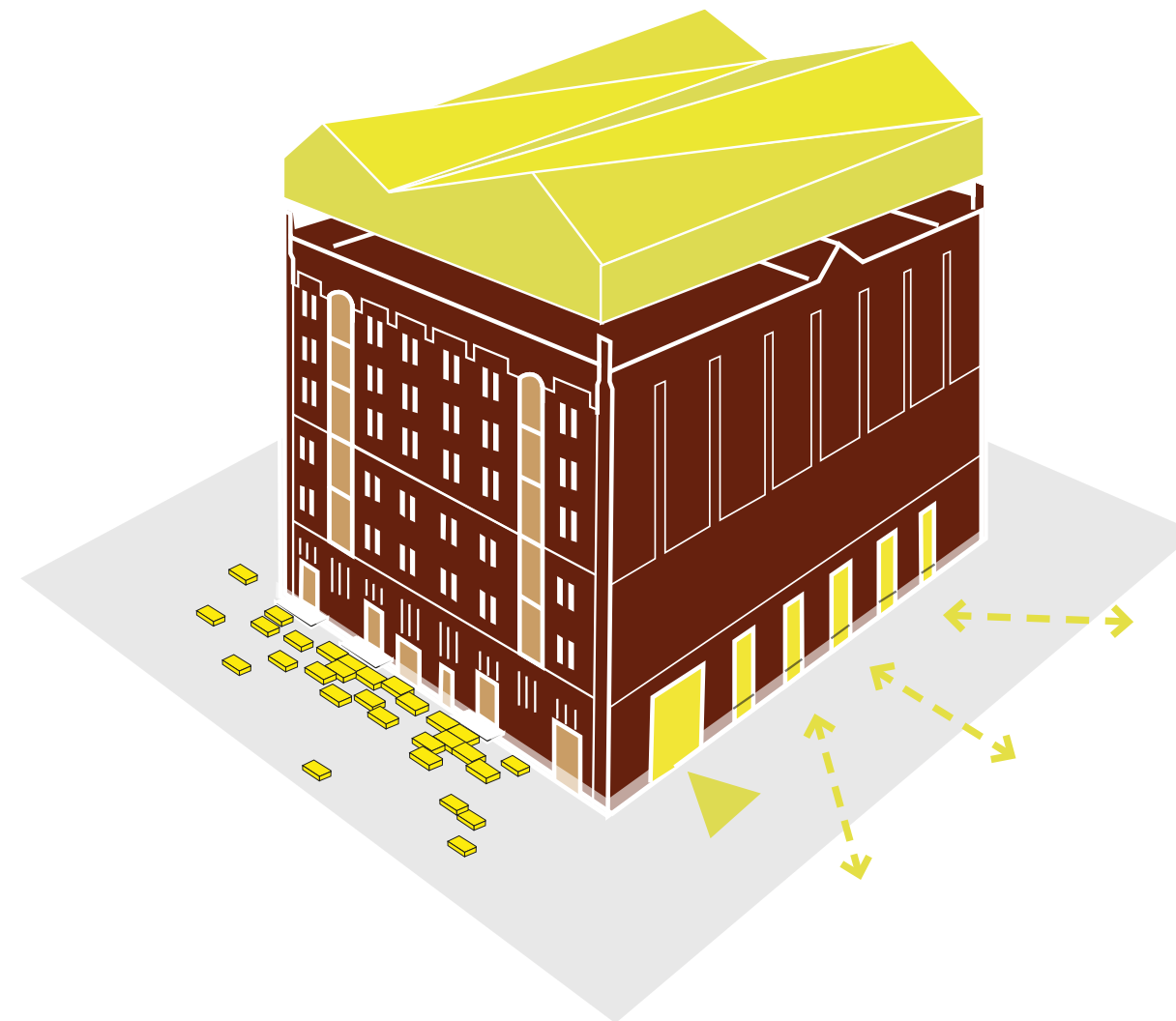
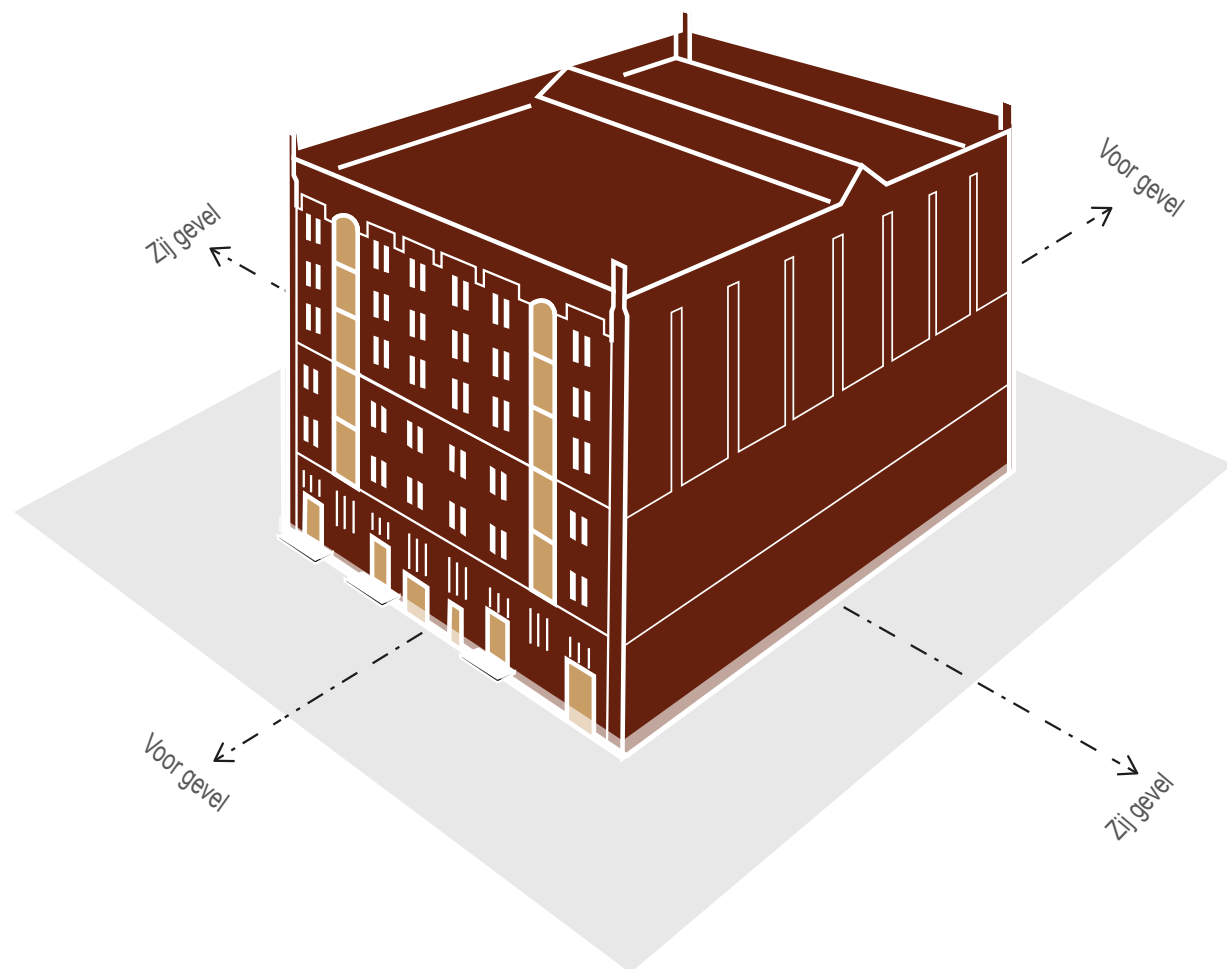


In de toekomst zal de verdichting van de Rijnhaven grote invloed hebben op de situatie rondom het monument. Het Santos gebouw zal een vrijstaand monument zijn omgeven door nieuwe hoogbouw.

ONTWERPCONCEPT

Santos was destijds in 1901 het eerste pakhuis van wat een doorgaande bebouwing op één van de vier geplande bebouwingstroken. De naastliggende pakhuizen zijn echter nooit gebouwd zodat het pakhuis feitelijk nog altijd een vrijstaand volume is. Met bijzondere voorgevels aan de noord- (Rijnhaven) en zuidzijde (Brede Hilledijk), klassiek gecomponeerd met plint-middendeel-attiek (cf. de Beaux Arts canon) en met een rijke gevelarchitectuur, en kale, volledig gesloten 'wachtende' zijgevels aan oost- en westzijde. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet blijft Santos een vrijstaand volume en dat maakt het noodzakelijk na te denken over een alzijdige oriëntatie. We stellen daarom voor door beide zijgevels te 'openen' om het gebouw aan vier zijden functioneel en ruimtelijk te kunnen verbinden met het openbaar gebied. De bijzondere positie die het straks nog enige historische gebouw inneemt op de Pols van Katendrecht wordt verder benadrukt door het nieuwe dakvolume dat als een gouden kroon boven het monumentale gebouw zweeft. De kroon maakt het gebouw tegelijk beter herkenbaar en zichtbaar binnen de toekomstige bouwvolumes.

Oud en nieuw worden in het hart van gebouw ruimtelijk en functioneel verbonden met een centrale vide van begane grond tot en met de bovenste verdieping, afgedekt met een glaskap. Precies deze ingreep, geheel passend binnen en met behoud van de hoofdconstructie, maakt het nieuwe gebruik (routing, daglicht, overzicht) mogelijk en behoudt het verhaal van het monumentale gebouw.





ONTWERPVISIE

In het nieuwe Stilwerk Santos kiezen we voor een duidelijk afleesbaar onderscheid tussen oud en nieuw, tussen de geschiedenis en de nieuwe ingrepen en aanpassingen. De aanpak voor het bestaande gebouw gaat uit van maximaal behoud van de nog aanwezige monumentale onderdelen in in- en exterieur, en, waar nodig, het opnieuw zichtbaar maken daarvan. Dit houdt in principe in behoud (en waar nodig bouwtechnisch herstel) van alle nog aanwezige historische onderdelen, waarbij we zo veel mogelijk de eerste bouwphase uit 1901 aanhouden. Uit deze eerste bouwphase zijn bijna alle onderdelen in hun oorspronkelijke detaillering nog aanwezig. Waar dit niet het geval is brengen we de oorspronkelijke detailleringen terug voor zover dit voor het terugbrengen van een integraal beeld – bijvoorbeeld de gevel - nodig is.

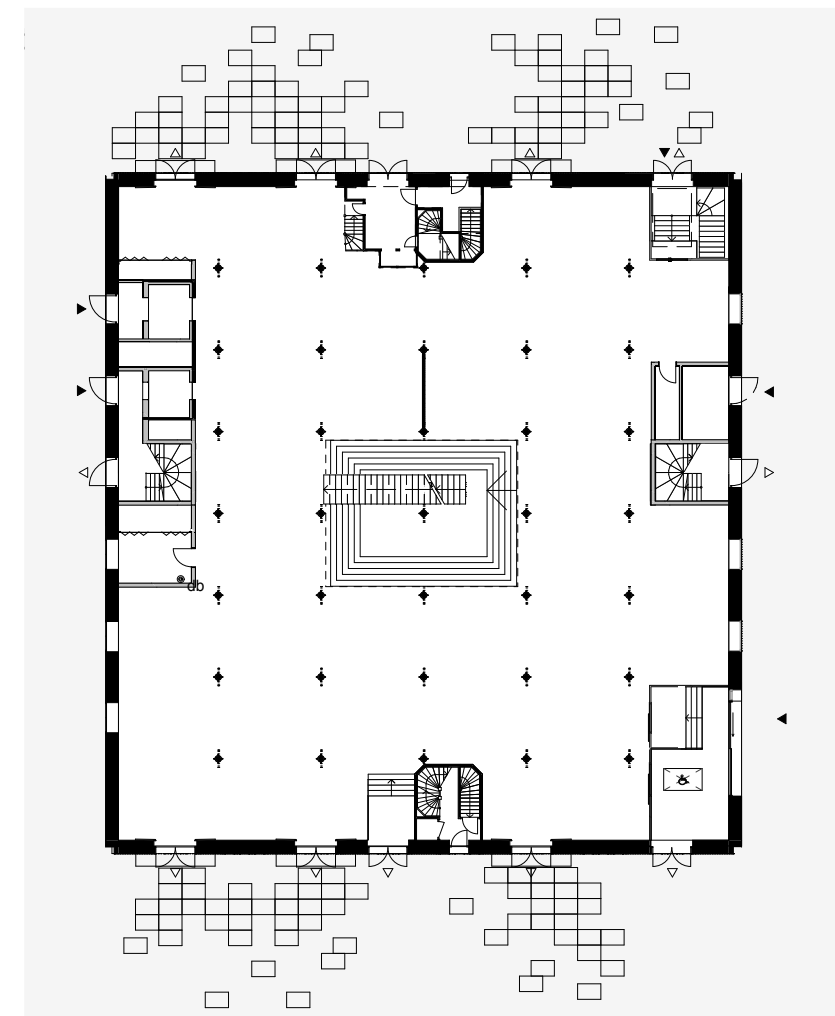
Ingrepen en aanpassingen in en op het bestaande gebouw doen we gericht om waar dat nodig is het nieuwe gebruik te faciliteren. En steeds zo dat deze zich maximaal voegen naar de bestaande structuur en passen in de bestaande logica. We proberen daarbij maximaal gebruik te maken van ingrepen en aanpassingen uit het verleden, zoals bijvoorbeeld de huidige goederenlift(schaft). Ingrepen maken met een eigen karakter duidelijk dat het veranderingen van vandaag zijn.



Referentie. Sightglass Coffee, San Francisco



Referentie. Brewtown Newton, Sydney



BEGANE GROND: PRIVAAT WORDT PUBLIEK

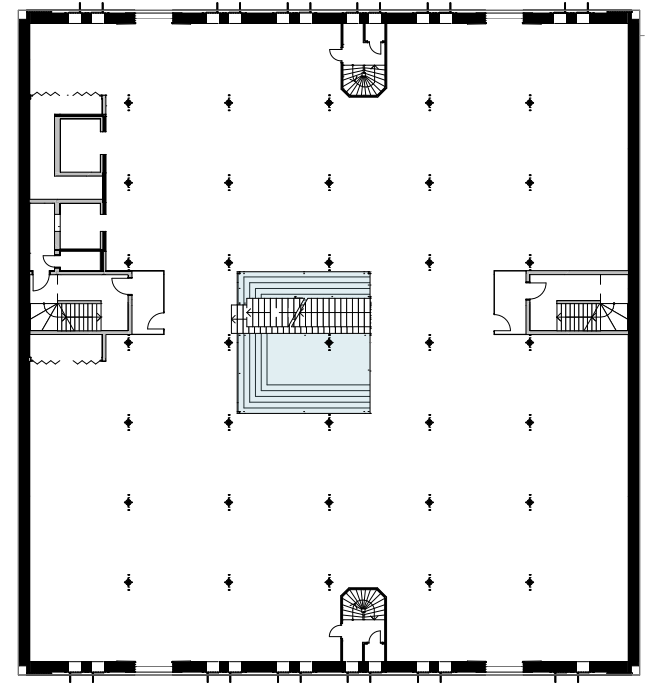
De begane grond van Stilwerk Santos bestaat uit een open, genereuze marktplaats. Hier is ruimte voor tentoonstellingen, borrelgelegenheid voor prijsuitreikingen, pers momenten, concerten en lezingen: Deze begane grond is publiekelijk toegankelijk, in contrast tot het huidige gesloten pakhuis.



Referentie. Brooklyn outdoor advertising, Detroit



Referentie. Loft, Kyiv



Referentie. SCAD Museum of arts, Savannah (Georgia)



Referentie. CT Coffee & Coconuts, Amsterdam

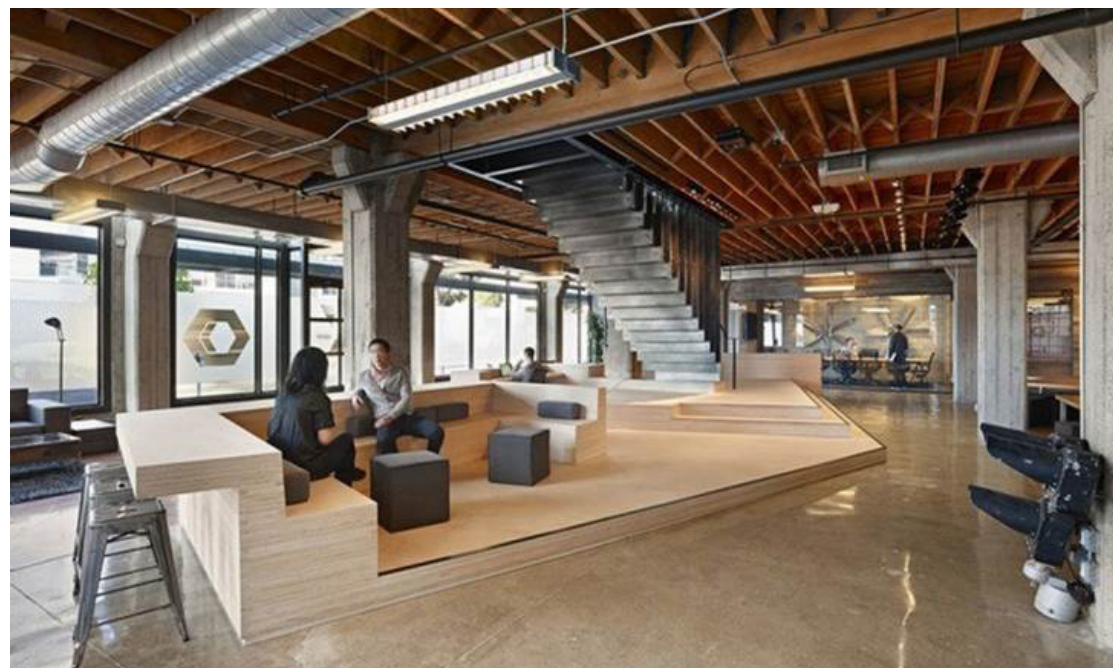
VERDIEPING 1-5 OPEN SHOWROOM RUIMTES

Op de eerste tot en met vijfde verdieping worden de showrooms gerealiseerd. In deze showrooms zullen high-end merken worden tentoongesteld, samen met de innovatie ontwikkelingen binnen de technologische en creatieve industrie. Binnen dit concept zal één verdieping zich volledig richten op het tonen van vooruitstrevend werk van opkomende Nederlandse ontwerpbureaus. Hiermee krijgen deze jonge bedrijven de kans hun werk naast de creaties van gerenommeerde bureaus te presenteren.

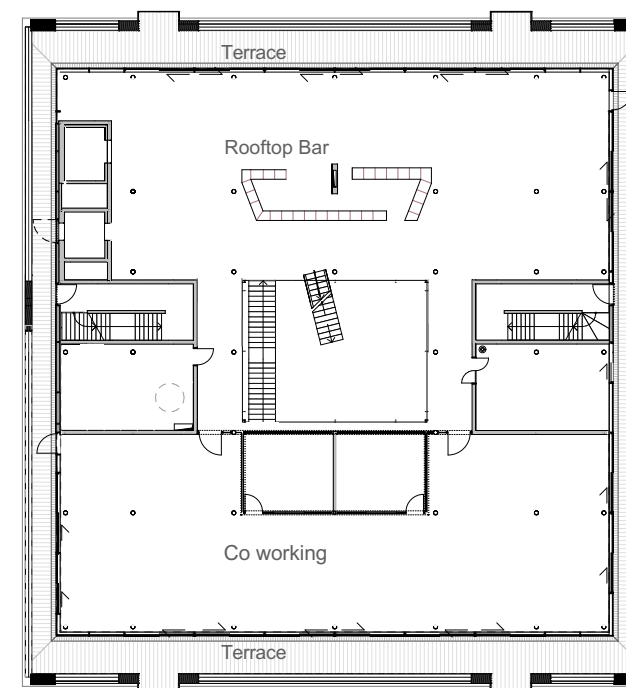
De historische open structuur van de verdieping wordt gewaarborgd, met op elke verdieping verschillende huurders en zonder onderlinge scheidingswanden.



Referentie. Waimatou samenwerkingsloft, Shanghai



Referentie. Heavybit Industries, San Francisco



ZESE VERDIEPING SAMENWERKINGSZONES

Op de zesde verdieping zal een rooftop bar en een co-working lokatie, met vergader faciliteiten worden gesitueerd, bestemd voor samenwerkingsprojecten tussen professionals, wonend in de bovenliggende appartementen. Vergaderzalen kunnen worden afgesloten door middel van flexibele wanden.

De gezamenlijke keuken voorziet in de mogelijkheid voor het bereiden van een zowel individuele maaltijd als een gezamenlijk diner.

De verdieping is omsloten door een glazen pui, teruggelegd van de originele dakrand en ruimte makend voor panoramisch terras.

De nieuwe vloer van de zesde verdieping is 1200 mm onder het niveau van de bestaande balustrade geplaatst. Hierdoor ontstaat er een ongehinderd uitzicht op zowel de Rijn- als de Maashaven.



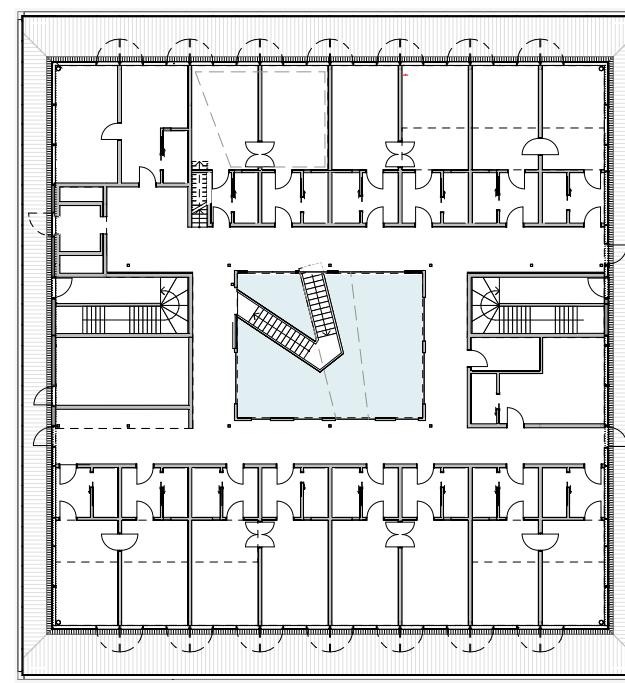
Referentie. Mr Purple, New York



Referentie. Studentenhuisvesting Knoopstrasse, Hamburg



Referentie. 13 m², Wroclaw



ZEVENDE VERDIEPING STILWERK SHORT-STAY SERVICE APARTMENTS

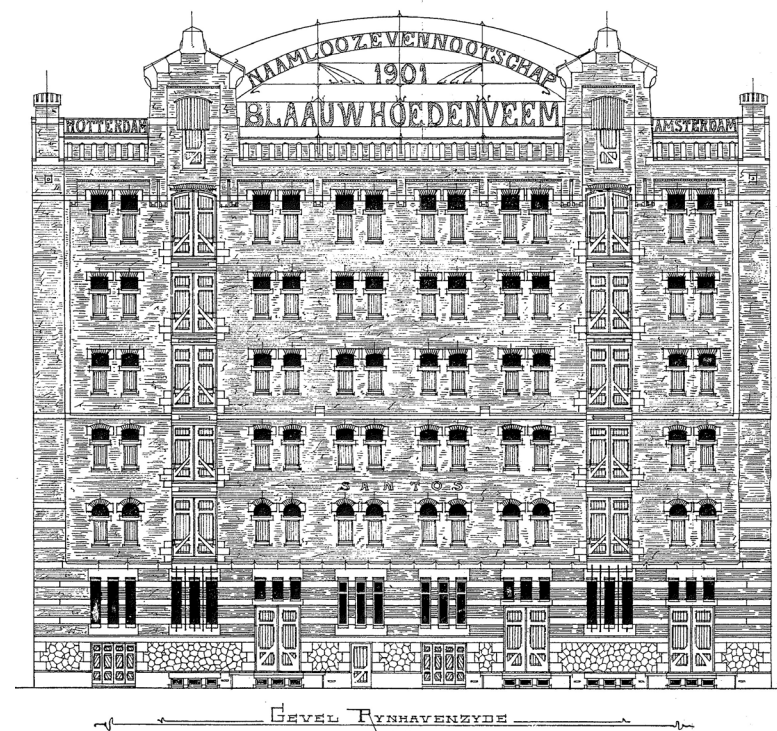
Stilwerk zal 16 short-stay service appartementen verhuren. Deze appartementen kunnen voor een periode van twee nachten tot zes maanden gehuurd worden aan gasten, werkend aan projecten of deelnemend aan een conferentie.

De short-stay mogelijkheid zorgt voor vereenvoudiging en een versoepeling van samenwerking tussen ontwerpers. Daardoor zal een kruisbestuiving van ideeën voor een toename van innovatie en levendigheid in de omgeving zorgen.





Santos 1917



Architectekening 1901

GEVELS

De oorspronkelijk rijk uitgewerkte architectuur van de voorgevels (noord en zuid) behouden we in compositie en materiaal, met dien verstande dat de luiken en deuren 'voorgoed' geopend worden, zoals het beeld uit 1901 grotendeels laat zien. Voor zover in (te) slechte staat, ontbrekend of afkomstig uit latere verbouwingen worden kozijnen en luiken hersteld of geconstrueerd in oorspronkelijke staat (detail, materiaal, kleur). .

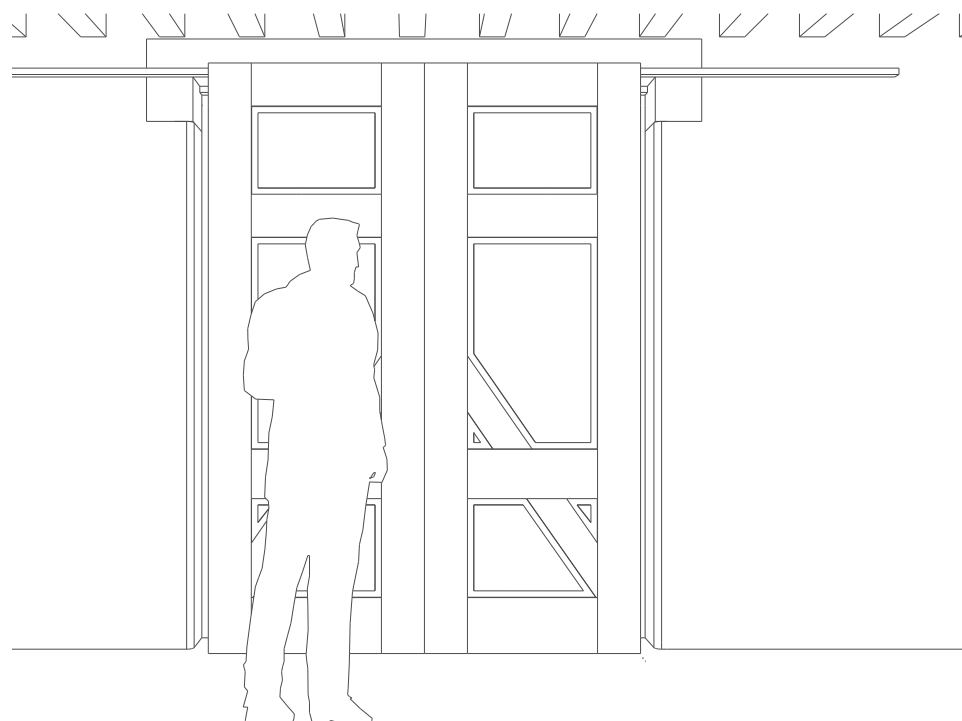


Dubbele laaddeuren interieur fotoo 2017

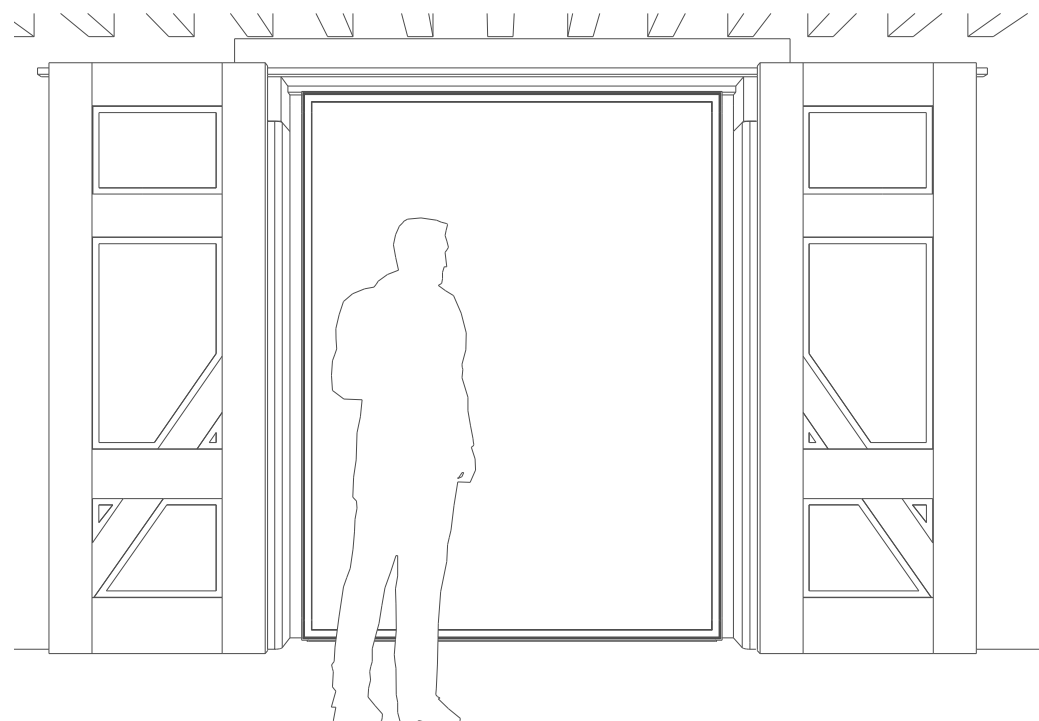


Dubbele laaddeuren exterieur (Flexus, BHV)

Op de 1e t/m 5e verdieping worden ter plaatse van de laaddeuropeningen en raamopeningen met luiken aan de binnenzijde nieuwe geïsoleerd stalen puien resp. achterzetkozijnen met dubbelglas voorzien. Deze zijn zo gedetailleerd dat de stalen profielen van buitenaf niet zichtbaar zijn. De bestaande enkelglas bovenlichten boven de luiken worden eveneens voorzien van vast dubbelglas. De laaddeuren worden i.v.m. de verhoogde vloeren (zie verder) uitgenomen en teruggebracht als (binnen)schuifdeuren. Ter plaatse van de laadperrons op begane grond niveau worden nieuwe geïsoleerd stalen puien met openslaande deuren geplaatst, die toegang geven tot de terrassen aan de Brede Hilledijk en Santosplein, en tevens als vluchtroute dienen.



Originele laaddeuren als interne schuifdeuren



Achterzetkozijnen bij huidige gevelopeningen



Verticale laaddeur strook en ramen 2010



Tralies uit 1901



Plintdetail 2007



Gevel singing 2007

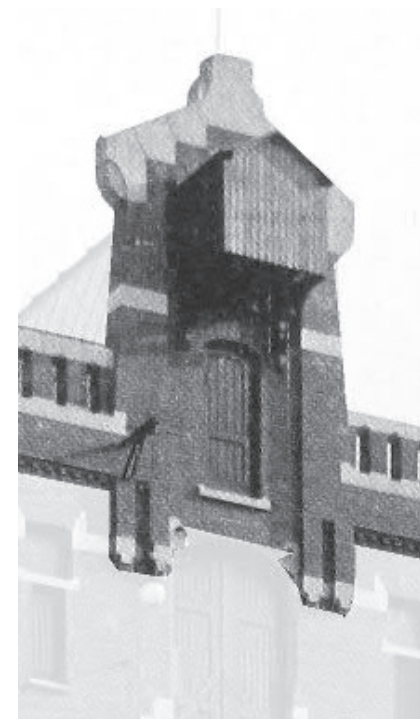
De raamopeningen van het oorspronkelijke entrepotgedeelte van het pakhuis, ofwel de oostzijde op begane grond en 1e verdieping waren in 1901 van tralies voorzien. Deze blijven behouden en zodat het entrepot in de gevel afleesbaar blijft. De luiken draaiden hier oorspronkelijk naar binnen en worden in de nieuwe situatie op de binnenzijde van de gevel vastgezet.

De stalen geleidingsrekken onder de laaddeuren op de 1e verdieping worden teruggebracht. Het afwijkende kozijn in de zuidgevel (Brede Hilledijk) op de 5e verdieping blijft behouden. Het kozijn dateert weliswaar uit een latere bouwphase maar past in het integrale gevelbeeld. Het behoorde vermoedelijk bij een kantoorruimte, die ook voorzien was van de nog aanwezige schouw. Deze laatste behouden we ook waarmee de “afwijking” in de gevel begrepen kan worden.

Metselwerk en natuursteen onderdelen worden waar nodig hersteld en licht gereinigd. De laadperrons blijven allemaal behouden.



Originele dakrand met lierhuisjes 1917

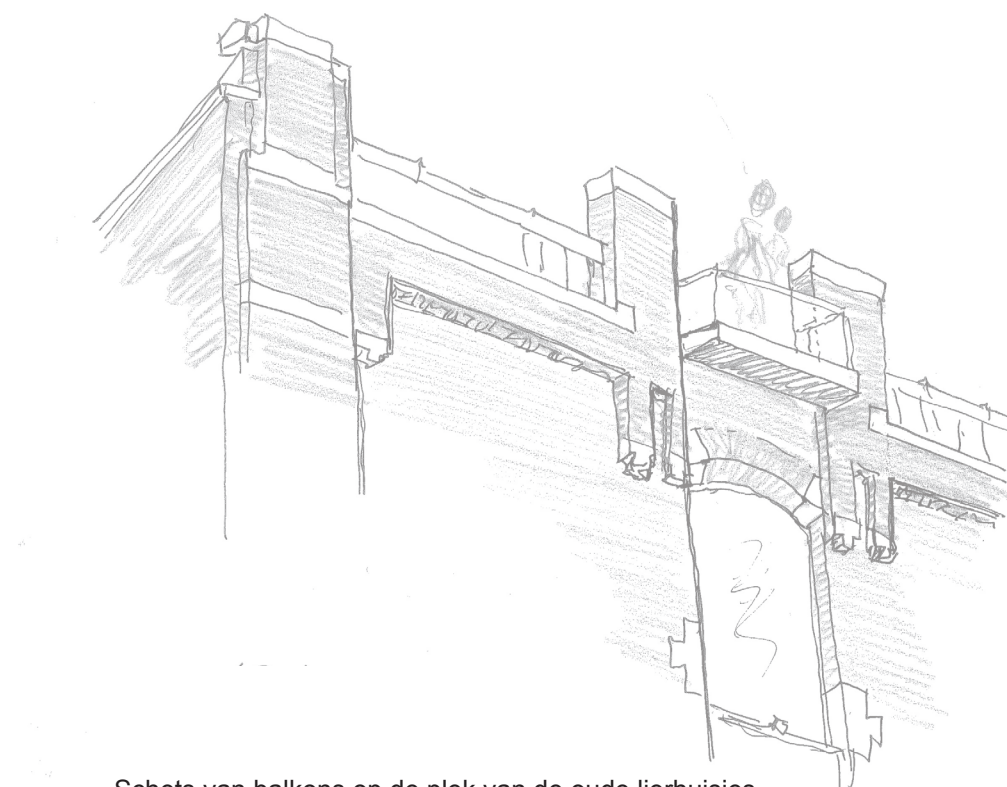


Detail lierhuisje 1917

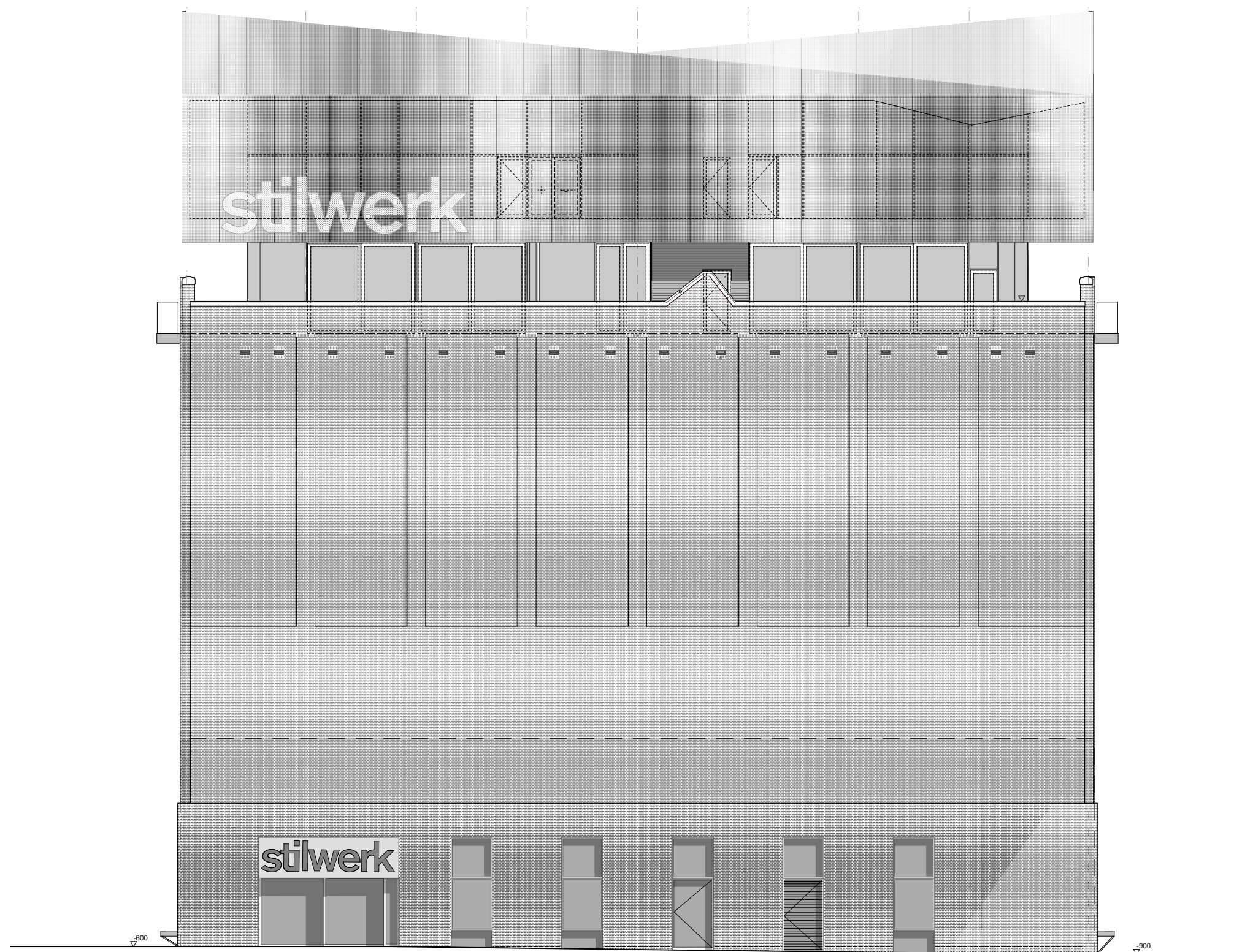
De oorspronkelijke “attiekzone” van de voorgevels is door het aftoppen van hoekstenen en de sloop van de lierhuizen in 1970 aangetast. Het aanhelen van de gemetselde en natuurstenen borstwering leverde daarbij een abrupte horizontale beëindiging, zonder de oorspronkelijke karakteristieke verticale accenten. De verticale geleding wordt nu teruggebracht door de borstwering opnieuw te onderbreken. Dat betekent de sloop van het niet-oorspronkelijk deel van de borstwering. Ter plaatse van de voormalige lierhuizen worden de oorspronkelijke lisenen gereconstrueerd waartussen nieuwe, kleine balkon worden aangebracht in de breedte van de onderliggende laaddeuren. De balkons waarmee je vanaf het dakterras net even door de rooilijn heen kunt stappen herinneren daarbij aan de oorspronkelijke hijskasten. Reconstructie van de volledige lierhuizen blijft achterwege gezien de toevoeging van een compleet nieuw volume van de dakopbouw (zie verder).



Lierhuisjes vervangen door ballustrade 2017



Schets van balkons op de plek van de oude lierhuisjes



Oostgevel

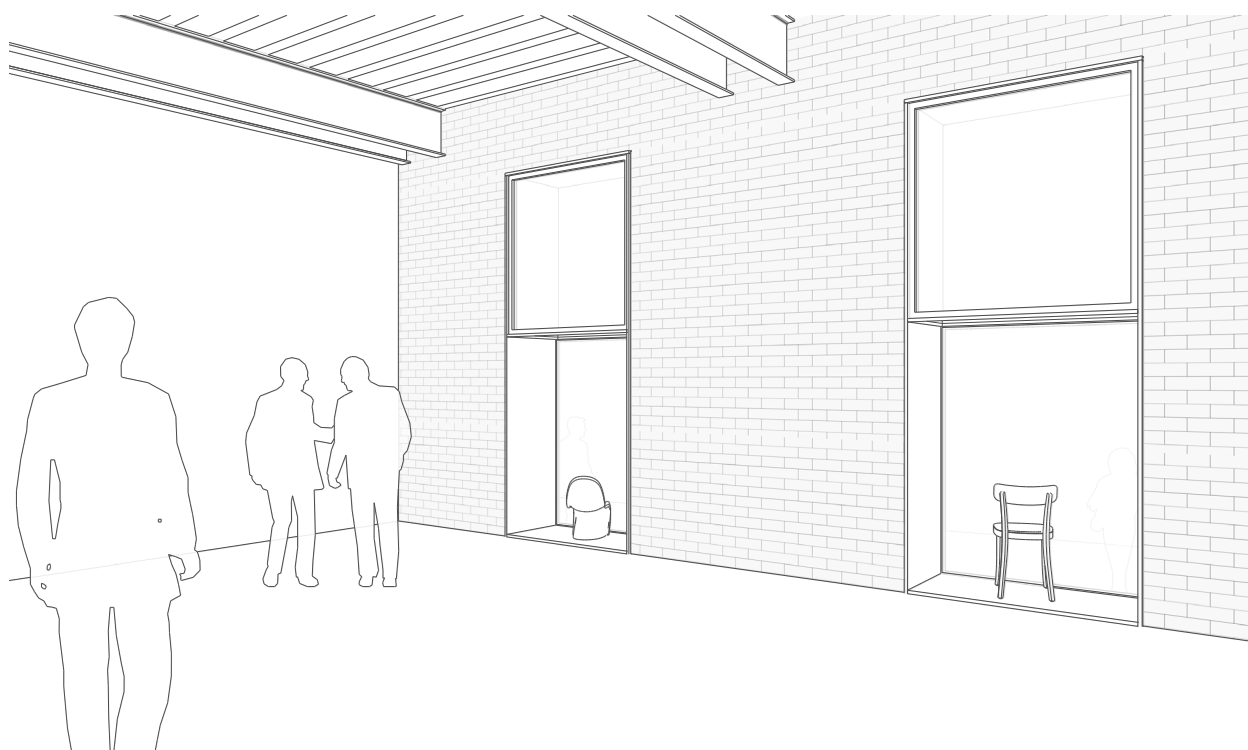
In de eenvoudige massieve gesloten zijgevels (oost en west) worden op maaiveld niveau openingen gemaakt. Het ritme daarvan komt overeen met het ritme van de verstijvende metselwerkpenanten of lisenen vanaf de derde verdieping. De nu bestaande niet-oorspronkelijke gevelopening van de supermarkt wordt niet hergebruikt maar dichtgemetseld omdat deze het strakke ritme verstoort. De nieuwe openingen brengen de gewenste functionaliteit: een ruime hoofdentree, zichtbaar vanaf de toegang vanuit de Hillelaan (metro), vitrines die de smalle stegen aan de weerszijden verlevendigen, de vereiste maaiveld-toegang tot installatieruimten, toegang tot de appartementen en nooduitgangen. Ze worden uitgevoerd als eenvoudige en stoere stalen kaders met stalen kozijnen op afwisselende dieptes. Boven de entree wordt de naamsvermelding opgenomen. Bovenin de bestaande westgevel wordt de liftopbouw uit 1951 verwijderd en wordt het silhouet van de borstwering met shed-driehoek teruggebracht.



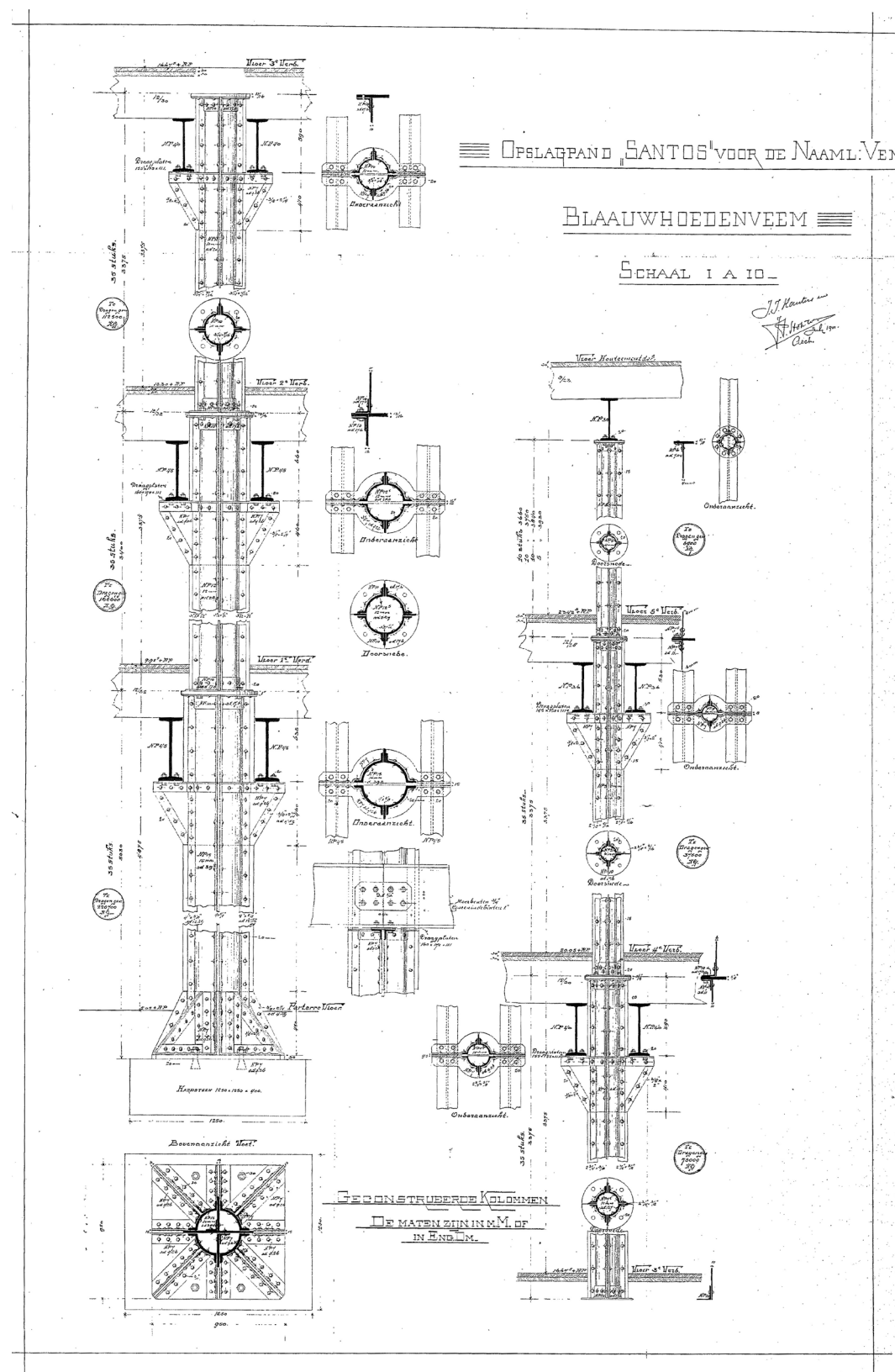
Impressie. Aanzicht hoofdingang



Impressie. Hoofdingang aan de Oost gevel



Impressie. Etalage binnen



Historische kolomconstructie



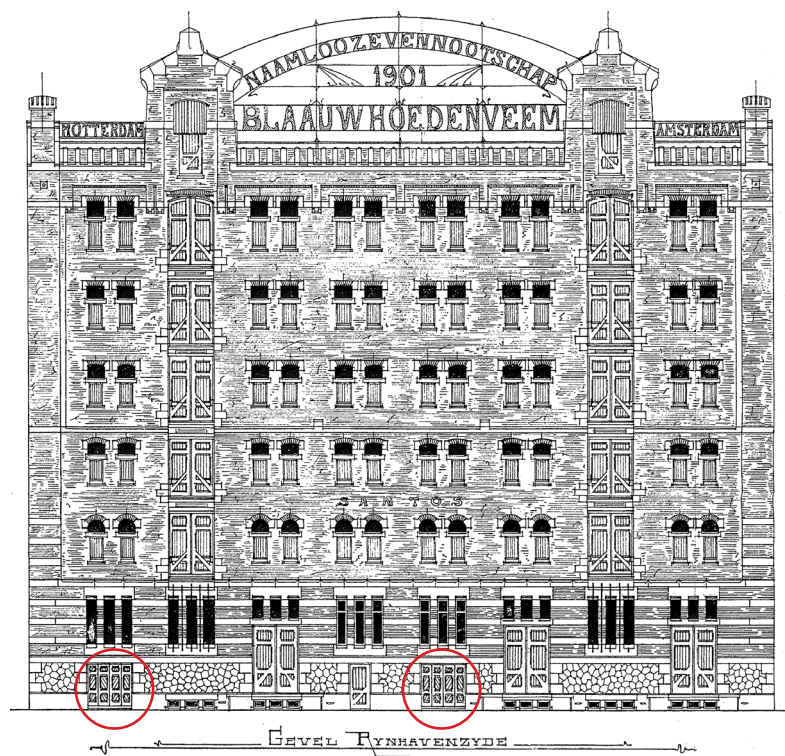
Kolom en ligger



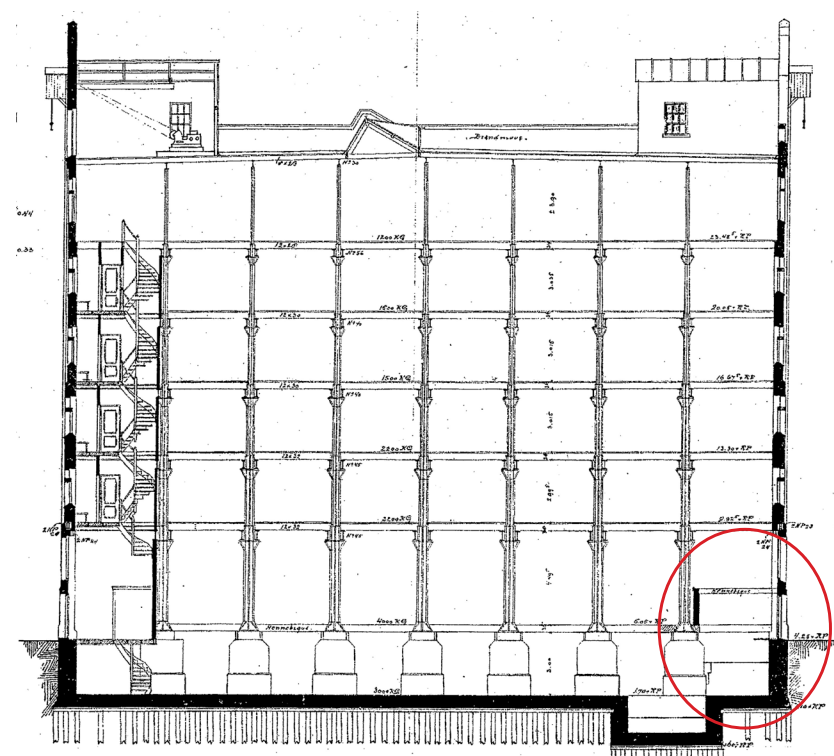
Constructie

BESTAANDE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

De oorspronkelijke en destijds zeer vooruitstrevende compositieconstructie met dragende gemetselde gevels, ijzeren kolommen en liggers en houten vloerbalken en -beschot blijft voor het allergrootste deel behouden en in het zicht. Waar nodig wordt hersteld en in de loop der tijd aangebrachte brandwerende bekledingen (kolommen, balken) worden verwijderd. Nieuwe elementen (schachten, vluchttrappenhuizen) zijn zo ontworpen dat het complete grid van kolommen zichtbaar blijft en de ijzeren balken gehandhaafd kunnen worden. Ten behoeve van de centrale vide worden van de 1e t/m 5e de twee middelste vloervelden de houten vloerbalken en -delen weggehaald en blijft de middelste kolom incl. ijzeren balken staan, met uitzondering van de bovenste kolom (5e verdieping). Door het verhogen van de 6e verdiepingvloer (v.m. dakniveau) verliest deze immers zijn context.



Gevel openingen op verschillende hoogtes



Verspringende vloervelden aan de laaddeuren



Gevel openingen huidige situatie



Laaddeur (Flexus)

HENNEBIQUE VLOER

Bij het maken van de vide blijft de in 1901 eveneens zeer vooruitstrevende betonnen Hennebique-betonvloer van de begane grond intact. Het niveau van deze vloer ligt op de hoogte van de laadperrons, dat wil zeggen ca. 600 tot 800 mm boven maaiveld. Ter plaatse van de toegangen naar de kelder zijn vloervelden verhoogd uitgevoerd, ook als Hennebique vloer. Dit is te zien op de archieftekening met de oorspronkelijke doorsnede.

De posities van deze vloervelden zijn herkenbaar in de noord- en zuidgevel aan de dubbele deuren op maaiveld, 2 sets per gevel. De vloer van het baaskantoor is zo'n verhoogd vloerveld; in verband met de ontoegankelijkheid van de supermarkt-ruimten op de begane grond hebben we nog niet definitief kunnen vaststellen of de andere verhoogde vloervelden ook nog aanwezig zijn. Er van uitgaande dat dit inderdaad het geval is stellen we het volgende voor ten aanzien van de verhoogde vloervelden:

- vloer baaskantoor: behouden
- t.p.v. noordwesthoek (noordgevel): behoud, met openingen in de metselwerkwanden t.b.v. de toegang naar begane grond en kelder
- t.p.v. zuidwesthoek (zuidgevel): verwijderen t.b.v. de hoofdentree
- Ten westen van het trappenhuis aan de Brede Hilledijk (zuidgevel): behoud, met openingen in de metselwerkwanden t.b.v. de toegang naar begane grond; op maaiveldniveau wordt een nieuwe vloer gemaakt

Precies deze posities gebruiken we om de toegangen (entree/terras) vanaf maaiveld te maken.



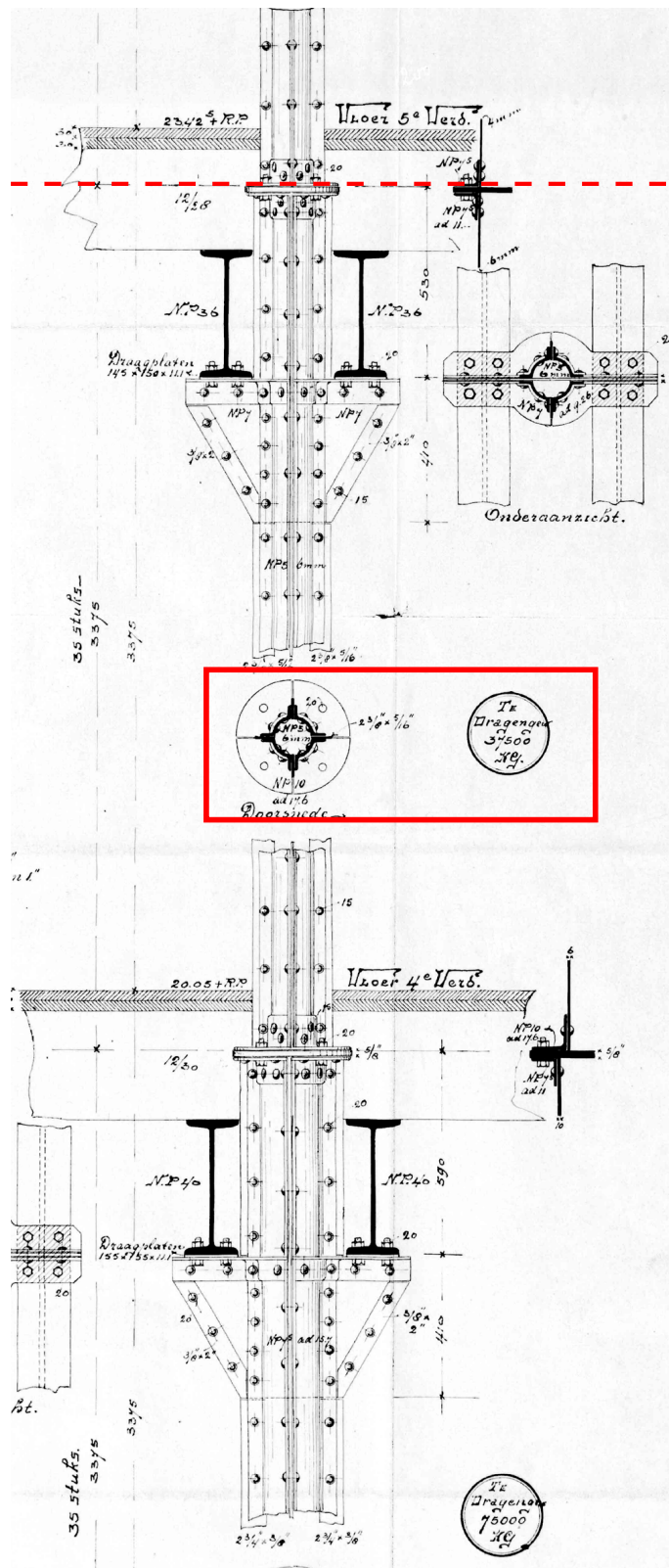
Houten raveelbalken



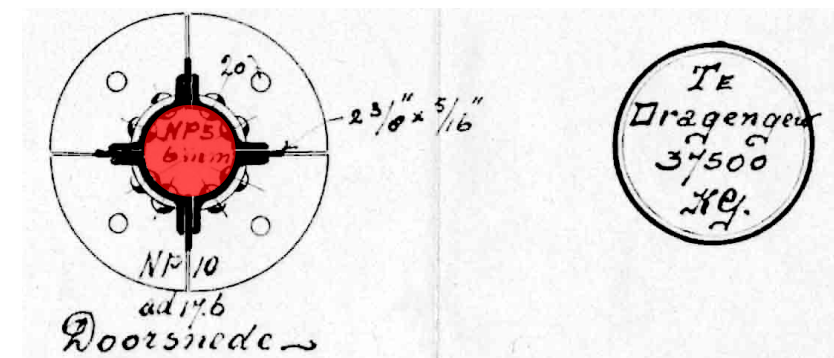
Stempelconstructie kelder

Plaatselijke bijzonderheden in de bestaande constructie zoals dichtgezette sparingen (herkenbaar aan de houten raveelbalken) van de voormalige lift (achter trap noordgevel) en de betonnen vloeren in de oorspronkelijke trappenhuizen blijven behouden.

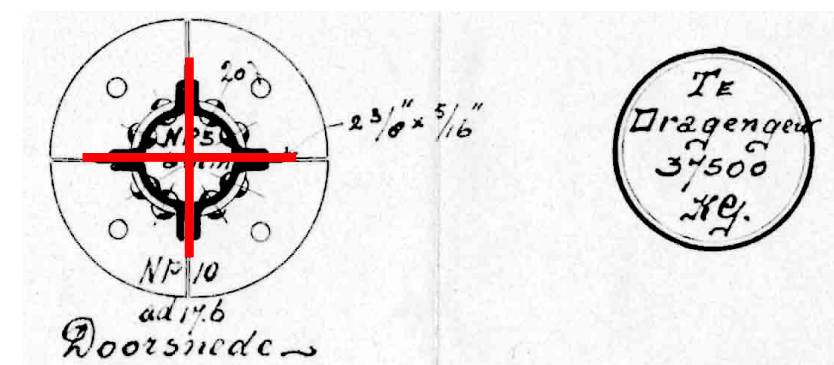
De stempelconstructie in de kelder aangebracht ter ondersteuning van de betonnen vloerbalken ter plaatse van de zijgevels blijft behouden. Deze ingreep uit (vermoedelijk) de 70-er jaren blijft constructief noodzakelijk. Van de lekkages in de kelder (deze staat een groot deel van het jaar onder water) moet de oorzaak nog onderzocht worden. Het water zou via wanden en/of de vloer kunnen binnendringen. Op basis van de resultaten daarvan zal de aanpak worden bepaald voor het waterdicht maken. Uitgangspunt voor de te kiezen methode is het behoud van de huidige “look & feel”: ruwe metselwerk wanden en poeren en een klinkerbestrating op de vloer.



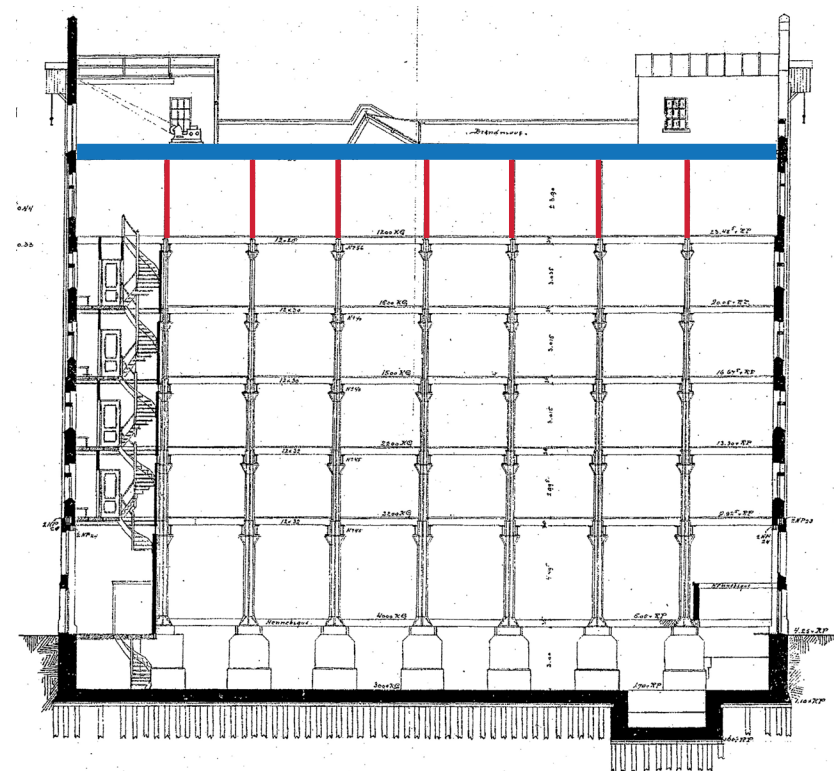
Versterking kolomconstructie



Originele kolommen gevuld met beton



Originele kolommen versterkt met kruisvormige stalen platen



Verhoging van vloerniveau

NIEUWE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

De constructie van de nieuwe dakopbouw is afgestemd op het bestaande kolomraster zodat de krachten via de bestaande lijnen naar de fundering worden overgebracht. Het extra gewicht op de fundering is mogelijk dankzij de forse toelaatbare (pakhuis) belastingen waarmee het gebouw in 1901 is gedimensioneerd.

Alleen de kolommen op de 5e verdieping en een ring van kolommen op de 4e verdieping zouden in hun huidige staat niet voldoen. Deze worden daarom elke op een eigen manier versterkt.

- de kolommen op de 4e verdieping worden gevuld met beton.
- de kolommen op de 5e verdieping worden gedemonteerd en versterkt met een nieuwe kern van 2 stalen platen in kruisvorm weer in elkaar gezet en gemonteerd. De kruisvorm vormt tegelijk de extra benodigde lengte en de verbinding met de nieuwe stalen balken. Een principe dat in 1901 op alle onderliggende ijzeren kolommen werd toegepast om consoles te bevestigen ten behoeve van de ijzeren balken.

Op de verhoogde kolommen van op de 5e verdieping wordt een nieuwe vloer aangebracht opgebouwd uit stalen onderslagbalken, houten balken en houten vloerdelen. Voor het verhogen van het niveau van deze nieuwe 6e verdiepingvloer is gekozen om het mogelijk te maken vanuit de daar te realiseren werkruimten en bar over de bestaande metselwerk balustrade te kunnen kijken. De voormalige dakvloer (nu dus een 'gewone' vloer) lag bovendien op een flink afschot.

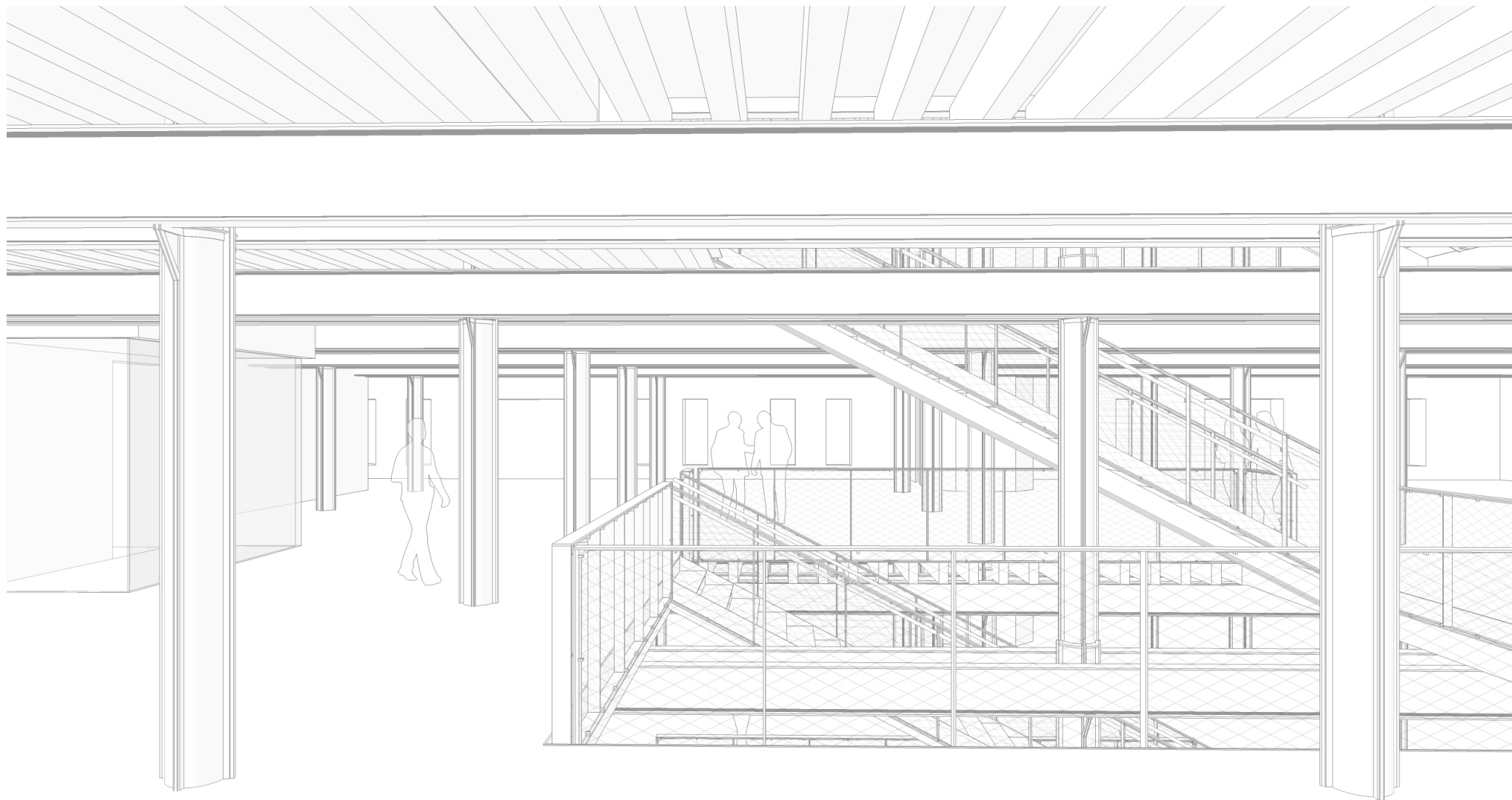
De gehele bestaande ijzeren en nieuwe stalen constructie wordt in het werk 60' brandwerend geschilderd.



Doorsnede vide

NIEUWE CENTRALE VIDE

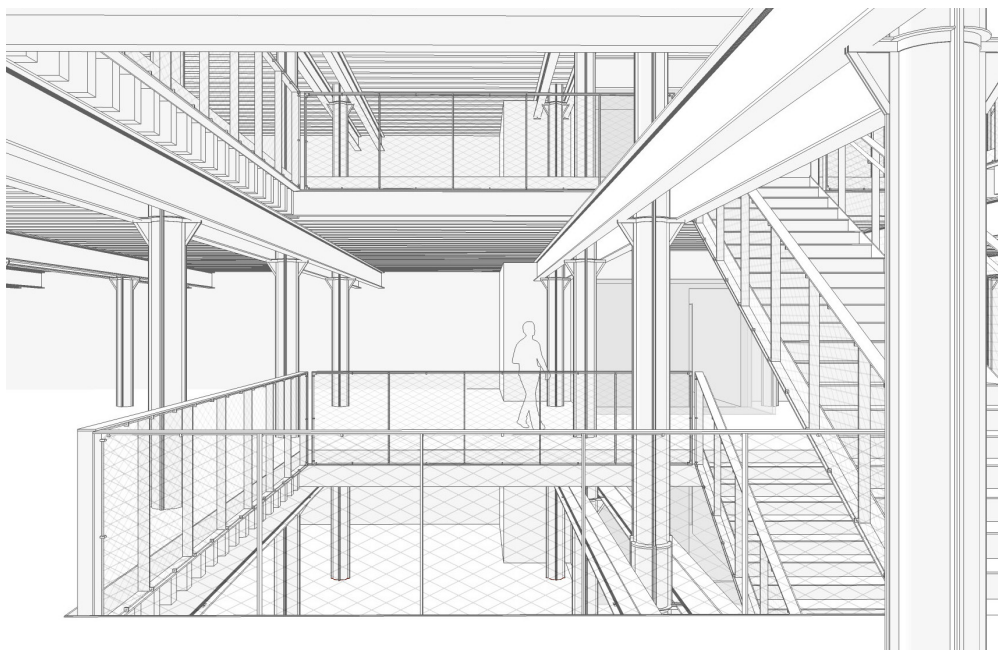
De vide in het hart van het gebouw verbindt m.u.v. de kelder alle vloeren visueel en ruimtelijk met elkaar en biedt de gebruikers-bezoekers overzicht in het gebouw. De vide brengt daglicht in het hart van het gebouw en biedt tegelijk ruimte voor een trappartij van begane grond tot en met de 7e verdieping, naast de liften de hoofdcirculatie tussen alle functies. Door het iets verspringen per verdieping van de vloeropening ontstaat een subtiel verschil tussen de verdiepingen en wordt benadrukt dat hier sprake is van een ingreep in de oorspronkelijke structuur met haar strakke ritme.



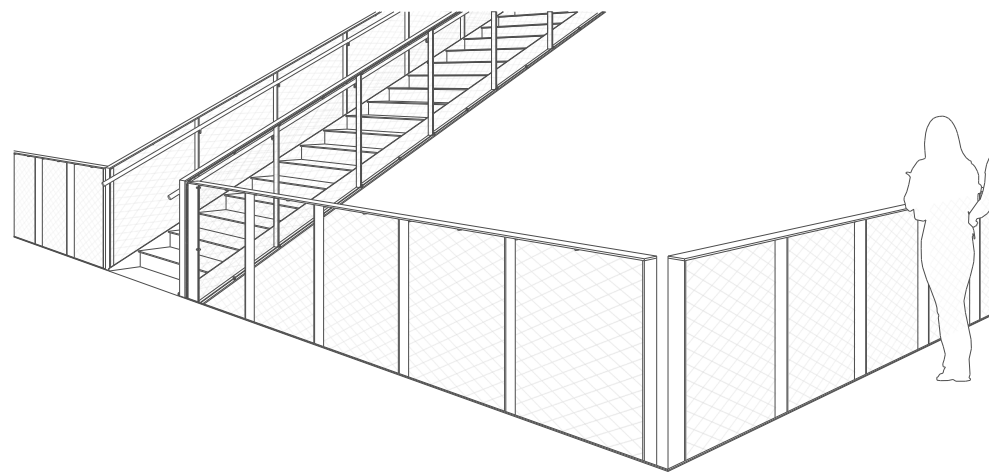
Vide op de verdieping

De vide wordt gemaakt door het wegnemen van de houten vloerbalken en /beschot in de middelste vier vloervelden. De ijzeren kolommen en balken blijven daarbij behouden (zie boven). Het effect daarvan is dat het historisch beeld van de in hoogte wat gedrukte grote vloervelden behouden blijft en pas in de buurt van de vide de blik omlaag en omhoog gericht wordt.

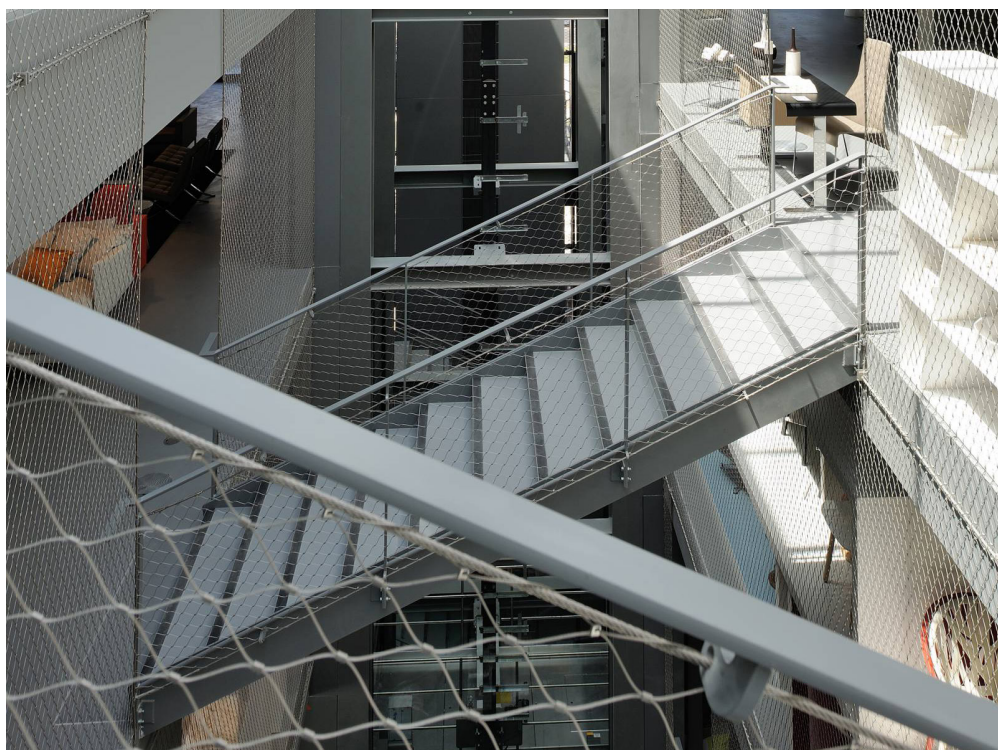
Trappen worden uitgevoerd in (hedendaagse) standaard staalprofielen die passen bij het industriële karakter. De hekwerken in strip- en hoekstaal met vulling van rvs-netten zorgen voor maximale transparantie. Al dit nieuwe staalwerk wordt gepoedercoat. Op de begane grond landt de trap op een houten podium midden onder de vide dat gebruikt wordt als display en ook ingezet kan worden bij presentaties of optredens.



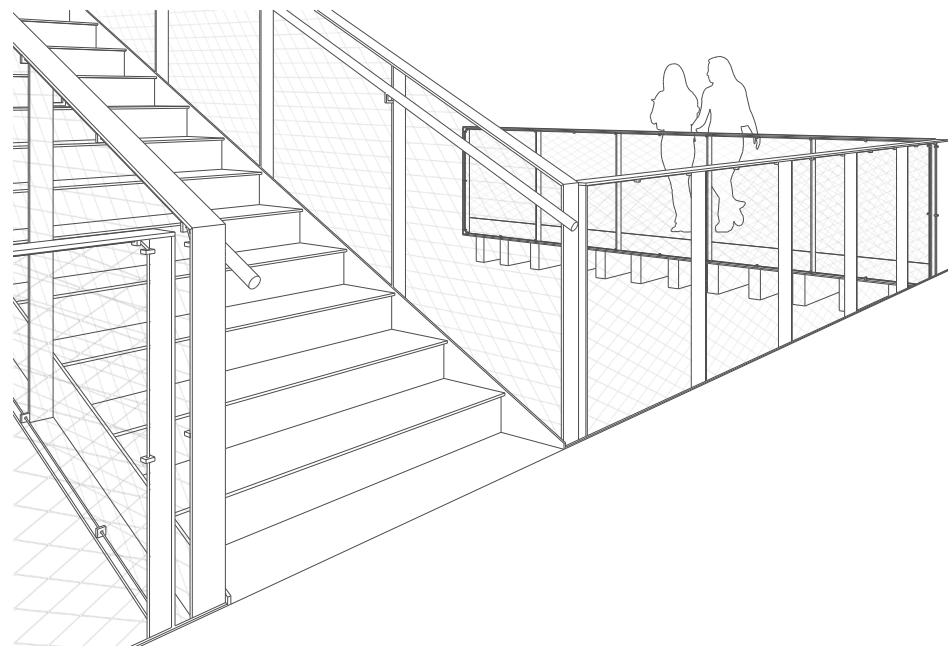
Impressie vide verdiepingsvloer, net balustrade



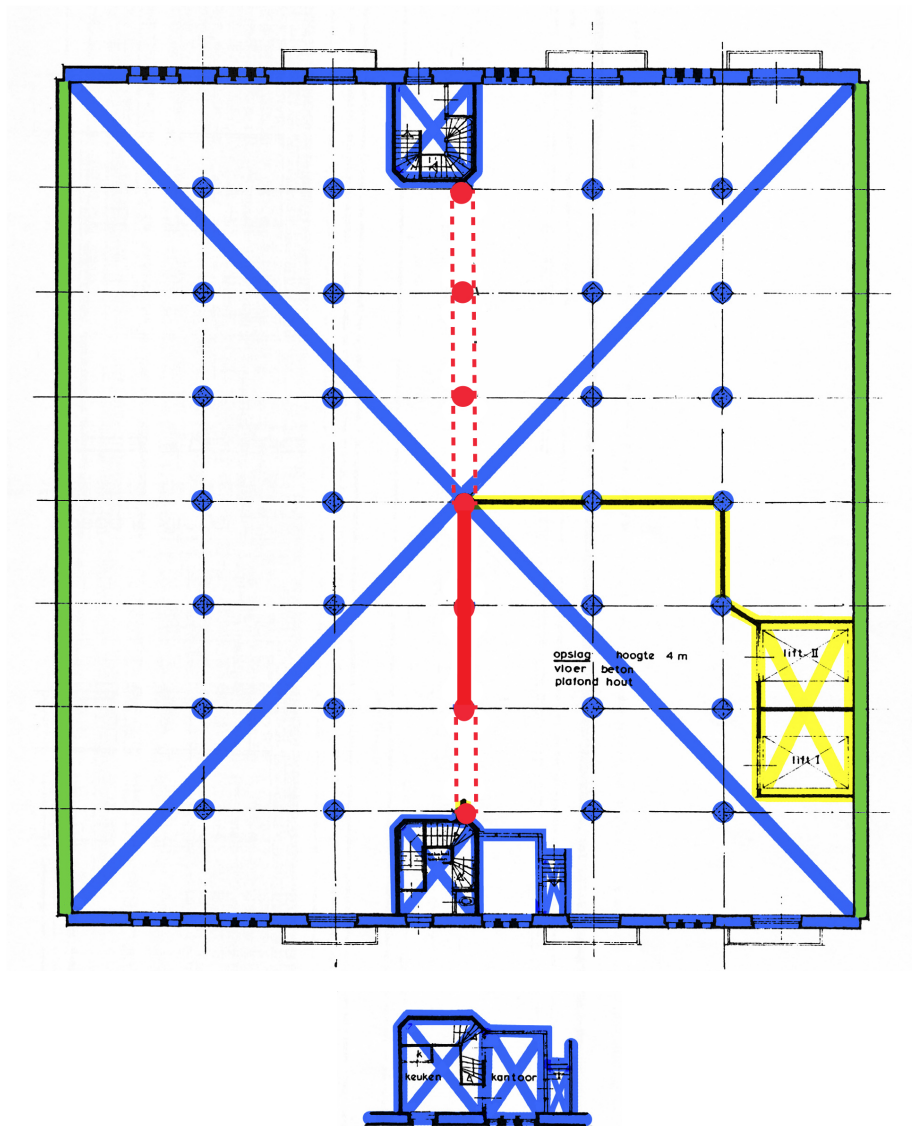
Metalen net voor optimale transparantie



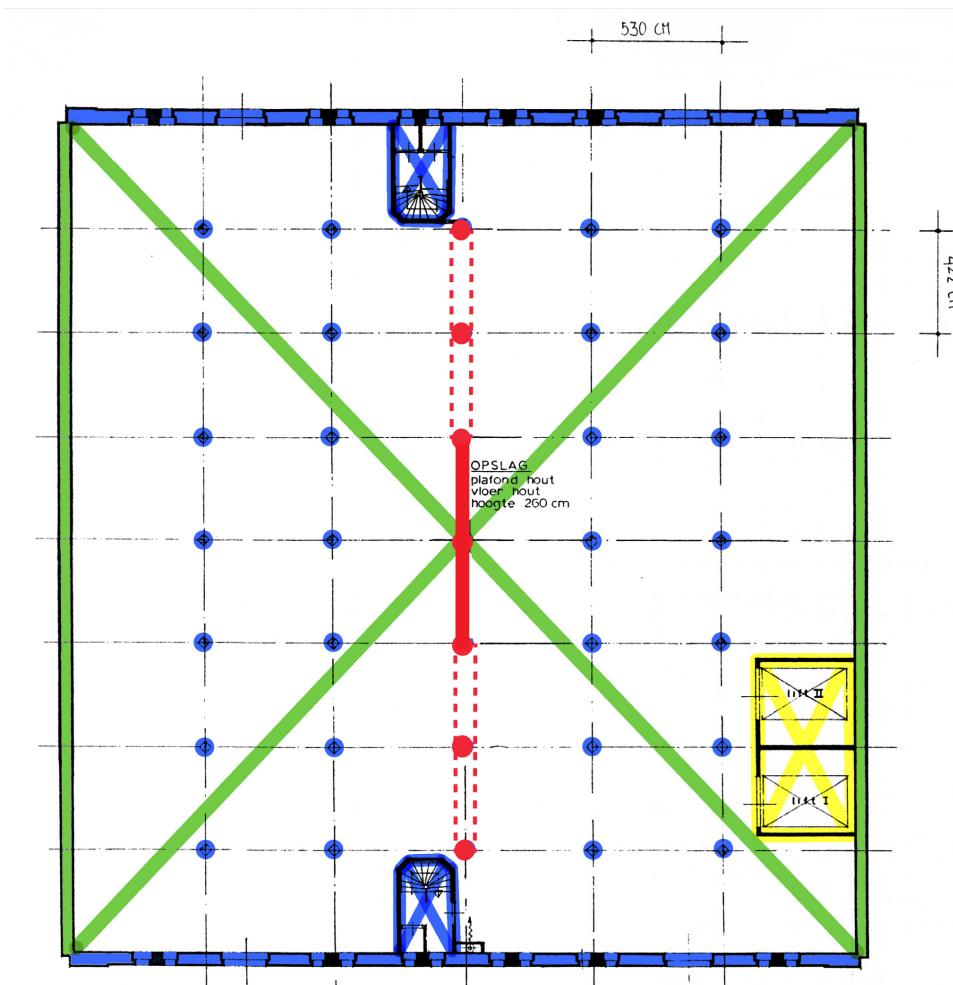
Referentie: Jean Nouvel - RBC, Montpellier



Stalen trap (staalconstructie)



Begane grond en entresol, update bouwhistorische verkenning



Eerste verdieping, update bouwhistorische verkenning

- Hennebique wand
- - - restant Hennebique aan plafond
- kolom ingestort in Hennebique wand

Legenda

HENNEBIQUE-WANDEN (ENTREPOT)

Naast de Hennebique-vloer van de begane grond zijn de scheidingen tussen entrepot en 'gewoon' pakhuis oorspronkelijk ook in het Hennebique-systeem uitgevoerd. Deze scheidingen bevonden zich op begane grond en 1e verdieping op de centrale as tussen de trappenhuisen aan noord en zuidgevel. Het entrepot werd hiermee afscheiden en extra beveiligd. Ook de kolommen op deze as zijn oorspronkelijk van een betonnen omkleeding voorzien. In de huidige toestand zijn de wanden nog op enkele stramien op de geheel aanwezig, op de begane grond 2 keer en op de 1e verdieping ook 2 keer. Op de begane grond zijn 3 stramien geheel verwijderd en vervangen door metselwerk wanden. Ter plaatse van de oorspronkelijke lift zijn de stramien inclusief liftschacht geheel verwijderd. Van de overige stramien resten alleen een strook wand tegen het plafond en de omklede kolommen. In de Bouwhistorische verkenning van Flexus zijn de nog aanwezige wanden niet juist aangegeven. In de afbeelding hiernaast is dit gecorrigeerd.

Het maken van de centrale vide heeft tot gevolg dat van de 4 resterende volledige wandvlakken er alleen 1 op de begane grond kan worden behouden. De restanten wand tegen de plafonds en de omklede kolommen blijven buiten de vide wel behouden.



Reeds gesloopte Hennebique-wand



Oorspronkelijke Hennebique-wand



Reeds gesloopte Hennebique-wand



Reeds gesloopte Hennebique-wand



INTERIEUR MONUMENT

Het interieur is voor wat betreft de “afwerkingen niet of nauwelijks gewijzigd [in] 108 jaar” (Flexus, 2011). Het praktische, utilitaire en eerlijke karakter is daarmee overal in het interieur nog aanwezig. De schoonmetselwerkgevels, slechts gemeniede ijzeren kolommen en balken en onafgewerkte houten vloerbalken en -beschot laten nadrukkelijk de historie spreken. Stilwerk Santos maakt daar maximaal gebruik van door alles te laten als het is, onderdelen schoon te maken en alleen incidenteel functioneel herstel te doen. Deze aanpak geldt ook voor de paar afwijkende ruimten naast de pakhuisvloeren: de trappenhuisen en het baaskantoortje (zie onder).

Voor het nieuwe gebruik zijn naast de al beschreven vide noodtrappenhuisen, (goederen)liften en leidingschachten noodzakelijk. Deze worden als strakke en grotendeels gesloten volumes tegen de zijgevels geplaatst, los van de voorgevels en gebruikmakend van de al aanwezige liftschacht en passend binnen de hoofdconstructie. IJzeren balken blijven behouden, alleen houten vloerbalken en -beschot worden verwijderd. Tegenover het kale onafgewerkte karakter van de pakhuisvloeren voeren we nieuwe onderdelen in geschilderd pleisterwerk en gepoedercoat stalen puien.

Op de begane grond zijn de nieuwe volumes uitgebreid met een kleine keukenruimte (westgevel) en een nutsruimte (oostgevel). De puien van hoofd- en nevenentree's zijn uitgevoerd in gepoedercoat stalen puien.

De vloeren van begane grond tot en met 5e verdieping krijgen een verhoogde dekvloer om vloerverwarming/-koeling en elektra-installatie in onder te brengen, afgewerkt als “design-vloer”.

De bijzondere sfeer en ruwe uitstraling van de kelder met het ritme van massieve metselwerkpoeren blijft behouden en wordt, voor zover niet in gebruik voor installaties en opslag, publiekstoegankelijk: als een bijzondere expo-ruimte en ten behoeve van het sanitair.



Oorspronkelijke trap



Oorspronkelijke trap



Baaskantoortje

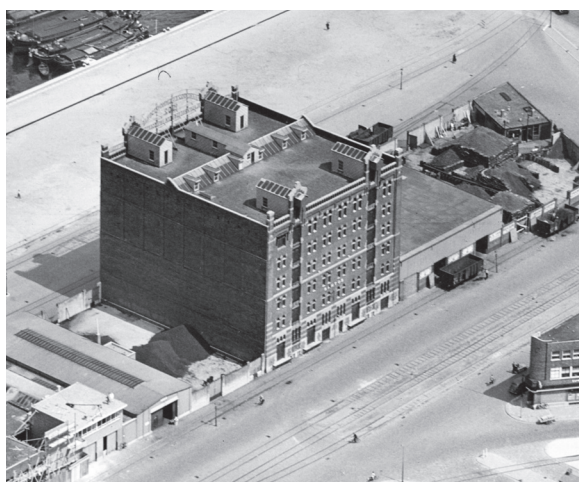
BESTAANDE TRAPPENHUIZEN, BAASKANTOORTJE

De oorspronkelijke houten trappenhuizen aan noord- en zuidgevel zijn gaaf bewaard gebleven. De indeling is nog intact. Onderdelen en afwerkingen (die hier wel aanwezig waren in tegenstelling tot de pakhuysvloeren) zijn nog voor een groot deel aanwezig: houten trap met betonnen overlopen, hardstenen wastafels, tegelwerk en pleisterwerk. Alleen van de closetpotten resteert nog slechts één zwaar beschadigd exemplaar. De indeling van de trappenhuizen voldoen echter niet meer een hedendaagse eisen voor ontsluiting en/of vluchten.

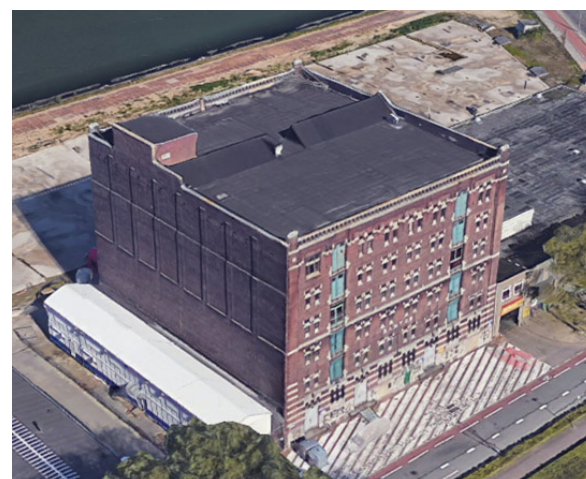
De trappenhuizen verliezen daarom hun trapfunctie, waarbij de overlopen wel toegankelijk blijven voor bezoekers om hier de historie van het pand in beelden te tonen, zoals dat met succes ook in stilwerk Hamburg is gedaan.

Alle historische onderdelen (inclusief oorspronkelijke rioleringen/ HWA 's in de hoeken) zullen gehandhaafd worden, goed gereinigd en waar functioneel nodig hersteld

Het baaskantoortje, eveneens afgewerkt, blijft integraal behouden en zal worden ontdaan van latere toevoegingen als beplatingen e.d. Waar nodig zullen de oorspronkelijke afwerkingen hersteld worden. Het zal als een bijzondere expositieplek op de begane grond gebruikt gaan worden.



Ontmoeting van historisch en hedendaags ontwerp



Historische lierhuisjes en signing



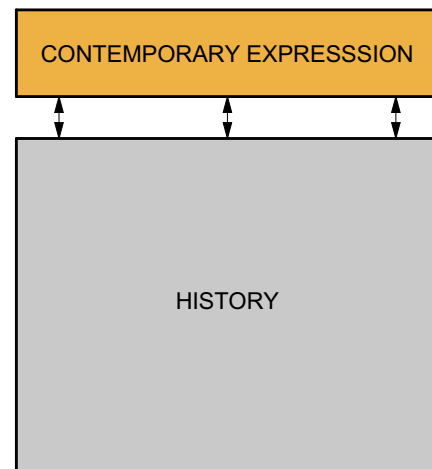
Het nieuwe dakvolume

NIEUWE DAKOPBOUW

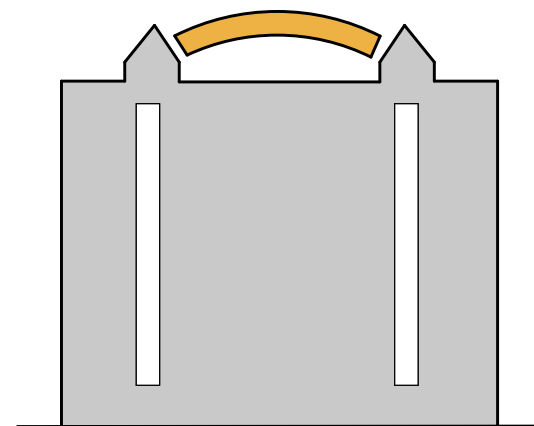
Van het oorspronkelijke uitgebreide daklandschap met lierhuizen, liftopbouw, sheddak met dakkapellen en uitgebreide naamsvermelding bovenop de noordgevel (Rijnhaven) is in de huidige toestand weinig over. Alleen het sheddak zelf is zonder dakkapellen nog aanwezig, zij het dichtgeplakt met dakbedekking. In de voorgevels ontbreken de contouren van de lierhuizen en zijn de hoeklisenen afgetopt. De balustraden zijn aangevuld en een nieuwe liftopbouw is verschenen boven de westgevel. In de bouwhistorische verkenning van Flexus hebben dakvloer en sheds een positieve monumentwaarde gekregen, waarbij is aangegeven dat beide constructies “niet ongebruikelijk” zijn.

Hoewel door Flexus ten aanzien van het dak de aanbeveling is gedaan lierhuisjes en geveltoppen te herstellen, kiezen we ervoor deze aanbeveling als enige niet over te nemen. We kiezen er juist voor hier de ruimte en vrijheid te nemen om de nieuwe functie van het pakhuis nadrukkelijk te tonen met de kroon van het nieuwe dakvolume. Dit in combinatie met het herstellen van de contour van de west-zijgevel en het terugbrengen van de verticale geleding in de voorgevels (zie boven). Het nieuwe dakvolume wordt door een terugliggende gevel op de 6e verdieping rondom vrijgehouden van de bestaande gevel, zodat het ook daadwerkelijk lijkt te zweven en een terras ontstaat met uitzicht naar alle kanten.

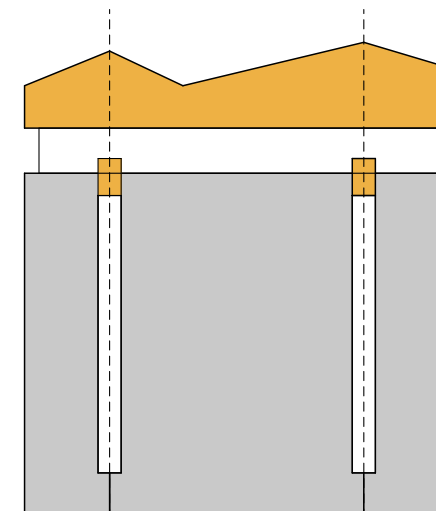
De nieuwe dakopbouw is een toevoeging met een hedendaags karakter. Dit moderne volume zweeft boven het historische bouwwerk. Hierdoor staat het volume zowel los van het monument, wat een karaktervol en waardevol getuige is van de historie, als dat het een nieuwe compositie creëert tussen de geschiedenis en de moderne ontwikkelingen.



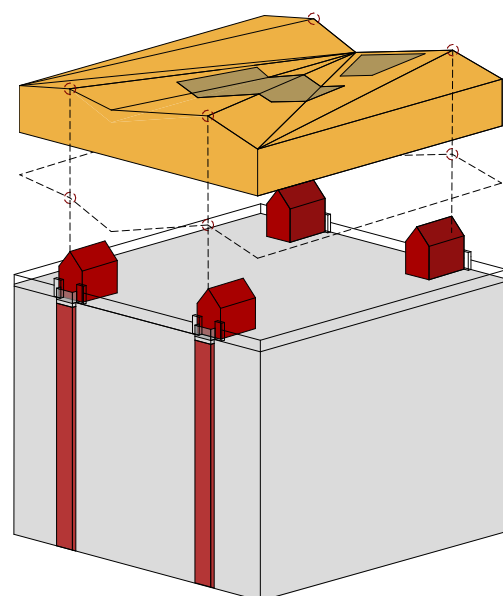
Ontmoeting van historisch en hedendaags ontwerp



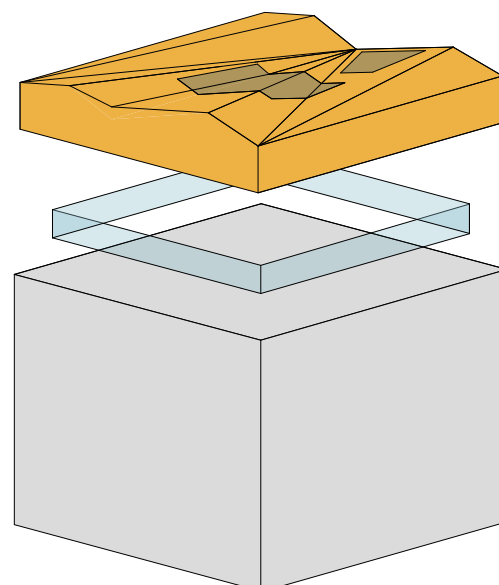
Historische lierhuisjes en signing



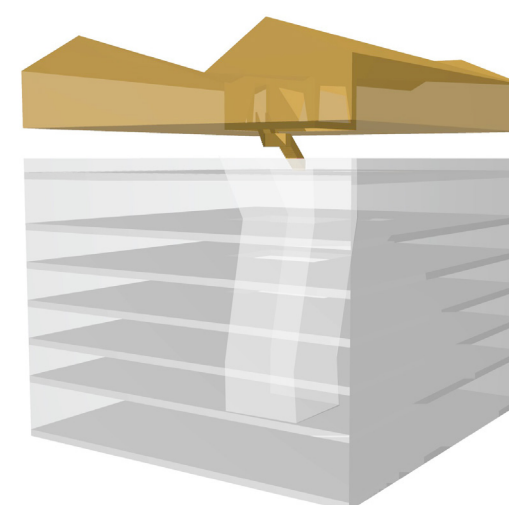
Het nieuwe dakvolume



Dakvorm in relatie tot voormalige lierhuisjes



Nieuwe opbouw los van monument



'Verschoven atrium' in gestapelde vloeren in relatie tot opbouw

De nieuwe dakoptopping met daarin de opgenomen signing zal de nieuwe blikvanger van de omgeving worden. Vanaf het nieuwe dakterras is er een panoramisch uitzicht mogelijk over de omgeving.

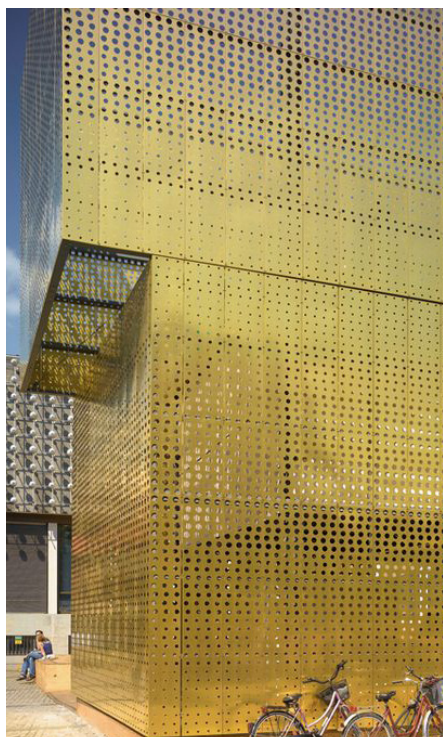
In de nabije toekomst zal het pakhuis omringd worden door hoge volumes. Voor deze hoogbouw zal het dak gaan werken als een nieuwe vijfde gevel en is deze er ook naar ontworpen. Duidelijk zichtbaar en opvallend.

Gelijk aan de oorspronkelijke situatie zullen de noord,- en de zuidgevel benadrukt worden. In de nieuwe situatie gebeurt dit door de geometrische vorm van het dak, welke gericht is op de voor,- en achtergevel.

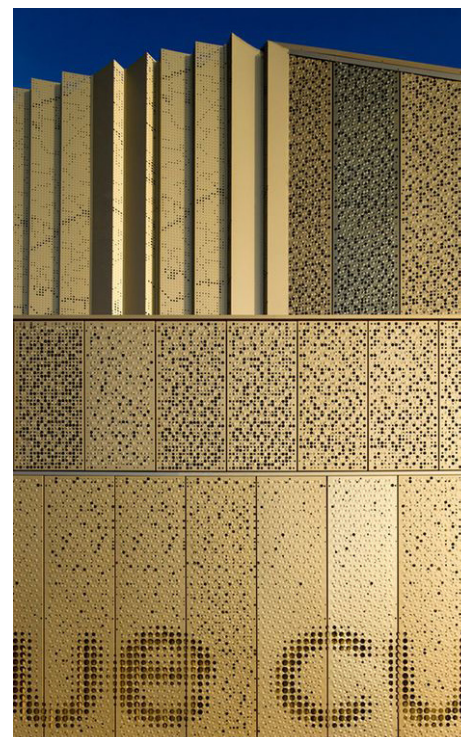
De in een eerdere verbouwing rond 1970 gesloopte lierhuisjes worden een uitgangspunt voor de vorm en bepalen het hoogste punt en de assen van de opbouw.

De opbouw en dak vallen binnen de toegestane hoogte-restricties van het bestemmingplan, echter valt de opbouw op door zijn materialiteit en geometrie.

Het volume lijkt het monument hierbij niet aan te raken en "creëert" een visuele scheiding met daarin de gemeenschappelijke werkruimten.



Transformatiehuis/ paviljoen, Münster



Baskisch culinair centrum, San Sebastian



Stadtmusea, Rapperswil- Jona

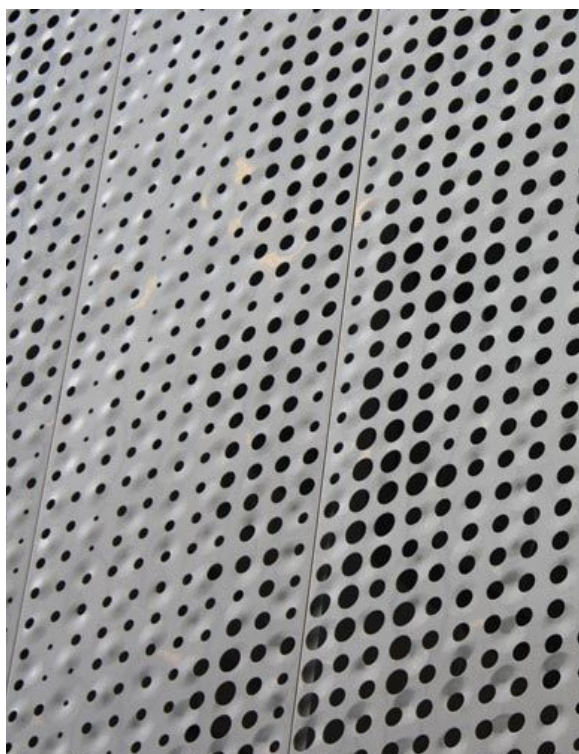
Door het toevoegen van een atrium in het monument en de nieuwe optopping, wordt er de mogelijkheid gegeven om het gebouw geheel toegankelijk te maken voor bezoekers.

Het atrium zal worden benadrukt door het geperforeerde materiaal van de dakopbouw, hierin zal de afwerking van het dak zichtbaar in doorlopen. De relatie tussen het oude en nieuwe zal versterkt worden door de zichtbaarheid vanuit het monument.

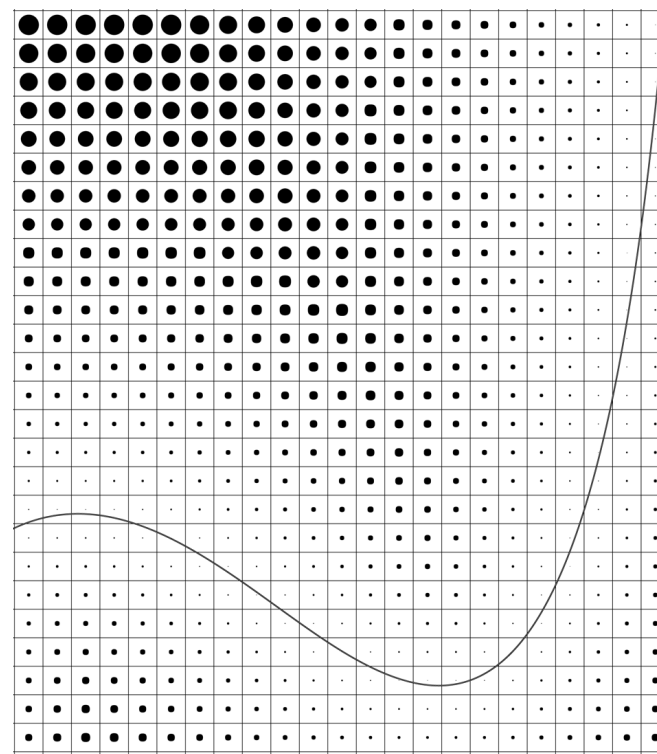
De gevelschil van de dakopbouw is ontworpen als een metalen semi-transparante gevel. De opbouw zal in zijn geheel worden omkleed met deze geperforeerde gouden glanzende panelen en zal worden ervaren als één volume.

In het daglicht zal dit effect gematigd aanwezig zijn. De huid zal de elementen achterliggende elementen verhullen zoals, kozijnen en glazen panelen.

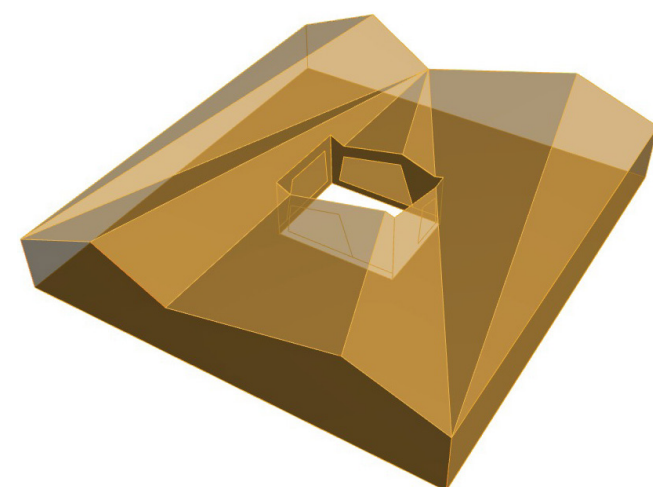
In de avond zal de volume een gefilterde hoeveelheid licht uitstralen, wordt de tweede schil herkenbaar en ontstaat er een transparant en weloverwogen karakter.



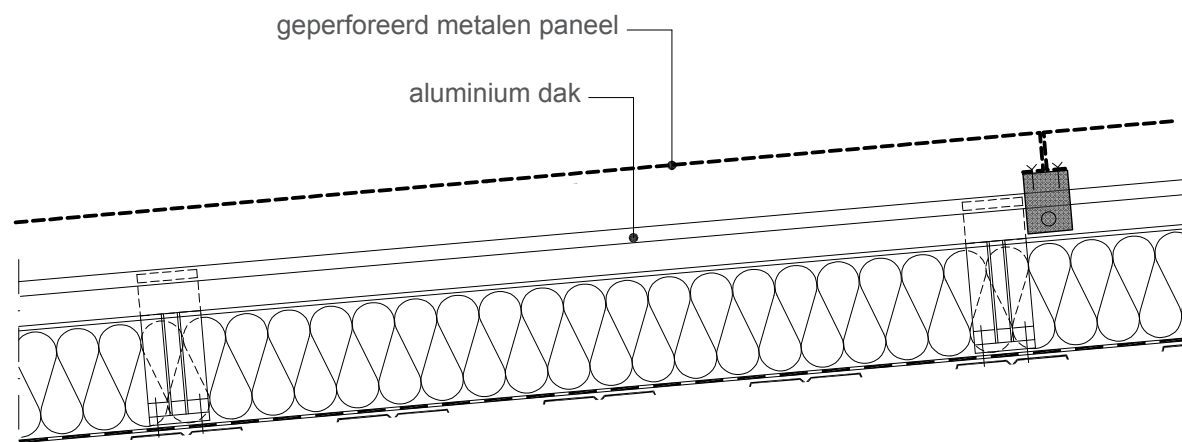
Verloop in perforatie



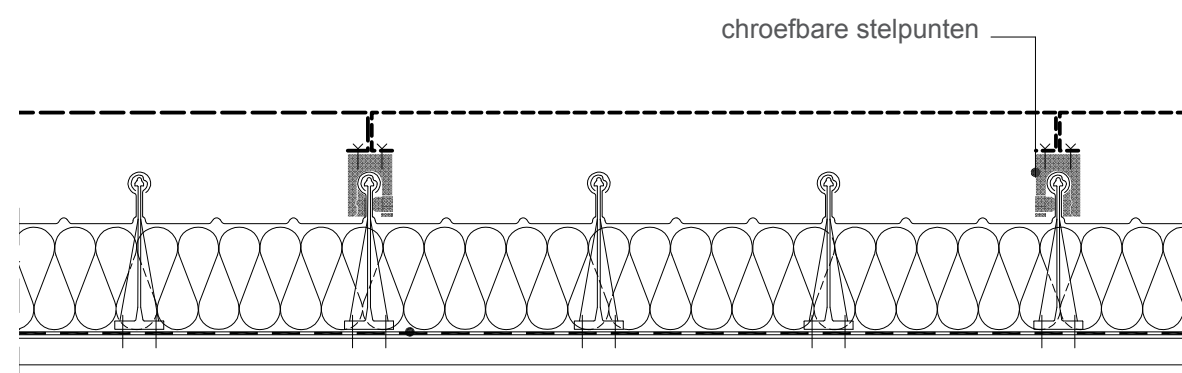
Parametrische perforatiepatroon



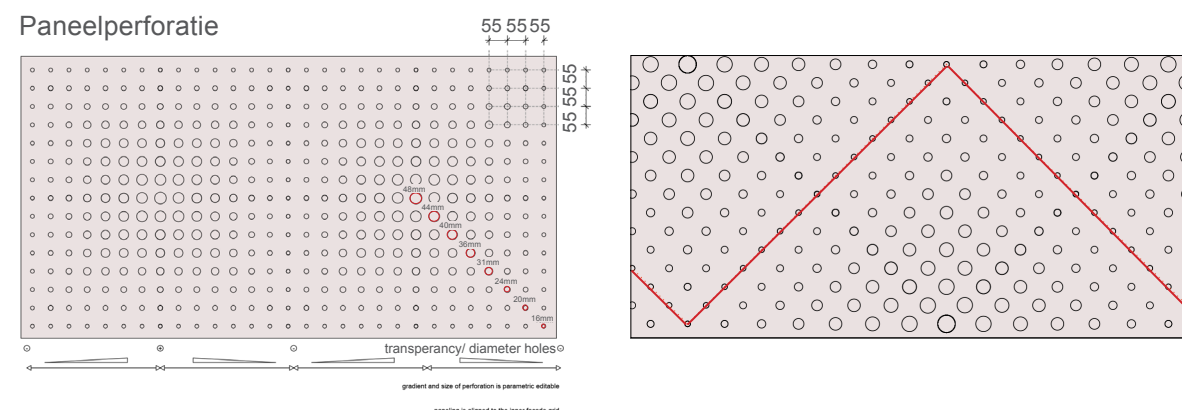
Materiaal om hele opbouw in te pakken



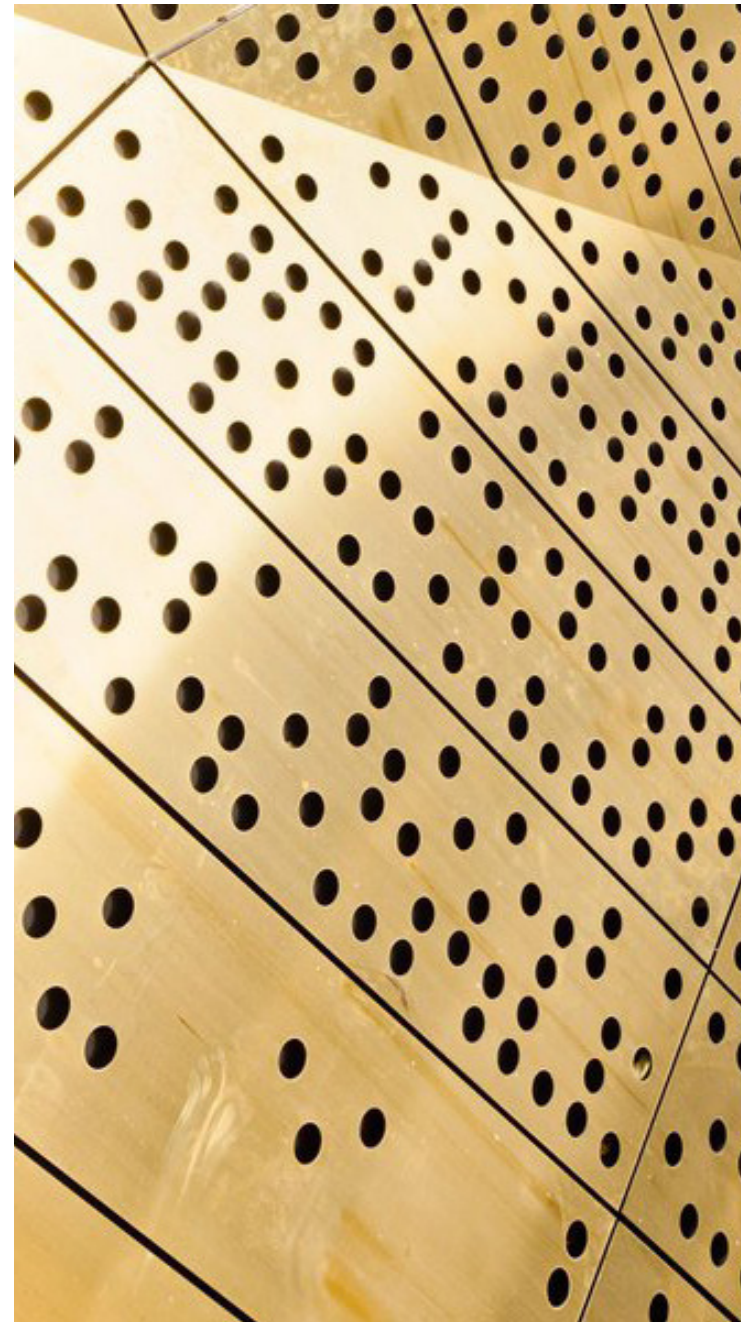
Dakdetail



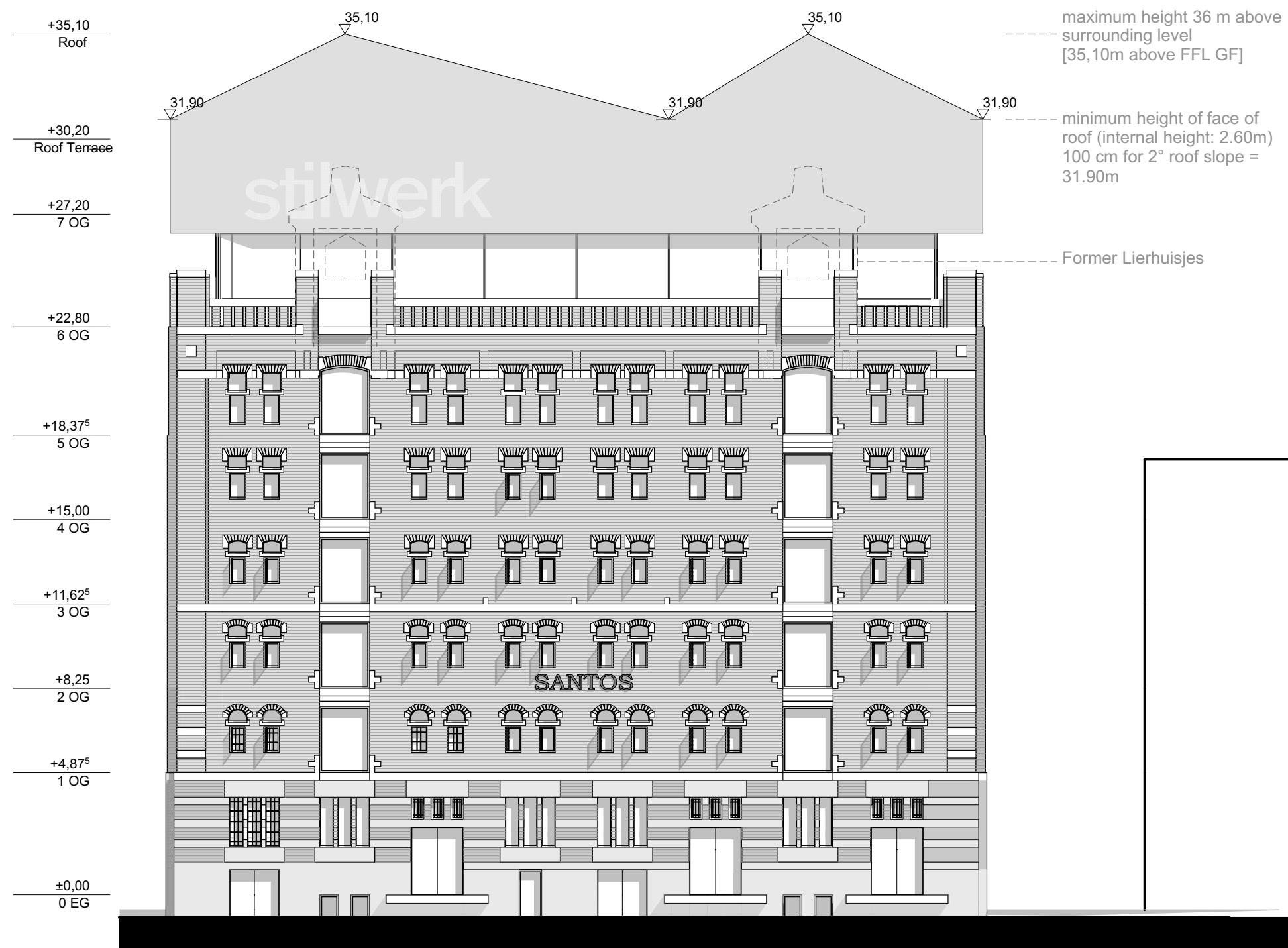
Paneelperforatie



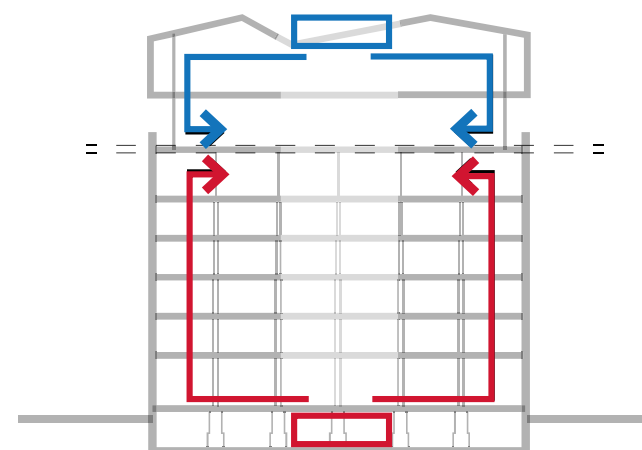
Afmetingen perforatie parametrisch aanpasbaar



Stadtmusea, Rapperswil- Jona



Noordgevel in relatie tot te voormalige lierhuizen



schema separate installaties

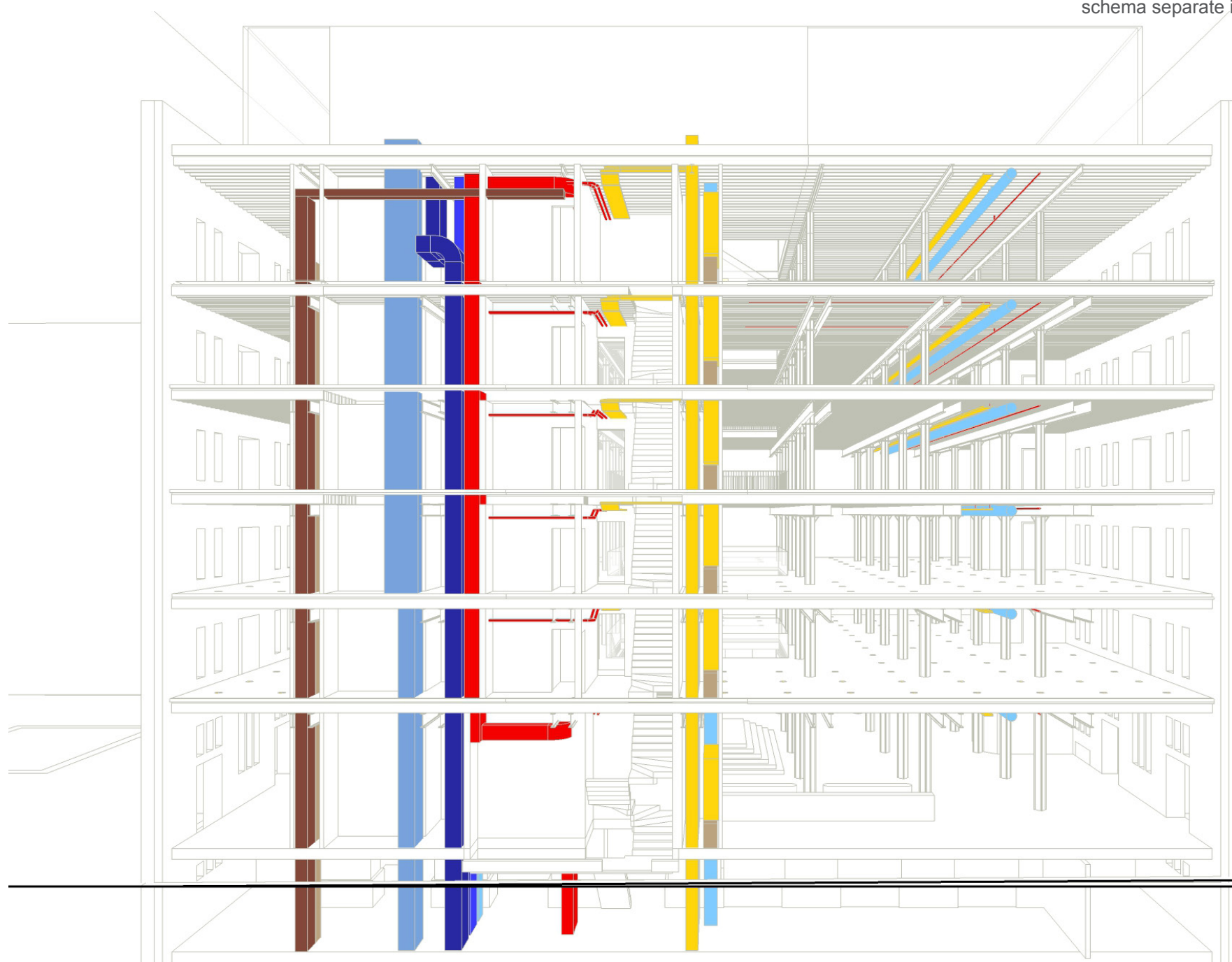
NIEUWE INSTALLATIES

Pakhuis Santos was oorspronkelijk nauwelijks voorzien van installaties, deze waren hoogstwaarschijnlijk beperkt tot hemelwaterafvoeren, de elektrische hijsinstallatie en een beperkte elektrische verlichting. Voor het nieuwe hedendaagse gebruik is veel meer vereist: klimaatinstallaties, elektra, data, sanitaire voorzieningen. Daarnaast vergen de mix aan gestapelde functies in combinatie met de open vide in het hart van het gebouw een sprinklerinstallatie.

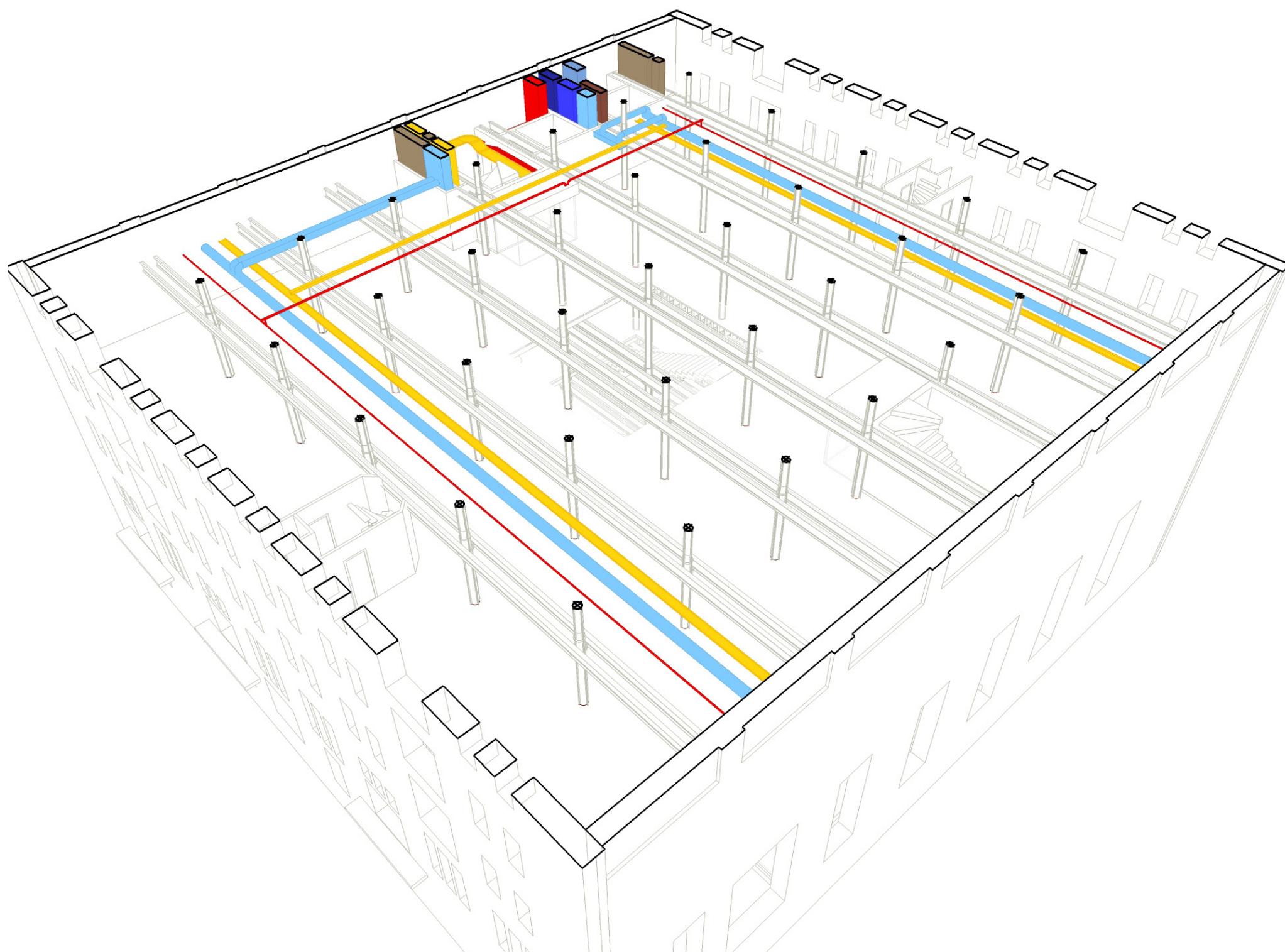
In de klimaatinstallaties is een scheiding aangebracht tussen oud- en nieuwbouw. De functies met zeer hoge comforteisen zoals de short-stay appartementen, de co-working area en het restaurant met bar bevinden zich in het nieuwe dakvolume, met zoveel mogelijk eigen centrale installatievoorzieningen. De nieuwbouw wordt conform de hedendaagse standaard geïsoleerd. Het eigenlijke retailgedeelte (incl. horeca) in het bestaande gebouw heeft minder hoge comforteisen en heeft eigen centrale installatievoorzieningen in de kelder. Hier wordt, mede met het oog op mogelijke bouwfysische consequenties (m.n. vocht), niet na-geïsoleerd.

In de hoofdkern met liften en trappenhuis zijn de schachten opgenomen ten behoeve van de verticale leidingen. Hier bevinden zich:

- De luchttoe- en afvoer voor de luchtbehandelingskasten in de kelder welke de verdiepingen t/m 5 verzorgen (blauw)
- De retour lucht uit het atrium
- De luchttoevoer voor kelder, begane grond, 1e t/m 5e verdieping (lichtblauw)
- De hoofdsprinklerleiding (rood)
- De verdeling van de elektra (geel)
- De schoon- en vuil- en cv-waterleidingen (bruin/ beige)

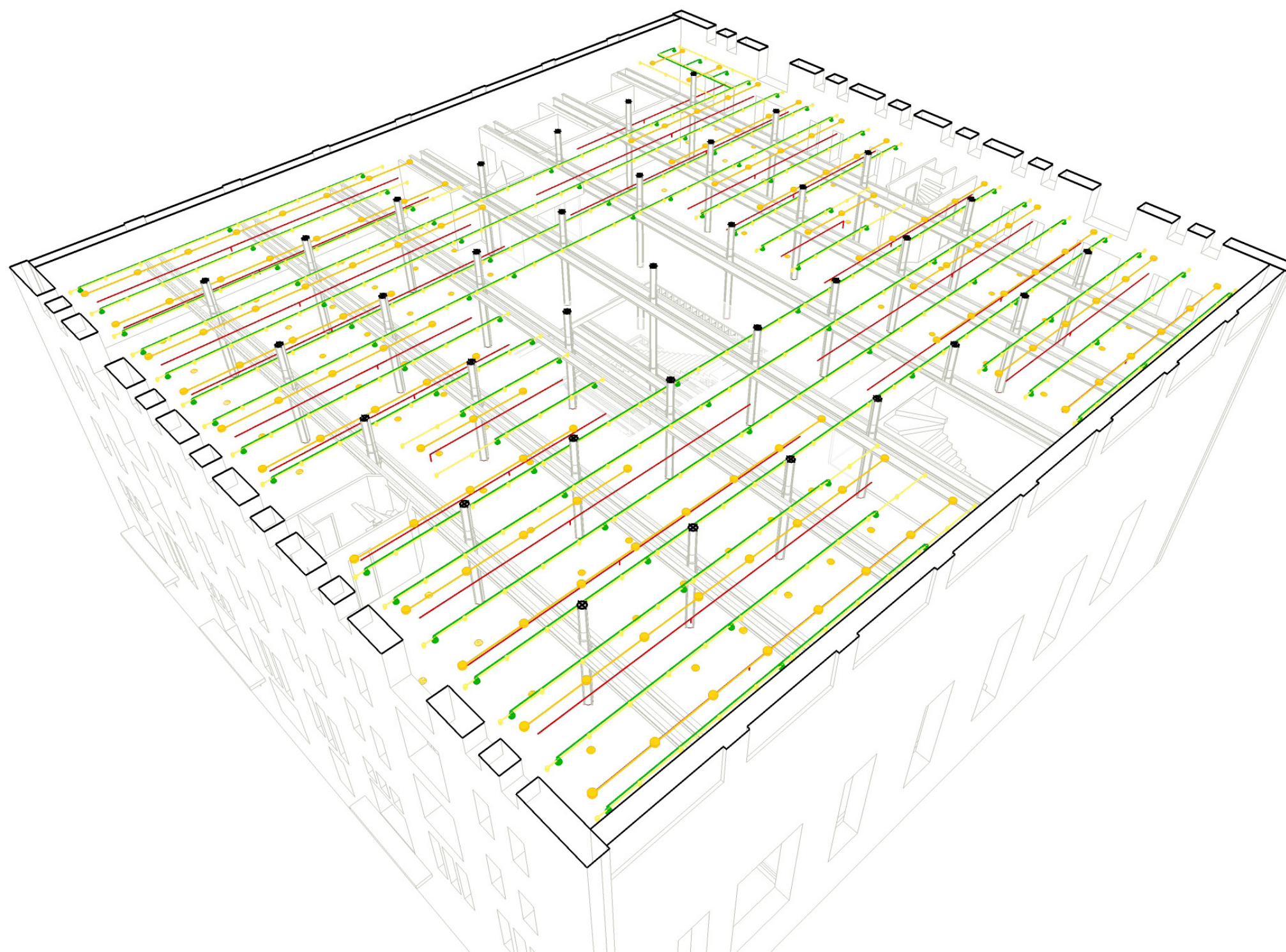


Hoofdkern met verticale leidingtracé in doorsnede



De vijf standaardverdiepingen in het bestaande gebouw zijn gekenmerkt door uitgestrekte kale vloeroppervlakken met een houten balken/vloerdelen plafond. En oorspronkelijk zoals gezegd nagenoeg zonder installaties. De 1e t/m 4e verdieping hebben bovendien een vrije hoogte onder de houten balken van krap 3m. We kiezen er daarom voor leidingwerk, kanalen en installatieonderdelen zoveel mogelijk tussen de oorspronkelijke houten balken of in de nieuwe dekvloer op te nemen. En de noodzakelijke hoofddistributie van de installaties over de verdiepingen compact in twee zones onder de houten balken aan te brengen. Dit gebeurt tussen de stalen balken in de traveeën voor de oorspronkelijke trappenhuisen. Vanaf de schachten wordt deze hoofddistributie gevoed met leidingen en kanalen tussen de houten balken. De luchttoevoer naar de verdiepingvloeren volgt direct vanuit de hoofdkanalen. Sprinkler en elektra/data worden vanuit de hoofddistributie regelmatig en fijnmazig over de verdieping verdeeld met leidingen en kabelgoten tussen de balken in. De standaardverlichting en plafondcontactdozen ten behoeve van extra verlichting voor retailers wordt tussen de balken aangebracht, altemnerend met de sprinklermistkoppen. In de bovenliggende verhoogde dekvloer wordt een regelmatig patroon van vloercontactdozen aangebracht ten behoeve van de retailers. Metselwerkgevels blijven daarbij gevrijwaard van opbouwinstallaties. In de dekvloer zijn ook vloerverwarming en koeling opgenomen, direct gevoed vanaf de verdelers in de kernen.

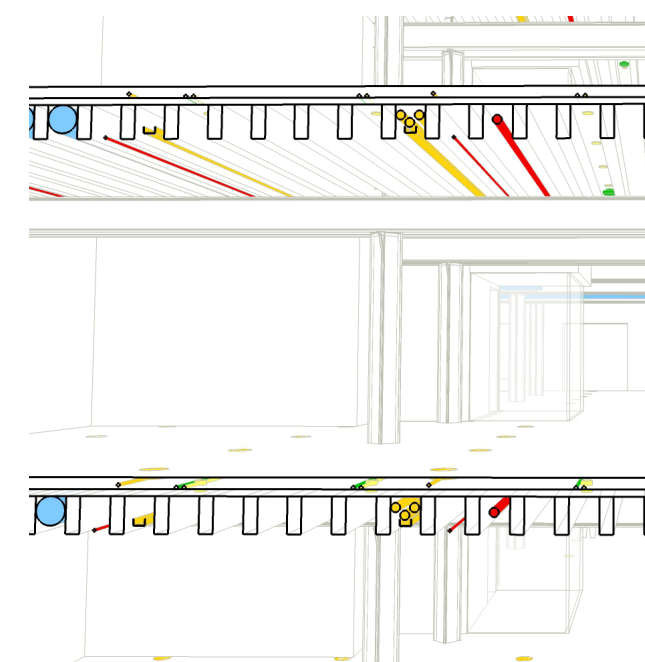
Hoofddistributie per verdieping



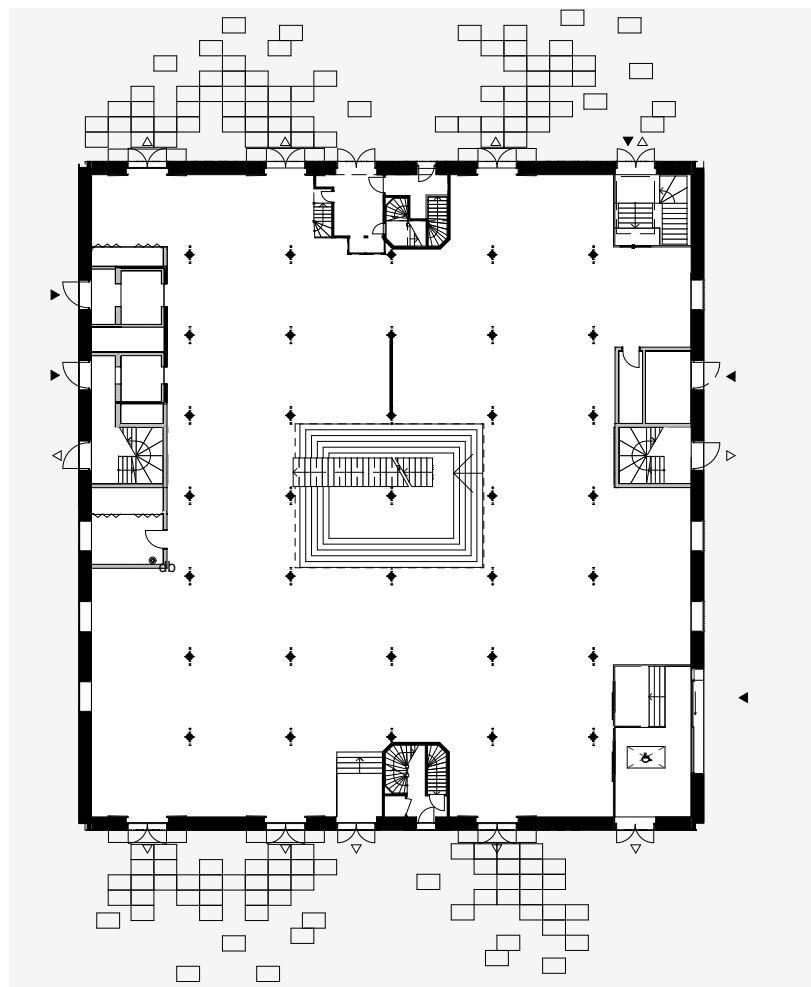
Op de begane grond is het trappenhuis aan de oostzijde uitgebreid met de vereiste inkoopruimte voor elektra. Hieronder ligt de bijhorende kabelkelder en de trafo-ruimte. Om de trafo te kunnen vervangen is de noodtrap vanuit de kelder aan de noordzijde voorzien van een luik.

Installaties in de nieuwe dakopbouw worden uit het zicht opgenomen in wanden, vloeren en plafonds. Bovendaks zijn geen installaties zichtbaar. Afvoeren e.d. naar beneden toe zijn opgenomen in de nieuwe leidingschachten.

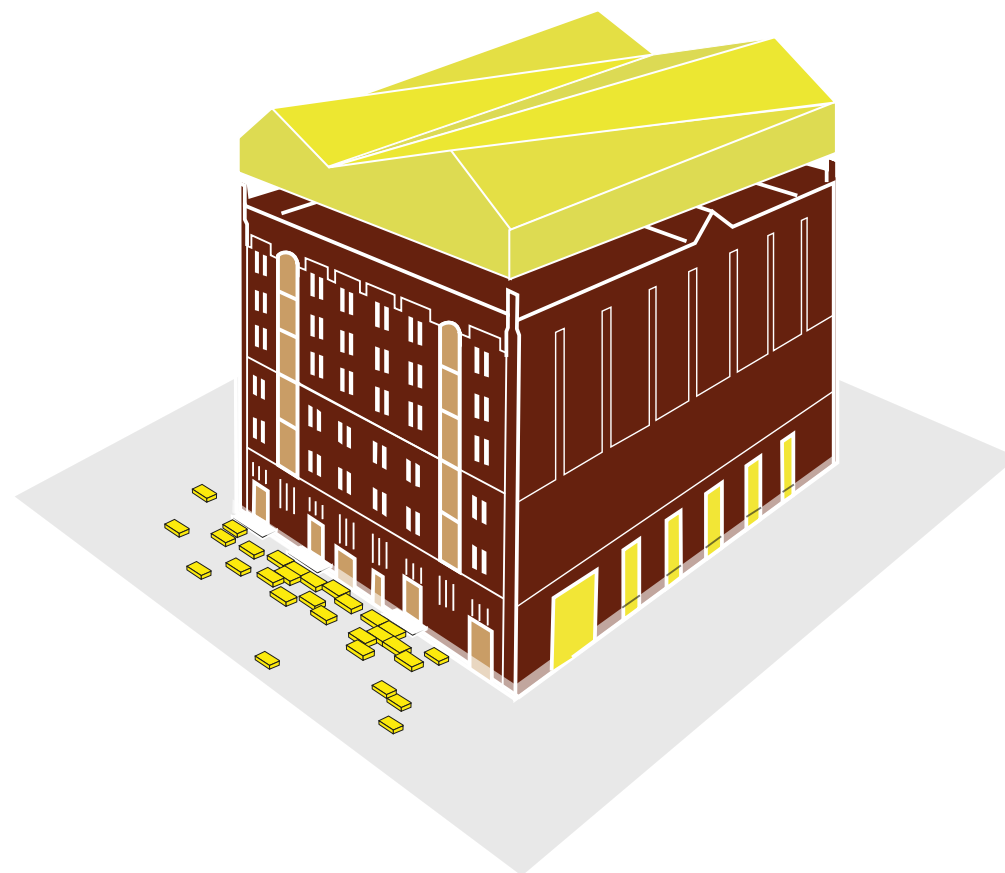
Voor de WKO maken we gebruik van de door ontwikkelaar Frame op het buurperceel ten oosten van Santos aangelegde WKO. Alle verder benodigde technische ruimtes voor sprinkler, elektra en WKO bevinden zich ook in de kelder.



Onderverdeling van sprinkler en elektra in vloer/ plafond



Begane grond



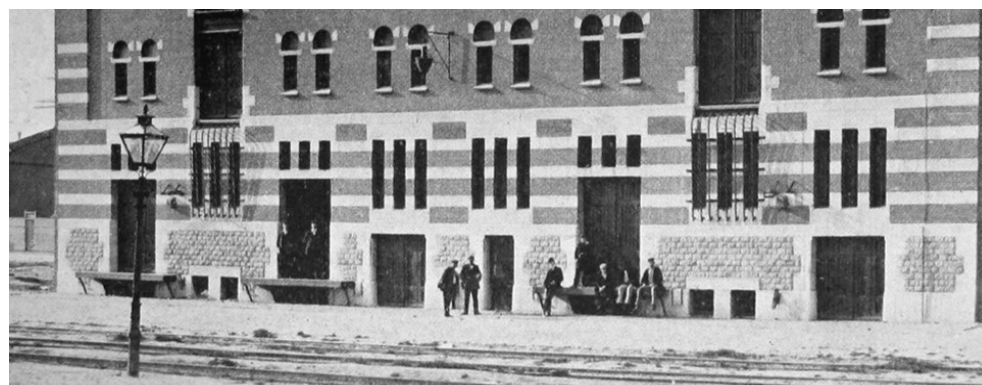
Aansluiting op maaiveld

OPENBARE RUIMTE

Stilwerk Santos wil opnieuw leven in en om het pakhuis halen: een levendig en laagdrempelig toegankelijke begane grond met een programmix van kleine food & beverage, retail, expositieruimte en een programmering zoals dat ook in de hoofdvesting in Hamburg het geval is. Deze zal zich vooral in de warme maanden ook zoveel als mogelijk buiten kunnen tonen.

Geïnspireerd door de verdwenen kade-activiteiten van laden en lossen stellen we voor de aangrenzende openbare ruimte aan de karakteristieke noord- (Santosplein) en zuidgevel (Brede Hilledijk) met een strooigoed van “tijdelijk opgeslagen/achtergebleven goederen” te voorzien. We denken daarbij aan terrasmeubilair voor Stilwerk (en evt. burens), openbaar zitmeubilair, fietsstalplekken, openbare voorzieningen (afval, licht,...) De openbare ruimte kan hiermee ingericht worden als herinnering aan de historie van de plek en zo het Pakhuis Santos met haar (nieuwe) omgeving te verbinden en vice versa. We kunnen zo ook de hoogteverschillen vanaf de verhoogde pakhuisvloeren naar het maaiveld op een natuurlijke manier overbruggen.

Samen met de gemeente willen we dit ontwerptee verder ontwikkelen en inpassen in de openbare ruimte van de Pols. Dat proces zal op korte termijn opgestart worden.



1917



Fenix Food Loods Katendrecht



Straatmeubilair Guido Marseille



UITVOERING:PROEFOPSTELLINGEN

Om de juiste en definitieve aanpak en uitvoering van historische onderdelen te bepalen zal gebruik worden gemaakt van proefopstellingen en proefstukken in het werk. Ook voor nieuwe in combinatie met historische onderdelen wordt dit middel ingezet om de gekozen oplossingen te testen. Dit geldt bijvoorbeeld voor:

- reinigen gevel (metselwerk, natuursteen)
- aanheelwerk gevel (idem)
- vervangende houten kozijnen en luiken/ramen/deuren
- achterzetramen/-puien
- reinigen interieur-afwerkingen
- proefmontage principes installaties

Proefopstellingen en -stukken zullen zo veel mogelijk voorafgaande aan de eigenlijke start van de bouw gerealiseerd worden om vroegtijdig beslissingen te kunnen nemen. Beoordeling zal gezamenlijk plaatsvinden door architect en de Cie. W+M/Bureau Monumenten.

COLOFON

ARCHITECTEN

RENNER HAINKE WIRTH ZIRN ARCHITEKTEN GMBH

Bernstorffstraße 69

22767 Hamburg

Duitsland

WESSEL DE JONGE ARCHITECTEN BNA BV

Van Nelleweg 2330

3044 BC Rotterdam

Nederland

OPDRACHTGEVER

STILWERK GmbH

Große Elbstraße 68

22767 Hamburg

Duitsland