

Fenix I, Rotterdam

Loft appartementen op een monumentaal pakhuis

1e prijs architectenselectie

prijzen:

MIPIIM/AR Future Project Award 2019, 1^e prijs

opdrachtgever:

Heijmans Vastgoed

programma:

ca. 8.500 m² commercieel, cultureel en culinair

ca. 9.000 m² openbaar parkeren

ca. 23.000 m² loft appartementen (180/230 stuks)

team Mei:

Robert Winkel, Menno van der Woude, Michiel van Loon, Robert Platje, Roy Wijte, Riemer Postma, Ruben Aalbersberg, Kasia Ephraïm, Adriaan Smidt, Rutger Kuipers, Rob Reintjes, Danijel Gavranovic, King Chaichana, Johan van Es, Jan Hoogervorst, Daam van der Leij

fotografie:

Ossip van Duivenbode

oplevering:

2019

locatie:

Veerlaan / Rijnhaven, Katendrecht, Rotterdam

Met bijna 45.000 m² mixed-use programma is op Katendrecht een uniek gebouw verrealiseerd, dat niet alleen op architectonisch vlak een beeldbepalend icoon is, maar zeker ook op technisch gebied een groots werk genoemd kan worden.





Geschiedenis

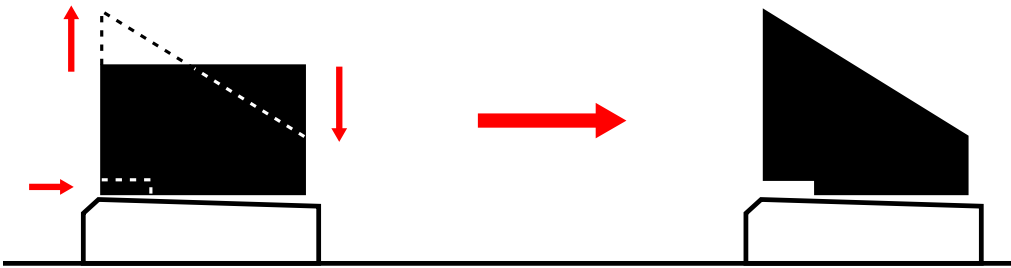
De Fenixloodsen zijn in 1922 gebouwd voor de Holland Amerika Lijn. De loods heette toen de San Franciscoloods, was maar liefst 360m lang en daarmee de grootste overslagloods ter wereld in die tijd. Na bombardementen in W.O.II en een brand in de begin jaren '50 is de loods in twee delen herbouwd met de namen Fenix I en Fenix II. In de jaren '80 verplaatsten de havenactiviteiten zich naar het Westen en zijn de loodsen in onbruik geraakt. Vanaf 2007 heeft de stad Rotterdam zich sterk gemaakt voor herstructurering en transformatie van de wijk Katendrecht. Behoud van de Fenx loods was daarbij een van de uitgangspunten. Rond 2009 is Heijmans begonnen met plannen voor ontwikkeling van de loods Fenix I. Mei heeft in 2013 de architectenselectie gewonnen voor herbestemming van Fenix I.

figuur 1,2
San Franciscoloods, rond 1930

figuur 3
San Franciscoloods, na de brand na W.O.II

figuur 4
Fenixloodsen I & II na wederopbouw rond 1950

figuur 5,6,7
Fenix loods I, anno 2016



8



9



12

Bestaande loods

De bestaande loods, van 140m lang en 40m diep en 2 verdiepingen met 6m vrije hoogte, is grotendeels hergebruikt en gerestaureerd voor een gemixt programma dat zorgt voor een actieve plint. De loods biedt ruimte aan kadewoningen, loft offices, openbare parkeergarage, B&B, horeca en uitgebreid cultuur cluster (Conny Janssen Danst, Circus Rotjeknor en Codarts).

figuur 8

Concept doorsnede

In het ontwerp voor Fenix I is niet gezocht naar contrast, maar versmelting van oud & nieuw. Elementair uitgangspunt van het ontwerp is bovendien het aansluiten van het gebouw op zijn directe omgeving. Daarom is ervoor gekozen om het gebouw aan de Rijnhaven zijde hoger te maken (9 lagen bovenop de loods) en daarmee in te passen in de maat en schaal van de bebouwing rond de Rijnhaven. En aan de Veerlaan zijde is het nieuwbouw volume teruggebracht naar vier lagen om aan te sluiten op de lagere omringende bebouwing van Katendrecht.

figuur 9

Zijaanzicht waarin het samenspel tussen de bestaande loods, de tussenlaag met vakwerk constructie en het nieuwe bouwblok zichtbaar zijn.

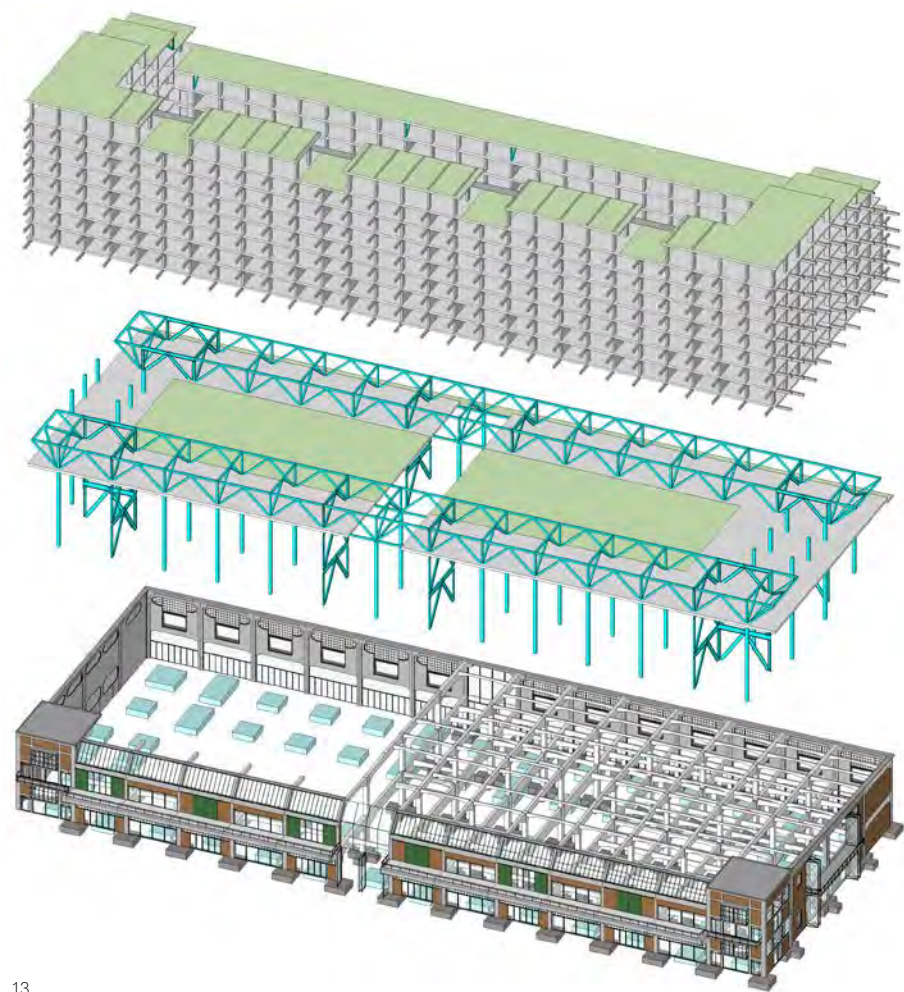
figuur 10,11

Publieke passage

Om beide zijden van het gebouw goed toegankelijk te maken heeft Mei een passage ontworpen die dwars door het gebouw loopt en de straat en kade met elkaar verbindt. Overdag is deze passage open voor publiek. Bewoners van de bovenliggende lofts hebben via een entreehal in de passage toegang tot hun woning. Glazen wanden in de passage bieden bewoners en bezoekers ook een blik in het Cultuur Cluster.

figuur 12

Entree passage aan Veerlaan



13



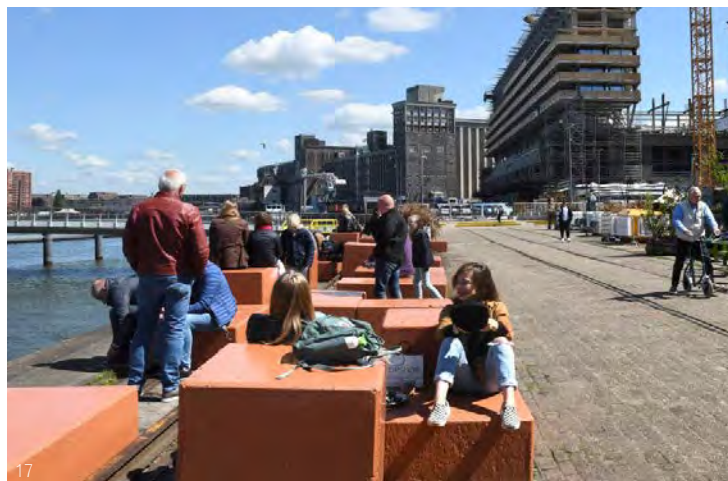
16



14



15



17

Fenix lofts

Door de bestaande monumentale Fenixloods heen is een immense stalen tafelconstructie geplaatst van circa één miljoen kilo staal. Daarboven is een gesloten bouwblok gebouwd, uitgevoerd in een flexibele betonnen constructie, met 212 loftappartementen, variërend van 40 tot 300 m² in zowel de huur als koop sector. De tussenlaag tussen loods en nieuwbouw bestaat uit een gigantische vakwerkconstructie, waarin loftwoningen zijn gerealiseerd met een verdiepingshoogte van 6m.

figuur 13

Constructieprincipe: bestaande loods + stalen tafelconstructie + flexibel beton constructie

figuur 14

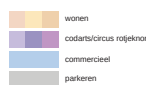
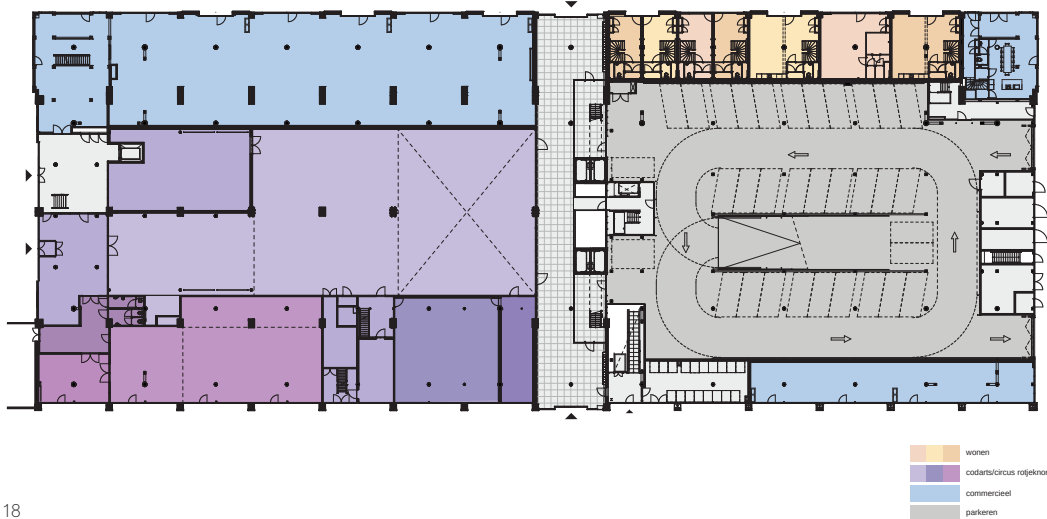
Doorsnede Fenix I

figuur 15

Veerlaanzijde met zichtbare staalconstructie
De gevel van de Fenix loods aan de Veerlaan zijde is gereconstrueerd naar de tijdsloag van 1922. De betonnen gevel is afgestuct naar de oorspronkelijke situatie en de laaddekken die in de loop der tijd verdwenen zijn weer teruggebracht in het gevelbeeld. Op de begane grond zijn de puien iets teruggelegd ten opzichte van de betonnen constructie om de galerij waar vroeger de treinen door heen reden te benadrukken.

figuur 16,17

Het programmeren van kadewoningen en diverse ondernemingen aan de straatzijden geeft het gebouw rondom een actieve plint. Fenix Docks biedt aan de Rijnhavenkade plaats aan diverse horeca ondernemingen, waaronder de Fenix Food Factory, waarmee de levendigheid en het openbare karakter van de kade wordt vergroot. De huisvesting van het Cultuurcluster, scholen in de culturele sector, in de bestaande loods is van maatschappelijk belang voor Rotterdam.



figuur 18

Plattegrond begane grond met Cultuur Cluster

figuur 19

Plattegrond incisielaag

figuur 20

Plattegrond woonlaag

figuur 21,22

Interieur loftwoningen vlak voor oplevering

figuur 23

Impressie interieur loftwoning in incisielaag

figuur 24

Loft concept

Fenix lofts

Alle lofts zijn volledig naar wens van de kopers in grootte samengesteld, ingedeeld en in sommige gevallen middels een vide over twee woonlagen verdeeld. Dit loft concept met grote mate van flexibiliteit en invloeden van kopers is op deze schaal een uniek concept in Europa.

Community

De uitgesproken architectuur en het exceptioneel woonproduct dat Fenix I biedt, trekt bewoners en gebruikers aan met eenzelfde mindset. Zo kan zelfs in een gebouw waar huur en koopwoningen gecombineerd worden de galerij ontsluiting slagen en bijdragen aan de kwaliteit van wonen. De Fenix bewoners vormen een inclusieve community waar mensen samen wonen en samen levens delen.

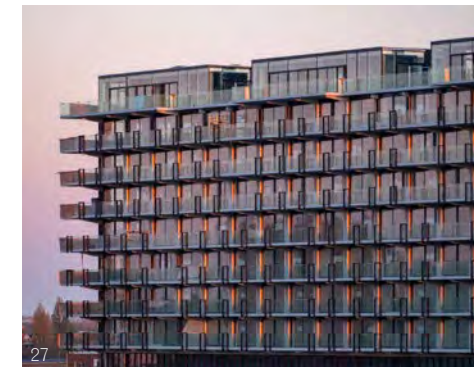




25



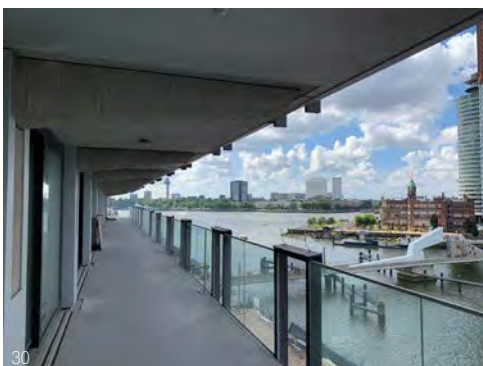
26



27



29



30

figuur 25

Rijnhavenzijde met mijmerbeugels

De balustrade van de balkons, die rondom het hele gebouw zijn aangebracht, zijn uitgevoerd met ingeklemd glas en voorzien van de zogenaamde "mijmerbeugel": een repeterende industriële beugel van staal, die uitnodigt om op te leunen en te mijmeren en past bij de taal en het gebruik van de haven en de gebouwen in de directe omgeving (zoals Codrico). In totaal zijn er maar liefst 516 mijmerbeugels toegepast in de gevel.

figuur 26

Ritme mijmerbeugels

figuur 27

Mijmerbeugels in de gevel

figuur 28, 29

Binnengebied

Het binnengebied van het gesloten bouwblok staat in contrast met de omgeving en is een oase van rust. Er is bewust gekozen voor een galerij ontsluiting om het contact tussen de bewoners te stimuleren. De rust wordt benadrukt door de galerij uit te voeren in wit beton, gecombineerd met een warme houten gevel, die van de bovenste naar de onderste bouwlagen verkleurt van donker naar licht. Op diverse plaatsen zijn de galerijen verbreed om ruimte te bieden voor zitjes en om ontmoetingen te stimuleren. In het ontwerp van de balustrades zijn bloembakken als integraal onderdeel opgenomen, van waaruit klimplanten langs de galerijen groeien. Door de galerij met aandacht te ontwerpen is Fenix I een toonvoorbeeld van hoe mooi en prettig een galerij ontsluiting kan zijn.

figuur 30

Balkons

Een belangrijk aspect in het ontwerp is de zesde gevel, te weten de publieke onderzijde van de balkons. In het nieuwe bouwvolume zijn de consoles van de balkons zijn met veel aandacht en verfijning uitgevoerd, en refereren daarmee in hun uitstraling naar de Fenixloods.

28





31



32

figuur 31,32

Speel- & trainingsruimte Codarts en Circus Rotjeknor

Voor het inpassen van de diverse benodigde ruimtes in de bestaande structuur van de loods heeft Mei inventieve oplossingen gevonden. Met name de benodigde kolomvrije ruimten, de gevraagde vrije hoogte van de trainingsruimten en het gezamenlijk gebruik van diverse ruimten maakten deze inpassing tot een complexe constructieve uitdaging.

figuur 33,34

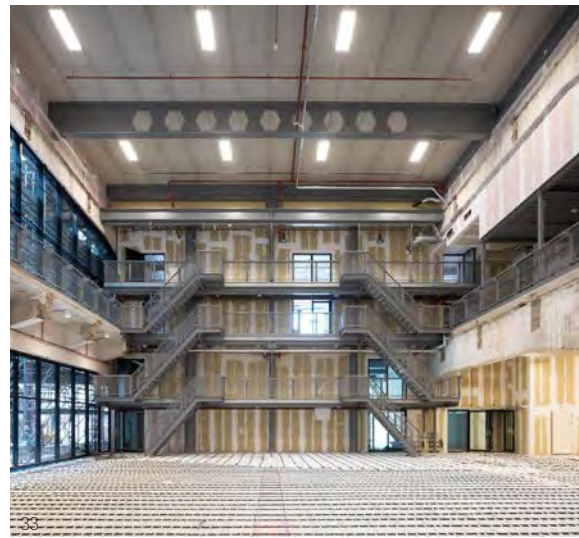
Oefenruimte Codarts vlak voor oplevering

figuur 35

Kantoorruimte in Fenix Docks

figuur 36

Axo indeling CultuurCluster



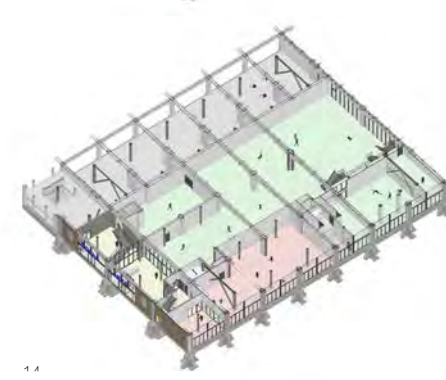
33



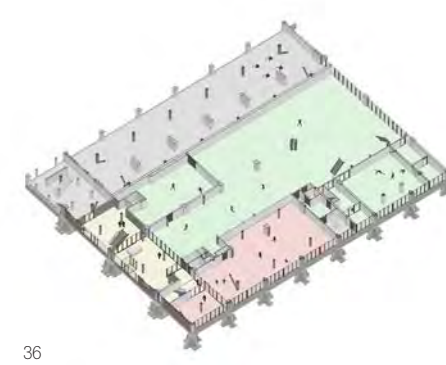
34



35



1.4



36

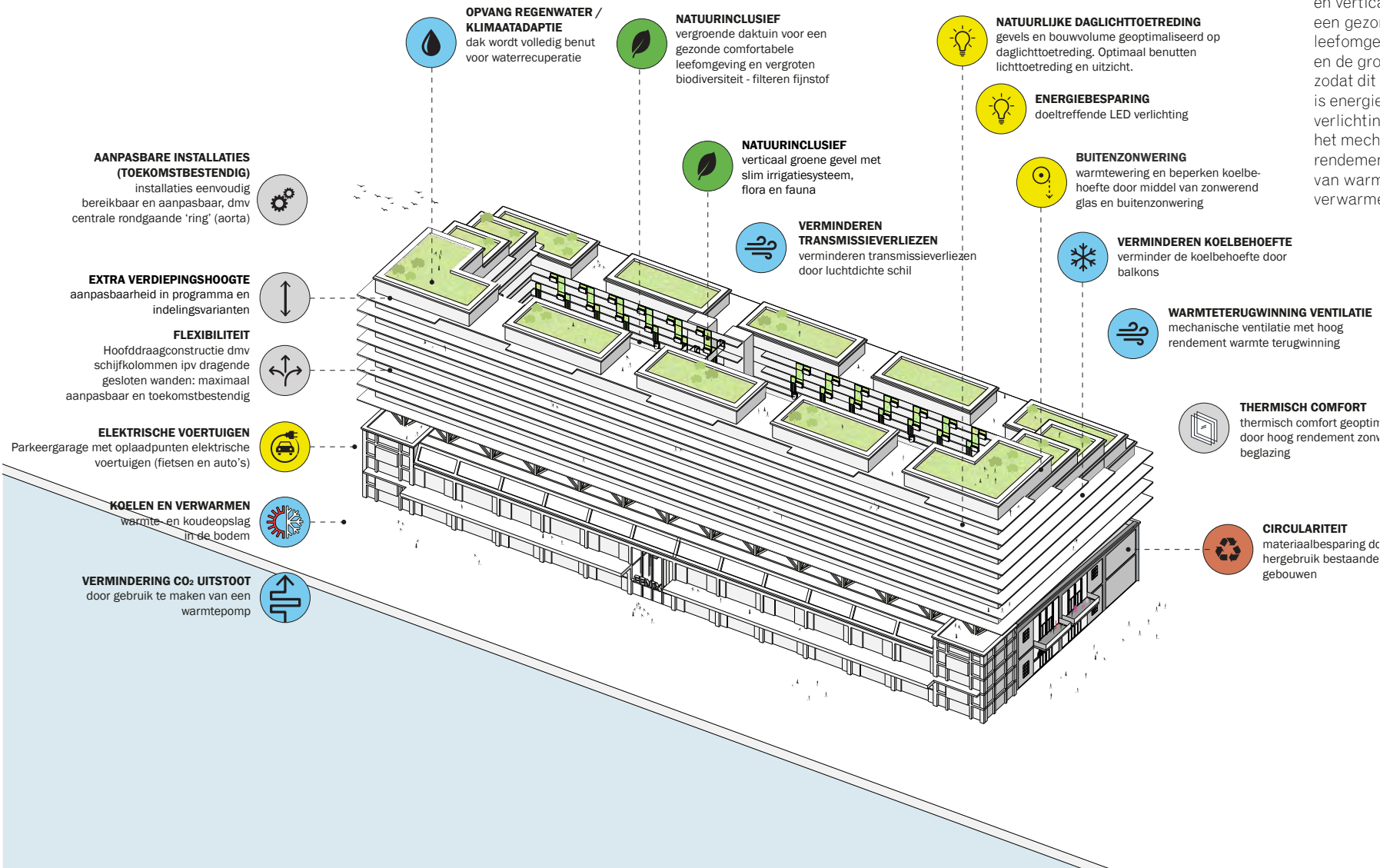
CIRCULARITEIT 

SCHONE LUCHT 

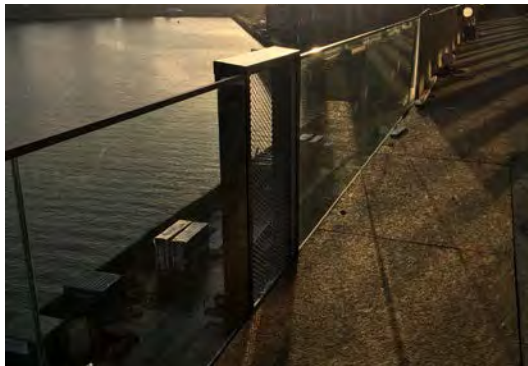
KLIMAATADAPTIE 

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van Fenix I dat begint met het maximaal hergebruiken van het bestaande gebouw. De nieuwbouw is toekomstbestendig en aanpasbaar door de extra verdiepingshoogte en flexibel indeelbaar door een hoofddraagconstructie van schijf-kolommen. Het bouwvolume en de gevels zijn geoptimaliseerd voor daglichttoetreding. De glazen gevels zijn voorzien van hoog rendement zonwerende beglazing, waarmee in combinatie met de buitenzonwering en de balkons de indringende zonnewarmte wordt tegengehouden en de koelbehoefte wordt gereduceerd. De daktuinen en verticale groene binnengevels stimuleren een gezonde, comfortabele en natuur-inclusieve leefomgeving. Ze filteren fijnstof uit de lucht en de groene daken vangen regenwater op zodat dit kan worden hergebruikt. Het gebouw is energiezuinig door de toepassing van LED verlichting in de gemeenschappelijke ruimten, het mechanische ventilatiesysteem met hoog rendement warmte terugwinning en het gebruik van warmte- en koude opslag voor koelen en verwarmen van het gebouw.



The Making Of





Colofon Fenix I

Adres Fenix I:

Veerlaan, Rijnhaven, Rotterdam

Architect:

Mei architects and planners, Rotterdam

Contact Mei:

Mieke Winkel

Schiehavenkade 150, 3024 EZ Rotterdam

pr@mei-arch.eu | +31 10 425 2222

Team Mei:

Robert Winkel, Robert Platje, Michiel van Loon, Roy Wijte, Arjan Kunst, Sean Bos, Menno van de Woude, King Chaichana, Johan van Es, Rutger Kuipers, Rob Reintjes, Danijel Gavranovic, Adriaan Smidt, Riemer Postma, Kasia Ephraim, Daam van der Leij, Reinoud van der Zijde, Ruben Aalbersberg, Lore van de Venne

Opdrachtgever:

Heijmans Vastgoed

Aannemer:

Heijmans Woningbouw

Belegger bestaande loods:

APF International

Belegger huurwoningen:

Synturus Achmea Real Estate & Finance

Constructeur:

ABT, Delft

Adviseur bouwfysica & brand:

LBP | Sight

Installatie adviseur:

Techniplan adviseurs

Historisch onderzoek:

Suzanne Fischer

Oplevering:

2019

Foto's:

Ossip van Duivenbode

Video's:

Amber Heij



Link naar ons Vimeo kanaal.

Bekijk hier The Making Of videos!