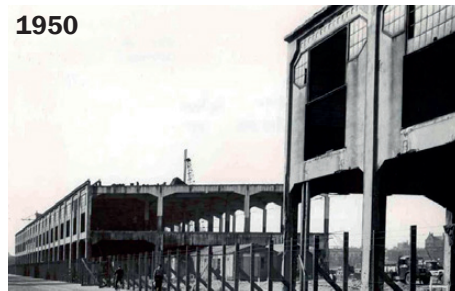
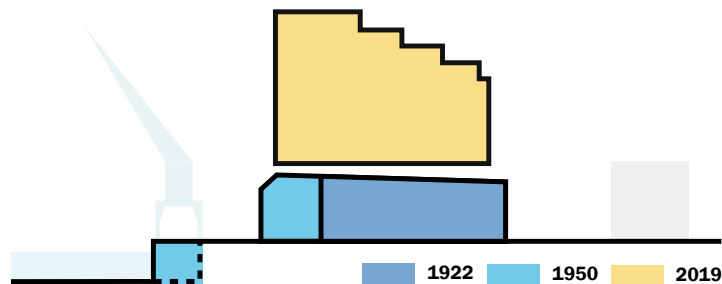


Fenix I, Rotterdam

Loft appartementen op monumentale overslagloods op Katendrecht in Rotterdam.

Met 45.000 m² mixed-use programma en een unieke stalen tafelconstructie van 140 x 40 meter, die dwars door het bestaande monumentale pakhuis is gebouwd, is Rotterdam een gedurfd en iconisch gebouw rijker: Fenix I.





Project details:

opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
architect: Mei architects and planners
aannemer: Heijmans Woningbouw
constructeur: ABT Delft
staalconstructie: CSM Steelstructures
programma:
 ca. 8.500 m² commercieel, cultureel en culinair
 ca. 9.000 m² openbaar parkeren
 ca. 23.000 m² loft appartementen (212 lofts)
fotografie: Ossip van Duivenbode,
 Marc Goodwin (Archmospheres)
oplevering: 2019
locatie: Veerlaan / Rijnhaven Katendrecht, Rotterdam

Met bijna 45.000 m² mixed-use programma is op Katendrecht een uniek gebouw verrezen, dat niet alleen op architectonisch vlak een beeldbepalend icoon is voor Rotterdam, maar zeker ook op technisch gebied een groot werk genoemd kan worden. Door de bestaande monumentale Fenixloods uit 1922 heen is een immense stalen tafelconstructie geplaatst van circa één miljoen kilo staal. Daarboven is een nieuw betonnen gebouw gebouwd met 214 nieuwe loftappartementen, variërend van 40 tot 300 m². Deze 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. De voormalige loods bevat een mixed-use programma met kadewoningen, kantoorruimten gebaseerd op de loft typologie, een openbare parkeergarage, B&B, horeca en een uitgebreid cultuur cluster.

Van San Francisco Loods naar Fenix I

De Fenixloodsen, gelegen tegenover Hotel New York en de Rijnhavenbrug, zijn in 1922 gebouwd in verband met de forse uitbreiding van het aantal lijnen van de Holland Amerika Lijn in die tijd. Architect was de heer C.N. van Goor. De loods heette toen de San Francisco Loods, was maar liefst 360 meter lang en daarmee de grootste overslagloods ter wereld in die tijd. De betonnen gevel werd gekenmerkt door grote laaddekken. Aan het eind van W.O.II zijn grote gedeeltes van de kade en San Francisco Loods vernield en begin jaren '50 heeft een brand het middengedeelte van de loods zwaar beschadigd. In 1954 is de loods in twee delen hersteld en aan de kade zijde uitgebouwd en verbreed. In het middengedeelte ontstond een plein met kantinegebouw (het huidige Fenixplein en kantine Walhalla) met aan beide zijden de herbouwde loodsen, die de namen Fenix I en Fenix II kregen. 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. Met name het Deliplein vormde hierin een belangrijk onderdeel. Katendrecht groeide daardoor in de afgelopen jaren uit van een achterstandsgebied naar een hippe plek en wilde wijk met vele culinaire, creatieve en culturele ondernemingen. In april 2007 presenteerde Heijmans de plannen voor ontwikkeling van de loods Fenix I. Na onderzoek van de rondom gelegen bouwvolumes aan de Rijnhaven werd in overleg met de Dienst Stadontwikkeling besloten om een nieuw volume bovenop de loods toe te voegen. Mei architects and planners heeft in 2013 de architectenselectie gewonnen voor herbestemming van loods Fenix I op Katendrecht.



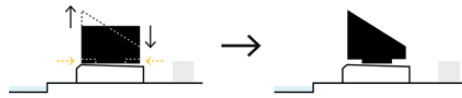
Versmelting aan de Rijnhavenzijde



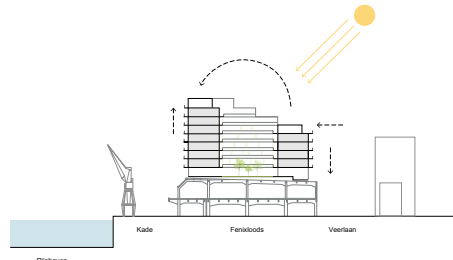
Geleding aan de Veerlaan



Zicht op Fenix I vanaf de Deliplein



Concept volume - aansluiting op de omgeving



Concept volume - bezonning & uitzicht



Rijnhavenbrug verbindt Wilhelminapier met Katendrecht, Fenix I



Publieke Fenix passage



Zicht op Codarts vanuit de publieke passage

Bestaande loods – tussenlaag – nieuwbouw woonblok

Het ontwerp voor Fenix I bestaat in hoofdlijnen uit drie onderdelen: De bestaande Holland Amerika Lijn loods van 140 meter lang en 40 meter diep en 2 verdiepingen met 6 meter vrije hoogte. Deze loods is grotendeels hergebruikt en gerestaureerd voor een gemixt programma. Daarbovenop bevindt zich een tussenlaag van ca. 6 meter hoog, die bestaat uit een enorme vakwerkconstructie met loft woningen aan een binnentuin. En daar bovenop is een gesloten bouwblok gebouwd, uitgevoerd in een flexibele betonnen constructie, met loft appartementen en rondom buitenruimten van 2,5 meter diep. Aan de binnenzijde van het bouwblok bevindt zich de galerij ontsluiting, die centraal met vier liften en trappenhuisen aansluit op een publieke passage op de begane grond in het midden van de oorspronkelijke loods.

Geleding en samensmelting

In het ontwerp voor Fenix I is niet gezocht naar contrast, maar versmelting van oud & nieuw. Hierbij is nadrukkelijk gekozen om de loods terug te brengen in de originele staat, overeenkomstig de verschillende tijdslagen. 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.

Geleding aan de Veerlaan

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. Door zorgvuldige opbouw in de gevel te ontwerpen is een contrastrijk geleed volume ontstaan, dat past in het straatbeeld van de Veerlaan.

Samensmelting aan de Rijnhaven

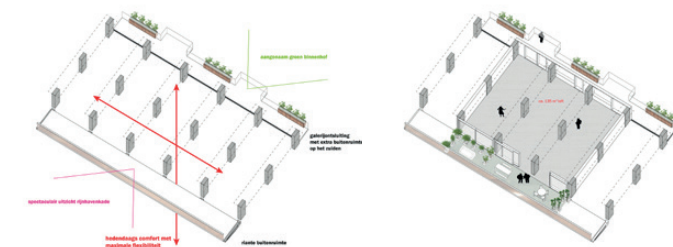
Aan de Rijnhavenzijde kenmerkt de oorspronkelijke loods zich door bruut beton, de aanwezigheid van grote laaddeuren, een langgerekt zwaar laaddek en eveneens langgerekt bandraam. Deze gevel, daterend uit de jaren '50, is in ere hersteld. In deze gevel treedt een versmelting op van oud en nieuwbouw, waardoor de gevel zich groots en imposant toont. Fenix I verhoudt zich hiermee goed met de bestaande bebouwing rondom de Rijnhaven, zowel de nieuwbouw als historische bebouwing van ondermeer het naast gelegen Codrico.

De Fenix passage

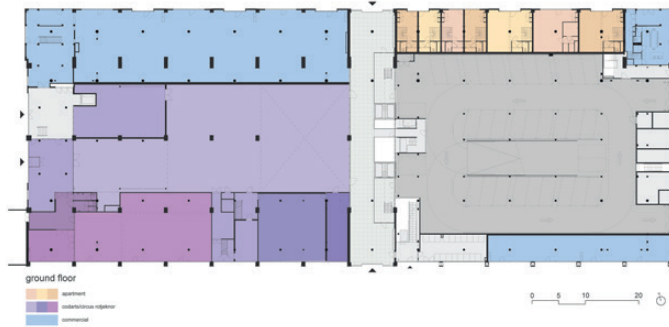
Om beide zijden van het gebouw goed toegankelijk te maken is dwars door de bestaande loods heen een passage gemaakt. Overdag is deze passage open voor publiek. Glazen wanden in de passage bieden bewoners en bezoekers een blik in de 12 meter hoge oefenruimte van Codarts circus opleiding. De loftwoningen zijn ontsloten via een entreehal in deze passage. De centrale liften gaan door het dak van de loods naar de besloten binnentuin en de galerijen van de verschillende woonverdiepingen. Deze straat is wellicht een van de meest opwindende ruimtes van Fenix, die het best de energie en kinetische intensiteit van het verleden en heden van het gebouw uitdrukt en de verschillende tijdslagen blootlegt.



Zicht op Fenix I vanaf de Wilhelminapier



Loft concept : Open Bouwen



Mixed-use programma: Wonen - werken - horeca - cultuur



Interieur loft



Balkon loft met mijmerbeugel



Interieur penthouse



Circus Rotjeknor, oefenzaal in monumentale loods



Codarts Circus School, oefenzaal in monumentale loods



Conny Janssen Danst, oefenzaal in monumentale loods



Conny Janssen Danst, kantoorruimte in monumentale loods

Fenix Lofts

Het woonvolume bovenop de loods bevat 214 loftwoningen, waarvan 207 in het nieuwgebouwde deel. In de tussenlaag hebben deze woningen een vrije hoogte van ca. 6 meter en maakt de imposante vakwerkconstructie van de stalen tafelconstructie een onmiskenbaar onderdeel uit van de woning.

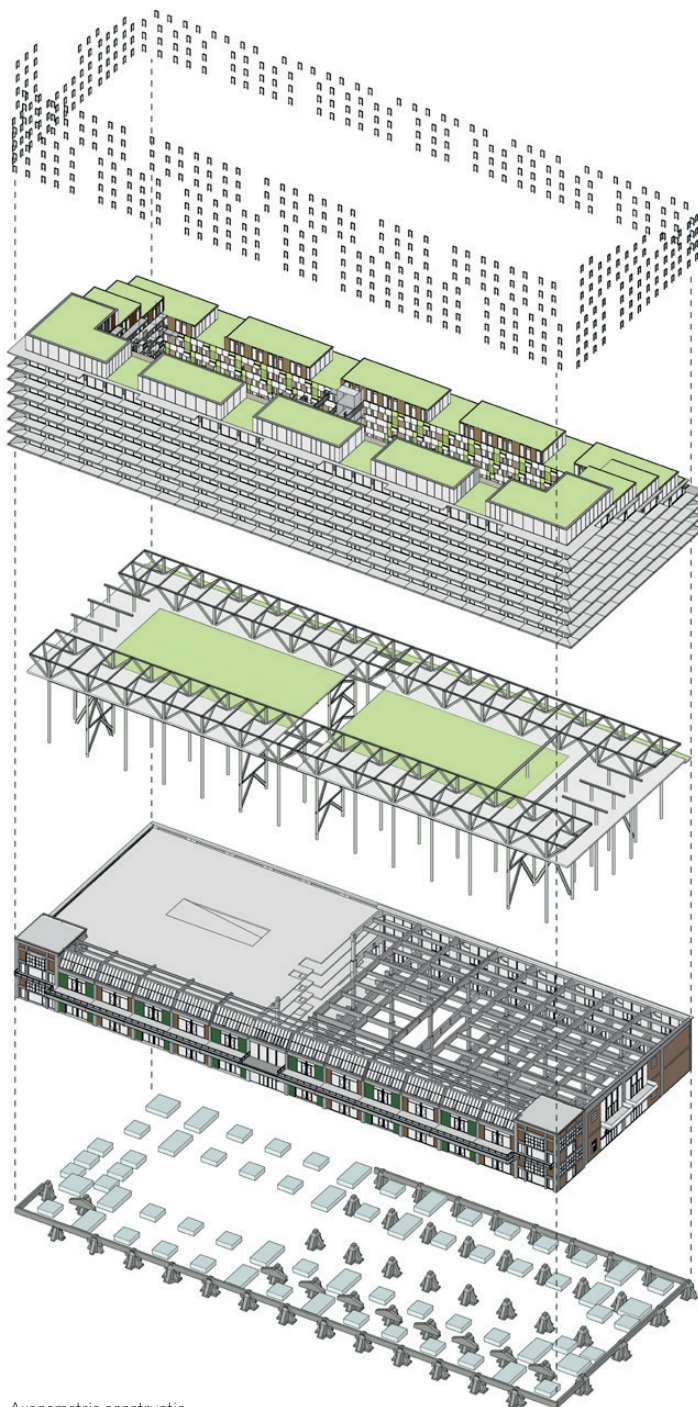
De eerste drie woonlagen in het betonnen volume daarboven bevatten ca. 80 huurwoningen, met beperkte variatie. De woonlagen daarboven zijn ingevuld met ca. 130 loftwoningen, variërend in grootte van 40 tot 300 m2, met een hoogste mate van flexibiliteit in afmeting en indeling. Alle woningen, ook de huurwoningen, zijn voorzien van grote schuifpuien en riante balkons van 2,5 meter diep met glazen balustrade om de uitzonderlijke locatie met fantastisch uitzicht optimaal te benutten. Aan de korte zijde van het bouwblok, waar het bouwvolume zich vertrappt naar beneden, hebben de penthouses bovendien royale dakterrassen.

Mijmerbeugel

Een belangrijk aspect in het ontwerp is de zesde gevel, te weten de onderzijde van de balkons. In het nieuwe bouwvolume zijn de consoles van de balkons met veel aandacht en verfijning uitgevoerd, en refereren daarmee in hun uitstraling naar de Fenixloods. 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. In totaal zijn er maar liefst 516 mijmerbeugels toegepast in de gevel.

Fenix Docks

In de bestaande loods, Fenix Docks, is een gemengd programma geprojecteerd. Naast een openbare parkeergarage, kantoorruimten, horeca en kadewoningen, biedt Fenix I onderdak aan drie bekende culturele instanties die samen het Cultuur Cluster vormen: Conny Janssen Danst, Codarts Circus opleiding en Circus Rotjeknor. Inpassing van deze functies samen leidde tot een complexe uitdaging. Het resultaat is een slim ontwerp dat spontane ontmoetingen tussen de verschillende instanties mogelijk maakt, en tevens voldoende privacy biedt. Het programmeren van diverse ondernemingen aan de Rijnhavenkade en de Veerlaan zijde, zoals West 8 en de Fenix Food Factory, geeft het gebouw een actieve plint en draagt bij aan de levendigheid op de kade.



Axonometrie constructie



1 miljoen kilo staal



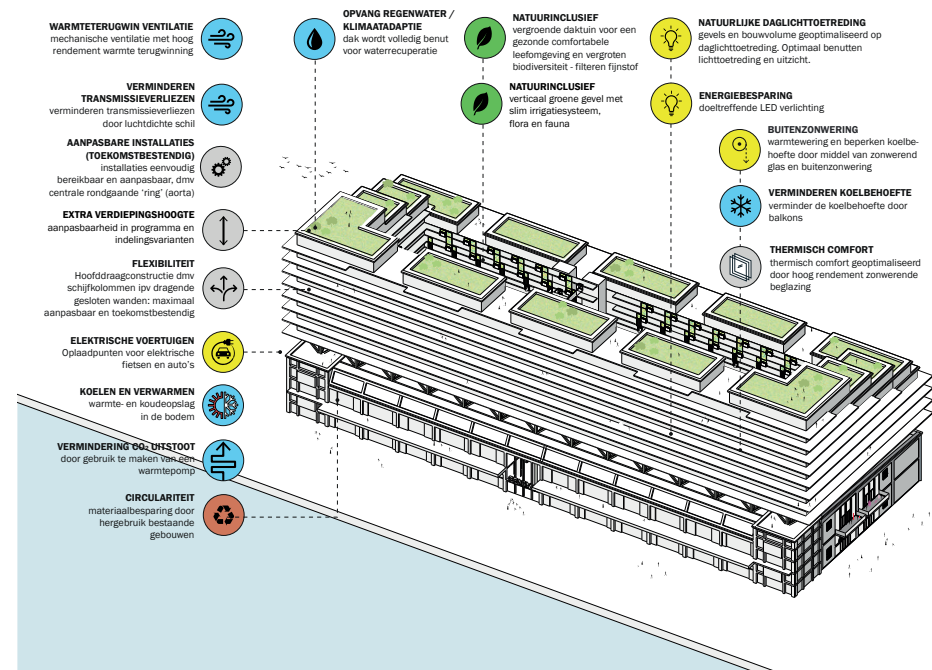
Groene daken



Groene galerij



Binnengebied met galerij ontsluiting



Galerij

In het ontwerp van Mei is gekozen voor het ontsluitingsprincipe van de galerij, dat niet vaak meer gebruikt wordt vanwege de impopulariteit. In het geval van de Fenix heeft Mei de galerij daarentegen opnieuw uitgevonden. Door een aantal slimme ontwerp oplossingen is de kwaliteit van de galerij aanzienlijk verhoogd en is het negatieve imago volledig verdwenen. Voorbeelden van ingrepen in het ontwerp, die het concept van de galerij hebben verbeterd, zijn de integratie van de kleine balkons, de materialisatie en aandacht voor detaillering van de balustrades en verlichting en het geïntegreerde groen. De keuze van de galerij ontsluiting kent vele voordelen, zoals een optimale BVO/GBO verhouding en maximale flexibiliteit (Open Bouwen). Mei heeft bovendien bewust voor deze ontsluiting gekozen om het gemeenschappelijk gebruik van de Fenix als woongebouw te benadrukken en ontmoeting te stimuleren. Hierdoor ontstaat een hechte community van bewoners en kan zelfs in een gebouw waar huur en koopwoningen gecombineerd worden de galerij ontsluiting slagen en bijdragen aan de kwaliteit van wonen.

Eén miljoen kilo staal

De technische uitdaging van Fenix I komt het meest tot uiting in de constructie, ontworpen door ABT. Door een immense stalen tafel constructie van circa één miljoen kilo staal door de bestaande loods heen te plaatsen en apart te funderen, kon de monumentale loods grotendeels behouden blijven en een aanzienlijk woonvolume worden toegevoegd dat in technische zin compleet los is gehouden van de loods. De fundering van de tafel is uiterst zorgvuldig tussen de bestaande funderingspoelen van de loods geplaatst. De stalen constructie is volledig in het werk gelast, wat een zeer uitzonderlijk werkwijze is in Nederland. Het betonnen nieuwbouw volume is opgebouwd door middel van een betonnen tunnelkist constructie, waarbij de wanden zijn uitgevoerd als schijfkolommen om een grote mate van flexibiliteit te creëren. De combinatie van deze stalen tafelconstructie met de methode van tunnelkisten daarboven op is uniek in de wereld.

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 schijfkolommen en de centrale rondgaande installatie-ring. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn optimalisatie van lichttoetreding in combinatie met hoog rendement zonwerende beglazing; reductie van zonnewarmte en koelbehoefte door buitenzonwering en balkons; LED verlichting in de gemeenschappelijke ruimten; en mechanische ventilatiesysteem met hoog rendement warmte terugwinning en het gebruik van warmte- en koude opslag voor koelen en verwarmen van het gebouw. 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.