

PAKHUISMEESTEREN
Rotterdam

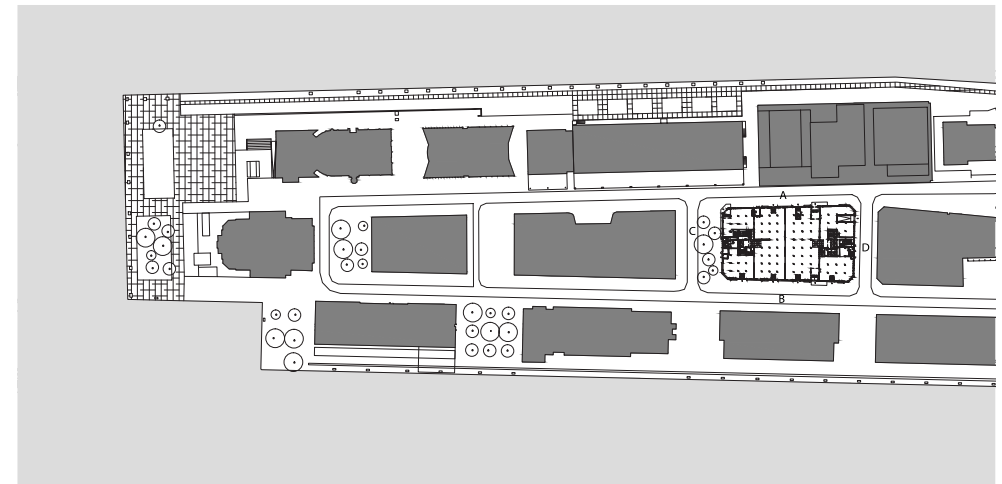


awg.be

Context en situering

'Pakhuismeesteren van de Thee' was de naam van het bedrijf dat na haar oprichting in 1818 een deel van de Rotterdamse activiteiten van de VOC (Verenigde Oost-Indische Compagnie) overnam. Het veemgebouw op de Wilhelminapier te Rotterdam is nog een laatste getuige van het voormalige Pakhuismeesteren. Het oorspronkelijke gebouw uit 1891 brandde af in 1937 en op de oude, houten paalfundering werd een nieuw gebouw opgetrokken. Na de oorlog werden nog twee verdiepingen toegevoegd wat resulteerde in het huidige Pakhuismeesteren met de opschriften 'Celebes, Borneo, Java, Sumatra'.

Tussen de hoogbouw die recent op de Wilhelminapier werd gerealiseerd, herinnert het gerestaureerde Pakhuismeesteren, samen met andere oude gebouwen zoals Hotel New York en de Cruise Terminal, aan de sfeer en dynamiek van de vroegere havenactiviteiten. Sinds het beëindigen van de activiteiten in de jaren '80 stond het gebouw leeg. Na jaren van leegstand, dreigende sloop en plannen maken, werd de restauratie en transformatie van het - ondertussen - monumentale Pakhuismeesteren officieel gestart op vrijdag 9 oktober 2015.



inplanting | Wilhelminapier te Rotterdam

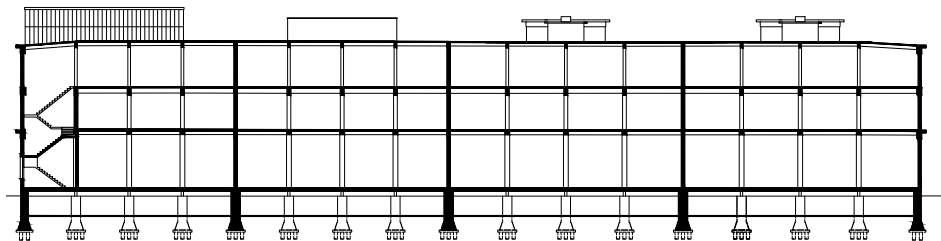
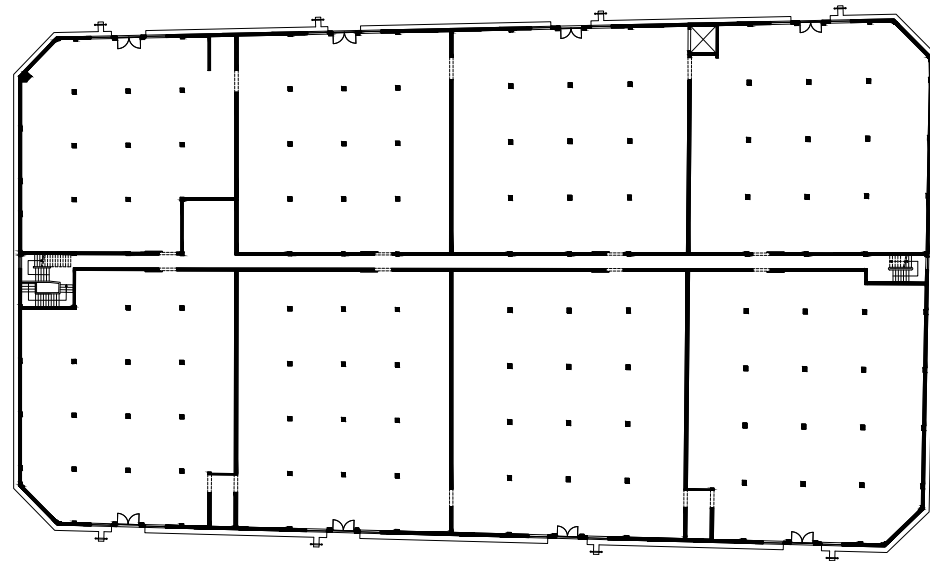
- A Wilhelminakade
- B Otto Reuchleinweg
- C Statendam
- D Edam

Visie

'continuïteit: de gelijktijdigheid van heden en verleden vormt de toekomst'

Pakhuismeesteren heeft cultuur-historische waarde. Daarom is het van belang het bouwwerk niet van identiteit te doen veranderen, maar juist de waarde ervan te versterken als basis voor een nieuw, toekomstgericht verhaal. De karakteristieke monumentale elementen dienden zoveel mogelijk intact te blijven, terwijl ook de nodige ingrepen moeten worden uitgevoerd om nieuw gebruik mogelijk te maken. Dit gebeurt met respect voor de bestaande draagstructuur. Het is niet zozeer de historische relevantie, maar eerder de ruimtelijke potentie die hierbij centraal staat, als drager van nieuw gebruik. Door zijn zware constructie van gewapend beton, een skeletstructuur met grote open ruimten en genereuze verdiepingshoogtes (5m op de begane grond, 3.5m op de verdiepingen) heeft het gebouw een grote mate van flexibiliteit en laat in die zin verschillende bestemmingen toe. Pakhuismeesteren is echter een zeer gesloten bouwwerk van tachtig bij veertig meter met een beperkte verticale circulatie. Meer daglichttoetreding en een goede ontsluiting dienden gerealiseerd te worden.

Met hedendaagse middelen bezorgen we het gebouw een tweede jeugd, waarbij flexibiliteit en multifunctioneel gebruik de uitgangspunten vormen. We laten oud en nieuw, elk afzonderlijk herkenbaar, zo samenvloeien dat ze een geheel vormen en het gebouw haar nieuwe bestemming op een natuurlijke wijze kan accepteren. Goed voor een geheel nieuwe en volgende eeuw, een verrijking voor de stad en haar inwoners.



realisatie lichthof



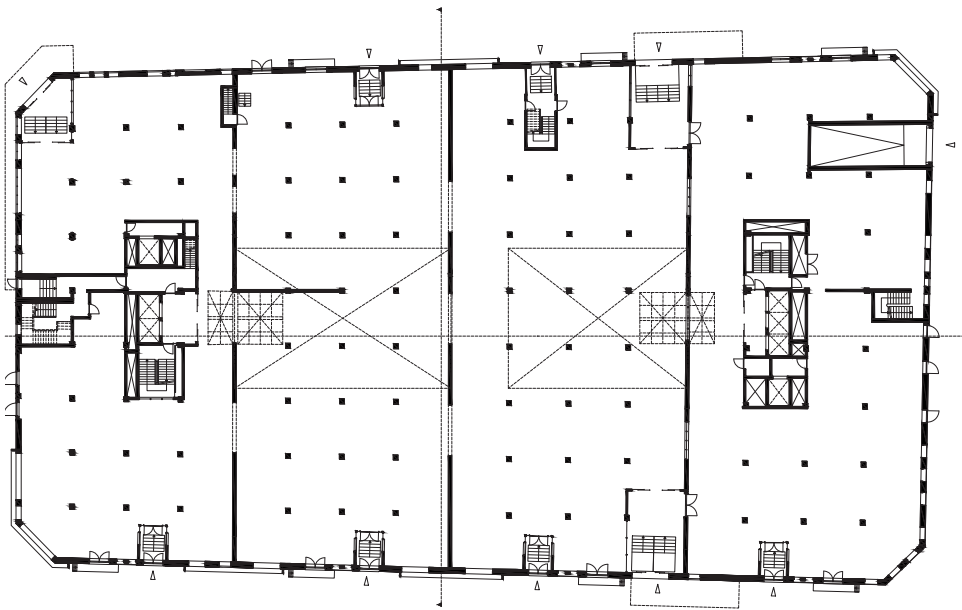
Ontwerp

'Het gaat erom op een intelligente manier om te gaan met de intelligente ruïne die dit gebouw is..'

De bakstenen gevels met betonnen sierlijsten, hijsbalken en kenmerkende groene laad- en losdeuren zijn in ere hersteld. Dankzij een lichte reiniging zijn de sporen van de tijd, het patina maar ook de opgeschilderde teksten zichtbaar gebleven. Metalen elementen aan de gevels zoals luiken, bordessen en trappen zijn hersteld of gereconstrueerd. De bestaande ramen werden voorzien van nieuwe kozijnen met thermische isolerende profielen. De buitenschil werd aan de binnenzijde geïsoleerd.

Aan verschillende zijdes zijn nieuwe entrees gerealiseerd, die de begane grond toegankelijk (hotellobby) en doorwaadbaar (overdekte markthal) maken. Grote bloemkozijnen verhullen nieuwe openingen in het achterliggende metselwerk. Zij zorgen samen met de entrees voor levendigheid in de plint en interactie met de omgeving. Nieuwe, uitgezaagde vierkante ramen op de hoek Edam – Otto Reuchlinweg zorgen, samen met het beglazen van andere onderbrekingen in het metselwerk (ter plaatse van luiken, stootborden, e.d.), voor bijkomend daglicht. Zij werden ingevuld met thermische beglazing, koud in het metselwerkvlak geplaatst om het massieve karakter van het bestaande gebouw te borgen.

Op de verdiepingen waar de hotelkamers zijn gesitueerd, werden nieuwe gevelopeningen uitgezaagd tussen de betonnen banden. Daarin zijn aluminium ramen geplaatst met daaromheen slanke stalen kaders die het ingezaagde metselwerk ondersteunen. Ook de borstwering wordt mee opgenomen in dit geheel (zelfde materiaal en kleur). Bovenop de dakrand van het pakhuis is een glazen borstwering aangebracht die de bruikbaarheid van het dak als daktuin/dakterras mogelijk maakt.



conceptschema | nieuwe entrees - nieuwe circulatie - lichthof



gevelfragment | Otto Reuchlinweg bestaande toestand



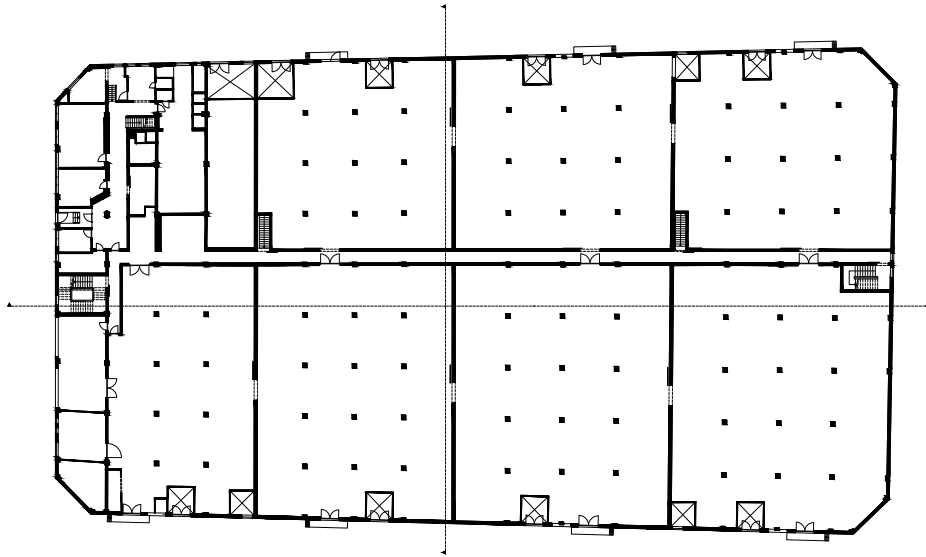
gevelfragment | Otto Reuchlinweg - bloemkozijnen



gevelfragment | Wilhelminakade bestaande toestand

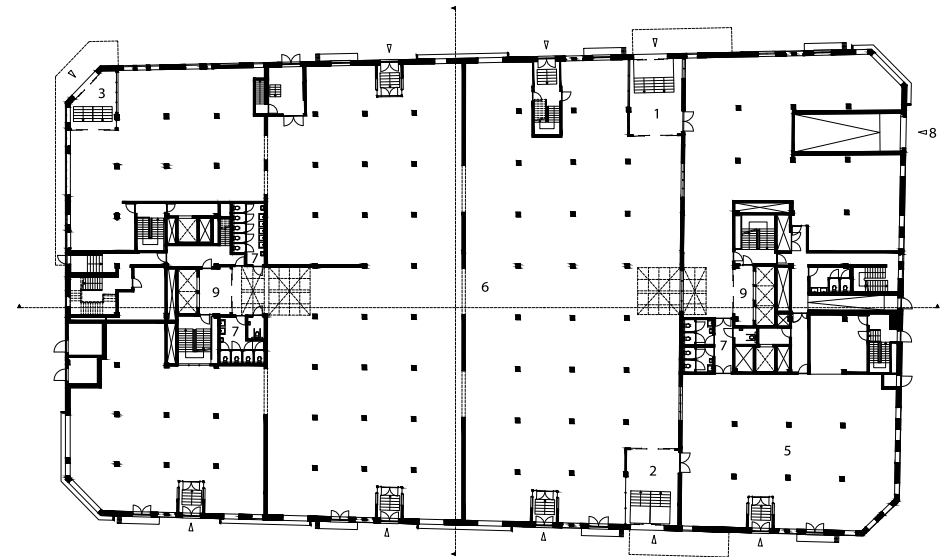


gevelfragment | Wilhelminakade - entree



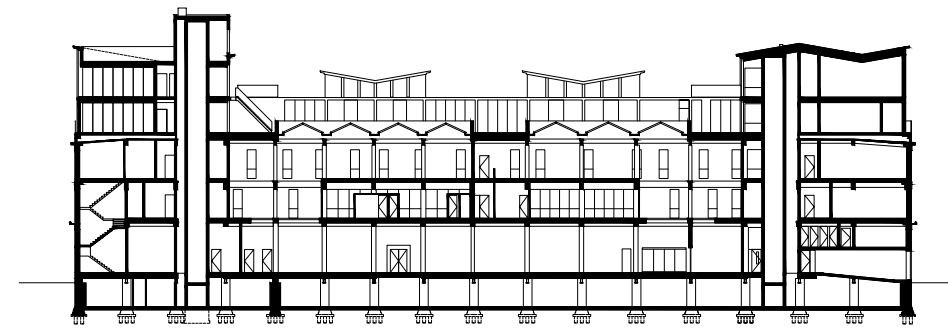
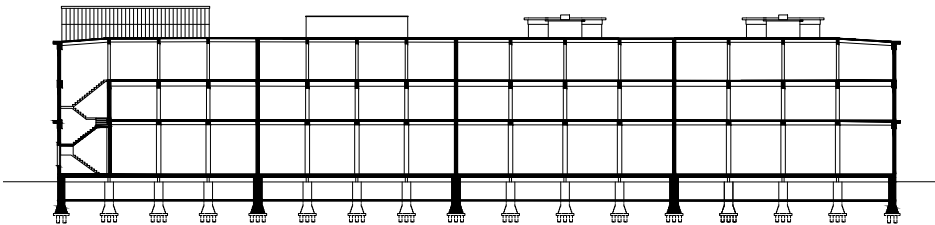
0 5 10 25m

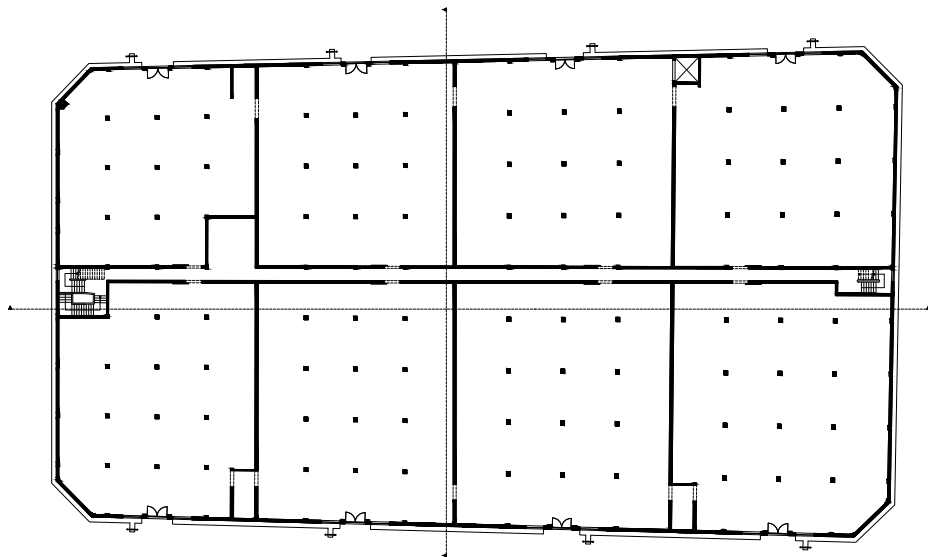
bestaande toestand
NIV 00



- | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 entree hotel/markthal | 8 toegang ondergrondse parkeergarage | 15 dakterras |
| 2 entree restaurant/markthal | 9 lifthal | 16 collectief binnengebied/dakterras |
| 3 entree markthal | 10 hotelkamers | 17 conferentieruimte |
| 4 lobby hotel | 11 atrium | 18 parkeergarage |
| 5 restaurant | 12 wellness/fitness | |
| 6 markthal | 13 linnen | |
| 7 sanitair | 14 long-stay appartementen | |
- 0 5 10 25m

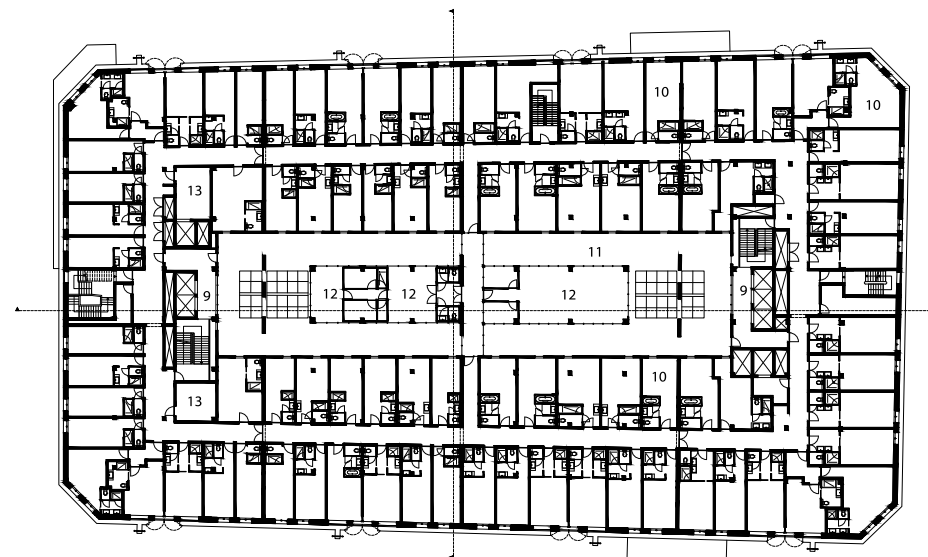
nieuwe toestand
NIV 00





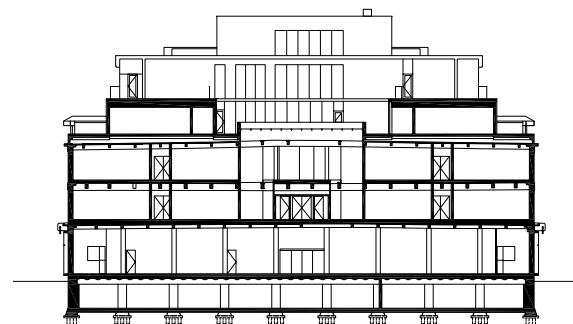
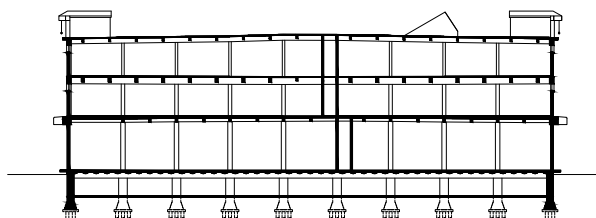
0 5 10 25m

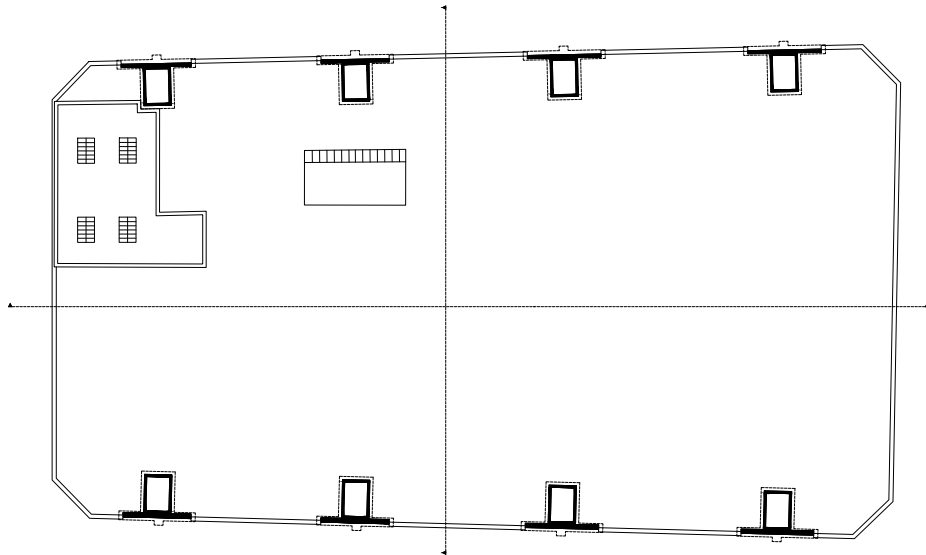
bestaande toestand
NIV +01/+02



- | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 entree hotel/markthal | 8 toegang ondergrondse parkeergarage | 15 dakterras |
| 2 entree restaurant/markthal | 9 lifthal | 16 collectief binnengebied/dakterras |
| 3 entree markthal | 10 hotelkamers | 17 conferentieruimte |
| 4 lobby hotel | 11 atrium | 18 parkeergarage |
| 5 restaurant | 12 wellness/fitness | |
| 6 markthal | 13 linnen | |
| 7 sanitair | 14 long-stay appartementen | |
- 0 5 10 25m

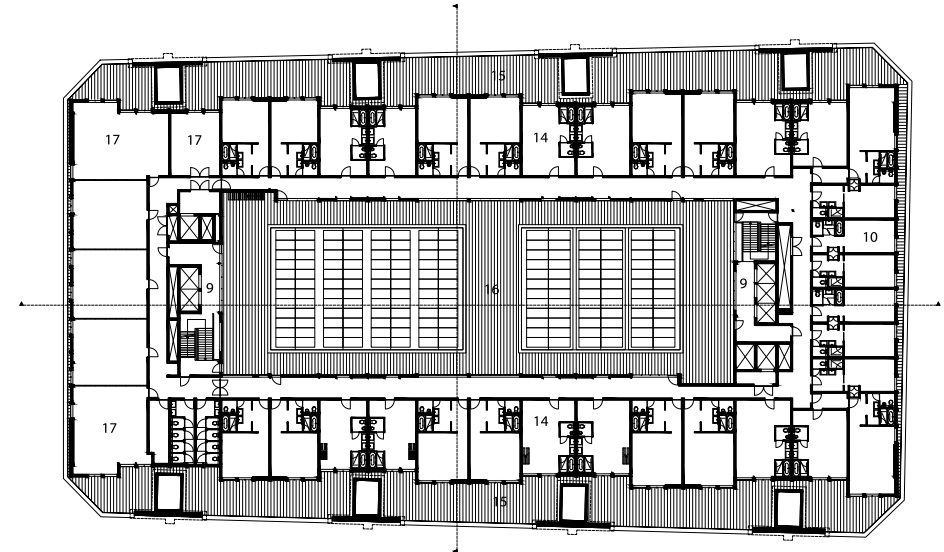
nieuwe toestand
NIV +01/+02



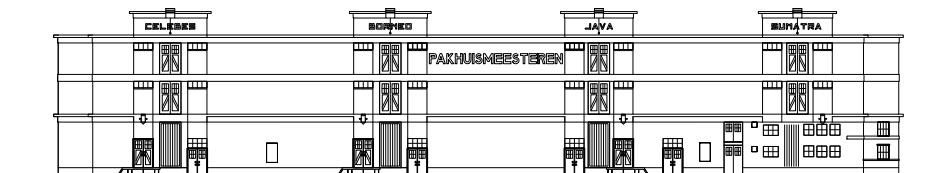
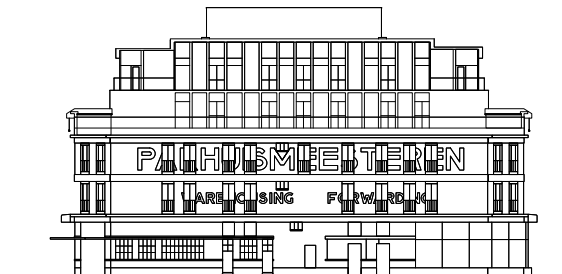


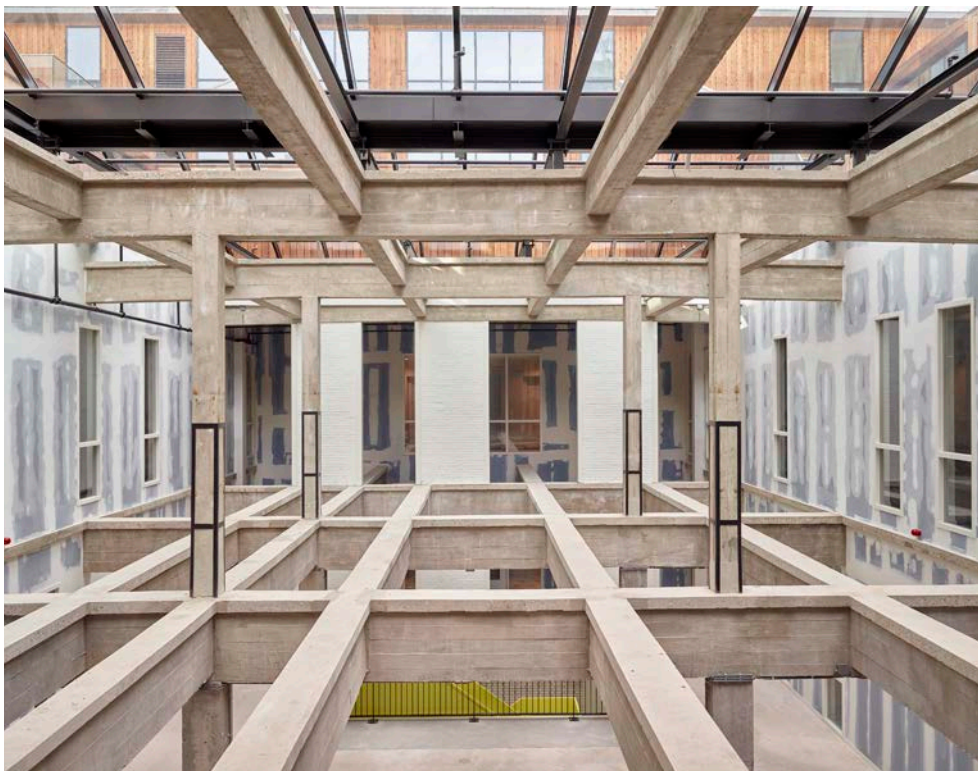
0 5 10 25m

bestaande toestand
NIV +03



- | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 entree hotel/markthal | 8 toegang ondergrondse parkeergarage | 15 dakterras |
| 2 entree restaurant/markthal | 9 lifthal | 16 collectief binnengebied/dakterras |
| 3 entree markthal | 10 hotelkamers | 17 conferentieruimte |
| 4 lobby hotel | 11 atrium | 18 parkeergarage |
| 5 restaurant | 12 wellness/fitness | |
| 6 markthal | 13 linnen | |
| 7 sanitair | 14 long-stay appartementen | |
- 0 5 10 25m
- nieuwe toestand
NIV +03





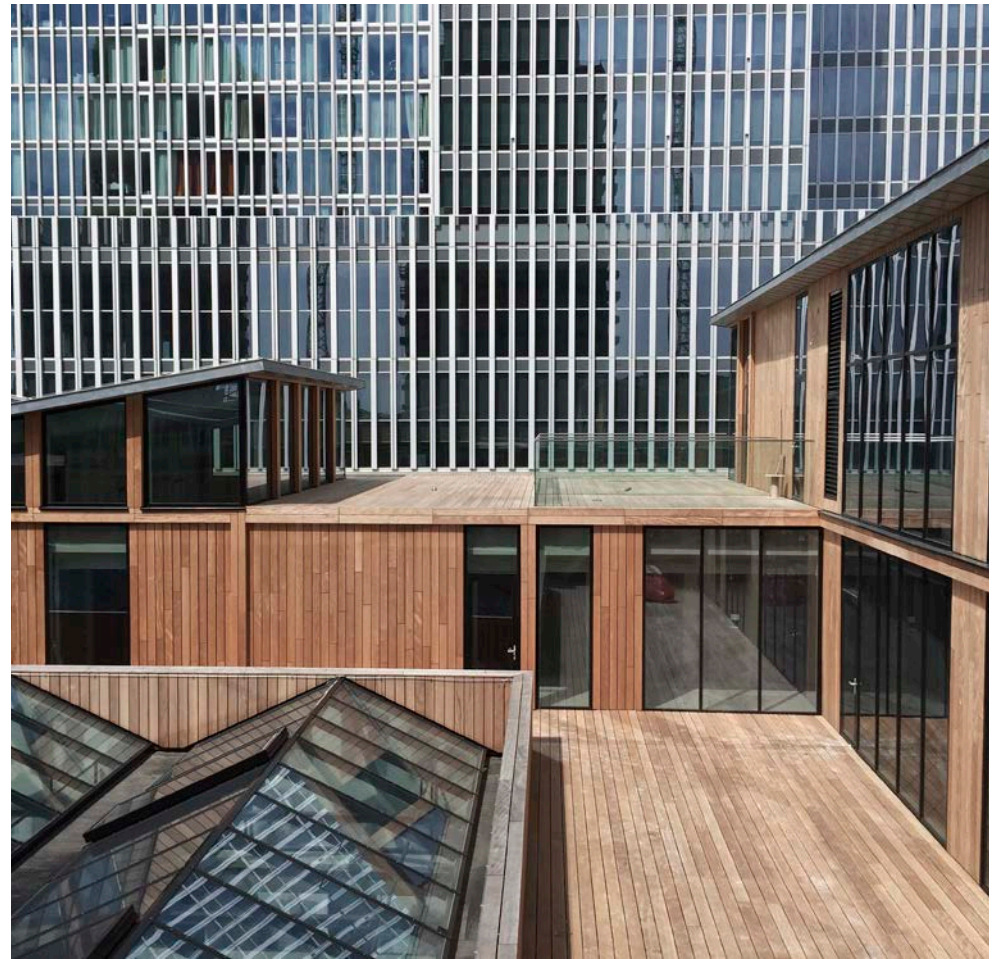
Intern is gestreefd naar maximaal behoud van de bestaande structuur. De vloeren zijn voorzien van een nieuwe afwerking waarmee aan akoestische en energetische eisen wordt voldaan maar ook een groot deel van de installaties uit het zicht kon geplaatst worden. Hierdoor zijn de betonnen plafonds met hoofd- en kinderbalken grotendeels zichtbaar gebleven. Indelingen zijn onafhankelijk van de betonnen kolommen aangebracht met lichte metal stud scheidingswanden. Toekomstige wijzigingen zijn mogelijk gehouden.

Op het bestaande gebouw zijn twee verdiepingen toegevoegd van staal en houtskeletbouw rondom een buitenruimte waarin zich de lichtstraten van het ondergelegen atrium bevinden. Het lichthof (atrium) is gemaakt door een aantal velden van de verdiepingvloeren en oude dakvloer uit te zagen. Doorheen de bewaarde structuur van kolommen en balken, dringt zenitaal licht door tot op de begane grond. Andersom is er vanuit het atrium een zicht op de omliggende hoogbouw. Aan de kopse zijden van het atrium bevinden zich de nieuwe circulatiekernen. Aan de langse zijden zijn hotelkamers en long-stay appartementen gesitueerd.

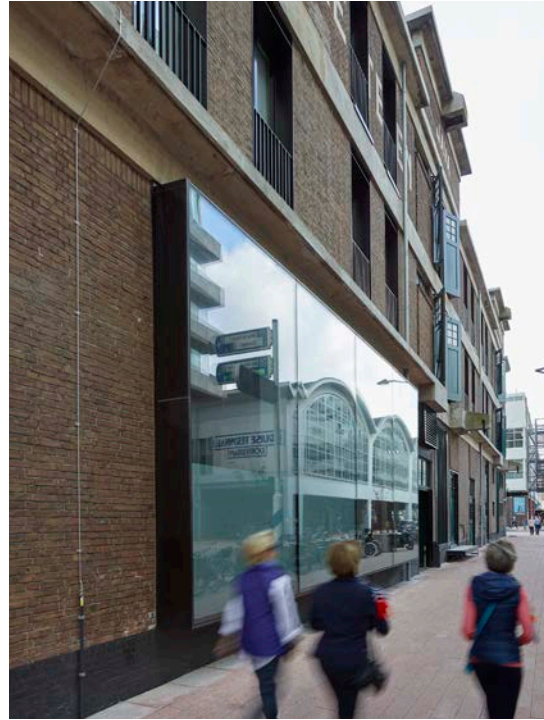


Het volume bovenop het bestaande gebouw ondersteunt de ritmering van het bestaande gebouw. De nagelnieuwe maar toch al licht grijs-verwerende houten afwerking sluit aan bij het patina van het bestaande gebouw maar staat in sterk contrast met de stenige materialisatie van de omgeving en de kille uitdrukking van de Rotterdam. Grote dakterrassen en schuine daken zorgen voor een levendig dakenlandschap. Pakhuismeesteren biedt nu onderdak aan een hotel met 217 kamers, 'long stay' appartementen, meerdere vergaderruimtes en een mercado (foodcourt). Op de begane grond zijn de hotelloobby, het bijhorend restaurant en de mercado gesitueerd. Zij zijn toegankelijk via 3 nieuwe entrees aan weerszijden van het gebouw. De kamers bevinden zich op de twee bestaande verdiepingen rondom het centrale lichthof. De 'long-stay' appartementen en vergaderruimtes met respectievelijke dakterrassen bevinden zich in 2 toegevoegde verdiepingen. De kelder is verdiept, waterdicht gemaakt en omgevormd naar een parkeergarage, opslagruimte en technische lokalen.

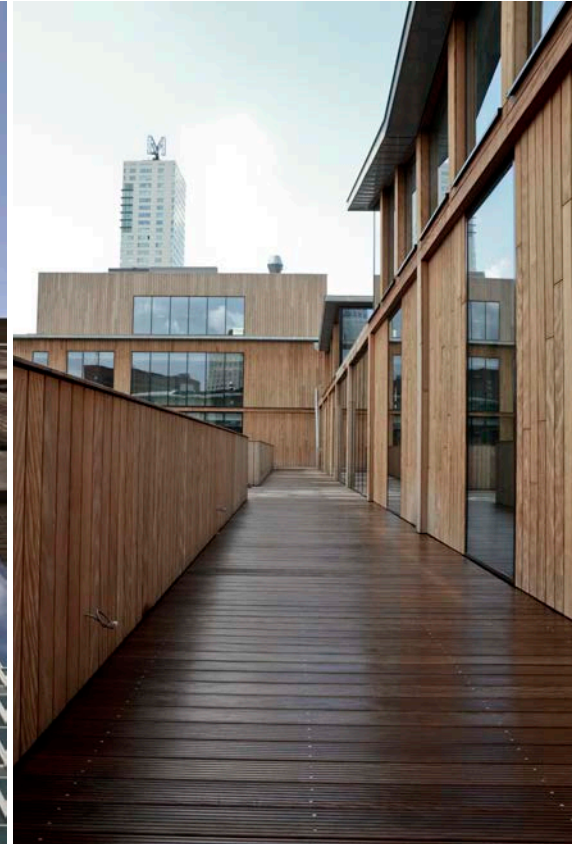
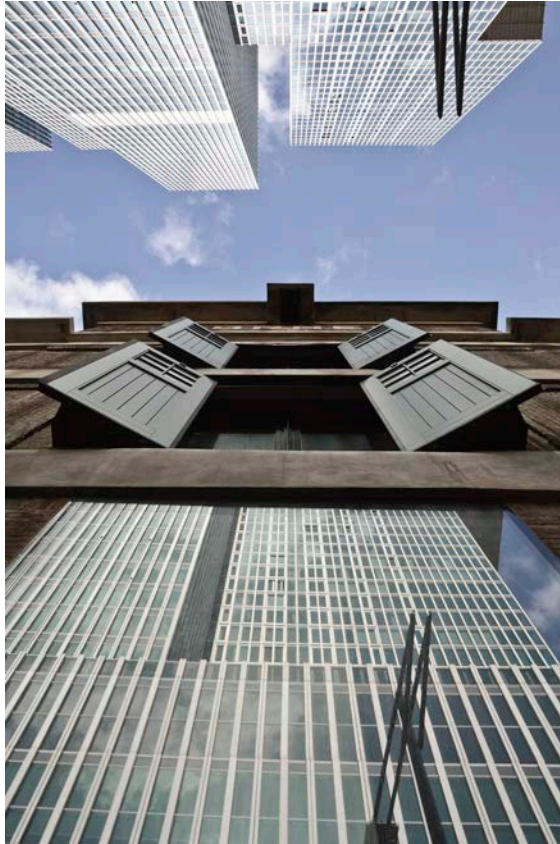
Met de restauratie en transformatie van Pakhuismeesteren is het laatste historische gebouw op de Wilhelminapier opgeknapt. Door de publiek toegankelijke invulling van de begane grond met de hotelloobby en mercado is de gebruiks- en verblijfskwaliteit in en rond het gebouw verhoogd. De entrees zorgen samen met grote bloemkozijnen voor de gewenste levendigheid in de plint en interactie met de omgeving.











awg architecten

Geert Driesen - Filip Delanghe - Christine de Ruijter - Jan Verrelst - Ilse Van Berendoncks

awg architecten cvba | paardenmarkt 85 | b-2000 antwerpen | België
telefoon 0032 (0)3 233 87 40 | fax 0032 (0)3 231 88 45 | info@awg.be | www.awg.be
btw be 479.255.728 | rvba 2910 | bank be 733-0113676-22
Op nederlandse opdrachten in de sr 1997 van toepassing.

projectteam

Jan Verrelst
Maarten Van Weverberg
Marijn Wittevrongel
Geerke Frederik

opdrachtgever

Wilhelminakade 52 Rotterdam B.V.
Van Agtmaal B.V. (Volkerwessels)

in samenwerking met

V/architecten
gewoon architecten

adviseurs

Van Boxsel Engineering
Peutz