

An aerial photograph of Rotterdam, Netherlands, showing a dense urban landscape. The central focus is the Cooltoren, a tall, modern building with a distinctive white, perforated facade and a stepped, tiered top. It stands out among older, more traditional buildings. To the right, a canal flows through the city, with several boats docked along its banks. In the foreground, there are green spaces, including a basketball court and a soccer field, surrounded by trees and pedestrian paths. The overall scene captures the blend of old and new architecture in a vibrant city.

Stadsgezicht

Tegenwoordigheid van geest
en realisme in 't kwadraat
vieren onverstoorbaar feest
in een opgebroken straat

Hoog en spijkerhard de hemel
met een blikkerende zon of
zwart en laag in wilde wemel
langs skeletten van beton

Doorheen geloken luxaflexen
torenhoog de wooncomplexen
stapelen den einder dicht

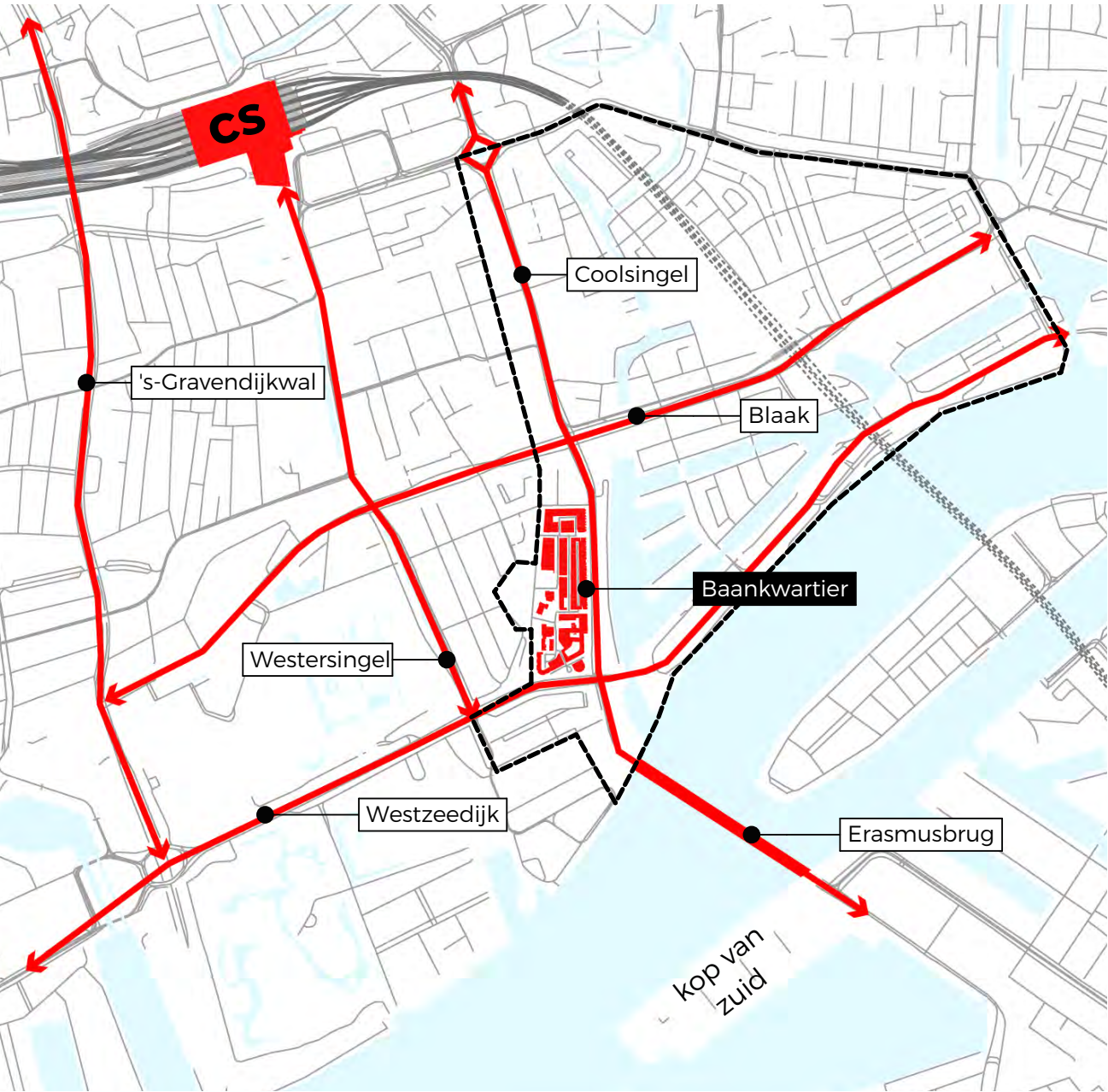
Posthistorisch vergezicht -
Rotterdam gehakt uit marmer
kant'lend in het tegenlicht

Jules Deelder

COOLTOREN
• ROTTERDAM •

COOLTOREN

• ROTTERDAM •



Ligging
Het Baankwartier ligt in de zuidwest hoek van de Stadsdriehoek (het eigenlijke historische centrum van Rotterdam), aan de enige oude stadsvest die Rotterdam kent. De bebouwing aan de overkant van het oude Schiedamse Vest (1), aan de Schiedamsesingel, ligt buiten de brandgrens van de mei 1940. Het Baankwartier lag erbinnen en is, met uitzondering van het toen in aanbouw zijnde GGD gebouw (2) en de Waalse kerk (3), geheel verwoest. Het oogziekenhuis (5) is het eerste nieuwe gebouw na de oorlog in het Baankwartier. De Schotse kerk (4) is het eerste gebouw gebouwd op de gedempte Vest. Beiden nog in baksteen architectuur met verschillende buitenlandse invloeden. (*)

Wederopbouw
In de jaren 50 en 60 komt de nieuwe architectuur van de wederopbouw op stoom. De weefgevels (gevels waarin horizontaliteit en verticaliteit met elkaar zijn vervlochten) worden in verschillende stijlen en gradaties opgetrokken.

Bronvermelding (*): Cultuurhistorische verkenning van het Baankwartier door Wijnand Galema, 2011

Bijzondere bebouwing in de directe omgeving

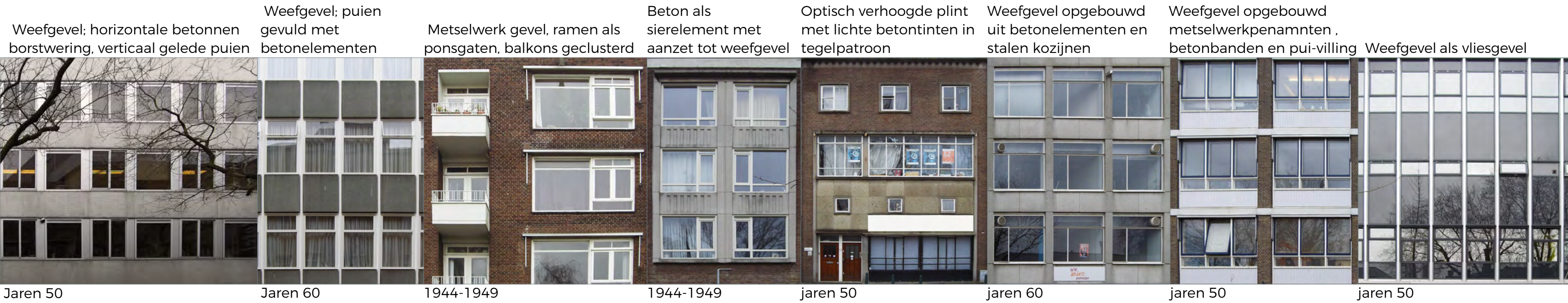
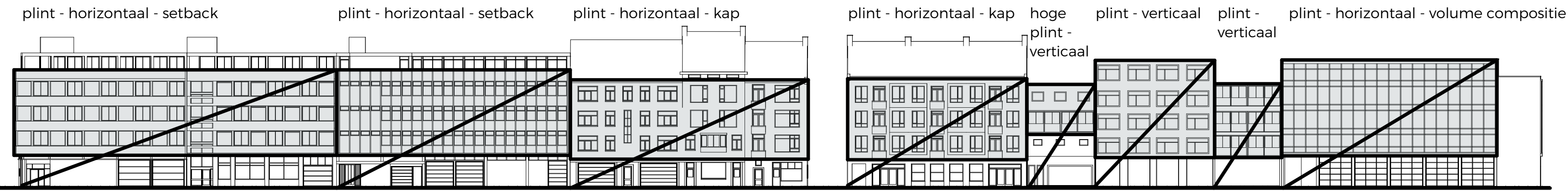


Betekenis van de plek
In de cultuurhistorische verkenning wordt een verbeterde inrichting van het voormalig stadsvest aanbevolen (10). De stedenbouwkundige potentie die deze ruimte biedt, zou beter benut kunnen worden. Dat geldt ook voor de ruimte tussen de tuin van het oogziekenhuis (5) en de Waalse kerk (3), welke Boshoeck wordt genoemd (11). Het verplaatsen van de gymzaal (12) zou de stedenbouwkundige ruimte verhelderen. Het verbinden van de tuin van het ziekenhuis en de kerk zou een sterk stedenbouwkundig gebaar op leveren, welke de tegenover gelegen open ruimte van het voormalige stadsvest beantwoordt. (Aanbeveling aan gemeente)

Routing - passanten
Het Baanblok ligt naast metrostation Leuvehaven en op een logische route voor passanten. Toch wordt hier weinig gelopen omdat het niet bekend staat als aantrekkelijke route. Het aantal passanten zal toenemen als het gebied aantrekkelijker wordt, en vice versa.



Bruisende Witthe de Withstraat Levendige Leuvehaven

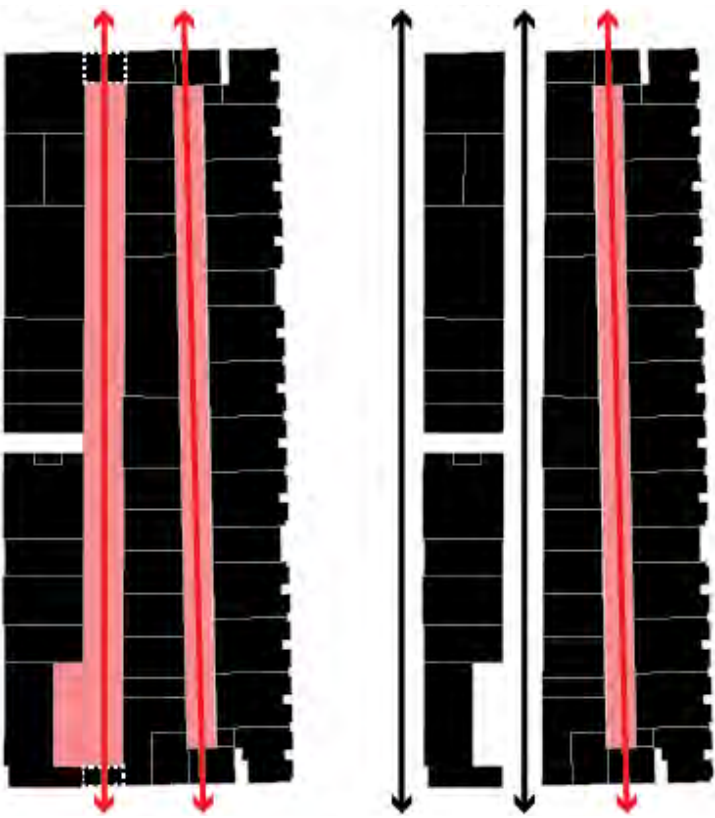


Jaren 50 Jaren 60 1944-1949 1944-1949 jaren 50 jaren 60 jaren 50 jaren 50

Wederopbouw in het Baanblok
De gelaagdheid (in tijd) van de verschillende panden aan de Baan wordt gewaardeerd in het stedelijke karakter van de stad. Hoewel geen enkele heel bijzonder, samen vertellen ze een verhaal van verscheidenheid en ontwikkeling binnen een en dezelfde periode. Juist dit brede palet binnen een familie geeft de stad haar karakter en wordt door Rotterdam gekoesterd. (*)

GEVELSTRUCTUUR AAN DE BAAN

STRUCTUUR AAN DE HOORNBREKERSTRAAT



Koninklijke Lood en Zink pletterij. Eenvoudige bedrijfsarchitectuur tijdens wederopbouw. Betonnen constructie met metselwerk vulling of pui-vulling

Confrontatie in het Baanblok
Er is een merkwaardig contrast ontstaan tussen de 1e Blekershof, welke een perfect voorbeeld is van een gesloten, langwerpige expeditiestraat, en de Hoornbrekerstraat. De Hoornbrekerstraat, ooit bedacht als een 2e gesloten expeditiestraat, is een normale straat geworden doordat zij op de koppen niet gesloten is middels een onderdoorgang en de bedrijfsgebouwen in de middenstrook hier hun voorkant hebben. In de Hoornbrekerstraat vindt hierdoor een ongemakkelijke confrontatie plaats tussen deze voorkanten en de achterkanten van de bebouwing aan de Baan. De nieuwbouw binnen het Baanblok kan deze confrontatie op een positieve manier gebruiken voor een nieuwe invulling.



Behangselpapierfabriek van de firma Hulst. Gebouwd in de middenstrook van het dubbele expeditiehof. Sloot wel de 1e Blekerhof af, maar niet de Hoornbrekerstraat. Koninklijke Lood en Zink pletterij. (wordt gesloopt) Betonnen constructie met metselwerk vulling en typische lamellengevel.

eerste gebouw in Baanblok na de oorlog jaren 60

AANKNOPINGSPUNTEN

Confrontatie in de Hoornbrekerstraat

De confrontatie tussen voor,-en achterkanten in de Hoornbrekerstraat heeft voor,-en nadelen. De nadelen zijn het kwetsbare karakter van de straat door gebrek aan sociale controle. Daarnaast nodigt het eigenaren weinig uit tot het upgraden van hun vastgoed aan de straat. Een voordeel is de potentie van al deze achterkanten welke ook voorkanten zouden kunnen worden. En het informele karakter van de straat dat creative stedelingen uitnodigt om de haar te gebruiken als platform voor creatief gebruik.

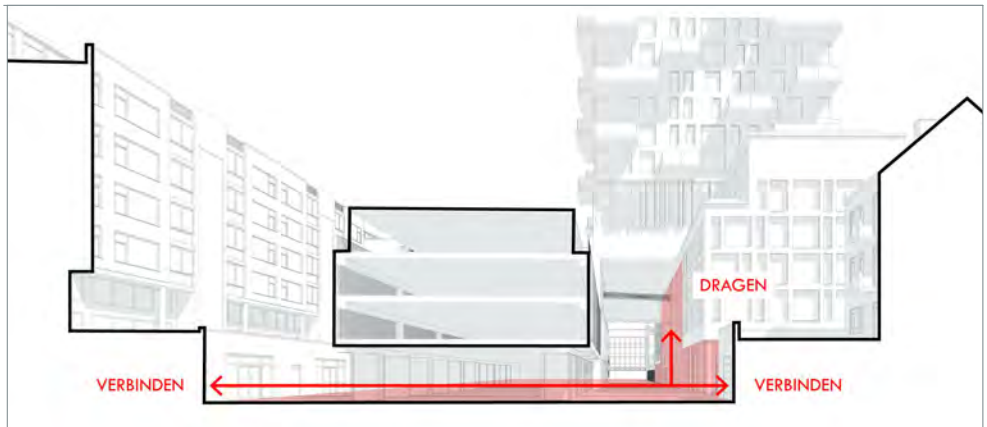
Informeel creatief karakter.

Door afwezigheid van sociale controle en tijdelijke huurcontracten heeft de middenstrook een interessante mix van gebruikers gekregen. De creatieven krijgen steeds meer voet aan de grond in het gebied achter de Baan, het gebruik binnen begint zich langzaam naar de straat te verplaatsen. De toenemende populariteit van de Witte de Withstraat duwt de creatieven naar de buitenranden en dus ook naar het Baankwartier. **Passanten.** De potentie van passerend voetverkeer tussen Leuvenhaven, metrostation Leuvenhaven en de Witte de Withstraat eindigend in museumpark, is onbenut.

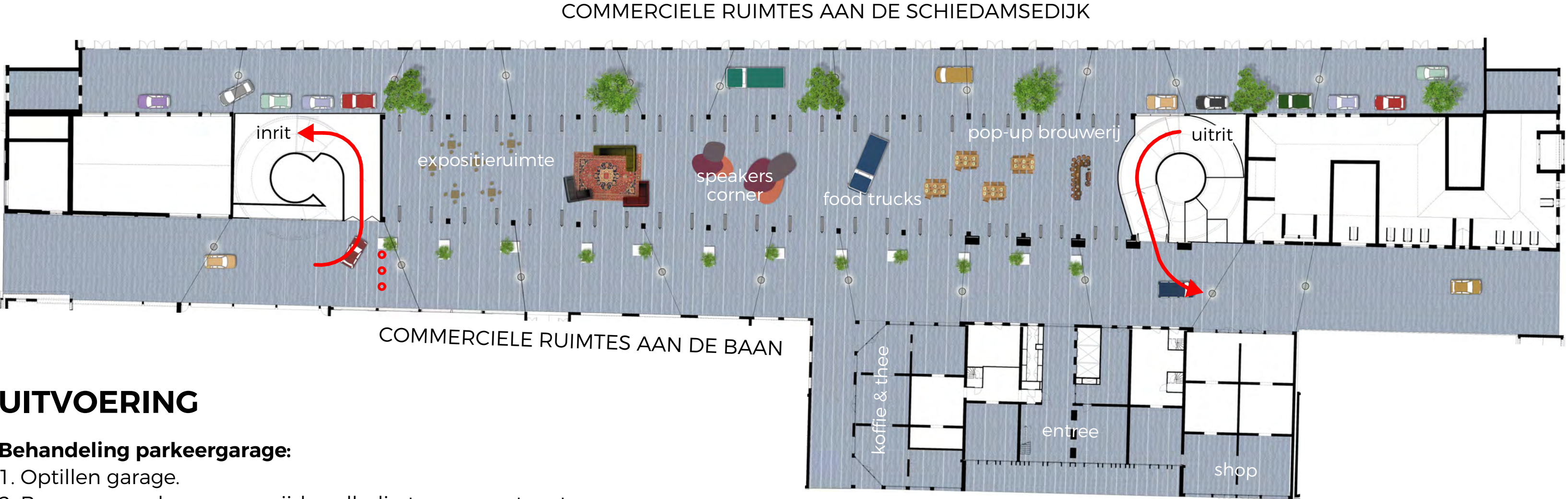
Passanten, bezoekers, gebruikers en bewoners

AMBITIE

Eigenaren en huurders van bedrijfsruimten aan de Schiedamsedijk en de Baan uitnodigen om hun achterkanten te transformeren naar een 2e voorkant, zonder hierbij afbreuk te doen aan de bijzondere dubbele hofstructuur binnen het Baanblok. **Een nieuw Baanhof** verbindt twee smalle straten tot een visueel geheel. Er ontstaat een plein dat deels overdekt is en deels kan worden afgesloten. De ruimte wordt in zones verhuurd op tijdelijke basis voor toegankelijke huur. Positieve bijdrage is vereist.



VAN WILSUM VAN LOON architectuur & stedenbouw



UITVOERING

Behandeling parkeergarage:

1. Optillen garage.
2. Begane grond aan weerszijde volledig transparant en te openen.
3. Begane grond aansluiten op vormgeving maaiveld (openbaar karakter benadrukkend).

Vormgeving begane grond:

1. Vloertegel gelijk aan openbare ruimte (natuursteen/betontegel).
2. Kolommen bekleden met hardsteentegel centrumgebied.
3. Aluminium puin in kleur straatmeubilair (antracietblauw/Rotterdamgrijs)

Ontwerp openbare ruimte (voorstel aan gemeente):

1. Rijbaan versus stoep opheffen.
2. Zone introduceren voor enkel bestemmingsverkeer.
3. Verlichting hangend boven de straat (intimiteit)
4. Inrichting/afwerking volgens Centrum standaard.





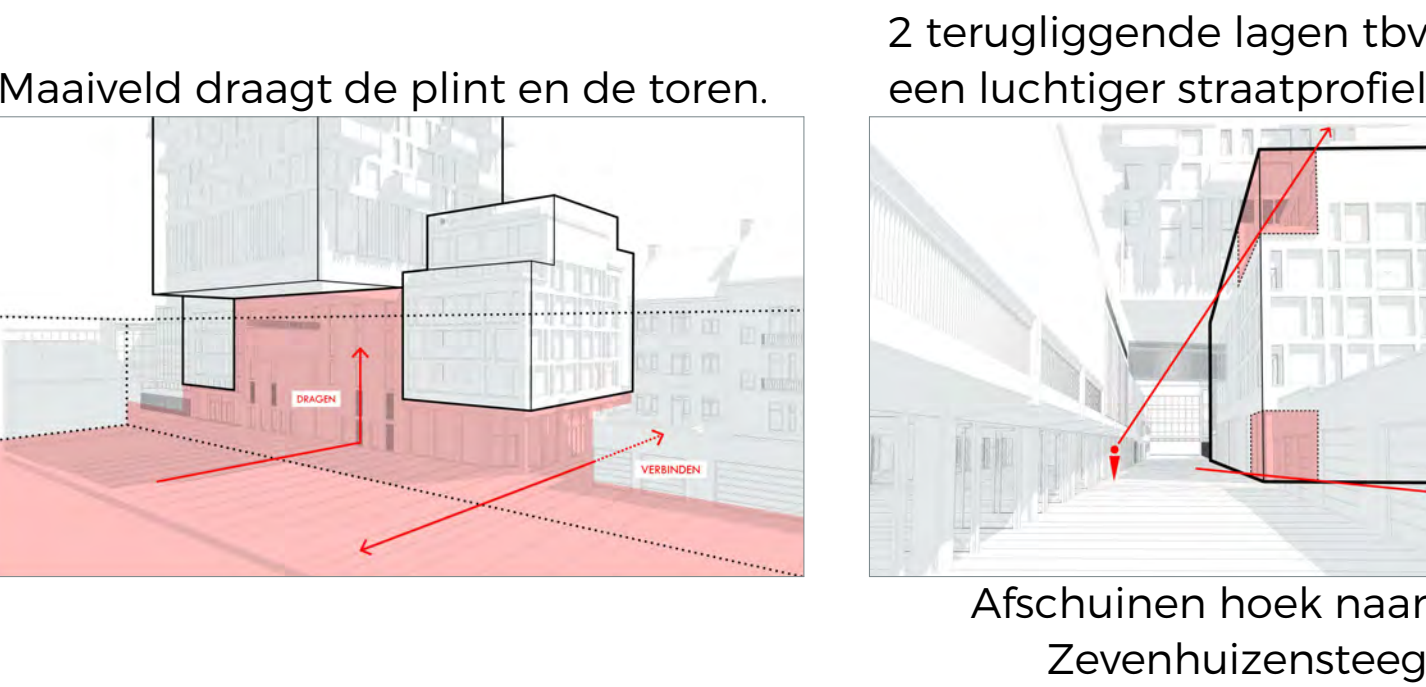
UITVOERING

- Vanaf de straat zichtbare groene inrichting en verlichting daktuin.
- Terugliggende daklijn tbv prettig straatprofiel
- Luchtige constructie daktuin tbv prettig straatprofiel
- Parcelering van de gevel vergelijkbaar met huidige straatbeeld
- Toegepaste kunst opnemen in de architectuur dmv prints in het beton en LED-strips in het maaiveld
- deo-rooster om inkijk in garage vanaf de straat onmogelijk te maken (auto's uit zicht)
- Open gevel van braziliaans metselwerk, betonnen en stalen lamellen tbv doorlaat 24/7h kunstlicht in garage.
- Neon/led verlichting in de gevel opgenomen tbv sfeerverlichting in de straat
- Optisch verhogen van de begane grond
- Puien op begane grond volledig transparante en volledig te openen.
- Aluminium coaten in dezelfde kleur als het straatmeubilair van de gemeente (Rotterdamsgrijs)
- Natuursteen/betontegels van de gemeente doortrekken door het gebouw.

AANKNOPINGSPUNTEN

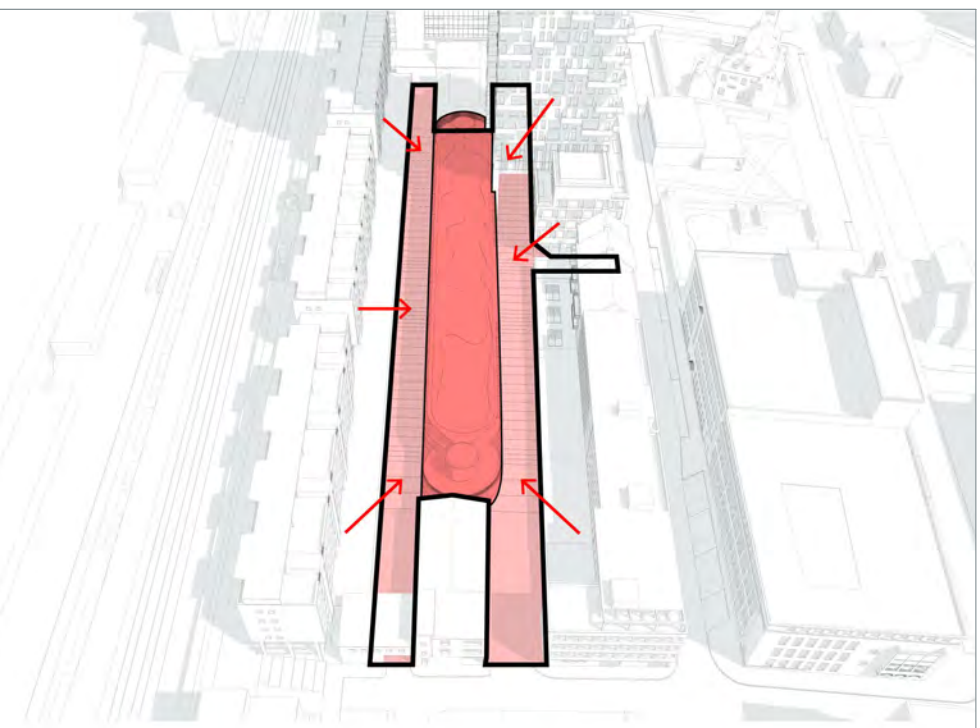
Aanbeveling uit de Cultuurhistorische verkenning:
"In het Baankwartier is een reeks van berijdsgebouwen gerealiseerd die van betekenis zijn voor de wederopbouwgeschiedenis van Rotterdam. Zij nuanceren het bestaande beeld van een van industrie gevrijwaarde binnenstad. De architectuur van deze gebouwen, vaak eenvoudige betonconstructies met functioneel ingedeelde gevels van metselwerk en vensterstroken, dreigt langzaam uit het stadsbeeld te verdwijnen. Juist het alledaagse karakter van deze gebouwen draagt bij aan de diversiteit van de wederopbouw architectuur."

Het nieuwe Baanhof
De noodzakelijke garage
Gezinnen in de stad
Rondom woningen die uitkijken op het Baanhof
Knooppunt van 3 bouwvolumes



AMBITIE

- De nieuwbouw in en aan het nieuwe Baanhof heeft een positieve bijdrage aan het leefklimaat op straat.
- Aansluiting op de karakteristieke bedrijfsarchitectuur aan de Hoornbrekerstraat.
- De garage-functie boven maaiveld onherkenbaar als garage vormgeven. De negatieve eigenschappen van een garage omzetten in een positieve bijdrage op het nieuwe Baanhof.
- Ingericht prive daktuin voor de bewoners van de toren zodat ook hele jonge kinderen veilig buiten kunnen spelen.
- Een aantrekkelijk uitzicht op de nieuwe bebouwing vanaf de omringende appartementen.
- Logische landing van de toren.
- Veelvoud van elementen helder scheiden door zuivere uitgangspunten detaillering en materialisering.



VANWILSUMVANLOON architectuur & stedenbouw



Ingerichte en aangeklede daktuin voor jong en oud.



Constructie toren verzinkt in een doorlopende garagewand

Goothoogte aansluiten op naastgelegen pand

Loopbrug naar garage is een afwijkend element, hangt los onder de toren

AANKNOPINGSPUNTEN

Stedenbouwkundige aanknopingspunten

De open ruimte van de oude stadsvest met de bebouwing langs de Singel.
De relatie met het oogziekenhuis, de Waalse kerk en de Boshoeck.
Het City Lounge concept.
De relatie tot de achterliggende toren.

Architectonische aanknopingspunten

De verhoudingen in het straatbeeld aan de Baan.
De gevelarchitectuur in het straatbeeld aan de Baan.
De huidige bebouwing op de locatie als waardevolle referentie.
Bijzondere kenmerken van de wederopbouw architectuur.



Referenties wederopbouwarchitectuur: rationele gevels, lucht, licht en afwijkende, opgetilde plinten met hoge toegabnkelijkheid.



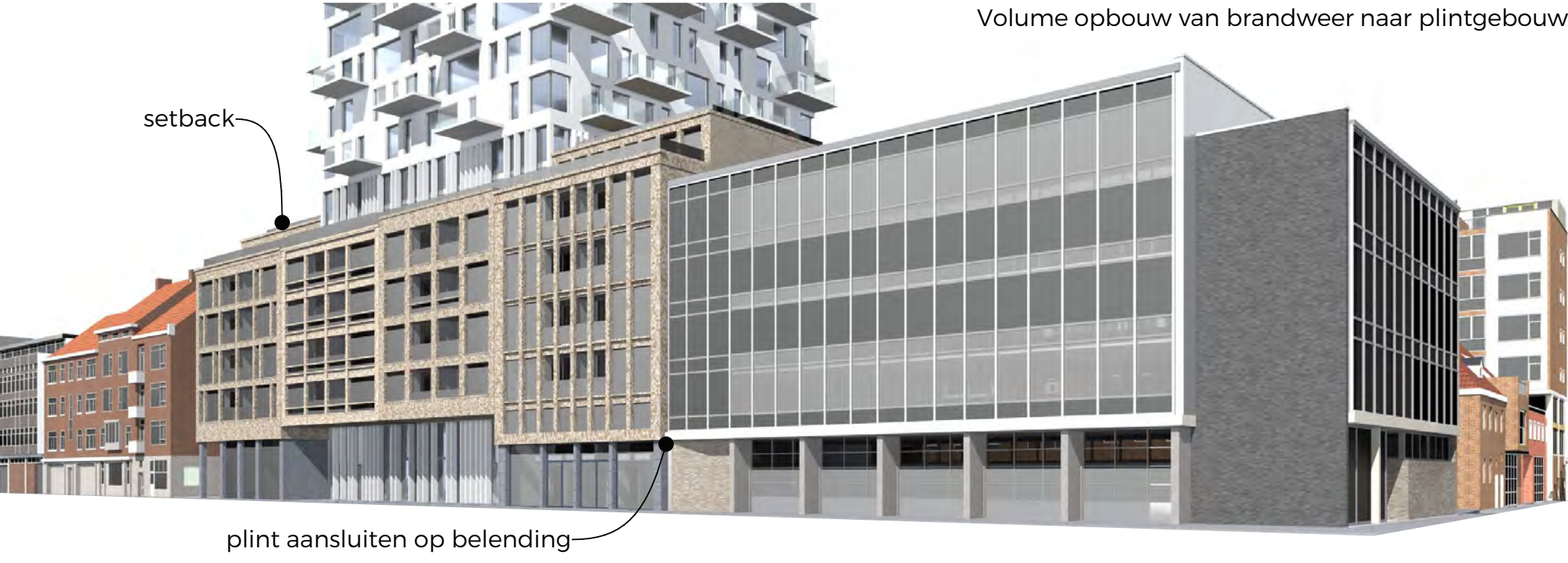
UITVOERING

Aansluiten op plint brandweer.
Setback bovenste laag verlaagt goothoogte.
Afwijkende vormgeving plint aan straat.
Optillen blok bij entree.
Hoge plint naar de steeg.
Hoek afschuinen naar steeg.

"Pas in de jaren 50 dringt de meer zakelijke architectuur door in de ontwerpen voor de bebouwing aan de Baan. Schuine daken zijn dan taboe, het materiaalgebruik wordt dan met toepassing van glasstroken en onbehandeld beton, moderner en van Traa's voorliefde voor lichte kleuren blijkt uit het gebruik van lichtkleurig baksteen en gevelbekleding van aluminium, sierbeton en tegels."(*)



Verwijzend naar deze transitie in materiaalgebruik, passen wij naast helder glas een **CLICK-BRICK** (dikformaat baksteen) als volgt toe:
In grijsbeige tint, aansluitend op het kale beton, de travertin plinten en beigegrijze bakstenen en tegels in omgeving en in de te slopen panden.
In halfsteensverband, aansluitend op de textuur van de metselwerk gevels in de omgeving.
Voegloos, aansluitend op het oppervlak van tegels en travertin in de omgeving.



Volume opbouw van brandweer naar plintgebouw

Variërende goothoogten en plinthoogten aan de Baan. Setbacks en kappen.

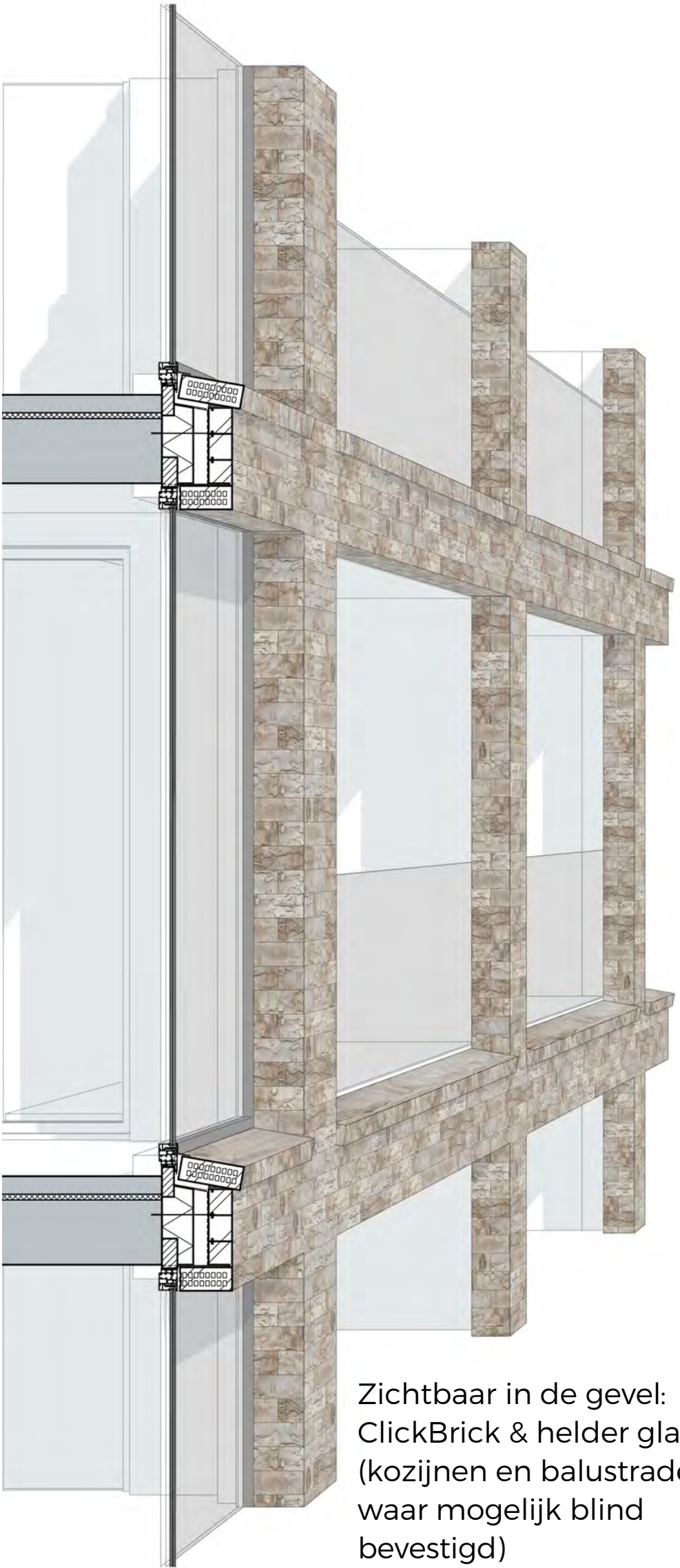


hoge plint naar steeg met afgeschuinde hoek

Aan de Baan



VANWILSUMVANLOON architectuur & stedenbouw



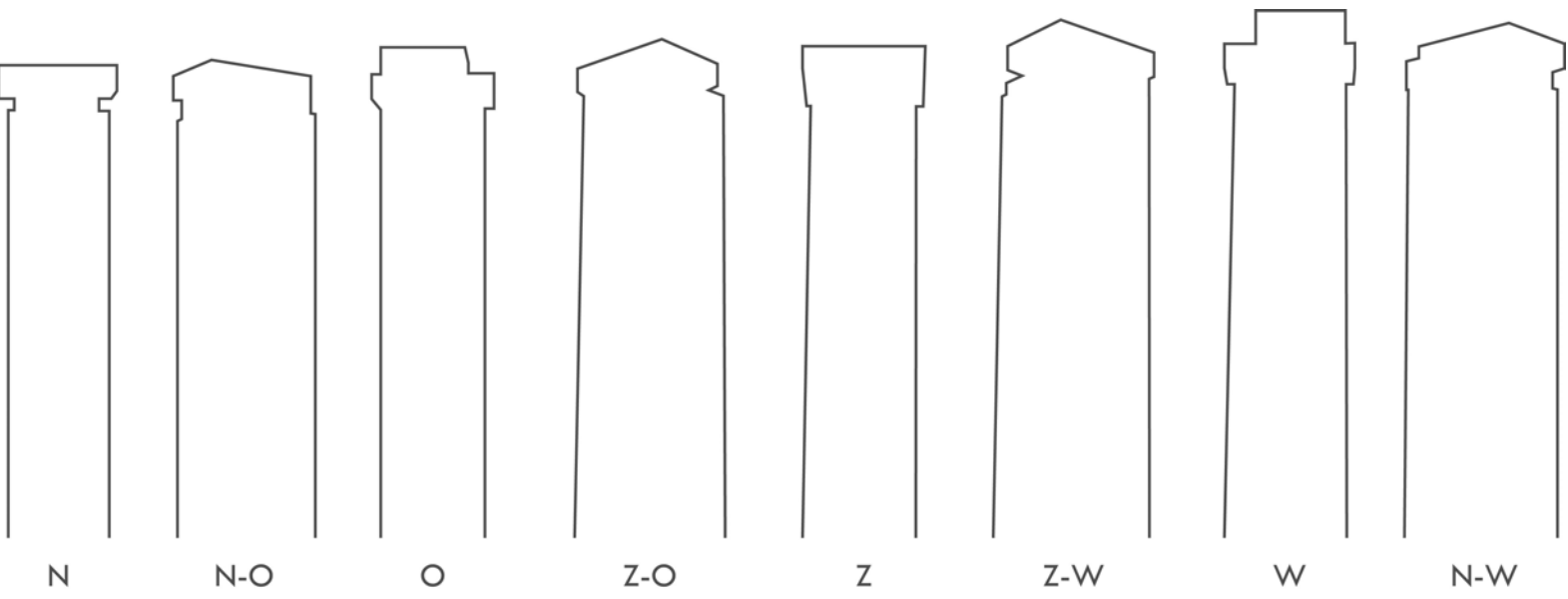
Zichtbaar in de gevel: ClickBrick & helder glas. (kozijnen en balustrades waar mogelijk blind bevestigd)

verscheidenheid binnen een familie



COOLTOREN

• ROTTERDAM •



Dynamische top. Veranderend silhouete vanaf verschillende hoeken.



4 Penthouselagen met 8 maisonettes, welke naar wens kunnen worden samengevoegd.

Het basement van de toren dat als een 'gordijn' achter de Baan landt.



AANKNOPINGSPUNTEN

De entree aan de straat, is visueel losgekoppeld van de toren door het Baanblok.

Aan de Baan is de toren nauwelijks zichtbaar (tribune).

De beeindiging van de toren maakt de herkenning van veraf mogelijk.

AMBITIE

Eén heldere, herkenbare vormgeving voor zowel penthouses, entree als basement maakt de toren makkelijk herkenbaar van veraf, maar ook aan de Baan en in de Hoornbrekerstraat.

Ook geeft het de toren een duidelijk begin en eind.

Het silhouete van de top, maakt een toren van veraf herkenbaar.

Door een asymmetrische compositie van heldere volumes, krijg je een dynamisch silhouete. De beeindiging van de toren is dan altijd anders vanaf een andere plek in de stad.

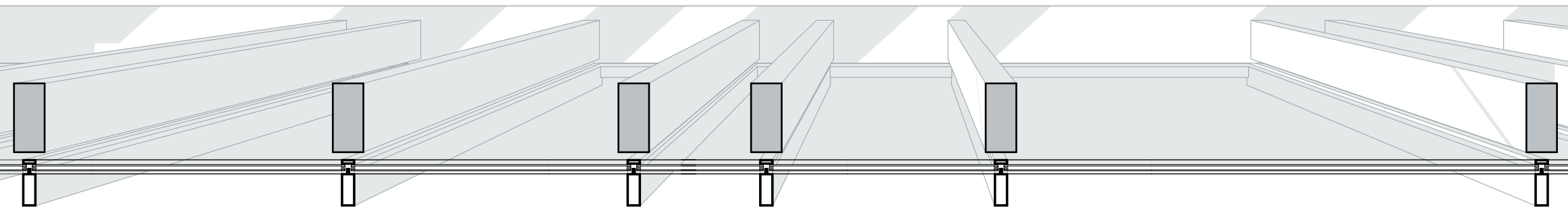
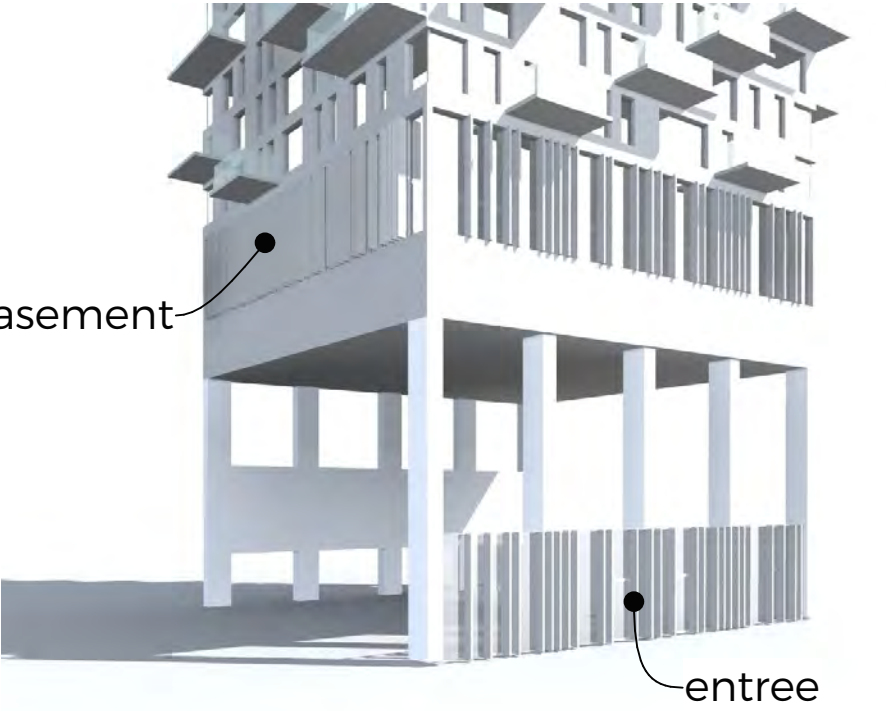
Om herkenbaar te blijven moeten dit eenvoudige, heldere, herkenbare volumes zijn, met dito vormgeving.

UITVOERING

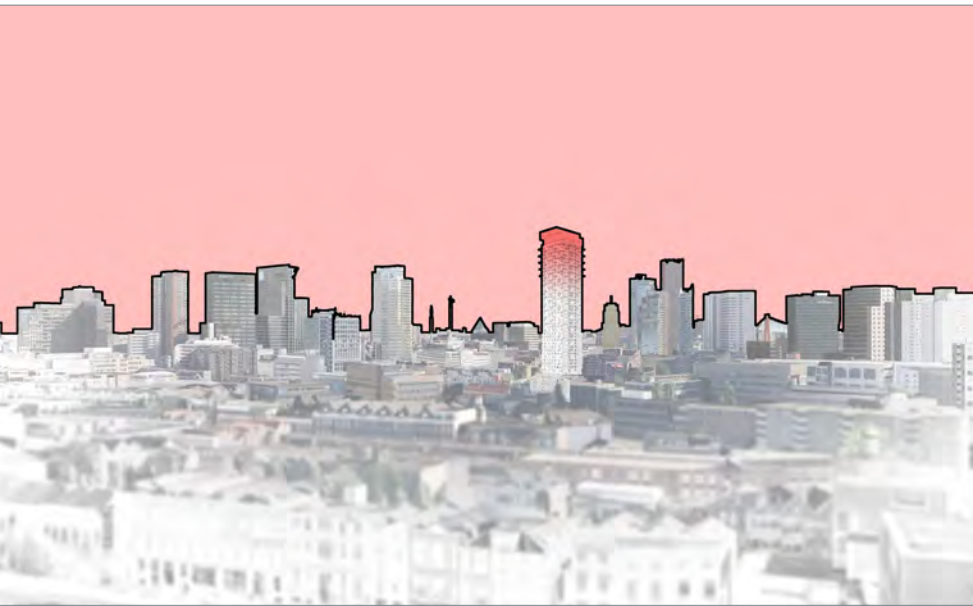
Twee rechthoekige volume met dubbele verdiepingshoogte worden verdraaid ten opzichte van elkaar geplaatst op de toren.

Door de volumes niet te centreren op de torenplaattegrond, ontstaat een dynamische contour.

De gevels gaan uit van dubbele verdiepingshoogte, en verticale lamellen in variërend ritme.



Detailering van penthouse, basement en entree in wit getint glas en licht beton. Geinspireerd op de eenvoudige betonconstructies van de bedrijfsgebouwen uit de wederopbouwperiode.

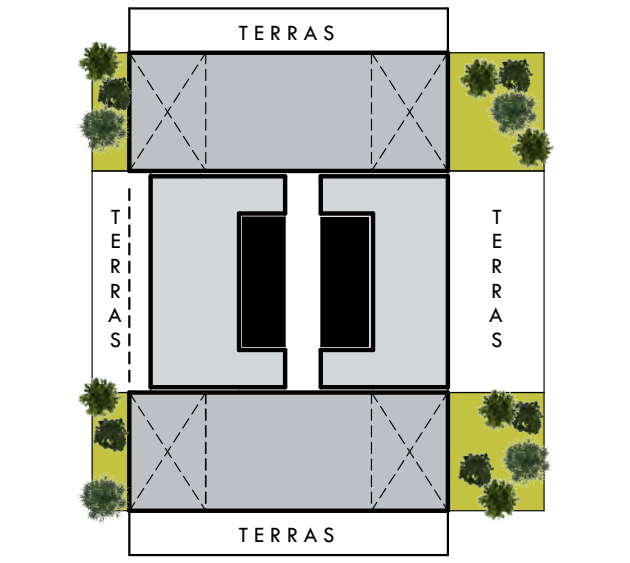


VANWILSUMVANLOON architectuur & stedenbouw



fragment te slopen pand in Baanhof

4 appartementen over 2 lagen



schematische plattegrond penthouse

Alle hoeken hebben dubbele hoogte (vide).

Uitragende delen hebben over de volle breedte dezelfde woonkamer. Hierdoor wordt het hele volume opgelicht wanneer iemand thuis komt.

Alle appartementen hebben over de volle breedte een eigen terras.

← in ontwikkeling			gerealistiseerd		← varen en mixed use																		kantoren →			
Cooltoren van Wilsum van Loon, in ontwikkeling 150.0 m	Bright Tangram Architecten, in ontwikkeling 70.0 m	Zalmhaven Toren Dam & Partners, in ontwikkeling 192.0 m	100 hoog Klunder Architecten, 2015 105.5 m	New Orleans Alvaro Siza Vieira, 2010 158.3 m	De Coopvaert Dam & Partners Architecten, 2006 105.8 m	Montevideo Mecanoo architecten, 2005 139.5 m	Scheepmakerstoren Taco Pine Arch./Ste- denb., 2008 90.0 m	Waterstadstoren HM Architecten, 2004 109.37 m	Oosterbaken Kuiper Compagnons, 2007 99.0 m	Schielandstoren de Architecten Cie, 1996 101.0 m	Weena-Center Hoogstad architecten, 1990 104.0 m	Pegastoren AGS Architecten & Planners, 2002 98.0 m	The Red Apple KC&P & Jan des Bouvrie, 2009 127.1 m	De Rotterdam OMA, 2013 149.1 m	Hoge Erasmus Klunder Architecten, 2001 93.0 m	De Hoge Heren Wiel Arets Architecten & Associates, 2000 102.0 m	Harbour Village Rotterdam HM Architecten, 2003 85.0 m	Maastoren Dam&Partners Architecten, 2009 165.0 m	World Port Center Foster and Partners, 2001 123.1 m	Erasmus MC OD 205 planologie architectuur, 1969 114.3 m	Erasmus MC EGM architecten, 2012 120.0 m	Millennium Tower WZMH & AGS, 2000 130.8 m	Delftse Poort Abe Bonnemans, 1992 151.4 m	Black Office over Murphy/John Architects, 1995 107.0 m	Europoint SOM, 1975 93.0 m	KPN Tower Renzo Piano, 2000 96.5 m

COOLTOREN

• ROTTERDAM •

AANKNOPINGSPUNTEN

In tegenstelling tot de hoogbouw aan de overkant van de Leuvehaven, waar de gebouwen dicht op elkaar staan, staat de Cooltoren vrij in de ruimte. Bezonningeisen ten aanzien van de openbare ruimte laten nog één toren toe in het baanblok van maximaal 100m hoog.

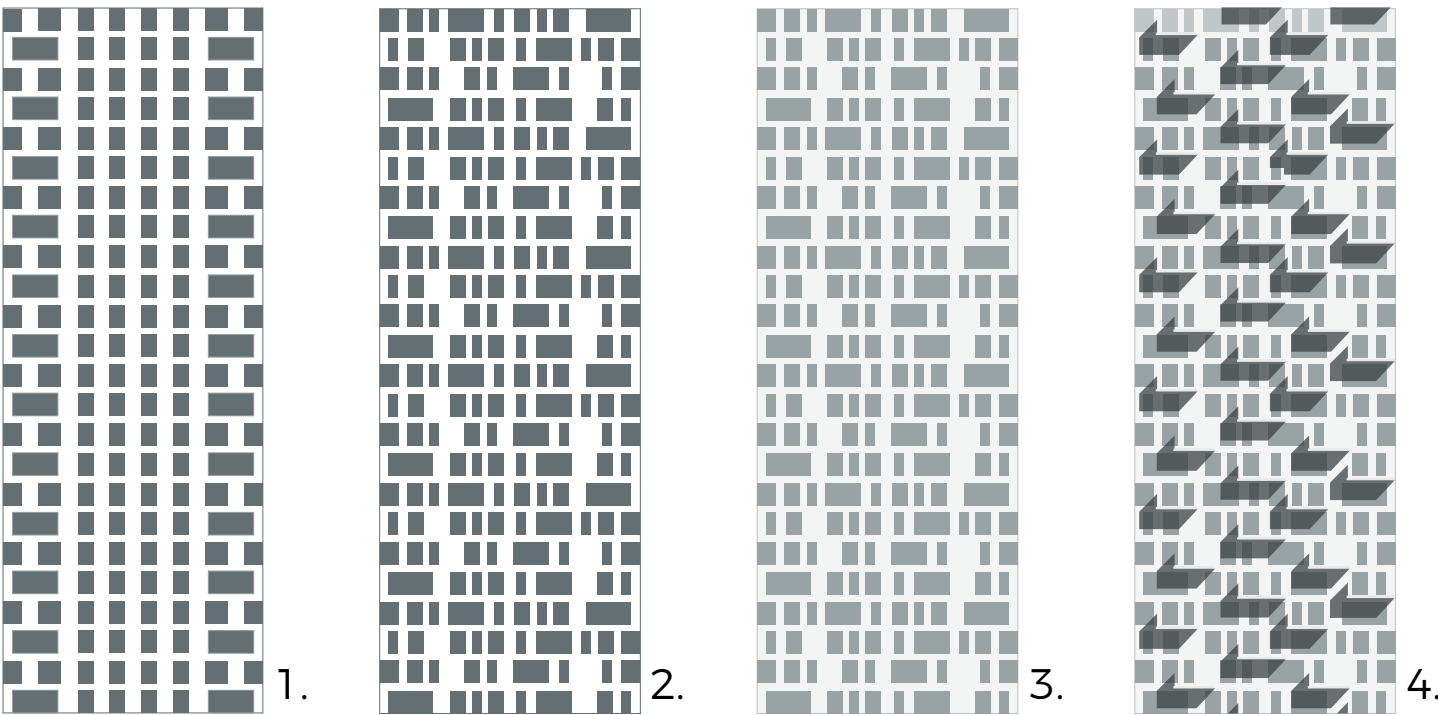
Dit wordt de eerste hoogbouwtoeren in het Baankwartier. Het zuidelijk deel van de wijk Cool staat bekend om haar intieme, gezellige en residentiële sfeer. Een zakelijk gevelbeeld met hoog repetitieniveau zou een toren van deze hoogte belastend kunnen maken voor de wijk.

UITVOERING

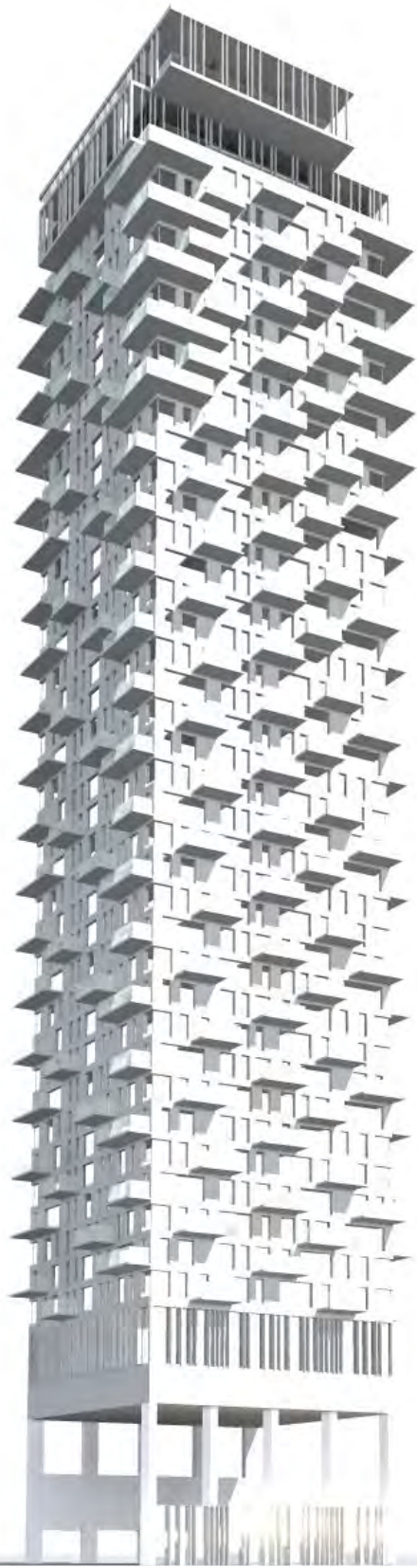
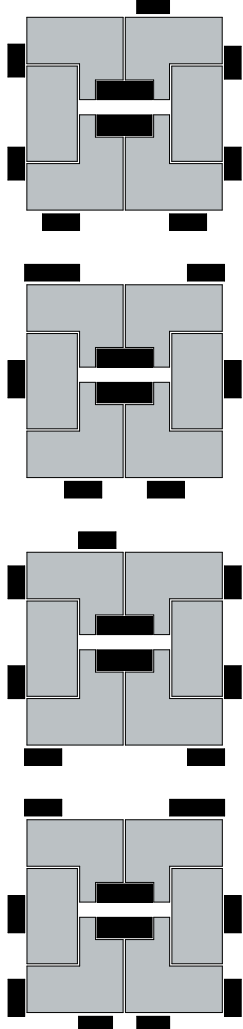
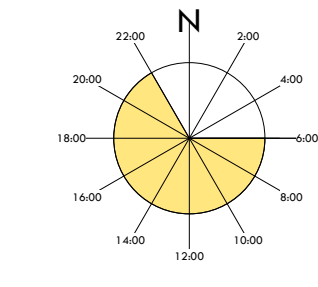
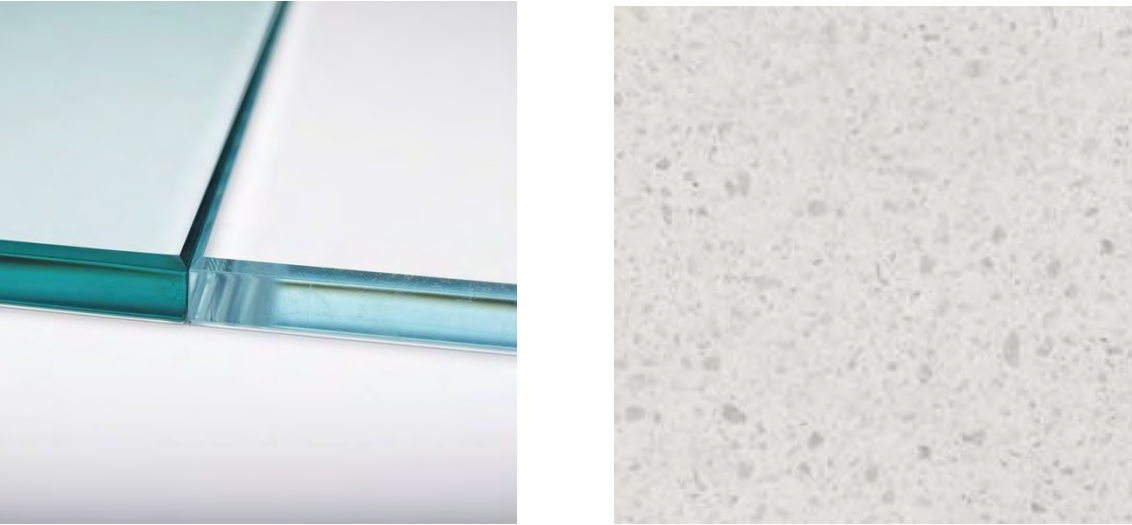
DNA van de toren:
Aan de buitenkant zijn drie materialen zichtbaar: Wit getint glas, groen getint glas en licht gepolijst beton. De dikte van de balkonplaten en de diepte van de negges zijn gelijk. Kozijnen zijn verdeckt gedetailleerd achter de betonelementen en niet zichtbaar. Glazen ballustrades zijn blind bevestigd, ingeklemd in de balkonplaat.



Het gevelbeeld:
De toren vormt een lichte ondergrond waarop de slagschaduw van de uitkragende terrassen beeldbepalend zijn. Ook 's-avonds wanneer deze van onderen worden aangelicht.



Om te voorkomen dat de achterliggende gevelopeningen een concurrerend patroon hebben (1), worden deze niet met elkaar uitgelijnd (2). Om dit diffuse beeld te versterken krijgt het glas aan de buitenzijde een print erop geëtst waardoor het witter en matter wordt. De gevel is opgetrokken in lichtgrijs, gepolijst beton, waardoor de glansgraad aansluit bij het glas (3). Het patroon van de terrassen heeft hierdoor een diffuse, lichte ondergrond waarop het tot zijn recht komt (4).



AMBITIE

De Cooltoren staat vrij in de ruimte en kan zich een zekere expressie veroorloven. Zij onderscheidt zich door een uitgesproken residentieel karakter, een speelse gevel en een sterk manifesterende kroon.

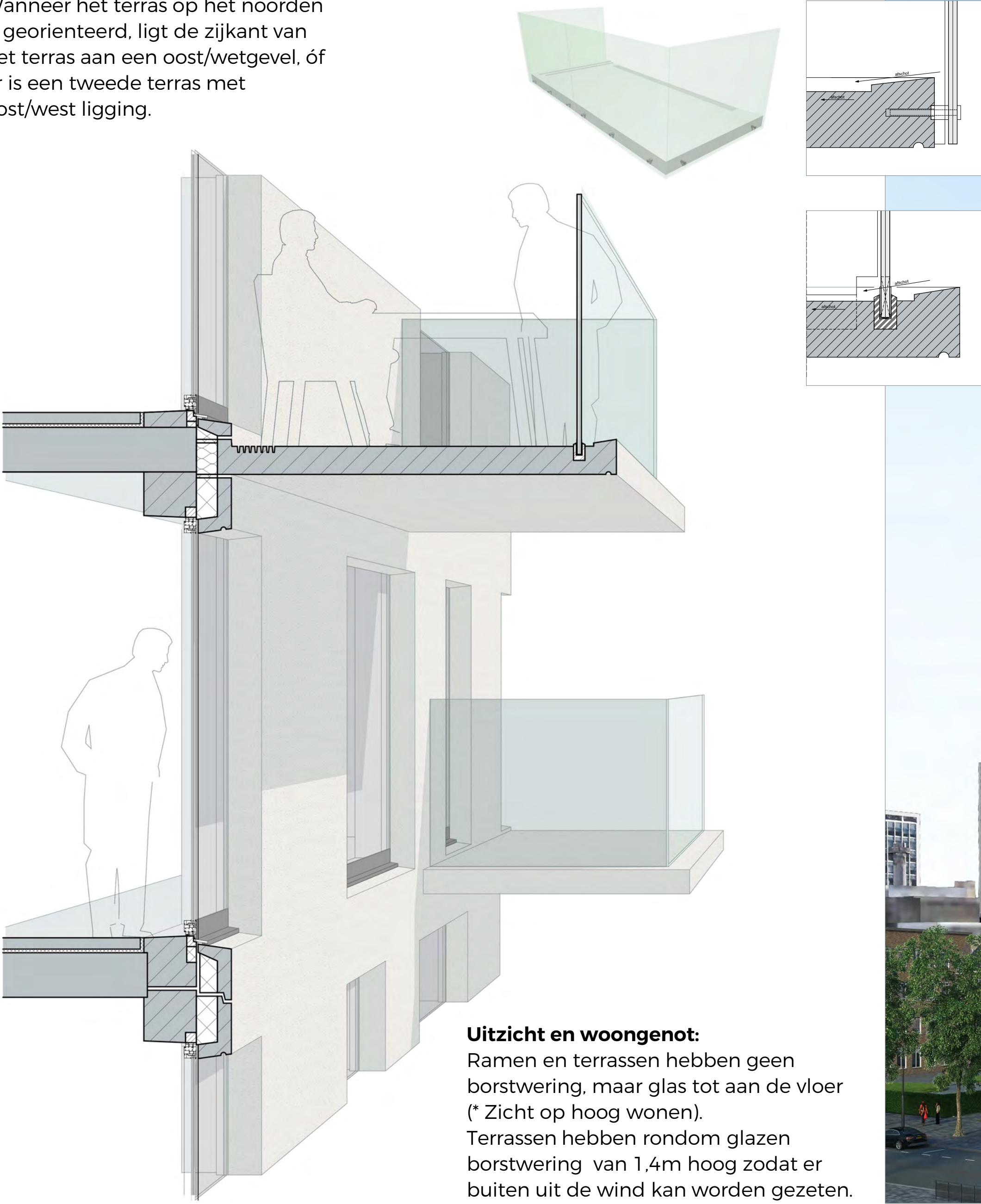
Het residentiele karakter ontstaat door grote terrassen aan de gevel. De woonkwaliteit van de woningen is afleesbaar in de gevel. Het gevelontwerp geeft de woningen een individueel karakter.

De terrassen verspringen ten opzichte van elkaar voor optimale bezonning. Het patroon van de uitwendige terrassen zal door de slagschaduw op de gevel beeldbepalend worden voor de toren.

Orientatie appartementen
Van de 8e tot de 38e verdieping zitten er 6 appartementen op een laag. Er zijn geen appartementen die enkel een noordgevel hebben.

Orientatie buitenruimten
Alle appartementen hebben minimaal één groot terras. Wanneer het terras op het noorden is georiënteerd, ligt de zijkant van het terras aan een oost/wetgevel, of er is een tweede terras met oost/west ligging.

Natuurlijk verloop
In aanloop naar de penthouses, heeft de toren bovenin 4 appartementen per laag, allen met overhoekse terrassen. Hierdoor verbreedt het profiel van de toren wanneer overhoeks gekeken wordt. De glazen balustrade is bovenin aan de voorzijde van de balkonplaat bevestigd. Dit versterkt het effect van verbreding en de reflectie van licht op glas.

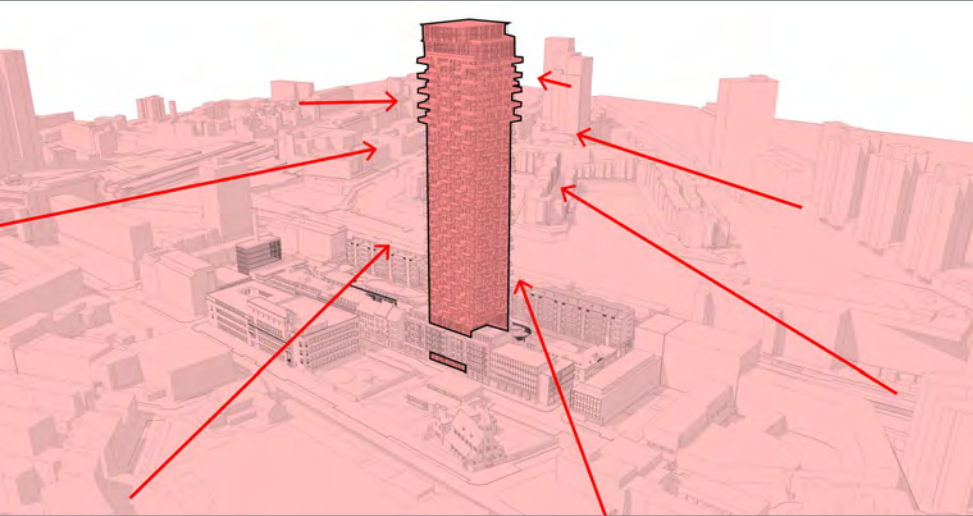
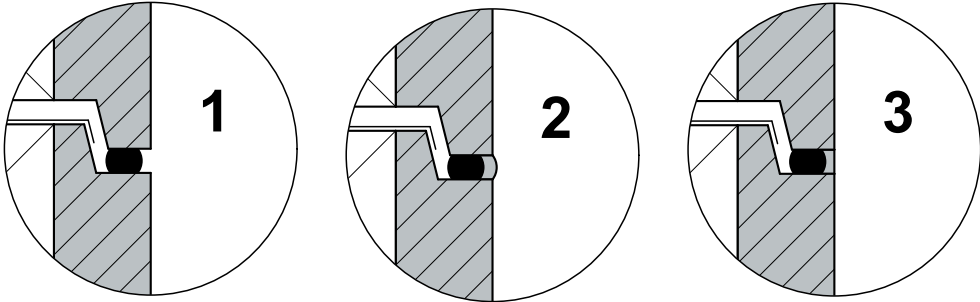


Uitzicht en woongenot:
Ramen en terrassen hebben geen borstwering, maar glas tot aan de vloer (* Zicht op hoog wonen). Terrassen hebben rondom glazen borstwering van 1.4m hoog zodat er buiten uit de wind kan worden gezeten.

Vanuit de stad

Schone gevel:
naast een gevelonderhoudinstallatie op het dak, is de detaillering van de gevel is geënt op een zelfreinigend vermogen: geen druipnaden, geen verschil in texturen (ruw/glad), naar binnen afwaterend (hwa in schacht) en vlakke naden.

1.compriband 2.specie op kleur 3.napolijsen



VANWILSUMVANLOON architectuur & stedenbouw



OPDRACHTGEVER
VASTGOED
WONEN | WERKEN | WINKELN

BELEGGER
CBRE
GLOBAL
INVESTORS

GEDELEGEERD ONTWIKKELAAR

IMPACT
VASTGOED

AANNEMER

ZÜBLIN

ARCHITECTUUR
VANWILSUMVANLOON
architectuur & stedenbouw

BOUWFYSICA
 **WOLF**
DIKKEN

CONSTRUCTIE
VAN ROSSUM RAADGEVENDE
INGENIEURS

VISUALISATIE
zes x zes

CONCEPTONTWIKKELING



MARKETING & COMMUNICATIE

 **Pers@** | COMMUNICATIE

VERKOOP

 **Ooms.com**



Dit plan en deze presentatie is tot stand gekomen met behulp van de volgende documenten:

BAANKWARTIER, cultuurhistorische verkenning, Wijnand Galema, 20 juni 2011

Welstandsnota Rotterdam, Karakteristiek van Rotterdam, Projectleider Jaap voor in 't Holt, 11 oktober 2012

Bestemmingsplan COOL, onherroepelijk 2 november 2011

Hoogbouwvisie 2011, herziening, Emiel Arends en Arjen Knoester, 16 maart 2011

"Zicht op hoog wonen", onderzoek naar de succesfactoren van woontorens in het centrumstedelijk gebied van Rotterdam, Tim Dekker, 26 juni 2009

Binnenstad als citylounge, binnenstadsplan voor de periode 2008-2020, (voorwoord Hamit Karakus (wethouder)) 21 oktober 2008