

Hostel Eendrachtsstraat

Rotterdam

Eendrachtsstraat 136-138

VANWILSUMVANLOON
architectuur & stedenbouw

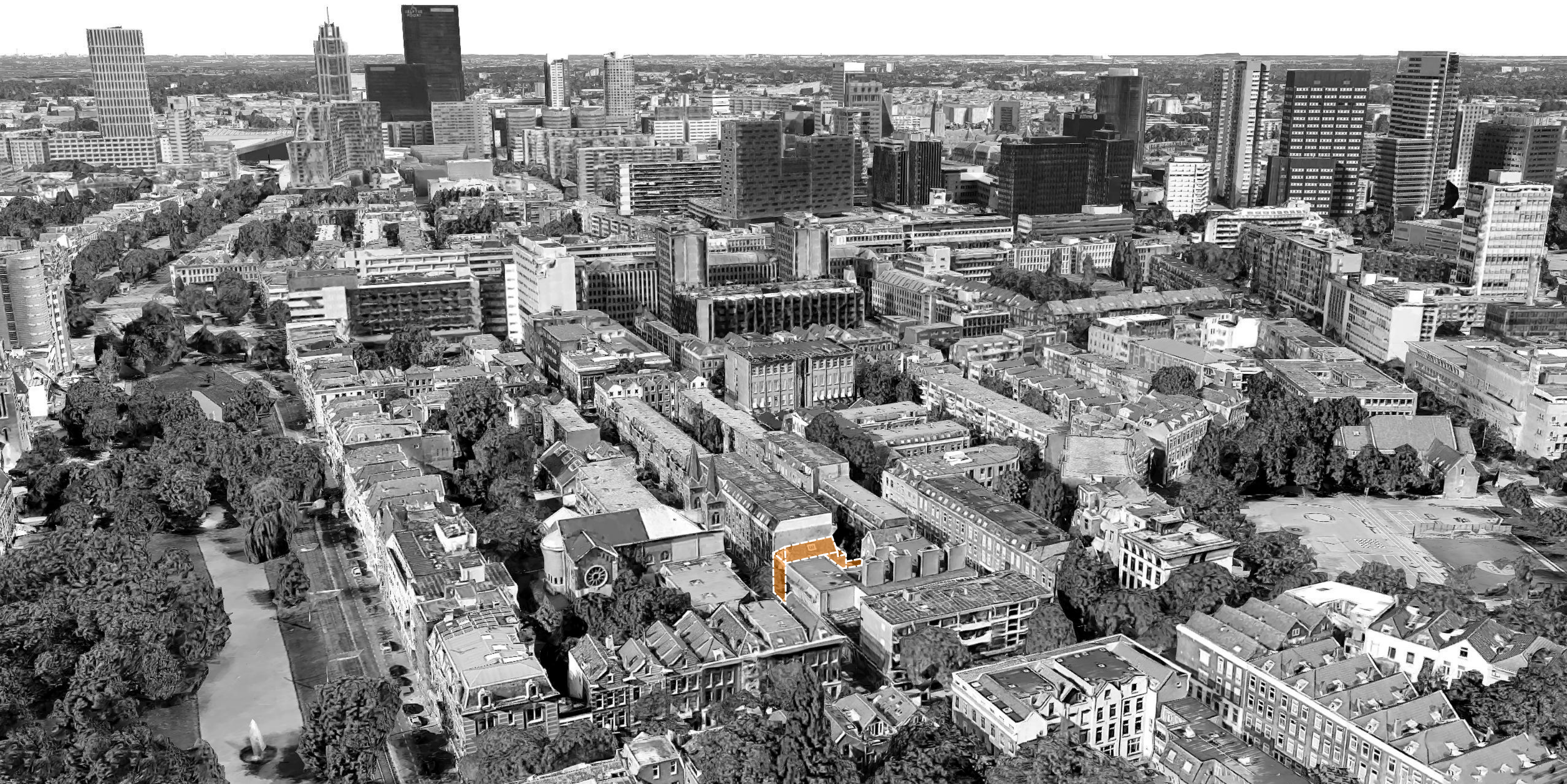
Opdrachtgever
Cavern vastgoed

Datum
17-12-2020

Nummer
19-521

Versie nr.
OV3

Plantoelichting



VANWILSUMVANLOON
a r c h i t e c t u u r & s t e d e n b o u w

Hoge Nieuwstraat 27
2514EK DEN HAAG

T 070-3465144
E info@vanwilsumvanloon.nl
W www.vanwilsumvanloon.nl

OV4-P.04	Locatie Rotterdam
OV4-P.05	Locatie Eendrachtsstraat 136-138
OV4-P.06	Visie
OV4-P.07	Bestemmingsplan Cool
OV4-P.08	Voorschriften bestemmingsplan
OV4-P.09	Envelop bestemmingsplan & opbouw volume
OV4-P.10	Massa opbouw
OV4-P.11	Organisatie
OV4-P.12	Voorgevel
OV4-P.13	Materialisatie
OV4-P.14	Impressies
OV4-P.15	Zijgevel
OV4-P.16	Achtergevel
OV4-P.17	Impressies
OV4-P.18	Programma & Duurzaamheid

Locatie | Rotterdam



Locatie | Eendachtsstraat 136-138



De opgave

De opgave betreft sloop-nieuwbouw op het perceel van een bestaand pand, huisnummers 136 en 138, aan de Eendrachtsstraat te Rotterdam.

Transformatie in (en eventueel uitbreiding op) het bestaande pand is niet financieel haalbaar. Het pand is klein, verouderd en heeft weinig geveloppervlak voor daglichttoetreding.

Aan de straat heeft het pand op de begane grond een garagedeur waardoor het een gesloten uitstraling heeft. Het plan is om de locatie opnieuw te activeren door middel van een dynamische functie die mensen trekt en voor beweging op straat zorgt.

Ligging: locatie

De locatie bevindt zich aan de Eendrachtsstraat tussen de Witte de Withstraat en de Kortenaerstraat, ter hoogte van de Eendrachtskapel. Het perceel is ongeveer zes meter breed en twintig meter diep. Aan drie zijden staat de belendende bebouwing tegen de perceelgrens.

Met onder meer de Witte de Withstraat op twee minuten en de Markthal op een kwartier loopafstand, is deze locatie een ideale uitvalsbasis om de stad te verkennen.

Een nieuwe uitgaans- of eetgelegenheid op deze plek zal, met alle reeds aanwezige voorzieningen, niet eenvoudig zijn. Vanwege de ligging biedt de locatie echter kansen als hotel of hostel, waarbij de focus ligt op overnachten en niet op verblijven of recreëren.

Ligging: bereikbaarheid

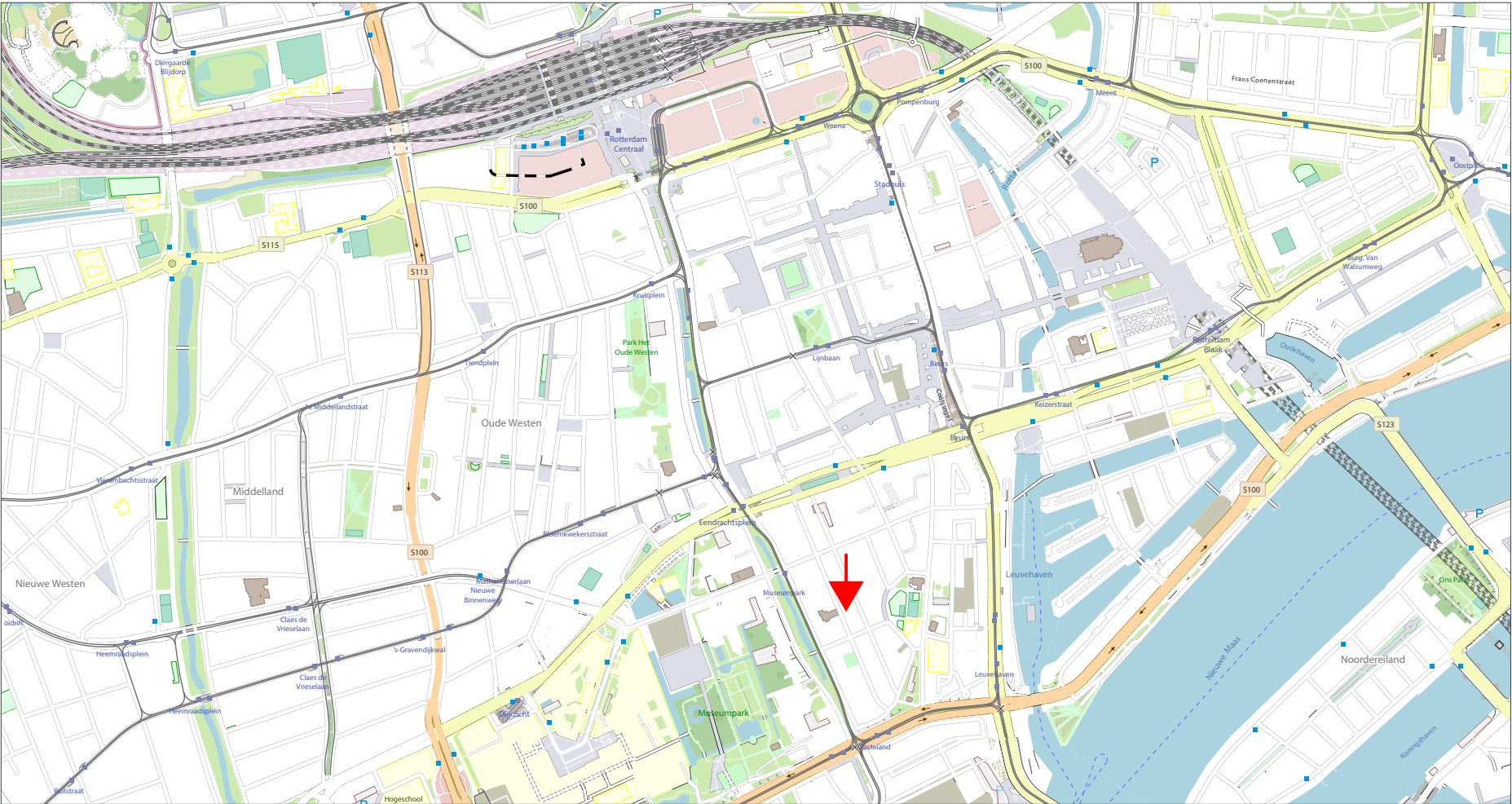
Vanaf de locatie loop je in nog geen vijf minuten naar metrostation Eendrachtsplein en in zes minuten naar het metrostation Leuvehaven. De tram naar Rotterdam Centraal gaat vanaf halte Museumpark, maar met mooi weer loop je dit stukje ook in een kwartier. In ongeveer dezelfde tijd loop je ook over de Erasmusbrug naar Kop van Zuid.

Met de bus, tram, trein en zelfs de veerpont op loopafstand kun je wel zeggen dat deze locatie perfect bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Een auto op deze plek in de stad is dan ook eerder een last dan een lust en voor de huidige jongeren al lang geen noodzaak meer. Met mooi weer de stad verkennen op je eigen tempo gebeurt lopend of met de fiets.



Huidige situatie



Kaart met bestaande infrastructuur

Bestemmingsplan Cool



BESTEMMINGEN

	ART.
C.IV	CENTRUMVOORZIENINGEN I,II,III,IV 3 → C.I
Mv	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN 4
Ho	HORECA 5
ERF	ERF 6
TUIN	TUIN 7
VERKEERSWEG	VERKEERSWEG 8
V	VERBLIJFSGEBIED 9
METRO (ONDERGRONDS)	METRO (ONDERGRONDS) 10
P	GEBOUWDE PARKEERVOORZIENING 11
WATER	WATER 12
GROEN	GROEN 13
LEIDING	LEIDING 14
WATERKERING	WATERKERING 15
ARCHEOLOG.WAARDEVOL GEBIED A	zie plankaart archeologie
ARCHEOLOG.WAARDEVOL GEBIED B	

VERKLARING

●	PLANGRENS
- * *	GRENS WIJZIGINGSBEVOEGDHEID I II III IV V
—	GRENS BESTEMMINGEN
---	GRENS BOUWHOOGTEN
---	AS WATERKERING
---	STRAALPAD
---	BEBOUWINGSGRENS
H = 4	MAX. HOOGTE GEBOUWEN IN METERS
.2	AANTAL BOUWLAGEN → 5 bouwlagen
3ΔS	CIJFER GEEFT MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN AAN
3ΔS	BEBOUWING AFDEKKEN MET KAP
3ΔS	LETTER GEEFT SOUTERRAIN AAN
—	PLATDAK
Sv	STADSVERWARMINGSLIDING
TOPOGRAFISCHE TOESTAND	TOPOGRAFISCHE TOESTAND
OVERBOUWDE DOORGANG (GALERIJ)	OVERBOUWDE DOORGANG (GALERIJ)
OVERBOUWDE DOORGANG	OVERBOUWDE DOORGANG
BRUG	BRUG
KEURSTROOK	KEURSTROOK
DOVE GEVEL	DOVE GEVEL
*	WONING TOEGESTAAN OP BEGANE GROND
□	DIENTSWONING TOEGESTAAN
★	HORECA TOEGESTAAN
●	KANTOOR TOEGESTAAN OP VERDIEPINGEN
○	MAATSCH.VOORZIENINGEN TOEGESTAAN VERDIEPINGEN
⊙	SEKSIENRICHTING TOEGESTAAN
50dB(A)	GEZONEERD INDUSTRIETERREIN BLEKERHOF

Voorschriften bestemmingsplan

Artikel 18 Algemene bouwvoorschriften

18.1 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de voorschriften, noch op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

18.2 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de voorschriften geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de plankaart;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte (technische voorzieningen voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsinstallaties, ramenwasinstallaties e.d., mits niet hoger dan 4 meter worden niet meegerekend).

18.3 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, geldt voor het berekenen van de maximum goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie en een hoogte van 5,5 meter voor een niet-woonfunctie.

18.4 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

18.5 Afdekking van gebouwen

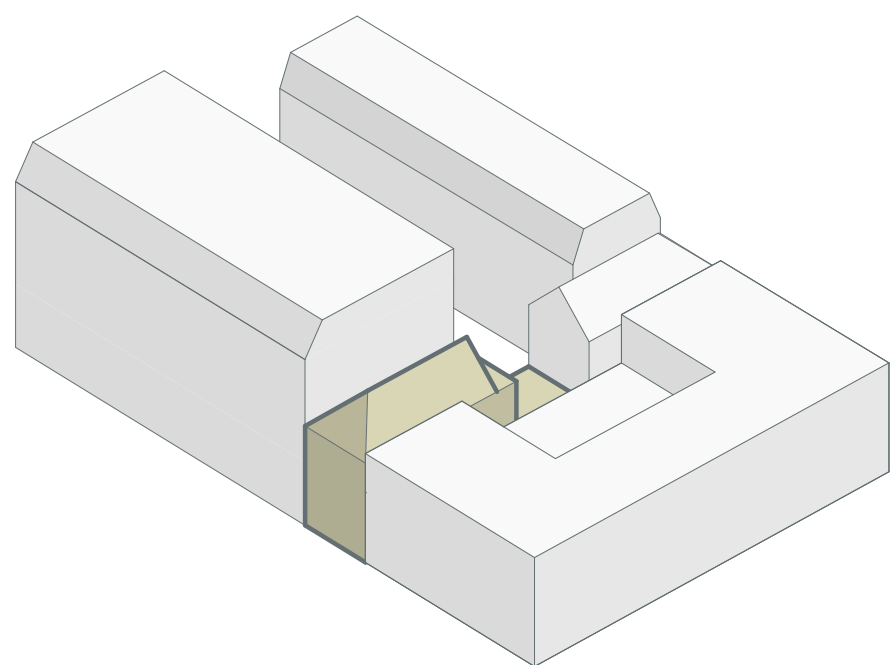
Ingeval noch de voorschriften, noch de plankaart duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

18.6 Dakkapellen

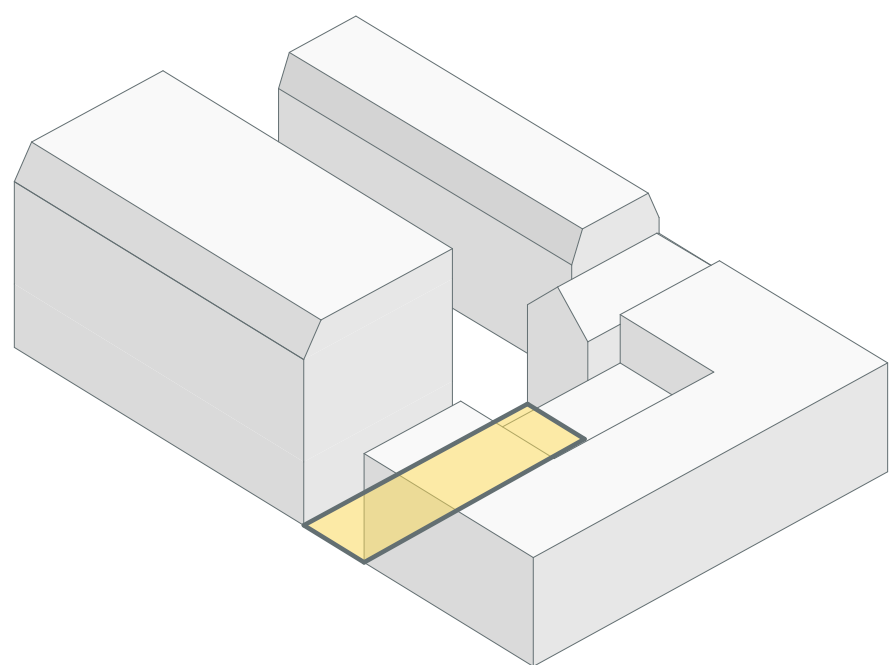
Dakkapellen op schuine dakvlakken zijn toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst worden op het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd dakvlak, mogen zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak, waarbij ten minste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak aangehouden dient te worden. Niet meer dan één dakkapel mag in het voordakvlak worden gerealiseerd;
- b. ingeval zij geplaatst worden op een ander dakvlak dan de genoemde, geldt dat zij ten minste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak dienen aan te houden;
- c. op een aanbouw aan een niet-gestapelde woning is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat de bovenzijde ten minste 0,5 meter onder de nok van het pand dient te blijven en de voorzijde ten minste 1 meter dient terug te liggen ten opzichte van de gevel.

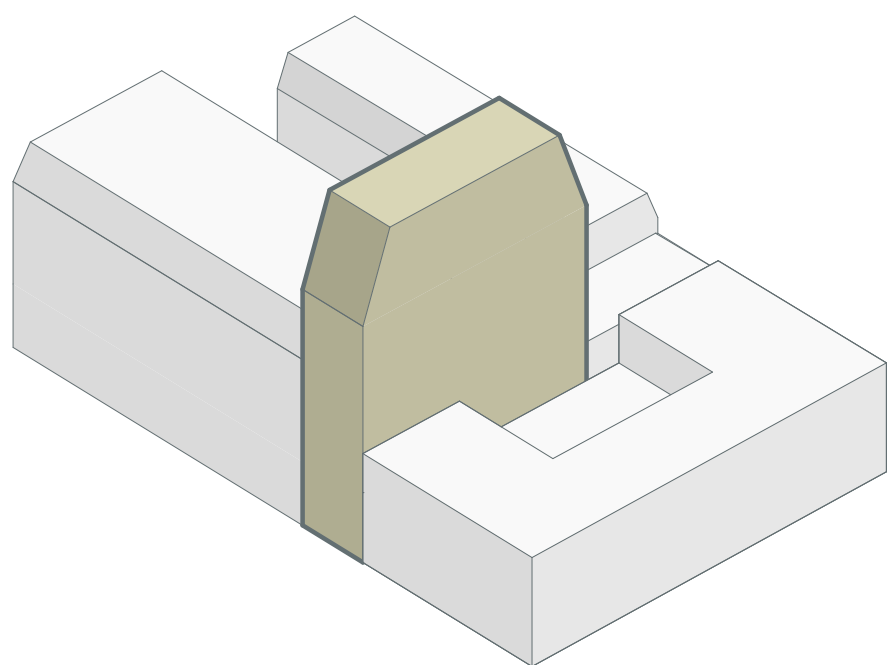
Envelop bestemmingsplan & opbouw volume



1. Bestaande situatie met te slopen bebouwing.

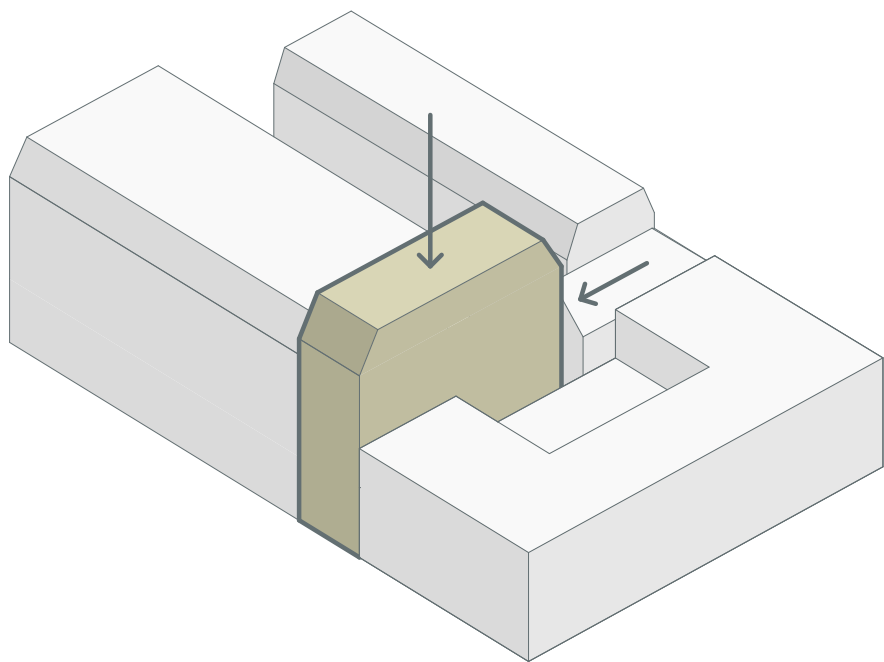


2. Situatie na sloop; perceel van ca. 6,0m breed en 20,0m diep.
Aan drie zijden belendende bebouwing tot aan de erfgrens.

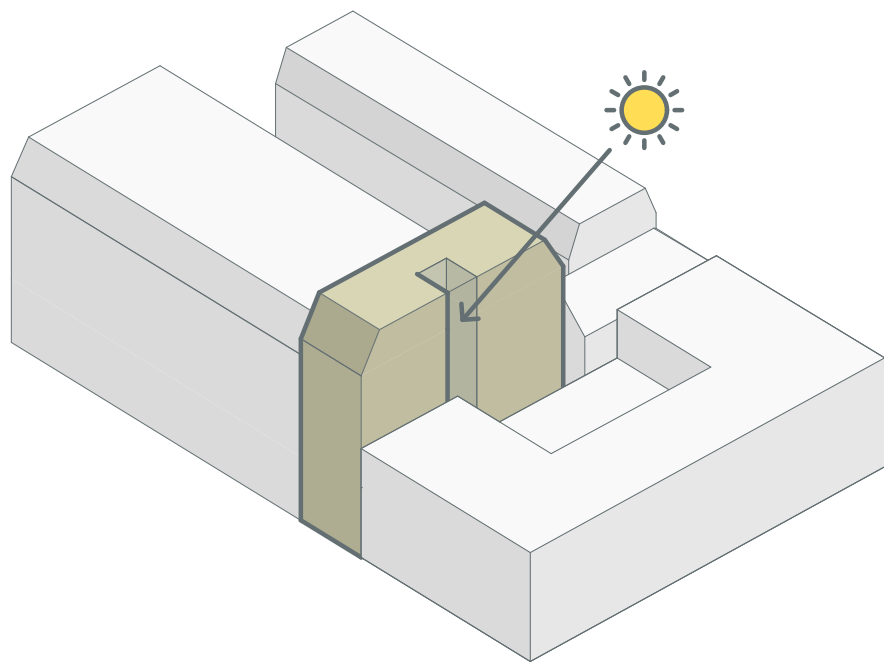


3. Maximaal toegestaan volume volgens bestemmingsplan: 26,5m hoog.
Plint van 5,5m met daarboven vier bouwlagen van elk 3,5m en een kap met een nokhoogte die maximaal 7,0m boven de goot ligt.

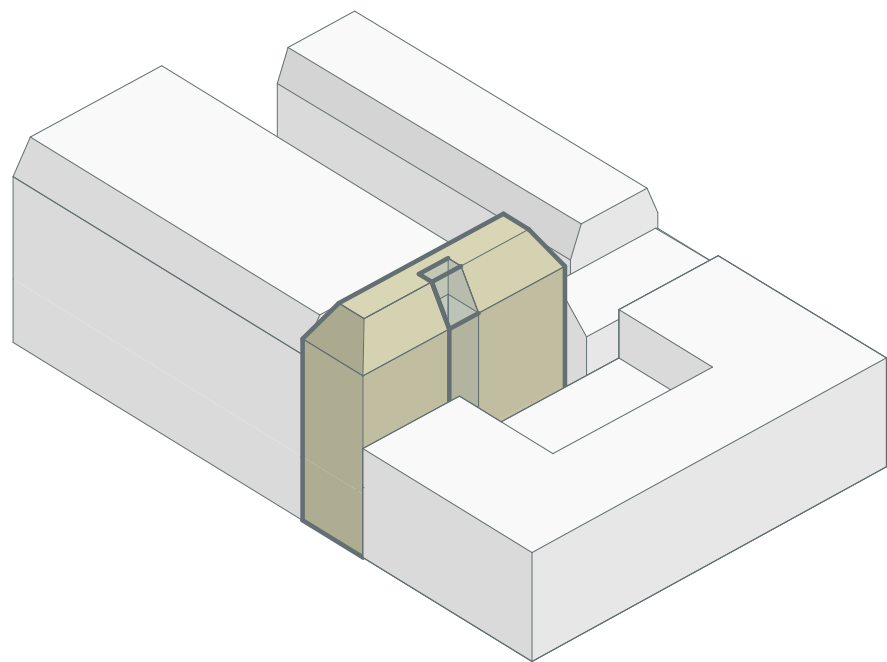
Massa opbouw



4. Bebouwingshoogte omlaag voor aansluiting context.
Aan achterzijde 2,0m vrij in verband met raamopeningen.

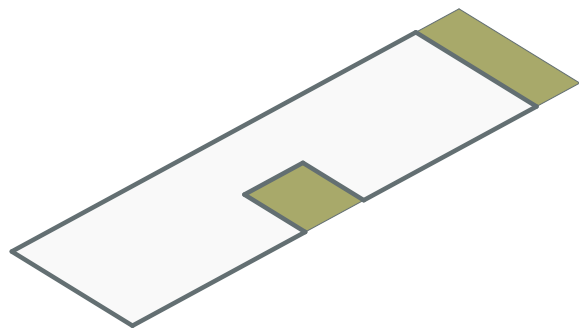


5. Atrium halverwege het pand voor daglicht.

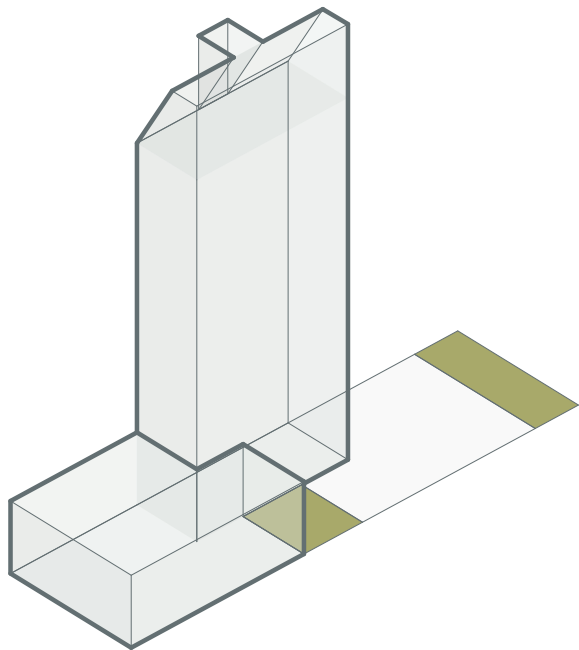


6. Kap van 60° rondom hoofdvolume.

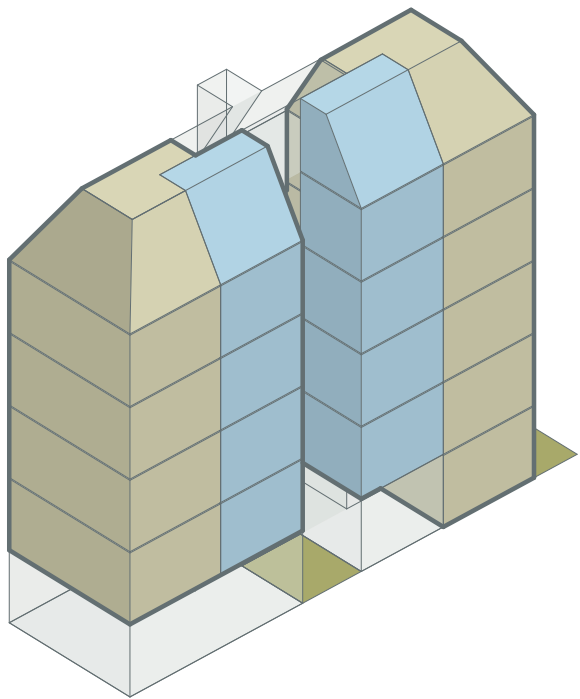
Organisatie



1. Bebouwing met atrium in het hart en patio aan de achterzijde van het pand.



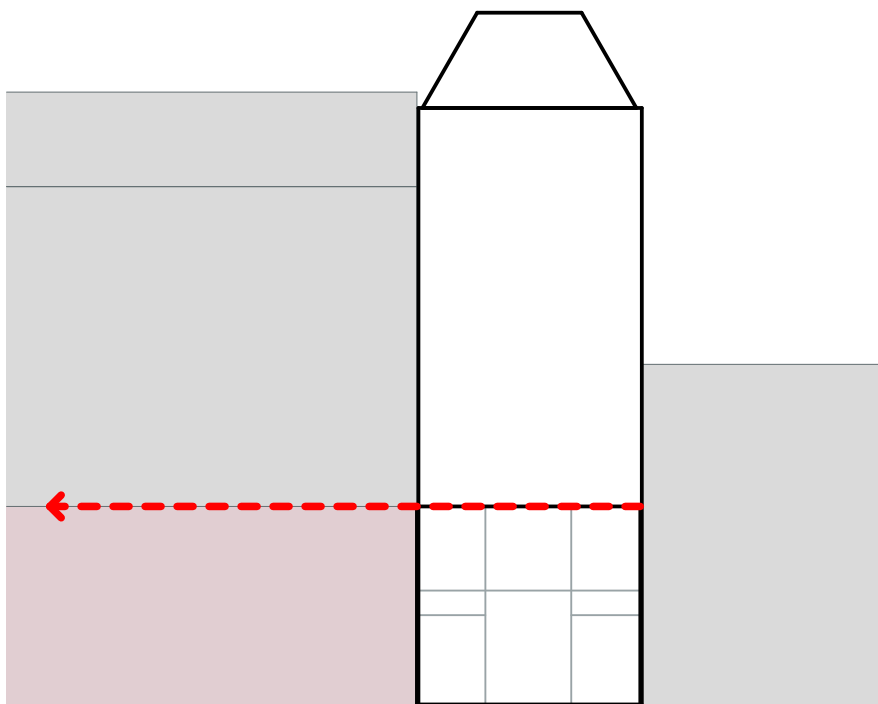
2. Entree met lobby aan de straat en verticale ontsluiting met zicht op atrium.



3. Kamers aan voor- en achterzijde met badkamers aan atrium.

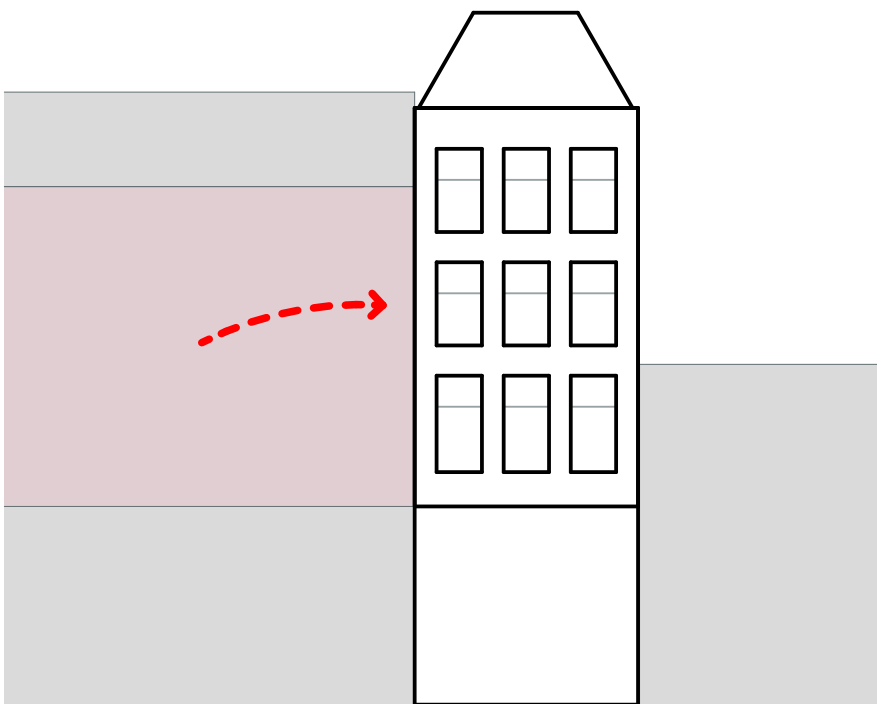
Voorgevel

De Eendrachtsstraat is een mix van architectuurstijlen. Aan weerszijden van het perceel staan panden die qua hoogte en uitstraling compleet van elkaar verschillen.
Er is gekozen om de klassieke structuur met basement, middendeel en kap van de naastgelegen huizen over te nemen.



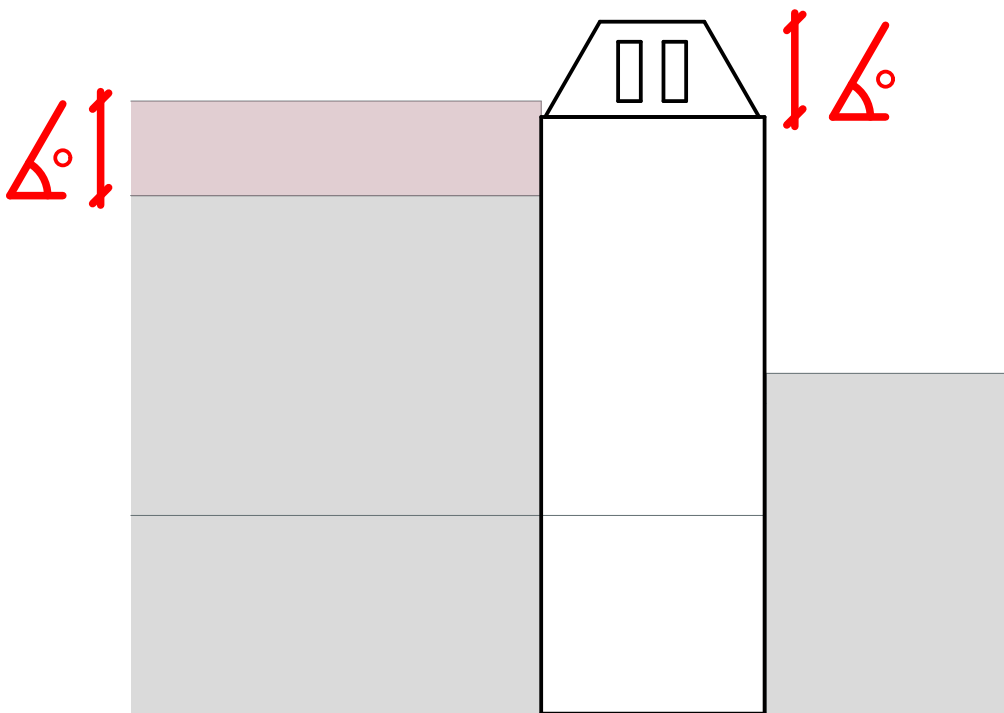
1. Basement

De hoogte van het basement is gelijk gehouden voor continuïteit aan de stoep. Bovendien wordt hier d.m.v. een vide op de eerste verdieping een hoge entree gemaakt in het midden die een directe referentie geeft aan de typerende puiverdeling van het linker buurpand.



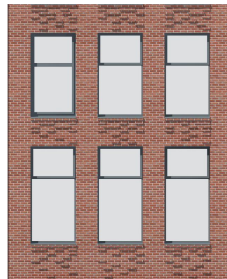
2. Middendeel

Het middendeel is hoger dan dat van de naastgelegen panden, maar de "open/dicht verdeling" van de gevel en de verhoudingen van de ramen komen overeen. Ook de verticale verdeling van het raamvlak wordt overgenomen.



3. Kap

Het pand wordt, net als de naastgelegen panden, beëindigd met een kap. De hoogte en de hellingshoek van de kap is afgeleid van de naastgelegen panden.

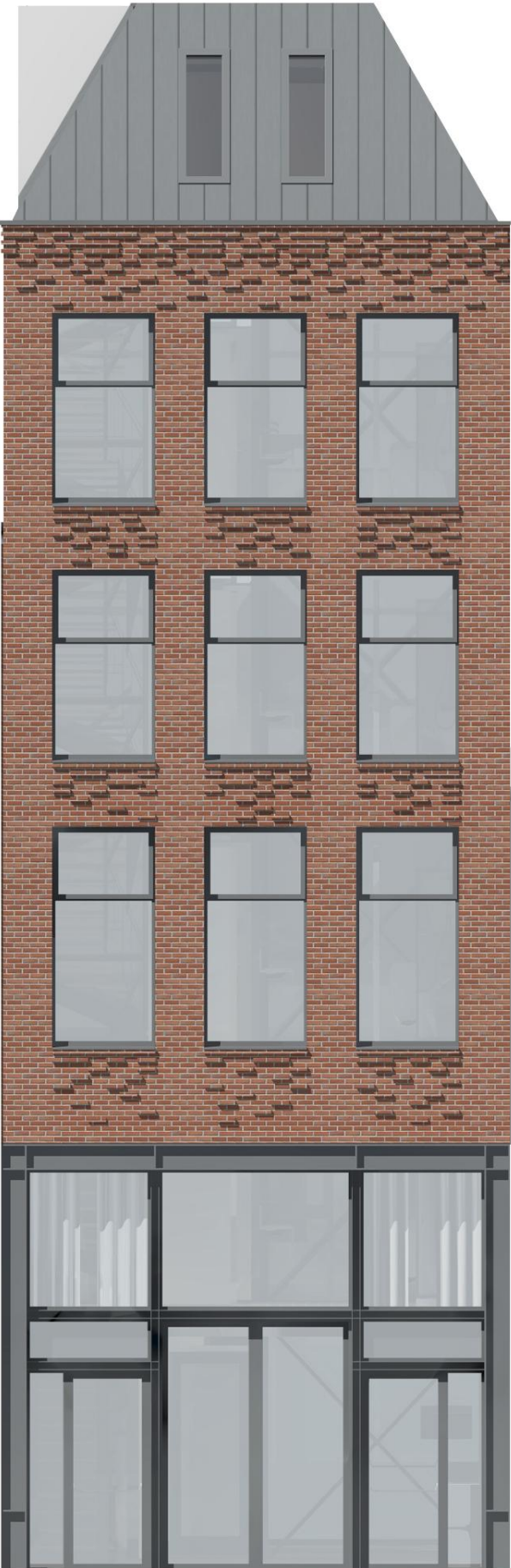


Materialisatie

Eigentijds en klassiek

De materialen van de gevels volgen tegelijkertijd twee lokale Rotterdamse karakteristieken.
In het middendeel volgt de klassieke rode baksteen de materialisatie van de 19e eeuwse bouwblokken uit de buurt.
Het staal en glas van het basement en de metalen kappen volgen het palet van de moderne architectuur van het centrum.

Kleuren & materialen:
Leverbruin/rode baksteen (als naastgelegen panden)
Tele grijs staal/aluminium/zink (kozijnen, puien, daken)



KAP - zink RAL 7045 (Tele grijs)



GEVEL - baksteen accenten



GEVEL - leverbruin/rode baksteen



RAMEN - aluminium RAL 7045



ACCENT - stalen UNP-ligger RAL 7045 (Tele grijs)

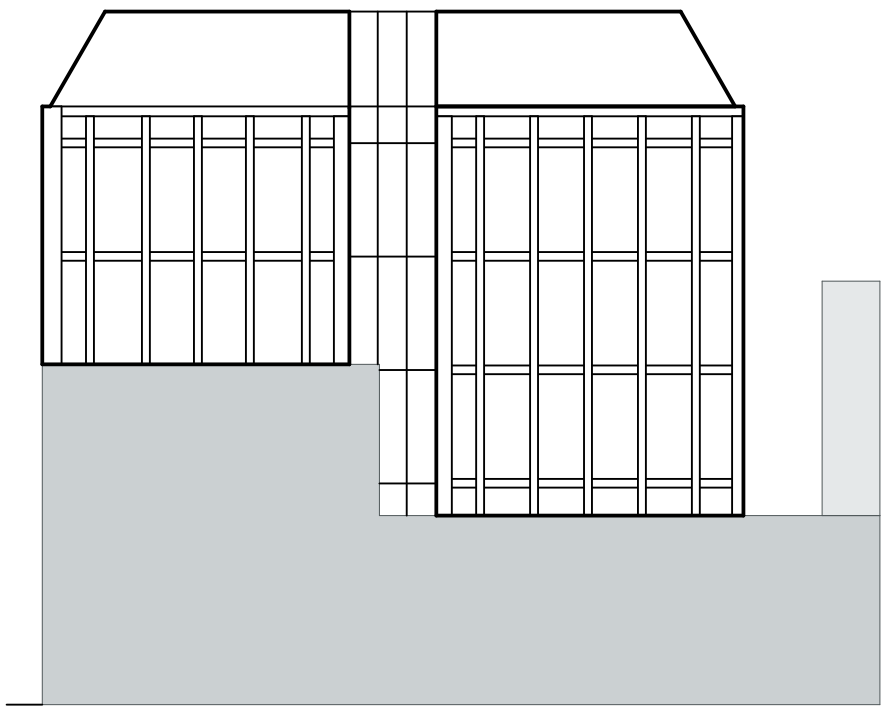


PLINT - portaal en verdeling met stalen profielen, en staallook aluminium pui RAL 7045 (Tele grijs)

Impressies

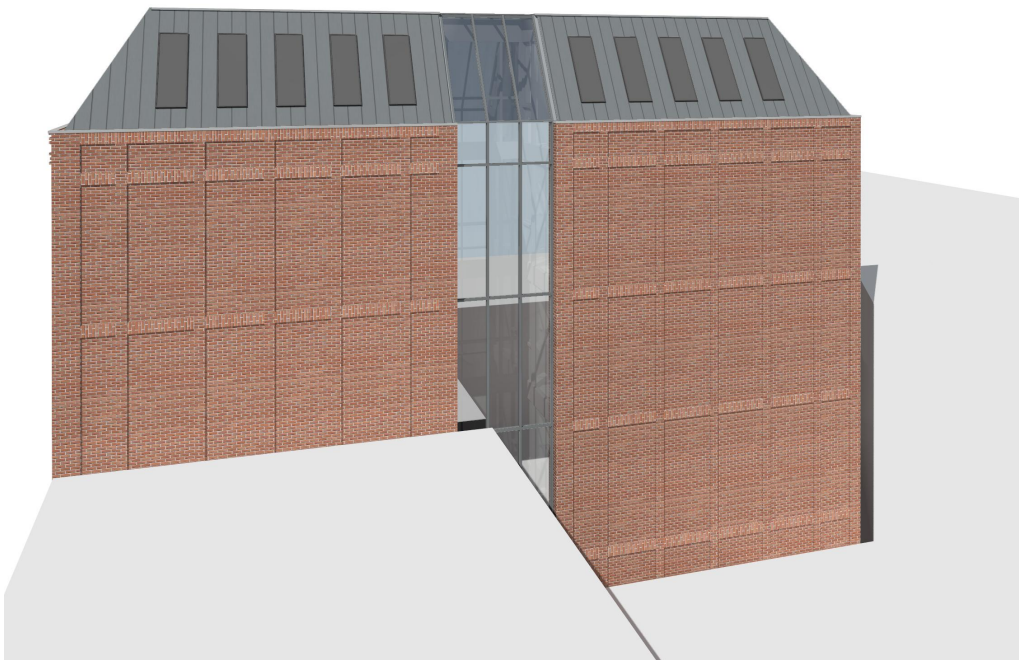


Zijgevel



Zijgevel

De zijgevel is ondergeschikt aan de voorgevel. Hier kunnen geen ramen op de erfgrens. De rijkdom zit daarom aan de voorgevel en de eenvoud aan de blinde zijwand. Die eenvoud uit zich als een metselwerk grid dat refereert aan een tijdelijk uitgetimmerde gevel die slechts zichtbaar is zolang er naast het pand niet wordt gebouwd. Het atrium dient om zoveel mogelijk daglicht in het hart van het gebouw toe te laten, maar is dichtgezet met een glazen gevel en dak om de heldere vorm van het gebouw te behouden.

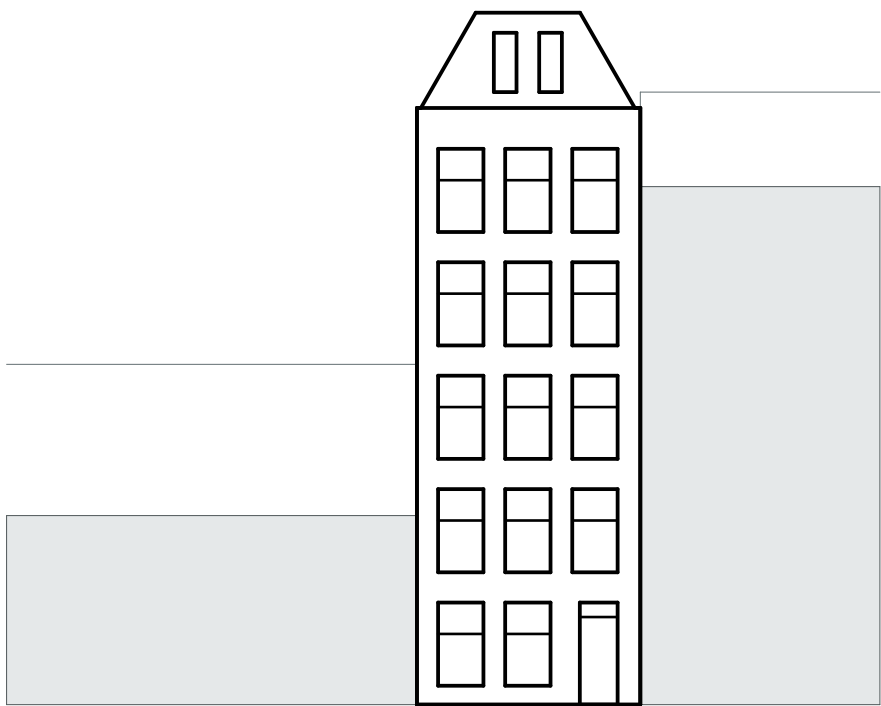


Impressie



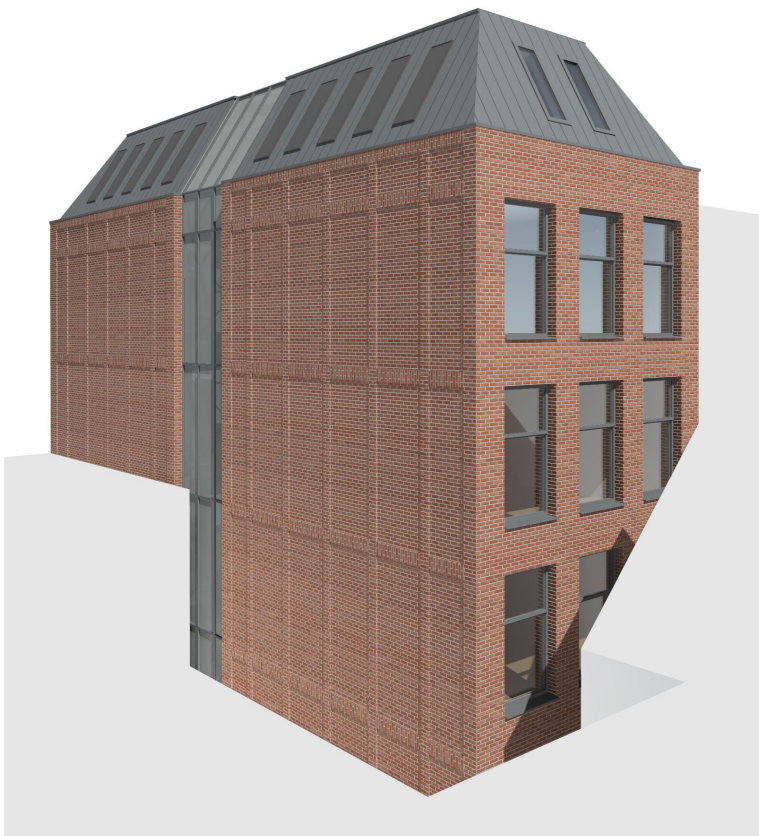
Referentie tijdelijke zijgevel (wachtgevel)

Achtergevel



Achtergevel

De achtergevel is in principe gelijk aan het middendeel van de voorgevel, maar minder representatief en daarom zonder ornamentiek in het metselwerk.



Impressie

Impressies



Programma & Duurzaamheid

Toekomstige functie: hostel

Het voorliggende plan betreft het realiseren van een hostel. Bij deze functie ligt de focus op overnachten en niet op recreëren op de locatie. Gelegenheden voor eten, drinken en recreatie zijn er immers volop in de directe omgeving.

Voor de functie is een uitnodigende en transparante entree gewenst. Hiervoor wordt de plint verhoogd en voornamelijk uitgevoerd in glas. Achter de gevel ligt een compacte lobby gericht op ontvangst en kort verblijf, zoals het verzamelen met reisgenoten voor vertrek.

De transparante entree zorgt voor dynamiek in de straat en sociale controle.



Referentie hoge, transparante plint: City Hub Witte de Withstraat (VANWILSUMVANLOON)

Flexibiliteit

De indeling van het hostel is zo ontworpen dat het gebouw in de toekomst geschikt te maken is voor andere functies, zoals wonen. Door het atrium is het mogelijk om ook het hart van het gebouw van daglicht te voorzien. De plattegrond staat toe dat zowel kleinschalige studio's als luxere lofts gerealiseerd kunnen worden. De begane grond zou tevens een openbare of commerciële functie kunnen krijgen.



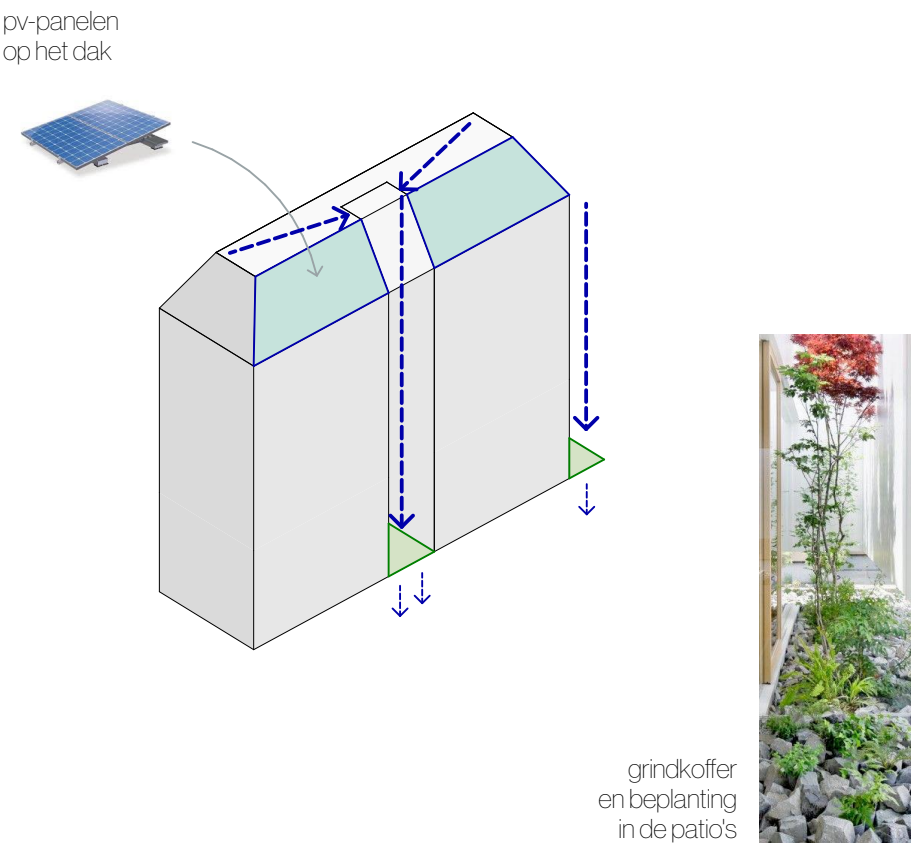
Referentie slaapzaal hostel

Duurzaamheid

De invloed op het milieu van een kleine ontwikkeling lijkt verwaarloosbaar, maar dat is niet het geval. Met toenemende piekbelasting op het riool tijdens hevige regen is waterretentie in stedelijke gebieden een belangrijk vraagstuk.

In de huidige situatie is de volledige oppervlakte van het perceel bebouwd. Regenwater dat op het dak en de gevels valt, wordt via de hemelwaterafvoer direct geloosd op het riool.

De nieuwe situatie bevat een atrium en een patio. Het regenwater dat op het dak en de achtergevel valt, wordt hier naartoe geleid waarna het water vertraagd wordt afgevoerd via de grond. Een grindkoffer voorkomt plasvorming en de beplanting zorgt voor een nog hogere waterbuffer en een verkoelend effect op de omgeving.



Schema waterbuffering door middel van patio's