

Het programma dat we toevoegen aan de Lumière-locatie kan worden onderverdeeld in een publiek deel (they), een gemeenschappelijk deel (we) en een individueel gedeelte (me).

Nieuw vervangend en toegevoegd programma:

They:

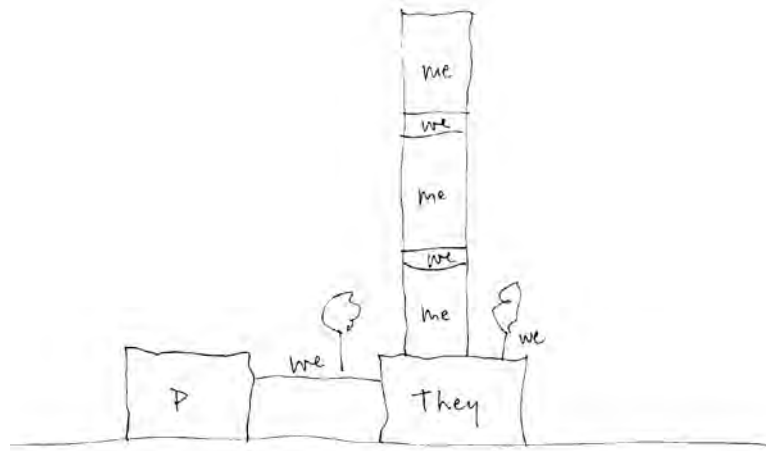
- | | |
|---|--------------------------|
| • Toegevoegd plint programma | 1.000 m ² BVO |
| • Fietsenparkeerplaatsen | 3.500 plekken |
| • High end commercie ter plaatse van bestaande kantoren 1e verdieping | 1.700 m ² BVO |
| • Parkeergarage totaal | 480 plekken |
| • Horeca in de toren aan de nieuwe daktuin | 420 m ² BVO |
| • Daktuin en stadsbalkon | 4.800 m ² |

We:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| • Gemeenschappelijk programma toren | 840 m ² BVO |
| • Daktuinen | 1.100 m ² |

Me:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • Nieuwe woningen optopping bestaande flat | 24 woningen 40 m ² GO |
| • Nieuwe woningen in de toren | 168 woningen 50 m ² GO |



Overlappende patronen

Versterken van de verblijfskwaliteit door delen en dubbelgebruik

De Lumière-locatie heeft een unieke identiteit die gekenmerkt wordt door het optimisme en de ambitie waarmee de gebouwen in de wederopbouwperiode tot stand zijn gekomen. ZZDP, ABT, Trndmrkr en Buro Sant en Co gingen uit van de ambitie van eigenaar Manhave om verdichting op deze locatie te onderzoeken. Wat begon met het identificeren van een nieuwe doelgroep leidde tot toegevoegde volumes met overlappend gebruik. Door Lumière te verdichten met trendzettende functies die elkaar versterken wordt het oorspronkelijke exclusieve karakter nieuw leven ingeblazen.

Verdichten op de Lumière-locatie is pas logisch zodra er in kaart is gebracht voor wie deze verdichting noodzakelijk is. We beginnen daarom met een trendonderzoek dat het toekomstige wonen, werken en winkelen omschrijft. De centrale ligging naast Rotterdams culturele hoofdfuncties, het centraal station en de Lijnbaan geeft handvatten om onze nieuwe gebruikers te identificeren. Het zijn stedelingen die graag aangesloten willen zijn op bovengenoemde functies, toegang willen hebben tot voorzieningen, hun contacten en openbaar vervoer.

Wonen rondom een park

Door hier te verdichten met een nieuw programma voor een nieuwe doelgroep, kunnen we het gebruik van de locatie registreren. We stellen wonen rondom een park voor, dat door het 'reshapen' van het voormalige Esso hoofdkantoor aan het Weena-Zuid wordt voorzien van extra daglicht. Het park is tevens een publieke route die de (deels) in onbruik geraakte expeditiestraat vervangt. De winkels aan de Kruiskade worden onder het groen verdiept, waardoor extra inkomsten kunnen worden gegenereerd. De plaatsing van bomen in de winkels die uitkomen in de groene route zorgen voor extra beleving. Op de hogere lagen wordt een woonprogramma gerealiseerd dat bestaat uit een hotel, short stay, extended stay, micro-appartementen en reguliere – in grootte aanpasbare – appartementen. Alle woningen worden voorzien van een hoogwaardige buitenruimte, ons inziens een essentieel ingrediënt van binnenstedelijke verdichting. Daarnaast is wonen op Lumière onderscheidend door de toevoeging van deelfaciliteiten.

Het team
 Adam Smit, architect, ZZDP Architecten
 Mijke Rood, architect, ZZDP Architecten
 Rudi Roijackers, constructeur, ABT
 Edwin Santhagens, landschapontwerper, stedenbouwkundige, Buro Sant en Co
 Stephen Tas, landschapontwerper, Buro Sant en Co
 Hortense Koster, trendonderzoeker, Trndmrkr

Overlap van functies en infrastructuur
 Uit interviews met stakeholders komt naar voren dat door een gebrek aan winkelbeleving het niet lukt om gebruikers langer in het gebied vast te houden. Binnenstedelijke verdichting biedt kansen om gebruikers aan de Lumière-locatie toe te voegen en om deze te mengen met de overige gebruikers van het gebied. Hiervoor is een overlap van patronen essentieel. Door een overlap aan functies te introduceren, wordt het winkelend publiek bijvoorbeeld gekoppeld aan de groene verblijfsplekken en horeca. Ook de infrastructuur is overlappend, door bijvoorbeeld het dubbelgebruik van de parkeergarage, het aantakken op de luchtsingel en een trap die ook als openlucht-bioscoop dienst kan doen.

Verschillend verdichten

Een overlap van tijdslagen versterkt de identiteit van de plek door zoveel mogelijk de bestaande constructie ter plaatse te hergebruiken. De omvang van de verdichting is hierbij bepalend voor de mate van hergebruik.

Daarom vindt verdichten op Lumière plaats op drie verschillende manieren.

Bij het voormalige Esso hoofdkantoor worden vier kantoorlagen verwijderd en een 70m hoog woonvolume toegevoegd. De belastingen van het nieuwe volume zijn vele malen hoger dan voorheen, waardoor nieuwe kolommen, funderingen en stabiliteitskernen nodig zijn. Er wordt geprobeerd zo min mogelijk in te grijpen in de bestaande structuur door de nieuwe constructie zo ver mogelijk van de bestaande draaglijnen te plaatsen. Kosten en risico's worden zo beperkt. De tweede manier van verdichten vindt plaats op dit gebouw aan de oostzijde. Het kantoorgebouw van Maaskant wordt hier op eenvoudige wijze opgetopt met een nieuw penthouse en getransformeerd naar een hotel. De nieuwe structuur rust direct op de oude kolommen, die daarvoor voldoende draagkracht hebben. De derde toevoeging is een nieuw woonvolume ter plaatse van de voormalige Lumière-bioscoop. Dit volume is zoveel groter dan de huidige laagbouw, dat het niet op de bestaande constructie geplaatst kan worden. Kenmerkende elementen zoals de dakspanten worden verschoven om het dakpark te dragen en tevens plaats te maken voor de nieuwe woontoren.



Fotografie: AeroCamera, Michel Hofmeester

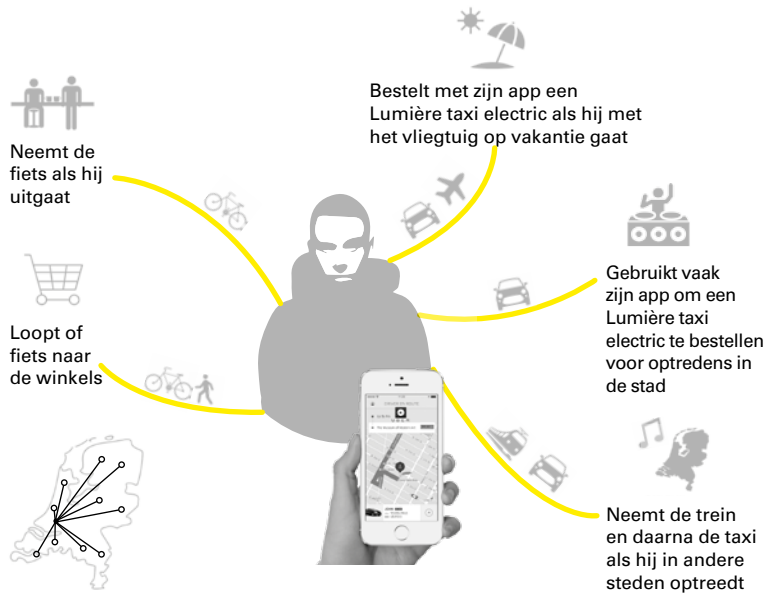
'Without common land
no social system can
survive.'

Christopher Alexander



Verdichten op de Lumière-locatie is pas logisch zodra er in kaart is gebracht voor wie deze verdichting noodzakelijk is. De potentiële gebruikers van Lumière zijn zogenaamde 'urban nomads' die het vliegtuig gebruiken alsof het een bus is. Bewoners waarbij 'toegang hebben

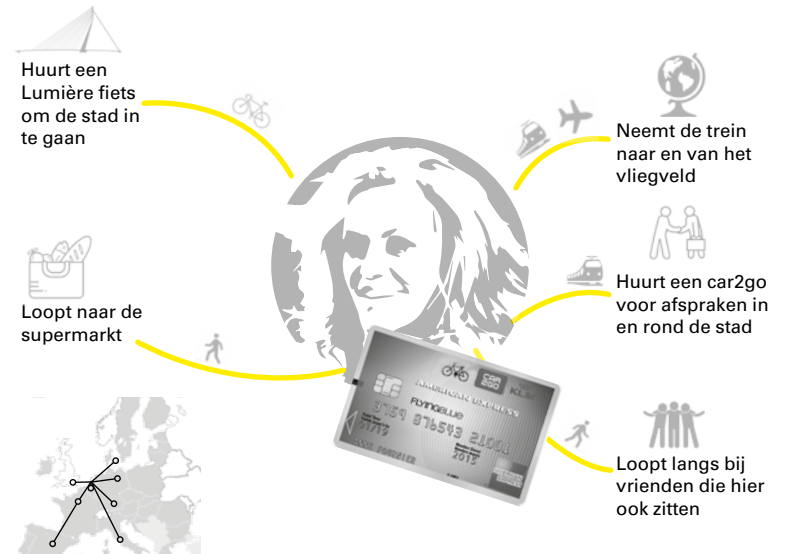
tot' belangrijker is dan 'bezit', waarbij de verblijfsduur wordt bepaald door hun agenda. Deze nieuwe gebruikers kunnen hier één nacht verblijven, maar ook een week, een maand of wellicht hun hele leven.



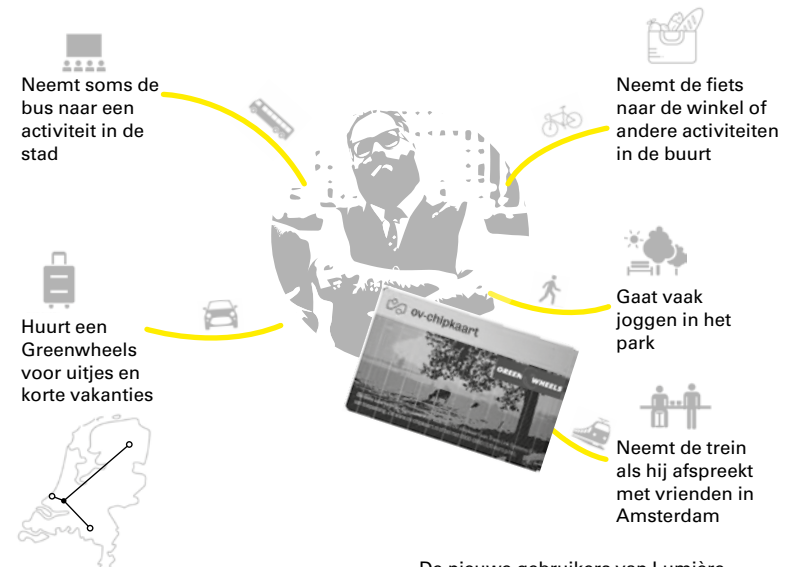
De **wereldberoemde dj** woont in een penthouse op de 20^e verdieping.



De **reizende acteur** verblijft in het hotel gedurende een midweek.

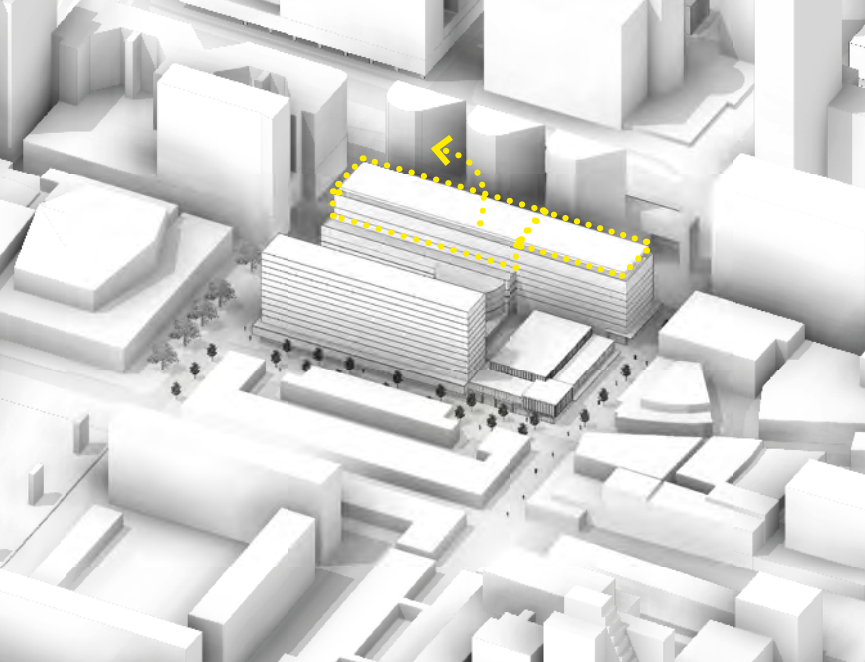


De **netwerker** huurt een 'extended-stay' appartement voor 1,5 maand.

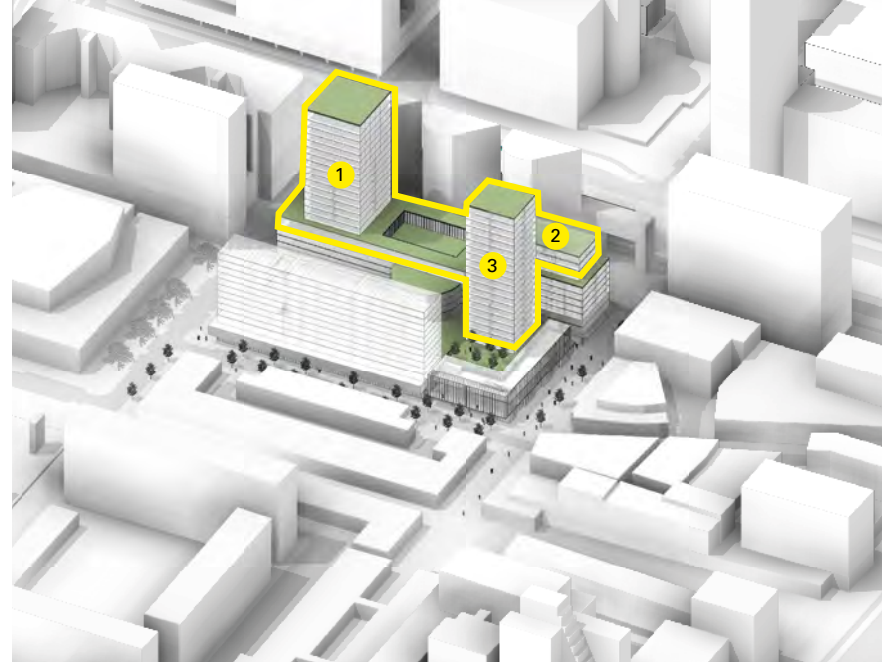


De **hippe ondernemer** huurt een microappartement voor 38 maanden.

De nieuwe gebruikers van Lumière verschillen qua leeftijd, werksituatie of gezinssamenstelling. Wat ze echter gemeen hebben is hun 'connected life-style'. Directe toegang tot voorzieningen, contacten en vervoersmogelijkheden is voor hen essentieel.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

Verdichten vindt plaats op drie verschillende manieren:

1. de nieuwe constructie ontziet de bestaande structuur
2. de nieuwe constructie wordt direct op de bestaande structuur geplaatst
3. de bestaande constructie wordt hergebruikt door deze te herpositioneren en zo plaats te maken voor een aanvullende constructie.

In de nieuwe situatie wordt er gewoond rond een opgetild park dat door het 'reshapen' van het voormalige Esso-hoofdkantoor aan het Weena-Zuid wordt voorzien van extra daglicht. Het park is tevens een publieke route die de (deels) in onbruik geraakte expeditiestraat vervangt.



Wonen, werken en winkelen op Lumière wordt onderscheidend en toekomstbestendig door de inzet van trends.

Trend 1

blending live & work
urban nomads
frontier(less) living

TRANSFORMATIVE SPACE
Mensen zoeken flexibele oplossingen om te wonen, werken en winkelen. Verandering is de enige constante.

modular sleeping pods
home away from home
made to fit living

van: ruimte die statisch is met een vaste functie
naar: ruimte die flexibel is en zich aanpast aan het moment

Trend 2

usership
future of car sharing
co-working spaces

COLLABORATIVE SOCIETY
Oplossingen die gebaseerd zijn op collectieve waarde(n)creatie en het delen van zowel fysieke zaken als het delen van kennis en ideeën.

wasbar
rent a desk
liquidspace

naar: samenwerken en delen met een gemeenschappelijk doel
van: het kopen van producten voor jezelf

Trend 3

virtual physical
mass customization
owner centered

MASS PERSONALISATION
De gebruiker kan op allerlei manieren een massaproduct of dienst aanpassen naar persoonlijke voorkeuren.

car preference memory
virtual showroom
magic mirror

van: producten en diensten voor algemene groepen
naar: individueel aanpasbare producten en diensten

Trend 4

maker movement
urban farming
redefining craftsmanship

MAKER SPACE
De maker space manifesteert zich als typologie van de deeleconomie en ontwikkelt zich als architectonische stijl.

commuter workspace
personal produce
meet the maker

naar: demonstren van (lokale) kennis en kunde
van: experimenteren in een afgesloten laboratorium setting

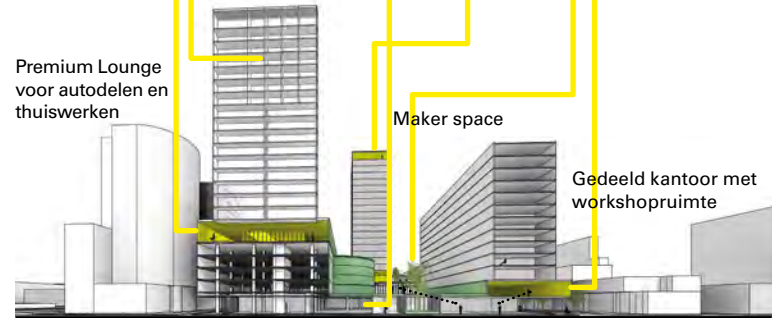
De toepassing van trends op Lumière

Trend	Bewoner	Winkelier	Ondernemer
1. Transformative space	Wanden die kunnen worden verschoven naar een woon-, werk- en weekendruimte	Ruimtes die een divers winkelaanbod kunnen huisvesten	Flexibele ruimte die mee kan groeien met een start-up
2. Collaborative society	Een gedeelde premium lounge Binnentuin met services zoals autodelen	Publieke groenvoorziening met horeca	Ruimte die gebruikt kan worden voor samenwerken
3. Mass personalisation	Een 'smart key' herkent jouw stemming en past jouw woonruimte aan (lampen, stijl, groen)	Een ruimte die de winkelier zelf naar wens kan 'afmaken'	Een aanbod aan services, zoals vergader-, klus-, en evenement-ruimtes
4. Maker space	Een 'schuurtje' of gemeenschappelijke werkbank	Workspaces voor (verkoop) events met 'meet the designer'	Workspaces waar cursussen en bijeenkomsten gegeven worden

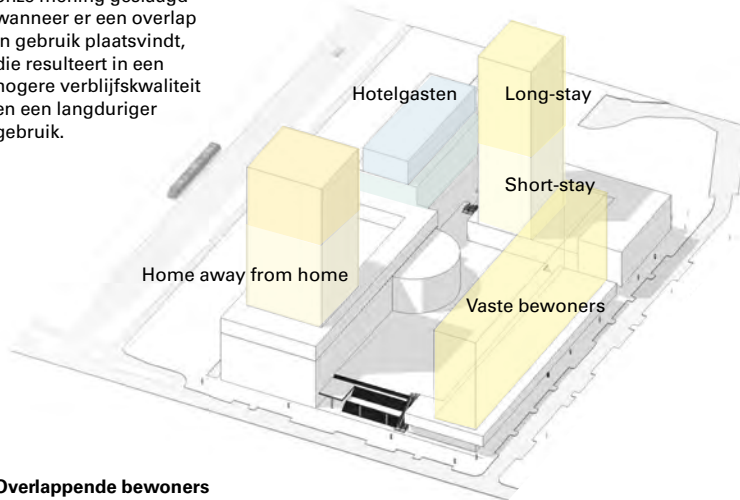
Premium Lounge voor autodelen en thuiswerken

Maker space

Gedeeld kantoor met workshopruimte

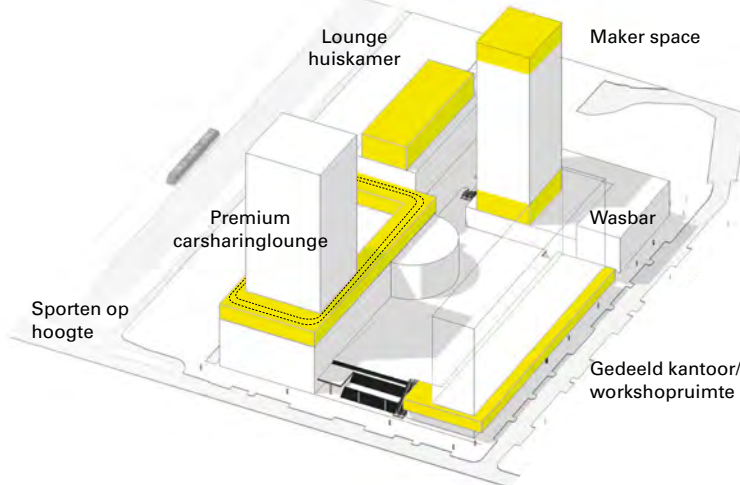


Verdichten is naar onze mening geslaagd wanneer er een overlap in gebruik plaatsvindt, die resulteert in een hogere verblijfskwaliteit en een langduriger gebruik.



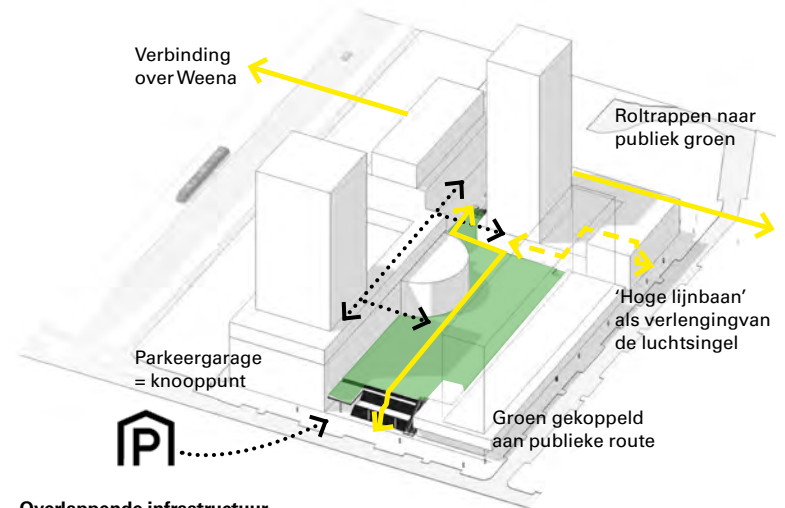
Overlappende bewoners

Gebruikers die komen wonen en werken



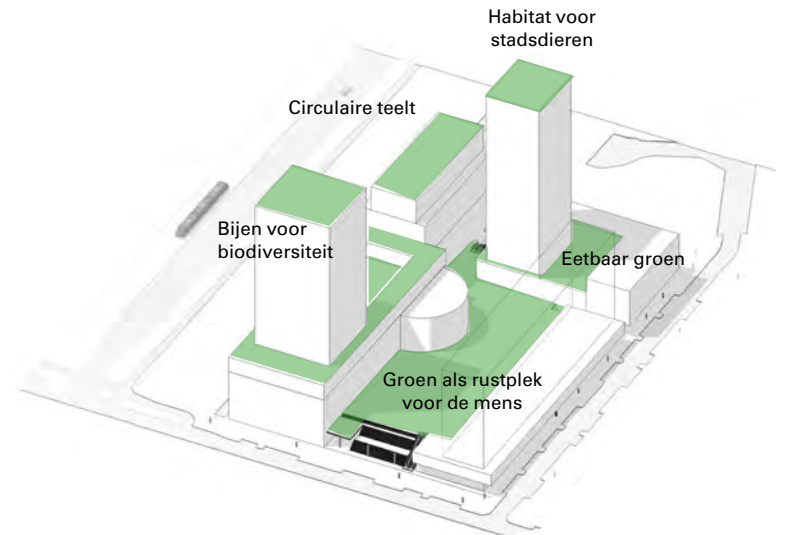
Deelfaciliteiten

Tussen huurhuis en hotel



Overlappende infrastructuur

Verbindt gebruikers en trekt nieuwe gebruikers aan

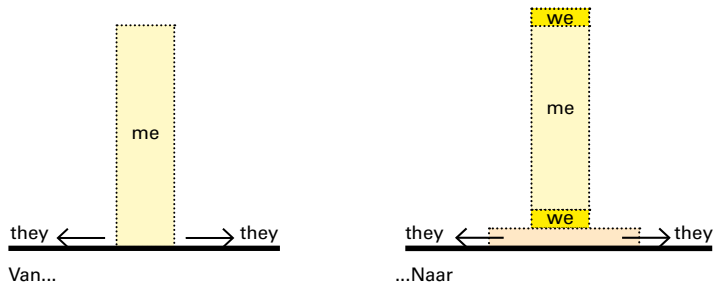


Overlappende ecologie

Voor stedelingen en stadsdieren



Wat levert 'Overlappende patronen' op?



De appartementen zijn 'co-living spaces' die voorzien zijn van luxe gemeenschappelijke ruimten voor sport, werk of eten. Denk hierbij aan een 'premium lounge', een plek waar autodelen wordt geregeld, workshopruimten worden verhuurd, kantoor- of bureaudelen plaatsvindt, waar genetwerkt, getuiniert of geklust wordt in een uitnodigende huiselijke omgeving.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

Licht verdichten is:

- Groene publieke route die de expeditiestraat vervangt en een intieme bestemming in de stad wordt
- Winkelen wordt een beleving door koppeling aan groen en horeca
- Extra gebruikers voor lang en kort verblijf versterken de levendigheid
- Extra faciliteiten door delen
- Bewoners worden gebruikers die wonen en werken en gebruik maken van extra services
- Vintage: de ambitie uit het verleden vormt de identiteit van de toekomst

Verdichtingsprogramma:

- + 2.750 m² Retail
- + 18.860 m² Wonen
- 11.900 m² Kantoren
- + 6.880 m² Hotel

Weenapoint

Kruisplein