

#### 4.1981.1 SINT-JACOBSTRAAT (‘toren - bestaande bouw’)

**Adres:** Noordmolenwerf 12 t/m 304 (toren),  
Sint-Jacobstraat 9 t/m 227, 61 t/m 169 (laagbouw)

**Wijk:** Centrum, Stadsdriehoek (postcode 3011)

**Bouwjaar:** 1978 - 1981

**Typologie en aantal:** 139 appartementen, 110  
eengezinswoningen en een parkeergarage voor  
600 auto's

**Architect:** N.F.J. Zwarts (studio Acht)

**Opdrachtgever:** Patrimoniums Woningstichting

**Aannemer:** Urbibouw Bredero BV



Rotterdam.nl



1983 gevel noord

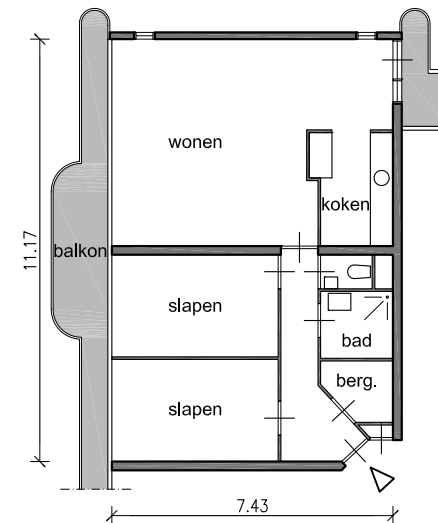


woonopp.:

82 m<sup>2</sup>

externe berg.:

ca. 4 m<sup>2</sup>



type E hoogbouw, 6e t/m 15e verdieping, 1:200

**Bouwgiedenis:** Midden jaren zeventig besloot het gemeentebestuur dat in de binnenstad meer woningbouw moest ontstaan om monofunctionaliteit te voorkomen en het centrum aantrekkelijker te maken. Met het plan Waterverband werd het Basisplan voor de Wederopbouw van de Binnenstad van 1946 gecorrigeerd. Architect Hoogstad heeft een wandelroute vanaf het Pompenburg langs de Delftsevaart naar de Leuvehaven en de Maas ontworpen. Langs deze noord-zuid-route zouden naast nieuwe publieke functies ook woningbouwprojecten ontstaan. De woontoren en het daaraan aangesloten bouwblok met een twee verdiepingen tellende parkeergarage en daarboven eengezinswoningen maakten deel uit van dit plan.

De hoogbouw telde 18 verdiepingen waarvan de onderste twee lagen de entreehal en bergingen bevatten. Daarboven waren 16 verdiepingen met appartementen met verschillende oppervlaktes en plattegronden.

**Stedenbouwkundig:** Het complex lag toen nog aan het inmiddels gesloopte luchtspoor. Zwarts reageerde op dit gegeven met het plaatsen van het trappenhuis van de woontoren langs het spoor. Ook de woningen van de laagbouw kregen aan deze kant minder openingen om zo weinig mogelijk overlast te hebben.

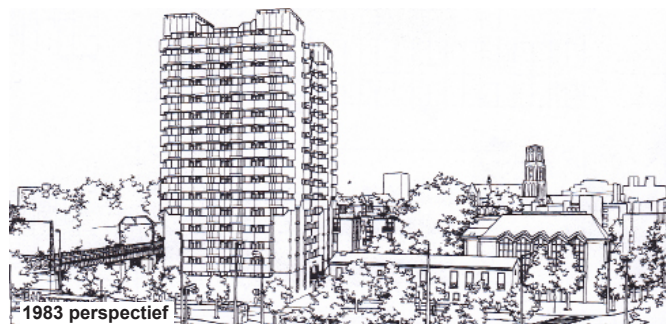
**Ontsluiting:** De woontoren werd vanaf het Pompenburg en via het woondek van de laagbouw ontsloten. De appartementen waren rond het trappenhuis met twee liften gegroepeerd.

**Voorzieningen:** Alle appartementen beschikten over een balkon met betonnen en/of glazen afscheidingen voor meer privacy. De vorm van de balkons en het trappenhuis waren bedoeld om de toren een uniek gevelbeeld te geven naast het opvallende Shell-gebouw aan het Hofplein.

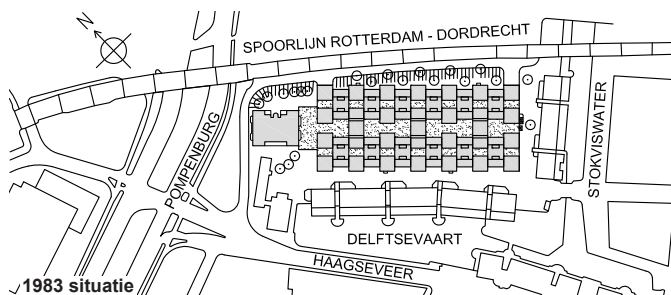
**Aantal kamers:** De 139 appartementen beschikten over een, twee of drie kamers.

**Woonoppervlakte:** De woonoppervlaktes lagen tussen 32 m<sup>2</sup> en 82 m<sup>2</sup>.

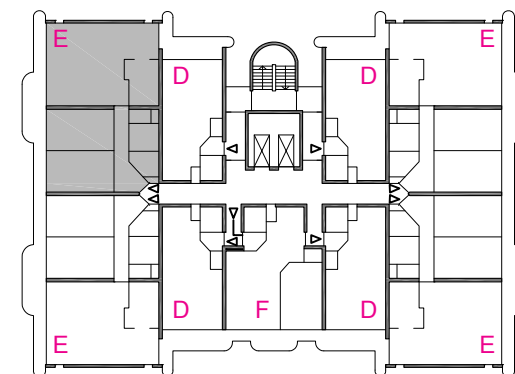
**Constructie / Bouwstelsel / Materiaalgebruik:** De draagstructuur van het complex is van gewapend beton. De gevels waren, naast beton, van baksteen met houten kozijnen; voor deze materialen en voor de kleurstelling werd gekozen om een vriendelijke woonomgeving te realiseren.



1983 perspectief



1983 situatie



hoogbouw, 6e t/m 15e verdieping, 1:1000  
9 woningen per verdieping

Rotterdam-Woont.nl

foto 1983: Arie J. Landman (uit: BOUW NO. 11 28-5-1983)

#### 4.1981.1 SINT-JACOBSTRAAT (‘laagbouw’)

**Adres:** Noordmolenwerf 12 t/m 304 (toren),  
Sint-Jacobstraat 9 t/m 227, 61 t/m 169 (laagbouw)

**Wijk:** Centrum, Stadsdriehoek (postcode 3011)

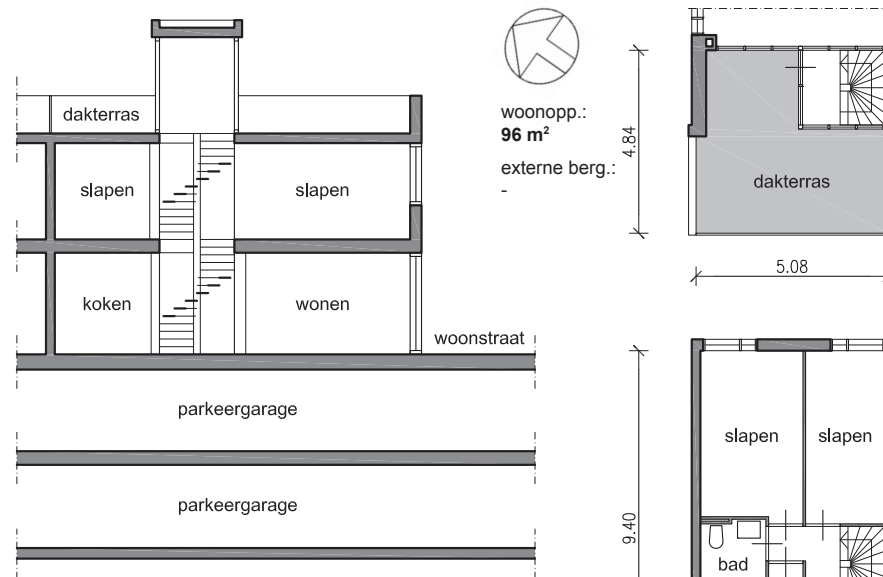
**Bouwjaar:** 1978 - 1981

**Typologie en aantal:** 139 appartementen, 110  
eengezinswoningen en een parkeergarage voor  
600 auto's

**Architect:** N.F.J. Zwarts (studio Acht)

**Opdrachtgever:** Patrimoniums Woningstichting

**Aannemer:** Urbibouw Bredero BV



**Bouwgeschiedenis:** Naast de woontoren omvatte het plan van N.F.J. Zwarts een laagbouw: op een parkeergarage van twee verdiepingen bevinden zich twee- tot vierlaagse eengezinswoningen. In tegenstelling tot de hoogbouw zorgde de laagbouw vanaf het begin voor meer problemen. De woningen waren eigenlijk bedoeld als koopwoningen maar omdat er in de jaren tachtig weinig koopgedigden waren werd het project omgezet in premiehuur. Dit resulteerde in diverse bezuinigingen bijvoorbeeld in de afwerking van het woondek. Er was voor de woningen weinig belangstelling; ze werden uiteindelijk aan studenten verhuurd. Ook voorzag het eigenlijke ontwerp dat het woondek voor wandelaars openbaar zou zijn. Tenslotte werd het toch alleen door bewoners en hun bezoekers gebruikt.

**Ontsluiting:** De onderste twee verdiepingen van de laagbouw worden door bewoners en bezoekers van het centrum gebruikt als parkeergarage. Het dak hiervan vormt het (gedeeltelijk overdekte) woondek dat de eengezinswoningen toegang geeft vanuit rustige woonstraten zonder verkeer. Dit dek was oorspronkelijk via zes trappen en een lift, alsmede vanuit de woontoren bereikbaar.

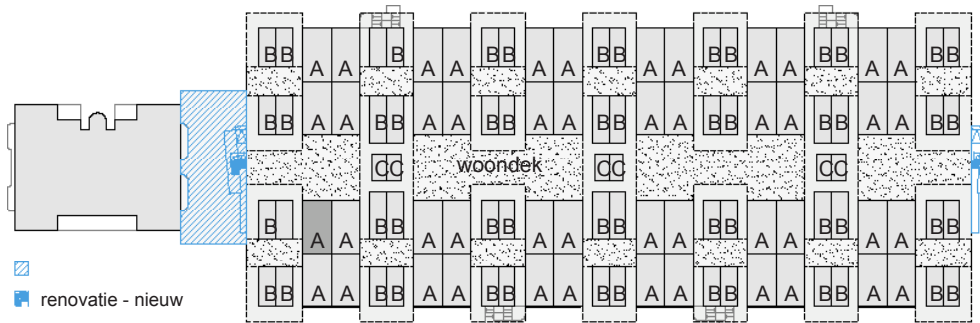
**Voorzieningen:** Alle eengezinswoningen hebben een groot dakterras. Op het entreeniveau bevinden zich de bergingen.

**Aantal kamers:** De 110 woningen beschikken over 4 of 5 kamers.

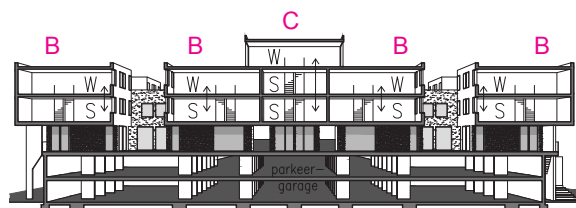
**Woonoppervlakte:** De woonoppervlaktes variëren tussen 96 m<sup>2</sup> en 124 m<sup>2</sup>.

**Constructie / Bouwstelsel / Materiaalgebruik:** Ook de laagbouw is opgebouwd in een betonnen draagstructuur. Voor de gevels werden dezelfde materialen als voor de hoogbouw gebruikt: beton, baksteen, plaatmateriaal en houten kozijnen.

**Renovatie:** In 2000 werd bouwvergunning verleend op renovatieplannen van Van der Zee Architecten. Hierbij werd het deel tussen de hoogbouw en de laagbouw van de parkeergarage gesloopt, waardoor woontoren en laagbouwcomplex los van elkaar kwamen te staan. Verder werd de oude lift aan de zuidoost kant vervangen door een nieuw trappenhuis met lift en brievenbussen. Eenzelfde trappenhuis geeft nu toegang aan de noordwest kant en vervangt daardoor de entree vanuit de woontoren. De bewoners maken tegenwoordig gebruik van de buitenruimten als tuinen en terrassen.



schema tweede verdieping, schaalloos



type A, 2e t/m 4e verd., 1:200

## 4.1981.1 SINT-JACOBSTRAAT (‘toren - renovatie’)

**Adres:** Noordmolenwerf 12 t/m 304

**Wijk:** Centrum, Stadsdriehoek

(postcode 3011)

**Bouwjaar:** 2004

**Typologie en aantal:** 130 appartementen en 8 maisonnettes

**Architect:** Victor Mani

**Opdrachtgever:** Woningstichting PWS, Rotterdam

**Aannemer:** BAM Woningbouw



**Bouwgiedenis:** Na twintig jaar was ook de buitenkant van de hoogbouw aan een opknappbeurt toe. Het gebouw maakte een uitgewoende indruk en had geen aantrekkingskracht op woningzoekenden. Woningstichting PWS Rotterdam gaf architect Victor Mani opdracht voor een gevelvoorstel. Het gebouw werd voorzien van een tweede huid en werd helemaal ‘ingepakt’ met goudkleurige panelen. De oorspronkelijke vorm van de toren - gekenmerkt door de balkons - werd daardoor volledig aan het zicht onttrokken. De gevel bestaat uit transparant gekleurde glaspanelen (balkons) en uit in kleur gespoten glaspanelen (dichte geveldelen) die los van de daarachter liggende bestaande openingen over de gehele gevel zijn verdeeld. Door de nieuwe huid zijn de balkons breder en dieper geworden.

Binnen is maar weinig veranderd. Omdat alleen technische installaties, keukenblokken en sanitaire voorzieningen werden vernieuwd konden de meeste bewoners gedurende de renovatie in hun woning blijven.

Alleen op de bovenste verdiepingen zijn woningen tot grotere appartementen samengevoegd. Verder is de toren met twee nieuwe verdiepingen verhoogd. Hier zijn rond een beschutte (gemeenschappelijke) patio acht maisonnettes met grote dakterrassen ontstaan.

Ook de begane grond heeft een nieuwe uitstraling gekregen: de entreehal werd opgebroken en van knalrode wanden en plafonds voorzien.

**Voorzieningen:** Alle woningen beschikken over een buitenruimte (balkon of dakterras). Op de begane grond en 1e verdieping liggen de externe bergingen.

**Aantal kamers:** De 130 appartementen beschikken over een, twee, drie of vier kamers. De acht nieuwe maisonnettes hebben drie kamers.

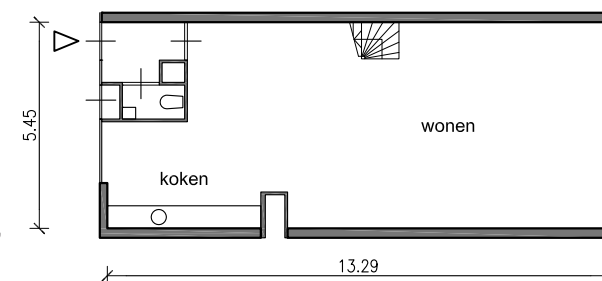
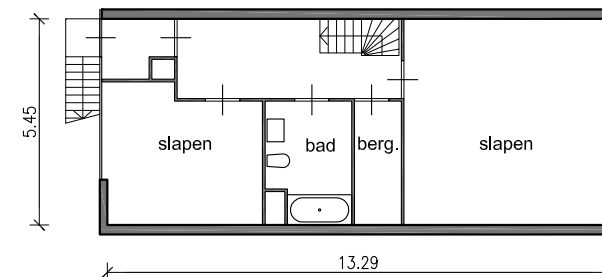
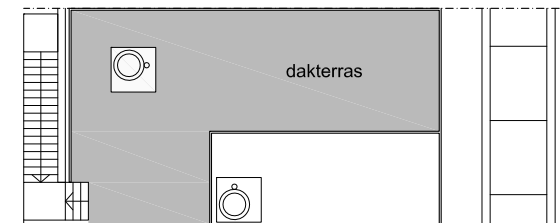
**Woonoppervlakte:** De woonoppervlaktes van de appartementen liggen tussen 32 m<sup>2</sup> en 113 m<sup>2</sup>. De maisonnettes zijn 145 m<sup>2</sup> groot.

**Constructie / Bouwstelsel / Materiaalgebruik:** De nieuwe goudkleurige gevels zijn met behulp van een staalconstructie aan het bestaande betonskelet gekoppeld. Zowel de houten gevelpluim als ook de balkonconsoles zijn gehandhaafd.

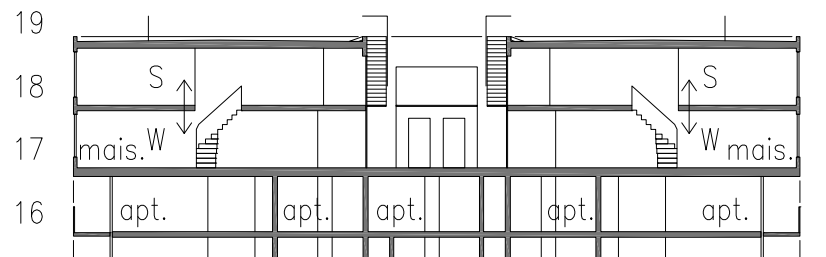


woonopp.:  
145 m<sup>2</sup>

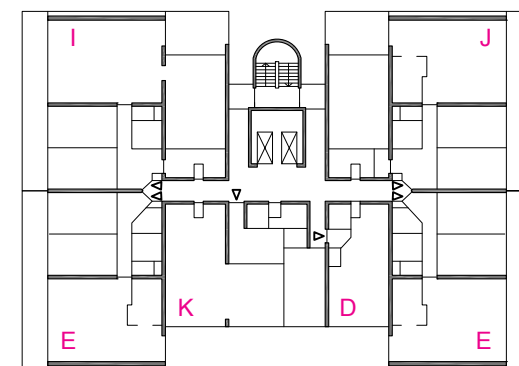
externe berg.:  
ca. 4 m<sup>2</sup>



type M7,  
“opgetopte” maisonnette,  
17e t/m 19e verd., 1:200



doorsnede maisonnettes, schaalloos



samengevoegde woningen, 15e verd., 1:500  
6 woningen per verdieping