COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres	:	Ungerplein 2
Zaaknummer	:	OMV.22.05.00334a
Betreft	:	Transformatie Ungerpleinflat van kantoren naar woningen (rijksmonument)
Type advies	:	Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door	:	[redacted]
Datum	:	30 november 2022
Advies	**:**	**Positief onder voorwaarden**

Toetsingskader
De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de in de redengevende omschrijving beschreven monumentale waarde. (grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 2.1, lid 1 onder f) Daarnaast is de aanvraag getoetst aan de criteria zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam. (grondslag: art. 9.1 van de Bouwverordening Rotterdam en art. 8 van het reglement van orde)

Omschrijving van het plan
Het plan is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies d.d. 03 oktober 2022.
Voorgesteld wordt de transformatie van de torenflat aan het Ungerplein van kantoren naar woningen.
Het aanzicht van de gevels is sterk gewijzigd toen de oorspronkelijke kozijnen in 1986 werden vervangen door vlakke aluminium vensters met een andere roedeverdeling. Er zijn geen oorspronkelijke stalen kozijnen meer aanwezig. Met het voorstel wordt teruggegaan naar de oorspronkelijke functie wonen. De oorspronkelijke indeling kende twee woningen per laag. In het voorstel wordt uitgegaan van vier woningen per laag. Ook de BG en 12e verdieping krijgen een woonbestemming. Het volume op de 12e verdieping wordt tevens aan de westzijde met ca. 2,8m uitgebreid.

De nieuwe gevels zijn voorzien van verdiepingshoge kozijnen. De vlakke aluminium kozijnen op alle verdiepingen worden vervangen door een aluminium kozijn met de oorspronkelijke indeling in een rank renovatieprofiel. Voor de kozijnen in de buitenschil ter plaatse van de woningen wordt de kleur donkergroen voorgesteld, de terugliggende houten kozijnen ter plaatse van de loggia's worden uitgevoerd in de kleur wit als oorspronkelijk. De kozijnen ter plaatste van het trappenhuis worden voorgesteld in de kleur crème-wit. Alle woningen worden in tegenstelling tot de oorspronkelijke indeling voorzien van een afsluitbare buitenruimte. In de zuid- en westgevel worden wintertuinen gerealiseerd. Voor de wintertuinen lopen de renovatiekozijnen door, de te openen delen worden uitgevoerd als stolpramen.

De indeling van de nieuwe woningplattegronden wordt door middel van nieuwe scheidingswanden tussen de bestaande kolomstructuur geplaatst. De oorspronkelijke liften, trappenhuis en vluchttrap blijven behouden. Op het dak worden twee luchtbehandelingskasten geplaatst. Deze hebben de afmetingen 3,2 x 1,8 x 1,5m (bxdxh) en worden gepoedercoat in een lichtgrijze kleur. Enkele nog aanwezige inbouwkasten worden verwijderd.
De privé-buitenruimtes voor de woningen op de begane grond worden voorgesteld als verharde terrassen met betontegels en lage plantenbakken als afscheiding.
Er is in 2021 een bouwhistorische verkenning opgesteld door Hylkema Erfgoed.

Welstandsbeleid

Gebiedstype	:	Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau	:	Bijzonder (vanwege monumentenstatus)

Relevante criteria
Verschijningsvorm
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.
  Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.
- In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.