

# 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 12<sup>e</sup> verdieping krijgen een woonbestemming. Het volume op de 12<sup>e</sup> verdieping wordt tevens aan de westzijde met ca. 2,8m uitgebreid.

De nieuwe gevels zijn voorzien van verdiepiingshoge 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 plaatse 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 vluchtrap 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 bouwiniciatieven 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.*

- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

#### Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*

### **Beoordeling Welstand en Monumenten**

In beginsel wordt het voornemen om de Ungerflat terug naar de oorspronkelijke woonfunctie te transformeren gewaardeerd. Het voornemen om op alle verdiepingen woningen onder te brengen, wordt ter plaatse van de begane grond echter betreurd. De entreezone verliest hierdoor zijn collectiviteit. Door de privé-tuinen te bestraten met stoeptegels en de plantenbakken laag te houden blijft het voormalige publieke karakter enigszins herkenbaar. Om dit uitgangspunt te waarborgen wordt een voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie).

Het herstel van het gevelbeeld op deze plek wordt positief beoordeeld. Het voornemen om de kozijnen te vervangen conform de oorspronkelijke indeling en met een ranke profilering wordt als passend gezien. Met de aangeleverde onderbouwing wordt aangetoond dat de ingrepen een verbetering voorstellen voor de monumentwaarde en bijdragen aan beeldherstel. De getoonde uitgangspunten voor de kozijndetaillering sluiten aan op het oorspronkelijke beeld. Aangezien er nog geen definitief merk voor het renovatieprofiel is gekozen wordt dit punt als voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie). De oplossing voor een wintertuin met stolpramen met eenzelfde kozijnprofiel wordt passend geacht. De wintertuinen tekenen zich hierdoor minimaal af in het gevelbeeld. De kleurkeuze om de donkergroene kleur voor de kozijnen ter plaatse van de woningen te combineren met crème-witte kozijnen ter plaatse van het trappenhuis sluit aan op het kleurverschil dat op historische foto's zichtbaar is.

In het interieur zijn door het langdurig gebruik als kantoor geen oorspronkelijke woningplattegronden meer herkenbaar. De voorgestelde plattegronden sluiten qua hoofdprincipes, zoals de positionering van de verblijfsruimtes en het positioneren van de scheidingswanden op de kolommen, aan op de principes van de oorspronkelijke plattegronden. Dit uitgangspunt wordt ondersteund. De restanten van de oorspronkelijke plattegronden zijn op enkele plekken in de vorm van inbouwkasten nog aanwezig. Het hergebruik van de deuren van deze inbouwkasten ter plaatse van meterkasten zoals voorgesteld wordt positief beoordeeld.

De vergroting van het volume op de 12<sup>e</sup> verdieping en het realiseren van een dakterras wordt binnen de compositie van volumes voorstelbaar geacht. Het aangepaste gevelbeeld wordt als passend beoordeeld. Het plaatsen van twee lagere installatiekasten op het dak wordt positief beoordeeld. Met de impressies wordt aannemelijk gemaakt dat deze ondanks lange zichtlijnen op straatniveau niet zichtbaar zullen zijn. Door de lichtgrijze kleur zullen deze tevens zo veel mogelijk wegvallen tegen de lucht.

### **Conclusie**

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft deze aanvraag getoetst aan de in de redengevende omschrijving beschreven monumentale waarden. De commissie constateert dat er in de aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de monumentale waarden van het rijksmonument als voldaan wordt aan de hieronder omschreven voorwaarden. Daarnaast constateert de commissie dat dit plan niet strijdig is met de welstandscriteria. Zij adviseert daarom 'positief onder voorwaarden' ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning.

Voorwaarden:

- *Dat een proefstuk van het definitief gekozen renovatieprofiel ter beoordeling en goedkeuring wordt voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.*
- *Dat de eigenaar het open karakter van de privétuinen blijvend bewaakt.*

Hoogachtend,

namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



rs. S. er grco a  
voorzitter