

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Crooswijksesingel 50
Zaaknummer : OMV.22.11.00360a (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen OMC.21.07.00023)
Betreft : Verbouwing en uitbreiding Heineken kantoor (rijksmonument)
Type advies : Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door : AS [REDACTED]
Datum : 23 augustus 2023
Advies : **Positief onder voorwaarden**

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de 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

Een delegatie van de commissie is op 23 juni op locatiebezoek geweest in het Heinekengebouw, om de voorgestelde ingrepen in het interieur beter te kunnen beoordelen. In navolging op dit bezoek, heeft op 23 augustus 2023 een gesprek plaatsgevonden met een delegatie van de commissie. Het eerder afgegeven advies van de commissie is naar aanleiding van dit bezoek en het gesprek aangevuld.

Het plan omvat het vergroten van het Heineken Kantoor met een extra bouwvolume aan de westzijde van het bestaande pand. Uit onderzoek naar de ontwerpgeschiedenis komt naar voren dat een deel van het ontwerp nooit is gebouwd. De architect Kromhout ging bij zijn plannen in 1931 uit van een groter bouwvolume met een duidelijk vormgegeven beëindiging van het gebouw. Anders dan het oorspronkelijk ontwerp wordt vanuit de huidige context en het toe te voegen programma voorgesteld het nieuwe volume te beperken tot één travee. Het gevelbeeld en de expressie zijn een nauwlettende vertaling van het oorspronkelijk ontwerp. De vormtaal, de detaillering en het materiaalgebruik komen overeen met het bestaande gebouw. Het type baksteen is in maat, kleur en verband gelijk aan het bestaande gebouw, net zoals de voeg en de zandsteen sokkel. De overgang tussen het bestaande pand en de aanbouw wordt als dilatatie gemarkeerd met een bronskleurig metalen profiel.

Het Heinekengebouw gaat met deze uitbreiding van een bedrijfsverzamelgebouw naar een multifunctioneel concept door de huidige kantoorfunctie aan te vullen met een grand café en een museum waarin de geschiedenis van het biermerk in Rotterdam zal worden verteld. Het grand café komt op de begane grond en krijgt een relatie met het te maken voorplein aan de kop. In het plan is onderzocht hoe een grand café met keuken in de bestaande ruimtes kan worden geïntegreerd en een museum kan worden gerealiseerd. Op de begane grond worden in de beuk aan de achterzijde alle keukenfaciliteiten voorgesteld. In de gang wordt een uitgifteruimte met vrijstaande meubels gemaakt. Incidenteel worden verlichtings- en afzuigpunten in het gebogen plafond opgehangen. De benodigde overige installaties worden in het aanwezige plenum boven de gang en kamers aangelegd. In de beuk aan de straatzijde worden een viertal binnenwanden, gedeeltelijk voorzien van een oorspronkelijke metalen lambrisering, tot op de muurdammetjes na verwijderd om op die manier een grote horecaruimte te realiseren. Om vanuit het restaurant toegang te krijgen naar een toekomstige functie in de kelder wordt een doorbraak ter plaatse van de oude kluis voorgesteld. In de noord-oostvleugel worden ter plaatse van de begane grond en de nieuw te maken museumruimte op de verdieping een aantal binnenwanden verwijderd en deuropeningen vergroot.

Welstandsbeleid

Gebiedstype : Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau : Bijzonder (vanwege ligging in Beschermd Stadsgezicht *Waterproject* en monumentenstatus)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*

- *De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschiiningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Vrijstaande zelfstandige bebouwing heeft een herkenbare hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Straathoecken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuizen, 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.*
- *Begane grondgevels 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.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschiiningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de begane grondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie van de commissie op de aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie heeft eerder positief gereageerd op het voorstel om het kopdeel van het Heineken Kantoor alsnog te bouwen en hiervoor het oorspronkelijk ontwerp van de architect Kromhout als uitgangspunt te nemen. Naast dat het Heineken Kantoor op deze wijze een passende beëindiging krijgt, is er sprake van stadsherstel dat zowel het gebouw als de plek ten goede kan komen. Dat er wordt gekozen voor één travee in tegenstelling tot de twee traveeën die de oorspronkelijke architect voor ogen had is vanuit de huidige context voorstelbaar. Dit ziet er in beeld vanzelfsprekend en overtuigend uit. Daarnaast laat het ruimte voor een plein dat van meerwaarde kan zijn voor de wijk en het beoogde café op de begane grond van het Heineken Kantoor. De commissie is enthousiast over de zoektocht van de architect naar de passende materialisering en detaillering. Zij wenst op een later tijdstip mee te worden genomen in de verdere uitwerking aan de hand van mock-ups op locatie. Voor dit onderdeel wordt een voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie).

Met betrekking tot de voorgestelde ingrepen in het interieur concludeert de commissie het volgende:

Het realiseren van muurdoorbraken in de kelder ter plaatse van de kluis wordt mogelijk geacht. De aantasting van de monumentale waarde is gering en de monumentale structuur blijft voldoende afleesbaar.

De voorgestelde ingrepen in de noord-oost vleugel betreffen met name niet oorspronkelijke onderdelen van geringe waarde. Het herinrichten van de ruimten op de begane grond en het realiseren van een museum op de verdieping wordt als passend beoordeeld.

Het verwijderen van de binnenwanden met een oorspronkelijke metalen lambrisering op de begane grond wordt alleen mogelijk geacht, als de structuur en ruimtelijke sequentie van de ruimtes voldoende afleesbaar blijven. In het gepresenteerde voorstel blijft met enkel het behoud van korte muurdammetjes en een afgezaagde lambrisering te weinig hiervan herkenbaar. Daarom wordt een nadere uitwerking gevraagd waarin de ruimtelijke sequentie afleesbaar blijft, bijvoorbeeld door het maken van portalen, en een zorgvuldige detaillering voor de omgang met de lambrisering die aansluit op het gedachtengoed van architect Kromhout. Voor dit onderdeel wordt een voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie). Er wordt aanbevolen om samen met de architect en exploitant te onderzoeken op welke manier zoveel mogelijk van de wandstructuur behouden kan blijven, bij voorkeur met wanddoorbraken voorzien van deuren of een schuifdeursysteem.

Voor het realiseren van een keuken in de noordbeuk op de begane grond en het plaatsen van enkele uitgiftemeubels in de centrale gang worden op deze plek mogelijkheden gezien. Het grote plenum lijkt tevens voldoende ruimte te bieden om de noodzakelijke techniek op te nemen. Aangezien deze ruimten echter een hoge monumentale waarde hebben en de exploitant en diens wensen nog niet bekend zijn verlangt de commissie voor dit gedeelte een inrichtingsplan met de exacte indeling om dit onderdeel op een later tijdstip te kunnen beoordelen. Uitgangspunt moet hierbij zijn dat de gang zoveel mogelijk vrij blijft van aanvullende objecten. Voor deze onderdelen wordt een voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie).

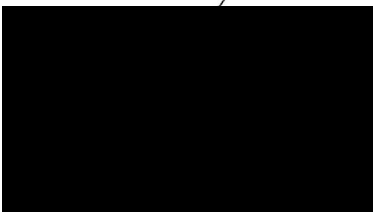
Conclusie

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 en dat dit plan niet strijdig is met de welstandscriteria, als voldaan wordt aan de hieronder omschreven voorwaarden. Zij adviseert daarom 'positief onder voorwaarden' ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning.

Voorwaarden:

- *Dat bemonstering van het metselwerk inclusief voeg minimaal zes weken voor de start van de werkzaamheden op locatie wordt voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.*
- *Dat ruim voor de start van de werkzaamheden een inrichtingsplan voor de keuken en de gang inclusief technische installaties en detaillering wordt voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.*
- *Dat ruim voor de start van de werkzaamheden een deelluitwerking voor de muurdoorbraken op de begane grond inclusief detaillering wordt voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.*

Hoogachtend,
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter