

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Rijnhaven Z.z. 15
Zaaknummer : OMV.23.11.00207 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft : Transformatie van voormalige Meelfabriek-Latenstein naar hotelprogramma (rijksmonument)
Type advies : Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door : AS
Datum : 6 december 2023
Overleg : Aanvrager op de hoogte
Advies : Positief onder voorwaarden

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de cultuurhistorische waarden. (*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

De architect presenteert de aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van het rijksmonumentale molengebouw aan de zuidzijde van de Rijnhaven als onderdeel van de Codrico gebiedsontwikkeling en reageert daarbij op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 4 oktober 2023. De transformatie van het aangrenzende silogebouw is als aparte aanvraag ingediend en wordt ook zo behandeld.

De restauratiearchitect presenteert in het eerste deel van de toelichting de aangepaste restauratievisie. In de presentatie wordt onder andere ingegaan op de doorgevoerde wijzigingen. Dit betreft bijvoorbeeld het behoud van de bestaande loopbruggen.

De volgende kernpunten zijn het uitgangspunt bij de herbestemmingsopgave:

- Waardering van de monumentale onderdelen, ook van de roerende goederen, zoals de nog aanwezige installaties.
- Formulering van de omgang met het verval van de sporen van de tijd om de ongepolijste sfeer van 'slijtage' te behouden.
- Formulering van het meest passende gebruik bij de verschillende bouwdelen, om een zo moeiteloos mogelijke herbestemming mogelijk te maken.

Vervolgens worden de verschillende geveldelen geanalyseerd en spelregels opgesteld voor de restauratie, renovatie en nieuwe interventies.

De architect geeft voorafgaand aan de ontwerptoelichting een toelichting op de demarcatie van het ingediende casco+ ontwerp voor het monumentale pand. Dit houdt in dat alle onderzoeken en voorstellen betreffende het interieur geen onderdeel uitmaken van dit voorstel. Deze onderdelen zullen op een later tijdstip worden uitgewerkt en ingediend als aparte aanvraag omgevingsvergunning. De benodigde installaties zijn wel meegenomen in de huidige aanvraag.

Het principe van de beoogde hotelfunctie zoals eerder voorgesteld blijft gehandhaafd en is gedeeltelijk verder uitgewerkt.

Het molengebouw wordt herbestemd tot hotel met op de begane grond een lobby en brasserie. Als principe wordt uitgegaan van geïsoleerde hotelkamers met achterzetramen, die tegen de bestaande betonstructuur worden geplaatst. De gangstructuur blijft ongeklimateerd.

De eerder voorgestelde dakopbouw wordt ingekort en uitgevoerd als overkapping met een glazen invulling die qua contour vergelijkbaar is met de bestaande gebogen schaaldakjes van het transformatorhuis. In de dakopbouw wordt een bar voorgesteld. In de daaronderliggende ruimte ter plaatse van de bloemsilo wordt een restaurant voorgesteld. Ter plaatse van de voormalige ruwe tarwesilo wordt op de begane grond wellness geprojecteerd en op de bovenverdieping zeer ruime hotelkamers, waarvoor een gedeelte van de betonstructuur zal worden verwijderd. De personeelsopbouw wordt getransformeerd naar drie woningen. Alle installaties worden inpandig opgelost. In de graansilo zal een culturele functie worden ondergebracht met een café. In het plan is opgenomen dat één silo niet wordt voorzien van tussenvloeren en als één geheel kan worden ervaren.

Om meer daglicht naar de nieuwe functies te brengen worden nieuwe raamopeningen voorgesteld in de top en op de begane grond van de bloemsilo, alsmede in de oostelijke kopgevel van het molengebouw.

De verschillende luchtbruggen worden gedeeltelijk gebruikt als tentoonstellingsruimte horend bij de culturele functie in de silo en gedeeltelijk als verbindingsgang.

Er wordt voorgesteld om op het personeelsgebouw een reclame-uiting met 4 losse letters terug te brengen, zoals deze oorspronkelijk aanwezig was.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties

Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *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.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.*
- *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 beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *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 veel waardering voor de gepresenteerde aanpak en verdere uitwerking van het plan. De aanpak om het plan op te knippen en als casco+ in te dienen wordt positief beoordeeld. De commissie kan zich goed vinden in de gepresenteerde aanpassingen en verdiepingsslagen van zowel de restauratievisie als ook van het plan zelf. Zij is verheugd dat de restauratiearchitect en de architect de waarden van het monument omarmen en veel respect tonen bij de voorgestelde ingrepen. De voorgestelde raamopeningen aan zowel de kopgevel van het molengebouw als ook ter plaatse van de silo worden als ondergeschikt en daarmee passend beoordeeld. Gedeeltelijk dienen de ingrepen verder te worden uitgewerkt, hiervoor wordt een voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie). Met betrekking tot de isolatie van het pand aan de binnenzijde ter plaatse van de hotelkamers en woningen is de commissie van mening dat hier inventiever kan worden geacteerd dan nu voorgesteld. Om te voorkomen dat de betonstructuur aan de binnenzijde wordt 'weg-geïsoleerd' wordt een voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie).

Samen met het aangrenzende beeldbepalende silogebouw ontstaat er een ensemble met een mooie complexiteit aan functies en belooft deze locatie een ankersteen te worden in de ontwikkeling van de Codrico gebiedsontwikkeling. De commissie wijst op het belang om ook in de verdere uitwerking te waken voor het behoud van het bestaande rauwe en 'rafelige' karakter van het bestaande complex. Het behoud van oorspronkelijke materialen, elementen en structuren, in zowel exterieur als interieur, die horen bij het industriële karakter van het complex staan hierbij voorop. In dit kader adviseert de commissie om de architect én de restauratiearchitect als supervisor aan te stellen om toezicht te houden op de verdere uitwerking.

Conclusie

Er is geconstateerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief onder voorwaarde'.

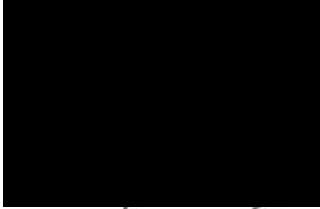
Voorschriften:

- *Voor het gehele interieur, de afwerking, de inrichting ten behoeve van de verschillende functies en alle installaties wordt een separate aanvraag omgevingsvergunning verlangd. Nader cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek, een restauratievisie en kleuronderzoek zullen onderdeel uit moeten maken van deze aanvraag. Ook zal er een uitgebreide inventarisatie moeten volgen van de waardevolle onderdelen en artefacten in het interieur en een voorstel moeten worden geformuleerd voor de omgang ermee en de inpassing ervan.*
- *Voordat de werkzaamheden aan de binnenzijde starten is het wenselijk dat er zicht is op de definitieve afwerking en het installatieverloop. Met de werkzaamheden aan de binnenzijde mag daarom niet eerder worden gestart dan dat een interieur- en installatieplan is vergund.*
- *Er dient onderzoek naar de betonrestauratie en de visie voor betonherstel en naar de algemene bouwtechnische staat te worden uitgevoerd conform de uitvoeringsrichtlijnen 2003 en 2005 van de stichting ERM.*
- *Alle toekomstige aanvragen en planwijzigingen die na verlening van deze omgevingsvergunning in het kader van de herbestemming en invulling worden ingebracht, dienen vergezeld te gaan van een oplegnotitie waarin de samenhang tussen de voorgestelde ingrepen en het monument wordt beschreven en de inpasbaarheid gemotiveerd.*
- *Een uitgewerkt werkplan voor het herstel en restauratiewerkzaamheden op basis van de onderzoeken naar de algemene bouwtechnische staat en naar de staat van het beton, dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten.*
- *Eventuele benodigde versterkingen aan de constructie, voortkomend uit de onderzoeken en als gevolg van voortschrijdend inzicht dienen voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.*
- *Er dient een nader uitgewerkt voorstel te worden aangeleverd voor nieuwe puien aan de zuidzijde van bouwdeel A3 (Bloemsilo, souterrain en begane grond). De nieuwe deuren ter plaatse van het souterrain dienen te worden uitgelijnd met de indeling van de gevelpui en de aansluiting met begane grondvloer dient inzichtelijk te worden gemaakt. Deze dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.*

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

- *Er dienen aangepaste en nader uitgewerkte details en fragmenten te komen voor de geïsoleerde voorzetwanden ter plaatse van de beoogde woningen en hotelkamers van gebouw A. Deze dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.*
- *Er dient een uitgewerkt reclameplan voor het in- en exterieur ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.*

Hoogachtend,
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter