

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

Adres: Van Vollenhovenstraat 15
Zaaknummer: OMV.23.12.00435 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Westelijk Handelsterrein, transformatie naar multifunctioneel leasurecentrum (rijksmonument)
Type advies: Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door: AS
Datum: 5 juni 2024
Overleg: Aanvrager op de hoogte
Advies: Positief onder voorwaarde

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de cultuurhistorische waarden en aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert de aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het voormalige pakhuizencomplex naar onder andere een hostel en horeca. Als uitgangspunt voor de nieuwe gevelindeling wordt de keuze gemaakt om terug te grijpen op de oorspronkelijke indeling met vier bogen, waarbij één boog nog in de huidige situatie aanwezig is. Hiermee komt de in 1937 gewijzigde entreepartij met een grote poort te vervallen en wordt voorgesteld deze te vervangen door een compositie met drie bogen. Het thema van de drie nieuwe bogen wordt vertaald naar een eigentijdse interpretatie. De gesloten geveldelen worden voorgesteld in gefrijnd beton in een lichtgrijze kleur. De bogen krijgen dezelfde invulling met bovenlichten en toegangsdeuren met goudkleurige kozijnen en een open metalen mesh. De twee hellingbanen achter de gevel blijven behouden. Er wordt voorgesteld om de gelaagdheid van het complex ter plaatse van de entreesituatie door middel van verlichting te versterken.

Het nieuwe programma wordt met geringe aanpassingen in de bestaande oorspronkelijke structuur van het monumentale pakhuis ingepast. De glazen kap van de middenstraat blijft ongewijzigd. Het hostel wordt in het souterrain in de achterste twaalf beuken en op de bel-etage in de achterste negen beuken gepositioneerd. Overige functies zoals horeca, bijeenkomstfuncties en detailhandel worden dicht bij de entree geplaatst. De publieke ruimten worden ingericht met meubilair van hergebruikte vloerbalken. De slaapvertrekken worden als losstaande units ontworpen met een eigentijdse vormtaal. De buitenzijde wordt afgewerkt met houten latten in een lichte kleur. De benodigde installaties worden in een verhoogde vloer en op de units gerealiseerd. De houten vloerbalken en het metselwerk blijven in het zicht. De oorspronkelijke getoogde sparingen in de wanden tussen de pakhuizen worden gedeeltelijk weer open gemaakt.

De daklichten ter plaatse van de lichtstraten worden in eenzelfde vormgeving vervangen. De benodigde installaties op het dak worden door houten panelen aan het zicht onttrokken. Het dak wordt als groen dak ingericht en gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen. Het dak wordt niet publiek toegankelijk gemaakt.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Bijzonder (Beschermd Stadsgezicht Scheepvaartkwartier)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Versrijningsvorm

- *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.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*

- *Bouwinitiatieven laten het oorspronkelijke ritme in de gevelwanden intact. Dit ritme wordt veelal gevormd door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (puilijsten, noklijsten, daklijsten etc.).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *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.*
- *De plint schept een zekere afstand tot de straat, in overeenstemming met die van de bestaande bebouwing.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *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).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters 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 reageert positief op de verdere uitwerking van het eerder beoordeelde conceptverzoek. Zij waardeert de terughoudende aanpak voor de herbestemming van het voormalige Westelijk Handelsterrein naar een hostel. Er ontstaat een goede balans tussen de waarden van het rijksmonument en de beoogde sfeer voor de te huisvesten functies. Betreffende de gevelwijziging geeft de commissie aan dat het eerder goedgekeurde uitgangspunt van de drie nieuwe bogen op een overtuigende wijze is uitgewerkt. Op een aantal punten wordt nog een aanvullende uitwerking verlangd, hiervoor worden voorschriften verbonden aan het advies (zie conclusie). Daarnaast waardeert de commissie dat alleen de bestaande naamvoering van het terrein op de gevel wordt aangebracht, en geen verdere reclame-uitingen. Zij ondersteunt het voornemen om de wayfinding achter de entree in het gebied van de hellingbanen aan te brengen.

Conclusie

Er is geconstateerd dat er in de aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument en 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' ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning.

Voorschriften:

Minimaal zes weken voor de start van de bouw dienen de volgende onderdelen ter beoordeling van de commissie te worden voorgelegd:

- *een detailtekening schaal 1:5 van de aansluiting van de nieuwe betonnen gevelelementen op het bestaande natuurstenen kader;*
- *een mock-up van het betonnen gevelelement, te beoordelen op locatie;*
- *een verlichtingsplan met een terughoudende verlichting aan de bogen, waarin wordt aangetoond dat de gelaagdheid van de bogen en de daarachterliggende binnenwereld wordt versterkt;*
- *een voorstel voor alle beoogde onderhoudswerkzaamheden waaronder het metselwerkherstel (proefstuk voegwerk en inboetwerk), het schilderwerk en het houtwerk.*

Hoogachtend,
namens de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam,



voorzitter