MEMO

Datum: vrijdag 8 mei 2026
Betreft: REVISIE Motivatie verbouwing woonhuis Hulstkampgebouw

Wijzigingen in dit document ten opzichte van de vorige versie zijn aangegeven met onderliggende kleur. Zie ook de bijbehorende memo ‘V80146.20260508 - toelichting aanpassing ontwerp’.

1. INLEIDING

In opdracht van Hulstkamp Properties heeft V8 architects een ontwerp gemaakt voor de transformatie van het Rijksmonumentale woonhuis in het Hulstkampgebouw tot 3 appartementen. Het woonhuis bevindt zich in de rechterrisaliet van het Hulstkampgebouw. De opgang tot de woning bevindt zich achter de meest rechter voordeur, de woonverdiepingen bevinden zich op de 1e t/m 4e (zolder) verdieping.

De aanvraag omgevingsvergunning beslaat de transformatie van een deel van het interieur. De voorgevel van het pand aan de Maaskade blijft ongewijzigd. Er zullen geen kozijnen en/of glas worden vervangen, aangezien de voorgevel in 2018 grondig is gerestaureerd. Het woonhuis wordt horizontaal opgedeeld in 3 appartementen, waarbij de oorspronkelijke indeling van de bestaande plattegronden zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.

2. CONCEPT

De transformatie van één woonhuis naar 3 afzonderlijke appartementen vraagt naast een praktische benadering ook om een esthetische en gebouwhistorische visie. Het bestaande pand kenmerkt zich door de vele rijkdom aan ornamenten en de klassieke indeling in plattegrond, elementen die in de nieuwe situatie niet verloren mogen gaan. Daarnaast zijn ingrepen bij voorkeur reversibel en hebben bouwkundige wijzigingen geen nadelige invloed op de technische instandhouding van het monument.

Om aan alle bovenstaande eisen te voldoen heeft V8 architects het volgende concept ontwikkeld. De ingreep in het Rijksmonument om van 1 woning 3 appartementen te maken wordt uitgevoerd volgens het ‘box in box’ principe. Alle ingrepen en nieuwe toevoegingen worden zoveel als mogelijk gebundeld en samengebracht in een nieuw volume, dat als een doos in de bestaande structuur wordt geschoven, waarbij de bestaande structuur zoveel mogelijk wordt gerespecteerd en het bestaande monument zoveel mogelijk ontzien. De ingrepen worden zoveel mogelijk reversibel uitgevoerd en de nieuwe zichtvlakken van de ingepaste box voegen zich, conform het advies van Crimson Historians and Urbanists (zie bijlage 1), naar de architectuur van het bestaande gebouw. Op deze manier kan aan alle eisen worden voldaan zonder in te hoeven leveren op kwaliteit.

3. PLAN

Het plan voor de transformatie van het woonhuis tot 3 appartementen bestaat uit de volgende onderdelen:

Kelder
- invoer hoofdaansluitingen NUTS

Begane grond
- gezamenlijke opgang tot de 3 appartementen
- toegang tot de kelder

1e verdieping
- gezamenlijk trappenhuis met overloop
- 3-kamer appartement #1 met eigen voordeur

2e verdieping
- gezamenlijk trappenhuis met overloop
- 3-kamer appartement #2 met eigen voordeur

3e & 4e verdieping
- trappenhuis met overloop op de 3e verdieping
- 4-kamer appartement #3 met eigen voordeur op de 3e verdieping

4. WERKZAAMHEDEN ALGEMEEN

(Nieuwe) vloer

Aangezien de huidige staat van het woonhuis niet voldoet aan de (comfort)eisen van een hedendaags appartement, zullen er ook onderdelen van het monument gerenoveerd moeten worden. Een van de belangrijkste bouwkundige wijzigingen is de vloeropbouw van de verdiepingen. Deze bestaat in de huidige situatie (van boven naar beneden) uit een houten vloerafwerking (parket), houten vloerdelen, houten balken, rachelwerk en gipsplafond op riet met ornamenten. Omdat het plafond met ornamenten een hoge monumentale waarde heeft, zal er vanaf de bovenzijde van de vloer gerenoveerd worden. De parketvloer zal verwijderd worden, evenals de houten vloerdelen. Tussen de balken zal de nieuwe installatie ingepast worden. Waar nodig zal overbodige installatie verwijderd worden en oude installatie vernieuwd (bijv. elektra en leidingen). De nieuwe ondervloer zal worden opgebouwd uit een droog systeem, bijv. Fermacell type 2e33. Aan de bovenzijde kan vloerverwarming worden ingelegd, de onderzijde is voorzien van een harde isolatie om oneffenheden in de bestaande vloer mee op te vangen. De totale bestaande vloer wordt niet geëgaliseerd, waardoor bestaande aansluitingen behouden kunnen blijven. Tussen de bestaande balkon wordt Isofloc cellulose isolatie aangebracht. Dit draagt bij aan de akoestische en thermische kwaliteit van de appartementen. De Fermacell platen zijn 60 minuten brandwerend (van bovenaf), waarmee de brandwerendheid tussen de woningen onderling bereikt kan worden. In het hoofdtrappenhuis blijft, waar mogelijk, de bestaande parketvloer gehandhaafd.

Wanden

Om de entree box in te kunnen passen zullen er enkele sparingen in de bestaande wanden gemaakt moeten worden. Deze zijn aangegeven op tekening. De sparingen zijn niet verdiepingshoog, waardoor er geen nieuw detail bij het plafond ontstaat. Verder zijn de posities van de sparingen zo gekozen dat deze zo min mogelijk afbreuk doen aan de bestaande structuur van het woonhuis. Monumentale wandbekleding ter plaatse van doorbraken

wordt gedocumenteerd, zorgvuldig verwijderd en opgeslagen. Doorbraken kunnen in de toekomst op die manier relatief eenvoudig terug gebracht worden naar de huidige staat.

Plafond

In de meeste kamers van het woonhuis zijn de oorspronkelijke ornamentale plafonds aanwezig. Deze zullen zorgvuldig gerestaureerd worden. De elektra zal worden vervangen, en na kleuronderzoek zullen ze opnieuw geschilderd worden. De oorspronkelijke armaturen in de hoeken van het plafond zullen behouden blijven in het nieuwe plan. Daar waar het originele plafond is afgedekt door een verlaagd plafond, zal het verlaagde plafond verwijderd worden. Indien mogelijk zal het bovenliggende, originele plafond gerestaureerd worden. Indien het oorspronkelijke plafond niet meer aanwezig is, zal een nieuw ornamentaal plafond gelijkend het bestaande plafond (op de 1e en 2e verdieping) teruggeplaatst worden. Boven het plafond van de 3e verdieping zit een houten balkenstructuur zonder gipsplafond. Uit onderzoek is gebleken dat een deel hiervan niet meer origineel is en in de loop van de tijd is aangepast. Het huidige trapgat zal worden dichtgezet en er wordt een nieuw vlak gipsplafond aangebracht. Op de zolder zal de kapconstructie zoveel mogelijk weer zichtbaar gemaakt worden.

Gevel (binnenzijde)

De buitengevels van het woonhuis zijn in 2018 volledig gerestaureerd, evenals de kap (buitenzijde) en schoorstenen. De binnenzijde van de buitengevels is toen niet aangepakt. Voor de transformatie van het woonhuis tot 3 appartementen zullen de volgende zaken gewijzigd worden: Op de 2e & 3e verdieping wordt een nieuw kozijn (Harbour Fenster) ingepast om te voldoen aan de spuiventilatie eis van een verblijfsgebied. De afmeting van het nieuwe Harbour Fenster is zo klein mogelijk gehouden. Het kozijn wordt in de wand haaks op de achtergevel geplaatst, grenzend aan de ‘patio’ tussen woonhuis en Hulstkampgebouw. Deze locatie is gekozen vanwege de meest geluidsluwe gevel en vanuit het oogpunt van monument. In dit gevelvlak zijn de nieuwe kozijnen nauwelijks waarneembaar vanuit de omgeving.

De raamkozijnen aan de voorzijde (Maaskade) zijn voorzien van isolatieglas. Deze zullen aan de binnenzijde nagelopen worden op bedienbaarheid en waar nodig weer operationeel gemaakt worden, zonder afbreuk te doen aan de uitstraling. Na kleuronderzoek aan de binnenzijde van het woonhuis (nog uit te voeren) zullen de kozijnen en te openen delen geschilderd worden in de oorspronkelijke kleur (indien dit gevonden wordt) of anders in een lichte, neutrale kleur. Daarnaast zullen er ook slanke aluminium achterzet schuifkozijnen worden geplaatst aan de binnenzijde van de houten kozijnen in de voorgevel. Dit vanuit thermische en akoestische oogpunt. De kozijnen in de achtergevel zullen ook bouwkundig worden nagelopen en waar nodig worden voorzien van isolatieglas. Vanwege de hoge geluidsbelasting op de achtergevel zullen de kozijnen in de achtergevel als niet te openen ramen moeten worden uitgevoerd. De draaiende delen zullen wel behouden blijven, maar niet bedienbaar. Daarachter worden houten achterzetramen geplaatst, vanwege akoestische en thermische eisen. Deze nieuwe kozijnen volgen qua afmeting en indeling de vorm van de bestaande kozijnen en zijn wel van binnenuit te openen om het bestaande kozijn te kunnen reinigen (van binnenuit). Alle houten onderdelen zullen worden geschilderd in de oorspronkelijke kleur (indien dit gevonden wordt) of anders in een lichte, neutrale kleur. Vanwege aangescherpte regelgeving is besloten om de woningen zo dicht mogelijk bij een energielabel A te krijgen. Dit betekent dat de buitengevel extra geïsoleerd moet worden. Dit zal worden gedaan door aan de binnenzijde voorzetwanden te plaatsen. Alles in lijn met de richtlijnen van de RCE aangaande na-isolatie van historische woonhuizen. Niet-originele bouwkundige en installatietechnische voorzieningen worden verwijderd en de binnenzijde van de buitengevel wordt ter plaatse van het hoofdtrappenhuis (waar na-isolatie niet mogelijk en nodig is vanwege de nieuwbouw naast het pand) gerenoveerd. Deze renovatie bestaat uit het aanhelen van scheuren, dichten van gaten, wegwerken van nieuwe installatie en vernieuwen van bestaand schilderwerk.

Vide

Op de 4e verdieping wordt een vide gemaakt boven de nieuw te plaatsen keuken. Hiervoor wordt een deel van de bestaande houten vloer gesloopt. Het gaat hierbij alleen om tussenbalken die verwijderd worden. De hoofddraagconstructie wordt niet aangepast. Door de inpassing van de vide ontstaat er een directe relatie tussen de woon- en slaapverdieping van het appartement. Ook kan hierdoor de hoogte van de kap meer ervaren worden in het appartement. Daarnaast zal de vide zorgen voor meer (indirect) lichtinval in de keuken. De ingreep wordt reversibel uitgevoerd.

5. WERKZAAMHEDEN PER VERDIEPING

Hieronder volgt een overzicht van de werkzaamheden per verdieping en ruimte, waarbij zal worden aangegeven welke onderdelen gesloopt, gerestaureerd of vernieuwd zullen worden.

KELDER

In de bestaande kelder zullen enkele aanpassingen aan de installaties gedaan worden. Er zal onderzocht worden of de draagstructuur van de bovenliggende vloer nog voldoet, of dat deze vervangen moet worden. De kelder zal bouwkundig nagelopen worden en waar nodig gerenoveerd. Er worden geen ingrijpende wijzigingen aan het monument gedaan.

BEGANE GROND

De entree van de begane grond zal grotendeels ongewijzigd blijven. De entree van het woonhuis zal in de nieuwe situatie de gezamenlijke hoofdtoegang tot het appartementengebouw worden. De voordeur tot de appartementen wordt verplaatst naar de verdiepingen. De entreehal zal grotendeels gerestaureerd worden. De bouwkundige staat van de vloer zal worden nagekeken (zie ook kelder). Indien mogelijk blijven de oorspronkelijke vloertegels behouden. De hoofdtrap blijft behouden. De vloerbedekking op de trap zal worden verwijderd en de trap zal na kleuronderzoek gerestaureerd worden in de oorspronkelijke staat (indien dit gevonden wordt) of anders in een nader te bepalen neutrale kleur. Overbodige installaties zullen worden verwijderd, de wanden gerenoveerd en het plafond gerestaureerd. De toegangscontrole op de voordeur zal geschikt gemaakt worden voor appartementen gebruik, met respect voor de monumentale uitstraling van de deur (aan de buitenzijde).

1e VERDIEPING

Overloop

Op de 1e verdieping zal het 1e appartement gerealiseerd worden. De overloop in het woonhuis zal in de nieuwe situatie dienst doen als gemeenschappelijke verkeersruimte. Aan deze gemeenschappelijke verkeersruimte wordt één van de 2 ingrepen gesitueerd, de entree box. Op de 1e verdieping is te zien dat een deel van de overloop is dichtgezet met een nieuwe wand. Ter plaatse van deze annex loopt het monumentale plafond tegen de nieuwe wand. Deze wand zal worden gesloopt, waardoor de annex weer bruikbaar wordt. Dit wordt de plek van de inpassing van de entree box en daarmee de plaatsing van de nieuwe voordeur van het appartement. De annex wordt onderdeel van de nieuwe hal van het appartement. De parketvloer van de overloop wordt verwijderd en indien mogelijk teruggeplaatst en gerestaureerd. Indien behoud van de oorspronkelijke parketvloer niet mogelijk

is, zal een nieuwe parketvloer met gelijke uitstraling worden teruggeplaatst. De wanden worden ontdaan van overbodige installaties en gerenoveerd. Het plafond wordt volgens eerdere omschrijving gerestaureerd.

Toilet (nieuwe berging)

In de entree box wordt de nieuwe hal en het separate toilet van het appartement gemaakt. Op de overloop vouwt de box zich om de bestaande wand en fungeert daar als wandmeubel met opbergruimte. Het bestaande toilet komt te vervallen. Deze ruimte zal onderdeel worden van de berging, waarin de nieuwe installaties van het appartement worden geplaatst. De nieuwe wand tussen de overloop en de berging zal aan de bovenzijde worden voorzien van glas, waardoor de overloop van daglicht kan worden blijven voorzien en de aansluiting tussen nieuwe wand en ornamentaal plafond zo minimaal mogelijk wordt. De vloerafwerking zal hier worden aangepast naar vloertegels, het parket op de overloop zal worden aangepast zodat dit niet meer doorloopt in de berging. Alle afwerkingen in het toilet dateren van rond 1960 en hebben een indifferente waarde conform het rapport van Crimson Historians and Urbanists (zie bijlage 1). Deze zullen worden verwijderd en alle wanden in de berging zullen gerenoveerd worden, conform de wanden die momenteel aan de overloop grenzen. De lambriseringlat zal behouden blijven in de nieuwe situatie. Het ornamentaal plafond wordt gerestaureerd.

Keuken (nieuwe slaapkamer achterzijde)

In de voormalige keuken zullen ter plaatste van de nieuwe sparing, na documentatie, de waardevolle tegels zorgvuldig van de wand gehaald worden en opgeslagen, zodat een eventueel herstel van de doorbraak door deze wand later gerestaureerd kan worden. De doorbraak tussen de bestaande keuken en de meest linker voorkamer aan de Maaskade zal achter de bestaande kastdeuren in de keuken gemaakt worden, om ook hier de oorspronkelijke structuur van de woning te behouden. Het keukenblok in de bestaande keuken dateert van ca. 1920 en is daarmee geen onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp van de keuken. Dit is ook te zien aan de afwijkende kleur tegels die als achterwand zijn gebruikt. In het toekomstige gebruik van deze ruimte past het keukenblok niet. Deze zal daarom voorzichtig worden gedemonteerd en in opslag worden bewaard. De afwijkende tegels worden verwijderd. Ter plaatse van de buitengevel zal een voorzetwand geplaatst worden. De onderliggende witjes worden hiermee behouden voor de toekomt. De witjes op de korte wand en boven de inbouwkas blijven behouden. De onderste laag op de wanden zal glad gestuukt worden, de witjes blijven behouden en worden gerestaureerd. Daarmee zal de ruimte blijven herinneren aan het verleden, maar toch bruikbaar zijn voor het toekomstige gebruik. Op de vloer ligt momenteel PVC vloerbedekking. De onderliggende vloer zal, indien nog in goede staat, teruggebracht worden op de nieuwe ondervloer. Het glas in de kozijnen van de keuken zullen worden vervangen door geïsoleerd monumentenglas. Achter het bestaande houten kozijn wordt een houten achterzetraam geplaatst met dezelfde verhouding en indeling als het bestaande kozijn.

Woonkamer

De huidige woonkamer zal in de nieuwe situatie ook gebruikt worden als woonkamer/ woonkeuken. De indeling hiervan blijft grotendeels ongewijzigd. Waar vroeger de antichambre zat, zal nu de nieuwe keuken gesitueerd worden. Omdat de toegang vanuit de overloop aangepast wordt, komt het gebruik van de deur tussen de overloop en de nieuwe keuken te vervallen. Het deurkozijn en de binnendeur worden uit de wand gedemonteerd en hergebruikt op een andere positie. Het gat in de wand wordt dichtgezet en afgewerkt gelijk aan de omliggende wand. De voormalige salon (het midden deel van de woning) wordt de nieuwe woonkamer. In de wand grenzend aan het halletje van de overloop wordt de bestaande doorgang hersteld. Hoogstwaarschijnlijk is het bestaande deurkozijn met de binnendeur hier verwijderd. Maar mogelijk zit het originele deurkozijn inclusief de binnendeur nog achter het behang. Indien dit niet zo is, kan de deur die toegang gaf tot de antichambre hier teruggeplaatst worden. Op deze deur sluit de entree box aan. De naastgelegen inbouwkast blijft behouden, evenals de

bouwkundige schouw met ombouw. De bestaande toog tussen de antichambre en salon is nader onderzocht en blijkt niet origineel te zijn. De boogvorm is een vreemd object in het woonhuis. Deze scheidingswand bestond oorspronkelijk hoogstwaarschijnlijk uit en-suite schuifdeuren. Deze zijn echter niet meer aanwezig. Op de 2e verdieping is de doorbraak met een rechte balk uitgevoerd. Een vormgeving die beter past in de totale vormgeving van het pand. Ook voor de ruimtelijkheid en het gebruik van de kamers is een aanpassing van de toog gewenst. Indien mogelijk zal de ronde toog gesloopt worden en aangepast naar de rechte onderdoorgang zoals op de 2e verdieping. Nader onderzoek moet uitwijzen wat technisch mogelijk is. De wanden grenzend aan de buitengevel worden middels een voorzetwand na-geïsoleerd. Aan de binnenzijde van de bestaande houten kozijnen worden slanke aluminium achterzet schuiframen geplaatst. Deze worden 'om' de houten kozijn geplaatst, waardoor zoveel mogelijk van de oorspronkelijke kozijnen zichtbaar blijft. De nieuwe kozijnen worden uitgevoerd in een lichte, neutrale kleur, passend bij de oorspronkelijke (als die gevonden wordt) kleur van de houten gevelkozijnen.

Bar (nieuwe slaapkamer voorzijde)

De ingebouwde bar met al zijn afwerkingen zal geheel worden verwijderd. Er zit nog een ornamentaal plafond boven het verlaagde systeemplafond. Deze zal gerestaureerd worden zoals eerder in dit document omschreven. De bar zal in de nieuwe indeling gaan fungeren als slaapkamer. En in deze slaapkamer wordt de 2e box geplaatst, de badkamer box. Waar op de 2e verdieping al een bestaande verbinding tussen keuken en werkkamer bestaat, zal deze op de 1e verdieping gemaakt worden. Om zo een goede logistieke route te creëren tussen de slaapkamer aan de achterzijde en de badkamer. Deze ingreep zal niet zichtbaar zijn in het eindresultaat omdat de doorgang aan de achterzijde wordt afgeschermd door de bestaande kast en aan de voorzijde door de badkamer box. De buitengevel wordt als hierboven na-geïsoleerd.

2e VERDIEPING

De ingreep op de 2e verdieping is nagenoeg gelijk aan de ingreep op de 1e verdieping. Onderstaand zullen alleen de afwijkende onderdelen omschreven worden. Voor de niet-benoemde ruimtes zijn de ingrepen en aanpassingen gelijk aan de 1e verdieping

Overloop

Ter plaatse van de overloop op de 2e verdieping is een bouwkundige koof gemaakt evenwijdig aan het trapgat ten behoeve van de afvoer van de badkamer op de 3e verdieping. Deze koof inclusief installaties zal gedemonteerd worden en het plafond zal gerepareerd en gerestaureerd worden. De annex aan de overloop is op deze verdieping niet dichtgezet en nog in oorspronkelijke staat. De overige ingrepen op de 2e verdieping zijn gelijk aan de ingrepen op de 1e verdieping.

Keuken (nieuwe slaapkamer achterzijde)

Waar de aankleding van de keuken op de 1e verdieping nog enkele monumentaal waardevolle elementen bevat, is de keuken op de 2e verdieping grotendeels als indifferent aangemerkt door Crimson Historians and Urbanists (zie bijlage 1). Het tegelwerk, de keuken en de zichtbare vloerbedekking zijn allemaal niet origineel en zullen dan ook verwijderd worden. Het plafond is nog origineel en zal volgens eerdere omschrijving gerestaureerd worden. In de nieuwe slaapkamer zal het Harbour Fenster in de blinde wand, haaks op de achtergevel worden geplaatst. Zowel de entree box als de badkamer box sluiten aan op deze kamer. Op deze verdieping bestaat al een doorbraak tussen de keuken (nieuwe slaapkamer achter) en de eetkamer (nieuwe slaapkamer voor), waardoor geen aanvullende sloopwerkzaamheden gedaan hoeven te worden.

Woonkamer

De woonkamer op de 2e verdieping wijkt in hoofdopzet nauwelijks af van de woonkamer op de 1e verdieping. Ook hier is nog een ornamentaal plafond aanwezig, en is de en-suite wand verwijderd waarbij alleen nog een rechte koof zichtbaar is tussen beide plafonds. De ingrepen zijn gelijk aan die op de 1e verdieping, waarbij op de 2e verdieping de ombouw van de open haard wel gesloopt zal worden. Deze is duidelijk niet origineel. Het naastgelegen gemetselde kastje wordt ook gesloopt. De bouwkundige schacht voor de schoorsteen blijft behouden, zowel in de woonkamer als naastgelegen eetkamer, zodat er geen aanpassingen aan het ornamentaal plafond gedaan hoeven te worden. De afwerking van de vloer en wanden wordt zoals eerder omschreven uitgevoerd.

3e VERDIEPING

Uit de bevindingen van Crimson Historians and Urbanists komt naar voren dat er van de 3e en 4e verdieping van het woonhuis geen oorspronkelijke indelingstekening aanwezig is. Ook V8 architects heeft geen tekeningen kunnen vinden in het archief, waarop de oorspronkelijke indeling van de 3e of 4e verdieping ingetekend staat. Het is dus voor deze verdiepingen lastig te achterhalen wat 'origineel' is en wat niet. Crimson heeft in hun rapportage hier een poging tot gedaan en is tot waarderingstekeningen gekomen waarbij de huidige indeling van de 3e verdieping grotendeels positief wordt gewaardeerd.

Een aantal elementen zijn duidelijk niet origineel en deze zullen dan ook gesloopt worden. Hierbij gaat het om de nieuwe trap naar de zolderverdieping, de badkamer die geplaatst is deels boven de hoofdtrap, de omtimmering rondom de schoorsteen in de woonkamer aan de voorzijde en het verlaagde plafond. Uit destructief onderzoek blijkt dat er geen monumentale plafonds behouden zijn boven het verlaagde gipsplafond. Wel zijn enkele houten spanten die in de buitenmuur zitten zichtbaar in de ruimtes. Boven het verlaagde plafond is de hoofddraagstructuur van de zoldervloer en houten kap zichtbaar. Het plafond van de 3e verdieping heeft een meer constructief dan ornamentaal karakter.

Doordat de aanwezige plattegrond van de 3e verdieping minder uitgesproken is dan de plattegronden op de lager gelegen verdiepingen biedt deze meer mogelijkheden voor de inpassing van het 3e appartement. Ook zijn er minder zichtbare monumentale ornamenten op deze verdieping aanwezig, waardoor de inpassing van de entree box en badkamer box op deze verdieping niet noodzakelijk is. De aanpassingen zullen hier meer bouwkundig van aard zijn, uiteraard zich schikkend naar het monument.

Hieronder volgt een uiteenzetting van de aanpassingen per ruimte.

Overloop

De overloop op de 3e verdieping wijkt op de volgende punten af van de overloop op de 1e en 2e verdieping: er is geen toilet naast de trap gesitueerd, wel een leidingschacht. Er is geen parketvloer aanwezig op de houten vloer. De houten vloerplanken op de houten balken fungeren als vloerbedekking. Er is op de gehele verdieping geen ornamentaal plafond zichtbaar. In de nieuwe situatie zal de overloop op de 3e verdieping een soortgelijke indeling krijgen als op de onderliggende lagen. Een deel van de overloop zal gebruikt worden als berging en opstelplaats van de installaties. De badkamer zal worden gesloopt, waardoor het oorspronkelijke volume van het trappenhuis wordt teruggebracht in de originele staat. Overbodige installaties worden verwijderd, muren gerenoveerd.

Afhankelijk van de staat van het originele plafond, zal deze worden gerestaureerd of gerenoveerd. De vloer wordt gerenoveerd zoals eerder omschreven en afgewerkt met een nieuwe parketvloer in de stijl van onderliggende verdiepingen. De voordeur van het appartement wordt geplaatst in de bestaande wand tussen overloop en huidige slaapkamer/ woonkamer.

Badkamer

De huidige badkamer wordt gesloopt en de vrijgekomen ruimte wordt weer onderdeel van het trappenhuis. In de badkamer zit ook een houten spant. Dit zal weer zichtwerk worden in de ruimte.

Tussenhalletje

Het tussenhalletje tussen de overloop, de badkamer, de slaapkamer aan de voorzijde en de woonkamer is een enigszins aparte ruimte. Het is bijna met zekerheid te zeggen dat deze ruimte geen onderdeel was van de oorspronkelijke indeling. Dit komt met name door de inpassing van de badkamer, die rondom een (ingepakt) houten spant is gemaakt. De wand tussen de overloop en het halletje is hoogstwaarschijnlijk wel origineel, getuige de dikte en het materiaal (steenachtig) van de wand en het ingemetselde deurkozijn. De wand tussen de badkamer en het halletje is een dunne houten wand, gelijk aan de wand tussen de slaapkamer aan de voorzijde en het halletje. Of deze wand wel of niet origineel is, is moeilijk vast te stellen. Mede daarom heeft Crimson deze wanden niet als hoog monumentaal aangemerkt. In de nieuwe situatie zullen de lichte houten wanden verwijderd worden, om zo meer ruimte te geven aan de nieuwe woonkamer aan de voorzijde. Vanwege de grote onzekerheid over de waarde van deze wanden, zowel in materialiteit als indeling, vinden we het verantwoord om deze te verwijderen.

Slaapkamer voorzijde

De slaapkamer aan de voorzijde wordt bereikt door voorgaand besproken halletje. Aan de slaapkamer zijde is in de scheidingswand tussen badkamer met slaapkamer en halletje met slaapkamer ook een zichtbare naad en dieptesprong in de wand afleesbaar. Een extra bewijs dat de wand die er momenteel staat niet geheel origineel is. De vloerafwerking in de slaapkamer is gelijk aan de vloerafwerking op de overloop en de rest van de 3^{e} verdieping. Deze wordt volgens eerdere omschrijving gerenoveerd. Ook in de slaapkamer is het plafond afgeschermd door een nieuw verlaagd gipsplafond. Deze zal worden verwijderd. Het houten spant in de hoek van de kamer blijft als zichtwerk bestaan. Het bovenliggende plafond wordt gerestaureerd of gerenoveerd. De gordijnkoof op de wand zal worden verwijderd, evenals alle overbodige installaties, waarna de wanden worden gerenoveerd.

Woonkamer

Een groot deel van de wanden in de woonkamer zijn niet origineel en zullen worden verwijderd. Dit geldt voor de ombouw om de schacht van de schoorsteen en de inbouwkast achterin de annex ruimte van de woonkamer. De schacht van de schoorsteen blijft behouden en zal als element in de ruimte zichtbaar zijn in de nieuwe situatie. De trap naar de 4^{e} verdieping is ook niet origineel en zal worden verwijderd. De nieuwe opgang tot de 4^{e} verdieping zal op ongeveer dezelfde plaats worden teruggeplaatst. De wand tussen de woonkamer en de slaapkamer zal worden verwijderd om van beide ruimtes één open ruimte te maken. Deze wand is opgedikt, omdat in deze wand nu het houten spant is weggewerkt. Door het verwijderen van de wand zal het spant weer zichtbaar worden in de ruimte. De deur tussen het halletje en de woonkamer zou origineel kunnen zijn, het deurkozijn is dat hoogstwaarschijnlijk niet. Dit valt op te maken uit het ontbreken van de kenmerkende profilering in het kozijn. Hierdoor wordt ook de originaliteit van de wand twijfelachtig. Mede hierom vinden wij het verdedigbaar dat deze wand verwijderd wordt. Het verlaagde plafond zal worden verwijderd en er wordt een nieuw vlak plafond gemaakt. De vloer wordt conform eerdere omschrijving gerenoveerd en voorzien van een nieuwe parketvloer. Alle niet

originele onderdelen aan de binnenzijde van de buitengevel worden verwijderd. De wanden zullen worden gerenoveerd. De buitengevel wordt gelijk aan de 1e verdieping na-geïsoleerd.

Slaapkamer achterzijde

In de slaapkamer aan de achterzijde is een inloopkast ingebouwd. In deze inloopkast is een houten spant weggewerkt. De inloopkast is als indifferent aangemerkt door Crimson Historians and Urbanists. Deze zal gesloopt worden. De bestaande bouwkundige schacht tegen de achterwand blijft behouden. De vloer, wand en plafond afwerkingen zijn gelijk aan de overige kamers en zullen op gelijkwaardige wijze worden gerestaureerd, dan wel gerenoveerd worden. In de buitenwand haaks op de achtergevel zal een nieuwe sparing gemaakt worden het Harbour Fenster in geplaatst zal worden.

4e VERDIEPING

Waar op de 3e verdieping mogelijk nog enige sporen van de oorspronkelijke indeling terug te vinden zijn, ontbreken deze volledig op de 4e verdieping. Deze zolderverdieping is geheel ingedeeld met binnenwanden, deuren, plafonds en vloerbedekkingen die duidelijk geen onderdeel vormen van het oorspronkelijke monument. Al deze elementen zullen dan ook worden gesloopt tot op het casco. In de nieuwe situatie zal de oorspronkelijke kap vorm zoveel mogelijk als zichtwerk worden teruggebracht. Denk hierbij aan houten spanten en een hoge nok. De binnenzijde van de kap zal (opnieuw) geïsoleerd worden, waarbij de houten hoofddraagconstructie zichtbaar blijft. Een deel van de vloer (waar momenteel een berging zit met de CV) wordt verwijderd, waardoor een vide onstaat boven de nieuwe keuken. De voorzetwand voor het raam in de nok in de voorgevel wordt verwijderd, waardoor er weer daglicht door dit raam naar binnen kan vallen. Het dakkapelletje aan de achterzijde wordt vervangen (als bestaand) en weer onderdeel van de ruimte. In het plafond van de dakkapel wordt een luik gemaakt om te kunnen spuien. De bestaande Velux dakramen worden vernieuwd, maar behouden dezelfde afmeting als bestaand. Een deel van de leien op de kap worden vervangen. Het aangezicht van de kap verandert niet. Nieuwe binnenwanden en binnendeuren zullen qua uitstraling passen binnen het monument. De nieuwe vloerafwerking wordt een houten parketvloer als op de overige verdiepingen.

6. BRANDVEILIGHEID

De brandveiligheid van het woonhuis verandert van 1 brandcompartiment naar 3 subbrandcompartimenten. Elk appartement wordt een eigen brandcompartiment. Dit betekent dat met name ter plaatse van de vloeren tussen de 3 appartementen extra aandacht naar de brandwerendheid zal moeten gaan.

7. MOTIVATIE

In het voorgaande is omschreven wat de aanpassingen per onderdeel en ruimte zullen zijn voor het Rijksmonument aan de Maaskade 123-124. Welke ingrepen er nodig zijn om van 1 woonhuis 3 appartementen te maken. Met deze uiteenzetting is inzichtelijk gemaakt welke werkzaamheden er gedaan zullen worden in het monument. Tevens is een verantwoording gegeven van de voorgestelde ingrepen ten opzichte van het monument. Bij de verduurzaming van het monument en de verbetering van het binnenklimaat staat de instandhouding van het monument centraal.

Veel van de kwaliteiten van het woonhuis die door de loop der jaren zijn verrommeld, verstopt of gebroken zullen in hun oorspronkelijke staat worden teruggebracht, waardoor de vertrekken in het huis weer de glorie van weleer zullen uitstralen. De ingrepen zullen ondergeschikt zijn, maar zeker op een positieve manier bijdragen aan de grandeur van dit prachtige monument.

V8 architects

Bijlage 1: Cultuur- en bouwhistorische verkenning Woonhuis aan de Maaskade 123 -124 te Rotterdam
Bijlage 2: Notitie installatieconcept Appartementen Hulstkamp

BIJLAGE 1



Cultuur- en bouwhistorische verkenning

Woonhuis aan de Maaskade 123-124 te Rotterdam

(als onderdeel van de voormalige margarine- en kaasfabriek Laming & Sons)

CRIMSON, 2021

Cultuur- en bouwhistorische verkenning

Woonhuis aan de Maaskade 123-124 te Rotterdam

(als onderdeel van de voormalige margarine- en kaasfabriek Laming & Sons)

CRIMSON, 2021



Hulstkampgebouw, ca. 1925


DISTILLEERDERIJ
ULSTKAMP & ZN

Inhoud

8 **Inleiding**

14 **Stedenbouwkundige context**

29 **Cultuurhistorische achtergrondinformatie**

33 **Oeuvre Jacobus Pieter Stok (1862-1942)**

41 **Ruimtelijke analyse fabriekscomplex**

75 **Architectuurhistorische analyse herenhuis**

128 **Waardenstelling**

148 **Aanbevelingen**

151 **Bijlage**

155 **Bronnen**


Nieuwe Maas
500 m



(bron: Google Earth)

Inleiding

Crimson Historians & Urbanists is door Thon Hotels gevraagd om een cultuur- en bouwhistorische verkenning te doen naar het rijksmonumentale woonhuis aan de Maaskade 123-124 in Rotterdam. Dit woonhuis vormt onderdeel van de voormalige margarine- en kaasfabriek van de firrma J. Laming & Sons (in de volksmond beter bekend als het Hulstkampgebouw).[1] Het neorenaissance pand is in 1888-1890 ontworpen door de Rotterdamse architect J.P. Stok en is vandaag de dag hoofdzakelijk in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en eventruimte. Het betreffende woonhuis is nog in gebruik. In 2000 heeft het gebouw de status van rijksmonument gekregen.

Aanleiding voor het opstellen van een cultuurhistorische verkenning is een voorgenomen transformatie van het woonhuis, met het doel deze op te splitsen tot een drietal appartementen. V8 Architects en BBA zijn respectievelijk verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouwkundige begeleiding.
In het voor u liggende onderzoeksrapport zijn de architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische achtergronden van de woning als onderdeel van het fabriekscomplex bestudeerd en is het woonhuis vervolgens gewaardeerd op zijn ruimtelijke essenties. Op basis van deze uitvoerige analyse wordt door middel van conclusies en aanbevelingen inzichtelijk gemaakt waar de ruimtelijke mogelijkheden liggen met betrekking tot de voorgenomen transformatie van de woning. Met andere woorden, de bouw- en cultuurhistorische analyse vormt een toetsingskader voor de toekomstige ontwikkeling van het woonhuis en geeft de bandbreedte aan waarbinnen de ruimtelijke en programmatische wijzigingen in, aan en om de woning kunnen plaatsvinden.

De resultaten uit de waardenstelling vormen de inhoudelijke onderlegger voor de verdere planontwikkeling van de woning. Het rapport dient bovendien als toetsingskader voor de betrokken (erfgoed)instanties (RCE, Bureau Monumenten, Welstandscommissie).

1) Eerder in 2007 verrichtte Crimson Historians & Urbanists in opdracht van Thon Hotels een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek naar de voormalige kunstboterfabriek Laming & Sons. Dit historische onderzoek was bedoeld ter inhoudelijke voorbereiding van de inmiddels in aanbouwde zijnde nieuwbouw extensie op huisnummer 125-126.

Het onderzoek is als volgt opgebouwd:

Stedenbouwkundige context

Het eerste deel van de rapportage behelst een beknopte en geïllustreerde stedenbouwkundige geschiedenis van de context waarbinnen de woning, en meer specifiek het fabriekscomplex is gesitueerd en hoe deze zich verhoudt tot zijn (directe) omgeving.

Cultuurhistorische achtergrondinformatie

Vervolgens volgt een beschrijving van de cultuurhistorische context waarbinnen de voormalige kunstboterfabriek tot stand kwam en de uiteindelijke (langdurige) bewoning van de jeneverdistilleerderij Hulstkamp.

Oeuvre architect J.P. Stok (1862-1942)

Het derde deel van het onderzoek bevat een omschrijving van het oeuvre van de architect J.P. Stok die verantwoordelijk was voor het ontwerp van het fabriekscomplex. Zijn ontwerp voor de fabriek wordt stilistisch geduid binnen dit oeuvre en in een algemene bredere architectuurcontext geplaatst.

Ruimtelijke analyse fabriekscomplex

Het complex als geheel wordt in dit hoofdstuk op hoofdlijnen beschreven. Onder meer worden aan de orde gesteld: de totstandkoming van de volumes, de ruimtelijke opbouw, de gevels en het veranderende gebruik over tijd.

Architectuurhistorische analyse woning

In het vijfde deel volgt een architectuurhistorische analyse van de woning als onderdeel van het omvangrijke fabriekscomplex. Centraal in dit hoofdstuk staat de architectuur en de ruimtelijke indeling van de woning, het interieur en afwerking. Daarnaast wordt beknopt in kaart gebracht welke bouwkundige wijzigingen (op het niveau van gebouwdelen) zich hebben voorgedaan in, om en aan de woning en wat het effect hiervan is geweest.

Waardenstelling
Tenslotte mondt het onderzoek uit in de waardering van het complex als geheel en meer specifiek de woning, geïllustreerd aan de hand van waarderingstekeningen. Basis voor de waardering vormen de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (2009) opgesteld door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Aanbevelingen
De waardenstelling mondt uit in een advies op hoofdlijnen over hoe in de toekomst mogelijk om te gaan met de eventuele ruimtelijke wijzigingen in, aan en om de woning.

Crimson Historians & Urbanists, juni 2021



11

(Stadsarchief Rotterdam)



Maaskade, 2016


kpn

Stedenbouwkundige context[2]

Ontstaan en ontwikkeling van het Noordereiland

Het Noordereiland is aangelegd in een periode dat Rotterdam een spectaculaire groei doormaakte van een gemiddelde havenstad tot een belangrijke transitohaven waar goederen werden overgeslagen naar gebieden elders in Europa. Het graven van de Koningshaven (toen nog Noorderhaven geheten) vanaf 1868 deed het Noordereiland ontstaan. Deze kunstmatige ingreep was deel van een grootschalige operatie waarin nieuwe havenbekkens vorm gaven aan de nieuwe havenstad op Zuid. Na de eeuwwisseling kwam de economie tot een hoogtepunt, en het is niet toevallig dat juist in deze periode de eerste kantoren voor rederijen en handelsgebouwen werden gerealiseerd. Die vestigden zich bij voorkeur in de stadsdriehoek, het statige Scheepvaartkwartier, en op het Noordereiland.

De reeks lange bouwblokken met ritmisch aaneengesloten huizenrijen, incidenteel onderbroken door enkele uitzonderingen – het Hulstkampgebouw en het daarnaast gelegen scheepvaartkantoor van rederij Van Driel (1914) zijn verreweg de meest opvallende – is zeer karakteristiek voor de Maaskade. Dit beeld lijkt sterk op hetgeen de makers van het eerste stedenbouwkundig plan voor het Noordereiland voor ogen hadden toen zij in 1874 een gedetailleerd ontwerp maakten voor een nieuwe havenstad op Zuid. Dit plan bestond uit havenbekkens, een ommuurd handelsterrein (bestaande uit havens met kades, spoorlijnen en entrepots), en een woongebied: het Noordereiland. Dit gebeurde in opdracht van de Rotterdamse Handels Vereniging (RHV), met aan het hoofd zakenman Lodewijk Pincoffs. Het is aan hem te danken dat de stad eind 19e eeuw de sprong over de Maas waagde, de eerste grote stadsuitbreiding die het begin markeert van een stormachtige ontwikkeling tot wereldhavenstad. Pincoffs stelde voor op de zuidelijke oever een gigantisch nieuw havencomplex te bouwen met de bedoeling deze ook, als particulier bedrijf, te exploiteren. Een overeenkomst met

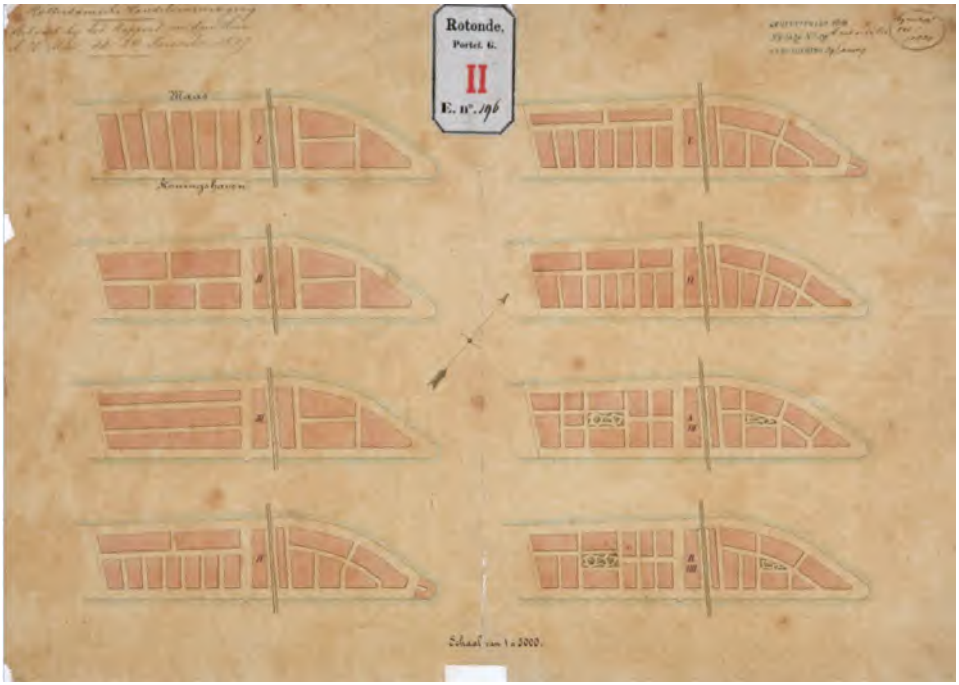
2) Dit hoofdstuk is grotendeels ontleend aan het eerder door Crimson verrichtte onderzoek: **Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek voormalige kunstboterfabriek Laming & Sons Maaskade 125-126**, 2017.



Plan der uitbreiding van Rottterdam op Feijenoord in opdracht van de Rotterdamse Handels Vereniging, 1874 (Stadsarchief Rotterdam)

de gemeente werd gesloten in 1872. Daarin werd afgesproken dat de gemeente bouwterreinen op Feijenoord (waaronder ook het latere Noordereiland) afstond ten behoeve van ontwikkeling door de RHV. De gemeente zelf droeg zorg voor het aanleggen van brugverbindingen, riolering en bestrating.[3] Het stedenbouwkundig plan voor het Noordereiland, getekend door ingenieur Th.J. Stieltjes, kenmerkt zich door een eenvoudige symmetrische opzet, voornamelijk bestaande uit langgerekte gesloten bouwblokken. Voor de invulling van de blokken (voornamelijk bestemd voor woningbouw) had Stieltjes naar alle waarschijnlijkheid een pandsgewijze maar homogene invulling voor ogen waarin hij her en der uitzonderingen toeliet: dit waren panden die er in maat en vorm, en waarschijnlijk ook qua functie, uitsprongen. Een spoorlijn werd aangelegd dwars over het eiland, tussen twee dwars geplaatste bouwblokken.

3) J.G. Wattjes en W.Th.H. ten Bosch, **Rotterdam en hoe het bouwde** (Leiden 1940).



Ontwerpschetsen van G.J. de Jongh voor het Noordereiland, 1879 (Stadsarchief Rotterdam)

De RHV was geen lang leven beschoren. Het Noordereiland was nog maar net aangelegd (de verbindingen met de binnenstad en met de zuidoever waren voltooid in 1878) of het imperium van Pincoffs ging failliet (in 1879), waarna de ontwikkeling van de nieuwe havenstad enige jaren tot stilstand kwam. Een groot deel van de door de RHV aangelegde havens en handelsterreinen was nog onvoltooid. Na het faillissement van de RHV nam de gemeente de ontwikkeling en inrichting van het hele gebied weer in eigen beheer, in de persoon van directeur Gemeentewerken G.J. de Jongh. Als havenbouwer en stadsontwikkelaar zou De Jongh (directeur Gemeentewerken van 1897-1910) Rotterdam verder uitbouwen tot doorvoerhaven, waarbij hij een geïntegreerde vorm van stadsontwikkeling toepaste, gekenmerkt door grootschalig technisch ingrijpen.[4] De Jongh maakte in 1883 een uitbreidingsplan voor de zuidoever, op basis waarvan een belangrijk deel van het nu bekende Rotterdam Zuid is aangelegd (en nog altijd als zodanig

4) L. de Klerk, P. van de Laar en H. Moscoviter, **G.J. de Jongh: havenbouwer en stadontwikkelaar in Rotterdam** (Bussum 2008).

herkenbaar). Het Noordereiland kwam vanaf dat moment grotendeels in ontwikkeling op basis van het door De Jongh aangepaste stratenplan, waarvoor het oorspronkelijk ontwerp van de RHV als uitgangspunt diende. Het voorheen symmetrische plan, voornamelijk bestaande uit langgerekte bouwblokken evenwijdig aan de kades, bewerkte De Jongh tot een plan met een pragmatischer inrichting, vermoedelijk ingegeven door (veelal technische) zaken als ontsluiting, riolering, hygiëne, systematische aan- en afvoer van goederen, maar ook groenaanleg, en met het oog op een mix van duurdere en goedkopere woningen. In zijn aangepaste plan behield hij de lange blokken aan de Maaskade, enerzijds om het eiland aan de Maaszijde door een gesloten schil van langgerekte bouwblokken tegen de wind te beschermen en anderzijds om een representatief beeld vanaf de Boompjes te scheppen; maar aan de Prins Hendrikkade werden de blokken korter, en als het ware dwars op de kade geplaatst (met meer zijstraten) om de betrokkenheid met de binnenvaartactiviteiten aan de Prins Hendrikkade te optimaliseren en een maximale bouwdichtheid mogelijk te maken.[5]

Aan de Maaskade verrees zo een beeld van een op het oog bijna gesloten straatwand van vier tot vijf bouwlagen met luxe bebouwing. Aan de andere kant van het eiland, de Prins Hendrikkade, ontstond (onder andere door de kortere bouwblokken) een gefragmenteerder beeld met eenvoudigere bakstenen etagewoningen. Uitkijkend op de nieuwe werkgebieden van Feijenoord (en vice versa) was een representatief ogende kade hier minder van belang en konden in het opgeschroefde aantal bouwblokken meer woningen worden ondergebracht. Een andere opvallende wijziging in het nieuwe stedenbouwkundig plan voor het Noordereiland, die De Jongh doorvoerde betrof een langgerekt park in het midden van het eiland: het Burgemeester Hoffmanplein op de westelijke zijde van het eiland en Prins Hendrikplein op de oostzijde van het eiland.

Het Noordereiland kwam als woongebied in ontwikkeling na 1884, het moment waarop er een tramverbinding kwam met het centrum. Voor hun voorzieningen waren de bewoners in eerste instantie namelijk aangewezen op de binnenstad, later verrezen er voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften zoals winkels, kappers en koffiehuizen. De meeste woningen die op het Noordereiland (en Feijenoord in brede zin) in die eerste decennia werden gebouwd, volgden de

5) Ernst van der Hoeven en Mariëtte Kamphuis, 'Het Noordereiland, in de branding van tumultueuze verandering', in: **Jaarboek Monumentenzorg 1994. Monumenten van een nieuwe tijd. Architectuur en stedenbouw 1850-1940** (Rotterdam 1994).

voorschriften van de Bouwverordeningen van 1860 en 1870. Een veelvoorkomend type in Rotterdam was toen de alkoofwoning, een woningtype bestaande uit meerdere woonverdiepingen waarop telkens een voor- en achterwoning was bestemd voor twee afzonderlijke gezinnen.[6] De stedenbouwkundige regels die aan de bouw werden gesteld zorgden voor continuïteit van het straatbeeld van de nieuwe uitleggebieden. De belangrijkste voorschriften waren: een minimale straatbreedte van 10 meter, een maximale bouwhoogte van 1,5 maal de straatbreedte, aan de achterzijde een binnenplaats of tuin met een diepte van minimaal 3 meter uit de gevel. Bovendien werd, in het belang van het verkeer, afschuining of afronding van de straathoeken geëist.[7] Logischerwijs kwamen daarmee, grotendeels om esthetische redenen, ook de hoekgevels in aanmerking voor afschuining dan wel afronding. Dit resulteerde op de meeste plekken in afgeschuinde gevels, op sommige plekken treffen we hoekerkers aan als functionele en esthetische afronding van de blokken.

Aanvankelijk groeide het eiland uit tot een woonbuurt waarvan de bevolking uitsluitend binding had met de binnenvaart of de zeescheepvaart. Naast woningen verrezen ook verschillende scheepvaart- en bevrachtingskantoren, werven en fabrieken, waaronder in 1888 ook de margarine- en kaasfabriek van Laming & Sons die één van de vroegste commerciële gebouwen van het Noordereiland was. Reders, bevrachters en leidinggevend personeel vestigden zich hoofdzakelijk aan de westzijde van het eiland, in de meeste gevallen in de blokken rondom het Burgemeester Hoffmanplein, en in herenhuizen aan de Maaskade.[8] Vanaf 1882 verrezen hier luxe etagewoningen en kantoren, meestal met eclectische of neorenaissancegevels, bestemd voor de meest vooraanstaande burgers. In de overige straten, vooral de zijstraten (zoals die uitkomend op de Prins Hendrikkade), vestigden zich de minder draagkrachtigen.[9] In 1900 is het eiland nog niet geheel volgebouwd. Te midden van de bouwblokken bevinden zich her en der nog wat lege kavels en ook de oostpunt van het eiland bleef lange tijd onbebouwd

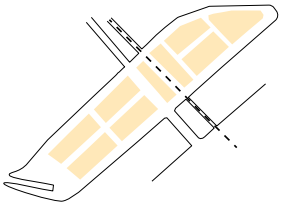
---

6) L.J.C.K. van Ravesteijn, **Rotterdam in de achttiende en negentiende eeuw** (Schiedam 1974).

7) J. Berkhout, **De bruggen naar heden en verleden: honderd jaar Feijenoord/Noordereiland**, Bewonersorganisatie Feijenoord/Noordereiland (Rotterdam 1985) en Van Ravesteijn, **Rotterdam in de achttiende en negentiende eeuw** (Schiedam 1974).

8) Rein Wolters, **Noordereiland: sigaar in de Nieuw Maas**, serie Rotterdam in Voorbije Dagen, deel 7 (Rotterdam 1999) 105.

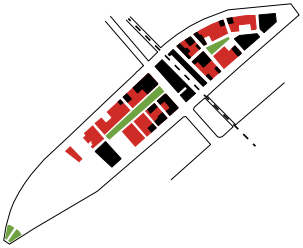
9) Gerrit Vermeer en Ben Rebel, **Historische Gids van Rotterdam: 14 wandelingen door de oude en nieuwe stad** (1994) 261-263.



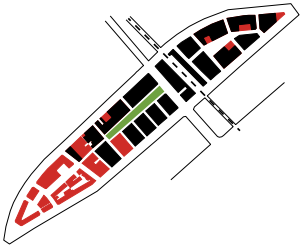
1874



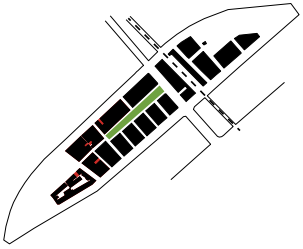
1887



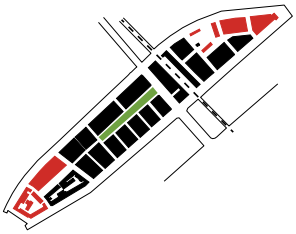
1897



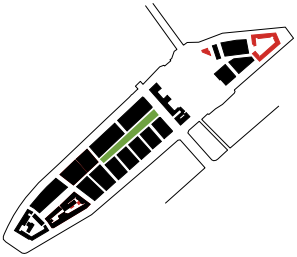
1910



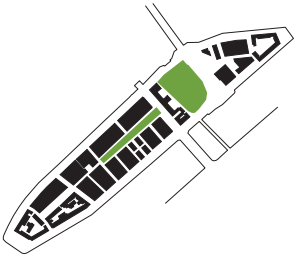
1940



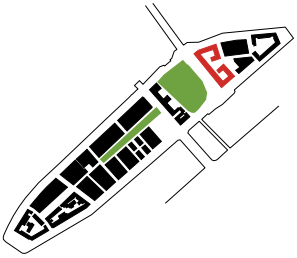
1965



1982



2000



2015

Kaartenreeks met chronologische ontwikkeling Noordereiland

N



Maaskade, situatie 1910 (Stadsarchief Rotterdam)

(werd gebruikt als opslagterrein).[10] In de jaren '10 en '20 is het eiland zo goed als volgebouwd en, afgaande op archieffoto's, een bedrijvige buurt waar wordt gewoond, gewerkt, kortom geleefd, waar volop boten en schepen aanmeren om te worden geladen.

Bij het bombardement in mei 1940 werd het Noordereiland getroffen door bommen die op de twee punten van het eiland terechtkwamen. Daarbij gingen meer dan 600 woningen verloren. Het Basisplan Herbouw Binnenstad Rotterdam (1946) voorzag in vervangende nieuwbouw van de verwoeste bouwblokken, binnen het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Deze bouwblokken zijn gerealiseerd in een typerend wederopbouwidioom, maar voegen zich qua vorm, materiaalvoering en bouwhoogte binnen de bestaande bebouwing en het vroegere verkavelingspatroon.[11] Het middendeel van het Noordereiland, dat wil

10) Als opslagplaats voor geïmporteerd timmerhout. Uit: Berkhout, **De bruggen naar heden en verleden: honderd jaar Feijenoord/Noordereiland**.

11) Bestemmingsplan Noordereiland, 16.



Maaskade, situatie 1918 (Stadsarchief Rotterdam)

zeggen de blokken rondom het Burgemeester Hoffmanplein – waaronder ook de monumentale panden van Van Driel en het Hulstkampgebouw – bleef gespaard.[12]

Gedurende de decennia na de Tweede Wereldoorlog veranderde het Noordereiland grotendeels in een naoorlogse arbeidersbuurt. Met name aan de oostkant en ook rondom het Burgemeester Hoffmanplein kwamen ongeschoolde arbeiders te wonen. Het uiterste westpuntje (dat later werd afgegraven voor de aanleg van de Maastunnel) en de Maaskade golden als 'gouden' randjes. Vanaf de jaren '70 treedt, zoals op veel plekken in de stad, verval in. Inwonersaantallen lopen terug, het woningbestand verloedert. Verpaupering en afbraak zijn op veel plekken het gevolg, de oostzijde van het Noordereiland is bijna helemaal kaal. Onder leiding van wethouder Van der Ploeg wordt de stadsvernieuwing ter hand genomen. Op diverse kavels op het Noordereiland worden nieuwe sociale

12) J.P. Stok ontwierp naast het Hulstkampgebouw ook een pand voor de Badische Actien Gesellschaft für Reinschiffahrt und Seetransport aan de Maaskade. In 1940 is dit gebouw verwoest. Voor de aanleg van de metro is dit deel van het Noordereiland naderhand afgegraven. P. Ratsma, **Rotterdam in oude ansichten** (Zaltbommel 2009).



Maaskade met onder meer het Hulstkampgebouw en het scheepvaartkantoor van rederij Van Driel, situatie 1951

woningbouwcomplexen gebouwd, voornamelijk aan de punten, de tijdens de oorlog verwoeste delen waar terreinen lange tijd braak lagen. Inmiddels wijzigde ook de sociale structuur. Op de plekken van vertrekkende wijkbewoners en grote havenbedrijven kwamen buitenlandse werknemers en later hun gezinnen, veelal in nieuw gerealiseerde sociale woningbouw.[13] Het heeft vandaag de dag geleid tot een woonbuurt met een interessante mengeling van statige panden die herinneren aan scheepvaart, loodsen die getuigen van de daarbij behorende bevrachtingswerkzaamheden, sociale woningbouw en nieuwe bedrijvigheid (garages, cafés, kleine kantoren). Zowel het pand voor Van Driel als het Hulstkampgebouw vormen hierbinnen beeldbepalende herinnering aan het functioneren van het Noordereiland als een hotspot voor handel en scheepvaart, in die eerste bloeiende decennia van de 20e eeuw.

13) Berkhout, **De bruggen naar heden en verleden: honderd jaar Feijenoord/Noordereiland**, Bewonersorganisatie Feijenoord/Noordereiland (Rotterdam 1985).,



Zicht op het Noordereiland vanaf de Boompjes (foto: Topaas)

De stedenbouwkundige positie van Laming & Sons (Hulstkampgebouw)

De margarine- en kaasfabriek van de firma Laming & Zonen werd goed en wel gerealiseerd voordat de meeste bebouwing op het Noordereiland tot stand kwam. Het pand werd in de periode 1888-1890 gebouwd in opdracht van de Rotterdamse firma Laming & Zonen. Door de locatie op het Noordereiland profiteerde het bedrijf van de excellente handelsroutes over water richting Duitsland en Engeland en vanuit daar naar de rest van de wereld, zoals blijkt uit een promotiekaartje uit 1885 van Laming & Sons met daarop geprojecteerd het dan nog te bouwen hoofdkantoor en productiecentrum.

De zuivelfabriek en bergplaats van Laming was centraal op het Noordereiland gesitueerd en kwam in fases tot stand op een terrein dat in 1887 al was uitgegeven aan de firma. Het representatieve deel van het gebouw werd volgens de voorschriften van het stedenbouwkundige plan van De Jongh geprojecteerd aan de Maaskade, van waaruit het gebouw over de gehele diepte en breedte van





Achterzijde van de fabriek van Laming & Sons aan de Burgemeester Hoffmanstraat, 1978 (bron: Stadsarchief Rotterdam) en 2016



'Gronden op het Noorder-eiland', 1887 (Stadsarchief Rotterdam)

het bouwblok naar achter doorliep langs de Thorbeckestraat naar de achterzijde dat werd begrensd door de Burgemeester Hoffmanstraat. De uitgifte van dit enorme oppervlakte was voor het Noordereiland een unieke situatie, onder meer vanuit luchtfoto's kan men opmaken dat er geen andere bouwblokken op het eiland waren die vergelijkbare oppervlakte besloegen. Bovendien was er op het eiland altijd sprake van gesloten bouwblokken die binnentuinen omsloten, hetgeen hier niet het geval was. Achter het representatieve woon- en kantoorgebouw bevonden zich de industriële ruimtes, hier vond de fabricatie en opslag van de producten plaats in het pakhuis. Aan de achterzijde was het gebouwencomplex, conform de overige bebouwing buiten de Maaskade, veel minder representatief, het betrof immers eenvoudige utilitaire ruimtes, bijvoorbeeld bestemd voor de opslag van grondstoffen zoals olie en vetten die nodig waren voor de fabricatie van de zuivelproducten. Zoals bij de Maaskade leverde dit aan de Burgemeester Hoffmanstraat eveneens een gesloten gevelwand op, met als uitzondering de 30 meter hoge bakstenen schoorsteenpijp van de fabriek die dat beeld doorbrak.



Luchtfoto van het Noordereiland, situatie 1985 (Stadsarchief Rotterdam)

Kijkend naar de stedenbouwkundige structuur van het Noordereiland valt zoals gezegd op dat het gaat om een systeem van gesloten bouwblokken. De ruimtelijke karakteristiek is typisch 19e-eeuws en wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van lange en korte gesloten bouwblokken met meestal vier lagen. De bouwblokken aan de Maaskade hebben een andere maat en vorm dan die aan de Koningshaven: groter en langgerekter. De Prins Hendrikkade kent vooral korte bouwblokken die met hun korte zijden aan het water zijn gesitueerd. Het resultaat is een op het oog aaneengesloten gevelwand aan de Noordzijde van het eiland (Maaskade), te zien vanuit het centrum van de stad, ten opzichte van gefragmenteerde, meer gedifferentieerde aan de zuidzijde (Prins Hendrikkade), te zien vanuit de Kop van Zuid. Omdat de beide punten van het eiland in 1940 zijn verwoest, zijn vooral in het middendeel van het eiland deze karakteristieken het meest herkenbaar als 'oorspronkelijk gepland' stadssilhouet.



Zicht op het Hulstkampgebouw en het kantoorpand van Van Driel ('Ooms panden') (Stadsarchief Rotterdam)

Binnen deze twee blokken vormen het Hulstkampgebouw en het naastgelegen pand van Van Driel aan de Maaskade 113 twee zeer opvallende uitzonderingen. Ze vallen op door hun afwijkende maat, vormgeving en functie: beide met een aanmerkelijk hogere en bredere afmeting, en in het geval van Hulstkamp ook nog eens een veel diepere maat. Hoewel het stedenbouwkundig plan van Stieltjes nooit werd uitgevoerd, is het goed herkenbaar in het aangepast gemeentelijk plan van De Jongh (1883) dat uiteindelijk leidend was voor de inrichting van het Noordereiland. Opvallend is bovendien dat, ondanks het bombardement dat de punten van het eiland trof, de stedenbouwkundige structuur grotendeels is gehandhaafd, dat wil zeggen de kavels zijn nadien binnen de oorspronkelijke rooilijnen herbouwd.

Over de formele uitzonderingen, zoals Stieltjes die letterlijk tekende, wordt noch in de plannen van de RHV, noch in die van De Jongh specifieke uitspraken gedaan, maar het is goed voorstelbaar dat de afwijkende individuele invullingen, zoals Van Driel's kantoorgebouw en het Hulstkampgebouw, mogelijk waren doordat De Jongh het oorspronkelijk geschetste beeld van Stieltjes in zijn achterhoofd had. Deze voorgeschiedenis zou kunnen verklaren waarom een uitzonderlijke diepe maat en hoog dak van het oorspronkelijke Laming & Sons (en dat van Van Driel)

werd toegelaten. Misschien zegt het ook iets over de status en ambitie van beide bedrijven, waarvan ook de gemeente – zo is voorstelbaar – de waarde inzag voor de stad. Met die gedachte is het mogelijk dat ze het extravagante ontwerp oogluikend toeliet.

Met het wegtrekken van Hulstkamp uit het complex werd het bouwwerk aangekocht door een Rotterdamse ontwikkelaar die het complex transformeerde tot kantoren- en congrescentrum. Gedurende die periode werd een deel van de achtergevel van het Hulstkampgebouw grenzend aan de Burgemeester Hoffmanstraat gesloopt waarna aan de achterzijde van het gebouw een flinke opening in de gevelwand ontstond en een kaal geasfalteerd binnenterrein resteerde. Dit vormde een breuk met het stedenbouwkundige beeld van de aaneengesloten gevelrij die Gemeentewerken directeur G.J. De Jongh destijds voor ogen had.

De stedenbouwkundige setting van het complex op het Noordereiland is zeer recentelijk veranderd met de bouw van een aantal stadswoningen ter hoogte van nr. 125-126 in de gevel aan de Maaskade. In 2017 werd door de nieuwe eigenaar van het complex opdracht gegeven tot het ontwerp en de uitvoering van een nieuw gebouwvolume ter hoogte van de Maaskade 125-126. Middels een vierlaagse appartementencomplex wordt het open deel in de stadsgevelwand aan de Maaskade weer gesloten zoals van oudsher voorzien. Op het binnenterrein van het complex verrijst momenteel bovendien een tweede appartementencomplex rond het opengewerkte binnenterrein. Daarmee is de achterzijde van het stadsblok eveneens hersteld.

Cultuurhistorische achtergrond-informatie[14]

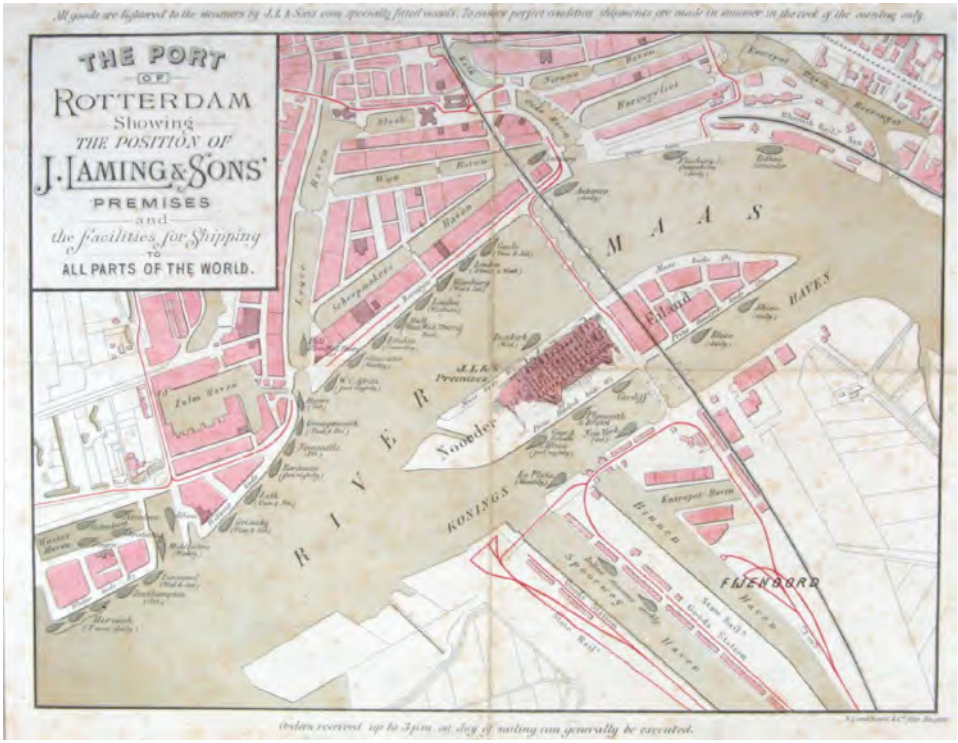
Opdrachtgever Laming & Sons Ltd. (1890 – 1918)
De Rotterdamse firma Laming & Sons Ltd. gaf in 1888 opdracht tot de bouw van het fabriekscomplex dat vandaag de dag beter bekend staat als het Hulstkampgebouw. Laming & Sons was een producent en exporteur van onder andere Edam en Gouda kaas. Daarnaast handelde het in margarine, een destijds nog vrij nieuwe uitvinding van de Fransman M. Mouriès die in 1869 een kunstboterproduct wist te realiseren door melk met rundervet te mengen.[15] Het gebouw aan de Maaskade was bestemd als hoofdkwartier van het bedrijf en deed eveneens dienst als woonhuis, waarover later uitgebreid meer. De export van de kunstboter en kazen vond wereldwijd plaats, de firma beschikte over op maat gemaakte schepen die bestemd waren voor de internationale export van de zuivelproducten.

Ondanks de hoge groeiverwachting die uit de bouw van de enorme fabriek bleek, het gebouw besloeg immers een groot deel van het gehele bouwblok en was daarmee een van de grootste gebouwen van het Noordereiland, had Laming & Zonen slechts een bescheiden positie in de margarinewereld. Het ondervond in de dagelijkse praktijk flinke concurrentie van de twee grootste margarinefirma's die Nederland op dat moment kende, namelijk Van den Bergh Margarine gevestigd aan de Nassaukade aan de andere zijde van de Koningshaven op Feyenoord en de firma Anton Jurgens Margarinefabriek NV uit Oss.[16] Laming kon in die periode, net als vele andere kleinere spelers in het veld, de concurrentie met de grote

14) Dit hoofdstuk is grotendeels ontleend aan het eerder door Crimson verrichtte onderzoek: **Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek voormalige kunstboterfabriek Laming & Sons Maaskade 125-126**, 2017.

15) Erik Nijhoff, **Industrieel erfgoed. Nederlandse monumenten van industrie en techniek** (Utrecht 1996), 69.

16) In 1927 verenigde de concurrenten zich tot de Margarine Unie en in 1930 fuseerde de Margarine Unie met de Lever Brothers Ltd. en werd Unielever opgericht. Erik Nijhoff, **Industrieel erfgoed. Nederlandse monumenten van industrie en techniek** (Utrecht 1996) 66-69.



Kaart van de haven van Rotterdam, uitgegeven door Laming & Sons met hierin geprojecteerd het nieuwe hoofdkwartier aan de Maaskade en de verschillende internationale scheepvaartroutes. (ca. 1890) (Stadsarchief Rotterdam)



Gravure van de firma Hulstkamp & Molijn & Zoon, 1930 (Stadsarchief Rotterdam)



Brand op het Noordereiland met op de achtergrond de schoorsteenpijp van Laming & Sons, 1902 (Stadsarchief Rotterdam)

bedrijven al vrij snel niet meer aan en moest uiteindelijk faillissement aanvragen. Mogelijk speelde de desastreuse brand die in 1902 op het Noordereiland plaatsvond en die een groot deel van de achterzijde van het gebouw beschadigde en daarmee ongetwijfeld een verslechterde financiële positie van het bedrijf als gevolg had, daar een rol in.

Hulstkamp & Zoon & Molijn (1919 -1978)

Na het vertrek van Laming & Zonen uit het gebouw nam in 1919 de firma Hulstkamp & Zoon & Molijn haar intrek in het gebouw, die daar decennialang een bloeiende likeurstokerij en distilleerderij zou runnen. De Rotterdamse firma was al sinds 1883 gevestigd in het hart van de stad aan de Coolvest maar moest in die periode plaatsmaken voor de bouw van een gloednieuw Beursgebouw aan de nieuw gedempte Coolsingel. De decennialange aanwezigheid van de firma Hulstkamp is dan ook de reden waarom het gebouw in de volksmond bekend staat als Hulstkampgebouw, mede dankzij de naam van de firma die tot op de dag van vandaag op het gebouw zichtbaar is.

Nieuwe eigenaren

Hulstkamp ontplooide tot aan 1978 haar activiteiten in het gebouwencomplex aan de Maaskade, in dat jaar werd het bedrijf overgenomen door de Amsterdamse concurrent Bols, en verdween de jeneverproductie van het Noordereiland. Vanaf dat moment kreeg het gebouw in verschillende fases langzaamaan haar huidige bestemming. In 1979 werd het gebouw aangekocht door een Rotterdamse ontwikkelaar Tom Westermeijer die het voormalige fabriekscomplex transformeerde tot een gecombineerd kantoren- en congrescentrum. Hoewel Westermeijer met zijn nieuwe 'partycentrum' voor ondernemend Rotterdam het levensgevoel van de jaren '80 en '90 goed aanvoelde moest hij toch al snel afstand doen van het Hulstkampgebouw. Door de economische crisis en de hoge renovatiekosten raakte zijn vastgoedbedrijf in financiële moeilijkheden en moest hij zijn Rotterdamse prestigeprojecten noodgedwongen verkopen aan de Westland Utrecht Hypotheekbank. In 1984 werd het Hulstkampgebouw doorverkocht aan de Thon-groep, het vastgoedbedrijf van de Noorse ondernemer Olav Thon die de bestemming continueerde. Daarnaast voegde de ondernemer een nieuwe woonfunctie aan toe aan het voormalige fabriekscomplex. Het resulteerde in de nieuwbouw van 4 luxe woningen aan de zijde van Maaskade en 24 expatwoningen op het achtergelegen binnenterrein. Ook is Thon initiator voor de herontwikkeling van de woning op huisnummer 123-124, die aanleiding vormt voor dit cultuurhistorische onderzoek.

Oeuvre Jacobus Pieter Stok (1862-1942)[17]

De Rotterdamse architect Jacobus Pieter Stok was verantwoordelijk voor het ontwerp van de kunstboterfabriek voor de firma Laming & Sons. Het was een complexe opdracht voor zowel een kantoor en woonhuis, geïntegreerd met grootschalige productie- en opslagruimten, bestemd voor de kaas- en margarineproductie en export. Het betekende in 1888 zijn eerste grote zelfstandige werk en neemt een belangrijke plek in in zijn oeuvre. Het gebouw is uiteindelijk een van de meest bekende en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam uit de vooroorlogse periode gebleken, voor eenieder zichtbaar vanwege de prominente ligging aan de Maaskade op het Noordereiland.



Jacobus Pieter Stok, datum onbekend

Biografie

Jacobus Pieter Stok werd in 1862 geboren in Rotterdam en groeide op in een architectenfamilie, zowel zijn vader Willem Stok als zijn broer Willem Stok junior beoefenden hetzelfde vak. Hij volgde in de periode tussen 1976 en 1884 diverse architectuuropleidingen, onder meer aan de Academie van Beeldende Kunsten en Technische Wetenschappen in Rotterdam, de Koninklijke Academie in Brussel en in 1884 in Delft aan de Polytechnische School. In 1886 startte hij, na zijn deelname aan een aantal prijsvragen, zijn eigen bureau in Rotterdam dat jarenlang

17) Dit hoofdstuk is grotendeels ontleend aan het eerder door Crimson verrichtte onderzoek: **Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek voormalige kunstboterfabriek Laming & Sons Maaskade 125-126**, 2017.

succesvol was, met een uitgebreide lijst van uitgevoerde gebouwen als resultaat. Het imposante oeuvre kenmerkt zich grotendeels door een grote hoeveelheid kantoorgebouwen, fabrieken, pakhuizen en andere handelsgebouwen die op een enkele uitzondering na allemaal gesitueerd waren in de stad Rotterdam. Daarnaast bouwde hij in Rotterdam een aantal herenhuizen en villa's.

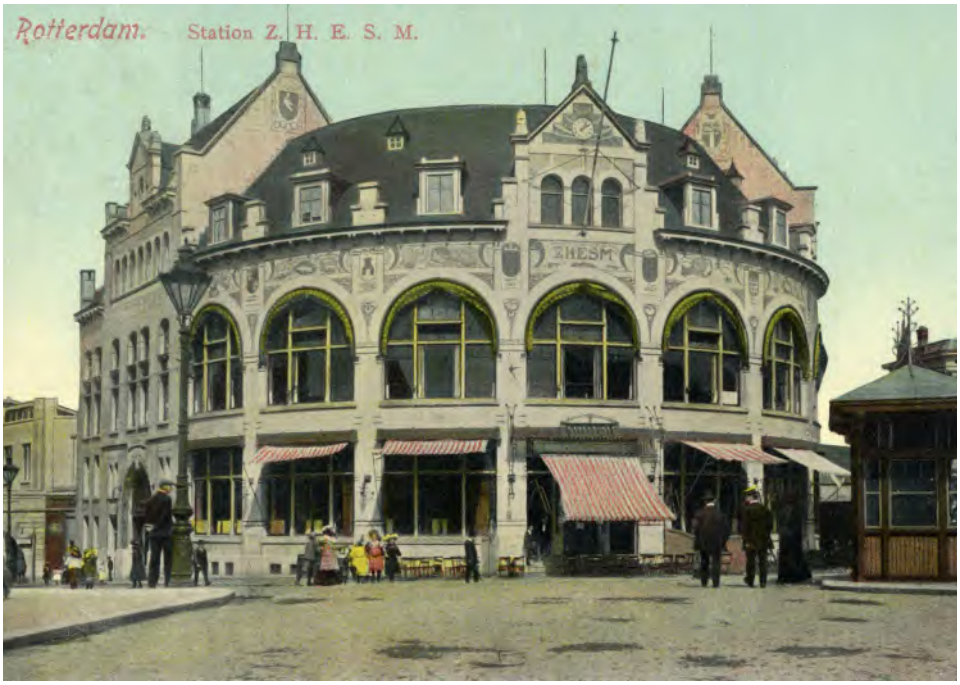
Werk

Met name de ontwerpen uit het vroege begin van het oeuvre van J.P. Stok worden gekenmerkt door een combinatie van architectuurstijlen, waarbij elementen uit het classisisme, de gotiek en de renaissance werden toegepast. In zijn ontwerp voor het hoofdkwartier van Laming & Sons, waarover later uitgebreider zal worden uitgeweid, grijpt Stok hoofdzakelijk terug op de elementen uit de renaissancebouwkunst. Vanaf 1895 was er in zijn werk een stijlverandering merkbaar, waarbij de architect zijn vaak toegepaste neorenaissance architectuur losliet en meer en meer experimenteerde met de toepassing van florale en andere natuurlijke motieven, duidelijk geïnspireerd door de internationale stijlbeweging Jugendstil. Voorbeelden hiervan zijn onder meer zichtbaar in zijn ontwerp voor een woonhuis aan de Vollenhovenstraat (1896) en een verzamelgebouw voor firma C. Ulrich & Zn aan de Leuvehaven (1898, niet langer bestaand). Eveneens raakte hij in die periode uitgedaagd door de moderne ontwikkelingen in de Amerikaanse bouwkunst[18] die onder meer werden gekenmerkt door een robuuste en eenvoudige herinterpretatie van de Romaanse vormentaal, de toepassing van materialen als beton en ijzer en uitvoering van bouwwerken in hoogbouw. In het ontwerp dat hij op uitnodiging samen met architect Henri Evers in 1895-1897 voor de Remonstrantse Gemeenschap aan de Westersingel in Rotterdam maakte kan men elementen van dergelijke buitenlandse invloeden terugvinden en de kerk wordt daarom gezien als het begin van een transitie in zijn werk. Andere voorbeelden waren de pakhuizen die hij ontwierp voor de firma W. Van der Lugt & Zn (1898)[19] en Santos in opdracht van de N.V. Blauwhoedenveem (1901, in samenwerking met J.J. Kanters).

---

18) Marc Laman m.m.v. David Geneste, **J.P. Stok Wzn.: architect te Rotterdam (1862-1942). Een onderzoek naar Amerikaanse invloeden in het werk van J.P. Stok Wzn**. Uitgave van Stichting Bonas, Nederlands Architectuur Instituut (Rotterdam 2004).

19) Dit gebouw brandde op 3 november 1902 tot de grond toe af in een enorme brand op het Noordereiland. De brand sloeg over naar de achterzijde van de nabijgelegen fabriek van Laming, in de opslag van olie, vetten en kaas aan de Burgemeester Hoffmanstraat.



Treinstation Hofplein in opdracht van de Zuid-Hollandsche Spoorweg Maatschappij, 1907 (bron: retours.eu)

Zijn bekendste werken zijn ongetwijfeld het treinstation Hofplein (1907) van de Zuid-Hollandsche Spoorweg Maatschappij in het centrum van Rotterdam, als kopstation voor de Hofpleinlijn richting Scheveningen. Het Z.-H.S.M. station, gekenmerkt door haar opvallende halfronde vorm en een oplopende reeks rondbogen per verdieping, ging uiteindelijk, net als veel ander werk van Stok, verloren door het bombardement op Rotterdam in 1940. Een ander indrukwekkend werk is het Westerkadehuis, het voormalige hoofdkantoor voor de Steenkolen-Handelsvereeniging (1914-1916, in samenwerking met G. Diehle), gesitueerd in het statige Scheepvaartkwartier. Net als het stationsgebouw betrof het hier een imposant gebouw, robuust en zakelijk door de toepassing van bruin-grijs vulkanisch natuursteen met een stoere afgeronde hoekpartij.

Over het algemeen genomen was J.P. Stok het type architect dat zich dienend opstelde ten opdracht van de opdracht, het architectonisch karakter moest in



Pakhuis voor de firma W. Van der Lugt & Zn, 1898



Pakhuis Santos in opdracht van de N.V. Blauwhoedenveem, 1901



Het Westerkadehuis, voormalig hoofdkantoor voor de Steenkolen-Handelsvereeniging, 1914-1916 (bron: commons.wikimedia.org)

harmonie zijn met de uiteindelijke bestemming.[20] Dit verklaart ook de stilistische veelzijdigheid in zijn werk. Al in zijn eigen tijd werd Stok gerespecteerd als architect door zijn vakgenoten. Deze waardering bleek onder meer uit de presentatie van zijn uitgevoerde werk in publicatiereeks Bibliotheek voor de Moderne Hollandsche Architectuur waarin zijn architectuur werd geroemd om de fijne lijn, toon en compositie.[21] Daarnaast werd hij bewonderd om zijn langdurige bijdrage aan het architectuuronderwijs, 25 jaar lang trad hij op als examinator en docent bij de Technische Hogeschool in Delft.[22] Naast zijn eigen bouwpraktijk was hij bovendien betrokken bij de oprichting van de Bond voor Nederlandse Architecten en Rotterdamse Vereniging voor Bouwkunst en Vriendschap.

Net als vele andere architecten die in die vooroorlogse periode in Rotterdam werkten zijn een groot aantal van zijn belangrijkste werken verloren gegaan als gevolg van het bombardement op de Rotterdamse binnenstad in 1940. Van de omstreeks veertig gebouwen die Stok tot stand bracht zijn er desalniettemin behoorlijk wat gebouwen bewaard gebleven die op vele plekken verspreid door Rotterdam te vinden zijn in het straatbeeld. Een selectie van deze gebouwen hebben net als Laming & Sons in het begin van 2000 de status van rijksmonument gekregen, waaronder de Remonstrantse Kerk, een woonhuis aan de Essenlaan 64 (1903), Pakhuis Santos en het voormalige hoofdkantoor van de rederij Van Nievelt Goudriaan & Co, beter bekend als het Scheepvaarthuis (1909).

Stilistische duiding van het Hulstkampgebouw

Het Rotterdamse Hulstkampgebouw op het Noordereiland is zoals gezegd een van de eerste serieuze opdrachten van de hand van architect J.P. Stok. Hij tekende het gebouw tussen 1888 en 1890 in de zogenaamde Hollandse neorenaissancestijl, de architectuurstijl waarin hij in Delft door architect en hoogleraar Eugen Gugel enkele jaren daarvoor was opgeleid. Stok volgde daarmee de mode van zijn tijd, door heel Nederland, maar ook in België en Duitsland en Frankrijk werden aan het eind van de 19e eeuw woonhuizen maar ook openbare gebouwen gebouwd

20) Hans Baaij en Jan Oudenaarden, **Monumenten uit Rotterdam** (Rotterdam 1992) 15.

21) **J.P. Stok Wzn. – Architect te Rotterdam**, Bibliotheek voor Moderne Hollandsche Architectuur Vierde deel, aflevering 1 (Bussum 1917)

22) R.J. Hoogeveen, 'Architect J.P. Stok', **Bouwkundig Weekblad** 10 (1943) 82-83. 'Architect J.P. Stok 70 jaar', **Vakblad voor bedrijven**, 46 (1932)

in een neorenaissancestijl. Het Stedelijk Museum in Amsterdam (1895) werd in deze stijl gebouwd, ook het oude station Delft Centraal (1885) en station Den Haag Holland Spoor (1891) respectievelijk van C.B. Postumus Meyjes en D.A.N. Margadant en zijn voorbeelden van openbare gebouwen in de stijl van de neorenaissance. Het Vredespaleis in Den Haag (1907-1913) is een laat voorbeeld van neorenaissance.

In zekere mate was deze neorenaissancestijl een tegenhanger van de neogotiek van Pierre Cuypers, de architect van het Amsterdamse Centraal Station, het Rijksmuseum, en vele katholieke kerken. Hoewel in Cuypers' werk zeker ook enige renaissancistische invloeden te herkennen zijn lag het zwaartepunt in zijn werk toch bij de herinterpretatie van de gotische architectuur. Niet zelden kreeg Cuypers – een devoot katholiek – het verwijt dat zijn architectuur door de verheerlijking van de gotiek en Middeleeuwen te Rooms zou zijn. De Nederlandse bestuurlijke elite gaf vaker de voorkeur aan de architectuur van de Gouden Eeuw; de renaissancestijl van Lieven de Key (1560-1627) en Hendrick de Keyser (1565-1621). In tegenstelling tot de neogotiek van Cuypers werd deze Hollandse renaissance-architectuur als oorsprong van de Nederlandse architectuur bestempeld. Architect en beeldhouwer J.R. de Kruijff, een pleitbezorger van de Hollandse neorenaissance verwoordde het zo:

> "Het behoud van 't geen ons in kunst en levenswijze van andere volken onderscheidt, is een waarborg te meer voor een zelfstandig voortbestaan. En daartoe kan de bouwkunst krachtig medewerken. Men veranderde onze grachten in Parijsche Boulevards, omboorde ze met gebouwen in vreemden stijl, en men brengt almede den vreemdeling in den waan, dat hij in zijn eigen land is. (…) Laat ons dus behouden, wat wij kunnen en mogen behouden, zonder in strijd te zijn met den geest van vooruitgang dien wij allen op prijs stellen."[23]

Deze Hollandse neorenaissancestijl kunnen we echter niet afdoen als louter provincialistische vaderlandsliefde of een zucht naar nostalgie. Marije Brekelmans heeft erop gewezen dat in feite drie buitenlandse architectuur theoretische tradities van invloed zijn geweest op de Hollandse neorenaissance: 'de Duitse

23) J.R. de Kruyff, 'Hollandse Renaissance, **Bouwkundig Weekblad** (1885) 104.



Station Den Haag Holland Spoor, 1891 (bron: htmfoto.net)



Stedelijk Museum Amsterdam, 1895 (bron: www.geheugenvannederland.nl)



Vleeshal in Haarlem, 1603, ontworpen door Lieven de Key (1560-1627) (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed)

Schinkelschool met haar oriëntatie op de Renaissance, de Frans rationalistische, die haar neerslag vond in de zeer invloedrijke geschriften van Eugène-Emmanuel Viollet-le-Duc en de Britse, waaraan werd vormgegeven door middel van het streven naar het 'picturesque', een schilderachtige kwaliteit in landschapstuin en architectuur.[24] In meerder of mindere mate kunnen we invloeden uit deze stromingen uit het Hulskampgebouw afleiden.

24) M. Brekelmans, 'Hollandse Renaissance als bron van de nieuwe kunst', **KNOB** 2 (1989) 23-25.

Ruimtelijke analyse fabriekscomplex

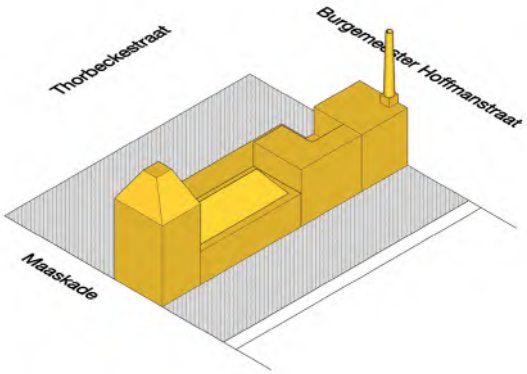
Volume-opbouw complex
De grote kavel van de voormalige kunstboterfabriek en kaaspakhuis werd niet in één vloeiend ontwerpgebaar ontworpen door architect Stok maar kwam in de periode vanaf 1888 tot aan 1890 in fases tot stand.

- De rechterhoekrisaliet waarin de voor dit rapport onderzochte woning zich bevindt werd als eerste gebouwd; voor dit smalle gedeelte werd in 1888 door de gemeente Rotterdam vergunning verleend. Op de begane grond bevond zich een klein kantoor met entresol dat een toegang had aan de zijde van de Maaskade. Een aparte voordeur bood toegang tot een dienstwoning op de eerste, tweede en derde etage. Op de vierde verdieping was een bergzolder. Achter het kantoor annex woning werd een fabrieksruimte met stalen spantconstructie gebouwd (deze ruimte wordt nu de Brander genoemd). Helemaal achterop het perceel, grenzend aan de Burgemeester Hoffmanstraat, bevond zich een machinekamer met een 30 meter hoge gemetselde fabrieksschoorsteen.

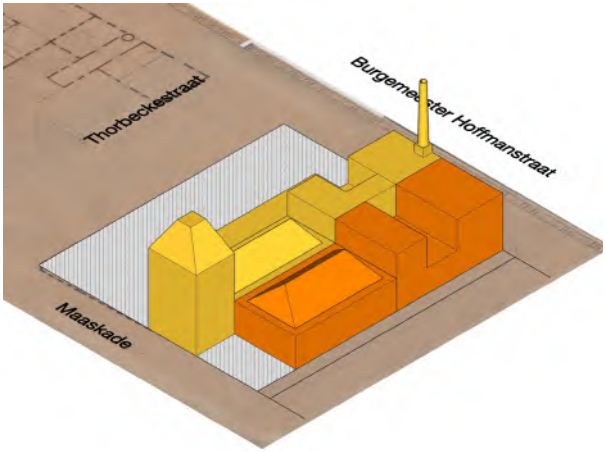
- Een jaar later in 1889 werd het fabriekscomplex in zuidwestelijke richting uitgebreid met een extra fabriekshal (deze hal wordt nu de Stoker genoemd). Daarachter, grenzend aan de Burgemeester Hoffmanstraat werden nog een aantal vertrekken toegevoegd.

- Het braakliggende stukje grond aan de Maaskade 125-126 werd voorlopig vrij gehouden, er werd geen monumentaal, representatief gebouw voorgezet. Wel werd er een eenvoudige, semi-permanente houten garage gebouwd.

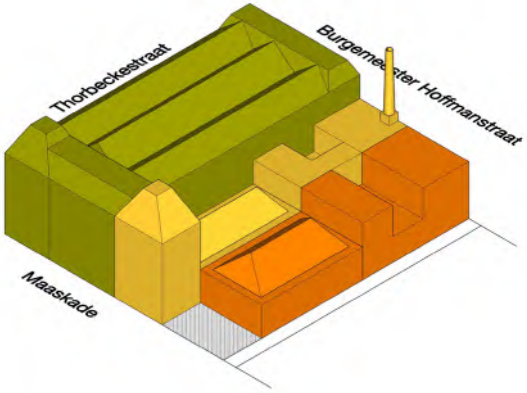
- In april 1890 werd er vervolgens een vergunning verleend waarmee het monumentale voorgebouw verder werd afgebouwd in de richting van de Thorbeckestraat. Aan de zijde van de Maaskade werden op de begane



1888: Bouw van de woning 123-124 met achterliggende productieruimten



1889: uitbreiding fabriekscomplex in zuidwestelijke richting



1890: Uitbreiding van het monumentale voorgebouw en bouw van groot pakhuis met atrium

grond kantoren voor Laming & Sons voorzien, met een voorname toegang ongeveer in het midden van het gebouw. De eerste etage werd ingericht als luxueuze woonverdieping voor de familie Laming, de eigenaren van de fabriek. Deze woning kreeg zijn toegangsdeur aan de zijde van de Thorbeckestraat. De tweede en de derde verdieping van het voorgebouw werden als pakhuis of productieruimte gebruikt. Achter het voorgebouw werd het gebouw significant uitgebreid, met een groot pakhuis rond een met glas overdekt atrium.

- In 1924, enkele jaren nadat Hulstkamp het gebouw van Laming & Sons had overgenomen werd een éénlaags gevelelement ter plaatse van de open ruimte aan de Maaskade 125-126 gebouwd. De poorten boden toegang tot de garage en de fabriekshallen.

Bedrijfsvoering en indeling als kaas- en margarinefabriek

Rond 1890 functioneerde de kaas- en margarinefabriek en pakhuis van Laming & Sons in hoofdlijnen als volgt:

Op de begane grond in het monumentale voorgebouw aan de zijde van de Maaskade waren allerlei kantoren en andere ondersteunende functies gesitueerd. In de twee fabriekshallen met metalen spantconstructies bevonden zich zeer waarschijnlijk de installaties voor de productie van kaas en margarine, levensmiddelen die vervolgens werden opgeslagen in het pakhuis rond het overkapte atrium achter het monumentale voorgebouw. Dit is het bouwdeel dat grenst aan de Thorbeckestraat en de Burgemeester Hoffmanstraat.

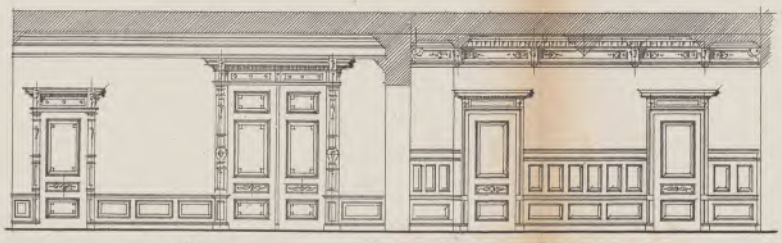
Daarnaast waren er oorspronkelijk minstens twee woningen in het complex, allereerst de woning in de rechterrisaliet, waar het onderzoek in dit rapport zich op toespitst. Daarnaast was er een tweede, veel luxueuzere woning op de eerste verdieping die vermoedelijk door de directeur van Laming & Sons werd betrokken. Voor dit onderzoek is het van belang kort stil te staan bij deze meer voorname woning waarvan overigens in de huidige toestand weinig is bewaard gebleven.[25] Opmerkelijk is allereerst dat de toegang naar deze directeurswoning

25) In verband met de maatregelen rondom Covid-19 was het niet mogelijk deze kantoren te bezoeken.

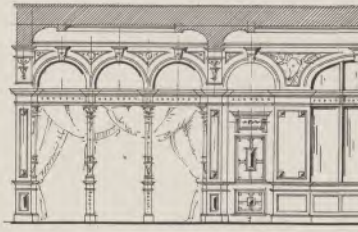
Kantoren, pakhuizen, zolders en woonhuis der firma J. Laming & Zonen.

Schaal 2a 100

van Limburg & van Vlaten & Stok & Zoon Architecten

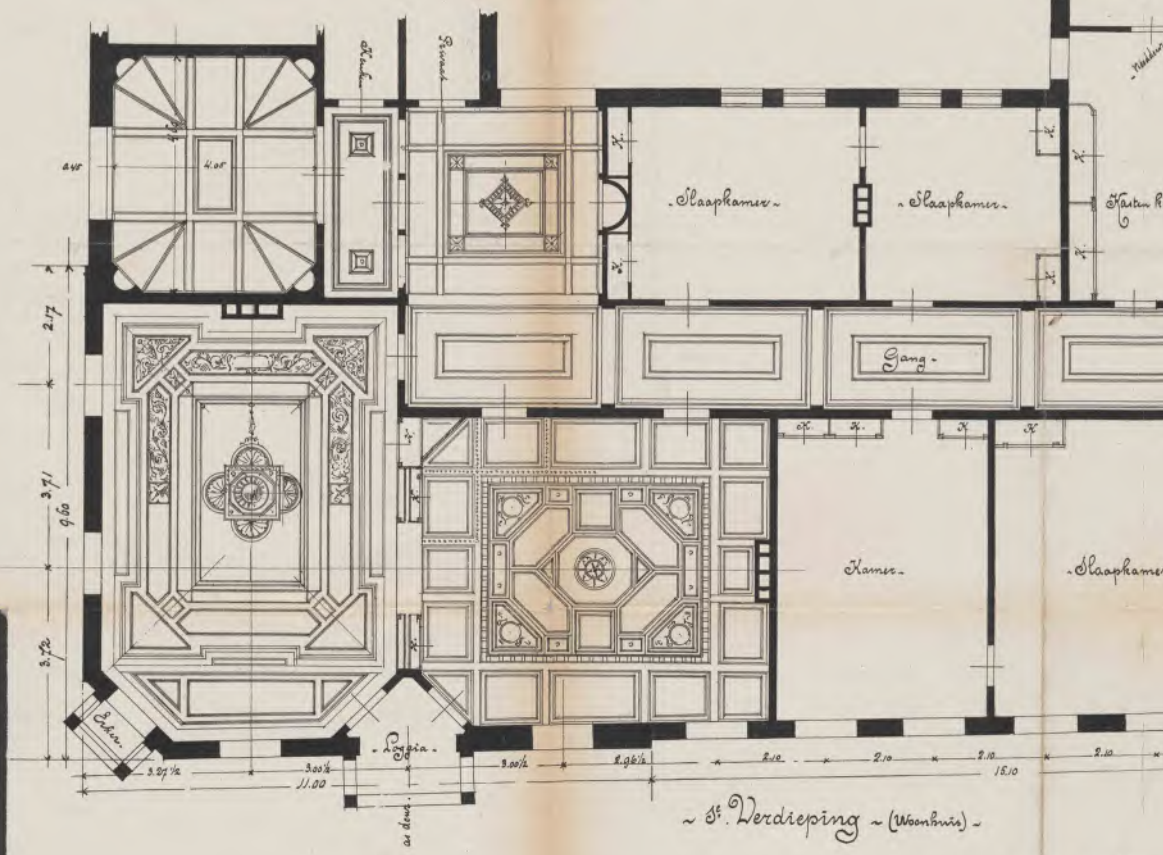


Salon



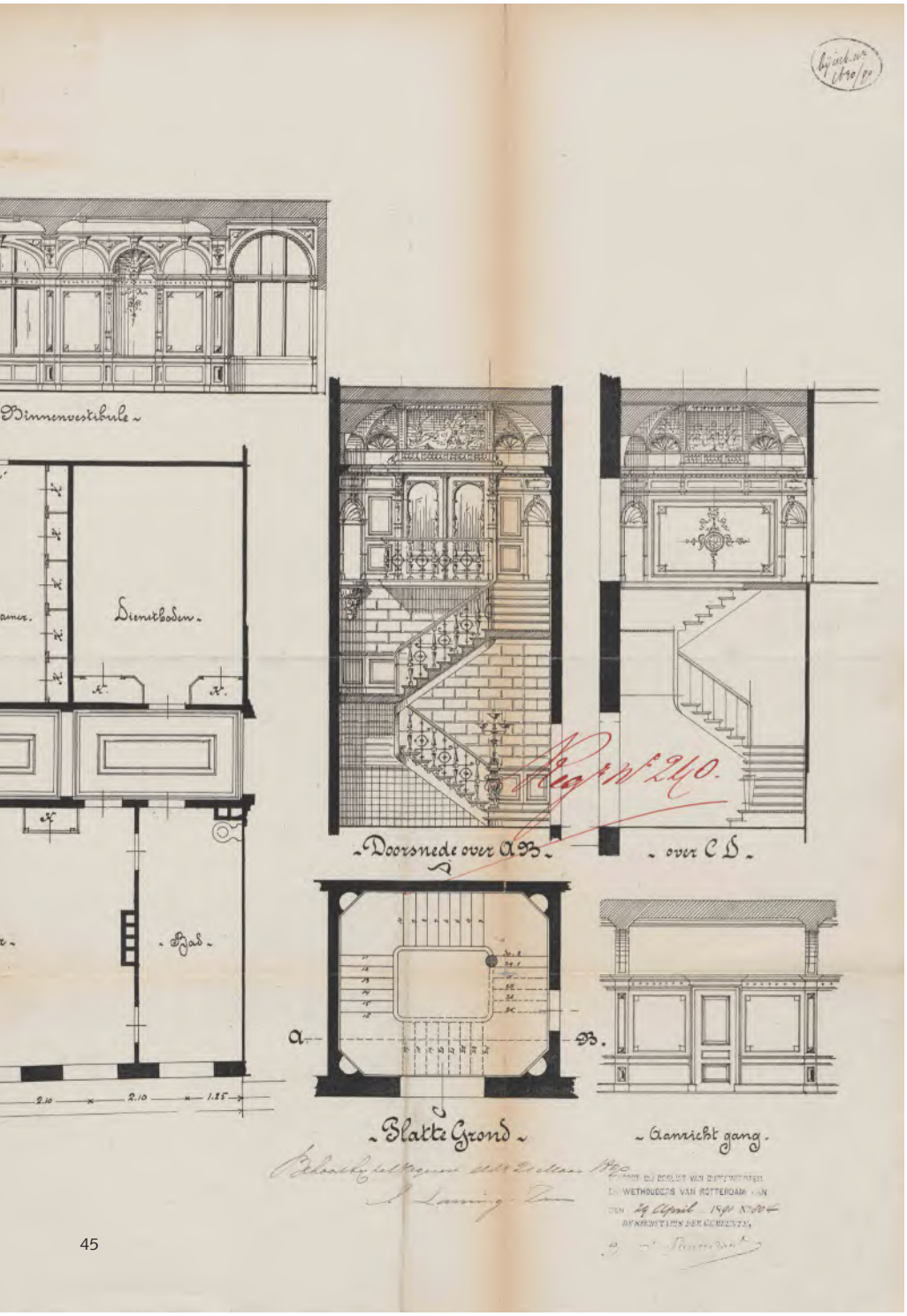
Eetkamer

Ontvangruimte

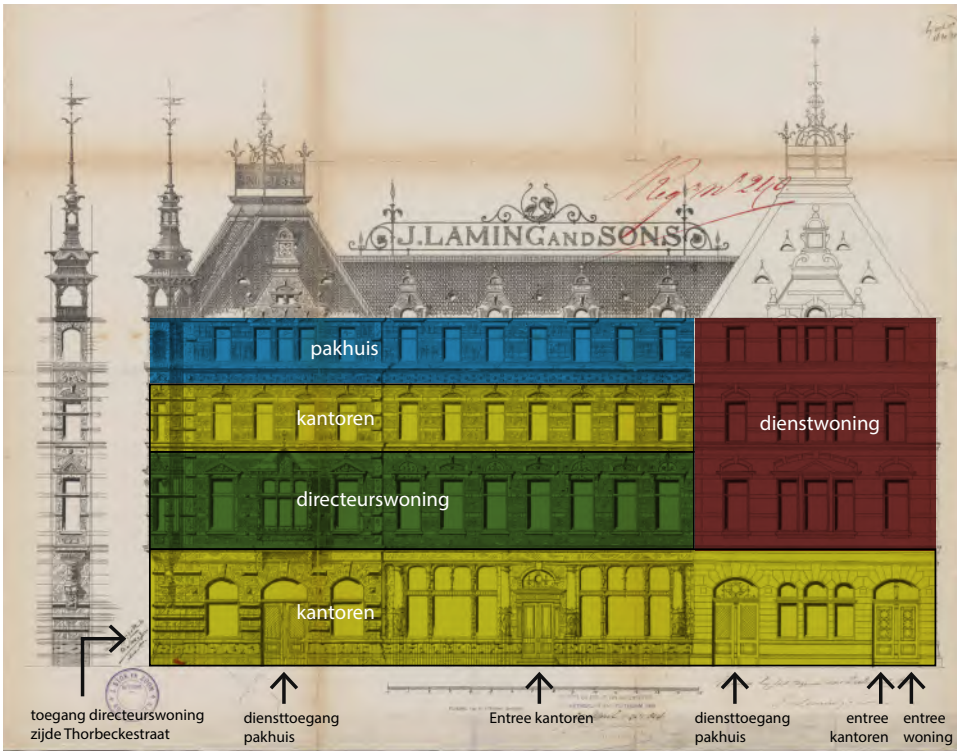


St. Verdieping (Woonhuis)

Photolith. van G.J. Thieme, Arnhem



Bouwtekeningen van de bel-etage met salon, eetkamer en andere vertrekken (Stadsarchief Rotterdam)



Functieverdeling in het voorgebouw ten tijde van Laming & Sons

niet aan de zijde van de Maaskade lag, maar in de Thorbeckestraat. Om de toegang naar de woning toch een voornaam voorkomen te geven werd een rijk geornamenteerde toegangsdeur gemaakt met boven de deur in een cartouche de letter "L" van Laming. Vandaar bood een trappenhuis toegang tot de eerste verdieping, de zogenaamde bel-etage. Vanuit het trappenhuis kwam men in een antichambre, een mooi aangeklede ontvangsthal van de woning. Vanuit deze ruimte kon men plaatsnemen in de salon die zich bevond op de hoek van het gebouw waar een hoek-erker het uitzicht over de Maas nog benadrukte. De ruimte daarnaast was de eetkamer, die net als de salon een rijk geornamenteerd stucplafond had, houten lambriseringen en uitbundig gedecoreerd lijstwerk rond de deuren. In de 19e-eeuwse woonhuisarchitectuur waren dergelijke ruimtes bedoeld om gasten te ontvangen en vooral om indruk te maken. Niet alleen in de vaste interieurinrichting, die hier geheel in samenhang met het exterieur van het

gebouw was vormgegeven, maar ook door een overdadige verzameling meubels, tapijten, vazen en allerhande snuisterijen toonde de 19e-eeuwse elite haar maatschappelijke positie en goede smaak.

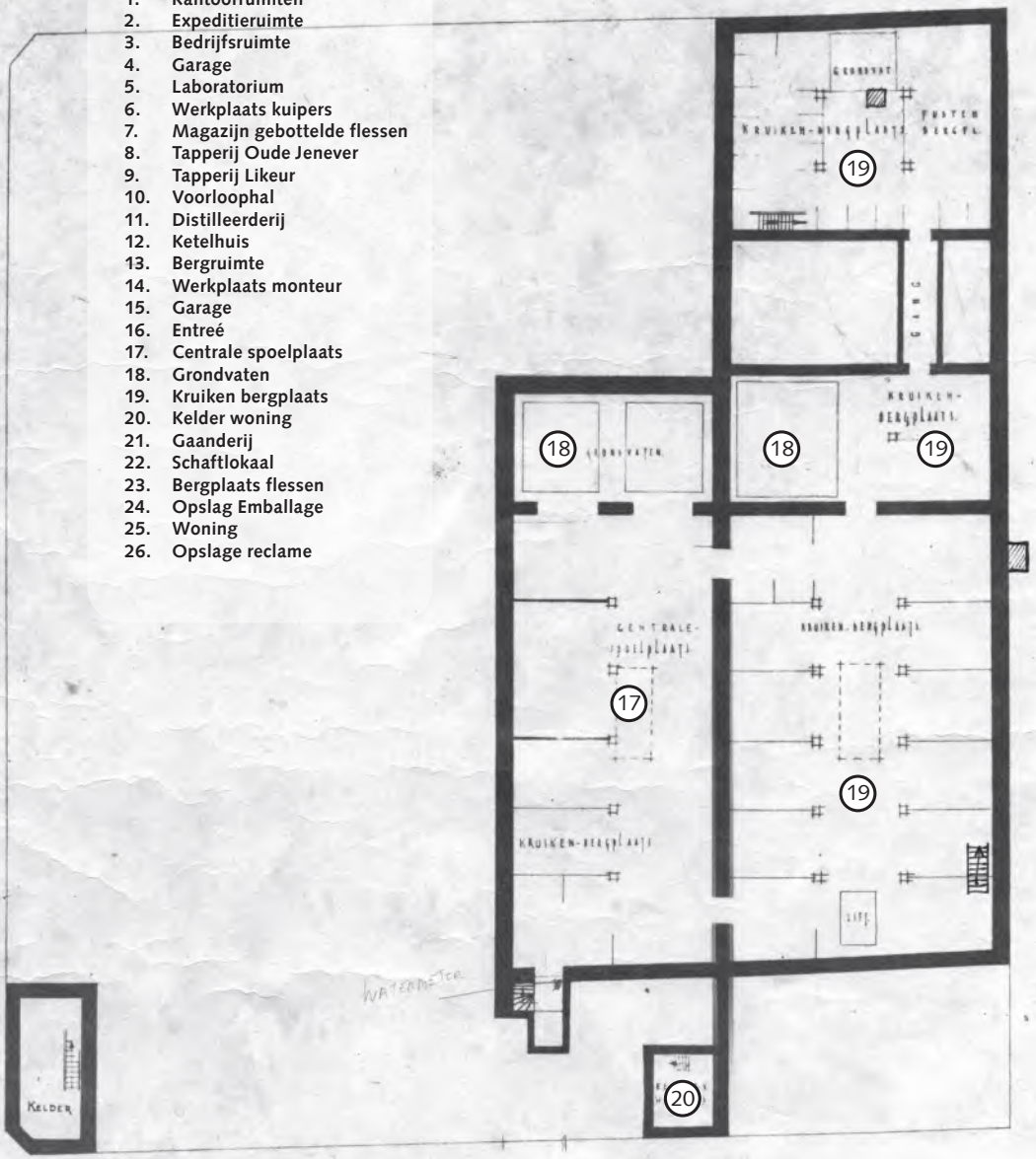
De rest van de vertrekken, de slaapkamers, een badkamer, de keuken en de woonruimte voor de inwonende dienstboden waren gesitueerd aan weerszijde van de middengang die parallel liep met de Maaskade. De kamers met het mooiste zicht over de Maas werden natuurlijk de slaapkamers voor de directeur en zijn vrouw, de kinderen en de huishoudsters sliepen aan de achterkant van de fabriek. De keuken vond men helemaal aan de andere zijde van het trappenhuis, aan de zijde van de Thorbeckestraat, om geur- en geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen.

Bedrijfsvoering en indeling als fabriekscomplex Hulstkamp

Hoewel de fabriek als kaaspakhuis en margarinefabriek was gebouwd werden er na de overname door Hulstkamp in 1919 weinig grote wijzigingen aangebracht in het complex. Die combinatie van pakhuis voor rijping met productieruimte was voor Hulstkamp ideaal. Zeker de oude jenevers moesten net als de kazen rijpen; beide bedrijven moesten de goederen dus geruime tijd in huis houden alvorens deze getransporteerd konden worden. Ten slotte was er in het monumentale voorgebouw ruimte voor een kantoor en een woning voor de voormalige directeur Laming, de bestaande woning werd omgebouwd tot extra kantoorruimte. Het herenhuis op nummer 123-124, het hoofdonderwerp van dit rapport, behield wel de woonfunctie. Aan de hand van historische tekeningen en foto's is een reconstructie gemaakt van het functioneren van het Hulstkampgebouw omstreeks 1920. De nummers waarin we in de tekst verwijzen zijn terug te vinden in de tekeningen op de volgende pagina's (p. 48-49).

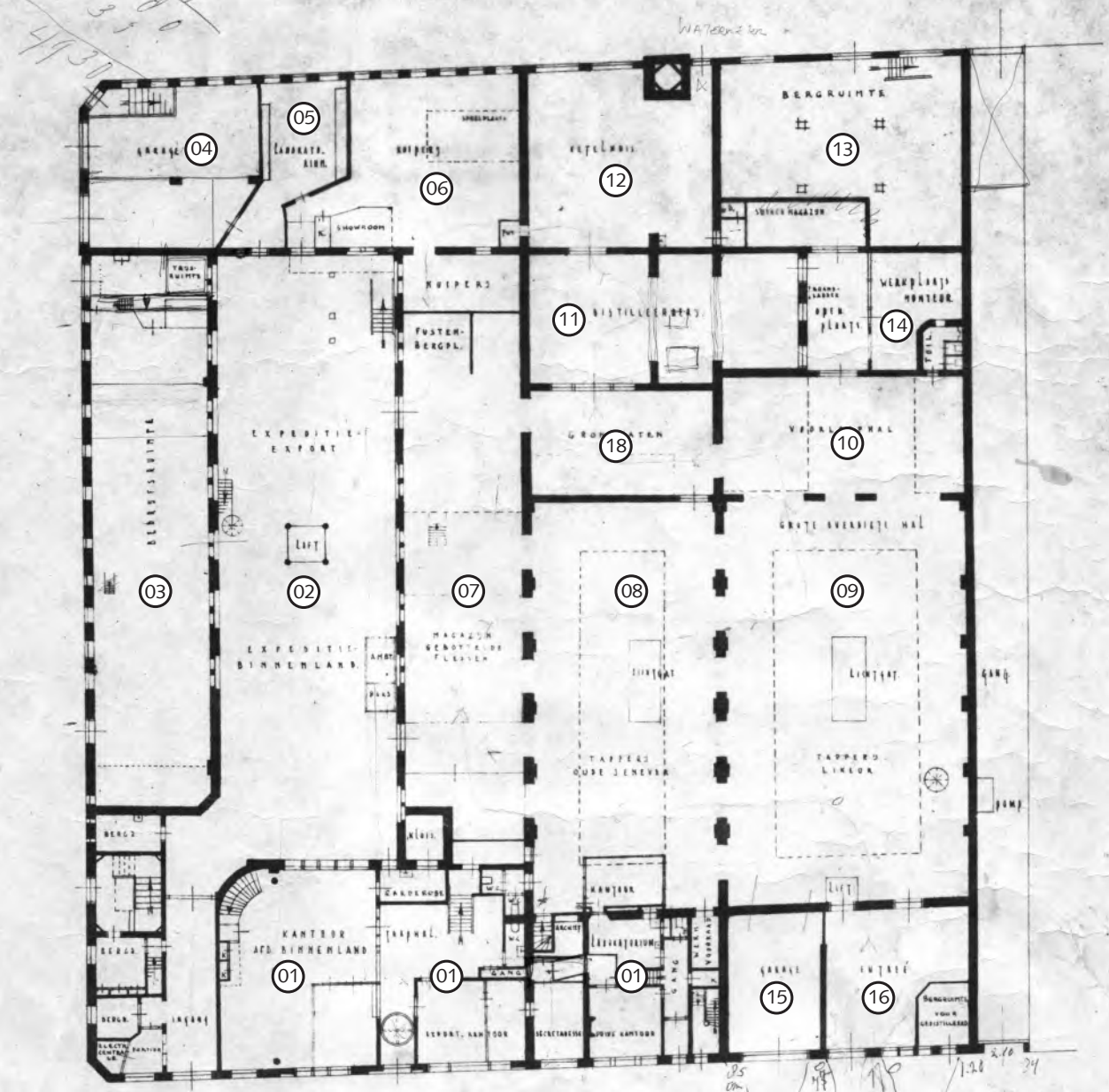
In feite was het gebouw in het Hulstkamptijdperk grofweg opgedeeld in drie zones; de kantoorruimtes aan de Maaskade (#01) de vertrekken rond de centrale overdekte binnenplaats (#02), en het fabrieksgedeelte rond twee hallen (#08 en #09). De ruimtes rond de overdekte binnenplaats functioneerden vooral als pakhuis en expeditieruimte, de twee fabriekshallen met achterliggende vertrekken waren meer fabrieksmatige functies ondergebracht. Zoals eerder al beschreven is een gedeelte van deze fabrieksruimte in de jaren tachtig van de vorige eeuw

1. Kantoorruimten
2. Expeditieruimte
3. Bedrijfsruimte
4. Garage
5. Laboratorium
6. Werkplaats kuipers
7. Magazijn gebottelde flessen
8. Tapperij Oude Jenever
9. Tapperij Likeur
10. Voorloophal
11. Distilleerderij
12. Ketelhuis
13. Bergruimte
14. Werkplaats monteur
15. Garage
16. Entreé
17. Centrale spoelplaats
18. Grondvaten
19. Kruiken bergplaats
20. Kelder woning
21. Gaanderij
22. Schaftlokaal
23. Bergplaats flessen
24. Opslag Emballage
25. Woning
26. Opslage reclame



KELDER

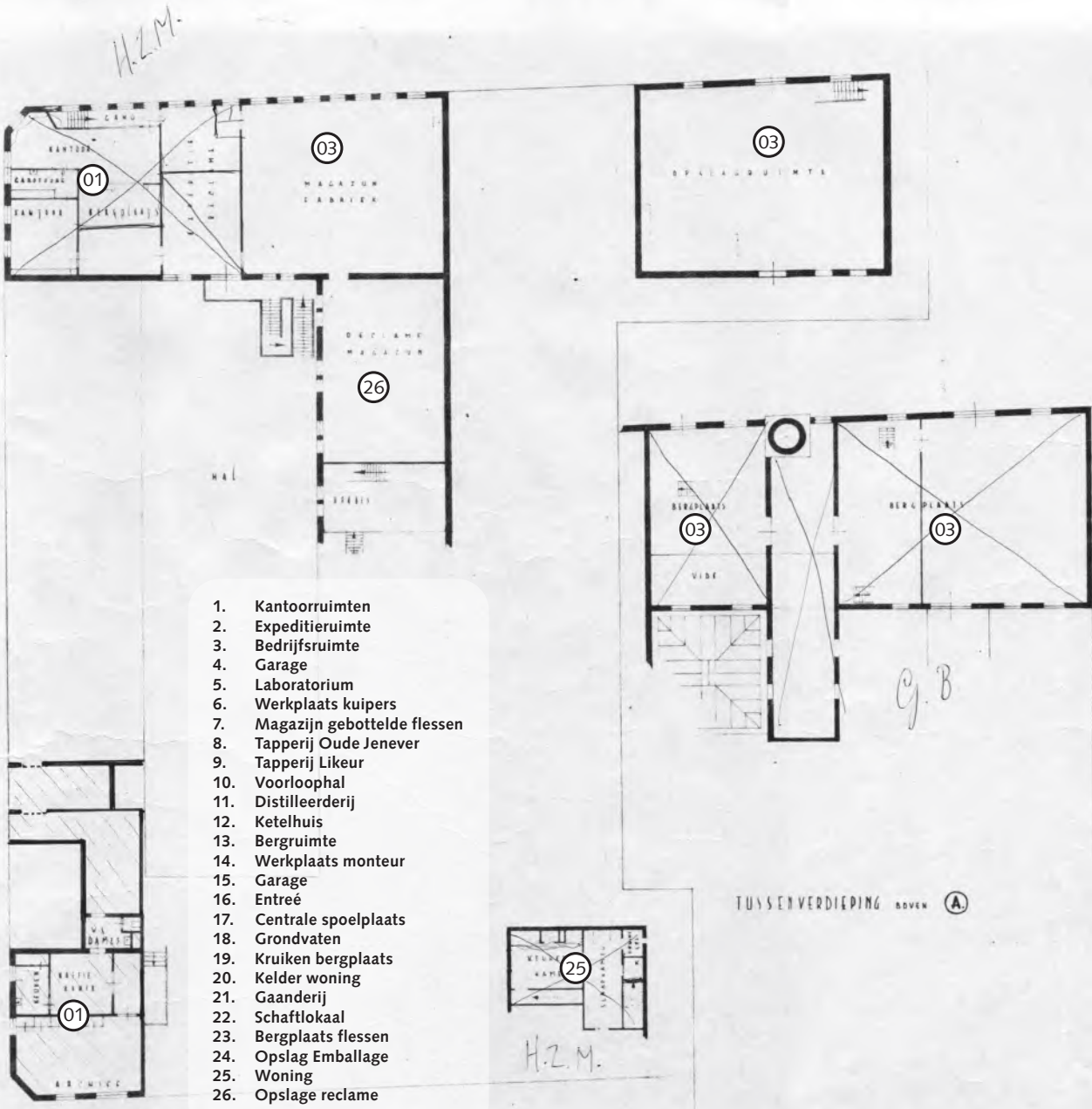
Genummerde plattegronden



begane grond

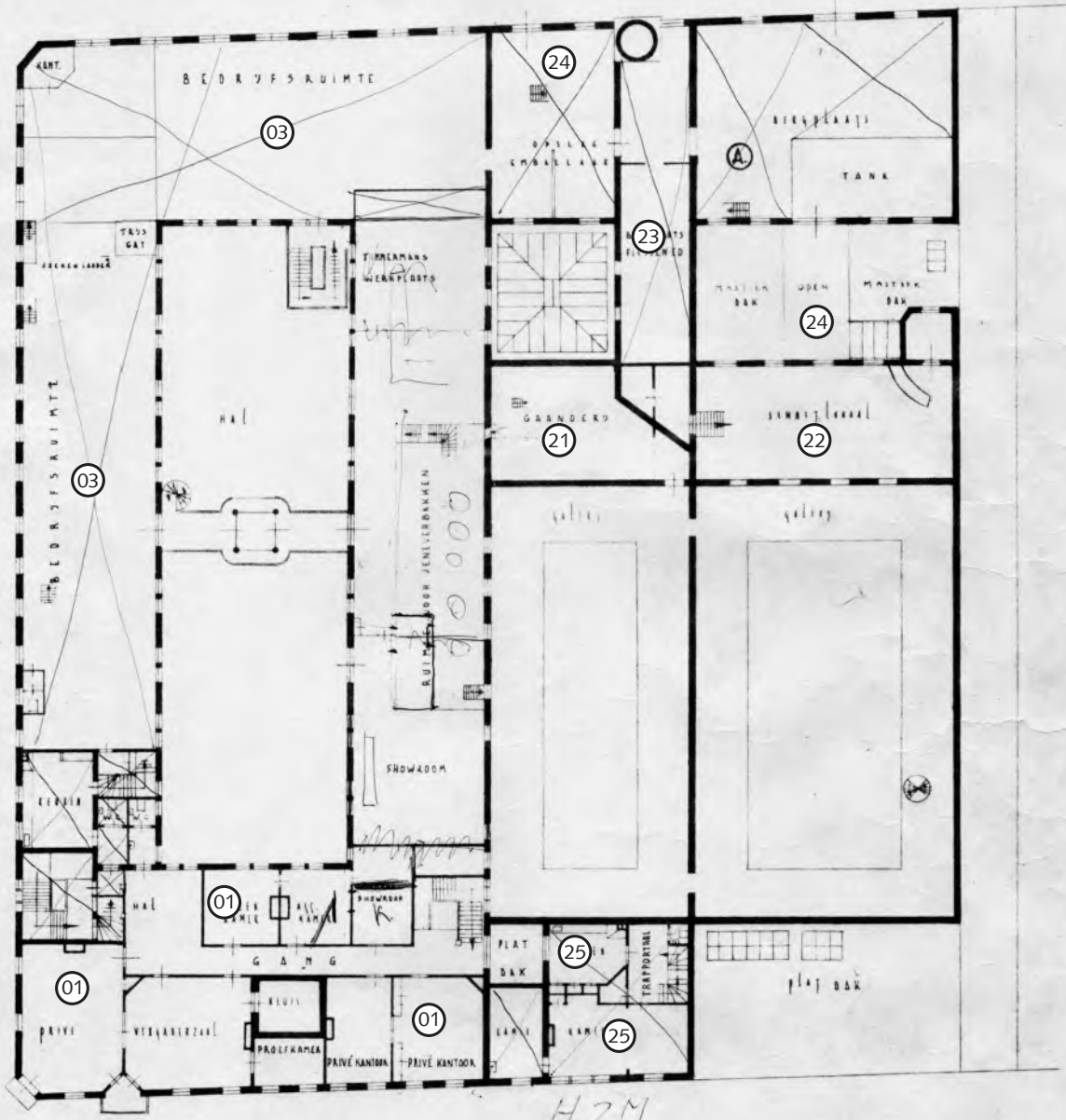
1919

1920 1
1930 11
1940 21
50 31



1. Kantoorruimten
2. Expeditieruimte
3. Bedrijfsruimte
4. Garage
5. Laboratorium
6. Werkplaats kuipers
7. Magazijn gebottelde flessen
8. Tapperij Oude Jenever
9. Tapperij Likeur
10. Voorloophal
11. Distilleerderij
12. Ketelhuis
13. Bergruimte
14. Werkplaats monteur
15. Garage
16. Entreé
17. Centrale spoelplaats
18. Grondvaten
19. Kruiken bergplaats
20. Kelder woning
21. Gaanderij
22. Schaftlokaal
23. Bergplaats flessen
24. Opslag Emballage
25. Woning
26. Opslage reclame

tussenverdieping



1e verdieping

Genummerde plattegronden



Distilleerderij omstreeks 1920 (Stadsarchief Rotterdam)

gesloopt, onder andere het ketelhuis (#12) met de typische cilindervormige schoorsteen en een aantal bergruimten (#13 en #14). Hier stonden grote stoommachines die verschillende motoren aandreven.

Ook is de distilleerderij (#11), een ruimte waar in grote ketels de drank werd gestookt, verdwenen. In deze distilleerderij werd er overigens met halffabricaten gewerkt, de moutwijn, de basis voor oude jenever, werd aangekocht en door toevoeging van jeneverbessen en andere kruiden doorontwikkeld tot oude jenever. De productie van jonge jenever, eigenlijk een product van mindere kwaliteit, zou pas tijdens en na de Tweede Wereldoorlog een vlucht nemen omdat de prijs van granen – een basisingrediënt voor het halffabricaat moutwijn - door voedseltekorten sterk was gestegen. De grote jeneverproducenten vervingen in toenemende mate de moutwijn door de zogenaamde malasse, of malassespiritus, een bijna zuivere alcohol die op industriële wijze uit een restproduct van



Rijping van drank op eikenhouten vaten (Stadsarchief Rotterdam)

suikerbieten werd gewonnen. Deze heldere, goedkopere jenever zou na de Tweede Wereldoorlog populair worden onder de naam "jonge jenever". Een ander belangrijk verschil tussen jonge en oude jenever is het rijpingsproces.

Op vooroorlogse foto's zijn overal in de fabriek grote eikenhouten vaten te zien waarin de oude jenever soms vele jaren lag te rijpen. Bij de jonge jenever werd dit rijpingsproces op eiken vaten overgeslagen; de jonge jenever kon ook in metalen vaten worden opgeslagen.
Hoewel de jonge jenever de oude steeds meer ging verdringen had de kuiper (#06), de werkplaats waar houten kuipen of vaten werden gemaakt, tot ver na de Tweede Wereldoorlog een vaste plaats in het Hulstkampgebouw. Dat neemt niet weg dat in de naoorlogse jaren in het Hulstkampgebouw meer de nadruk kwam te liggen op productie in plaats van de functie als pakhuis.



De tapperij jenever omstreeks 1920. Deze ruimte wordt nu "De Branderij" genoemd (Stadsarchief Rotterdam)

De twee fabriekshallen (#08 en 09) werden rond 1920 aangeduid met respectievelijk "tapper oude jenever" en "tapper likeur". In de deze tapper en werden de lege essen gevuld met verschillende dranken. Het grootste deel van het productieproces was in de vooroorlogse jaren nog handwerk; de etiketten werden met de hand aangebracht, dat gold ook doppen op de kruiken en flessen. Na de Tweede Wereldoorlog werd het vullen van de flessen geautomatiseerd.

Onder de beide fabriekshallen bevinden zich kelderruimtes die nu voor de in aanbouw zijnde appartementen worden omgebouwd tot parkeergarages. Deze ruimtes werden oorspronkelijk door Hulstkamp gebruikt om lege flessen te reinigen (#17) en op te slaan (#19). In deze kelderruimten zijn nog altijd de zogenaamde grondvaten (#18) terug te vinden. In deze volledig gesloten betonnen bakken werden de halffabricaten en andere vloeibare grondstoffen opgeslagen. Voor de Tweede Wereldoorlog waren deze kelders met open vides verbonden met



De Tapperij Likeur omstreeks 1920. Deze ruimte wordt nu "De Stokerij" genoemd (Stadsarchief Rotterdam)

de bovenliggende fabriekshallen. Op die manier konden de flessen gemakkelijk van de opslagplaatsen in de kelder naar de productieruimte worden verplaatst. De centrale binnenplaats (#02) was het logistieke centrum van het gebouw. In het midden van de ruimte stond een lift die aan weerszijde met bruggetjes met de opslagruimtes op de verdiepingen verbonden was. De expeditieruimte stond op de begane grond vaak vol met dozen en kisten drank die klaarstonden voor distributie.

De centrale lift is ergens tussen 1950 en 1975 verdwenen. De ruimtes op de eerste, tweede en derde verdieping fungeerden als pakhuis. Historische foto's laten ook zien dat er grote hoeveelheden drank op houten vaten stond te rijpen. Alle kantoorruimten(#01) bevonden zich in het monumentale voorgebouw aan de zijde van de Maaskade en waren verdeeld over de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping.



Centrale binnenplaats omstreeks 1920 (Stadsarchief Rotterdam)



Centrale binnenplaats, 1976 (bron: Stadsarchief Rotterdam)



J. STOK EN ZOON
ROTTERDAM
ARCHITECTEN



Monumentale voorgevel van het Hulstkampgebouw, tekening 1890. Het rechterrisaliet is dan al gebouwd, tekening behoort bij de aanvraag voor het linker gedeelte (Stadsarchief Rotterdam)

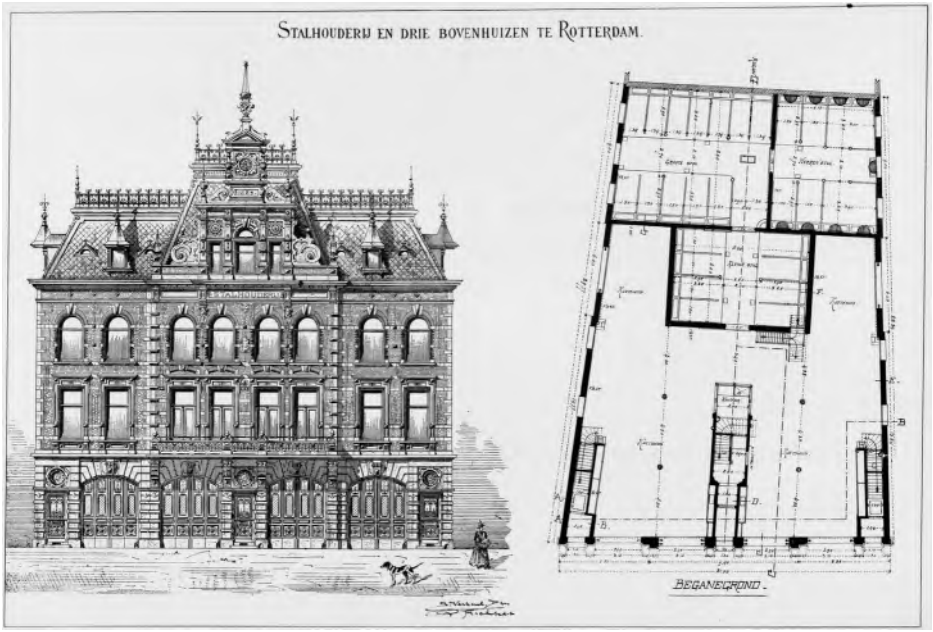


Gevel van het Hulstkampgebouw (Wikipedia)

Gevel aan de Maaskade

Het Hulstkampgebouw is in Rotterdam vooral bekend vanwege de monumentale gevel aan de Maaskade. Deze gevel vormt het gezicht van het gebouw en onttrekt de meer utilitaire functies - de voormalige pakhuizen en fabrieksruimten - aan het zicht. De monumentale voorgevel is eigenlijk losgekoppeld van de rest van het gebouw, een verschijnsel dat kenmerkend is voor de architectuur van de neostijlen aan het eind van de 19e eeuw.

De gevel van het Hulstkampgebouw is opgebouwd uit twee, licht naar voren springende hoekrisalieten met typische renaissancistische topgevels met obelisken, rolwerk en frontons. In materiaalgebruik en ornamentiek volgt het Hulstkampgebouw de conventies van de neorenaissancestijl. De plint van de



Stalhouderij Van der Kuijlen aan het Van Hogendorpsplein in Rotterdam naar ontwerp van J. Verheul (1889, gesloopt in 1916). Dit gebouw toont een meer conventionele neorenaissancistische gevelopbouw met een centraal geplaatste topgevel

monumentale voorgevel is met uitzondering van de raamkozijnen opgetrokken in natuursteen blokken, gedeeltelijk in rustica. Met sluit- en hoekstenen en segmentbogen zijn de ramen verbijzonderd. Een typisch stijlkenmerk van de Hollandse neorenaissance is de combinatie van natuursteen en rood metselwerk. In de 19e eeuw werd er daarom vaak gesproken van 'berg- en baksteen'. Een ander typisch kenmerk van de (neo)renaissance-architectuur zijn de cordons, de horizontale, witte banden in de gevel. Deze zorgen ervoor dat de verticaliteit van de gevel wordt afgezwakt.

Het rijk versierde torentje op de hoek van de Maaskade en de Thorbeckestaat is een stijlelement dat uit de zogenaamde chaletstijl is afgeleid en is in principe wezensvreemd aan de oorspronkelijke renaissancestijl. Toch moeten we dit zien als een typisch neorenaissance-element uit late 19e eeuw waar juist de romantische eigenschappen in architectuur werden benadrukt.

Zoals gezegd kwam werd het gebouw gefaseerd gebouwd; eerst werd de rechterrisaliet gebouwd in 1888 waarin de woning zich bevond, enkele jaren later in 1890 kwam het middengedeelte en de linkerrisaliet van de grond. Dat één van de twee fabriekshallen vanaf de Maaskade in het zicht is gebleven – ter plaatse van het 'gat' waar nu appartementen worden gebouwd, is wellicht niet de bedoeling geweest van de architect. De belangrijkste aanwijzing daarvoor is de zuidwestgevel van het voorgebouw als wachtgevel is uitgevoerd. Deze gevel is niet gedecoreerd en leek met de grijs gestucte zijgevel nog altijd op een buurman te wachten. Voor meer informatie over het ontstaan dit gat en de stedenbouwkundige betekenis daarvan verwijzen we naar het Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek naar Maaskade 125-126 dat Crimson in 2017 schreef.

De gefaseerde totstandkoming van het gebouw die eerder in dit rapport al is behandeld roept de vraag op hoe de voorgevel nu oorspronkelijk geconcipieerd is door architect Stok. Heeft hij eerst een totaalontwerp gemaakt voor het complex of is ook het ontwerp gefaseerd tot stand gekomen en kan de rechterrisaliet waarin ook de bedrijfswoning zich bevindt, begrepen worden als een opzichzelfstaand ontwerp dat later met een middendeel en een rechterrisaliet is uitgebreid?

Dat Stok het Hulstkampgebouw als totaalontwerp had bedacht maar alleen gefaseerd uitvoerde lijkt minder voor de hand te liggen. In dat geval is het opmerkelijk dat de risaliet op de hoek van de Thorbeckestraat net iets lager en smaller is dan de rechterrisaliet uit 1888. Ook zijn in de uitwerking van het gevelschema, zoals de indeling van de vensters en de ornamentiek, enkele verschillen aan te wijzen tussen in de rechter- en de linkerrisaliet. Nu werden in neorenaissance wel vaker asymmetrische gevels gemaakt, maar bij het Hulstkamp gebouw lijkt de asymmetrie eerder uit allerlei praktische afwegingen voort te komen dan uit een welbewuste stellingname van de ontwerper. Met andere woorden: de asymmetrie lijkt het product te zijn van min of meer toevallige ontwerpbeslissingen in plaats van een doordacht esthetisch gevelontwerp.

Daarnaast heeft het Hulstkampgebouw met de topgevels op de hoeken een ongebruikelijke gevelcompositie. Zowel bij de 16e- en 17e -eeuwse Hollandse renaissancestijl, als in de 19e-eeuwse neorenaissancestijl was het veel gebruikelijker om één symmetrisch geplaatste middenrisaliet met rijk versierde

topgevel toe te passen, eventueel geflankeerd door kleinere versierde topgevels.[26] Dit betekende dat de gevels vanuit een dominant middendeel werden opgebouwd en naar de zijkanten 'afgebouwd'. Een dergelijke gevelcompositie, met een centraal geplaatst middenrisaliet, kon Stok bij de uitbreiding van 1890 niet meer maken, de bestaande topgevel stond namelijk niet in het midden van de kavel.

Bij het Hulstkampgebouw ontstond dus een wat ongebruikelijke gevelcompositie waarbij de topgevels, het architectonische zwaartepunt, naar de hoeken van de voorgevel zijn geschoven en dat is in de neorenaissance niet zo gangbaar. Het vermoeden dat Stok de rechterrisaliet eerst als een opzichzelfstaand ontwerp had gemaakt wordt versterkt wanneer dit vroegste gebouwdeel denkbeeldig wordt losmaakt van de rest van de gevel. Zowel op architectonisch als stedenbouwkundig vlak kan de rechterrisaliet heel aannemelijk als zelfstandig ontwerp handhaven. Verhoudingsgewijs past het dan goed in de stedenbouwkundige parcellering van de 19de-eeuwse gevelwand van de Maaskade, en ook op architectonisch vlak laat het zich begrijpen als een tamelijk conventionele neorenaissancistische stadswoning.

Belangrijke ruimtelijke wijzigingen

In de periode dat het gebouw in handen was van de firma Hulstkamp & Zoon & Molijn (1919-1979) volgden een aantal bouwkundige wijzigingen in het fabriekscomplex, zoals vaker gebeurde bij industriële complexen in het algemeen. Om tot een optimale productie en bedrijfsvoering te komen was het soms nodig om het gebouw aan te passen. Hierdoor ontstond er gedurende dagelijkse praktijk een doorlopend spel van wijzigingen, toevoegingen en afbreken in, om en aan het gebouw plaats. In de tijd van Laming & Sons werd het pakhuis al uitgebreid met een vierde verdieping, werd er een interne doorgang gemaakt die verschillende ruimtes verbond en bijvoorbeeld een nieuw gebouwtje op het terrein gezet. Maar over het geheel waren de wijzigingen niet al te ingrijpend. Bij de overname door Hulstkamp aan het begin van de vorige eeuw werd de luxueuze directeurswoning op de eerste verdieping ingericht als kantoorruimte voor de jeneverfabriek.

26) Vaak werd de voorkeur gegeven aan een centraal geplaatste topgevel. Voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het Stedelijk Museum in Amsterdam uit 1895 van A.W. Weissman. Het gebouw heeft hoekrisalieten maar wel een dominantere middenrisaliet met topgevel.



Het pakhuis na de verbouwing



Luxe appartementen die momenteel in aanbouw zijn (V8 Architects)

Substantiëler werden de wijzigingen toen het gebouw in 1979 gekocht werd door de Rotterdamse ondernemer en vastgoedmagnaat Tom Westermeijer. De ondernemer kocht het gebouw met als doel er een luxe congres- en kantorencomplex van te maken; een plek voor feesten en recepties van met name zakelijke klanten. Hoewel de voorgevel aan de Maaskade en de zijgevel aan de Thorbeckestraat inderdaad ongewijzigd bleven, kreeg het interieur een nogal rigoureuze metamorfose. Het pakhuis, de overdekte binnenplaats en de twee fabriekshallen kregen een quasi-chique styling aangemeten waarmee het oorspronkelijke industriële karakter van deze interieurs met een witkwast werd weggepoetst. De overdekte binnenplaats werd een 'wintertuin'; de betonnen vloerplaten werden vervangen door natuursteen met dito lambriseringen. De opslagruimten op de eerste tweede en derde verdieping, rondom de binnenplaats, werden getransformeerd tot kantoorruimte.

Ook werd in die periode een significant stuk van het Hulstkampgebouw afgebroken. Aan de zijde van de Burgemeester Hoffmanstraat verdween de



Hulstkamphof aan de zijde van de Burgemeester Hoffmanstraat (V8 Architects)

typische fabrieksschoorsteen uit het straatbeeld en het voormalige ketelhuis en een stuk pakhuis werden verwijderd. Met de sloop van dit gebouwdeel zijn toch een aantal interessante industriële karakteristieken verdwenen, zoals de schoorsteen, stalen hijsbalken, en pakhuisdeuren. Wellicht was het economisch niet rendabel om dit gebouwonderdeel te renoveren en werd het om verkrotting tegen te gaan alvast gesloopt. Op tekeningen uit begin jaren tachtig wordt het stuk grond consequent aangeduid met "indeling en bestemming nader te bepalen".

In 2019 is men op deze locatie gestart met de bouw van de zogenaamde 'Hulstkamphof', een u-vormig bouwblok met appartementen, ontworpen van V8 Architecten. Zij tekenden daarnaast de vier luxe appartementen aan de zijde van de Maaskade die ook momenteel in aanbouw zijn. Dit nieuwe gebouwvolume vult het gat op in de verder aangesloten gevelwand van de Maaskade.



situatie ca. 1980 (Stadsarchief Rotterdam)





Voorgevel Hulstkampgebouw in de jaren '50 (Stadsarchief Rotterdam)


GARAGE

Platte Gronden etc. der Fabriek op het Noorder Eiland.

Architecten van Limburg & van Vlijmen en J. Stok & Zoon.
J. Stok & Zoon. ontwerpen & uit. – April 1881 –

Behoort bij ons request
dd 9 Mei 1881 en
A. Leening. Dijkm.

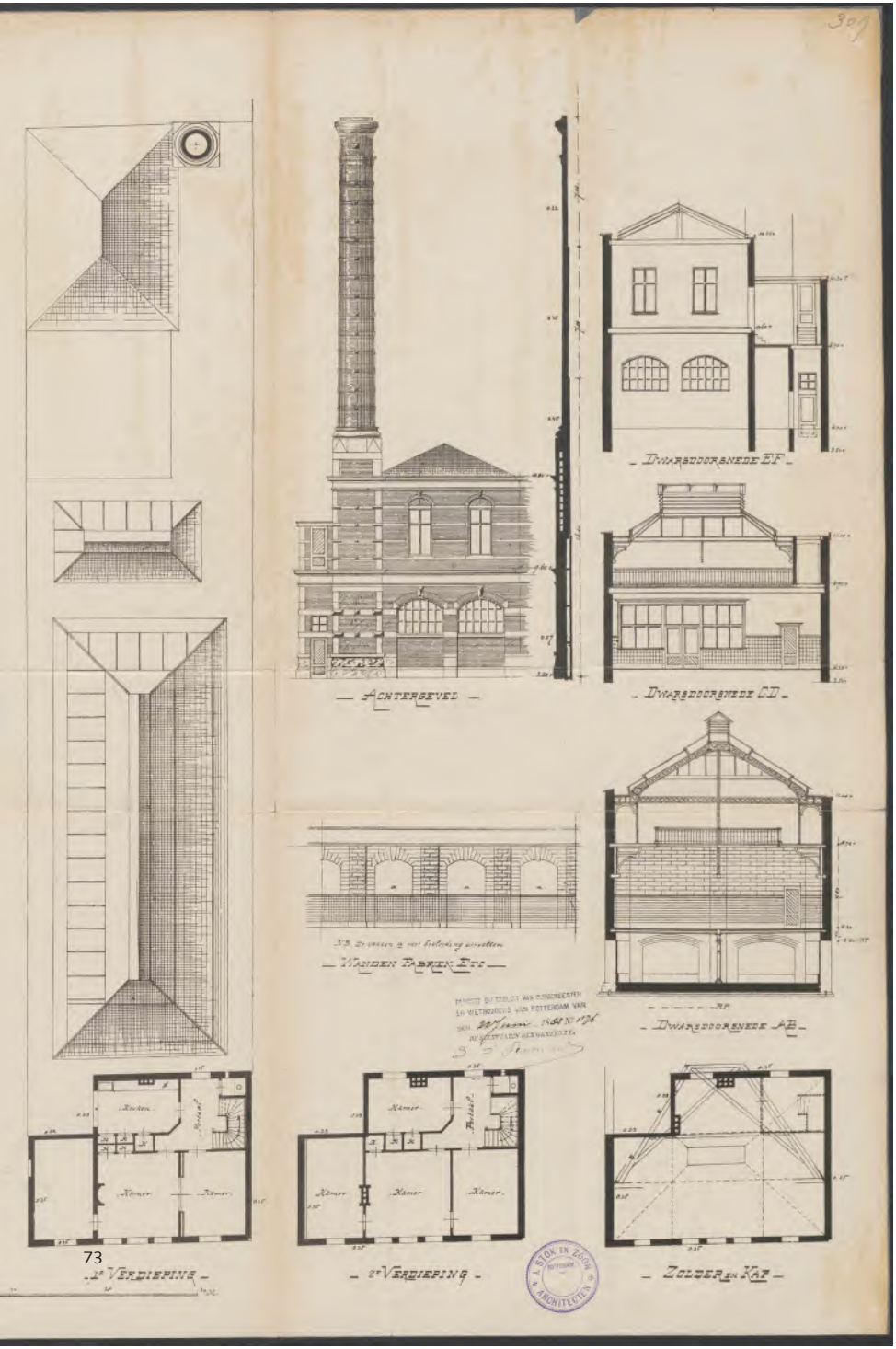
Regn. N° 309.

– Kelder –

– Begane Grond –
Maaskade

– Balcon –

– Eil



Vergunningstekening Laming & Sons, eerste fase, 1888 (Stadsarchief Rotterdam)



Oorspronkelijke tekening van de voorgevel (Stadsarchief Rotterdam, bewerking Crimson)

Architectuur-historische analyse herenhuis

De talrijke ruimtelijke en programmatische wijzigingen die gedurende de oplevering aan de fabrieks- en kantoordelen hebben plaatsgevonden, ofwel als gevolg van de brand uit 1902 ofwel als gevolg van een optimalisatie van de bedrijfsvoering, bleven voorbehouden aan het fabriekscomplex zelf. Het woongedeelte in het rechterrisaliet uit 1888, waarover dit rapport gaat, bleven gedurende de tijd ongemoeid en worden ook vandaag de dag nog bewoond.

Gevel aan de Maaskade

Aan de zijde van de Maaskade toont dit deel van het samengestelde Hulstkampgebouw uit 1888 als een voornaam herenhuis, waarachter oorspronkelijk de meer banale productie- en opslagruimtes schuil gingen. Het gebouwdeel bestaat uit vier verdiepingen onder een kap en had primair een woonfunctie. De begane grond bood daarnaast ook plaats aan diverse kantoor- en spreekkamers.

In materiaalgebruik en ornamentering volgt het Hulstkampgebouw de conventies van de neorenaissancestijl. De plint van de monumentale voorgevel van de rechterrisaliet is met uitzondering van de raamkozijnen opgetrokken in natuursteen blokken, gedeeltelijk in rustica. De gevel heeft een symmetrische opzet met op straatniveau aan weerszijde twee dubbele deuren. De uiterste rechtse deur geeft toegang tot de traphal van de woning, de linkerdeur naar het kantoor op de eerste verdieping. De dubbele deuren aan de linkerzijde van deze risaliet boden oorspronkelijk toegang tot het achterliggende fabriekscomplex en was vermoedelijk vooral bedoeld voor de aan- en afvoer van goederen. Tussen de deuren op de begane grond bevinden zich drie getoogde vensters. De lantarens naast de deuren zijn vrij recente toevoegingen.



Plint van het Hulstkampgebouw

De daarboven gelegen verdiepingen zijn uit gevoerd in een combinatie van natuursteen en rood metselwerk, regelmatig versierd met cordonlijnsten en kleinere en grotere diamantblokken. Typisch voor deze Hollandse renaissancestijl zijn de natuurstenen speklagen die worden afgewisseld met stroken metselwerk. De ornamentiek op de voorgevel ter hoogte van de eerste etage is net iets decoratiever dan tweede en derde verdieping, zo is boven het middelste venster een fronton aangebracht met daarin een vrouwenkop.
Tussen de eerste en de tweede verdieping zijn enkele gedecoreerde smeedijzeren muurankers te zien. Verder zijn de ramen verfraaid met ontlastingsbogen met aan weerszijde aanzetstenen en in het midden een sluitsteen. Deze veelheid van contrasterende blokken en stroken in de gevel is typisch aan de 19e-eeuwse neorenaissance.

Op de vierde verdieping wordt het gebouw ter plaatse van de risalieten bekroond met topgevels, die vooral een decoratieve functie hebben. Voluten, vazen en



Voorgevel van het Hulstkampgebouw

diamantblokken zorgen voor de nodig verfraaiing. Hoewel er hier en daar wel gesleuteld is aan de raamkozijnen – zo zijn er voorzetramen geplaatst, is er dubbel glas toegepast en zijn er schuiframen in uitzetramen veranderd – is de gevel toch grotendeels in oorspronkelijke staat.

Gevel achterzijde en zijkant

De zuidwestgevel van het woongedeelte is eind 19e eeuw als wachtgevel ontworpen met in het achterhoofd dat er hier wellicht spoedig een aangrenzend pand zou verrijzen. Vandaar dat deze gevel geen vensters of decoratieve elementen bevat en eenvoudigweg met en grijze pleisterlaag is afwerkt. Meer dan 130 jaar na de oplevering van het eerste deel van het Hulstkampgebouw zal met de bouw van vier luxe appartementen in het ‘gat’ de wachtgevel aan het zicht worden onttrokken.



Achtergevel van het woongedeelte

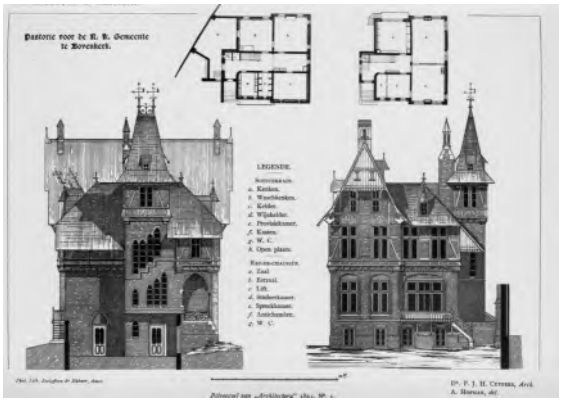
Ook de achtergevel, de zuidoostgevel, grenzend en uitkijkend op het dak van het vroegere fabrieksdeel is heel functioneel uitgevoerd en duidelijk ondergeschikt aan de representatieve voorgevel. In tegenstelling tot de voorgevel vinden we in de achtergevel geen ornamenten, geen diamantblokken of de typische spekbanden. Ook getuigt de plaatsing van de vensters van een weinig samenhangend gevelontwerp; het ging hier tenslotte om een gevel die alleen vanaf het dak van het fabrieksgedeelte zichtbaar zou zijn. Het roodbruine metselwerk is opgetrokken in een doelmatig staand verband waarbij telkens een laag strekken afgewisseld wordt met een laag koppen. Boven de ramen zijn getoogde rollagen toegepast om het bovenliggende metselwerk op te vangen. De raamkozijnen lijken nog grotendeels in oorspronkelijke staat te zijn, wel is op verschillende plaatsen het raamhout vervangen.

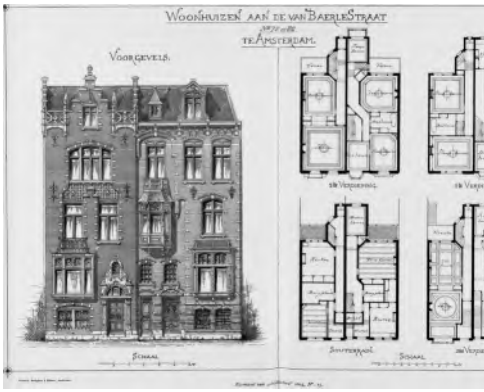
Kapconstructie en dakafwerking

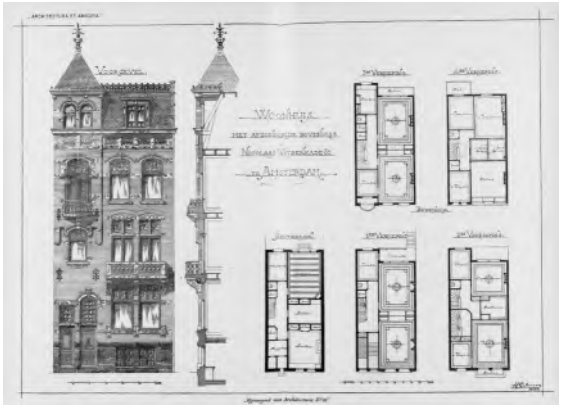
Vanwege de aanwezigheid van allerlei aftimmeringen is de kapconstructie niet ter inspectie zichtbaar geweest. Vermoedelijk bevindt deze zich nog grotendeels in oorspronkelijke staat. Het afgeknotte piramidedak is aan de voor- en zijkant gedekt met grijze leien dat op de kepers is afwerkt met zinken afdekkappen. Op het bovenste, afgeplatte deel van het dak is een smeedwerk dakelement aangebracht waarmee het gebouw decoratief wordt beëindigd. De hoge gemetselde schoorstenen bevinden zich ook aan de achterzijde en de zijkant van het dak. Het kleurverschil in het metselwerk laat zien dat de bovenste delen van de schoorstenen recent opnieuw zijn opgemetseld. Vlak naast de achterste schoorsteen zit een kleine dakkapel die vermoedelijk uit de bouwtijd dateert. De twee kleinere dakramen zijn vanzelfsprekend latere toevoegingen. De kapvorm van het Hulstkampgebouw draagt in hoge mate bij aan het karakteristieke gebouwsilhouet dat ook vanaf de andere zijde van de rivier, vanaf de Maasboulevard, goed ervaarbaar is.

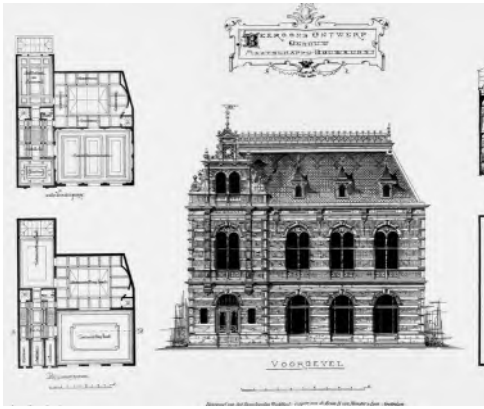
Ruimtelijke indeling

Omdat de oorspronkelijke tekeningen weinig prijsgeven over het gebruik van de woning aan de Maaskade en de verschillende functies, zijn een aantal vergelijkbare gebouwcomplexen uit deze periode bestudeerd om toch meer inzicht te krijgen in

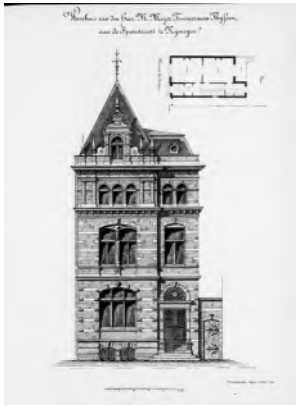




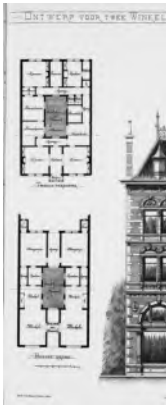






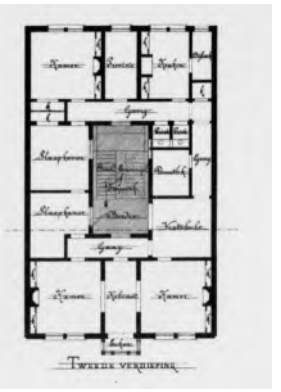


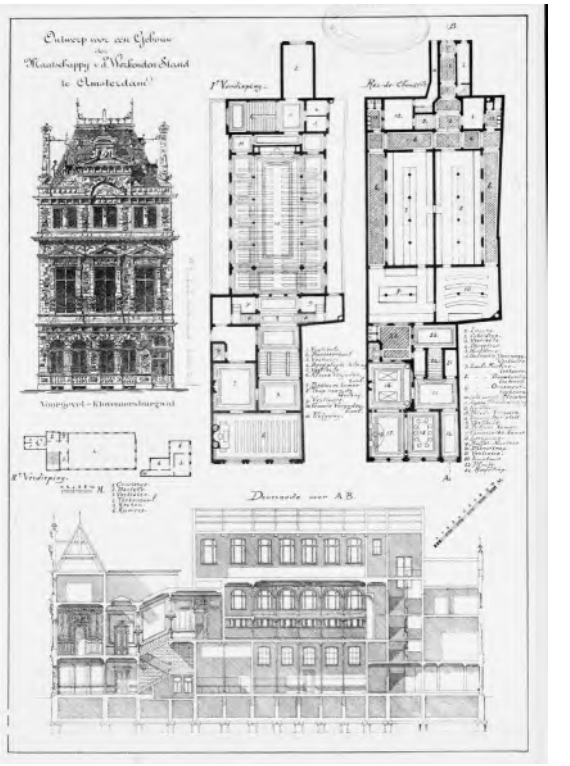




Collectie laat 19e-eeuwse woonhuizen (de meesten met nevenfunctie) met vergelijkbare plattegronden als de woning aan de Maaskade. De beelden zijn afkomstig uit verschillende historische architectuurtijdschriften uit











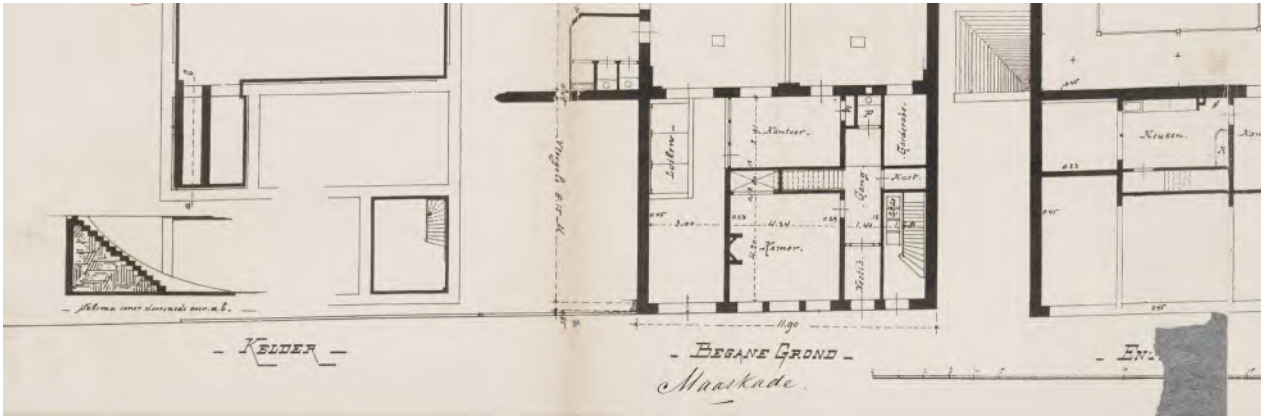








de periode 1880-1895, zoals Architectura et Amicitia, Bouwkundig Weekblad, Bouwkundige Bijdragen **en** De Bouwwereld



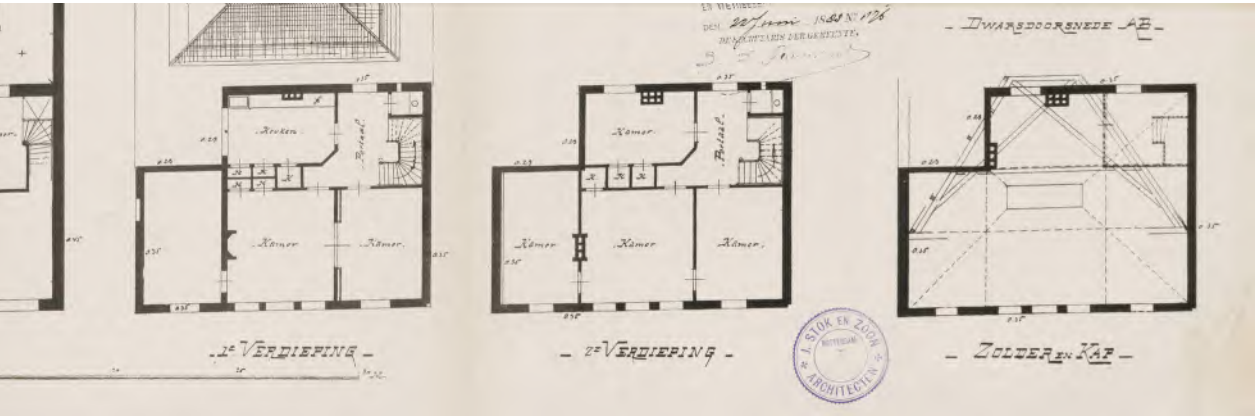
Oorspronkelijke plattegronden van de woning. Uitsnede uit de vergunningstekening van 1888 (zie p. 72-73) (Stadsarchief Rotterdam, bewerking Crimson)

het functioneren van dergelijke laat 19e-eeuwse residentiele architectuur.[27] Mede op basis van deze typologische studie is de analyse van het herenhuis op nummer 123-124 gemaakt.

De dienstwoning van het Hulstkampcomplex telt vier verdiepingen en wordt momenteel als één wooneenheid verhuurd. Oorspronkelijk zal dit ook de bedoeling zijn geweest, waarbij de eerste verdieping dienst deed als formele salon met aangrenzende eetkamer, vooral bestemd voor het in stijl ontvangen van gasten. De tweede verdieping zal vermoedelijk als woongedeelte voor dagelijks gebruik hebben dienst gedaan; de slaapkamers zullen op de derde verdieping zijn geweest.[28] De zolder, waar nu ook slaapkamers en een badkamer zijn, zal aanvankelijk vooral voor opslag en het drogen van wasgoed zijn gebruikt. Met deze indeling, een 'bel-etage' op de eerste verdieping en daarboven de meer alledaagse woonvertrekken voldeed de woning in de behoeften van de hogere middenklasse aan het einde van de 19e-eeuw.

27) Op pagina 80 en 75 zijn een aantal van de neorenaissancistische panden te vinden die zijn bestudeerd.

28) Ook hiervan staat de functie niet duidelijk aangegeven op de tekeningen.



Begane grond

In het geveldeel van de rechterrisaliet vindt men zoals gezegd drie deuren die toegang geven tot drie afzonderlijke ruimtes. De dubbele deur links gaf toegang tot een gang die direct uitkwam in de fabriekshal. De gecombineerde entreepartij aan de rechterzijde van de gevel leidde enerzijds tot de zelfstandige kantoorruimte die op de begane grond was gesitueerd en anderzijds tot de trappartij die leidde naar de woning op de eerste verdieping. De kantoorruimte die was gevestigd aan de straatzijde en functioneerde separaat van de woonvertrekken.[29] De kantoren zijn vandaag de dag verhuurd aan ondernemers en maken geen deel uit de studie.

Traphal en eerste verdieping

De voordeur van de woning op de begane grond biedt toegang tot een klein portaal. Wie rechtdoor gaat komt bij een deur naar de kelder, ter rechterzijde is de trap naar de eerste verdieping. De wit-zwart geblokte tegelvloer dateert vermoedelijk uit de bouwtijd. De trap leidt naar een traphal op de eerste verdieping die vervolgens toegang geeft tot het toilet, de keuken en de salon. De houten vloerafwerking in de traphal is een zogenaamde tapisparketvloer met korte

29) Deze kantoorruimtes op de begane grond zijn niet bezocht en vormen verder geen onderdeel van dit onderzoek.



Entree op de begane grond



Traphal eerste verdieping



Tapisparketvloer in de traphal vermoedelijk uit de bouwtijd



Aanrecht met onderkasten en spoelbak, datering omstreeks 1920



Opstelplaats van het fornuis



Woonkamer



Woonkamer

stroken in visgraatmotief, aan de randen afgezet met een dunne bies en lineaire delen. De dunne delen zijn genageld op de planken ondervloer en dateteren zeer waarschijnlijk uit de bouwtijd.

Direct naast de trap bevindt zich het toilet, ook in de oorspronkelijke toestand fungeerde deze ruimte als zodanig. Het tegelwerk, kranen en sanitaire toestellen zijn allemaal na 1960 aangebracht. Recht tegenover het toilet betreedt men de keuken die rondom tot aan het plafond is betegeld. Het bovenste deel van het tegelwerk is lichter van kleur en ook het oppervlak is wat onregelmatiger. Deze tegels zijn waarschijnlijk al rond 1888 aangebracht.
Het aanrecht zelf heeft vier deurtjes, geen lades, en een aanrechtblad in ocriet, een composiet dat op terrazzo lijkt. Afgaande op de vormgeving en het materiaalgebruik dateert dit aanrecht vermoedelijk uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Ook de crèmekleurige tegels boven het aanrecht komen waarschijnlijk uit deze periode. Rechts naast het aanrechtblad bevindt zich een los gasfornuis, in deze nis heeft oorspronkelijk een groter fornuis gestaan.

De kamers aan de zijde van de Maaskade, met uitzicht over de rivier, waren de meer representatieve vertrekken van de woning. Zoals eerder al werd aangehaald fungeerde de eerste verdieping zeer vermoedelijk als bel-etage, waar gasten werden ontvangen en onderhouden, waar gezelschapsspellen werden gespeeld en gesprekken werden gevoerd. De lay-out van typische 18e- en 19e-eeuwse woning voor hogere klassen werd sterk door sociale conventies bepaald. Wie op gepaste wijze gasten wilde ontvangen liet de mensen binnenkomen via een antichambre of voorzaal. Dit was een ontvangst- of wachtkamer waar de gasten werden welkom geheten. De daaropvolgende ruimte was de salon of de zaal, de belangrijkste ontvangstruimte in het huis. In deze mooi ingerichte ruimte werd geconverseerd en wat gedronken. Vervolgens werden de gasten uitgenodigd om naar de eetkamer te gaan voor het diner. Deze vertrekken werden zeker niet dagelijks gebruikt en waren dus voorbehouden voor het ontvangen van gasten van gelijke sociale status. Het verzorgen van dergelijke ontvangsten met bijbehorende omgangvormen was niet alleen gangbaar bij de maatschappelijke toplaag maar werd ook overgenomen door de gegoede burgerij die zich graag spiegelde aan de deftigheid van de elite.[30]

30) Coert Peter Krabbe, 'De nadagen van het ambachtelijk wonen' in: Coert Peter Krabbe, Dolf Broekhuizen en Niek Smit **Huizen in Nederland: De negentiende en twintigste eeuw** (2018) 22-24.



Bar op de eerste verdieping

Het is aannemelijk dat ook in dit huis de drie opeenvolgende vertrekken aan de zijde de Maaskade respectievelijk de functie hadden van antichambre, salon en eetkamer. De eerste twee vertrekken, die nu met elkaar in verbinding staan met een getoogde opening waren oorspronkelijk van elkaar gescheiden met en-suitedeuren. Bij gelegenheden waar veel bezoek werd verwacht konden deze deuren worden geopend om zo één groot vertrek te maken. Beide vertrekken zijn voorzien een plafond met gipsornamenten waar op de vier hoeken lampen zijn aangebracht. Zeer vermoedelijk zijn dit gaslampen geweest die later, toen elektriciteit meer gemeengoed werd, zijn omgebouwd naar elektrische lampen. Dit is bij veel herenhuizen van dit type gedaan.[31] [32]

31) Laura Roscam Abbing, **Een herenhuis vol ornamenten 1880-1920** (Amsterdam 2015) 30.

32) Zie voor meer informatie ook de bijlage op p. 151



Plafond woonkamer



Lampen in plafond



Oorspronkelijke binnendeur eerste verdieping met drie panelen

Veel van de oorspronkelijke vaste interieurelementen zijn hier niet meer in oorspronkelijke staat. Zo is de houten schouwmantel niet origineel. Dat geldt ook voor de tegeltjes rond de schouw met het wapenschild van het Korps Mariniers; deze zijn door dhr. A.C. Lamers aangebracht. In de nis rechts van de open haard heeft in het verleden een gebouwde kast gezeten. Nu bevindt zich daar een vitrinekast en een gewone kast.
De ruimte op de noordoosthoek van de woning is ingericht als bar en vol staat met parafernalia uit de militaire carrière van de voormalige bewoner A.C. Lamers. Voor alle interieurafwerkingen, ook de houten lambriseringen, de plafondplaten en het barmeubel geldt dat deze dateren uit de periode van na 1970. Mogelijk bevinden zich nog oorspronkelijk plafondornamenten onder het huidige systeemplafond.

Op de eerste verdieping zijn de oorspronkelijke binnendeuren nog aanwezig. Het zijn drievlaksdeuren waarvan de panelen een ongelijkmatige verdeling hebben: het middelste paneel is het hoogst, het bovenste paneel het kleinst en het onderste paneel zit daar tussenin. De panelen hebben een bossing en waar deze in de stijlen en de regels grijpt is een profilering met dubbele kraal toegepast. De originele deurkozijnen zijn rondom afgewerkt met brede geprofileerde deuromlijstingen. Op de vloer en de plint sluiten deze aan op een taps toelopende neut.

Tweede verdieping
De kamerverdeling op de tweede verdieping is nagenoeg hetzelfde als op de hierboven beschreven eerste verdieping, wel is de verdiepingshoogte net iets lager. Naast de trap bevindt zich een toilet waarvan de afwerkingen en de sanitaire toestellen redelijk recent zijn.
Daarnaast biedt de traphal toegang tot een tweede keuken waarvan de inrichting veel recenter is dan keuken een verdieping lager, vermoedelijk omstreeks 1980. De oorspronkelijke tekeningen laten overigens op deze plaats overigens geen keuken zien, mogelijk is de kamer gebruikt als spreekkamer of zelfs slaapkamer.
Net als op de eerste verdieping had de woning op de tweede verdieping oorspronkelijk drie opeenvolgende vertrekken aan de zijde van de Maaskade. Aangezien deze vertrekken op de oorspronkelijke tekeningen uit 1888 simpelweg zijn aangegeven met de omschrijving ‘kamer’ valt niet met zekerheid te zeggen welke functie deze ruimtes hadden. Het ligt echter voor de hand dat hier de woon- en eetkamer was van de familie; de vertrekken waar het



Keuken op de tweede verdieping



Woonkamer op de tweede verdieping



Schouw op de tweede verdieping



Eetkamer op de tweede verdieping



Werkkamer op de derde verdieping

grootste deel van het dagelijks leven zich afspeelde. In deze vertrekken zijn de plafondornamenten minder decoratief dan een verdieping lager, ook ontbreken hier de verlichtingsarmaturen op de hoeken van het gebouw. De gemetselde schouw dateert uit de jaren ‘60 van de vorige eeuw. Oorspronkelijk bevond zich ook een schouw in het aangrenzende vertrek maar deze is op een onbekend tijdstip verdwenen. Ook was de woonkamer, nu één groot vertrek, oorspronkelijk in tweeën opgedeeld; de tussenmuur later tussenuit gehaald. Net als op de eerste verdieping zijn hier nog de oorspronkelijke binnendeuren terug te vinden.

Derde verdieping

Omdat de historische bouwtekeningen geen indeling tonen op de derde verdieping is het lastig de oorspronkelijke indeling en functie te achterhalen, maar aannemelijk is dat hier de slaapkamers zich bevonden. Vermoedelijk dateren



Nieuwe trap naar de vierde verdieping



Traphal op de vierde verdieping

enkele binnenmuren wel uit de bouwtijd, wat is af te leiden aan de aanwezige oorspronkelijke binnendeuren. Deze deuren hebben dezelfde detaillering als de oorspronkelijke deuren op de eerste en de tweede verdieping, behalve dat hier een tweevlaksverdelings is gebruikt in plaats van een drievlaksverdeling.
Of achter het huidige gipsplafond nog een ouder, oorspronkelijk plafond verstopt zit is niet bekend. Momenteel doet de derde verdieping dienst als slaap- en werkkamer, bovendien is in de jaren ‘60 of ‘70 een kleine badkamer ingebouwd. Ook de trap naar de zolder (de vierde verdieping) is een veel latere toevoeging. In de werkruimte is tenslotte een doorbraak gemaakt; de aftimmering van de ingebrachte balk is zichtbaar. Tot welke aanpassingen in de vloerbalken deze ingrepen hebben geleid is door de aanwezigheid een gipsplatenplafond niet duidelijk geworden.



Impressie van de slaapkamers op de vierde verdieping



Oorspronkelijke binnendeur derde verdieping met twee panelen



Badkamer op de vierde verdieping

Vierde verdieping
Naast twee slaapkamers en twee bergingen vinden we op de vierde verdieping nog een extra badkamer. De slaapkamers worden middels kleine dakvensters en een dakkapel van daglicht voorzien. De gehele inrichting van deze zolderverdieping dateert van na de jaren '60. Oorspronkelijk zal deze zolder vooral als bergzolder hebben dienst gedaan, maar bouwelementen, afwerkingen of ornamenten uit de 19e eeuw zijn hier niet terug te vinden. Omdat de kapconstructie en het dakbeschot grotendeels achter betimmering zit weggewerkt valt daar weinig over te vermelden.

Bewoningsgeschiedenis

Wie voor de komst van Hulstkamp in de woning op nummer 123-124 heeft gewoond is uit het onderzoek niet naar voren gekomen. Zeer waarschijnlijk was het iemand die bij Laming & Sons in dienst was. Afgaande op de afmeting en indeling van de woning zal het iemand zijn geweest met een leidinggevende functie, vermoedelijk een directeur of bedrijfsleider die uit naam van de familie Laming de dagelijkse leiding van de fabriek op zich nam.
Uit historische adresboeken kunnen we wel opmaken dat na overname door Hulstkamp de woning gesplitst werd verhuurd. Het adresboek van de gemeente Rotterdam uit 1924 toont aan dat nummer 124 drie huurders had, een zekere C. van Oosterhoudt, een koopman; G.J. Léonard, een NS-medewerker; en G. Rosenboom waar geen beroep van is bekend. Zij huurden vermoedelijk elk één verdieping.[33]

Daarna is de woning lange tijd bewoond door F.G.M. Roolaart en zijn gezin. Hij was vele jaren de zogenaamde procuratiehouder en woonde tot zijn overlijden in 1957 in de woning op nummer 124. In die hoedanigheid was hij verantwoordelijk voor het reilen en zijlen van het bedrijf Hulstkamp dat eigendom was de familie Hoogeweegen. In tegenstelling tot de familie Laming woonden zij zelf nooit in het Hulstkampgebouw. Na het overlijden van procuratiehouder Roolaart werd zijn functie overgenomen door zijn zoon, F.G.A.M. Roolaart. Hij woonde in de jaren vijftig in bij zijn ouders en bleef tot de jaren '70 in het Hulstkampgebouw wonen. Nadat Hulstkamp in die periode werd overgenomen door Bols, en later

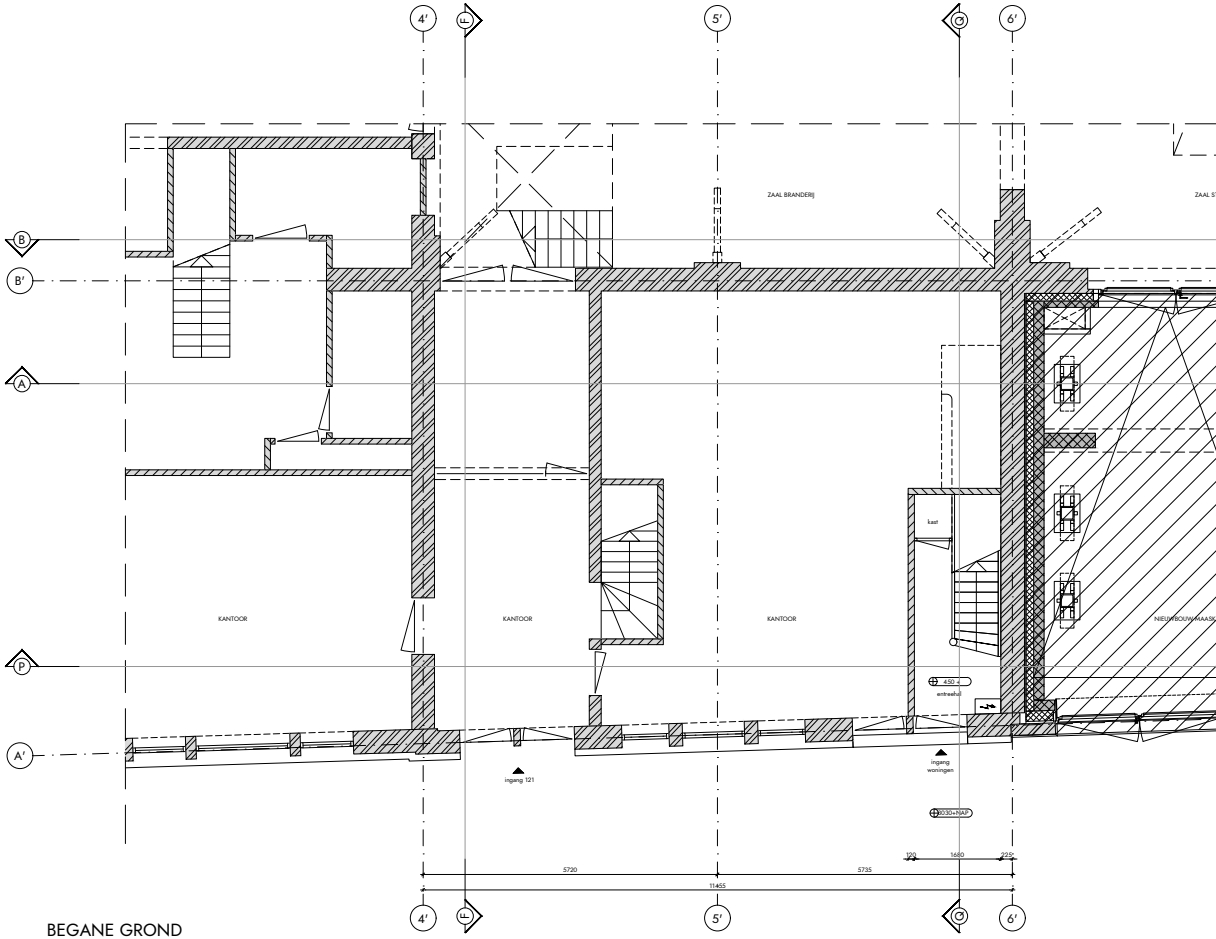
33) Stadsarchief Rotterdam: 3023-68 Adresboeken Rotterdam 1923, p. 1387.

Westermeijer en de productie van drank in het complex werd stilgelegd kreeg de woning een andere huurder: dhr. A.C. Lamers. Hij had een hoge functie bij de marine, zo was hij aan het eind van zijn loopbaan de commandant van het Korps Mariniers met de rang Generaal-majoor. Lamers was een kennis van B.P.M.M. Hoogeweegen, de vroegere eigenaar van het Hulstkampgebouw en was via hem het huurcontract voor de woning op nummer 124 gekomen. Lamers trouwde later met Hoogenweegens dochter Iris, die tot op heden de woning op nummer 124 bewoont.

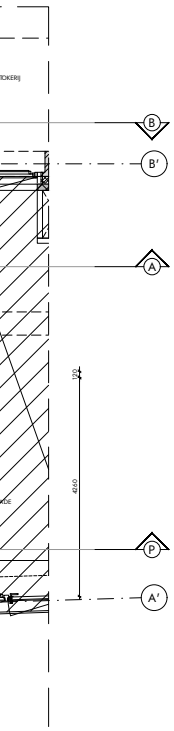
Samenvatting

- De voorgevel van het woongedeelte van het Hulstkampgebouw is een onderdeel van brede gevelpartij aan de zijde van de Maaskade. De samenhang met de rest van het complex is in de gevelindeling en ornamentiek overduidelijk. Toch is het woongedeelte (de rechterrisaliet) met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijk als zelfstandig ontwerp getekend en kort enkele jaren na de bouw uitgebreid met een middendeel en een rechterrisaliet. Dit vanwege de snelle groei van de margarine- en kaasproductie aan het einde van de 19e eeuw.
- De zijgevel is uitgevoerd als wachtgevel omdat met destijds verwachtte dat het 'gat' in de gevelwand spoedig zou worden opgevuld. Pas nu, met de bouw van de vier luxe appartementen is dat werkelijkheid geworden. Net als de zijgevel is de achtergevel duidelijk ondergeschikt aan de voorgevel. Er valt in de gevelcompositie geen duidelijk ordening te herkennen en bovendien is elke vorm van ornamentering en decoratie achterwege gelaten.
- Op de eerste en de tweede verdieping is de oorspronkelijke ruimtelijke indeling nog duidelijk afleesbaar en komt overeen met de oorspronkelijke plattegronden. De oorspronkelijke kamerverdeling is grotendeels intact waardoor begrijpelijk is gebleven hoe de woning in het verleden heeft gefunctioneerd. Daarnaast resteren op deze verdieping nog historische elementen die ondersteunend werken in de beleving van het rijksmonumentale Hulstkampcomplex. De 19e-eeuwse plafonds zijn nog aanwezig, oorspronkelijke binnendeuren, alsook een historische keuken op de eerste verdieping inclusief tegelwerk. Ook ligt in de traphal nog een parketvloer die vermoedelijk uit de bouwtijd dateert.

- Op de derde en vierde verdieping zijn dergelijke bouwhistorische elementen minder duidelijk aanwezig. Op de derde verdieping vinden we weliswaar nog enkele oorspronkelijke binnendeuren, maar verder zijn bouwhistorische elementen minder aanwezig. Dat geldt nog meer voor de vierde verdieping waarvan de indeling en de materialisering van na de jaren ‘60 dateert.



Begane grond, bestaande situatie (V8)



RENVOOI BOUWKUNDIG

beton [bestaand]
binnenwand [bestaand]
aarde onder maaiveld
metselwerk [bestaand]
dakafwerking [bestaand]

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

Het bestaande gebouw omvat de volgende (sub)gebruiksfunctie(s):
bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie en overige gebruiksfunctie

Het gebouw bestaat uit meerdere brandcompartimenten; brandweerendheid op bezwijken van de draagconstructie als bestaand

De brandweerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer
Afdichtingen ter plaatse van doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies moeten zijn aangebracht overeenkomstig het testrapport
en de verwerkingsvoorschriften van de leverancier
Vluchtrouteaanduiding ingetekend op basis van ontruimingsplattegronden van het bestaande Hulstkampgebouw

rvn* = rechtens verkregen niveau

	aanduiding zelfsluitend		vluchtrichting/ uitgang
min	aanduiding brandweerendheid .. min		sleutelkluis
min	aanduiding brandweerendheid .. min, zelfsluitend	bmc	brandmeldcentrale
	brandslanghaspel (20 m)	orp	ontruimingspaneel
	handbrandblusser		brandweeringang
bm	handbrandmelder	nvr	noodverlichtingsarmatuur
	vluchtrouteaanduiding met richting vluchtroute	2017 aug	wijziging met datum

PEILMATEN

Peilmaat Hulstkampgebouw: 450 +P = 3490 +NAP

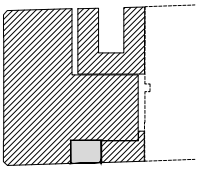
OVERIGE BEPALINGEN EN VERWIJZING NAAR BIJLAGEN

- Maatvoering Hulstkampgebouw op basis van inmeting Gerelex Maatvoering dd. 04-12-18 [Inmeting bestaande situatie Maaskade 119 Rotterdam Aangepast 04-12-2018.dwg]
- Op de tekeningen is aangegeven welke onderdelen zijn ingemeten door Gerelex Maatvoering
- Overige maatvoering Hulstkampgebouw op basis van archiefteke
- Aanlegdiepte, afmeting en exacte positie fundering bekendende panden onbekend; inmeting ter plaatse noodzakelijk

WIJZIGINGEN

wijziging	datum	omschrijving

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN





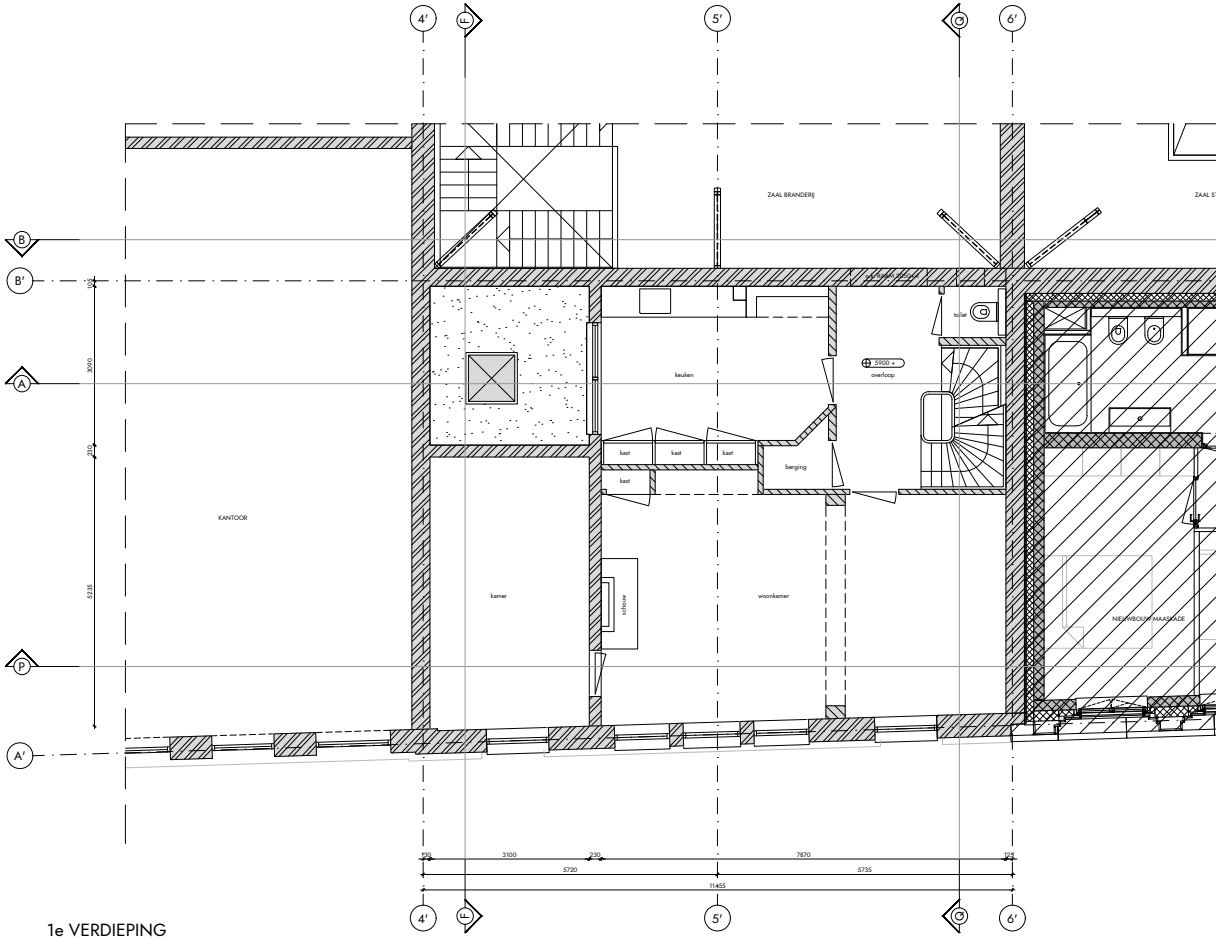
opdrachtgever
HULSTKAMP PROPERTIES BV
adres
WILLEMSPLEIN 1 / 3016 DN / ROTTERDAM
telefoon
010 413 47 90
email
[redacted]
website
WWW.THONHOTELS.NL

architect
V8 ARCHITECTS
adres
VASTELAND 8 / 3011 BK / ROTTERDAM
telefoon
010 412 33 44
email
CONTACT@V8ARCHITECTS.NL
website
WWW.V8ARCHITECTS.NL

project
WOONHUIS HULSTKAMPGEBOUW ROTTERDAM
projectnummer
V8146
fase
SCHETSONTWERP
onderwerp
BEGANE GROND [BESTAAND]
tekeningnummer
V8146 100B

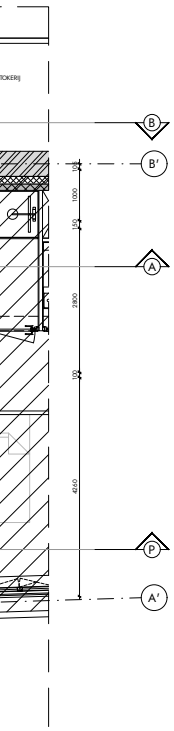
status
CONCEPT
schaal
1:50
formaat
A2L 2+ [1000x420]
datum tekening
2020 09 02
datum wijzigingen

Vasteland 8
3011 BK Rotterdam
010 4123344
contact@v8architects.nl
www.v8architects.nl



1e VERDIEPING

1e verdieping, bestaande situatie (V8)



RENVOOI BOUWKUNDIG

beton [bestaand]
metselwerk [bestaand]
binnenwand [bestaand]
dakafwerking [bestaand]
aarde onder maaiveld

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

Het bestaande gebouw omvat de volgende (sub)gebruiksfunctie(s):
bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie en overige gebruiksfunctie

Het gebouw bestaat uit meerdere brandcompartimenten; brandweerendheid op bezwijken van de draagconstructie als bestaand

De brandweerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer
Afdichtingen ter plaatste van doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies moeten zijn aangebracht overeenkomstig het testrapport
en de verwerkingsvoorschriften van de leverancier
Vluchtrouteaanduiding ingetekend op basis van ontruimingsplattegronden van het bestaande Hulstkampgebouw

nvn* = rechtens verkregen niveau

aanduiding zelfsluitend
aanduiding brandweerendheid .. min
aanduiding brandweerendheid .. min, zelfsluitend
brandslanghaspel (20 m)
handbrandblusser
bm handbrandmelder
vluchtrouteaanduiding met richting vluchtroute

vluchtrichting/ uitgang
sleutelkluis
bmc brandmeldcentrale
orp ontruimingspaneel
brandweeringang
nvr noodverlichtingsarmatuur
wijziging met datum

PEILMATEN

Peilmaat Hulstkampgebouw: 450 +P = 3490 +NAP

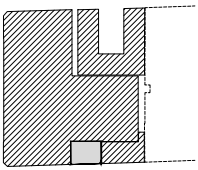
OVERIGE BEPALINGEN EN VERWIJZING NAAR BIJLAGEN

- Meetvoering Hulstkampgebouw op basis van inmeting Gerelex Meetvoering dd. 04-12-18 [Inmeting bestaande situatie Maaskade 119 Rotterdam Aangepast 04-12-2018.dwg]
- Op de tekeningen is aangegeven welke onderdelen zijn ingemeten door Gerelex Meetvoering
- Overige meetvoering Hulstkampgebouw op basis van archiefTekeningen en inmetingen ter plaatste
- Aanlegdiepte, afmeting en exacte positie fundering belendende panden onbekend; inmeting ter plaatse noodzakelijk

WIJZIGINGEN

wijziging	datum	omschrijving

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN



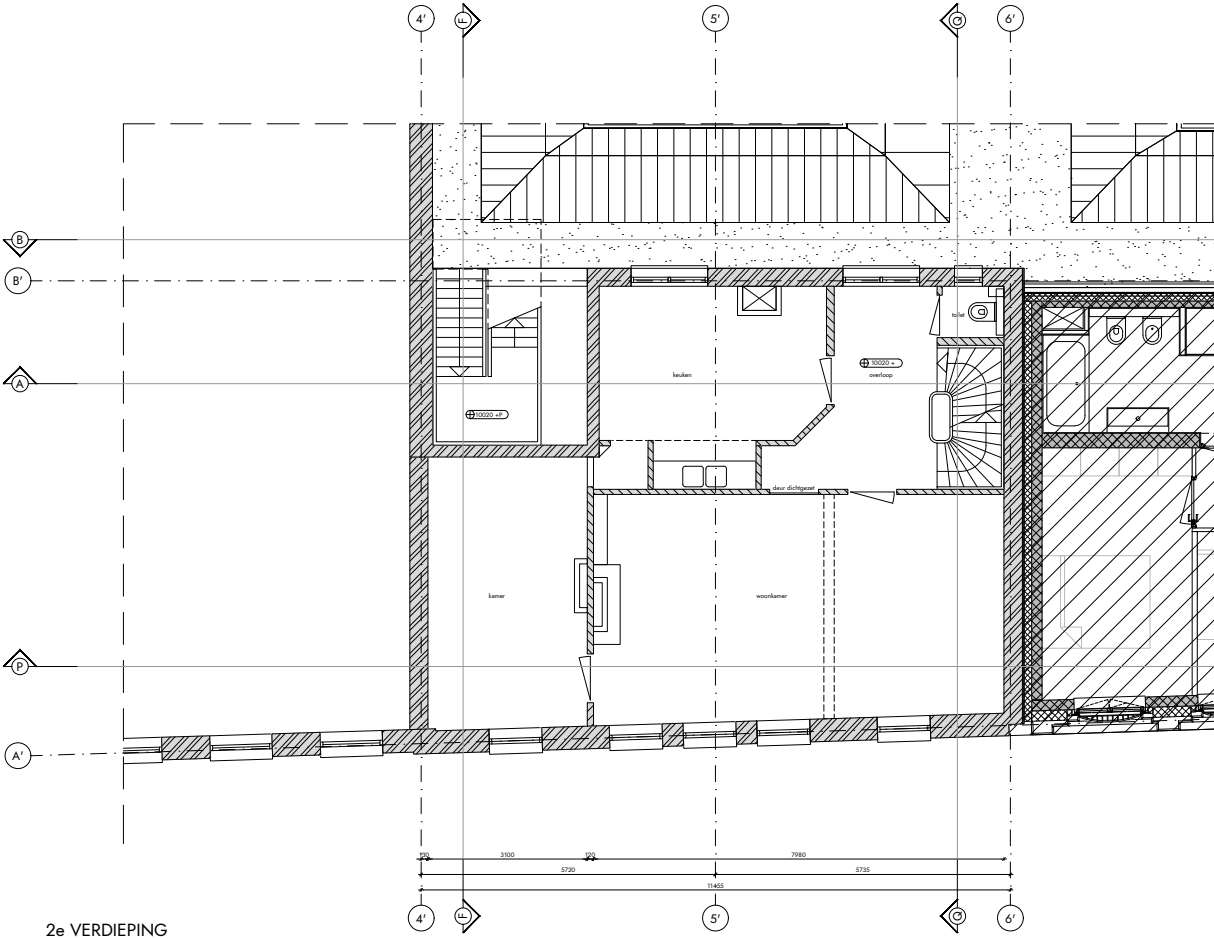
opdrachtgever
HULSTKAMP PROPERTIES BV
adres
WILLEMSPLEIN 1 / 3016 DN / ROTTERDAM
telefoon
010 413 47 90
email
[redacted]
website
WWW.THONHOTELS.NL

architect
V8 ARCHITECTS
adres
VASTELAND 8 / 3011 BK / ROTTERDAM
telefoon
010 412 33 44
email
CONTACT@V8ARCHITECTS.NL
website
WWW.V8ARCHITECTS.NL

project
WOONHUIS HULSTKAMPGEBOUW ROTTERDAM
projectnummer
V8146
fase
SCHETSONTWERP
onderwerp
1e VERDIEPING [BESTAAND]
tekeningnummer
V8146 101B

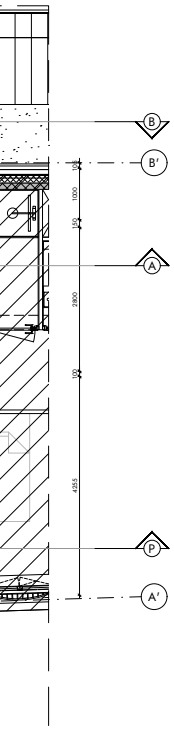
status
CONCEPT
schaal
1:50
formaat
A2L 2+ [1000x420]
datum tekening
2020 09 02
datum wijzigingen

Vasteland 8
3011 BK Rotterdam
010 4123344
contact@v8architects.nl
www.v8architects.nl



2e VERDIEPING

2e verdieping, bestaande situatie (V8)



RENVOOI BOUWKUNDIG

beton [bestaand]
metselwerk [bestaand]
binnenwand [bestaand]
dakafwerking [bestaand]
aarde onder maaiveld

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

Het bestaande gebouw omvat de volgende (sub)gebruiksfunctie(s):
bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie en overige gebruiksfunctie

Het gebouw bestaat uit meerdere brandcompartimenten; brandweerendheid op bezwijken van de draagconstructie als bestaand

De brandweerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer
Afdichtingen ter plaatste van doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies moeten zijn aangebracht overeenkomstig het testrapport
en de verwerkingsvoorschriften van de leverancier
Vluchtrouteaanduiding ingetekend op basis van ontruimingsplattegronden van het bestaande Hulstkampgebouw

nvn* = rechtens verkregen niveau

aanduiding zelfsluitend
aanduiding brandweerendheid .. min
aanduiding brandweerendheid .. min, zelfsluitend
brandslanghaspel (20 m)
handbrandblusser
bm handbrandmelder
vluchtrouteaanduiding met richting vluchtroute
vluchtrichting/ uitgang
sleutelkluis
bmc brandmeldcentrale
orp ontruimingspaneel
brandweeringang
nvr noodverlichtingsarmatuur
wijziging met datum

PEILMATEN

Peilmaat Hulstkampgebouw: 450 +P = 3490 +NAP

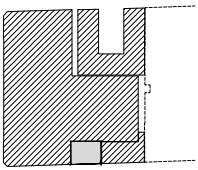
OVERIGE BEPALINGEN EN VERWIJZING NAAR BIJLAGEN

- Meetvoering Hulstkampgebouw op basis van inmeting Gerelse Meetvoering dd. 04-12-18 [Inmeting bestaande situatie Maaskade 119 Rotterdam Aangepast 04-12-2018.dwg]
- Op de tekeningen is aangegeven welke onderdelen zijn ingemeten door Gerelse Meetvoering
- Overige meetvoering Hulstkampgebouw op basis van archiefTekeningen en inmetingen ter plaatste
- Aanlegdiepte, afmeting en exacte positie fundering belendende panden onbekend; inmeting ter plaatse noodzakelijk

WIJZIGINGEN

wijziging	datum	omschrijving

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN



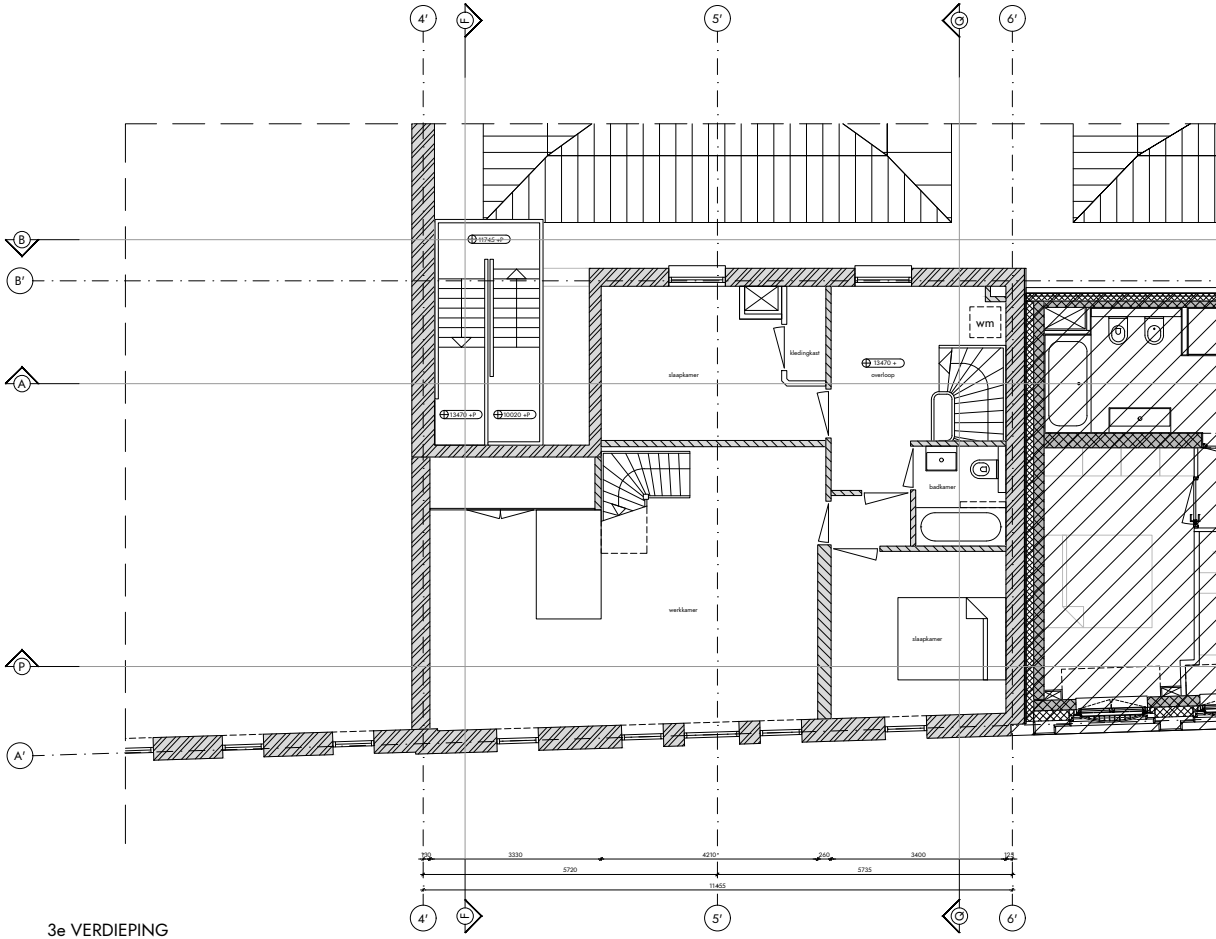
opdrachtgever
HULSTKAMP PROPERTIES BV
adres
WILLEMSPLEIN 1 / 3016 DN / ROTTERDAM
telefoon
010 413 47 90
email
[redacted]
website
WWW.THONHOTELS.NL

architect
V8 ARCHITECTS
adres
VASTELAND 8 / 3011 BK / ROTTERDAM
telefoon
010 412 33 44
email
CONTACT@V8ARCHITECTS.NL
website
WWW.V8ARCHITECTS.NL

project
WOONHUIS HULSTKAMPGEBOUW ROTTERDAM
projectnummer
V8146
fase
SCHETSONTWERP
onderwerp
2e VERDIEPING [BESTAAND]
tekeningnummer
V8146 102B

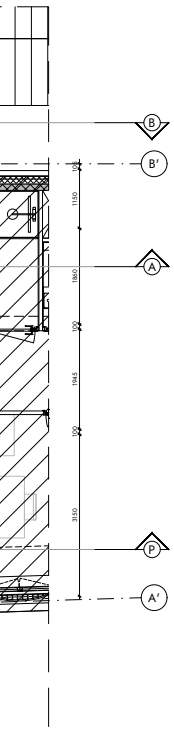
status
CONCEPT
schaal
1:50
formaat
A2L 2+ [1000x420]
datum tekening
2020 09 02
datum wijzigingen

Vasteland 8
3011 BK Rotterdam
010 4123344
contact@v8architects.nl
www.v8architects.nl



3e VERDIEPING

3e verdieping, bestaande situatie (V8)



RENVOOI BOUWKUNDIG

beton [bestaand]
metselwerk [bestaand]
binnenwand [bestaand]
dakafwerking [bestaand]
aarde onder maaiveld

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

Het bestaande gebouw omvat de volgende (sub)gebruiksfunctie(s):
bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie en overige gebruiksfunctie

Het gebouw bestaat uit meerdere brandcompartimenten; brandweerendheid op bezwijken van de draagconstructie als bestaand

De brandweerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer
Afdichtingen ter plaatste van doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies moeten zijn aangebracht overeenkomstig het testrapport
en de verwerkingsvoorschriften van de leverancier
Vluchtrouteaanduiding ingetekend op basis van ontruimingsplattegronden van het bestaande Hulstkampgebouw

nvn* = rechtens verkregen niveau

- aanduiding zelfsluitend
- aanduiding brandwerendheid .. min
- aanduiding brandwerendheid .. min, zelfsluitend
- brandslanghaspel (20 m)
- handbrandblusser
- bm handbrandmelder
- vluchtrouteaanduiding met richting vluchtroute
- vluchtrichting/ uitgang
- sleutelkluis
- bmc brandmeldcentrale
- orp ontruimingspaneel
- brandweeringang
- nbv noodverlichtingsarmatuur
- wijziging met datum

PEILMATEN

Peilmaat Hulstkampgebouw: 450 +P = 3490 +NAP

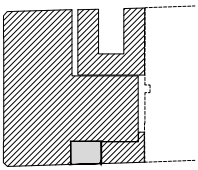
OVERIGE BEPALINGEN EN VERWIJZING NAAR BIJLAGEN

- Maatvoering Hulstkampgebouw op basis van inmeting Gerelse Maatvoering dd. 04-12-18 [Inmeting bestaande situatie Maaskade 119 Rotterdam Aangepast 04-12-2018.dwg]
- Op de tekeningen is aangegeven welke onderdelen zijn ingemeten door Gerelse Maatvoering
- Overige maatvoering Hulstkampgebouw op basis van archiefteke
- Aanlegdiepte, afmeting en exacte positie fundering belendende panden onbekend; inmeting ter plaatse noodzakelijk

WIJZIGINGEN

wijziging	datum	omschrijving

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN



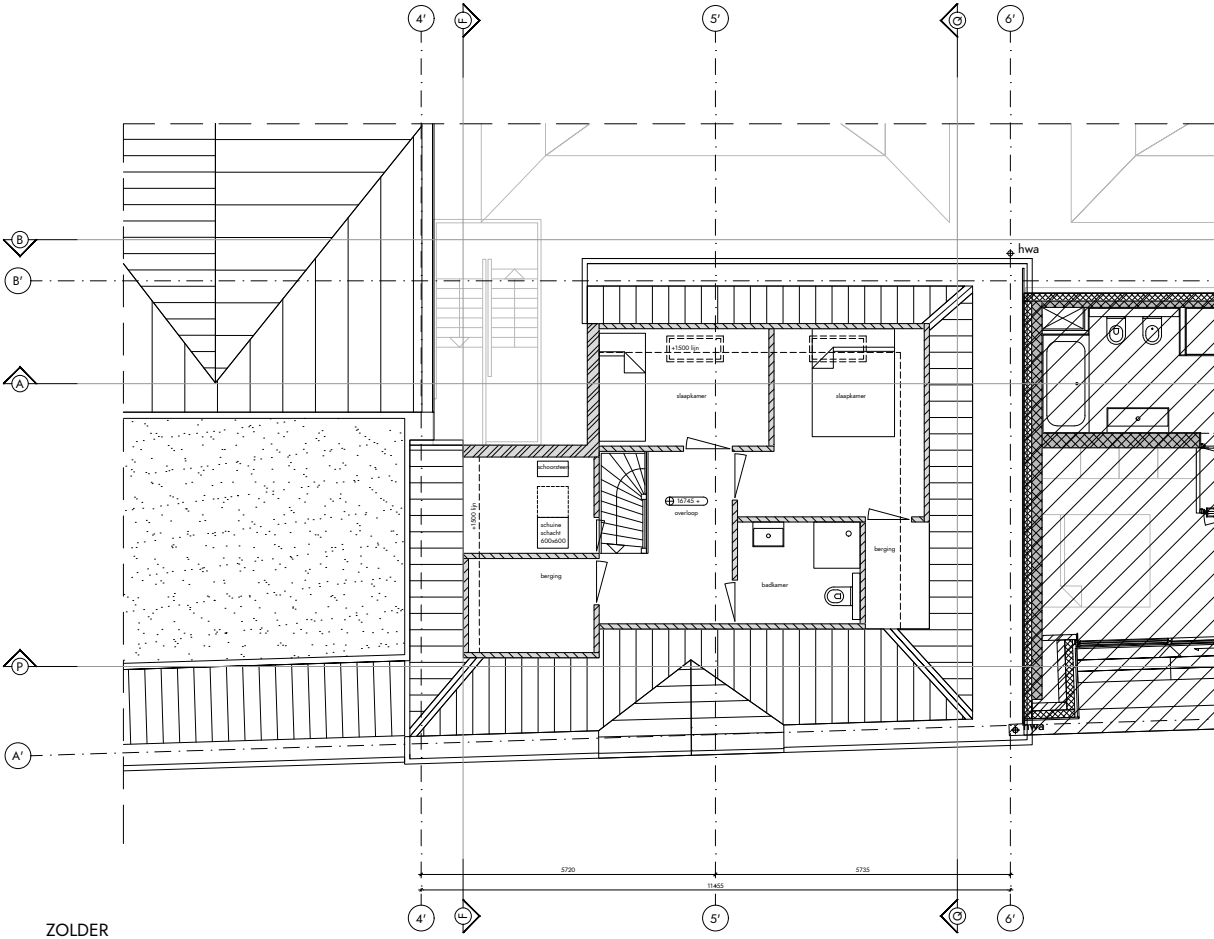
opdrachtgever
HULSTKAMP PROPERTIES BV
adres
WILLEMSPLEIN 1 / 3016 DN / ROTTERDAM
telefoon
010 413 47 90
email
[redacted]
website
WWW.THONHOTELS.NL

architect
V8 ARCHITECTS
adres
VASTELAND 8 / 3011 BK / ROTTERDAM
telefoon
010 412 33 44
email
CONTACT@V8ARCHITECTS.NL
website
WWW.V8ARCHITECTS.NL

project
WOONHUIS HULSTKAMPGEBOUW ROTTERDAM
projectnummer
V8146
fase
SCHETSONTWERP
onderwerp
3e VERDIEPING [BESTAAND]
tekeningnummer
V8146 103B

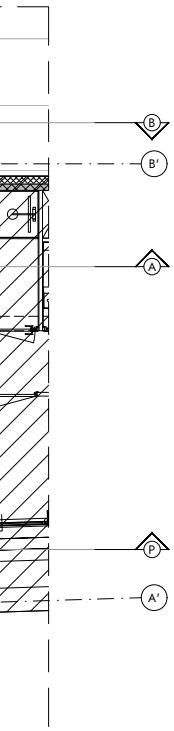
status
CONCEPT
schaal
1:50
formaat
A2L 2+ [1000x420]
datum tekening
2020 09 02
datum wijzigingen

Vasteland 8
3011 BK Rotterdam
010 4123344
contact@v8architects.nl
www.v8architects.nl



ZOLDER

zolder, bestaande situatie (V8)



RENVOOI BOUWKUNDIG

beton [bestaand]
binnenwand [bestaand]
aarde onder maaiveld
metselwerk [bestaand]
dakafwerking [bestaand]

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

Het bestaande gebouw omvat de volgende (sub)gebruiksfunctie(s):
bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie en overige gebruiksfunctie

Het gebouw bestaat uit meerdere brandcompartimenten; brandweerendheid op bezwijken van de draagconstructie als bestaand

De brandweerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer
Afdichtingen ter plaatste van doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies moeten zijn aangebracht overeenkomstig het testrapport
en de verwerkingsvoorschriften van de leverancier
Vluchtrouteaanduiding ingetekend op basis van ontruimingsplattegronden van het bestaande Hulstkampgebouw

nvn* = rechtens verkregen niveau

	aanduiding zelfsluitend		vluchtrichting/ uitgang
min	aanduiding brandweerendheid .. min		sleutelkluis
min	aanduiding brandweerendheid .. min, zelfsluitend	bmc	brandmeldcentrale
	brandslanghaspel (20 m)	arp	ontruimingspaneel
	handbrandblusser		brandweeringang
bm	handbrandmelder	nvr	noodverlichtingsarmatuur
	vluchtrouteaanduiding met richting vluchtroute	2017	wijziging met datum

PEILMATEN

Peilmaat Hulstkampgebouw: 450 +P = 3490 +NAP

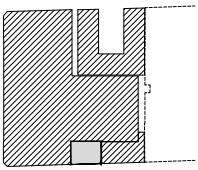
OVERIGE BEPALINGEN EN VERWIJZING NAAR BIJLAGEN

- Maatvoering Hulstkampgebouw op basis van inmeting Gerelex Maatvoering dd. 04-12-18 [inmeting bestaande situatie Maaskade 119 Rotterdam Aangepast 04-12-2018.dwg]
- Op de tekeningen is aangegeven welke onderdelen zijn ingemeten door Gerelex Maatvoering
- Overige maatvoering Hulstkampgebouw op basis van archiefteleningen en inmetingen ter plaatste
- Aanlegdiepte, afmeting en exacte positie fundering belendende panden onbekend; inmeting ter plaatse noodzakelijk

WIJZIGINGEN

wijziging	datum	omschrijving

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN



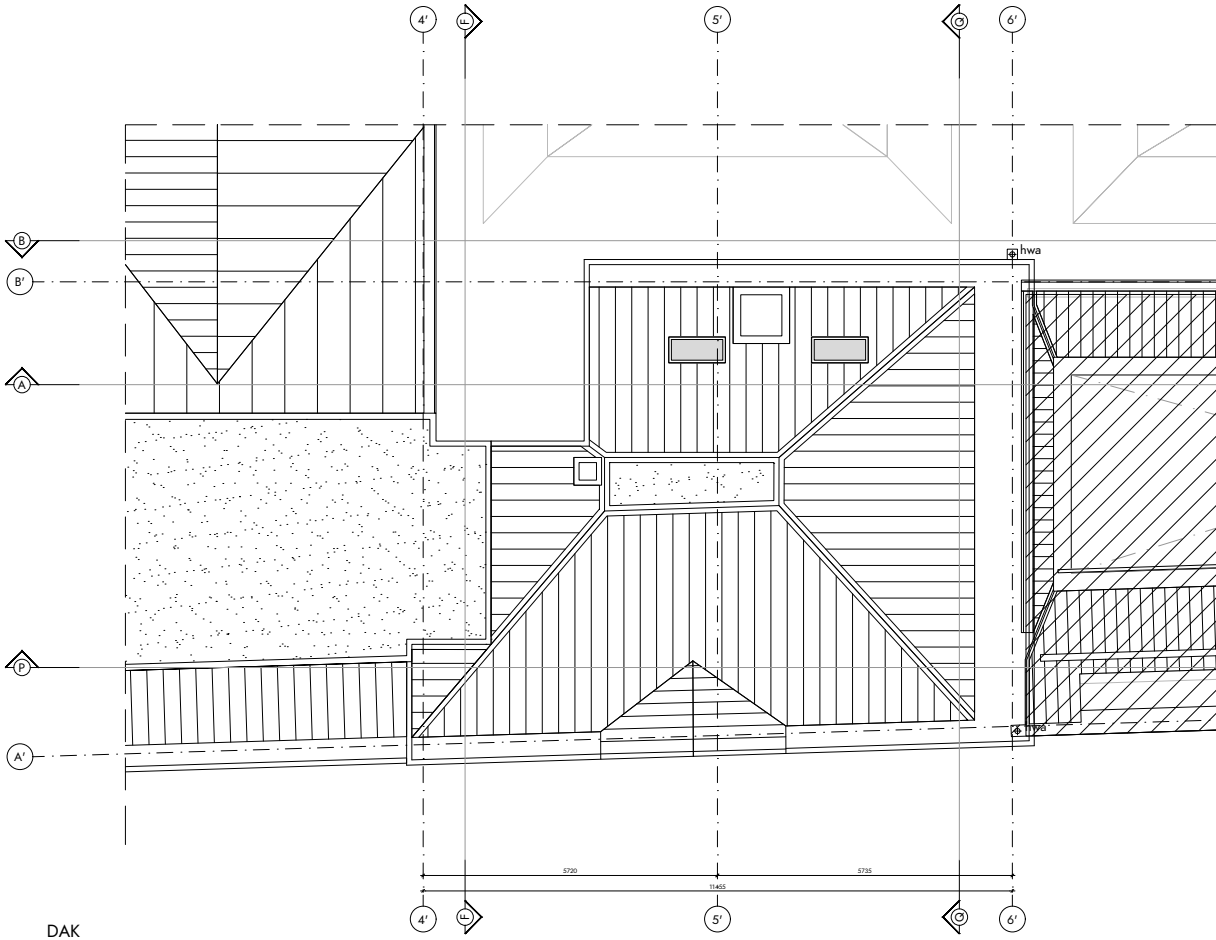
opdrachtgever
HULSTKAMP PROPERTIES BV
adres
WILLEMSPLEIN 1 / 3016 DN / ROTTERDAM
telefoon
010 413 47 90
email
[redacted]
website
WWW.THONHOTELS.NL

architect
V8 ARCHITECTS
adres
VASTELAND 8 / 3011 BK / ROTTERDAM
telefoon
010 412 33 44
email
CONTACT@V8ARCHITECTS.NL
website
WWW.V8ARCHITECTS.NL

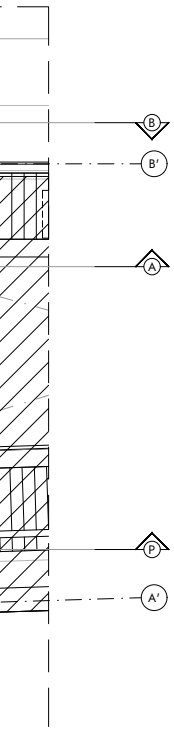
project
WOONHUIS HULSTKAMPGEBOUW ROTTERDAM
projectnummer
V8146
fase
SCHETSONTWERP
onderdeel
ZOLDER [BESTAAND]
tekeningnummer
V8146 104B

status
CONCEPT
schaal
1:50
formaat
A2L 2+ [1000x420]
datum tekening
2020 09 02
datum wijzigingen

Vasteland 8
3011 BK Rotterdam
010 4123344
contact@v8architects.nl
www.v8architects.nl



dak, bestaande situatie (V8)



RENVOOI BOUWKUNDIG

beton [bestaand]
metselwerk [bestaand]
binnenwand [bestaand]
dakafwerking [bestaand]
aarde onder maaiveld

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

Het bestaande gebouw omvat de volgende (sub)gebruiksfunctie(s):
bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie en overige gebruiksfunctie

Het gebouw bestaat uit meerdere brandcompartimenten; brandweerendheid op bezwijken van de draagconstructie als bestaand

De brandweerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer
Afdichtingen ter plaatste van doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies moeten zijn aangebracht overeenkomstig het testrapport
en de verwerkingsvoorschriften van de leverancier
Vluchtrouteaanduiding ingetekend op basis van ontruimingsplattegronden van het bestaande Hulstkampgebouw

nvn* = rechtens verkregen niveau

- aanduiding zelfsluitend
- aanduiding brandweerendheid .. min
- aanduiding brandweerendheid .. min, zelfsluitend
- brandslanghaspel (20 m)
- handbrandblusser
- bm handbrandmelder
- vluchtrouteaanduiding met richting vluchtroute
- vluchtrichting/ uitgang
- sleutelkluis
- bmc brandmeldcentrale
- orp ontruimingspaneel
- brandweeringang
- nvr noodverlichtingsarmatuur
- wijziging met datum

PEILMATEN

Peilmaat Hulstkampgebouw: 450 +P = 3490 +NAP

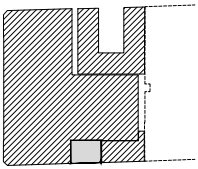
OVERIGE BEPALINGEN EN VERWIJZING NAAR BIJLAGEN

- Maatvoering Hulstkampgebouw op basis van inmeting Gerelex Maatvoering dd. 04-12-18 [Inmeting bestaande situatie Maaskade 119 Rotterdam Aangepast 04-12-2018.dwg]
- Op de tekeningen is aangegeven welke onderdelen zijn ingemeten door Gerelex Maatvoering
- Overige maatvoering Hulstkampgebouw op basis van archiefteke
- Aanlegdiepte, afmeting en exacte positie fundering bekendende panden onbekend; inmeting ter plaatse noodzakelijk

WIJZIGINGEN

wijziging	datum	omschrijving

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN





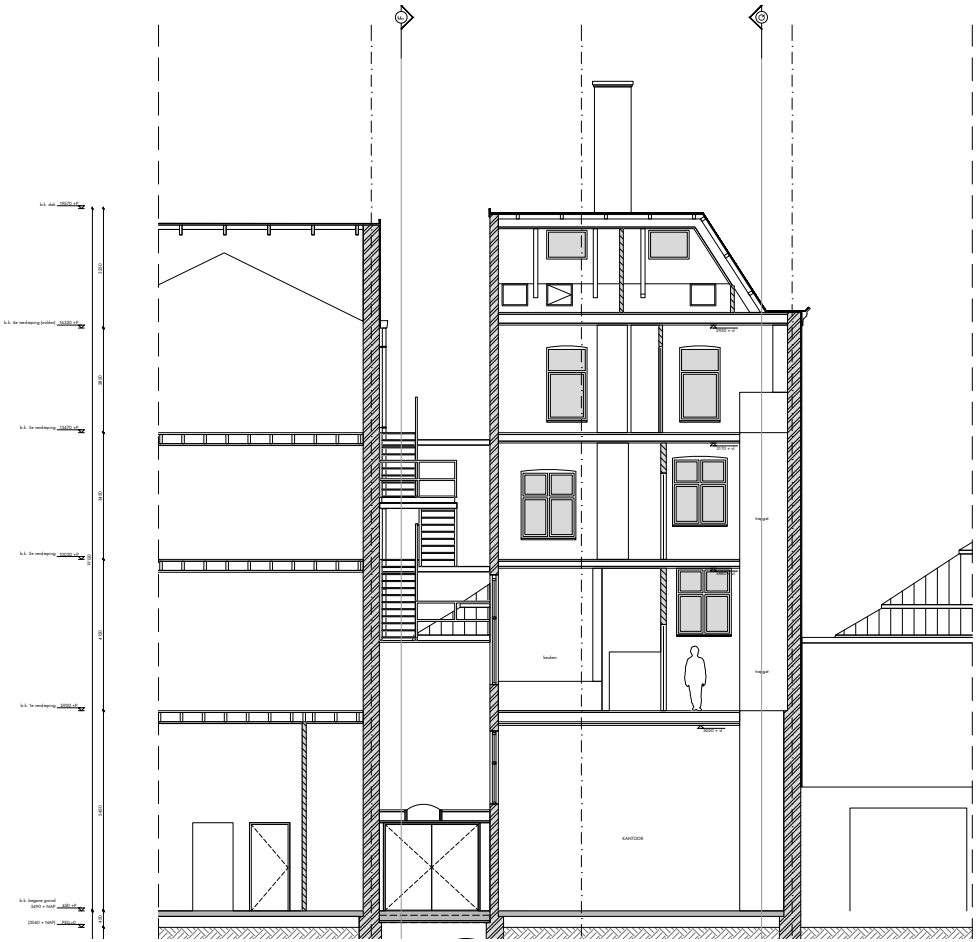
opdrachtgever
HULSTKAMP PROPERTIES BV
adres
WILLEMSPLEIN 1 / 3016 DN / ROTTERDAM
telefoon
010 413 47 90
email
[redacted]
website
WWW.THONHOTELS.NL

architect
V8 ARCHITECTS
adres
VASTELAND 8 / 3011 BK / ROTTERDAM
telefoon
010 412 33 44
email
CONTACT@V8ARCHITECTS.NL
website
WWW.V8ARCHITECTS.NL

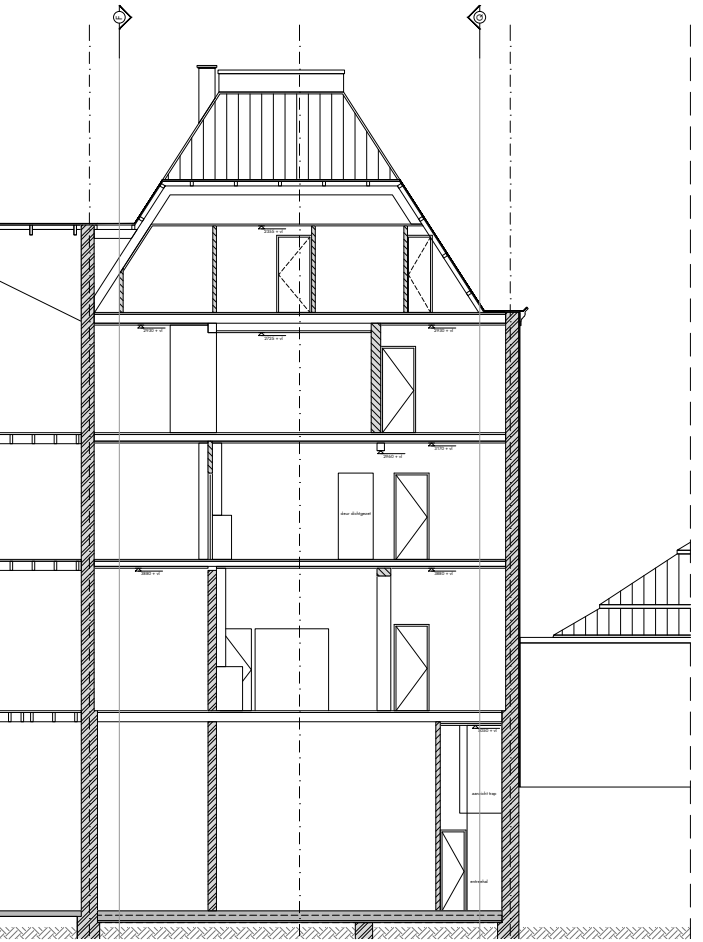
project
WOONHUIS HULSTKAMPGEBOUW ROTTERDAM
projectnummer
V8146
fase
SCHETSONTWERP
onderwerp
DAK [BESTAAND]
tekeningnummer
V8146 105B

status
CONCEPT
schaal
1:50
formaat
A2L 2+ [1000x420]
datum tekening
2020 09 02
datum wijzigingen

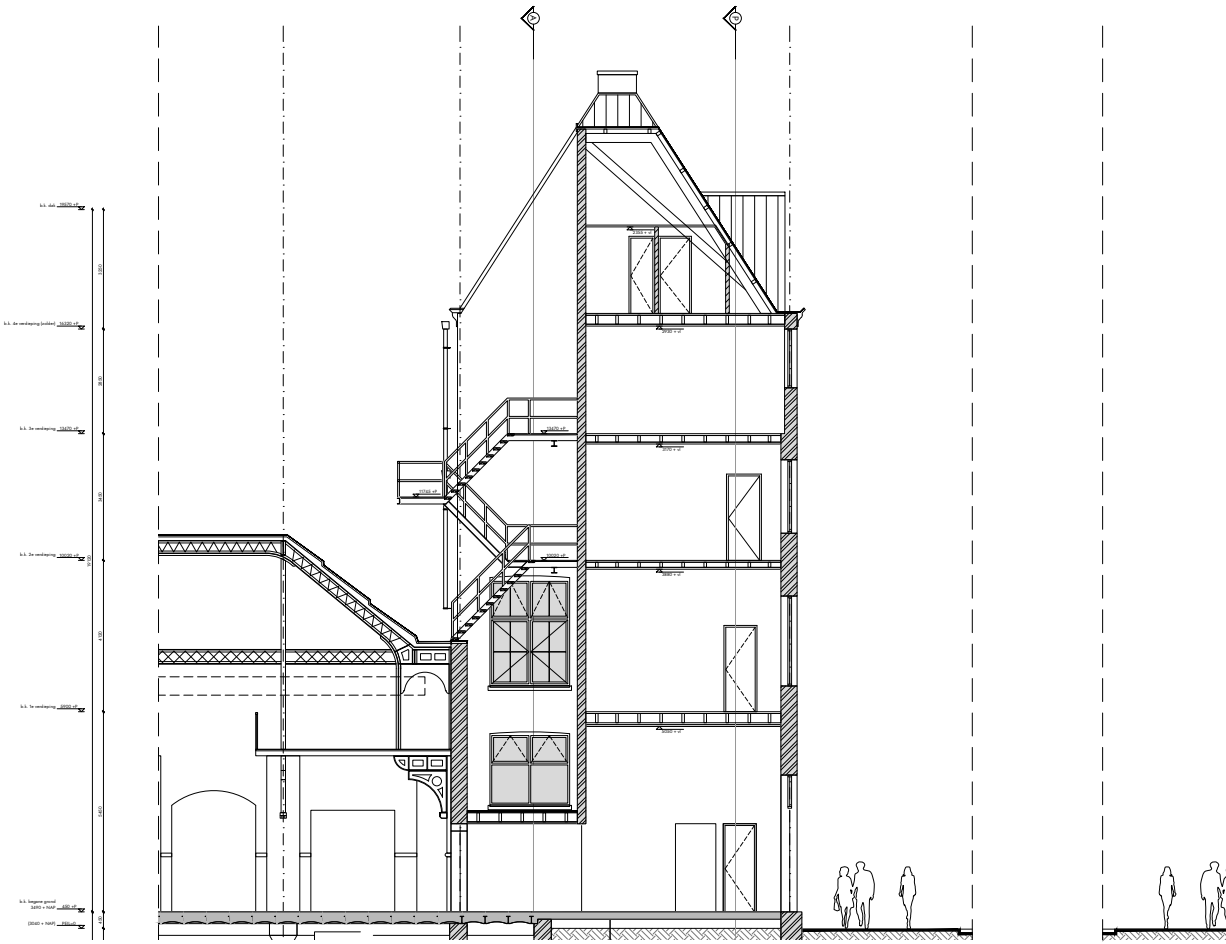
Vasteland 8
3011 BK Rotterdam
010 4123344
contact@v8architects.nl
www.v8architects.nl



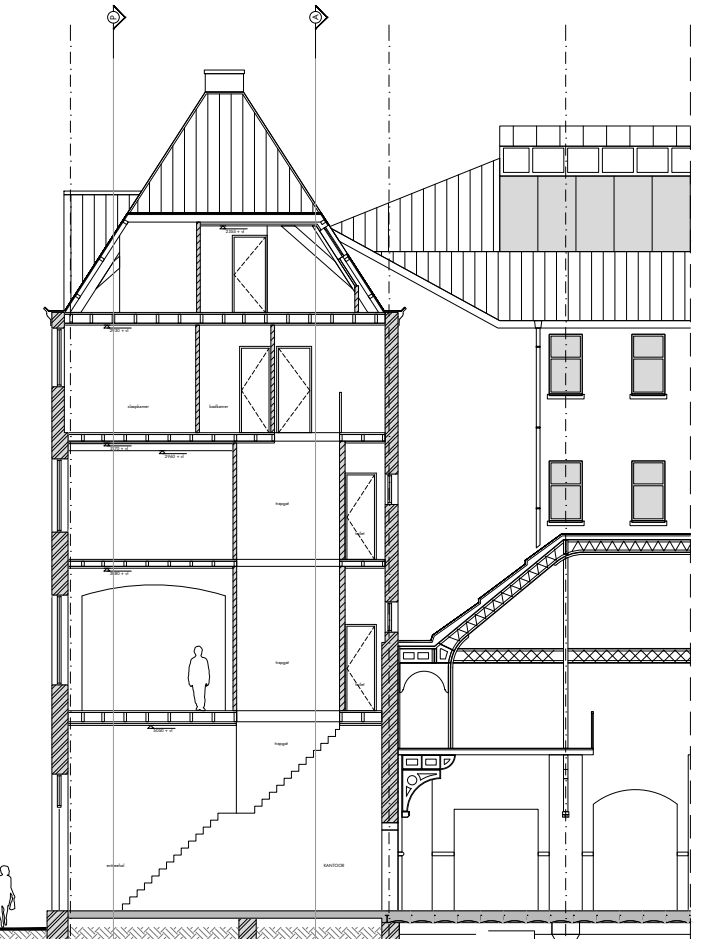
doorsnedes, bestaande situatie (V8)




3300
3150
3150
3150



doorsnedes, bestaande situatie (V8)





BENVOOI BOUWKUNDIG

beton (bestaand)
kunststeen (bestaand)
timmerwand (bestaand)
uitvulmetselwerk (bestaand)
19000/200 zande onder maaiveld

BENVOOI BRANDVEILIGHEID

Het bestaande gebouw omvat de volgende (bijkgebruiksfunctie(s)):
bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie en overige gebruiksfunctie

Het gebouw bestaat uit meerdere brandcompartimenten; brandwerendheid op basis/plan van de draagconstructie als bestaand

De brandwerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer.
Afdichtingen ter plaatse van doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies moeten zijn aangebracht overeenkomstig het testrapport en de verwerkingsvoorschriften van de leverancier
Vluchtroutebewijzing ingetekend op basis van ontruimingsplattegronden van het bestaande Hulsbergengebouw

mm² = vrachtes verlangen nieuwe:

- aanduiding zelfsluitend
- aanduiding brandwerendheid - mm
- aanduiding brandwerendheid - mm, zelfsluitend
- brandslanghaspel (30 m)
- handbrandblusser
- handbrandmelder
- vluchtroutebewijzing met richting vluchtroute
- vluchtrichting/ uitgang
- sleutelbuis
- brandmeldcentrale
- ontruimingsgeweel
- brandweeringang
- meetlechtingsmeetpunt
- wijziging met datum

PEILMATEN

Peilmaat Hulsbergengebouw: 450 vF = 3690 +NAP

OVERIGE BEPALINGEN EN VERWIJZING NAAR BIJLAGEN

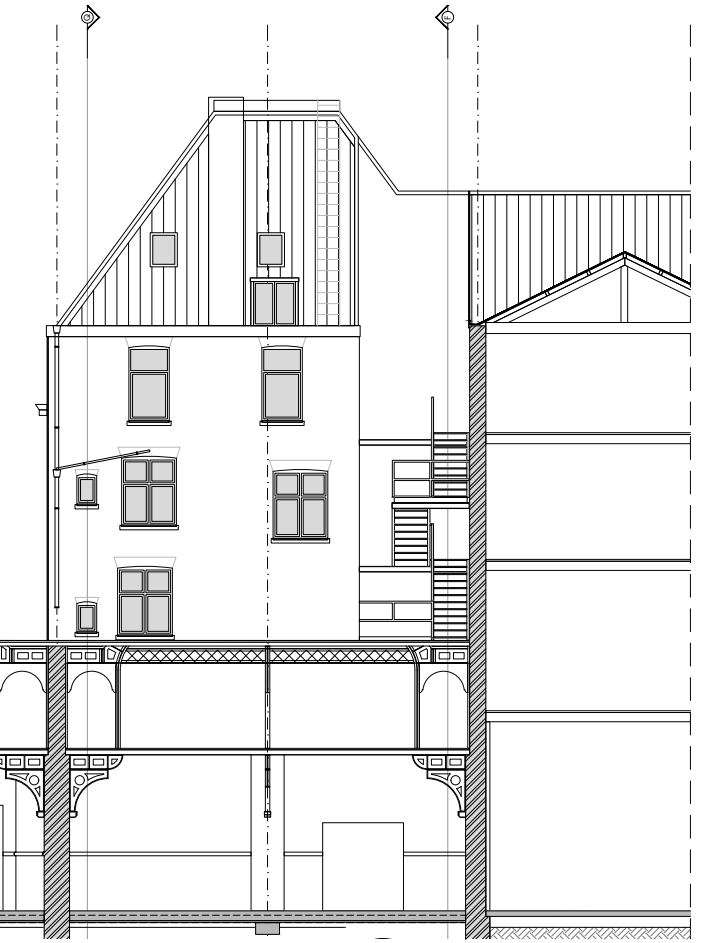
- Meetverslag Hulsbergengebouw op basis van inmeting Direkte Meetmethode dd. 04/12/19 [bevatting bestaande situatie Hoeksteek 119 Rotterdam Aangepast 04/12/2018.dwg]
- Meetverslag Hulsbergengebouw op basis van inmeting Direkte Meetmethode dd. 04/12/19 [bevatting
- Overige meetverslag Hulsbergengebouw op basis van architektenlagen en constrijgen ter plaatse
- Aanlegplaats, allmetig en waste positie fundering bestaandende panden onbekend, inmeting ter plaatse noodzakelijk

WIJZIGINGEN

wijziging datum omschrijving



gevelaanzichten, bestaande situatie (V8)





BENVOOI BOUWKUNDIG

beton [bestaand] | binnenwand [bestaand] | 19000/200 aanbr onder maaiveld

metselwerk [bestaand] | 1.500 x 2.100 uitzetkantoring [bestaand]

BENVOOI BRANDVEILIGHEID

Het bestaande gebouw omvat de volgende (subjectieve)bouwlaag:
bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie en overige gebruiksfunctie

Het gebouw bestaat uit meerdere brandcompartimenten; brandweerdienst op beschrijven van de draagconstructie als bestaand

De brandweerdienst van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren in geval aan die van de desbetreffende wand of vloer
Afdichtingen ter plaatse van doorvoeren door brandwerende scheidingsconstructies moeten zijn aangebracht overeenkomstig het testrapport
en de verwerkingsvoorschriften van de leverancier
Vluchtroutesaanduiding ingetekend op basis van ontruimingsplattegronden van het bestaande Hulsbergengebouw

mm² = vrachtes verlangen nieuwe:

- aanduiding zelfsluitend
- aanduiding brandwerendheid - min
- aanduiding brandwerendheid - min, zelfsluitend
- brandalarmpaneel (20 m)
- handbrandmelder
- handbrandmelder
- vluchtroutesaanduiding met richting vluchtroute
- vluchtrichting/ uitgang
- sleutelkluis
- brandmeldcentrale
- ontruimingsgeneel
- brandwerendgang
- rookafschrijngsmotor
- wijziging met datum

PEILMATEN

Peilmaat Hulsbergengebouw: 430 vF = 3690 =NAP

OVERIGE BEPALINGEN EN VERWIJZING NAAR BIJLAGEN

- Hoofdvertrek Hulsbergengebouw op basis van inmeting Dirkzwager Adviesgroep dd. 04/12/19 [bouwfysisch bestaande situatie Hoeksteek 119 Rotterdam Aangepast 04/12/2019.dwg]
- Overige meetvormig Hulsbergengebouw op basis van inmeting Dirkzwager Adviesgroep
- Overige meetvormig Hulsbergengebouw op basis van architektenvragen en overeenkomen ter plaatse
- Aanlegplaats, allmetig en waste positie fundering bestaandende panden onbekend, inmeting ter plaatse noodzakelijk

WIJZIGINGEN

wijziging | datum | omschrijving





Waardenstelling

Introductie

Thon Hotels heeft Crimson Historians & Urbanists gevraagd een cultuurhistorische verkenning te doen naar het woonhuis aan de Maaskade 123-124, als onderdeel van het rijksmonumentale Lamings & Sons/Hulstkamp fabriekscomplex. Het onderzoek heeft het doel de monumentale waarden van de woning vast te stellen en op basis van de conclusies de bandbreedte te bepalen waarbinnen ruimtelijke wijzigingen in, om en aan de woning kunnen plaatsvinden. De hier gepresenteerde waardenstelling vormt inhoudelijke input voor de planontwikkeling van de opdrachtgever.

Methode

Na de analyse van de stedenbouwkundige- en cultuurhistorische context van het complex, het oorspronkelijke ontwerpconcept van de architectuur en de positie die het object inneemt in het oeuvre van de architect, alsook een uiteenzetting van de bouwgeschiedenis volgen in dit hoofdstuk de eindconclusies ten aanzien van de waarden van het fabriekscomplex Hulstkamp en specifiek de woning als onderdeel van dit omvangrijkere complex. Aangezien de woning deel uitmaakt van een groter samengesteld ensemble is er waar nodig ook voor gekozen het complex als geheel te waarderen. De waardenstellende conclusies ten aanzien van het fabriekscomplex zijn grotendeels ontleend van het in 2017 door Crimson verrichtte Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek naar de voormalige kunstboterfabriek Laming & Sons - Maaskade 125-126.

Voor de waardenstelling van de woning als onderdeel van het fabriekscomplex hebben we ons gebaseerd op de beoordelingscriteria zoals vastgesteld in de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed e.a. uit 2009. Behalve dat we bij de beschrijving gebruik maken van de genoemde waarderingscriteria, maken we in bijbehorende tekeningen ook gebruik van de kleurcodering zoals omschreven in de Richtlijnen:

- blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- groen: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- geel: indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.

Bij de waarderingstekeningen is er voor gekozen om alleen de betreffende woning op de eerste tot de vierde verdieping in de rechterrisaliet te waarderen.[34] De waarderingstekeningen zijn onlosmakelijk verbonden met de hierna volgende waarderingstekst en beide onderdelen kunnen niet afzonderlijk geïnterpreteerd worden.

34) De kantoren op de begane grond waren vanwege Covid niet toegankelijk en zijn daarom niet meegenomen in het onderzoek.

Algemene conclusie

De aanwezigheid van de voormalige kunstboterfabriek en kaaspakhuis van Laming & Sons, en vanaf 1919 de distilleerder van Hulstkamp, is exemplarisch voor de stedelijke ontwikkeling die Rotterdam eind 19e en begin 20e eeuw doormaakte aan de zuidoever van de Nieuwe Maas. Het fabrieksgebouw van Hulstkamp op het Noordereiland wordt gerekend tot een van de iconen uit de bloeiperiode van Rotterdam tot wereldhavenstad. Dit komt het meeste tot uitdrukking in de grote schaal en het rijk gedecoreerde neo-renaissancistische gevelbeeld (de buitengevels en de kapconstructie) van het complex aan de Maaskade. De complete gevel is nog bijna volledig in gave staat en daarmee van hoge monumentale architectonische en stedenbouwkundige waarde. De gevel van de woning in de rechterrisaliet van de totale gevelcompositie maakt onlosmakelijk deel uit van dit imposante gevelbeeld en is daarmee van de hoogste architectonische orde.

De woning zelf heeft in de loop der tijd enkele wijzigingen ondergaan als gevolg van latere ingrepen door de verschillende bewoners van het pand. Dit is van effect geweest op de gaafheid van de woning. Bij de eerste en de tweede verdieping is de oorspronkelijke ruimtelijke indeling nog duidelijk afleesbaar en resteren er nog verschillende historische elementen die ondersteunend werken in de beleving van het rijksmonumentale Hulstkampcomplex. Dit maakt dat deze verdiepingen cultuur- en architectuurhistorisch het meest waardevol zijn. In tegenstelling tot de eerste en tweede verdieping is de historische beleving op de derde en vierde verdieping nauwelijks meer ervaarbaar.

Waardering op onderdelen:

Algemene historische waarden

- De aanwezigheid van de voormalige kunstboterfabriek en kaaspakhuis van Laming & Sons, en vanaf 1919 de distilleerder van Hulstkamp, is in algemene zin van waarde als uitdrukking van de stedelijke ontwikkeling die Rotterdam eind 19e en begin 20e eeuw doormaakte aan de zuidoever van de Nieuwe Maas, en meer specifiek de aanleg van het Noordereiland tot nieuw woon-werk eiland voor de stad.

- Zowel het gebouw van Hulstkamp alsook dat van Van Driel op het Noordereiland kunnen vandaag gerekend worden tot een van de iconen uit de bloeiperiode van Rotterdam tot wereldhavenstad. Was het bouwen van een apart kantoorgebouw aan het eind van de 19e eeuw in veel steden nog een uitzondering, in Rotterdam verschenen rond de eeuwwisseling als gevolg van de bloei van haven en scheepvaart de eerste grote havengerelateerde gebouwen.

Ten aanzien van de woning:

- De aanwezigheid van de woonvertrekken– die bovendien nog als zodanig in gebruik zijn – zijn van positieve waarde voor het Hulstkampcomplex als geheel. De woonvertrekken maken onlosmakelijk deel uit van de ruimtelijke opzet van het voormalige fabriekscomplex en zijn daarmee van belang om de oorspronkelijke functionaliteit van het Hulstkampgebouw te begrijpen. De integratie van woon- en fabrieksfunctie, zoals we dat bij het Hulstkampcomplex zien, is een gegeven dat in de loop van de 20e eeuw door ruimtelijke ordeningsregels en functiescheiding in onbruik raakte.[35]

35) Vaak hebben die latere fabriekscomplexen wel een conciërgewoning, maar de woning is dan ondergeschikt aan de utilitaire functie.

Ensemble en stedenbouwkundige waarden

- De complete gevelwand aan de Maaskade, en dan met name het middenstuk (de gehele kade minus de uiterste punten), vormt een zeer gaaf bewaarde herinnering aan de geschiedenis van particuliere plannen voor de uitbreiding van Rotterdam tot transitohaven. Alles in aanmerking nemende gaat het bij deze blokken dus om dat deel van het Noordereiland wat (a) het meest conform de oorspronkelijke plannen van de Rotterdamse Handels Vereniging is gerealiseerd; (b) goed bewaard is gebleven als oorspronkelijke 19e-eeuwse stedenbouwkundige structuur (en niet getroffen is door oorlogsgeweld), en (c) van het eiland het meest coherente beeld van een havenfront vormt, bestaande uit zeer continue, uniform vormgegeven panden. En tot slot (d) bevinden zich juist hier de twee belangrijkste Rijksmonumenten van het eiland, te weten het voormalig kantoorgebouw van Van Driel en het Hulstkampgebouw.

- Het Hulstkampgebouw (alsook het naastgelegen Van Drielgebouw) vervult een actieve waarde binnen dat karakteristieke stadssilhouet of stadsgezicht. Deels als incidentele uitzonderingen binnen een uniforme gevelwand; deels door het uitgesproken gevelbeeld en herkenbaarheid die de gebouwen van zichzelf al bezitten (en door de status van rijksmonument wordt bevestigd). Juist de uitzonderlijke vorm, maat en vormgeving ten opzichte van hun omgeving maakt dus dat de twee gebouwen zo herkenbaar zijn als uitzonderingen in het stadsbeeld. De opvallende continuïteit waarmee de blokken voor de rest zijn vormgegeven, draagt aan dat karakter nog eens extra bij en zorgt voor een zeer hoge stedenbouwkundige waardering.

- Deze hoge waardering geldt in mindere mate voor de achterzijde van het complex aan de Burgemeester Hoffmanstraat. Een groot deel van het oorspronkelijke gebouw, waaronder ook de bakstenen schoorsteenpijp, is in de jaren ‘80 gesloopt waarna vanaf dat moment een lege, asfaltvlakte resteerde. Dit betekende een breuk met de oorspronkelijke stedenbouwkundige situatie, die net zoals bij overige blokken op het Noordereiland bestond uit een doorgetrokken, gesloten gevelwand. Met het in aanbouw zijnde woningbouwproject wordt dat beeld hersteld.

Ten aanzien van de woning:

- Op stedenbouwkundig vlak vertegenwoordigt de woning een hoge waarde, als onderdeel van het grotere Hulstkampgebouw. Het gebouw is in zijn totaliteit een belangrijke beeldbepalende bouwsteen binnen het karakteristieke en continue stadssilhouet aan de Maaskade. Meer specifiek schuilt de hoge ensemblewaarde van het rechterrisaliet van het Hulstkampgebouw in de beeldbepalende voorgevel en het silhouet van het schilddak dat ook vanaf de Maasboulevard duidelijk waarneembaar is.

Architectuurhistorische waarden

- Het Hulstkampgebouw is als geheel een gaaf en zeldzaam vroeg voorbeeld in het oeuvre van de Rotterdamse architect J.P. Stok. Zijn ontwerp voor Laming & Sons was zijn eerste grote ontwerpopdracht en is een van de weinige gebouwen binnen zijn oeuvre die in de Hollandse neorenaissancestijl is uitgevoerd. In zijn latere werk ontwikkelde Stok een stijl die meer tegen de Jugendstilstroming aan leunde. Het gebouw vormt bovendien een belangrijke herinnering aan het gebouwde werk van de architect, een groot deel van zijn gebouwen is verloren gegaan tijdens het bombardement op Rotterdam in mei 1940. Daarnaast is het een authentiek voorbeeld van de Hollandse neorenaissance stijl. Deze stijl is vooral aan het exterieur (gevel Maaskade) van het gebouw zichtbaar en in nog in een gave staat.

- Binnen de context van Rotterdam is het Hulstkampgebouw een van de weinige vooroorlogse grote gebouwen die in de neorenaissance stijl nog aanwezig zijn in de stad. Het Hulstkampgebouw is een goed voorbeeld van laat 19e eeuwse fabrieks- en pakhuisarchitectuur. In deze periode was het gebruikelijk het industriële gedeelte – in dit geval het pakhuis en de fabriek – weg te stoppen achter een monumentale gevel in historiserende stijl om daarmee het industriële gedeelte te camoufleren. In het gebouw werd aanvankelijk kaas en margarine gemaakt, na overname door Hulstkamp werden er jenever en andere sterke dranken gestookt, opgeslagen en gerijpt op vaten, en vervolgens klaargemaakt voor transport over de hele wereld. Om die reden is het complex als geheel van hoge architectonische- en cultuurhistorische waarde. Het utilitaire karakter van het gebouw – dat

oorspronkelijk in het interieur wel tot uiting kwam – is met de grondige renovatie in de jaren '80 helaas voor een groot deel verdwenen. Bij de renovaties vanaf dat moment werden de utilitaire ruimtes ofwel gesloopt (zoals de distilleerruimte en het ketelhuis aan de Burgemeester Hoffmanstraat), ofwel dusdanig gewijzigd dat van de pakhuis- of fabrieksfunctie vrijwel niets meer herkenbaar is.

Ten aanzien van de woning:

- In tegenstelling tot de fabrieks- en kantoordelen van het Hulstkampgebouw is de woning op nummer 123-124 nog relatief ongeschonden gebleven en daarmee van waarde.

- De esthetische kwaliteiten van de woning manifesteren zich hoofdzakelijk in de representatieve en flamboyante gevel van het Hulstkampgebouw die gekenmerkt wordt door de toepassing van veel ornamenten en versieringen zoals spekbanden, sluitstenen, frontons en voluten. Deze ornamentele gevelelementen zijn van hoge waarde. De achter- en zijgevel scoren vanwege de functionele uitstraling minder hoog en zijn daarmee van positieve waarde. De zijgevel was uitgevoerd als wachtgevel, momenteel wordt er een appartementencomplex tegenaan gebouwd. Ook de achtergevel is uiterst sober vormgegeven omdat deze eigenlijk alleen zichtbaar is wanneer men op het dak van de fabriekshallen staat.

- De interieurafwerking van de woning op de eerste tot de vierde verdieping aan de Maaskade is vrij sober uitgevoerd. Er was, passend bij een dienstwoning, geen sprake van een rijk gedecoreerd interieur zoals vermoedelijk wel het geval was bij de directeurswoning verderop in het complex. Er zijn in de huidige situatie in de woning nog verschillende oorspronkelijke interieurafwerkingen zichtbaar, die zich hoofdzakelijk manifesteren op de eerste en de tweede verdieping. Het gaat om enkele gipsornamenten in de plafonds, oorspronkelijke binnendeuren en deuromlijstingen, de oorspronkelijk trap en delen van een schouw, oorspronkelijk tegelwerk in de keuken en een aanrecht uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Deze onderdelen hebben op zichzelf geen uitzonderlijke esthetische of bouwkundige kwaliteit noch is er sprake van zeldzaamheid, maar als geheel dragen deze afzonderlijke elementen bij aan

de historische ervaring van een 19e-eeuwse woning, als onderdeel van een rijksmonumentaal fabriekscomplex.

- De ruimtelijke indeling van de eerste en de tweede verdieping is daarnaast nog in hoofdlijnen in oorspronkelijke staat en maken dat zowel de layout als de genoemde afwerking een hoge monumentwaarde vertegenwoordigen. Ook op de derde verdieping zijn nog enkele oorspronkelijke elementen zoals binnendeuren terug te vinden. De inrichting van de vierde verdieping, die van na de jaren '60 dateert, vertegenwoordigd een indifferente architectuurhistorische waarde.

Bouwhistorische waarden

- Het fabriekscomplex is hoofdzakelijk bijzonder vanwege de historische gelaagdheid, die echter doelbewust niet in de façade van het gebouw is af te lezen. Deze voorgevel diende de achterliggende functies juist verhullen. Maar bij nadere bestudering is deze historische gelaagdheid nog wel terug te vinden in de achterliggende ruimtes. De fabriek is in de loop der tijd uitgebreid, opgetopt en intern gewijzigd en deze ingrepen vormden de fysieke weerslag van de bedrijfsvoering van in eerste instantie Laming & Sons en in een later stadium van Hulstkamp & Molijn & Zonen. De veranderende producten die werden geproduceerd en opgeslagen en de bijbehorende productietechnieken vroegen om een andere configuratie van de ruimtes.

Ten aanzien van de woning:

- De woning is niet noemenswaardig op het gebied van innovatief materiaalgebruik of bouwtechniek.

Waarden vanuit de gebruikshistorie

- Vanuit gebruikshistorisch oogpunt is de waarde van het voormalige fabrieksgebouw groot. In de ornamentiek van het gebouw vindt men nog veel referenties aan de voormalige gebruikers van het gebouw, onder andere zichtbaar in het medaillon met daarin het initiaal van Laming, de glas-in- lood ramen die geschiedenis van de bedrijfsvoering uitdrukken en

uiteraard het nog altijd zeer beeldbepalende manshoge logo van Hulstkamp op het dak van het gebouw. Daarnaast vormen de imposante fabriekshallen met hun stalen spanten en hun open ruimte, ondanks dat ze hun industriële karakter grotendeels hebben verloren tijdens de restauratie, een herinnering aan het oorspronkelijk gebruik. Ook de kelders worden in deze context positief gewaardeerd. In het Hulstkamp-tijdperk waren de kelders onderdeel van de productielijn, hier werden flessen en kruiken gespoeld en opgeslagen. Al deze elementen samen vormen het grotere verhaal van het historische fabrieksverleden van zowel Laming als Hulstkamp.

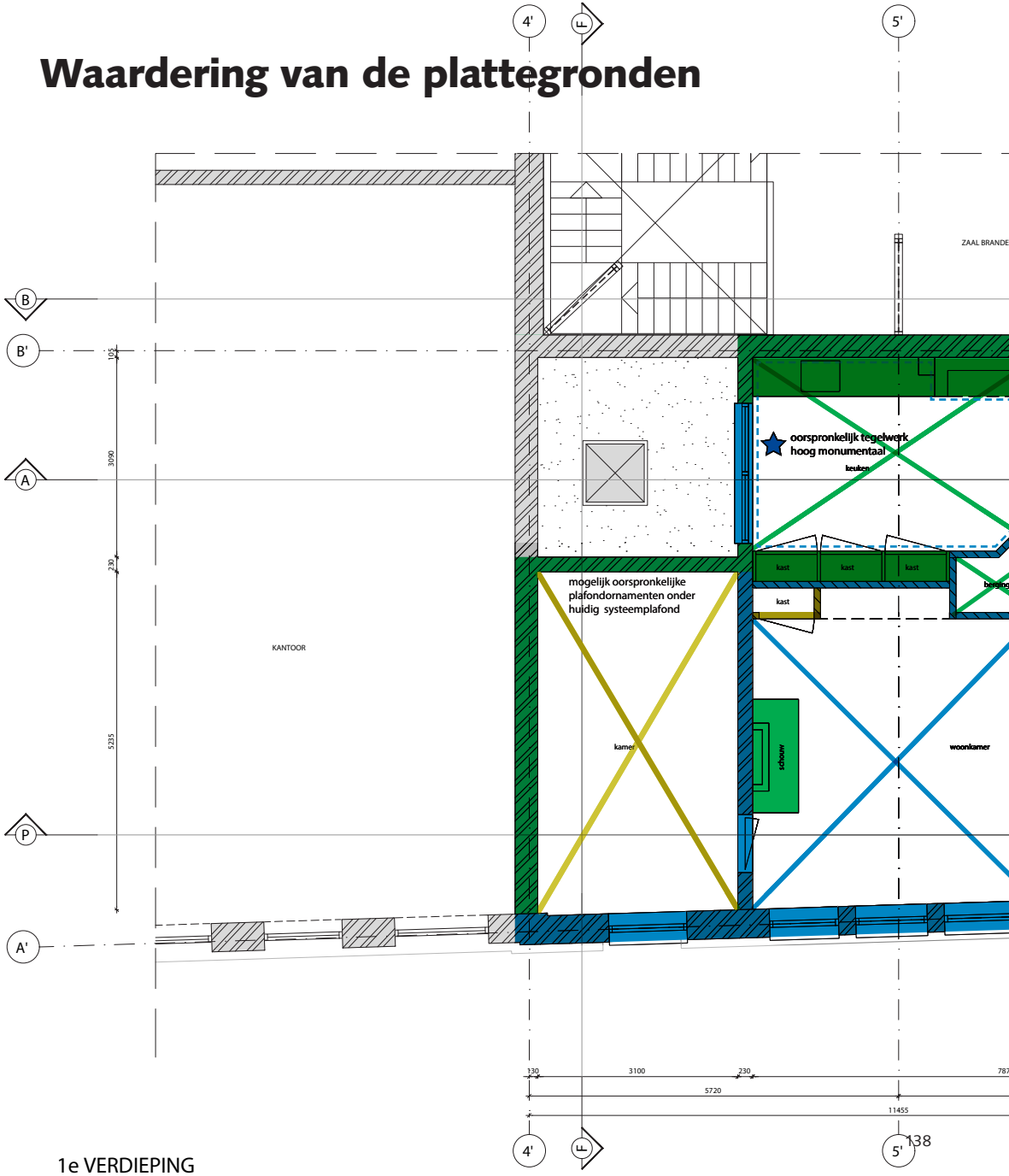
Ten aanzien van de woning:

- Het Hulstkampcomplex is een bijzonder voorbeeld van een laat 19e-eeuws fabriekscomplex dat is gecombineerd met een in neostijl gebouwd herenhuis. Dat de vertrekken op de eerste tot de vierde verdieping nog overduidelijk een woonfunctie vervullen is van belang om het historische gebruik van het complex te kunnen begrijpen. De afleesbaarheid van deze historische functie is van hoge waarde voor het complex als geheel.

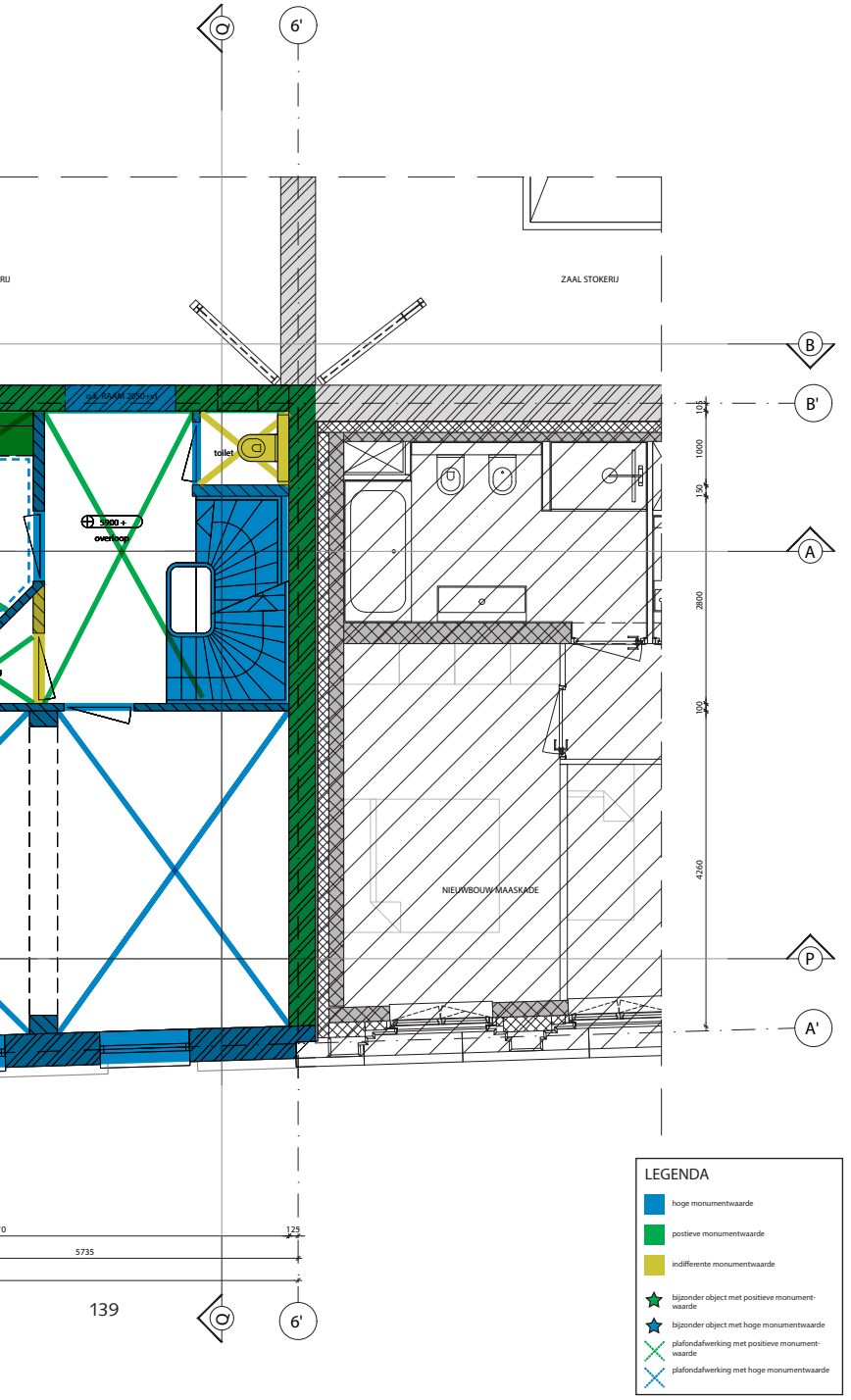
- Wie in de eerste decennia, in de periode Laming, gebruik maakte van de woning op nummer 123-124 valt niet met zekerheid te zeggen. Wel is aannemelijk dat hier iemand woonde met een zekere status, bijvoorbeeld iemand die de dagelijkse leiding had over de fabriek en het pakhuis, mogelijk de rechterhand van dhr. Laming, de directeur en eigenaar die zelf op de luxe bel-etage woonde op de eerste verdieping elders in het gebouw. Na overname door Hulstkamp werd de woning korte tijd verhuurd, en later werd het decennialang de woning van de procuratiehouder. Na het vertrek van Hulstkamp werd de woning bewoond door A.C. Lamers, die bij de marine de functie van commandant van het Korps Mariniers bekleedde. Zijn echtgenote en tevens dochter van de laatste eigenaar van Hulstkamp, Iris Lamers – Van Hoogenweegen woont op dit moment nog in het historische herenhuis aan de Maaskade. Op allerlei manieren is de bewonersgeschiedenis van de woning te verbinden met de lange geschiedenis van Hulstkamp aan de Maasboulevard. Deze bewonersgeschiedenis draagt dus in positieve zin bij aan de algemene cultuurhistorische waarde van dit deel van het Hulstkampcomplex.



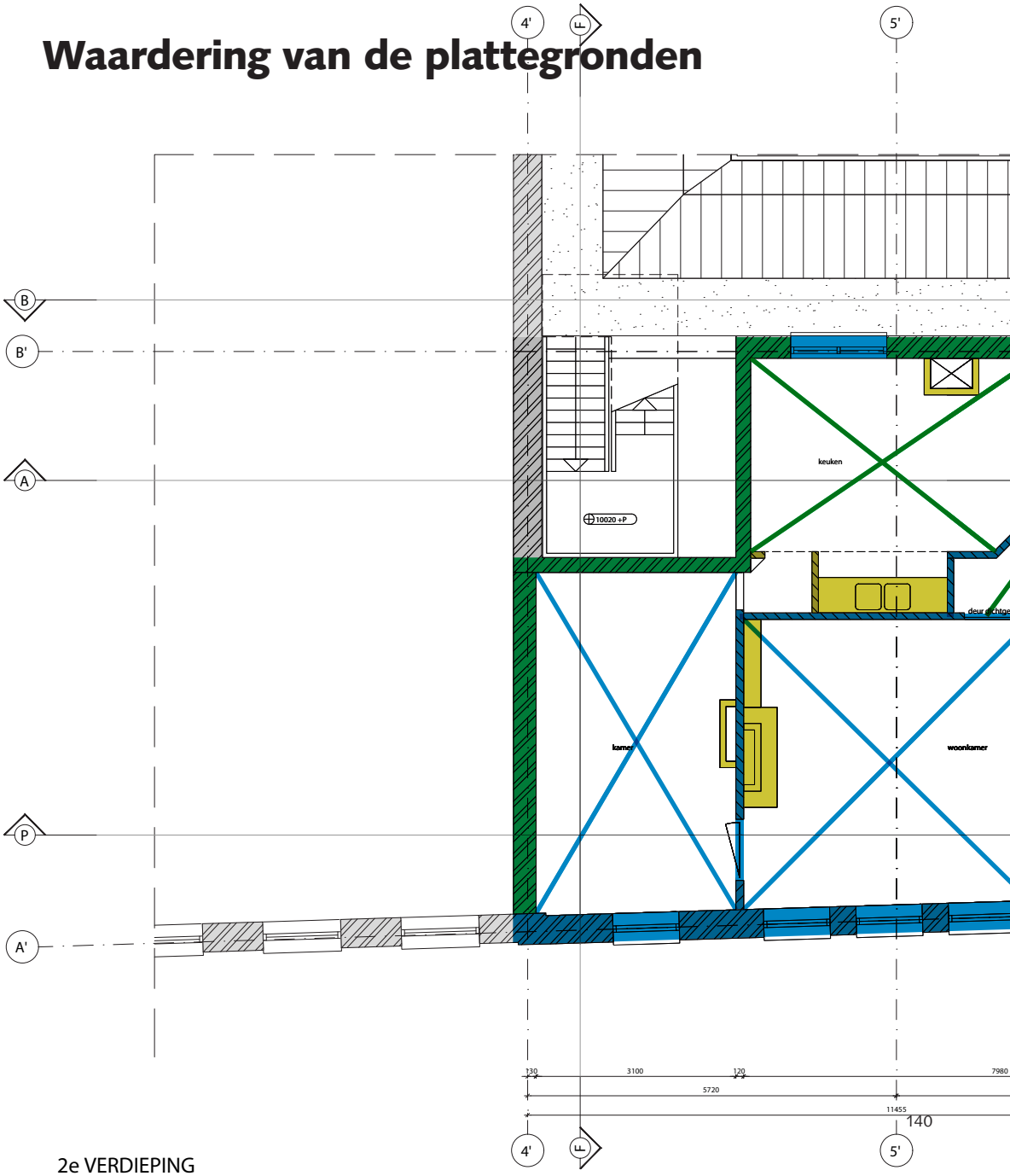
Waardering van de plattegronden



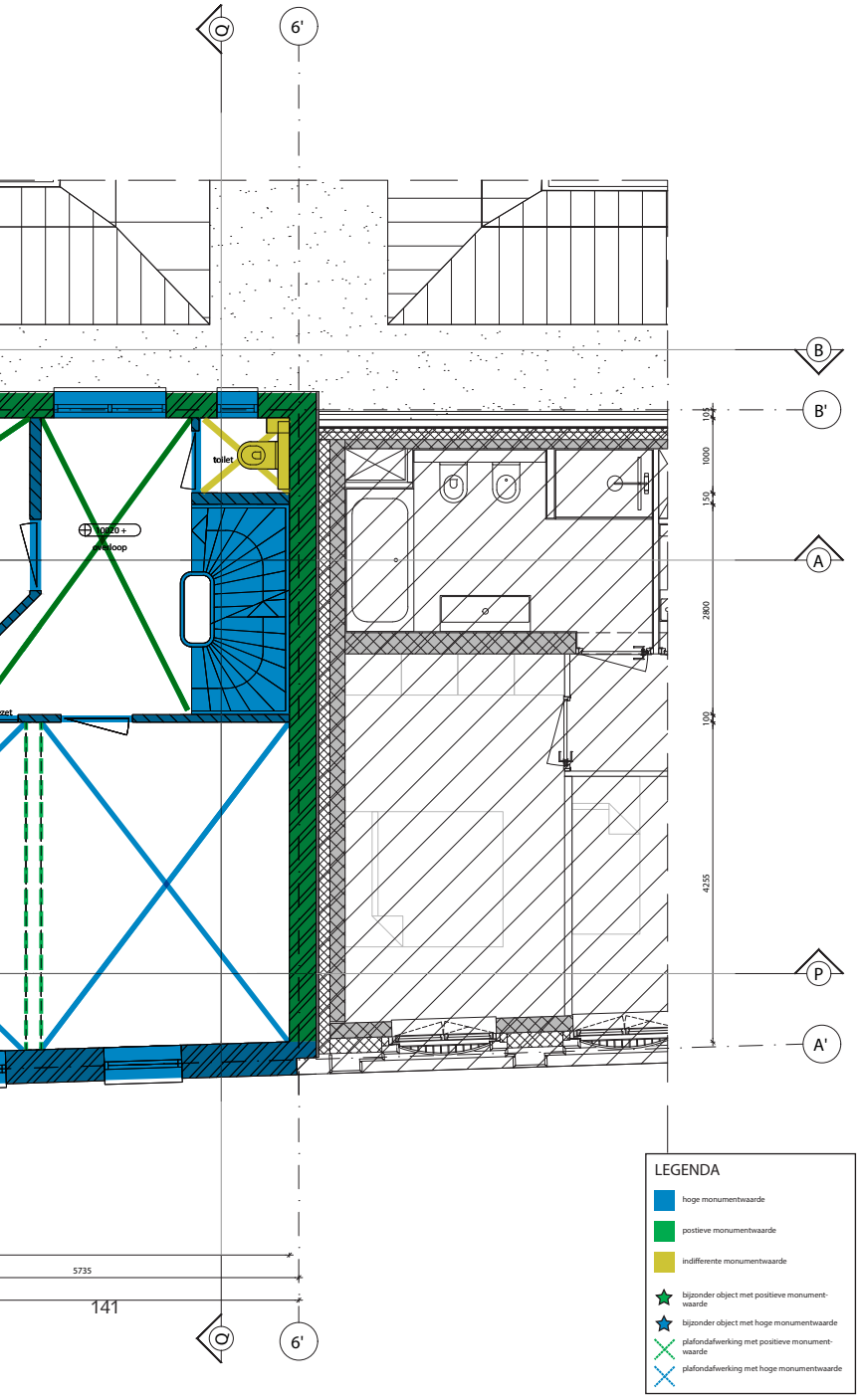
1e VERDIEPING


6'
ZAAL STOKERIJ
B
B'
A
P
A'
toilet
5700 +
overhoogte
NIEUWBOUW MAASKADE
100
1000
150
2800
100
4260
LEGENDA
hoge monumentwaarde
postieve monumentwaarde
indifferente monumentwaarde
bijzonder object met positieve monument-waarde
bijzonder object met hoge monumentwaarde
plafondafwerking met positieve monument-waarde
plafondafwerking met hoge monumentwaarde
5735
6'

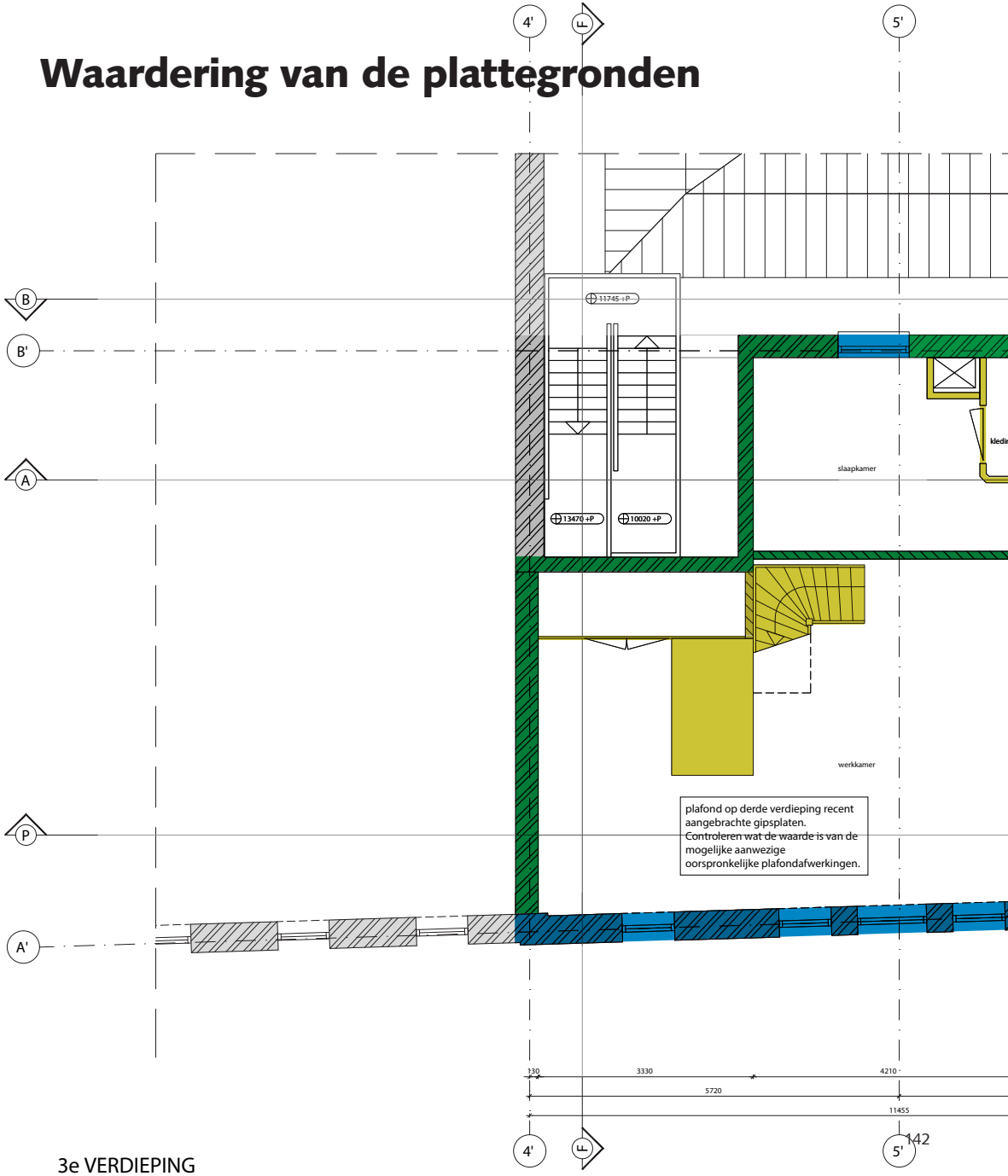
Waardering van de plattegronden



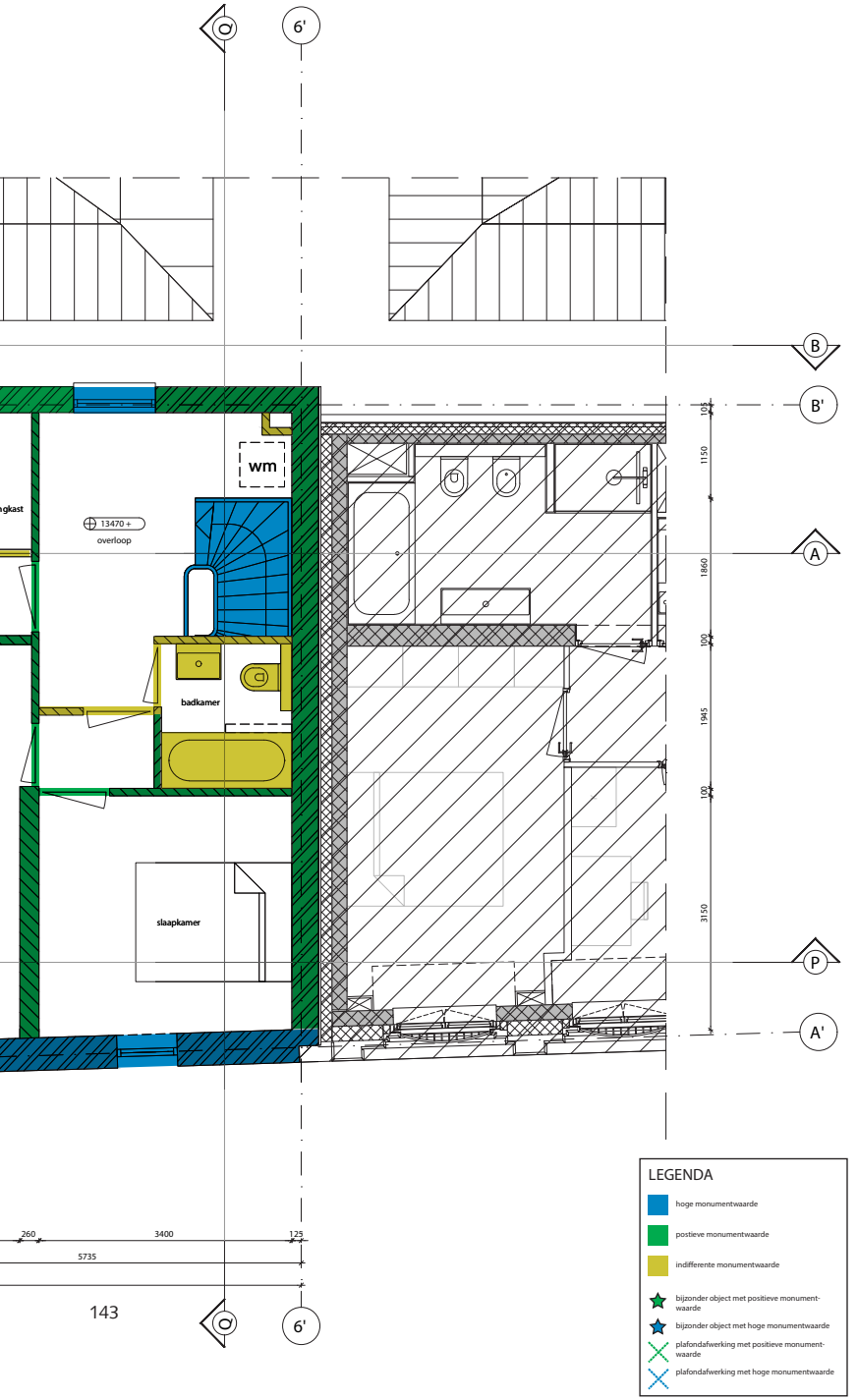
2e VERDIEPING


Q
6'
B
B'
A
P
A'
toilet
10320 +
overloop
101
1000
150
2800
100
4255
5735
LEGENDA
hoge monumentwaarde
postieve monumentwaarde
indifferente monumentwaarde
bijzonder object met positieve monument-waarde
bijzonder object met hoge monumentwaarde
plafondafwerking met positieve monument-waarde
plafondafwerking met hoge monumentwaarde

Waardering van de plattegronden



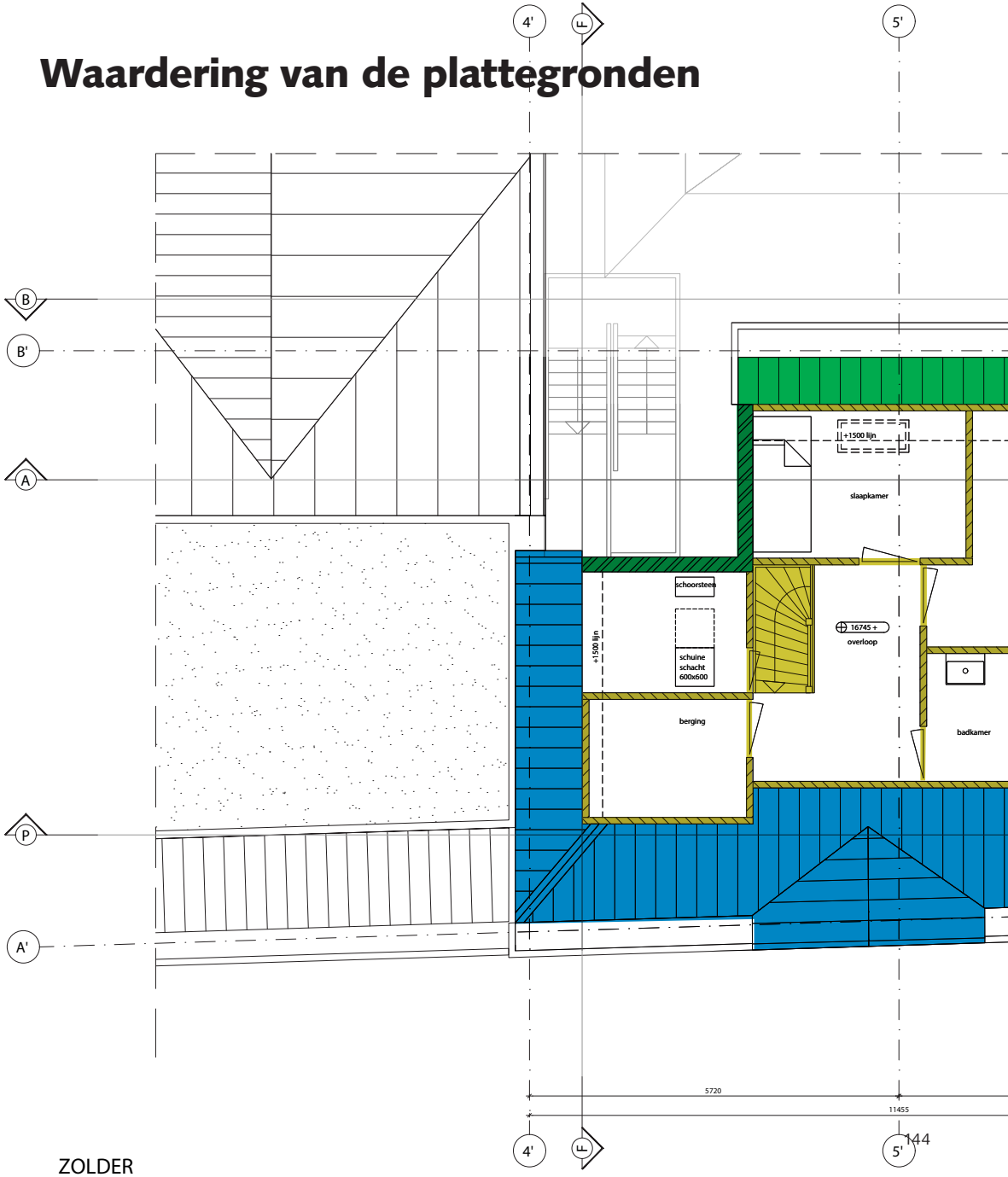
3e VERDIEPING



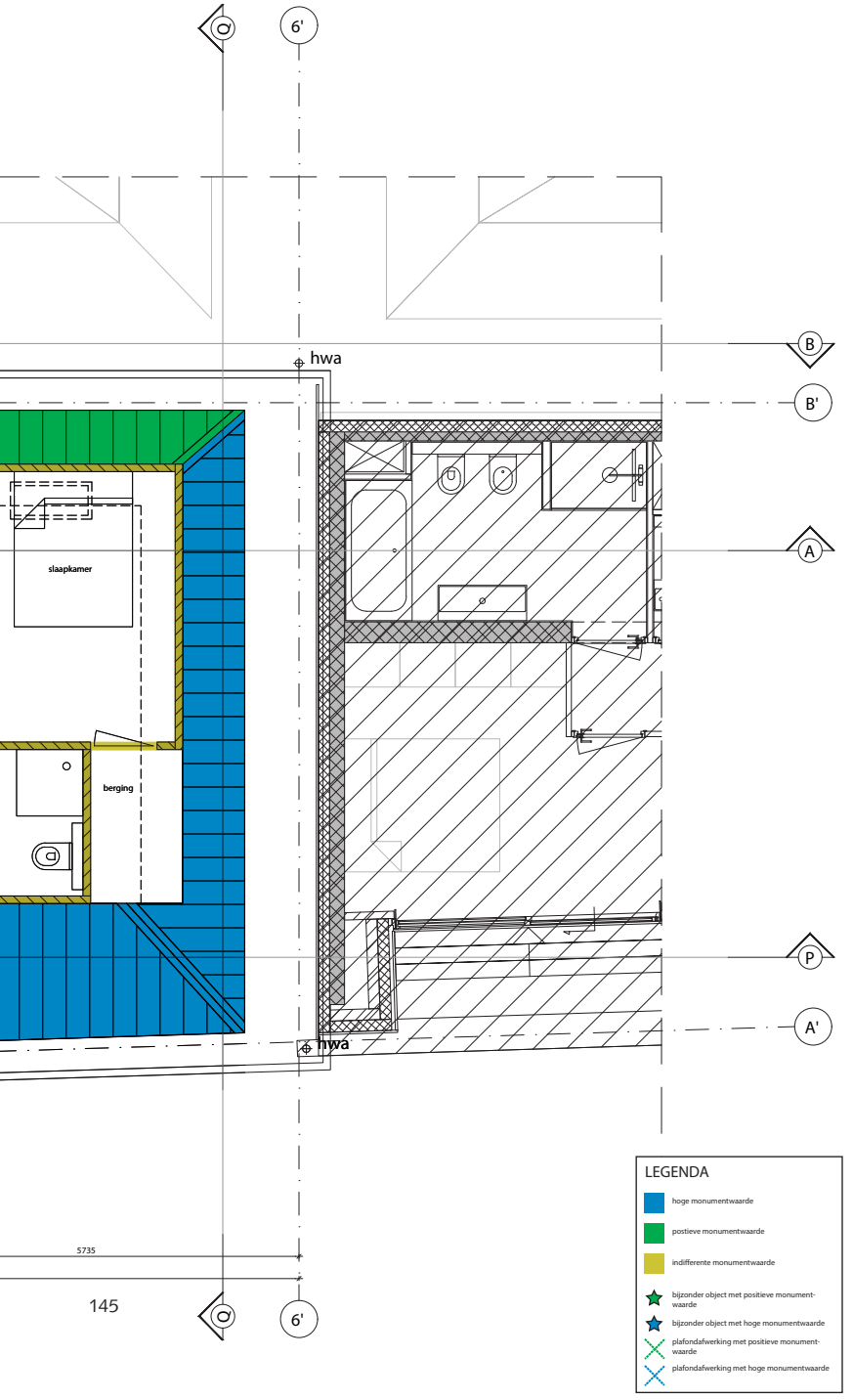
LEGENDA

- hoge monumentwaarde
- postieve monumentwaarde
- indifferente monumentwaarde
- bijzonder object met positieve monument-waarde
- bijzonder object met hoge monumentwaarde
- plafondafwerking met positieve monument-waarde
- plafondafwerking met hoge monumentwaarde

Waardering van de plattegronden



ZOLDER



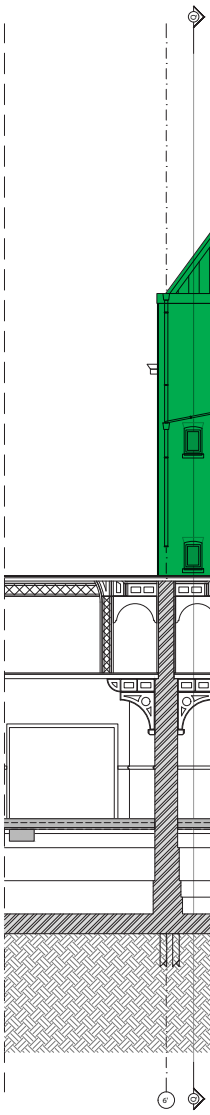
LEGENDA

- hoge monumentwaarde
- postieve monumentwaarde
- indifferente monumentwaarde
- bijzonder object met positieve monument-waarde
- bijzonder object met hoge monumentwaarde
- plafondafwerking met positieve monument-waarde
- plafondafwerking met hoge monumentwaarde

Waardering van de gevels



NOORDWEST GEVEL



ZUIDOOST GEVEL



LEGENDA

- hoge monumentwaarde
- postieve monumentwaarde
- indifferente monumentwaarde
- bijzonder object met positieve monumentwaarde
- bijzonder object met hoge monumentwaarde
- plafondafwerking met positieve monumentwaarde
- plafondafwerking met hoge monumentwaarde

Aanbevelingen

Naar aanleiding de waardenstelling volgt een advies voor eventuele toekomstige bouwkundige wijzigingen en uitbreidingen in, om en aan de woning. Meer specifiek speelt er de vraag: behoort splitsing van de bestaande woning tot meerdere woningen tot de mogelijkheden binnen de rijksmonumentale context?

- De woning maakt onlosmakelijk deel uit van de ruimtelijke opzet van het voormalige fabriekscomplex en is daarmee van belang om de oorspronkelijke functionaliteit van het Hulstkampgebouw te begrijpen. Het wijzigen van de functie van de woning naar andere functie verzwakt het historische ruimtelijke narratief van het fabrieksverleden en daarmee niet aanbevelenswaardig.

- De oorspronkelijke architectuur van de woning dient behouden, gerespecteerd en waar nodig gerestaureerd te worden. Dit geldt met name voor het exterieur van de voorgevel en de kapconstructie waar de grootste esthetische kwaliteiten in schuilen. Vanwege de onlosmakelijke architectonische samenhang met de overige geveldelen van het complex is het wijzigen van deze voorgevel is sterk af te raden, tenzij het restauratieve wijzigingen betreft. Ook restauratieve bewerkingen in deze gebouwdelen dienen altijd in samenhang te gebeuren met de rest van het complex.

- De achtergevel van de woning is beduidend soberder van ontwerp. Waar de woning aan de voorgevel deel uit maakte van het representatieve deel van het gebouwencomplex keek de woning aan de achterzijde juist uit op het utilitaire deel van de fabriek. Het vertegenwoordigde aan deze zijde geen representatieve functie. Het wijzigen of moderniseren van de achtergevel, bijvoorbeeld ten behoeve van verduurzaming, of voor het toevoegen van balkons, is gezien de beperktere architectonische waarde aan deze gevel voorstelbaar. Dit dient uiterst zorgvuldig en met een restauratieve benadering ontworpen te worden met inachtneming van de vensters met een hoge monumentwaarde.

- Mogelijke noodzakelijke veranderingen en toevoegingen aan het interieur van de woning dienen de oorspronkelijke opzet te respecteren en idealiter reversibel te worden uitgevoerd. Eventuele nieuwe ingrepen dienen bescheiden te zijn en zich qua architectuur dienend op te stellen ten opzichte van de architectonische aard van de woning. Wij raden daarbij aan om daarbij niet het contrast met de bestaande architectuur en 19e-eeuwse karakter op te zoeken. Een gedaanteverwisseling van de woning naar bijvoorbeeld een eigentijdse loftwoning is strijdig met het bestaande karakter.

- In het verlengde daarvan: het beperkt opsplitsen van de woning achten wij denkbaar, mits deze ingreep niet ten koste gaat van de ruimtelijke indeling en de oorspronkelijke details en afwerkingen van de woning. Eventuele wijzingen in de plattegrond op de eerste en tweede verdieping zullen zeer goed beargumenteerd moeten worden. Ook op de derde verdieping bevinden zich nog enkele oorspronkelijke details zoals binnendeuren en vensters die behoudenswaardig zijn maar omdat hier recentelijk al diverse wijzigingen zijn gedaan liggen hier meer mogelijkheden. Dat geldt ook voor de verdieping daarboven. De inrichting (binnenwanden, binnendeuren, sanitair) van de vierde verdieping, de zolder, dateert van na de jaren ‘60 en is bouwhistorisch nauwelijks van waarde. Bij eventuele herinrichting dient de oorspronkelijk kapconstructie behouden te blijven. Het maken van daglichtopeningen of het aanbrengen van zonnepanelen, zeker bij de dakschilden aan de voor- en zijkanten van het gebouw, doet geen recht aan de monumentale waarde van het complex.

Bijlage

Opkomst van elektrische (woonhuis)verlichting in Rotterdam, 1882-1920

Tot aan het eind van de 18e eeuw werden in Nederland, evenals elders in Europa, vooral kaarsen en olielampen gebruikt om de openbare ruimte en gebouwen van verlichting te voorzien, daarna werd er gebruik gemaakt van modernere vormen van lichtbronnen zoals argandlampen (een nieuw en effectiever type olielamp), petroleumlampen en gasverlichting.[36] In de tweede helft van de 19e eeuw verscheen een nieuw type verlichting die de deze lichtbronnen snel zou gaan vervangen: de gloeilamp. Tijdens de Parijse internationale elektriciteitstentoonstelling in 1881 werd de ontdekking van Thomas Edison aan de rest van Europa gepresenteerd waarna de grote Europese steden langzaamaan overgingen tot het gebruik van deze gloeilampen.[37] In Nederland werd in 1882 de N.V. Nederlandsche Electriciteit-Maatschappij (NEM) opgericht om elektriciteit op grote schaal te introduceren.

Tot 1914 was de uitrol van het Nederlandse elektriciteitsnetwerk nog behoorlijk marginaal ten opzichte van het wijdvertakte en veelgebruikte gasnetwerk. Tussen 1880 en 1895 werd er vooral op kleine schaal geëxperimenteerd door particuliere bedrijven die in de grote steden elektriciteitscentralen probeerden op te bouwen, wat tot aan het begin van de twintigste eeuw maar slechts sporadisch lukte.[38] Rotterdam liep met de eerste openbare elektriciteitsvoorziening van Nederland in 1884 en de eerste elektriciteitscentrale (in Kinderdijk) in 1886 voor op andere

36) E. Berkers, 'Een nieuw licht', in: H.W. Lintsen (eds), **Geschiedenis van de techniek in Nederland. De wording van een moderne samenleving 1800-1890**. Deel III, 1993, 93-97, 103.

37) A.N. Hesselmans,'Elektriciteit', in: H.W. Lintsen (eds), **Geschiedenis van de techniek in Nederland. De wording van een moderne samenleving 1800-1890**. Deel III, 1993, 139.

38) Ibidem, 136.

steden.[39] De eerste elektrische installatie uit 1884 werd op initiatief van de vooruitstrevende hoteleigenaar geinstallleerd in Hotel Coomans in de Rotterdamse binnenstad. Enkele jaren daarna werd door de gemeente toegestaan dat ook de buren van het hotel gebruik konden gaan maken van deze installatie, maar de gebruiksradius reikte niet veel verder dan de straat zelf. Ook in 1884 bouwde de N.V. Electriciteitsmaatschappij Systeem 'De Khotinsky' een gloeilampenfabriek aan de Prins Hendrikkade 35 op het Noordereiland en startte in datzelfde jaar met de productie van accumulatoren. De radius van deze installatie was reikte iets verder dan die van Hotel Coomans.[40]

Vanwege het succes van zijn installatie probeerde de Khotinsky vanaf 1885 ook de binnenstad te verlichten en kreeg van de gemeente de mogelijkheid om een proefcentrale te bouwen aan de Boompjes.[41] Op 15 juni 1893 besloot de stad Rotterdam een gemeentelijk elektriciteitsbedrijf op te richten en daarmee alle verantwoordelijkheden rondom de elektriciteitsvoorziening naar zich toe te trekken, net zoals zij dat eerder in 1883 deed met de gasvoorziening.[42] In 1895 nam de eerste gemeentelijke elektriciteitscentrale het over van Hotel Coomans en de Khotinsky die als particuliere 'pioniers' een decennium lang steeds meer delen van de (binnen)stad van elektrische verlichting voorzagen.[43]

De fabriek van de firma Laming & Sons die tussen 1888 en 1890 op het Noordereiland werd gebouwd, lag nabij de Khotinsky's installatie. Het zou mogelijk kunnen zijn dat de fabriek van Laming & Sons net na de bouw van het pand van elektriciteit werd voorzien en eventuele restverlichting ook voor het woonhuis werd gebruikt. De beschikbare bronnen bieden echter geen hard bewijs hiervoor. Daarnaast weten we dat het gebruik van elektrische verlichting in Rotterdam tot aan 1895 slechts aan enkele bedrijven was voorbehouden en bovendien nog zeer experimenteel was. Ook in de daaropvolgende 15 jaar, waarin de gemeente de verantwoordelijkheid over de elektriciteitsproductie en infrastructuur naar zich toe

39) Centraal Bureau voor de Statistiek, **Elektriciteit in Nederland** (februari 2015) 3.

40) Van den Noort, J., **Gemeentelijke elektriciteit - Rotterdam 1895** - (Deelstudie dissertatieonderzoek NWO 1982-1990; Rotterdam 1982; webversie 2017) 20-21, http://stedengeschiedenis.nl/Downloads/1982/GemeentelijkeElektriciteit.pdf.

41) Ibidem, 22-23.

42) Ibidem, 10.

43) Ibidem, 20.

trok, bleef het gebruik van elektrische verlichting zowel voor zakelijk gebruik maar zeker ook voor woonhuizen nog steeds relatief zeldzaam. Pas tussen 1910 en 1920 groeide het elektriciteitsverbruik in Rotterdam gestaag, vooral ten behoeve van het openbaar vervoer en de zware industrie. Pas vanaf 1920 groeide het gebruik van elektriciteit voor verwarming en verlichting van woonhuizen enigszins, waarna de elektriciteitstoepassing vanaf 1945 in woonhuizen exponentieel groeide en usance werd.[44]

44) J. van den Noort, **Licht op het GEB, Geschiedenis van het Gemeente-Energiebedrijf Rotterdam**, Rotterdam 1993, 111-115.



Bronnen

Literatuur

- Laura Roscam Abbing, **Een herenhuis vol ornamenten 1880-1920**, Amsterdam 2015
- 'Architect J.P. Stok 70 jaar', **Vakblad voor Bouwbedrijven** 46, 1932
- Hans Baaij, Jan Oudenaarden, **Monumenten uit Rotterdam**, Rotterdam 1992
- J. Berkhout, **De bruggen naar heden en verleden: honderd jaar Feijenoord/ Noordereiland**, Bewonersorganisatie Feijenoord/Noordereiland, Rotterdam 1985
- E. Berkers 'Een nieuw licht', in: H.W. Lintsen (eds), **Geschiedenis van de techniek in Nederland. De wording van een moderne samenleving 1800-1890**. Deel III, 1993
- **Bestemmingsplan Noordereiland**, opgesteld door dS+V, gemeente Rotterdam, Vastgesteld d.d. 16 december 2010
- P. Bot, **Vademecum historische bouwmaterialen, installaties en infrastructuur**, Alphen aan de Maas 2009
- M. Brekelmans, 'Hollandse Renaissance als bron van de nieuwe kunst.' **KNOB** 2, 1989
- Crimson Architectural Historians, **Maaskade 113-115. Cultuurhistorische Verkenning**, Januari 2013
- 'Er kan weer gefeest worden', **Het Vrije Volk**, 29-12-1982
- A.N. Hesselmans 'Elektriciteit', in: H.W. Lintsen (eds), **Geschiedenis van de techniek in Nederland. De wording van een moderne samenleving 1800-1890**. Deel III, 1993
- Ernst van der Hoeven en Mariëtte Kamphuis, 'Het Noordereiland, in de branding van tumultueuze verandering', in: **Jaarboek Monumentenzorg 1994. Monumenten van een nieuwe tijd. Architectuur en stedebouw 1850-1940**, Rotterdam 1994
- R.J. Hoogeveen, 'Architect J.P. Stok', **Bouwkundig Weekblad** 10 (1943)
- 'Hulstkamp', **De Telegraaf**, 20-08-1985
- 'Hulstkampgevel blijft behouden', **Het Vrije Volk**, 1979-04-07
- L. de Klerk, P. van de Laar, H. Moscoviter, **G.J. de Jongh; havenbouwer en stadsontwikkelaar in Rotterdam**, Bussum 2008

- Coert Peter Krabbe, 'De nadagen van het ambachtelijk wonen' in: Coert Peter Krabbe, Dolf Broekhuizen en Niek Smit, **Huizen in Nederland: De negentiende en twintigste eeuw**, 2018
- J.R. de Kruyff, 'Hollandse Renaissance', **Bouwkundig Weekblad** (1885)
- Marc Laman m.m.v. David Geneste, **J.P. Stok Wzn., architect te Rotterdam (1862-1942) : een onderzoek naar Amerikaanse invloeden in het werk van J.P. Stok Wzn.**, Uitgave van Stichting BONAS - Nederlands Architectuur Instituut, Rotterdam 2004
- **Mémoire Hulstkamp & Zoon & Molijn. Distillateurs Liquoristes. 1775-1925**, Rotterdam 1925
- **Monumentenregister**, Monumentnummer: 513924 - Hulstkamp-gebouw Maaskade 119 3071 NK te Rotterdam, aanwijzingsbesluit 03-04-2000
- Erik Nijhoff, **Industrieel Erfgoed. Nederlandse monumenten van industrie en techniek**, Utrecht 1996
- J. van den Noort, **Gemeentelijke elektriciteit - Rotterdam 1895** - (Deelstudie dissertatieonderzoek NWO 1982-1990; Rotterdam 1982; webversie 2017) 20-21, http://stedengeschiedenis.nl/Downloads/1982/GemeentelijkeElektriciteit.pdf.
- J. Oosterhoff, **Bouwtechniek in Nederland: constructies van ijzer en beton. Gebouwen 1800-1940 Overzicht en typologie**, Delft 1988
- P. Ratsma, **Rotterdam-Zuid in oude ansichten**, Zaltbommel 2009
- L.J.C.J. van Ravesteijn, **Rotterdam in de achttiende en negentiende eeuw**, Schiedam 1974
- Marlou Schrover, **Het vette, het zoete en het wederzijdse profijt: arbeidsverhoudingen in de margarine-industrie en in de cacao- en chocolade-industrie in Nederland, 1870-1960**, Uitgever Verloren 1991
- **J.P. Stok Wzn – Architect te Rotterdam**, Bibliotheek voor de Moderne Hollandsche Architectuur, Vierde deel, A evering no. 1, Bussum september 1917
- Gerrit Vermeer, Ben Rebel, **Historische Gids van Rotterdam; 14 wandelingen door de oude en nieuwe stad**, 1994
- J.G. Wattjes en W.Th.H. ten Bosch, **Rotterdam en hoe het bouwde**, Leiden 1940
- Rein Wolters, **Noordereiland; sigaar in de Nieuwe Maas**, serie Rotterdam in Voorbije Dagen deel 7, Rotterdam 1999

Weblinks

- http://www.elsbet.nl/dl/CHV%20Feijenoord.pdf
- http://www.dbnl.org/tekst/_jaa030199401_01/_jaa030199401_01_0016.php
- http://mail.maldegem.be/websitemaldegem/weekblad/09-11-1902.pdf
- http://home.versatel.nl/quint57/brand.htm
- http://www.stadsarchief.rotterdam.nl/hulstkampgebouw
- http://www.engelfriet.net/Alie/Hans/brandeiland.htm
- http://www.shelwin.com/e/ancestry/laming/dutch_newspapers1.htm
- http://www.vdlugt.eu/19021105.html

Geraadpleegde archieven

- Stadsarchief Rotterdam – Bouwvergunningen en Collecties
- Stadsarchief Rotterdam - Archieven van Hulstkamp Distilleerder - 436
- Het Nieuwe Instituut
- J.P. Stok Wzn – Architect te Rotterdam, Bibliotheek voor de Moderne Hollandsche Architectuur, Vierde deel, Aflevering no. 1, Bussum september 1917

Beeld

- Crimson Historians & Urbanists, tenzij anders vermeld in het bijschrift

Cultuur- en bouwhistorische verkenning Woonhuis aan de Maaskade 123-124 te Rotterdam

In opdracht van Thon Hotels

Crimson Historians & Urbanists met [redacted] en [redacted]

Rotterdam, juni 2021

Delftsestraat 33
3013 AE Rotterdam, The Netherlands
(31) 10 2827724 | crimson@crimsonweb.org
www.crimsonweb.org

Crimson
HISTORIANS & URBANISTS


Crimson
HISTORIANS AND URBANISTS

BIJLAGE 2

Opdrachtgever	Hulstkamp Properties BV
Project	Realisatie appartementen Hulstkamp
Projectnummer	20RPR104-00
Datum	8 november 2021
Betreft	Notitie installaties en klimaatconcept
Opgesteld door	ing. [redacted] ing. [redacted]

Inleiding

Bremen Bouwadviseurs bv is door Hulstkamp Properties BV gevraagd voor het maken van een installatieontwerp voor een drietal te realiseren appartementen in het monumentale Hulstkampgebouw te Rotterdam. Deze notitie beschrijft proces en resultaten met betrekking tot advies in energie- en klimaatconcept.

Bij deze notitie hoort als bijlage "20RPR104-00 - Ruimtestaat ventilatie - 20211019".

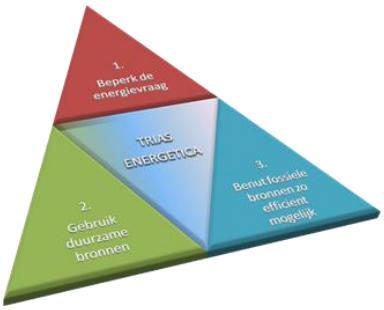
Huidige situatie

In het oorspronkelijke klimaatconcept wordt niet in centrale luchtbehandeling voorzien, ventileren gebeurt door ramen te openen, ook wel spuiventilatie genoemd.

Aan de gevels is verwarming in de vorm van radiatoren voorzien ten behoeve van ruimteverwarming, de na-regelbaarheid per ruimte wordt gerealiseerd middels een (thermostatische) radiatorkraan.
Warmteopwekking geschied middels een traditioneel systeem waarin cv ketels zorg dragen voor het benodigde cv vermogen. Deze cv- ketels staan opgesteld in de techniekruimte welke zich bevindt op de 3e verdieping

Nieuwe situatie

Voor het realiseren de installaties voor de drie appartementen heeft Bremen Bouwadviseurs allereerst de bouwkundige en installatietechnische verduurzamingsmogelijkheden onderzocht en conform trias energetica geanalyseerd.



Trias Energetica

- beperk de energievraag
- gebruik duurzame bronnen
- benut fossiele bronnen zo efficiënt mogelijk.

Bij het ontwerpen van een klimaatconcept komt veel meer kijken dan duurzaamheidsambities alleen, denk hierbij aan beschikbaar budget, beoogd gebruik, beschikbare ruimte, functioneel programma van eisen en planning en fasering. Het Hulstkamp gebouw kenmerkt zich door een aantal monumentale aspecten waardoor bijvoorbeeld het voorzien van na-isolatie aan de binnen of

buitenzijde onmogelijk is. De technisch en financieel mogelijke, binnen het financieel kader passende duurzaamheidsmaatregelen zijn daarmee zeer beperkt.

Centrale verwarming

Er is derhalve gekozen voor een traditionele opwekker in de vorm van een cv-ketel (HR107) per appartement die middels een laag temperatuur traject laagtemperatuur radiatoren dan wel convectoren van de benodigde energie voorzien om zo een aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen. Door gebruik te maken van een laag-temperatuurtraject is het in de (nabije) toekomst mogelijk een bivalent systeem te creëren waarbij een warmtepomp naast de cv ketel zorg draagt voor de benodigde verwarmingsenergie. Daarnaast kan door nu te ontwerpen op lage temperaturen in de toekomst eenvoudig worden overgestapt op een meer duurzame warmte opwekker of warmtenet. Radiatoren en/of convectoren worden middels leidingwerk dat tussen de vloerbalken worden aangelegd gevoed (ondervoeding). Optioneel is het mogelijk de ruimten te voorzien van vloerverwarming, voor ruimtes waar dit onvoldoende vermogen levert (met name aan de achterzijde)

Drinkwater en warm-tapwater

Ieder appartement krijgt zijn eigen cv-combiketel die naast cv warmte ook in warmtapwater voorziet. De drinkwater en warmtapwaterleidingen worden net als de cv leidingen tussen de balken naar de diverse tappunten geleid. Tappunten worden stromend aangesloten om het aantal koppelingen onder de vloer tot het minimaal noodzakelijke te beperken. Leidingwerk voor zowel cv, warmtapwater als koudtapwater wordt uitgevoerd in geïsoleerde meerlagenbuis.

Riolering

Door de vloeren op houten balken met daaronder het monumentaal stuc-plafond van ondergelegen appartement is het niet mogelijk leidingen haaks (ten opzichte van de balkrichting) te verslepen in vloer of verlaagd plafond. Daar waar leidingen in deze richting dienen te worden versleept gebeurt dit in de verhoogde vloeren van badkamers en portalen én op de vloer in bouwkundige kasten. Dit vindt plaats tot het punt waar de riolering tussen de balken kan zakken en parallel aan de balken naar de schacht kan worden aangesloten. De riolering dient ter plaatste van de woning scheidende constructie te worden uitgevoerd als akoestisch geïsoleerde buis, zijnde Wavin AS+ of vergelijkbaar.

Ventilatie

Om de appartementen comfortabel en duurzaam te kunnen ventileren wordt per appartement een wtw-unit voorzien die in de bergruimte boven de wasmachine opstelplaats wordt opgehangen. Deze wtw-unit kan worden uitgevoerd met een (elektrische) na-verwarmer die bij koude buiten-temperaturen de toevoerlucht na-verwarmd. Zo kan toevoerlucht op ruimtetemperatuur (isotherm) of met lichte over-temperatuur worden ingeblazen hetgeen meer comfort levert. De wtw-unit wordt middels flexibele dempers aangesloten op het kanalenwerk dat dient voor de toe- en afvoer van lucht in de ieder appartement.

Het kanalenwerk wordt uit het zicht gemonteerd om zo de diverse ruimten van ventilatie te kunnen voorzien. Hiervoor is een tracé uitgedacht dat boven de nieuw te realiseren bouwkundige cellen/ vast meubilair, door de bouwkundige kasten naar de diverse ruimten wordt aangelegd. Lucht wordt toegevoerd in woonkamer en slaapkamers en middels overstortvoorziening (deurspleet) afgezogen in badkamer, toilet, gang, woonkamer en keuken. Via de schacht gaat een aanzuig- en afblaaslucht middels een concentrisch ventilatiekanaal naar de nieuw te voorziene dakkappen voor aanzuig en afblaaslucht. Door de positie van de keukens is het niet overal mogelijk de afzuigkap rechtstreeks naar buiten af te laten blazen. Daarom worden recirculatiekappen met koolstoffilter toegepast.

Elektrotechnisch

Ieder appartement krijgt zijn eigen kilowattuurmeter met verdeelinrichting/groepenkast, deze worden in de bergruimte van de appartementen voorzien. Bij de aanleg van de installaties wordt de bouwkundige monumentale waarde behouden. Omdat de appartementen beschikken over monumentale plafonds zal er een dubbel elektranet per appartement worden gerealiseerd. Wandcontactdozen op vloerhoogte zullen worden gevoed vanuit de vloer waarbij de leidingen tussen de balken worden aangelegd. Ook de bouwkundige nieuw te voorziene vast meubilair ruimten, zijnde badkamer en toilet, worden geheel vanuit de vloer gevoed. De aansluitpunten voor de verlichting aan de monumentale plafonds worden vanuit de vloer van bovenliggend appartement gevoed. De algemene ruimten zoals gang, trappenhuis en voorportalen worden vanuit de hoofdverdeelinrichting gevoed.

De woningen worden voorzien van rookmelders conform de NEN2555.

Toegang

Voor toegang tot de appartementen is het uitgangspunt dat hier het VingCard systeem van Assa Abloy wordt toegepast. Dit systeem stelt verhuurder in gebruik een koppeling te maken met een reserveringssysteem.

De hoofdentree en de appartementen worden voorzien van een intercominstallatie met aan de directe voordeur van het appartement een bel-installatie.