COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

Adres	:	Maaskade 124
Zaaknummer	:	Z2021-000985 OMV.21.11.00230
Betreft	:	Splitsing woning naar drie appartementen (rijksmonument)
Type advies	:	Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door	:	[redacted]
Datum	:	8 juni 2026
Advies	**:**	**Positief onder voorwaarde**

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

Omschrijving van het plan
De aanvraag betreft een wijziging op het eerder vergunde plan OMV.21.11.00230 en is aangepast en verder uitgewerkt naar aanleiding van het advies van 24 november 2025. Voorgesteld wordt om het woonhuis van het Hulstkampgebouw te splitsen in drie appartementen, gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping. De begane grond en de entresol blijven in gebruik als kantoor. Bij de eerste en tweede verdieping wordt de bestaande plattegrond aangepast. De huidige overloop wordt een gemeenschappelijke verkeersruimte, het toilet komt te vervallen en wordt een berging met techniekruimte. De keuken wordt een slaapkamer en de rechterzijkamer verandert in een leefkeuken. In de bestaande nissen op de overlopen worden inbouwelementen aangebracht die dienen als woningentree en tegelijkertijd een nieuwe verbinding moeten vormen met de voormalige keukenruimte aan de achterzijde. De derde verdieping en zolder worden volledig opnieuw ingedeeld, waarbij oorspronkelijke wanden gesloopt worden. Daarnaast worden diverse maatregelen voorgesteld om de woningen na te isoleren, zoals het plaatsen van voorzetwanden. Aan de achterzijde worden maatregelen genomen om de woningen akoestisch te isoleren. In het lichthof wordt een geluidscherm geplaatst en alle vensters aan de achterzijde worden voorzien van isolatieglas en dichtgezet. In de blinde gevel van het lichthof zullen twee nieuwe harbourvensters worden aangebracht.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

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

Relevante criteria voor Noordereiland - Niet planmatige uitbreidingen
Verschijningsvorm
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*

Materiaal, kleur en detaillering
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen zoals erkers, stenen ornamenten e.d. conform het origineel).*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie op de aanvraag omgevingsvergunning
De nadere uitwerking van het plan toont voldoende aan dat de monumentale waarden van het pand voldoende worden gerespecteerd.

Exterieur

Het toepassen van isolatieglas in de bestaande sponningen van de kozijnen in de achtergevel wordt als passend beoordeeld, omdat het aanzicht nagenoeg ongewijzigd blijft en historisch materiaal zoveel mogelijk behouden blijft. Ook het plaatsen van twee akoestische vensters in het binnenhof ten behoeve van de appartementen op de tweede en derde verdieping wordt aanvaardbaar geacht. Hoewel een kleinere uitvoering de voorkeur zou hebben, is dit niet mogelijk zonder afbreuk te doen aan de vereiste akoestische prestaties. Om de woonfunctie van het pand te behouden, wordt deze toevoeging daarom acceptabel geacht. Het geplande geluidscherm in het lichthof past weliswaar niet binnen de historische context, maar wordt toelaatbaar geacht omdat hiervoor geen ingrepen aan het oorspronkelijke venster nodig zijn. Aan de voorgevel worden geen wijzigingen voorgesteld.

Interieur

De voorgestelde ingrepen worden aanvaardbaar geacht, omdat voldoende is aangetoond dat de monumentale waarden en de ruimtelijke beleving van het interieur slechts in beperkte mate worden aangetast. Het karakteristieke sierplafond en de samenhang van het monumentale interieur blijven behouden en waar mogelijk wordt historisch materiaal hergebruikt. Voor onderdelen die niet zonder schade kunnen worden behouden, is voorzien in een zorgvuldige vervanging die aansluit bij de bestaande situatie. Daarnaast is voldoende onderbouwd dat de bouwfysische gevolgen van de ingrepen geen risico vormen voor de duurzame instandhouding van het monument. Daarmee wordt de voorgestelde verduurzaming als zorgvuldig en verenigbaar met de monumentale waarden beoordeeld. Ter borging van een zorgvuldige uitvoering overeenkomstig de ingediende plannen worden aan het advies voorschriften verbonden (zie conclusie).

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van de eerste en tweede verdieping blijft voldoende afleesbaar, doordat de nieuwe wanden zodanig zijn gepositioneerd dat zij vrij blijven van het oorspronkelijke plafond. Het behoud en hergebruik van waardevolle historische onderdelen, zoals het oorspronkelijke parket, de deuren, kozijnen met sierlijsten en de plafonds wordt positief beoordeeld. Van belang is wel dat de bestaande muurdammetjes ter plaatse van de muurdoorbraken op de eerste verdieping behouden blijven, zodat de oorspronkelijke structuur ook na de ingrepen voldoende herkenbaar blijft.

Conclusie

Er is geconstateerd dat er in de aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument en dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Aan het advies zijn voorschriften verbonden. Het advies aan het bestuur is daarom ‘positief onder voorwaarde’ ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning.

Voorschriften:

De volgende aspecten dienen ter nadere beoordeling te worden voorgelegd:

- *De uitwerking van het hergebruik en het inkorten van de historische deuren en kozijnen.*
- *Een demontage- en montageplan voor het zorgvuldig hergebruiken van de historische lambriseringen.*
- *Een kleurhistorische inventarisatie van de ramen en kozijnen van de gevels en de monumentale interieurelementen, waaronder plafonds, deuren en kozijnen, deurlijsten en inbouwkasten.*

Hoogachtend,
namens de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam,

