

0317-Restauratie visie

Restauratie visie betreffende de Achterhaven 148 (VOC gebouw) te Delfshaven.

Van de Vereniging van Opdrachtgevers VOC, Ineke Hulshof, Hulshof Architecten in samenwerking met Peter Stello, architect en Urbannerdam

4 oktober 2016 herzien 15 december 2016, definitief 19 april 2017

Inleiding

Urbannerdam en Hulshof Architecten hebben in 2012 het initiatief genomen om het gebouw te transformeren voor een gemengde bestemming met woningen en werken. Nadat in 2014 met de gemeente overeenstemming werd bereikt over de ontwikkelvoorwaarden van dit gemeentelijke eigendom en Rijksmonument is onlangs de ontwikkelovereenkomst met de Vereniging van Opdrachtgevers VOC, VvO VOC, met de gemeente getekend.

Doel van dit document is onze visie op de mogelijkheden van het monument en de nieuwe bestemming, de monumentale onderdelen en de verdwenen elementen nader toe te lichten en met het her -bestemmingsplan, voorzien van de rapportage Monumentale waarden voor de monumenten vergunning en de omgevingsvergunning, in te dienen bij het omgevingsloket van de gemeente Rotterdam. Daarbij speelt het ontwikkelproces een belangrijke rol; de toekomstige gebruikers hebben het plan met Urbannerdam en Hulshof Architecten ontwikkeld waarbij de in de concept visie van november 2015 voorgestelde benadering met het doel woonruimte in het gebouw te maken is uitgewerkt. De tijd die inmiddels is verstreken heeft geleid tot meer inzicht in de mogelijkheden en de bestaande kwaliteiten van het gebouw waarbij ook het Waarde stellend onderzoek, het overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en met de Commissie voor Welstand en Monumenten beter inzicht heeft opgeleverd. De conceptvisie en het conceptplan zijn besproken in de Commissie voor Welstand en Monumenten en daaruit bleek dat er medewerking zal worden verleend aan de bestemmingswijziging en het principe van het verbouwplan. Daarbij zijn informeel aanwijzingen gegeven in het kader van collegiaal overleg. Dit heeft geresulteerd in de verdere ontwikkeling met de toekomstige gebruikers. Inmiddels is er een ontwikkelovereenkomst met de gemeente waardoor de vergunningen kunnen worden aangevraagd. Tevens is door Marjanne Statema, onderzoek en advies cultuurhistorie, in samenwerking met Bureau voor Bouwhistorisch Onderzoek J.A. van der Hoeven, een rapport gemaakt; VOC Zeemagazijn Delfshaven, Bouwhistorische opname en Waarde stelling. Dit rapport en het daaraan voorafgaande onderzoek hebben tot meer inzicht geleid en een aantal bijzondere onderdelen zijn in het bouwplan verdergaand gerespecteerd.

Naar aanleiding van in juni en december 2015 gevoerd overleg zijn het gebouw en de mogelijkheden van de monumentale elementen uitgebreid bestudeerd en gedocumenteerd. Daarbij zijn de mogelijkheden voor de herinrichting, die de monumentale waarden van het gebouw zoveel mogelijk zichtbaar en in tact laten, heroverwogen. Naar aanleiding daarvan is met de kopersgroep, nu de VvO

VOC, het programma van uitgangspunten, PVU, gemaakt. In vervolg hierop en op de rapportage Bouwhistorische Opname en Waarde stelling van Marjanne Statema en Jan van der Hoeven is het plan verder vorm gegeven en is deze visie tot stand gekomen ter onderbouwing van het voorgestelde verbouwplan. Daarin is ook de wijze waarop de gebruikers hun eigen ruimte, met respect voor de waardevolle onderdelen en het casco van het gebouw, kunnen inrichten ontwikkeld en horen afspraken voor hun interne indeling en afwerking per appartement en het gebruik.

Het doel van de voorgestelde ingreep is met de nieuwe functie het gebouw weer een voorname uitstraling te geven die beter recht doet aan de rijke geschiedenis dan de huidige staat van het gebouw. Het gebouw blijkt geschikt voor, met respect voor haar historie en de daarbij nog herkenbare elementen, de herbestemming tot zelfstandige woningen met een gezamenlijke ontsluiting. Daarbij worden oorspronkelijke functies weer zichtbaar gemaakt zoals de, ten tijde van de VOC, doorgang in het gebouw. Toen was dit de verbinding met de werf, nu wordt het de verbinding met het plein.

Duurzaam is de benadering waarmee zoveel mogelijk de bestaande constructies worden gehandhaafd en hergebruikt. In restauratieve zin is het daarbij belangrijk dat de voornaamste elementen waar mogelijk zichtbaar blijven. Ook worden geschikte onderdelen hergebruikt.

Na de samenvatting van het PVU, gaat deze visie nader in op de volgende aspecten: (1) de Stedenbouwkundige waarde /"de biotoop" van het gebouw, (2) de Architectonische waarde (3) de Bouwhistorische waarde, (4) de Cultuurhistorische waarde, en vervolgens (5) de Monumentwaarde, daarin worden de aspecten uitgediept ten opzichte van de specifieke monumentale waarden zoals deze zijn weergegeven in de rapportage Monumentwaarde. Daarbij zijn afspraken voor het gebruik van het gebouw na de restauratie en herbestemming toegevoegd die door de V.v.O VOC in haar toekomstige V.V.E. kunnen worden gehanteerd. Ten slotte wordt met (6) VOC als katalysator deze visie afgesloten.

Deze restauratie visie betreft geen restauratieplan in de letterlijke betekenis van het woord, de VOC tijd komt niet terug. De lange periode van leegstand en de onmogelijkheid een maatschappelijke culturele functie te vinden voor dit gebouw duidt de tijd voor ontwikkeling in een heel andere richting waarbij ook anders met het monument kan worden omgegaan. We kiezen voor karakter en de integratie van energietransitie en duurzaamheid. Het is een sterk, stoer en toekomstbestendig casco dat daarmee weer ver vooruit kan.

Programma van Uitgangspunten (PvU), samenvatting voor zover relevant voor de visie.

Algemeen

Het voormalige VOC Zeemagazijn in Delfshaven Rotterdam wordt via zelfbouw duurzaam en passend her bestemd. De initiatiefnemers van dit project (Hulshof architecten en Urbannerdam) hebben een reservering van de gemeente Rotterdam om het pand te her ontwikkelen. Inmiddels heeft dit geresulteerd in een ontwikkelovereenkomst van de VvO met de gemeente. Het project geeft particuliere deelnemers de ruimte een eigen invulling te geven aan hun woning, maar wel binnen de mogelijkheden van het gebouw en haar geschiedenis, een collectief casco dat gerestaureerd wordt in samenspraak tussen alle deelnemers en de professionals. Het plan beoogt het pand voor ten

minste de komende 100 jaar constructief in stand te kunnen houden zonder grote tussentijdse investeringen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kent vele varianten. VvO VOC Zeemagazijn werkt met de ontzorg variant: Particuliere deelnemers hebben binnen vooraf gestelde kaders veel keuzevrijheid; de professionals (Hulshof architecten en Urbannerdam) bewaken de haalbaarheid, de planning en het voldoen aan de randvoorwaarden en managen daarmee de risico's voor de deelnemers. Het plan wordt collectief aanbesteed en uitgevoerd door professionele partijen.

- Het Programma van Uitgangspunten (PvU) bevat alle uitgangspunten voor dit project. Het gaat zowel om uitgangspunten voor het ontwerp van het gebouw en de woningen, maar ook om uitgangspunten voor het proces en de organisatie van de VvO.

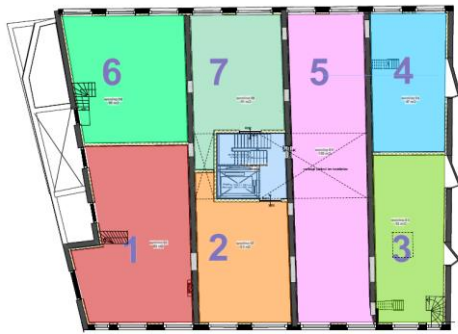
Een deel van deze uitgangspunten is vooraf al bepaald door de initiatiefnemers van dit project, het gevoerde overleg met de gemeente Rotterdam als eigenaar van het gebouw en met de toetsende instanties, een ander deel is in samenspraak met de inschrijvers opgesteld.

VOC Zeemagazijn wordt een woon-werk gebouw. De nieuwe functie wordt gemengde bestemming. Er worden tien woningen en twee kantoreenheden gemaakt. Mogelijk wordt het kantoor een combinatie van wonen en werken.

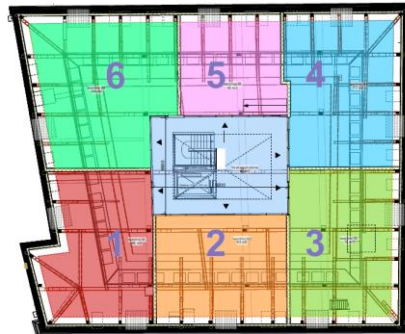
In opdracht van de vereniging van opdrachtgevers VOC, (V.v.O. VOC) is een Monumentale Waarde stelling gemaakt. In samenspraak met de V.v.O. VOC heeft de architect daarop het ontwerp en haar visie behorende bij de vergunningen aanvraag uitgewerkt

Voor de uitwerking van het plan is de reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van 22 december 2015 op het concept van juni 2015 en zijn de opmerkingen van de Commissie voor Welstand en Monumenten Rotterdam van juni en november 2015 ter harte genomen en is de Monumentale Waarde stelling zoveel mogelijk gerespecteerd.





Tweede verdieping



Derde verdieping

Tekening basis plan, november 2015

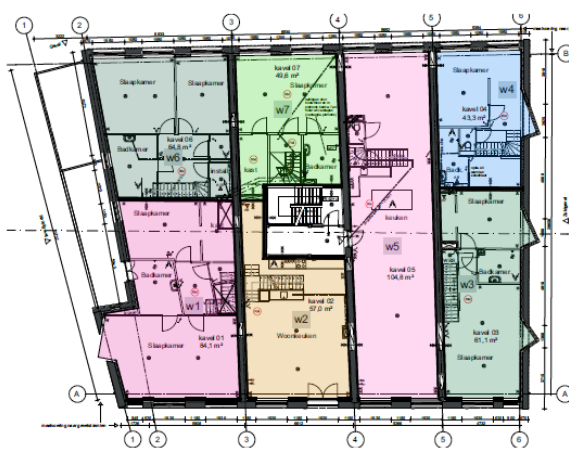
Hieronder de tekeningen zoals bij de herziene aanvraag voor de vergunning in februari 2017 zijn ingediend met gekleurd de eenheden. Het kantoor is in twee eenheden gesplitst waarbij toekomstige wijziging in twee woningen en/of kantoren technisch mogelijk blijft.



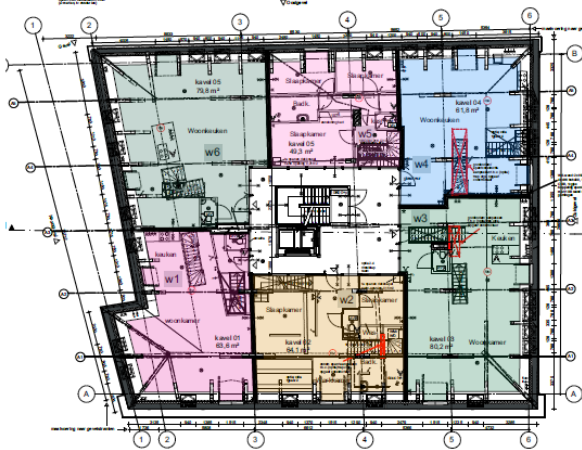
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

Indeling

De benedenwoningen worden hetzij aan de voorzijde hetzij aan de achterzijde ontsloten. De bovenwoningen worden ontsloten via een trappenhuis met lift in de hoofdbeuk van het pand. Deze is bereikbaar via een gemeenschappelijke entree aan de kade en een achteruitgang aan de achterzijde van het gebouw. Ten aanzien van het aantal woningen dat wordt ontsloten door het gemeenschappelijke trappenhuis geldt een maximum van 6 woningen, maximaal aantal m² per woning van 150m², met een totaal maximum van 800 m². Met deze vorm van een portiekontsluiting kan op eenvoudige wijze worden voldaan aan de eisen van de Brandweer.

In het voormalige kantoorgedeelte ten tijde van het gebruik voor de VOC en fabriek worden twee zelfstandige kantooreenheden gemaakt met de oude entree als een gezamenlijke toegangshal.

Wat betreft de technische eisen is ernaar gestreefd zo veel mogelijk te voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit zoals dit op het moment van de aanvraag vergunning geldig is. Daarbij wordt de woningscheidende eis wat betreft de brandwering en geluidswering zoveel mogelijk gelijk aan de nieuwbouweisen. Waar dit niet mogelijk is wordt dit in de tekeningen aangegeven. Dat betekent dat alle woningscheidingen 60 minuten in plaats van 30 minuten brandwerend worden gemaakt. Waar dit vanwege monumentale kenmerken of technische onmogelijkheden niet uitvoerbaar is wordt de eis 30 minuten brandwering en de geluidsisolatie, altijd beter dan deze volgens het rechtens verkregen niveau moet zijn.

Bouwbesluit

Elke woning en kantooreenheid krijgt de beschikking over een buitenruimte. Voor de bovenwoningen zijn dit dakterrassen in de kap. Er wordt ca. 6 m¹ ruimte langs de hele plein gevel van het pand ten behoeve van de buiten ruimte beschikbaar gesteld. Wat betreft de "Delftse stoep" aan de voorgevel zal de uitwerking daarvan gebeuren conform de gemeentelijke verordening over het gebruik van de openbare ruimte. De oorspronkelijke VOC stoep met het karakteristieke hek wordt gehandhaafd.

Parkeren en fietsenstalling

Parkeren op straat behoort niet tot de mogelijkheden, althans er wordt geen vergunning voor gegeven. Er is in de parkeerkelder onder het VOC plein een reservering gedaan voor 20 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Duurzaamheid

Het plan past in de duurzame ambities van de gemeente en kan een voorbeeld zijn voor de mogelijkheden van Rijksmonumenten en duurzaamheid. Doel is de maatregelen zodanig te integreren in het plan dat de monumentale waarden worden gerespecteerd waarbij nieuwe waarden worden toegevoegd. Het niet aanbrenge van gas als brandstof in de woningen betekent bijvoorbeeld ook dat er geen rookgasafvoeren nodig zijn en dat er geen bijzondere schachten gemaakt hoeven te worden. Het maken van een nieuwe fundering biedt een kans voor het gebruiken van de heipalen voor de warmte en koude uitwisseling met de bodem. Nieuwe onderdelen kunnen voorzien worden van PV modules voor de opwekking van elektriciteit en zo mogelijk kunnen glazen PV elementen dienen als dakbedekking, passend bij de monumentale uitstraling.

Uitgangspunt is dat alle schuine dakvlakken gemeenschappelijk bezit zijn en voor een deel bestemd zijn voor het plaatsen van PVT-panelen (zonnepanelen, een combinatie van Photo Voltaïsche cellen en Thermische collectoren). Het aanbrenge van PVT panelen is noodzakelijk voor de regeneratie van de bodembronnen.

De volgende duurzaamheids aspecten worden onderscheiden:

1. Isolatie van scheidingsconstructies, warmte isolatie en geluid isolatie
 2. Materiaal gebruik, zo duurzaam mogelijk
 3. Zuinige installaties en waar mogelijk energie opwekking
 4. Slimme water en afvalwater toepassingen
-
1. Isolatie. Onder de dekvloer wordt 12cm PIR met een Rc=5 aangebracht. Overal wordt vloerverwarming voor lage temperatuur aangebracht. Voor het dak wordt een Rc=6 nagestreefd. De gevels worden met een Rc=5 uit gevoerd middels een voorzetwand aan de binnenzijde. De bestaande kozijnen en ramen worden waar nog oude bovenlichten en ramen aanwezig zijn gehandhaafd als deze passen bij de

kantoor uitstraling in het kantoorgedeelte, daar worden isolerende achter zet ramen voor gemaakt. Waar noodzakelijk worden in de oude kozijnen nieuwe ramen gemaakt met een $U_w=1,3$ (Stolker glas). Hierdoor ontstaat een heel goed isolerende schil waarbij de vormgeving van de nieuwe ramen aangepast wordt aan de monumentale waarden. De ramen worden daarmee passend uitgewerkt bij de karakteristiek die voorkomt uit de Waarde stelling.

2. Materiaal gebruik. Allereerst betekent dit dat zoveel mogelijk bestaand materiaal wordt hergebruikt. Waar mogelijk wordt het aangetaste deel van de houten balken verwijderd en vervolgens behandeld tegen verdere aantasting. Nader onderzoek moet de mogelijkheden uitwijzen. Nieuw hout moet onder FSC keur zijn geproduceerd, liefst 100%. Er wordt zo min mogelijk PVC toegepast .
3. In principe is het onmogelijk om per woning of per eenheid een gasaansluiting te maken. Dit heeft te maken met de houten vloeren en de onmogelijkheid om binnen elke eenheid een invoer te maken die voldoet aan de veiligheidseisen. In principe wordt er per woning een wateraansluiting en een elektra-aansluiting gemaakt. De warmte wordt centraal opgeweekt door warmtewisselaars in gesloten bodembronnen en een collectieve warmtepomp. De bodembronnen worden zo mogelijk met de heipalen meegeslagen. Regeneratie van de bron kan met PV in de glazen atrium kap en PVT panelen in het zuidelijke dakvlak worden gerealiseerd. In elke eenheid wordt het verbruik met doorstroommeters digitaal geregistreerd. Dit betekent dat de warmteafgifte via vloer en/of wandverwarming, in lage temperatuur, wordt geregeld en warmwater ook centraal wordt voorbereid. Om zo min mogelijk warmte te verliezen wordt heel goed geïsoleerd en wordt met voorverwarmde lucht geventileerd. De ventilatie installatie wordt zo natuurlijk mogelijk in het bouwkundige werk geïntegreerd.
4. Het regenwater wordt via overlopen naar het openwater geloosd. Zo mogelijk worden doucheboosters (Bries) toegepast in de verticale schachten, waarmee de warmte van het douchewater wordt gebruikt voor het warme water.

Individuele afwerking en indelingsmogelijkheden

De interne indeling van de woningen en het kantoor is op tekening vastgelegd (positie wanden, beschrijving ruimten, minimale vereisten m.b.t. installaties e.d.). Daarnaast kunnen voor constructieve werken in eigen beheer aanvullende eisen worden geformuleerd. Voor de W- en E-installaties is op basis van het gekozen installatieconcept door de architect, installatie- en bouwfysisch adviseur aangegeven welke onderdelen wel en niet voor individuele afwerking in aanmerking komen.

Ontwikkelovereenkomst met de eigenaar van het gebouw de gemeente Rotterdam

Tevens zijn de randvoorwaarden die de gemeente in de Ontwikkelovereenkomst stelt van toepassing. Met name de volgende voorwaarden zijn hier van belang;

Ontwikkeling van het Project

Door de Gemeente is een Bijsluiter Karakteristiek Vastgoed (BIJLAGE) opgesteld voor de Onroerende Zaak. Bij de ontwikkeling van het voorlopig ontwerp en daaruit voortvloeiende ontwerpen zijn de in deze bijsluiter genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing en bindend.

Contractant zal ervoor zorg dragen dat de ontwikkeling en realisatie van het Project zorgvuldig zal plaatsvinden. De ontwikkeling en realisatie van het Project komt geheel voor rekening en risico van Contractant.

Op de te verkopen grond ten behoeve van de buitenruimte bevinden zich twee lantaarnpalen. Deze zullen in opdracht en op kosten van de gemeente worden verwijderd. Daartoe zal de gemeente overgaan nadat de bestemmingswijziging is goedgekeurd en de koopovereenkomsten met de individuele leden zijn gesloten.

De op het perceel aanwezige lijngoot dient in stand gehouden te worden, hiervoor gelden de regels en voorwaarden zoals genoemd in de Leidingenverordening Rotterdam 2015.

De erf afscheidingen op het perceel mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

De erf grens aan de pleinzijde bevindt zich op 6 meter afstand van de gevel en wordt begrensd door een openbaar groenelement.

Het plan, een samenvatting.

Het herbestemming en restauratie plan in de vergunningaanvraag is uitgewerkt passend bij het gebouw en de toekomstige gebruikers. Tevens is een bodemonderzoek uitgevoerd en is de houtkwaliteit onderzocht. Er is een technische opname gemaakt met een plan van aanpak. De resultaten hiervan zijn te vinden in het Opnamerapport en de Analyse technische staat VOC van 3-10-2016.

In het plan is de integrale benadering van de opgave om een duurzame restauratie uit te voeren van belang. Zo is het aanleggen van een nieuwe fundering noodzakelijk. Het aanlegniveau van de nieuwe dragende vloer is afgestemd op de bodemgesteldheid met deels een vervuiling en de bestaande peilen. De bijzondere ruimten van de trappenhuis in het linkerbouwdeel worden gerespecteerd door de fundering daar omheen te leggen en de kelder en het privaat met zijn afwerkingen geheel intact te laten. Daardoor wordt de oorspronkelijke situatie ten tijde van het gebruik door de VOC weer hersteld.

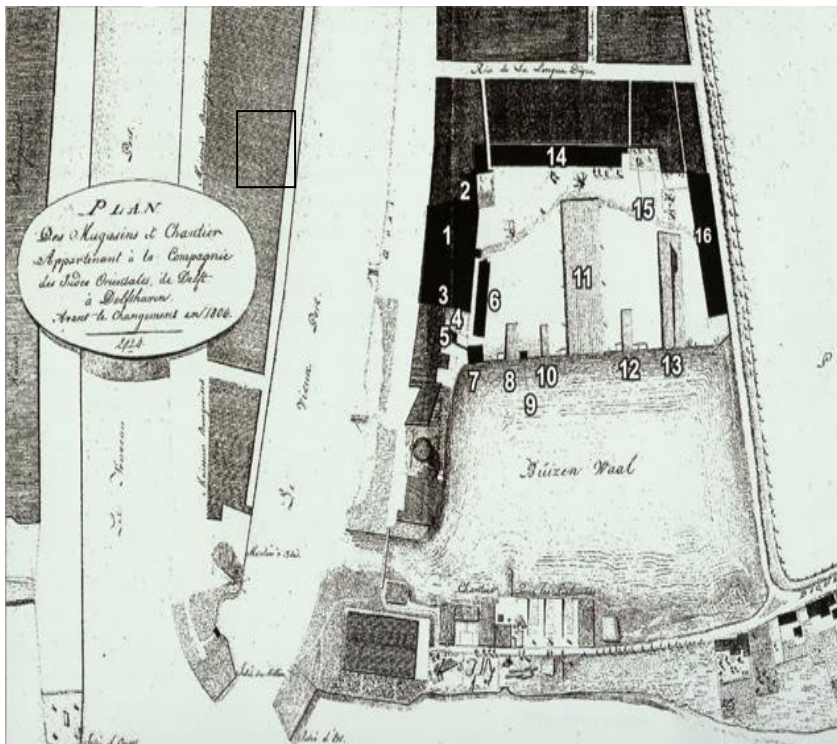
Er worden 10 woningen gemaakt en twee kantooreenheden. Streven is om de vorm en bekledingen van dakkapellen en goten te handhaven. Hiervoor wordt het dak aan de buitenzijde geïsoleerd terwijl de dakkapellen isolatie aan de binnen zijde krijgen, hele dunne hoogwaardige isolatie. De pannen worden hergebruikt en door het zuidelijke dak met dunne PV panelen af te dekken, met een zogenaamd IN dak systeem, zijn er pannen over om breuk te compenseren.

De bovenwoningen worden door een portiek ontsloten via de oorspronkelijke doorgang in het gebouw. Deze doorgang wordt doorgetrokken naar het nieuwe plein door een herinrichting van de openbare ruimte in combinatie met een pleintuin voor de VvO.

Door bijzondere openingen in de zijgevels te maken wordt het gesloten karakter daarvan behouden terwijl wel voor het noodzakelijke daglicht ten behoeve van de woonruimten kan worden gezorgd. Daarbij worden puien op de begane grond toegevoegd ook om zo een bijdrage te leveren aan de sociale veiligheid op straat.

Boven om het trappenhuis en de transparante lichtschacht komt een lichthof, atrium, afgedekt met een glaskap met PV cellen in het glas.

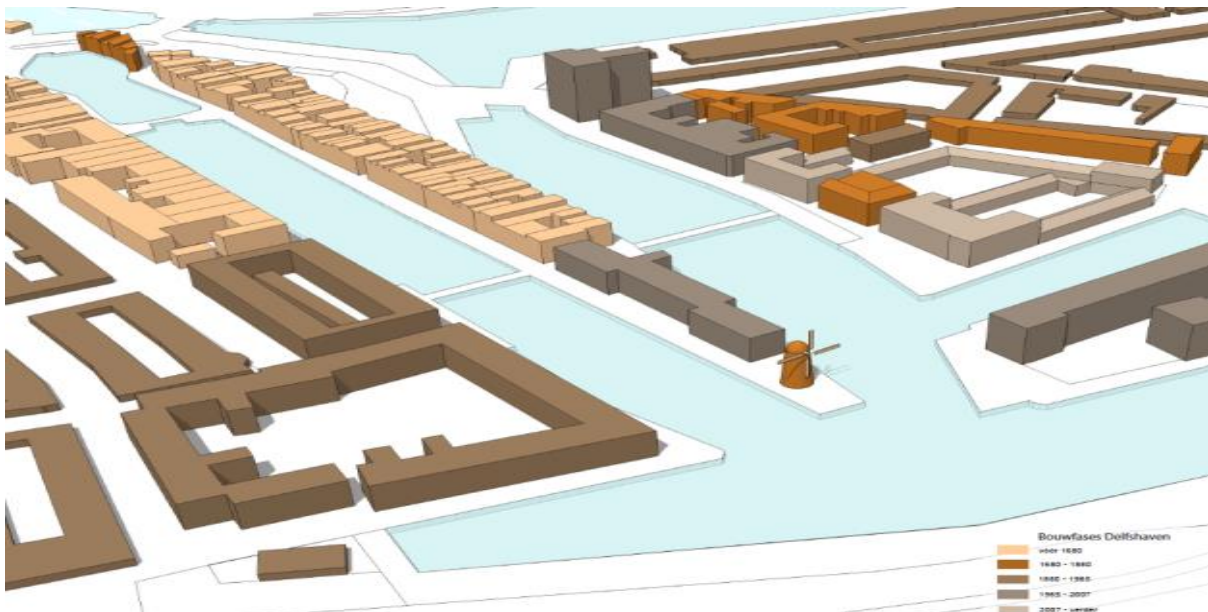
1. Stedenbouwkundige waarde.



Nummer verklaring
1806

- 1 zeemagazijn
- 2 het kleine huis
- 3 stenen loods
- 1648/49
- 4 bloemtuint
- 5 ververswinkel
- 6 masten loods
- 7 wachthuis
- 8 hout helling
- 9 pakhuis
- 10 houthelling
- 11 grote helling
- 12 houthelling
- 13 sleehelling
- 14 loodsen
- 15 moestuint
- 16 timmerloods

Kaart uit 1806 van de voormalige VOC werf



3D overzicht van de huidige situatie

Het monument heeft grote potentie een markante verschijning te zijn tussen de nieuwbouw er omheen. Door de armoedige uitstraling ten gevolge van provisorisch herstel uit 2000 en 2001 komt de potentiële verschijningsvorm van het pand momenteel niet tot uiting. Ook de nieuwbouw er om heen draagt niet bij aan de uitstraling. De dichte zijanten waar de nieuwbouw tegenover ligt passen niet meer bij het nieuwe ensemble van het totaal. Tot de beëindiging van de zeepfabriek heeft het gebouw altijd onderdeel uitgemaakt van een gesloten gevelwand.

De hoofdvorm van het gebouw is nog steeds die van het VOC tijdperk met daarin het kantoor en pakhuis met doorgang naar de werf. Van oudsher hadden de belendingen duidelijk een ander karakter; als het ware pandjes. We vinden het belangrijk dat het gebouw in de nieuwe omgeving zich als een zelfstandig monument voordoet waarbij de VOC periode vooral aan de westzijde zichtbaar is in de oude gevelopeningen. Ook vinden we het belangrijk de oude doorgang naar de werf achter het Zeemagazijn weer te maken en daarmee de kade ook via het gebouw met het nieuwe VOC plein te verbinden. Daarbij zijn ook het latere gebruik als fabriek en de daarmee gepaard gaande gevel aanpassingen van belang.

De ligging aan het water met de brede kade ervoor maakt gebruik van de kade wenselijk en liefst in combinatie met functies in het gebouw. Een maatschappelijke bestemming bleek niet mogelijk en is eigenlijk van oudsher niet aan de orde geweest. Het is van oorsprong een bedrijfsgebouw tussen oude pakhuisjes en werkplaatsen met woningen erboven. Het bedrijfsachtige karakter bepaalt de mogelijkheden voor de aanpassingen. In onze visie moet daarom het gebouw voor de toekomst divers gebruik op de begane grond mogelijk maken waarbij de combinatie van wonen en werken de toekomst heeft. Daarom krijgen de woningen op de begane grond ook aan de westzijde en zuidzijde deuren die zowel de toegang voor het gebruik van de Delftse stoep verzorgen en een bedrijfsachtig karakter dragen. Het gebouw leent zich voor een gebruiksvorm waarbij zich ook collectieve gebruiksmogelijkheden kunnen ontwikkelen.

In de huidige situatie fungeert het gebouw als solitair element en is de relatie met het terrein achter het gebouw verdwenen. Door de toegang tot de nieuwe bovenwoningen aan de vroegere doorgang naar de werf te situeren ontstaat de mogelijkheid de oude relatie met het vroegere werfterrein en later fabrieksterrein te herstellen en de achterkant weer tot gevel aan het plein nieuw elan te geven. Het gebouw kan zich zo, ook door een passender vormgeving van de inrichting van het plein waarin de doorgang een nieuwe verbinding vormt, ook aan de oude werf zijde weer als beeldbepalend manifesteren.

2. De Architectuurhistorische waarde.

De keuze om het gebouw meer manifest als vrijstaand monument te zien heeft alles te maken met de mogelijkheden die het gebouw, te beginnen met de representatieve gevel, op zichzelf biedt. Daarbij willen we de bestaande situatie als basis zien voor de toekomst. De omgeving heeft veel invloed op de visie met name als het gaat om de mogelijkheden de zijgevels meer bij het gebouw te betrekken en het alzijdig passend bij de nieuwe omgeving te maken. De nieuwe poort met glazen deuren maakt een doorkijk in de tijd, door het gebouw langs de oude gemetselde muur die vrijwel geheel zichtbaar kan blijven, mogelijk. Om het karakter van de oorspronkelijke poort eigentijds in het gebouw te brengen wordt er een houten schijnpoort voor gezet met licht spleten tussen de verticale delen. Het plein erachter krijgt door deze doorgang meer karakter, de plantenbak tussen de ondergrondse garage en het gebouw moet daarop ook aangepast worden om het doorzicht te versterken. De symmetrie in de gevels van de bestaande openingen is belangrijk voor de monumentale VOC uitstraling. Met het behouden en verbeteren van de ramen ter plaatse van de kantoor gevels aan de west, de oost zijde en van de patio aan de noordzijde, blijft het gebruik van de zeepfabriek herkenbaar aanwezig.

Wij denken dat de symmetrie in de gevel ten tijde van de VOC leidend was ten opzichte van de hergebruikte funderingen van de oorspronkelijke pakhuisjes. In de prenten van voor de brand in

1746 is deze symmetrie al herkenbaar en de maatvoering van de penanten is in de hele voorgevel gelijk ter weerszijden van de doorgang. De afschuiningen ter plaatse van de raamkozijnen in de gebouwbeuk rechts naast de doorgang is daarvan het gevolg en daarmee origineel. In de aansluiting van de gevelisolatie kan dit zichtbaar blijven door met uiterst dun materiaal de aansluiting te detailleren. Op de begane grond is een verkenning in de bouwmuur gemaakt bij de aansluiting. Deze symmetrie is de basis voor de voorgestelde gevel uitwerking met de 18^e -eeuwse drie vakken verdeling in de ramen en de dubbele deuren in de gevels. Alle onder ramen worden als schuifraam uitgevoerd, met 2, 3 en 6 vakken, in de vorm zoals deze in de 18^e en 19^e eeuw waren uitgevoerd alleen nu voorzien van dubbel glas, monumentenuitvoering om de profilering passend te kunnen maken of van achter zet ramen bij het behoud en herstel van de bestaande ramen. Ter plaatse van de pleingevel in de zuidelijke beuk wordt een grote pui gemaakt omdat daar de gevel is verdwenen. Ten behoeve van de installaties voor het fabrieksgebruik is daar kennelijk een zogenaamde plofwand/gevel aangebracht. Deze aanpassing wordt zoals de nieuwe openingen in de zijgevels eigentijds vorm gegeven met een strakke isolerende stalen pui.

Alle nieuwe openingen in de bestaande gesloten oude zijgevels worden eigentijds vorm gegeven met strakke isolerende stalen kozijnen en ramen.

Zoveel mogelijk zullen de bestaande kale gemetselde bouwmuren zichtbaar gehouden worden in het interieur. Dit gebeurt in elk geval op de begane grond binnen woning 10 en langs de doorgang. In verband met de noodzakelijke geluidsisolatie tussen de eenheden moet er wel een koof gemaakt worden tussen en onder de balkkoppen. Ook in de eenheden op de verdieping zullen delen van de bouwmuren in het zicht gehouden worden afgestemd op het individuele gebruik. Aan een zijde van de wanden moet altijd een voorzetwand gemaakt worden in verband met de vereiste geluidsisolatie.

De in de Waarde stelling genoemde details voor zover bouwkundig kunnen vrijwel allemaal gehandhaafd worden. De losse installaties die niet constructief zijn gebleken en losse inrichtingen beschouwen we als geschikt voor museale expositie waar helaas in het gebouw weinig ruimte voor is. Nader onderzoek heeft inmiddels uitgewezen dat in de oude stalen elementen van de zeepfabriek helaas veel asbesthoudende verbindingen zitten die niet kunnen worden gehandhaafd. Een groot deel van de stalen goot kan in het atrium worden behouden evenals een aantal machines in de kap.

3. De Bouwhistorische waarde

Het casco is geschikt voor de nieuwe bestemmingen door elementen toe te voegen. Er kan, zonder het gebouw geweld aan te doen, een portiek ontsluiting worden gemaakt binnen de bestaande bouwmuren om daarmee een deel van de woningen op de hogere lagen te kunnen ontsluiten. In deze visie is het belangrijk de ingreep tot het minimum te beperken en daarbij de bestaande hoofdstructuur van het gebouw, 3 beuken en een kantoorbeuk met eroverheen een grote kap met zolder, zoveel mogelijk in tact te laten. Door de ingangen centraal aan te brengen waar de oorspronkelijke doorgang naar de werf was, wordt de historie weer zichtbaar.

De zijgevels zijn niet representatief, gesloten en voorzien van een grijze stuc laag. Met de nieuwe bestemming kan het gebouw nu de zijkanten vrij zijn daar ook meer openingen krijgen. Daarmee kan bijgedragen worden aan de sociale veiligheid en kan het monument zich, met behoud van het gesloten karakter als alzijdig gebouw ontplooiën. Het wordt daarmee een baken van de nieuwe tijd,

met eigentijds vormgegeven elementen, zonder dat de afleesbaarheid van de geschiedenis verloren gaat.

4. De Cultuurhistorische waarde.

Tot het vertrek van de zeepfabriek in de negentiger jaren van de vorige eeuw verzorgde dit gebouw vooral werkgelegenheid, vooral voor de bewoners in de buurt, in Delfshaven.

In vervolg op het bovenstaande is duidelijk dat het gebouw elke eeuw de nodige veranderingen heeft ondergaan. Dat is een belangrijk gegeven waarbij het in onze visie doel is dat de voornaamste sporen van die verschillende ingrepen, die samenhangen met het gebruik in die periode, herkenbaar blijven of weer worden. Daarbij kan het zijn dat sporen botsen met het nieuwe gebruik. In die gevallen is de overweging van de bruikbaarheid belangrijk, ten slotte was die overweging bij elke ingreep aan de orde. Bij de "Waarde stelling in detail" komen deze sporen aan de orde.

In deze visie is het belangrijk dat wat betreft de VOC periode het gebouw als geheel markant is. Het was het Zeemagazijn met vooral inventaris voor de scheepsbouw. Er zijn 111 schepen gebouwd op de werf achter het gebouw. Daarbij is de oorspronkelijke doorgang, poort, nog steeds aan de voor- en oude achterkant zichtbaar in de lijsten die om de grote kozijnen heen zitten. Deze beide in het plan weer als entree gebruiken ligt voor de hand. Door hier weer een doorgang te maken wordt de verwijzing naar de VOC tijd sterker. Daarbij is de entree van het oude kantoor met VOC hekje markant en dienen beide deuren weer werkend te worden gemaakt.

De periode na de VOC tot het gebruik als chemische fabriek heeft diverse gebruikers gekend die weinig sporen hebben nagelaten. Het was een tijdje een verblijf voor oorlogsinvaliden met een tuin op de plek van de werf, vervolgens een pakhuis voor levensmiddelen en diverse industriële activiteiten, ook werkgelegenheid dus. Vanaf 1888 wordt het chemie, met soda en zepen. Het terrein is in 1995 aan de gemeente verkocht, de fabriek werd gesloten. Het pand bleek beschadigd door de soda en de vochtige omgeving en later nog door een of meerdere brandhaarden op de begane grond. Het blussen heeft de soda waarschijnlijk geactiveerd en de schade verergerd. In 2000 en 2001 is het deels gerestaureerd. Omdat de bestemming niet bekend was en er ook geen gebruikers waren is deze restauratie alleen op de essentiële onderdelen uitgevoerd. Ook deze periode is van belang omdat de muren kaal zijn gemaakt vanwege de soda aantasting. De destijds zichtbaar aangetaste houtconstructies en houten vloeren zijn vervangen door nieuwe grenen onderdelen conform het bestaande. Nu zien we in de niet vervangen balken en kolommen de aantasting alsnog tevoorschijn komen. We willen proberen de aantasting tot stilstand te brengen en de aangetaste delen van de balken te stralen als er voldoende sterkte over blijft. Nader onderzoek moet uitwijzen hoever deze behandeling verantwoord is. Hiermee blijft het gebruik en de gevolgen daarvan grotendeels zichtbaar.

Het gebouw is vervolgens het podium van WORM als tijdelijke gebruiker met installaties die geheel vrij en los gehouden zijn van het monument. Hun tijdelijkheid uit zich in het gebruiken van oude materialen en spullen. Zij zijn daarmee de aankondiging van de nieuwe periode die voor het gebouw aanbreekt met de ontwikkeling van deze visie en het bijbehorende plan. De meeste WORM materialen zijn verdwenen, er resten nog een zwevende vloer op de verdieping en een paar meubels zoals een tank die als douche is gebruikt. Gezien het plan zullen deze niet als waardevol gekenmerkte onderdelen verdwijnen.

Historisch gezien blijft het pand, doordat het vrij is komen te staan, een baken van de veranderingen met de nieuwe herontwikkeling met de gebruikers aan het roer. Zij zullen er wonen en werken en met de regels die in het plan worden gepresenteerd rekening houden om met gebruik van hedendaagse technologie het gebouw tot koploper in de buurt maken als het gaat om slim en duurzaam. Net als in de VOC periode en de chemische fabriekstijd blijft dit gebouw historisch markant door de intentie “Het nieuwe wonen en werken” zichtbaar te maken.

5. De Monumentale waarden

Hierboven is al het nodige gezegd over de functionaliteit en mogelijkheden van het gebouw in deze omgeving. Het is wenselijk om op de begane grond functies te realiseren die met behoud van de oorspronkelijke vormgeving passen bij de nieuwe vorm van gebruik. Dit kan door de toegangen van zoveel mogelijk eenheden aan de openbare ruimte te maken en een strook langs de voorgevel als “Delftse stoep” te gebruiken. Daarbij kan een deels collectieve ruimte op de begane grond aan de kade ontstaan als de gebruikers dat willen en mogen. Deze kan op verschillende wijzen gebruikt worden zowel door het kantoor-werkplaats deel als door de bewoners. In deze visie past het mogelijk inrichten van een deel van de kade langs het water in relatie tot de geschiedenis van het pand. Aangezien dit openbare ruimte is zal dit in overleg met de omwonenden en de gemeente bekeken kunnen worden.

De Bouwmassa.

De bouwmassa is het uitgangspunt en blijft behouden in haar oorspronkelijke vorm en volume. Dit wordt aan de pleinzijde versterkt door het behoud van de overkraging van de achterste opbouw. In het interieur van de achterste opbouw blijft de oude poortboog zichtbaar waarmee de steeg in het kantoordeel van het gebouw, in de gang, herkenbaar blijft.

In het interieur zijn diverse elementen te vinden die de geschiedenis van het gebouw vertellen en voor het nieuwe gebruik gerestaureerd kunnen worden. Door op de begane grond en de 1^e verdieping de oude Zeemagazijn beuken grotendeels intact te laten en in het interieur de balkenconstructie in het zicht te houden wordt de bouwmassa van het geheel gerespecteerd.

Gevels

De gevels uit de 18^e eeuw, aan de voor- en pleinzijde, worden wat betreft de openingen compleet gehandhaafd en voorzien van nieuwe ramen, zes-ruits op de 2^e verdieping en met drie-ruits bovenlichten op de begane grond en de 1^e verdieping, in de oude kozijnen. Er zijn slechts vier oude, 18^e of vroeg 19^e eeuwse schuiframen op de 1^e verdieping en 1 op de begane grond aangetroffen, die zijn vastgezet, waarvan veelal de bewegende delen zijn verdwenen. Alle oude ramen zijn er slecht aan toe en de in 2001 vervangen ramen zijn niet geschikt voor het originele schuifstelsel. Een aantal ramen is zonder bovenraam als een groot raam uitgevoerd. Een deel van de oude ramen op de 1^e verdieping ter plaatse van het kantoor kan gerestaureerd worden. Op de begane grond worden bij de kantoorruimten dan nieuwe ramen gemaakt met de raam indeling zoals de te behouden T vensters op de 1^e verdieping. Bij de westgevel met een twee vaks bovenlicht en aan de oostzijde met een één vaks bovenlicht. De overige ramen moeten allen worden vervangen door nieuwe schuiframen. Dit biedt de mogelijkheid om ter plaatse van de nieuwe woningen de raamindeling uit de 18^e eeuw met een drie vlaks verdeling op de 2^e verdieping en een zes vlaks verdeling op de begane grond en 1^e verdieping terug te brengen. Boven de oorspronkelijke poort waren er al eerder hijsluiken voor de bevoorrading en was aan de pleinzijde boven de doorgang een erker of balkon gemaakt. Dit zijn

daarom in het plan Franse balkons met dubbele deuren. De oude kantoor/woonhuis entree met de linker deur in het dubbele deurkozijn wordt weer in gebruik genomen voor de toegang van de kantoren.

De beide zijgevels blijven herkenbaar als tussengevels door op de verdieping nieuwe openingen als moderne erkers uit te voeren gericht op de waterkant met schuine ondoorzichtige zijkanten tegenover de nieuwe voorgevels van de nieuwbouw.

De noord gevel is al voorzien van ramen die door de muur ervoor een stuk privacy bieden voor zowel de overburen als de nieuwe gebruikers. De zuid gevel daarentegen is geheel gesloten. Op de begane grond kunnen puien en verticale ramen gemaakt worden. Het in ere herstellen van de voormalige poort door grote toegangsdeuren vormen een verwijzing naar de bedrijfsmatige functie en passen bij de flexibele gebruiksmogelijkheden die we ook met deze visie willen bieden.

Op de verdiepingen moet aan de zuidzijde rekening gehouden worden met de privacy van de overburen. De openingen in die gevel dienen terughoudend te worden gemaakt, bijvoorbeeld diepliggend en smal of door erkers die alleen van zijlichten zijn voorzien. In het plan is een oplossing ontworpen waarbij het zicht op de kade maximaal is terwijl de opening in de gevel beperkt blijft. De gesloten buitenkant vouwt zich uit de muur die haar karakter daardoor behoudt.

De nissen gevel in de oude steeg waar de gang voor de woning/kantoorruimte is geprojecteerd wordt voorzien van een drie tal vensters als etalages, passend in de nissen van het interieur. Deze gevel wordt aan de binnenzijde niet geïsoleerd waardoor deze nissen als markante elementen zichtbaar blijven. De oude gang wordt een overgangsgebied in het kantoor waarbij de isolatie in het plafond en in de binnenwand wordt aangebracht.

De kap heeft aan de buitenzijde de sterke oorspronkelijke vorm met kleine dakkapellen waardoor de kap als geheel het pand als vrijstaand monument benadrukt. Dat is belangrijk. De dakkapellen behouden is dan ook een voorwaarde. De dakkapellen worden gehandhaafd en voorzien van nieuwe ramen zoals de bestaande ramen. Ertussen worden ramen in het dakvlak gemaakt die in de symmetrie van het dak geplaatst worden. Dit is voor alle vlakken van toepassing en deze vallen grotendeels weg achter de goten en daklijsten. Ter plaatse van de voorgevel aan de kade vallen de ramen door de enorme lijst en goot geheel weg uit het zicht. Dit is in de stegen ook prima uitvoerbaar omdat de maat van de steeg het directe zicht hierop vrijwel onmogelijk maakt. Het dak willen we ook voorzien van isolatie en dat kan aan de buitenzijde waarbij de aansluitingen op de gevels netjes in verhouding gemaakt kunnen worden. De bestaande pannen worden zoveel mogelijk hergebruikt. De bestaande goten, hun lijsten en afwerkingen, de koperen goot bekledingen, blijven geheel intact. Ook de dakkapellen kunnen hun bestaande afwerkingen aan de buitenzijde behouden en worden van binnen uit met hoogwaardige dunne isolatie geïsoleerd. Het platte dak tussen de omgaande kap wordt geheel verwijderd en deels hergebruikt voor het maken van de dakterrassen die tussen de bovenste gordingen worden gemaakt. Daarmee is deze aanpassing niet zichtbaar in de architectuur van het gebouw.

Het zuidelijke dakvlak kan heel goed gebruikt worden voor PVT panelen die in het dak als bedekking worden geïntegreerd, dus geen panelen op de bestaande pannen maar in plaats van de pannen panelen in dezelfde kleur. Door het hele vlak boven de erkers uit te voeren met PVT ontstaat een strakke uitstraling die past bij de transformatie in deze tijd en de duurzame integrale benadering

goed tot zijn recht komt. Hier komt de erfgoedzorg en energietransitie naar voren zonder dat het zichtbaar is in het front en het geheel hierdoor verloren gaat.

Kleurgebruik in de gevels.

In principe zal het kleurgebruik gebaseerd worden op de bekende kleuren zoals deze nog zichtbaar zijn. Tevens zal nog een kleur onderzoek worden uitgevoerd op een aantal interieur onderdelen van het kantoor. In de oorspronkelijke kozijnen op de 2^e verdieping zal naar de oorspronkelijke kleuren ook nog een nader onderzoek worden gedaan. De bestaande gootlijsten en boei-delen worden in de kleur als bestaand behouden. Voor de kozijnen en ramen lijkt de oude kleur wit, RAL 9001, het meest oorspronkelijk. Als uit onderzoek een andere kleur tevoorschijn komt zal dit bij een grote afwijking nader worden overlegd. Aan de binnen zijde zijn alle “nieuwe” ramen, vervangen in 2001, nog in de grondverf, in de basis is dit ook wit. De witte oorspronkelijke kleuren van de kozijnen en ramen lijken licht gebroken wit, RAL 9001 lijkt daarbij heel passend. De gestuukte lijst onder de voorgoot is oker geel en blijft geheel intact. De stuclaag op de noord en zuid gevels is vrij nieuw en moet worden gerepareerd. Het voorstel is deze iets in een lichtere tint grijs af te werken. Het kleurgebruik voor de dakkapellen wordt gelijk aan de bestaande kleuren afgewerkt. Het wit in RAL 9001 zoals de kozijnen.

De nieuwe erkers en nieuwe openingen in de gevels worden in slanke stalen profielen uitgevoerd in antraciet kleur gemoffeld. Ook het dak en de onderzijde worden in die kleur uitgevoerd waarbij het glas en het profiel nauwelijks van elkaar zijn te onderscheiden.

Constructie en indeling.

Uit onderzoek is gebleken dat de fundering in slechte staat is en voor het handhavingsperspectief vervangen moet worden. Daartoe worden de bestaande bouwmuren en gevel op een nieuwe betonvloer met betonpalen gezet. De palen worden door stalen buizen in de grond gevormd nadat de betonvloer is aangebracht. Om de nieuwe vloer op een vergelijkbaar niveau te maken als de bestaande vloeren zal ca. 30 cm onder de oude afwerkingen moeten worden afgegraven. Meer hierover is te vinden in het opnamerapport met plan van aanpak. Het resultaat is dat daardoor de bestaande gevel openingen en niveaoverschillen intact kunnen blijven. Ook kan de kelder gehandhaafd worden met haar afwerkingen en de twee trappenhuizen in het kantoorgedeelte van het pand.

Allereerst de casco elementen; naast de houten vloeren die geheel zijn vernieuwd in 2001 maar wel erg mooi zijn; de houten balken, de bouwmuren met sporen uit verschillende perioden, de standvinken en de houten kapconstructie. Deze elementen bepalen de mogelijkheden maar behoeven op sommige plaatsen aanpassingen. In principe zullen voor het maken van voldoende woningscheidingen, zowel wat betreft geluid als de brandveiligheid, lichte scheidingen van gipsplaten moeten worden aangebracht. In deze visie willen we dat, waar mogelijk, de bestaande constructies in het zicht blijven, dit volgt dan het met de kopers ontwikkelde indelingsplan. De indelingsmogelijkheden zijn beperkt door het bestaande casco en de keuze voor de portiekontsluiting komt daar uit voort. Deze keuze is bepaald door het feit dat deze ontsluiting het best past in de structuur van het gebouw en daar de minste aanpassingen voor nodig zijn. Hierdoor hoeft het volume aan de buitenzijde niet te worden aangepast. In combinatie met de overdekte patio, het atrium, in het hart van het gebouw kunnen zo 6 boven woningen worden ontsloten. Het gebouw maakt de individuele indelingen mogelijk op de bovenste verdieping doordat de kap

constructie bestaat uit spanten en kolommen. De woningscheidingen in de kap zijn precies bepaald door de kopers passend bij de in het PvU gestelde uitgangspunten.

Door de poort in het gebouw te gebruiken voor de ontsluiting van het portiek en daar ook een doorgang naar de andere kant te maken ontstaat de mogelijkheid de ruwe gemetselde bouwmuur langs de doorgang grotendeels onbekleed dus zichtbaar te houden. Deze muur laat zien wat het gevolg is van de sodaschade, de toplaag of stuclaag is eraf gekapt. De mogelijkheid om een deel van de balklaag in het zicht te houden is overal aanwezig mits er een goede geluid isolerende vloer op de bestaande houten vloer wordt gemaakt. Dit betekent dat er een brandwerend plafond tussen de balken wordt gemaakt. De te zwaar aangetaste oude balken zullen vervangen worden omdat de aantasting de sterkte te ver heeft verminderd. Daarnaast zullen de balken met relatief geringe aantasting schoon gestraald worden, daarmee wordt het ruwe karakter van het gebouw zichtbaar.

De muur langs de doorgang heeft diverse openingen die in principe gebruikt kunnen worden als deur of pui naar de nieuwe ruimten. Door deze muur grotendeels zichtbaar te houden zijn ook de lateien en bogen zichtbaar. De puien moeten wel brandwerend worden uitgevoerd. Afhankelijk van de definitieve indeling van de overige ruimte kunnen meer openingen ook in andere bouwmuren opnieuw gebruikt worden. Daarom worden er zo min mogelijk nieuwe muuropeningen in de dragende wanden gemaakt en worden de bestaande openingen waar mogelijk open gehouden. Dat neemt niet weg dat vanwege de woning scheidende functie van de vloeren en bouwmuren deze eigenlijk overal aan beide zijden van voorzetwanden moeten worden voorzien. Als er in een woning scheidende bouwmuur oude openingen voorkomen zullen deze vanwege geluidwering en brandwering met 20cm dik kalkzandsteen moeten worden dichtgezet. Dit met behoud van de oude lateien, kozijnen of togen.

Om waar nodig nieuwe trappen te maken zullen nieuwe vloer sparingen gemaakt moeten worden in stijl met de balklaag. Liefst natuurlijk evenwijdig aan de balklaag maar de afstand tussen de balken is te klein voor een trap. Het is niet te vermijden ravelingen te maken waarbij het beter is deze haaks op de balken te maken.

Door het dak aan de buitenzijde te isoleren kan het bestaande beschot met alle historische merken en krassen daarin in het zicht behouden blijven. Indien blijkt dat belangrijke kenmerken ten gevolge van het aanbrengen van nieuwe sparingen verloren dreigen te gaan zullen deze uitgenomen worden en worden gedocumenteerd.

Indeling en Interieur.

Specifieke interieur onderdelen die zichtbaar blijven zijn; de monumentale haard, de bedstede in de houten wand op de verdieping en de trappen in het kantoor/woonhuis gedeelte naar de 1^e verdieping. De trappen aan de rechter voorzijde in het pakhuis kunnen mogelijk elders in de interieurs gebruikt worden maar blijken op de huidige posities, die weliswaar historisch waardevol zijn, geen dienst meer te kunnen doen. Het ruimtegebruik wordt er te zeer door beperkt. De ladders naar de zolder zijn erg slecht en moeten bij eventueel hergebruik in het interieur worden gerepareerd en versterkt. Voor de verbinding van ruimten voldoen deze trappen niet aan de hedendaagse eisen.

De monumentale indeling van de begane grond en de verdiepingen blijft grotendeels intact en bepaalt de ruimtelijke indeling. Het kantoorgedeelte met de monumentwaardige onderdelen blijkt in

de nieuwe situatie heel bruikbaar. Vermeldenswaardig is dat bij het inpassen van woning 7 de oude VOC trap in het pakhuis gedeelte net als in de VOC tijd gebruikt wordt om naar de verdieping te komen. De woning scheidende voorziening kan aan de kantoorzijde van dit trappenhuis worden gemaakt. Zo kunnen ook de representatieve doorgangen zichtbaar blijven. In het kantoorgedeelte kunnen de kozijnen met ornamenten behouden blijven en door de nieuwe fundering om de trappenhuisen heen te maken kan de kelder, het privaat en de trappenconstructie met getekende lambrisering geheel behouden blijven.

Het hijsluik is een sparing in de vloer zonder luiken. In het balken plafond zal dit als raveling een herkenbaar element blijven. In het voorgestelde gebruik van het gebouw kan hiervoor geen functionele oplossing worden gemaakt. De zichtbaarheid in de plafonds van alle verdiepingen is wel van belang en past bij de benadering de geluidsisolatie vooral op de vloeren te realiseren door overal een zwevende vloer op het houten beschot aan te brengen.

Ten slotte zijn daar nog de sodavaten en stalen hulpconstructies in de kap. De constructie die is gemaakt om het platte dak tussen de rondgaande kap te maken zal deels hergebruikt worden voor de lagere terrasvloer. Daarmee kan het veranderingsproces dat de fabriek heeft ingezet een goed vervolg krijgen. De sodaketels zelf zijn niet hanteerbaar en van boven gesloten zodat de staat niet goed is te waar te nemen. Met het verlagen van het dak moet dit open gemaakt worden zodat de ketels eruit getakeld kunnen worden voor inspectie en onderzoek. De staalkwaliteit is helaas niet geschikt voor hergebruik buiten, op het plein achter het gebouw en/of op de kade voor het gebouw. Misschien zijn alle fabrieksmeubels en machines geschikt voor een museale omgeving en zou hierover met Unilever en Museum Rotterdam gesproken kunnen worden. Alle oude stalen leidingen en goten blijken asbest in de verbindingen te bevatten en moeten als verontreinigd worden afgevoerd.

Kleurgebruik in het interieur.

Binnen worden in het oude kantoorgedeelte kozijnen en een aantal paneel deuren in de gangen behouden in de kleur zoals bestaand. Dit benaderd RAL 9001. De kozijnen in de bouwmuur bij het oude trappenhuis in woning 7 zijn onbehandeld en worden intact gelaten en geheel zichtbaar gehouden. De binnenzijde van de gevel kozijnen en ramen krijgen dezelfde kleur als buiten en in de V.V.E. zullen hier afspraken over worden gemaakt in verband met het belang van duurzaam schilderwerk voor het behoud van het hout en het behoud van de monumentale uitstraling.

Alle houten constructie onderdelen, de balklagen, kolommen en spanten in de kap blijven voor zover ze in de algemene ruimten komen onbehandeld. Overal blijft zoveel mogelijk zichtbaar door de isolerende plafonds tussen de balken aan te brengen. In de woningen zal ook veel onbehandeld blijven maar is het in de natte ruimten aan te bevelen de balken te schilderen om verder soda aantasting te voorkomen. De oude te restaureren houten trap in het voormalige kantoor trappenhuis zal transparant worden behandeld. De trap in woning 7 wordt deels gerestaureerd en vernieuwd als de bestaande trap.

Waar mogelijk oude muren zichtbaar blijven worden deze transparant behandeld om stof te fixeren. Van de muren zijn in het verleden de stuclagen afgekapt waardoor het ruwe oppervlak altijd stof zal opnemen.

De nieuwe constructies van het trappenhuis en lift worden in staal uitgevoerd met glas. Het staal wordt in antraciet kleur gemoffeld zoals in de erkers. De trappen worden van gekleurd prefab beton, kleur terra-rood, gemaakt.

De Waardestelling in detail per verdieping

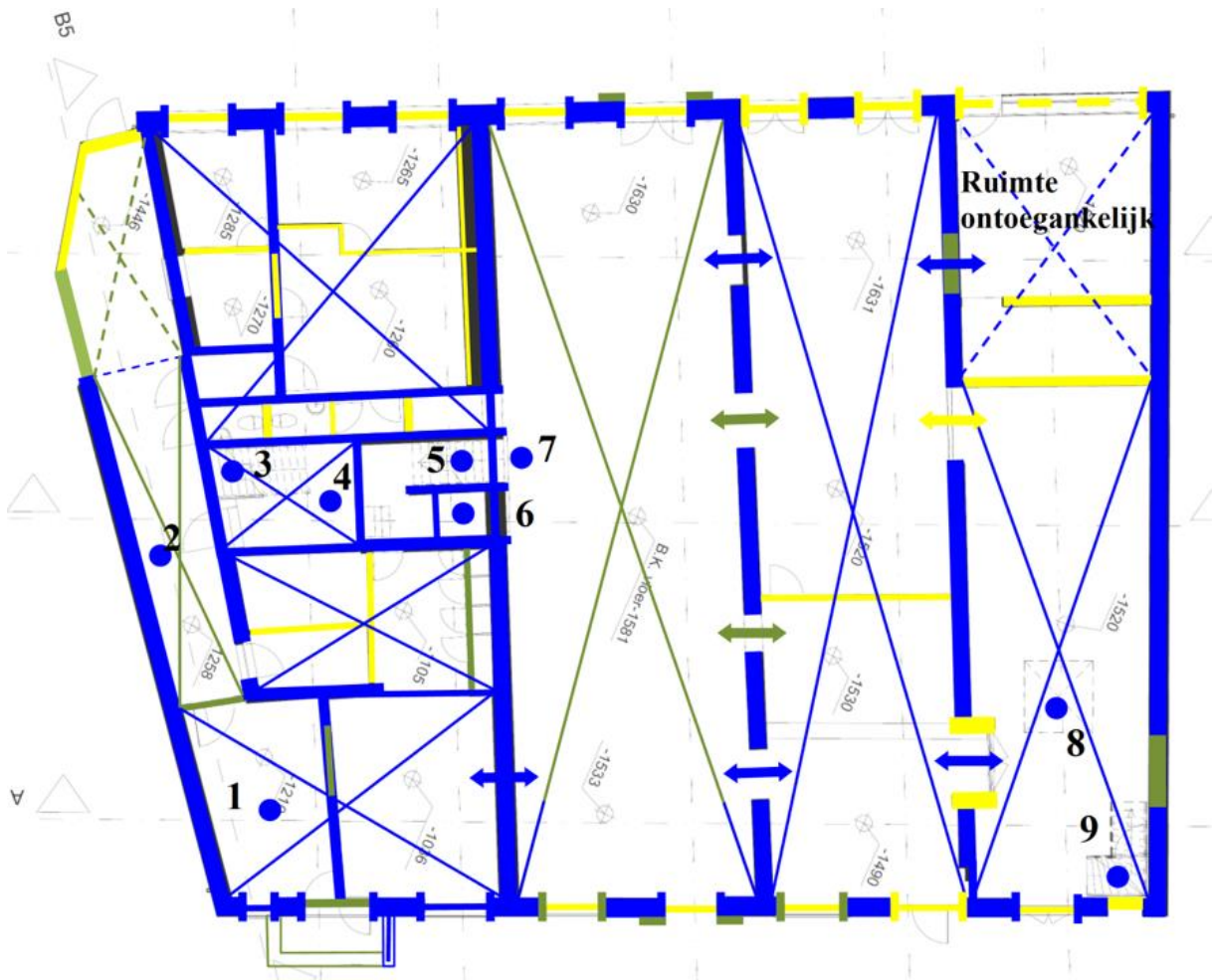
Hieronder volgen de tekeningen uit de rapportage monumentale Waarde stelling waarin we aanduiden hoe hiermee in het plan wordt omgegaan. Daarbij moeten we opmerken dat deze tekeningen niet zonder de tekst uit de Waarde stelling mogen worden gelezen of gebruikt. De Waarde stelling zien we dan ook als behorend bij deze visie.

We zullen dit per verdieping toelichten.

Allereerst de tekenverklaring:

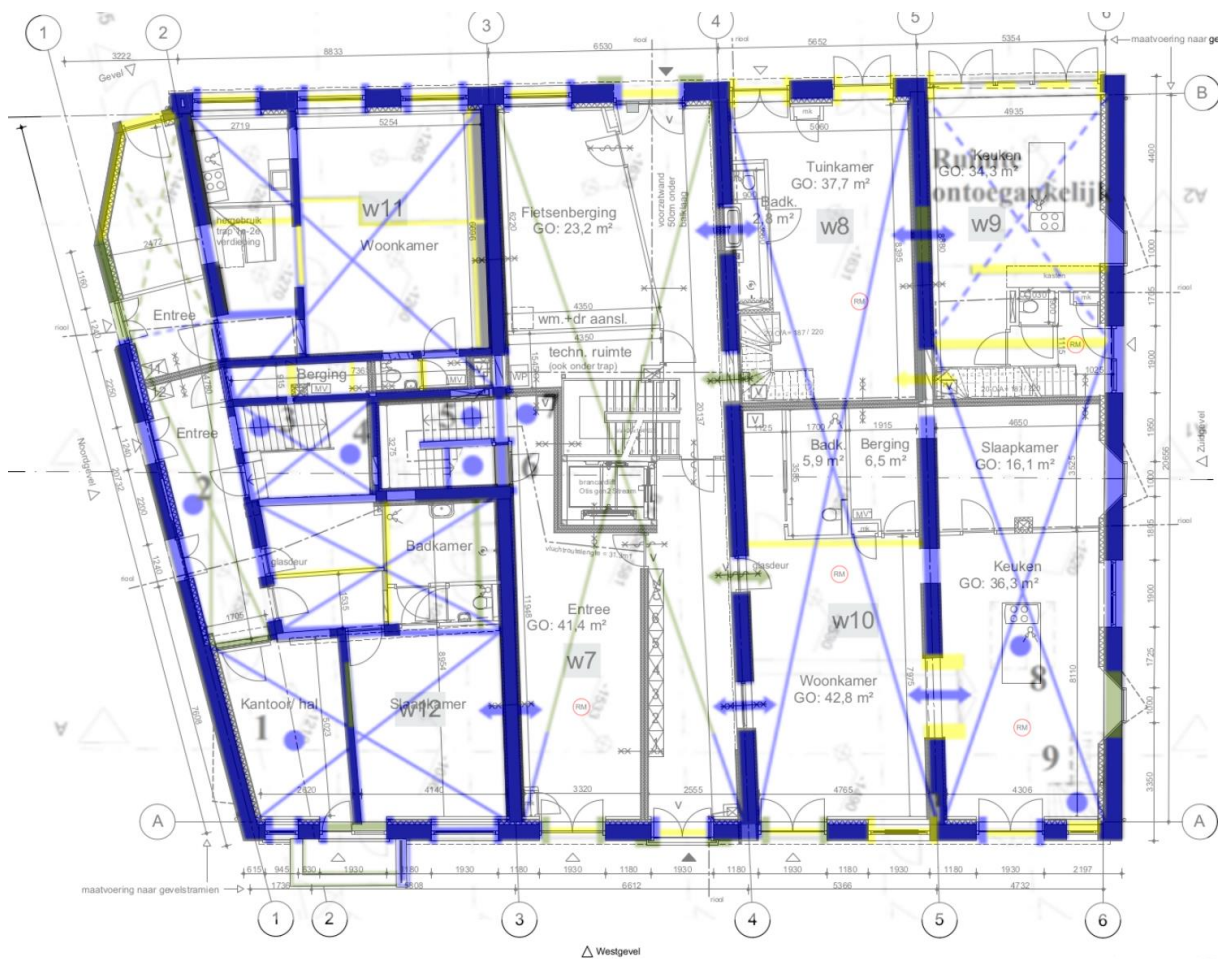
| | | |
|---|--|--|
|  | hoge monumentwaarden | 1. entreehal met nissen |
|  | positieve monumentwaarden | 2. gang: nissen, deurkozijnen/deuren |
|  | indifferente monumentwaarden | 3. trap |
|  | monumentwaarden van plafond (3 categorieën) | 4. kelder:plavuizen en witjes |
|  | doorgang (3 categorieën) | 5. trap |
|  | interieur-afwerking (3 categorieën) | 6. privaat |
| | | 7. driedelig kozijn |
| | | 8. raveling hijsluik (18 ^{de} eeuw) |
| | | 9. trap in vergrote raveling (19 ^{de} eeuw) |

De begane grond



Per onderdeel zoals in de nieuwe situatie van het plan is uitgewerkt

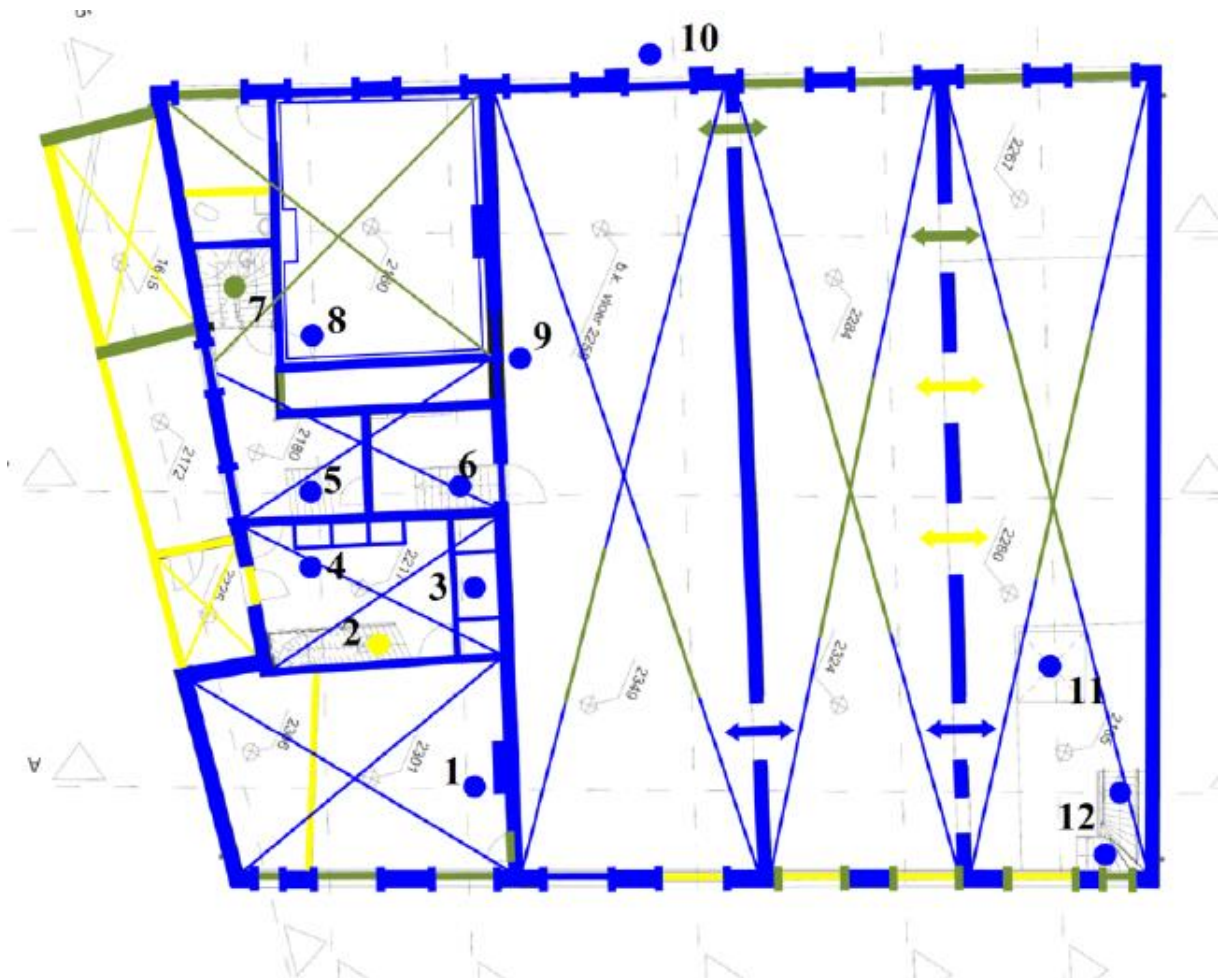
1. De entreehal met nissen wordt de nieuwe entree voor het kantoor. De nissen blijven in het zicht en worden gerestaureerd. De isolerende voorzetwand wordt voor de andere gangwand gemaakt. Vanwege de noodzaak de fundering te verbeteren wordt de vloer vervangen.
2. In de gang blijven de karakteristieke deur kozijnen en lijsten gehandhaafd. Alle plafonds worden vervangen en ook hier worden de nissen gerestaureerd. De isolerende voorzetwand komt ook hier langs de andere gangwand. Wel worden er drie nieuwe ramen gemaakt in deze wand in de maat van de nissen zodat deze geheel herkenbaar blijven.
3. De trap naar de 1^e verdieping wordt gehandhaafd en gerepareerd.
4. De kelder blijft in tact waarbij scheuren worden gerepareerd en de vloer wordt gefixeerd als bestaand.
5. Deze trap wordt onderdeel van woning 7 en geheel gerepareerd.
6. De ruimte van het privaat wordt bij woning 7 gevoegd en kan als kast worden ingericht.
7. In principe blijven de puien hier gehandhaafd in de woning en door een glastrookin de wand als geheel zichtbaar.
8. De raveling blijft zichtbaar, de vloer wordt dicht gelegd.
9. De trappen in deze hoek verliezen hun functie en kunnen elders hergebruikt worden.



De nieuwe indeling is hierboven onder de Waarde stelling geprojecteerd.

Hierin wordt zichtbaar dat de indeling de bestaande constructie van het gebouw volgt. Langs as 4 blijft de oude muur zichtbaar en wordt weer een doorgang gemaakt waar oorspronkelijk de poort door het gebouw naar de werf was gesitueerd. Bij 6 blijven de lijsten en de toeg van de bestaande trap opgang en het privaat in het interieur zichtbaar. In het voormalige kantoor deel blijven de binnen wanden en puien behouden.

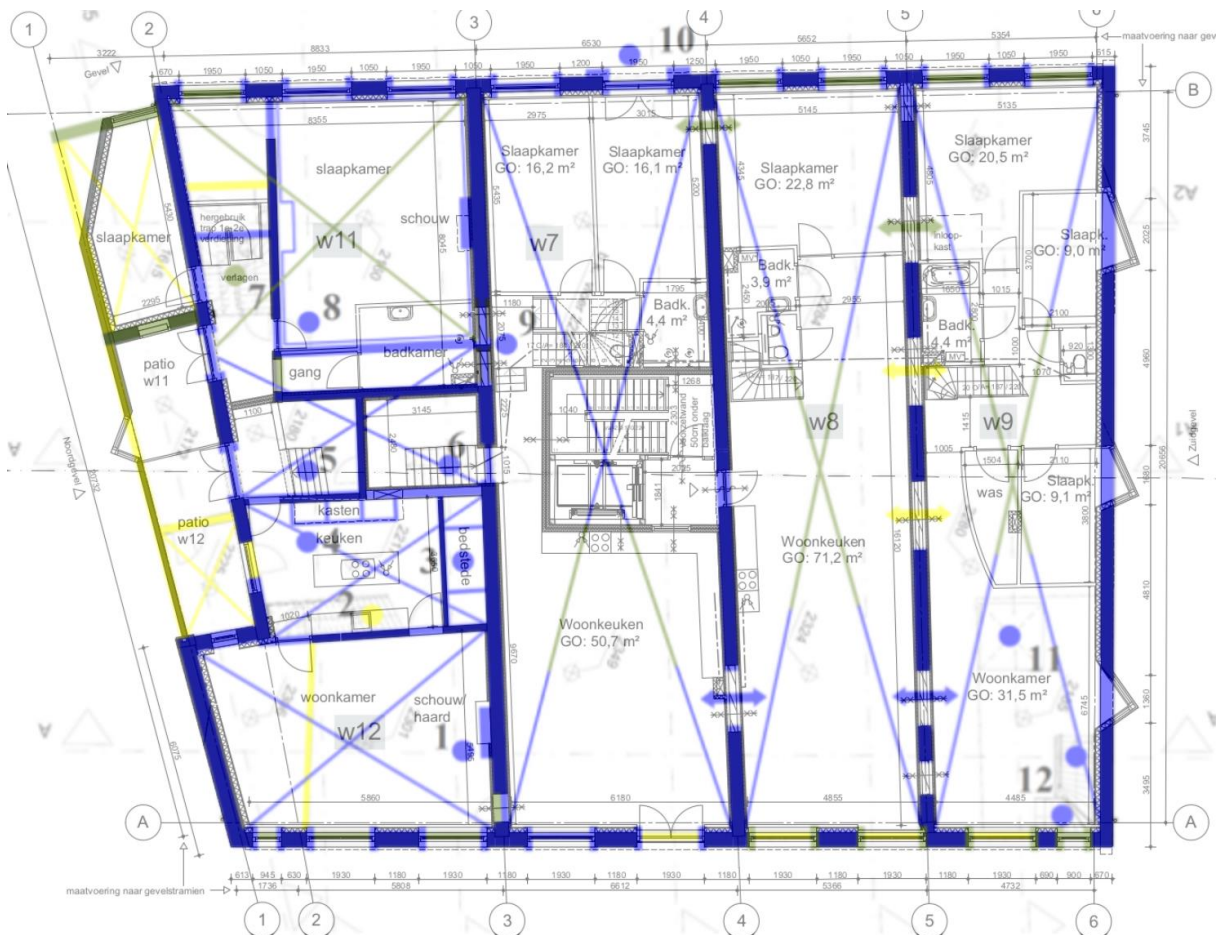
De 1^e verdieping



Per onderdeel zoals in de nieuwe situatie van het plan is uitgewerkt

1. De schouw met schoorsteenmantel blijft in tact. De staat is onbekend en wordt bij de ontmanteling van de houten omtimmering nader onderzocht.
2. De trap uit het begin van de 20^e eeuw wordt verwijderd. Voor de herbestemming is deze niet bruikbaar.
3. De 18^e eeuwse kasten wand met bedstede blijft behouden ten behoeve van de kantoorruimte.
4. De 19^e eeuwse kast is een los element die wordt behouden in het interieur.
5. De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt gerestaureerd.
6. Ook deze trap, het onderste deel, wordt behouden en gerestaureerd, het bovenste deel blijkt niet origineel te zijn en uit boord platen te zijn gemaakt, dit wordt in stijl met het onderste deel vervangen. Daarbij wordt de bestaande doorgang naar het andere trappenhuis dicht gemaakt zodat er een situatie ontstaat zoals deze ten tijde van het VOC gebruik bestond, twee gescheiden trappenhuisen.
7. Deze trap uit de 19^e eeuw kan geen functie behouden omdat hierboven een woning wordt gemaakt met ingang via het portiek. Deze ruimte wordt bruikbaar gemaakt ten behoeve van het kantoor. De trap wordt geheel verplaatst naar de begane grond en het kantoor aan de voorzijde.

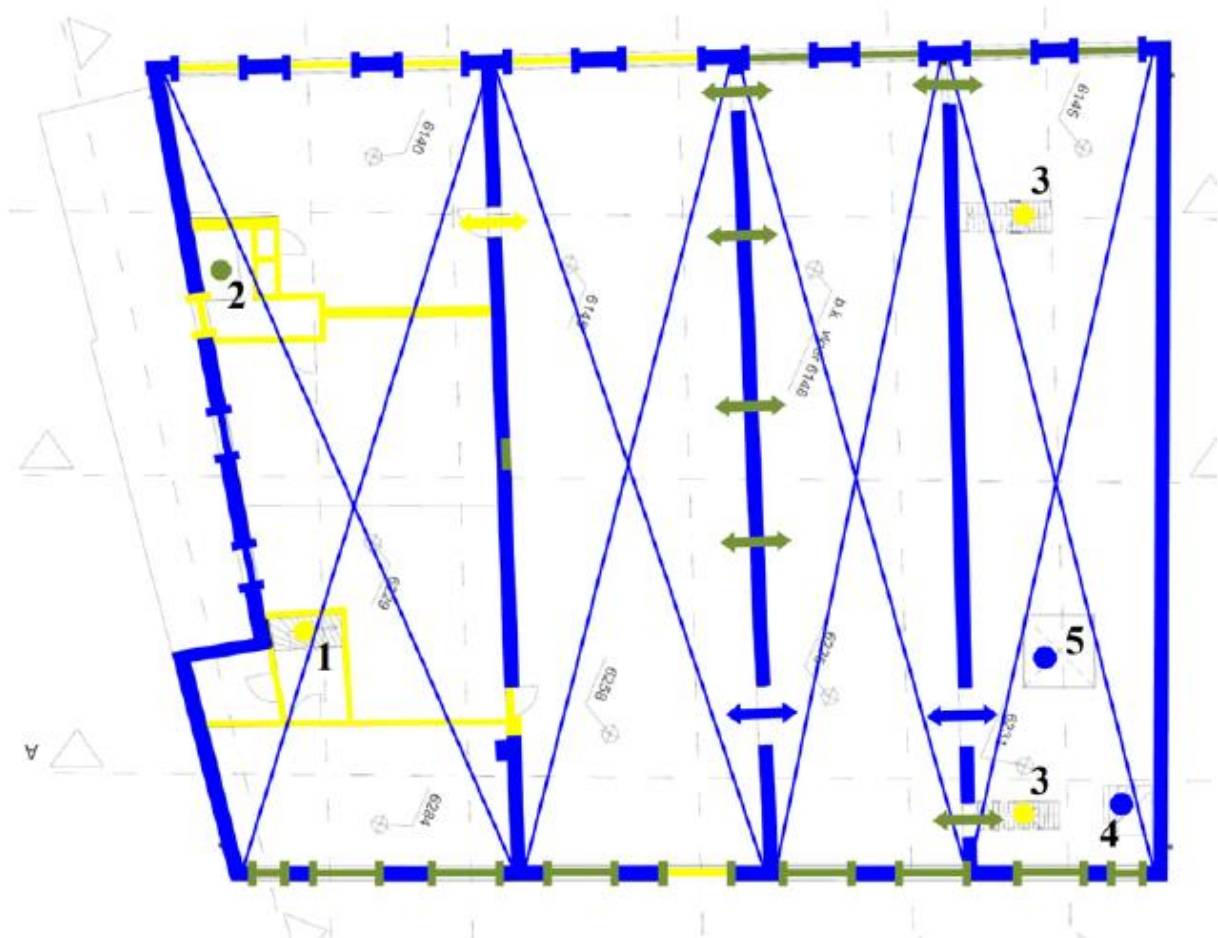
8. Het interieur van deze kamer kan worden gerepareerd maar vanwege de functionele scheidingen die naar de woningen gewenst zijn moeten er voorzetwanden worden gemaakt op de bouwmuren. De beschadigde schouw kan niet meer worden gebruikt want de schoorsteen ontbreekt, deze wordt gerepareerd.
9. Deze kozijnen kunnen in het interieur van woning 7 worden gehandhaafd mits er aan de andere kant een geïsoleerde voorzetwand wordt aangebracht.
10. De oude deuren van het balkon worden nieuw gemaakt met een Frans balkon en conform de oude deuren vorm gegeven. Daarbij wordt wel dubbel glas aangebracht zoals in de ramen van het gebouw.
11. De raveling van het oude hijsgat wordt gehandhaafd in het zicht. De vloer wordt dichtgemaakt met een woningscheidende constructie omdat anders het gebouw niet goed is in te richten om er bruikbare woningen in te kunnen maken.
12. De 18^e eeuwse trappen die kennelijk bij het oude hijsgat hoorden zijn niet meer bruikbaar, in matige tot slechte staat en zullen worden verwijderd omdat ze niet in de nieuwe woningen passen.



De nieuwe indeling van de 1^e verdieping is hierboven onder de Waarde stelling geprojecteerd. Hierin wordt zichtbaar dat ook hier de indeling de bestaande constructie van het gebouw volgt. In het trappenhuis en de lift hal blijft ook hier de bouwmuur zichtbaar. Mogelijk kan in woning 8 een stukje muur waarop de brand zichtbaar is in het zicht gehouden worden. In het plafond van woning 9

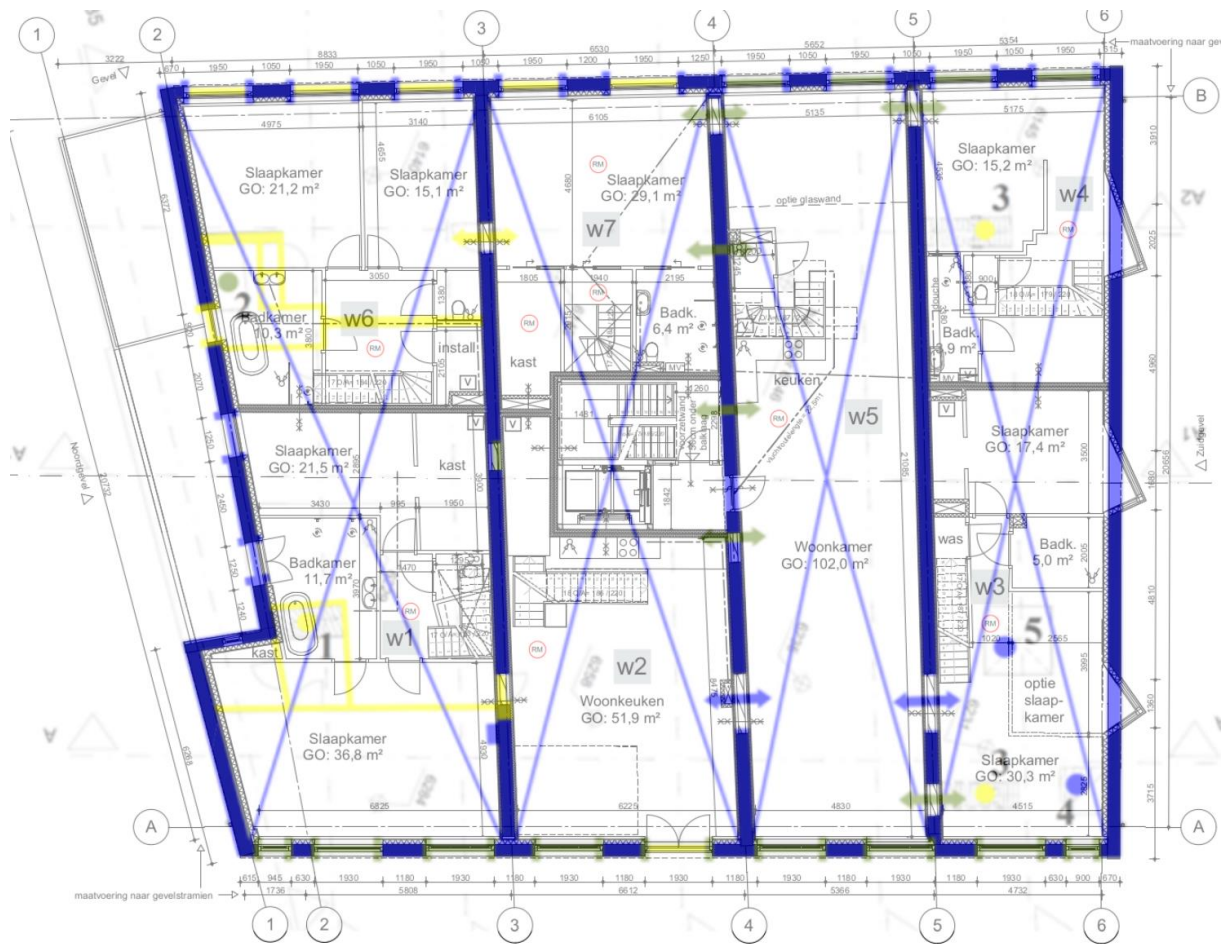
blijven de oude raveel constructies zichtbaar. Het raam waarin de kluisruimte deur is gemaakt wordt weer terug gebracht in de patio.

De 2^e verdieping



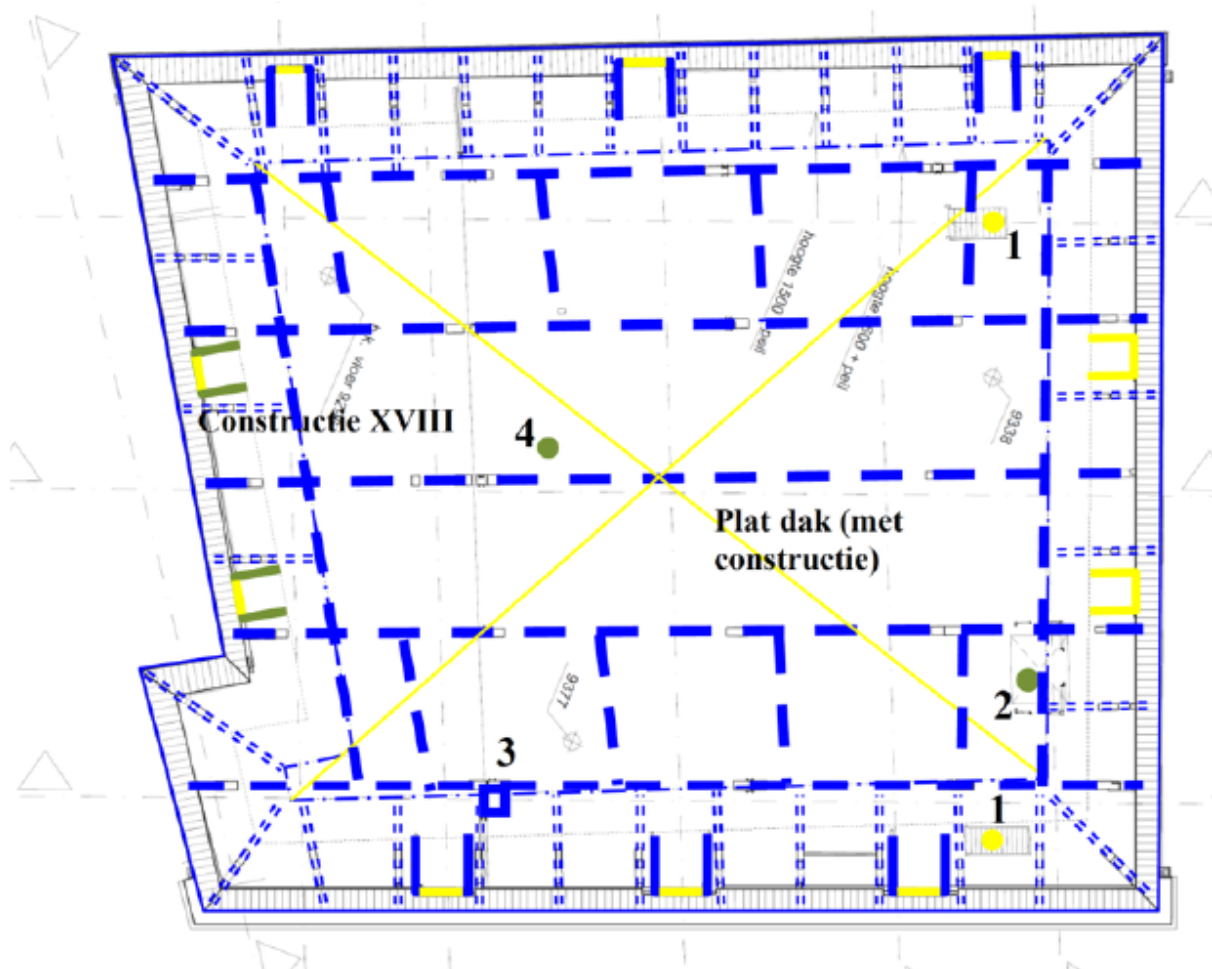
Per onderdeel zoals in de nieuwe situatie van het plan is uitgewerkt

1. Deze trap past niet in de nieuwe indeling en komt te vervallen, zie ook de 1^e verdieping
2. Ook hier geldt hetzelfde, de trap gaat door de woning scheiding en is niet meer bruikbaar, zie de 1^e verdieping, deze trap wordt zo mogelijk her gebruikt om een van de 2 eenheden op de begane grond met de verdieping te verbinden.
3. De zoldertrappen zijn eigenlijk ladders die los staan en niet bruikbaar zijn op de bestaande posities.
4. De 18^e eeuwse trappen die kennelijk bij het oude hijsgat hoorden zijn niet meer bruikbaar, in matige tot slechte staat en zullen worden verwijderd omdat ze niet in de nieuwe woningen passen.
5. De raveling van het oude hijsgat wordt gehandhaafd in het zicht. De vloer wordt dichtgemaakt met een woningscheidende constructie omdat anders het gebouw niet goed is in te richten om er bruikbare woningen in te kunnen maken.



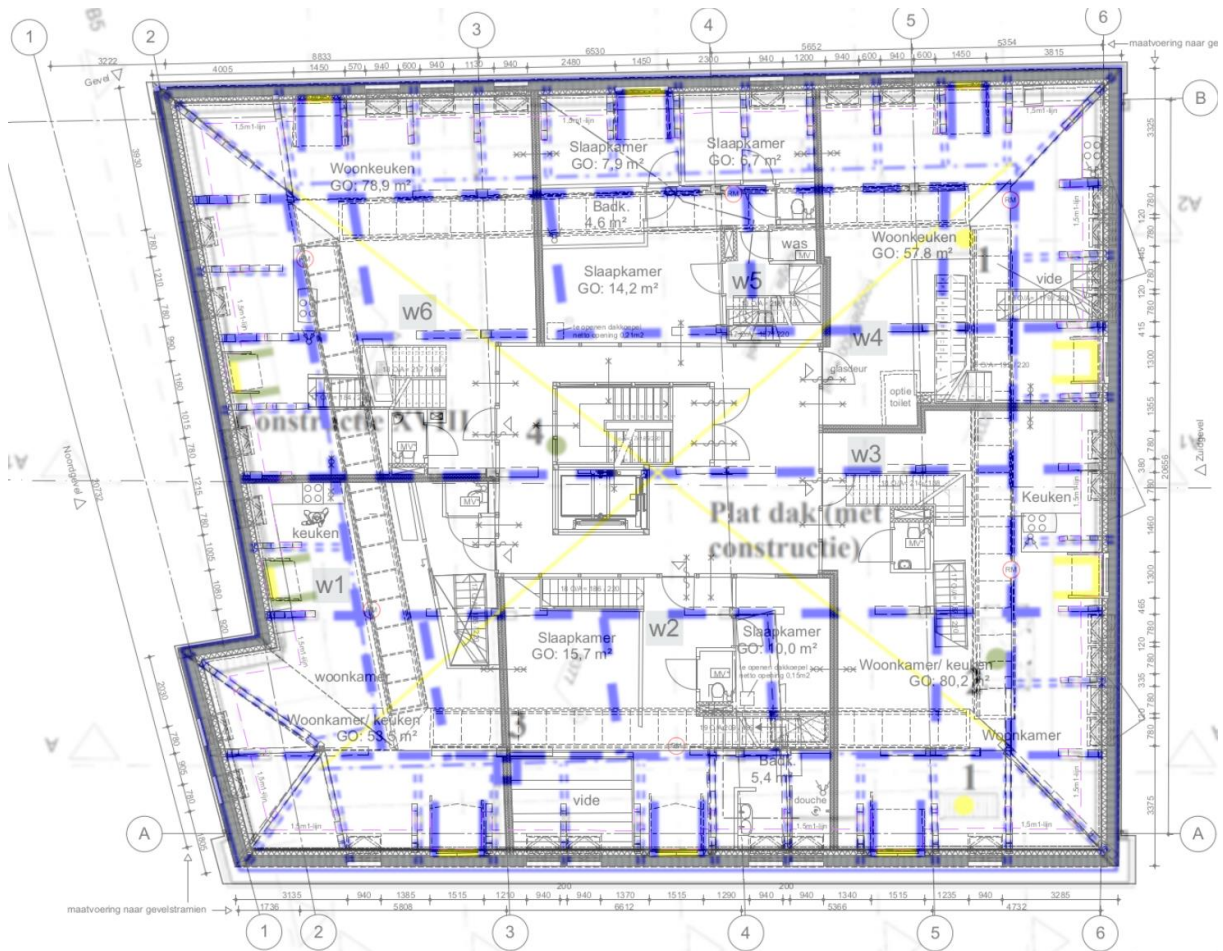
De nieuwe indeling van de 2^e verdieping is hierboven onder de Waarde stelling geprojecteerd. Hierin is ook zichtbaar dat ook hier de indeling de bestaande constructie van het gebouw volgt. In het trappenhuis en de lift hal blijft ook hier de bouwmuur zichtbaar met daarin een oude dichtgemetselde doorgang. In het linker bouwdeel verdwijnen niet als waardevol gekenmerkte binnen wanden. Met name in de vorm van woning 5 blijft het pakhuis heel herkenbaar en kan door bouwmuur delen onbekleed te laten ook de geschiedenis van het gebouw zichtbaar blijven. Dit wordt in overleg met de kopers zo afgestemd dat wel wordt voldaan aan de gewenste geluidsisolatie.

De 3^e verdieping/zolder

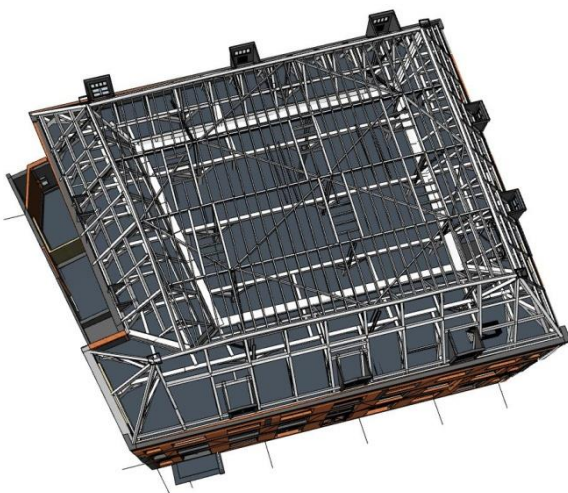


Per onderdeel zoals in de nieuwe situatie van het plan is uitgewerkt

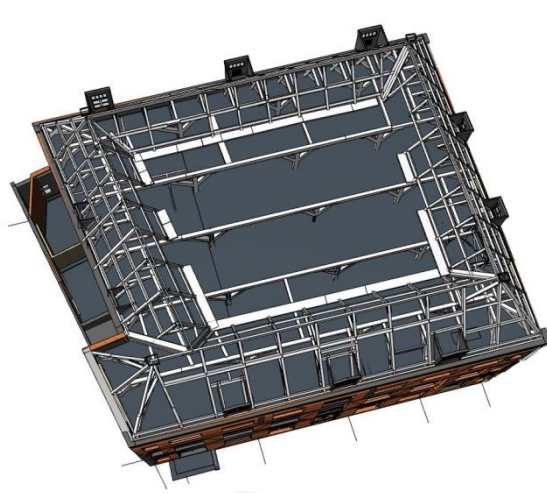
1. De zoldertrappen zijn eigenlijk ladders die los staan en niet bruikbaar zijn, zie ook de 2^e verdieping.
2. De raveling van het oude hijsgat wordt gehandhaafd in het zicht. De vloer wordt dichtgemaakt met een woningscheidende constructie omdat anders het gebouw niet goed is in te richten om er bruikbare woningen in te kunnen maken. De hijsvoorziening in de kap kan grotendeels worden gehandhaafd in het interieur van de nieuwe woning.
3. De schoorsteen is afgekapt op ca. 1 m1 boven de vloer van de zolder. De schoorsteen is niet bruikbaar en zal hier en op de 2^e verdieping worden verwijderd en in de 2^e verdiepingvloer worden dicht gezet.
4. De losse onderdelen van de fabrieksinstallatie worden verwijderd in verband met de asbest verontreiniging. Ook de stalen installatie die nog op de dakspanten is bevestigd bevat asbest in de verbindingen en dient voor het gebruik en voor de start van de uitvoering te worden verwijderd.



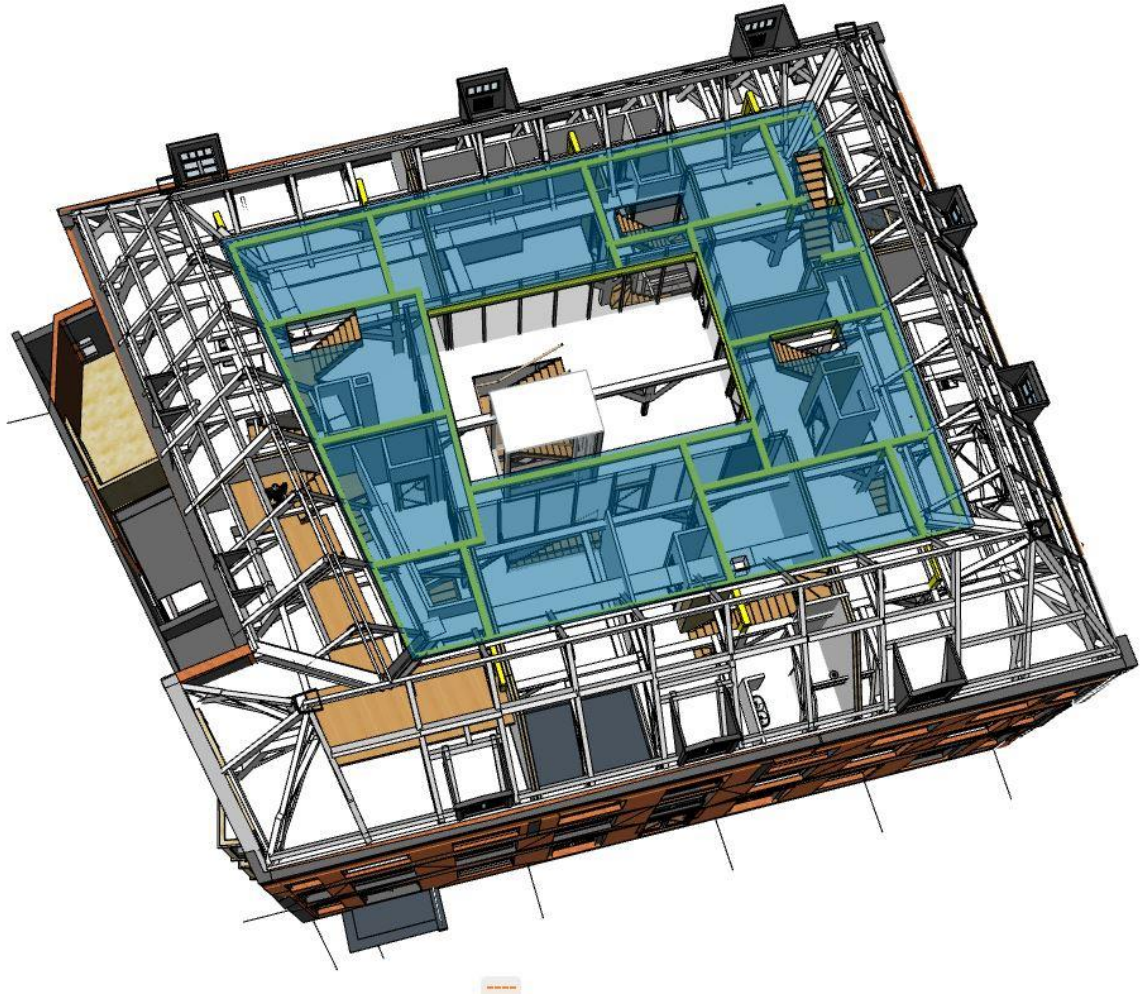
De nieuwe indeling van de 3^e verdieping is hierboven onder de Waarde stelling geprojecteerd. Duidelijk zijn de bestaande spanten en kolommen die behouden worden en bepalend zijn voor het gebruik van de kap. Met de toevoeging van de schuine binnen kap onder de rondgaande nok wordt een verwijzing gemaakt naar de oorspronkelijke vorm van de kap. In de onderstaande projectie tekening van de kap is te zien hoe de oude binnen gootbodem grotendeels behouden wordt. Sommige delen zijn erg slecht en na het verwijderen van de soda schade zal blijken hoeveel er precies behouden kan worden.



Bestaande kapconstructie



Nieuwe kapconstructie



Nieuwe kapconstructie met indeling, dakterras in blauwe kleur doorzichtig gemaakt

Afspraken voor het gebruik

In principe kunnen de individuele eigenaren niets zonder toestemming van de op te richten V.V.E aan het casco veranderen. Dit is onderdeel van het monument en dat betekent dat men zich moet houden aan de wetgeving. Daarnaast is het belangrijk dat de bestaande elementen die als waardevol zijn gekwalificeerd behouden blijven in hun oorspronkelijke vorm voor zover nog aanwezig na de restauratie. Bijvoorbeeld de achter nieuwe voorzetwanden te behouden bestaande kozijnen moeten bewaard blijven. In de woningen zal men de bestaande constructieve elementen, ook als deze constructief niet meer van belang zijn, dienen te behouden en beschermen. Het is belangrijk dat er afspraken gemaakt worden over de toelaatbare verf soorten en kleuren als het gaat om de casco onderdelen.

Met name in de zolderverdieping is het belangrijk de bestaande karakteristieke kappanten en goten te behouden. Voor de V.V.E. is het beheer van de algemene ruimten, de entree en trappenhuis, belangrijk waarbij daar juist het oude karakter met de zichtbare bouwmuren behouden wordt.

Voor het maken van zonwering zal de V.v.O. een systeem voorschrijven dat past bij de historische gevel. In de noord en zuid gevel is zonwering niet nodig en hiervoor kan worden vastgelegd dat dit niet aan de buitenzijde mag worden aangebracht.

De V.v.O. heeft het voornemen om voor het gebruik in de statuten van de op te richten V.V.E een overzicht op te nemen van deze afspraken. Na de uitvoering kunnen de revisie tekeningen gebruikt worden om alle elementen die beschermd moeten worden aan te geven, als ware het een nieuwe Waarde stelling.

6. Het VOC als katalysator voor buurtontwikkeling

De leegstand en het verval van het VOC Zeemagazijn is al jaren een doorn in het oog van de buurt. Tijdens de kijkdagen die we recent in het pand gehouden hebben trokken we vele nieuwsgierige buurtbewoners die enthousiast zijn over de transformatie naar wonen en werken en daar een bijdrage aan willen leveren

Door het rijksmonument via particulier opdrachtgeverschap aan te pakken zetten we een proces in werking waarin niet een projectontwikkelaar, maar particulieren gaan investeren in het cultureel erfgoed in de eigen buurt. Op deze wijze, via particuliere investeringen, is het mogelijk het pand voor de toekomst te behouden.

Samenvattend, de buurt heeft zich ontfermd over de herontwikkeling. Wij zijn ervan overtuigd dat dit niet alleen leidt tot een bijzondere restauratie, maar ook tot nieuwe samenwerkingsverbanden met als doel de buurt, het plein en de kade om te toveren tot een aantrekkelijke verblijfspot, met als spil het vernieuwde VOC-Zeemagazijn.

1 Bijlage; Bijsluiters Karakteristiek Vastgoed