

Adres : Maaskade 119
Zaaknummer : OMV 17.03.00111a
Betreft : Realiseren nieuwbouw op garagegebouw Hulstkamp gebouw (rijksmonument)
Type advies : Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door : IP
Datum : 16 augustus 2017
Overleg : Aanvrager op de hoogte
Advies : **Positief**

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aanvraag omgevingsvergunning, getoetst aan de in de redengevende omschrijving beschreven monumentale waarde. (*grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 2.1, lid 1 onder f*) Daarnaast is de omgevingsvergunning aanvraag getoetst aan de criteria zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: art. 9.1 van de Bouwverordening Rotterdam en art. 10 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het plan

Aan Maaskade 119 ligt het Hulstkampgebouw. In 2000 heeft het gebouw de status van rijksmonument gekregen. Nu ligt een aanpassing voor, van de uitbreiding aan de Burgemeester Hofmanstraat. Het totale planvoorstel bestaat uit twee extensies: één met vier luxe appartementen aan de Maaskade en één met 24 kleinere appartementen aan de Burgemeester Hoffmanstraat. De planbespreking beperkt zich tot de burgemeester Hofmanstraat, omdat de uitbreiding aan de Maaskade in de behandeling van 14 juni jl. al positief beoordeeld.

Naar aanleiding van de reactie van de commissie op 14 juni, waar zowel een opmerking is gemaakt over de nog niet overtuigende aansluiting op de context, als de getoonde gevelbeëindiging is het gevelontwerp aan de burgemeester Hoffmanstraat aangepast. De aanpassing betreft een gewijzigde raamverhouding en een symmetrische beëindiging van beide gevels die in de rooilijn van de straatwand staan. Het horizontale venster is gewijzigd in drie losse vensters met een staande verhouding. De volgende onderdelen zijn ongewijzigd gebleven: het reliëf in het metselwerk als gevelbeëindiging, en de toepassing van stalen vinnen. De opzet van een hoefijzervorm, waarbij de kopgevels in de rooilijn staan en zijn gericht naar de straat, is eveneens gelijk gebleven. Ook de galerij die als een ring om de appartementen ligt en te ervaren is vanuit het binnengebied van het bouwblok zit nog in het planvoorstel.

De wijziging wordt positief ontvangen. De commissie oordeelt dat de aanpassing leidt tot een gevelontwerp dat zich goed verhoudt tot de bestaande gevelwand en een totaalontwerp dat zich rekenschap geeft van de context.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen

Welstandsniveau: Bijzonder, Beschermd stadsgezicht Noordereiland en beschermd als rijksmonument

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven voegen zich in de heldere en strakke gevelwanden van Maaskade en Prins Hendrikkade.*
- *De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid (vaak een groter ensemble, soms een individueel pand).*
- *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.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging).*
- *Bouwinitiatieven voegen zich naar de vrij strakke gootlijn van de gevelwanden.*
- *Ingrepen laten het bestaande ritme in de gevelwanden intact. Dit ritme wordt veelal gevormd door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (linten, puilijsten, noklijsten, daklijsten etc.).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmasa.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*

De Welstandsnota Rotterdam is het gemeentelijke welstandsbeleid waaraan bouwplannen worden getoetst. De nota kan worden geraadpleegd via www.rotterdam.nl/welstand. Daarnaast kan om een nadere toelichting worden gevraagd bij het secretariaat van de Commissie voor Welstand en Monumenten Rotterdam.

- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Bouwinitiatieven houden het overheersende beeld van een witte gepleisterde gevel tegen een achtergrond van baksteen (Maaskade, Burgemeester Hoffmanplein) tot een bakstenen gevel met witte sierelementen (Prins Hendrikkade) in stand.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *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).*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*

Reactie van de commissie op de aangepaste aanvraag

De commissie is positief over het hoge ambitieniveau van het planvoorstel van 4 luxe appartementen aan de Maaskade en 24 kleinere appartementen aan de Burgemeester Hoffmanstraat. Zij constateert dat het planvoorstel als geheel in goede verhouding staat tot de directe omgeving en voldoende recht doet aan het beschermd stadsgezicht.

Conclusie geïntegreerd advies

Na afweging van het welstands- en monumentenaspect wordt als volgt geconcludeerd: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt positief beoordeeld vanuit het oogpunt van monumentenzorg, de Commissie adviseert het bestuur daarom positief ten aanzien van het afgeven van de omgevingsvergunning.

Hoogachtend,



ir. Han Michel,
voorzitter