



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Aan het College van Burgemeester en  
Wethouders van Rotterdam  
p/a Dienst Stadsontwikkeling  
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht  
Bureau Monumenten en Cultuurhistorie  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
26 JULI 2017	
ROUTE:	KOPIE:

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
www.cultureelerfgoed.nl

Datum  
Betreft

**25 JULI 2017**

Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1,  
onder f, en 2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

**Onze referentie**  
CIK-2017-403

**Olonummer**  
Aanvraagnummer 2432857

**Bijlagen**  
0

Gegevens beschermd monument

Naam	Hulstkamp
Adres	Maaskade 119
Postcode/plaats	3071 NK, Rotterdam
Gemeente/provincie	Rotterdam/ZH
Monumentnummer	513924

Geacht college,

Op 15 mei 2017 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Op 13 en 14 juli 2017 ontving ik stukken met betrekking tot gedeeltelijke aanpassing van en nadere toelichting op het plan.

**Advies**

Positief

**De ministeriële adviesplicht**

U heeft het plan als adviesplichtig aangemerkt. Het voorliggende plan betreft:  
[vetgedrukte categorie]

1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
2. **het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen in het geval, bedoeld onder 1;**
3. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of;
4. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik

de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag, geregistreerd onder nummer CIK/2017/403.

### Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten.

Het plan heeft betrekking op sloop van bouwdelen van het rijksmonument en het toevoegen van volumes ten behoeve van woningbouw.

### Motivering

Gelet op het monument en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument ([www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl](http://www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl))
- Bouwkundige/bouwhistorische aspecten
- Architectuurhistorische/architectonische aspecten
- Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten
- Functie/herbestemming/bestemmingplan
- Is er met een minder zware ingreep hetzelfde te bereiken?

### Het monument

Het plan betreft de voormalige margarine- en kaasfabriek die tussen 1889-1995 voor de firma J. Laming & Sons naar ontwerp van architect J.P. Stok Wzn. is gebouwd. Naast productie- en opslagruimten werden in het complex ook kantoren en een woning opgenomen. De fabriek is in 1919 omgebouwd tot distilleerderij en likeurstokerij van de firma Hulstkamp & Zoon & Molijn. Tegenwoordig is het monument onder de naam "Hulstkampgebouw" in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en evenementenruimte. Het monument behoort tot de vroege bebouwing van het Noordereiland, aan het einde van de negentiende eeuw ontstaan en aangelegd ten behoeve van stadsuitbreiding in het kader van de havenontwikkelingen op Feijenoord. Achter de straatgevels gaan verschillende hallen schuil waarvan de historische constructies grotendeels behouden zijn. Vanwege de bijzondere breedte en uitvoering van de voorgevel en de kap in rijke neorenaissancestijl vormt het gebouw een van de bijzondere elementen in het waardevolle homogene rivierfront. Deze gevelwand van de Maaskade met hoofdzakelijk etagewoningen uit de negentiende eeuw is van grote waarde voor het beschermde stadsgezicht. In de gevelwand is ter plekke van de laagbouw van het Hulstkampgebouw een opening. Deze is al van oudsher aanwezig en houdt verband met de stichtingsgeschiedenis van de fabriek en de wijze waarop in de eerste jaren van ontwikkeling van het bedrijf gereserveerde uitbreidingsruimte is ingevuld. Ook is er een brandgang aanwezig tussen het fabrieksperceel en de aangrenzende woonbebouwing. Het aan de achterzijde van het perceel aanwezige gat in het bouwblok is ontstaan door sloop van fabrieksonderdelen na functieverlies halverwege de jaren tachtig van de vorige eeuw.

### Wijzigingen

De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de westelijke laagbouw van het monument. Het plan betreft het realiseren van twee nieuwe woongebouwen. In de opening in de gevelwand aan de Maaskade wordt een volume van vier woningen voorgesteld en aan de Burgemeester Hofmanstraat een blok met 24 woningen. Door de nieuwe bouwvolumes worden de open ruimten in de gevelwanden aan de rivierzijde van het perceel en aan de achterliggende

Burgemeester Hoffmanstraat gevuld. De voorgestelde nieuwbouw aan de Maaskade refereert aan een ander voorbeeld aan de Maaskade uit de periode ca. 1914, met rondbogen en de toepassing van natuursteen in blokmotieven en een nadrukkelijke kapvorm met nokversiering. Aan de Burgemeester Hofmanstraat is de nieuwbouw blokvormig met in de gevel enige verwijzing naar de gevelbehandeling van het bestaande monument (speklagen). Om de nieuwbouw te kunnen realiseren worden enkele delen van de aanwezige bebouwing gesloopt. Ook blijkt onder het maaiveld van de open ruimte aan de achterzijde van het perceel nog een kelder aanwezig waarvan de onderdelen worden verwijderd voor het maken van een parkeerkelder en de nieuwe constructie voor het woongebouw.

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

De te verwijderen delen van het monument zijn ondergeschikt aan de hoofdonderdelen van het monument. Bij de bouw van het volume aan de kade blijft de bestaande lage gevel met poorten (Maaskade 125-126) goeddeels gehandhaafd, maar nu als onderbouw van de nieuw op te trekken gevel. Tegen het toevoegen van de voorgestelde volumes hoeft daarom in relatie tot de beschermde waarden van het rijksmonument geen bezwaar te bestaan. Aan de Burgemeester Hoffmanstraat wordt door de invulling het bouwblok weer gesloten zoals kenmerkend voor de historisch stedenbouwkundige opzet van het Noordereiland. De incidentele doorzichten op de daken van de kleine en grote hal van de vroegere fabriek en daarmee de herkenning van de specifieke opbouw van het pand vanaf de Maaskade verdwijnt weliswaar uit het beeld, maar dit vormt geen aantasting van de typologie van het gebouw. De gevelwand waar het rijksmonument deel van uitmaakt kent behalve het Hulstkampgebouw nog een beperkt aantal andere bijzondere gebouwen die afwijken in kapvorm, breedte en architectuur. Het is van belang om de nieuwe invulling onderdeel te laten zijn van de gevelwand, maar deze niet met de beeldbepalende bijzondere panden aan de kade te laten concurreren. Voor een uitgebreide beoordeling verwijs ik naar mijn preadvies van 7 maart 2017. Hierin heb ik ten aanzien van onder meer de volgende punten gevraagd nog eens kritisch te kijken naar het plan:

- het ontwerp voor de kap van de nieuwbouw aan de Maaskade;
- het verwerken van de brandgang in het ontwerp van de nieuwbouw aan de Burgemeester Hofmanstraat;
- de omgang met restanten van een kelderconstructie aan de Burgemeester Hofmanstraat.

In het huidige ontwerp en met de aanpassingen en toelichtingen die ik recent op het plan ontving wordt grotendeels aan deze punten tegemoetgekomen. Het ontwerp voor de muur en openingen aan de Maaskade en de aansluiting van de kap is verfijnd. Aan de Burgemeester Hofmanstraat is de aanwezigheid van de poort en brandgang nader vertaald in het ontwerp en de betekenis van de brandgang is cultuurhistorisch beter in beeld gebracht in de plantoelichtende documentatie. Tevens is nu aandacht voor de aanwezigheid van een historische constructie in de kelder onder de open plaats aan de Burgemeester Hofmanstraat. Hoewel uit de toelichting ook blijkt dat de elementen niet in situ behouden kunnen blijven, waardeer ik dat er nu oog is voor documentatie en hergebruik.

Met het plan worden monumentale waarden voldoende in acht genomen. Ten aanzien van de te verwijderen bouwdelen adviseer ik bij ontmanteling maar voorafgaand aan sloop nadere nauwkeurige documentatie. Wat betreft de te verwijderen constructieelementen uit de kelder adviseer ik bovendien een nader

uitgewerkt voorstel voor herplaatsing van de onderdelen in nieuwbouw, waarbij niet alleen wordt gekeken naar de kolommen maar indien mogelijk ook naar de constructieve samenhang met de onderslagbalken.

Overigens merk ik nog het volgende op:

Ik ga er op basis van de aanvraag van uit dat aan het monument (bijv. kap wintertuin) ten gevolge van de nieuwbouw geen aanpassingen hoeven te worden gedaan vanwege eventuele eisen voortkomend uit de nieuwe woonfunctie.

### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

### **Afschrift en tekeningen**

Graag ontvang ik een afschrift van het ontwerpbesluit en te zijner tijd een afschrift van uw definitieve besluit met de bijbehorende stukken.

de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

adviseur architectuurhistorie