

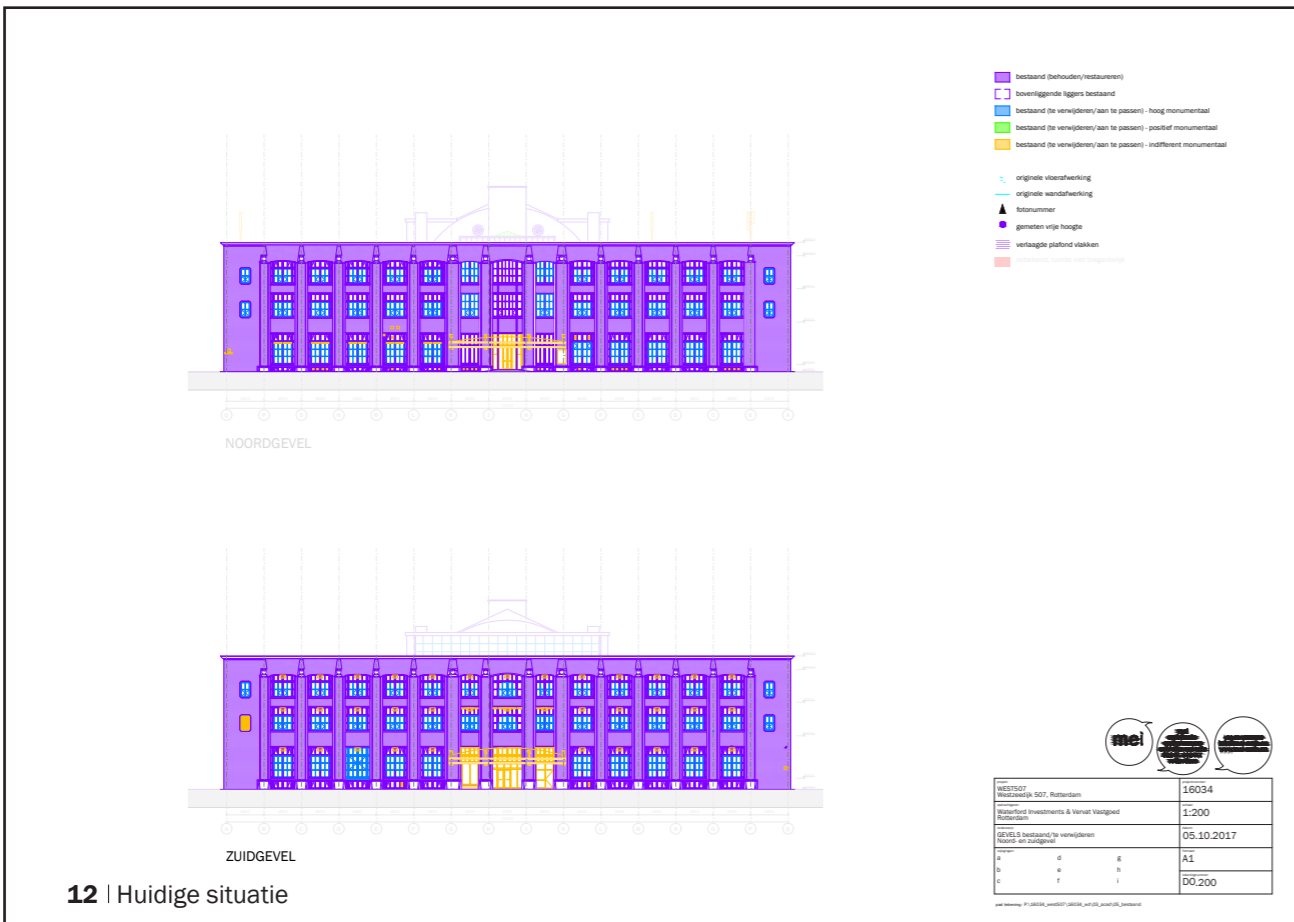
- woon-werk woning gelegen in rijksmonument
- inclusief entresol met ruim 1,65 m hoogte
- gelegen op 1e en 2e verdieping aan atrium
- hoog plafond
- originele constructie in het zicht
- rijksmonumentale puien, wijds open te zetten







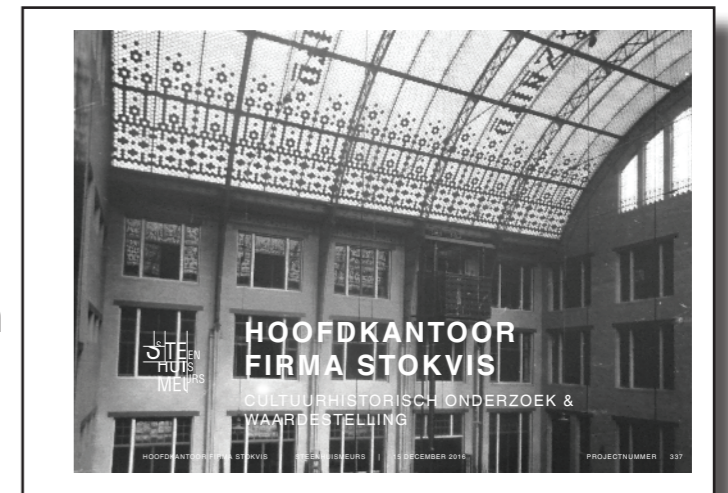
**RAMEN EN DEUREN BUITENGEVEL**



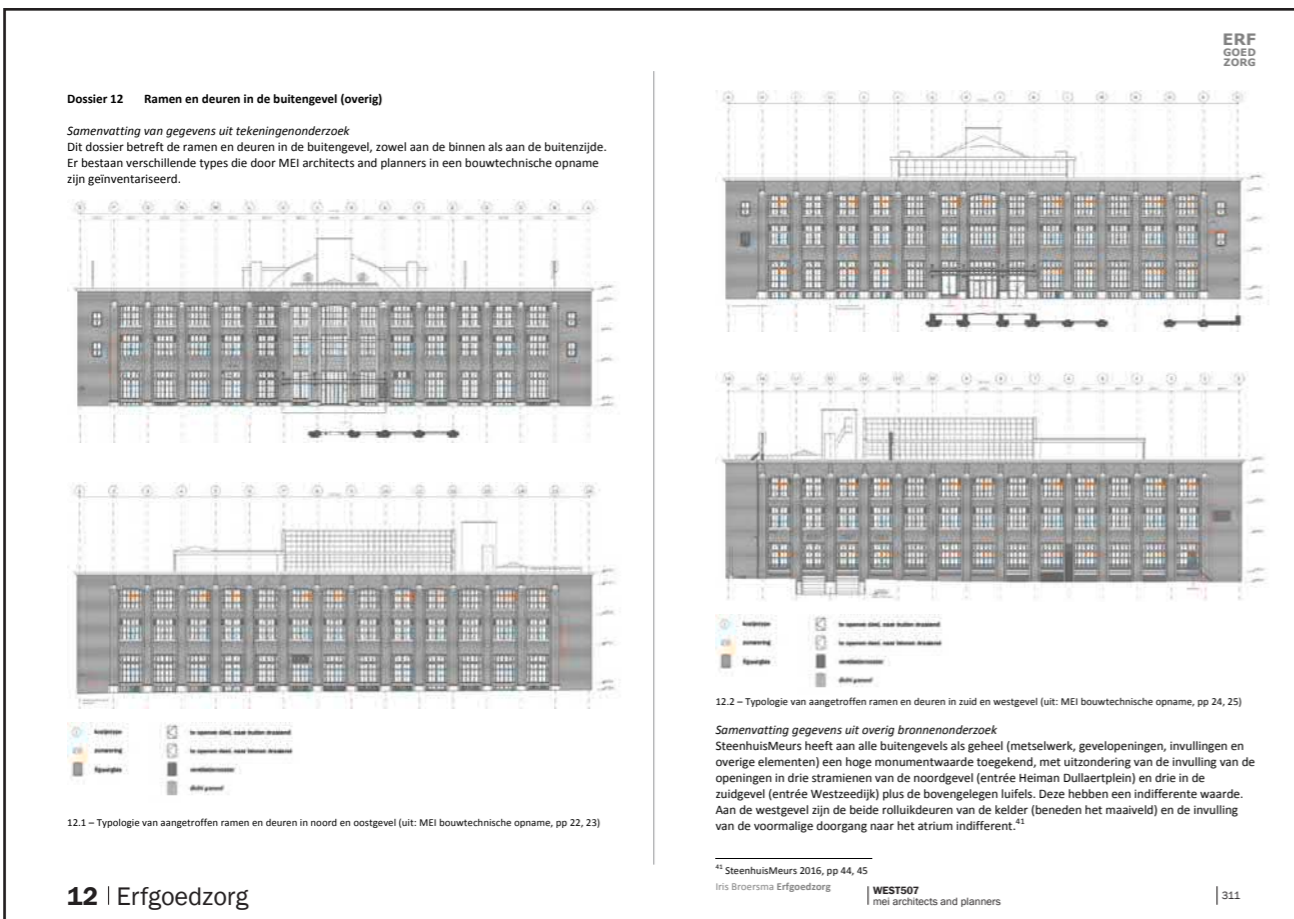
## SteenhuisMeurs

Hoge monumentwaarde:  
‘de buitengevels, inclusief de  
oorspronkelijke stalen- en betonnen  
kozijnen’

‘Ga behouden om met de gevels.  
Behoud de strenge ritmiek van  
pilasters en vensters, de plasticiteit  
van de gevels en de alzijdige  
uitstraling van het pand.’



Cultuurhistorisch onderzoek &  
waardestelling | SteenhuisMeurs  
15.12.2016



## Erfgoedzorg

Uit de voorlopige bevindingen van het vooronderzoek gedaan door Erfgoedzorg is gebleken dat niet alle vensterinvullingen uit de bouwperiode 1945-1951 komen. Dit is duidelijk af te lezen aan de bouw- en verbouwingstekeningen.

### Mei | Toepassing restauratie en transformatievisie

In dit dossier zijn de overige ramen en deuren in de buitengevel meegenomen die niet onder één van de andere dossiers vallen. Van de originele gevel uit 1911 is vrijwel niks meer over. Alleen de granieten basementen onder de pilasters zijn opnieuw vormgegeven en een originele gevel staat nog naast het gebouw aan de Westzeedijk zijde. De huidige kozijnen (ramen en deuren) in de buitengevel zijn, op enkele uitzonderingen na, allemaal van het bouwstadium 1945-1951. De ritmiek uit het originele ontwerp is wel behouden gebleven door de pilaster en vensterverdeling. De vervangen kozijnen zijn in een gelijke stijl en vormgeving aangebracht. De kozijnen bestaan uit betonnen frames met 'ingeschokte' stalen profielen voorzien van een roede verdeling. De betonnen frames en stalen profielen worden waar nodig gerestaureerd en voorzien van isolerende beglazing die past binnen het bestaande profiel. In de grote raamopeningen worden draaiende delen toegevoegd.

Op 3 plaatsen in de gevel zijn de schokbetonnen frames verloren gegaan en vervangen door geschilderd hout. Wanneer dit heeft plaatsgevonden is niet meer te traceren. Deze indifferente onderdelen worden vervangen door gegoten composiet frames, met profilering en uitstraling conform historisch schokbeton. De stalen kozijnen op deze positie worden daarin weer teruggeplaatst (voorzien van nieuwe draaiende delen (ramen)).

Voor de volgende 2 situaties wordt een mock-up (proefopstelling) gemaakt die ter goedkeuring aan de commissie voor Welstand en Monumenten wordt voorgelegd.

- toevoeging nieuwe stalen ramen in bestaande stalen kozijn profilering

- composiet frames conform historisch schokbeton met bestaande stalen kozijn met toegevoegde nieuwe stalen ramen.

(Zie werkplan mockup gevelkozijnen IBB Kondor)

### SteenhuisMeurs

In het 'Cultuurhistorisch onderzoek & waardering' rapport heeft SteenhuisMeurs een hoge monumentwaarde gegeven aan 'de buitengevels, inclusief de oorspronkelijke stalen- en betonnen kozijnen'. Daarnaast is er ook een indifferente monumentwaarde toegekend aan de 'parkeergarage toegang in de westgevel'. Deze monumentale waarde is door SteenhuisMeurs vertaald naar een aanbeveling voor de toekomst. 'Ga behouden om met de gevels. Behoud de strenge ritmiek van pilasters en vensters, de plasticiteit van de gevels en de alzijdige uitstraling van het pand.'<sup>2</sup> 'In het gebouwontwerp, zowel in 1909 als in 1945, was het gebruik van daglicht een belangrijk thema. Op verschillende ingenieuze manieren werd geprobeerd niet alleen in de kantoorruimten voldoende licht te krijgen, maar ook in de corridors en zelfs de kelder.'<sup>2</sup>

### Erfgoedzorg

Uit de voorlopige bevindingen van het vooronderzoek gedaan door Erfgoedzorg is gebleken dat niet alle vensterinfillingen uit de bouwperiode 1945-1951 komen. Dit is duidelijk af te lezen aan de bouw- en verbouwingstekeningen.

### Mei | Beton frame

De huidige beton frames uit het bouwstadium 1945-1951 vormen een onmisbaar element in het gevelbeeld en zullen volledig behouden blijven. Waar nodig worden de frames gerepareerd om onder andere verder verval te voorkomen. De houten kozijn frames die aanwezig zijn worden vervangen door een nagemaakt betonframe gezien het hout op veel plekken aan het wegrotten is.

### Mei | Staal profiel

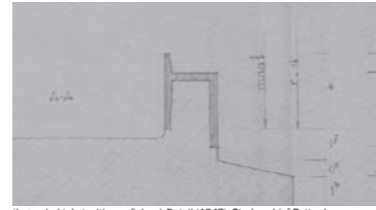
In alle betonnen frames is een stalen kozijn profiel met roedeindeling (ook uit het bouwstadium 1945-1951) opgenomen waarin het glas is geplaatst. De stalen stoeltjesprofielen zijn 'ingeschokt' in het beton en kunnen daardoor niet verwijderd worden zonder schade aan te richten aan de betonnen frames. Dit is naast het behoud van de geveluitstraling een reden geweest om de stalen frames te behouden. Waar nodig zal het stalen frame gerepareerd worden. Om de transformatie naar woningen mogelijk te maken wordt in elk kozijn twee draaiende delen toegevoegd om het wooncomfort te waarborgen.

### Mei | Glas

Van het huidige glas in de stalen profielen is niet duidelijk of dit het originele glas is of dat deze al een keer zijn vervangen. Duidelijk is dat er verschillende detailleringen van de kozijnen aanwezig zijn. Om de transformatie naar wonen mogelijk te maken zal al het glas in de gevel worden vervangen door isolerende beglazing om het wooncomfort te vergroten. Voor de isolerende beglazing wordt een type (dikte) gekozen die past binnen het bestaande stoeltjesprofiel. Ter goedkeuring zal een proefstuk worden gepresenteerd aan de commissie voor Welstand en Monumenten. Het glas zal net als in de huidige situatie bevestigd worden doormiddel van een goede vervanger van stopvert.

### Mei | Zonwering

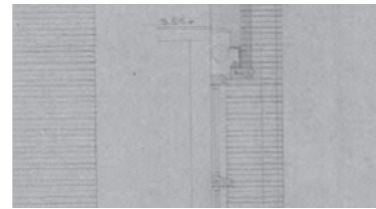
De zonwering die aanwezig is in drie van de vier gevels (met uitzondering van de noordgevel) is in 1945-1951 volledig geïntegreerd in de gevel doormiddel van een holte boven het kozijn en achter het metselwerk. Van de huidige zonwering is niet bekend of deze origineel is, maar deze is dermate beschadigd dat hij volledig wordt verwijderd. Nieuwe zonwering in een kleur passend bij de opbouw wordt toegepast in het nieuwe ontwerp. Deze zal net als de originele zonwering verholten worden achter de gevel in de oorspronkelijke opening.



'Ingeschokte' stoeltjesprofielen | Detail (1947), Stadsarchief Rotterdam

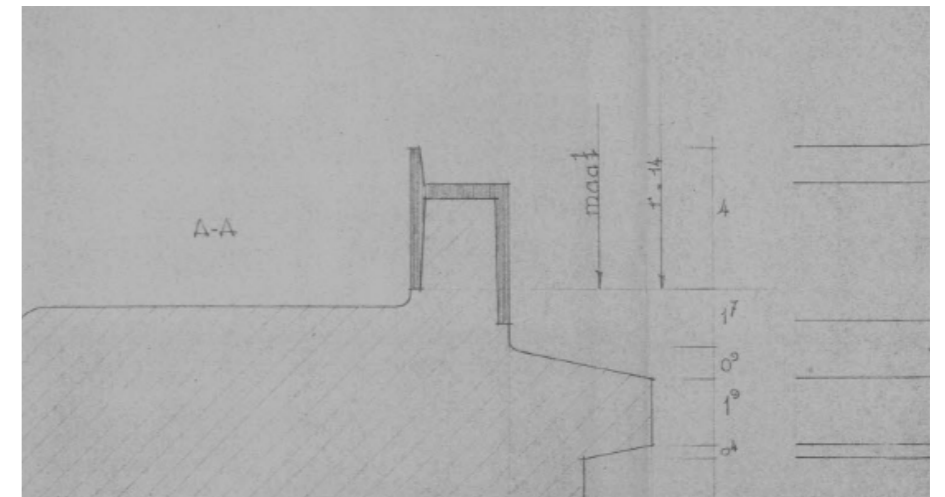


Houten kozijn frame met metalen dorpel (2016)



Geïntegreerde zonwering in de gevel | Gevelfragment (1946), Stadsarchief Rotterdam

<sup>1</sup> SteenhuisMeurs 2016, p 36  
<sup>2</sup> SteenhuisMeurs 2016, p 46



Stalen stoeltjesprofiel ingestort in betonkaders

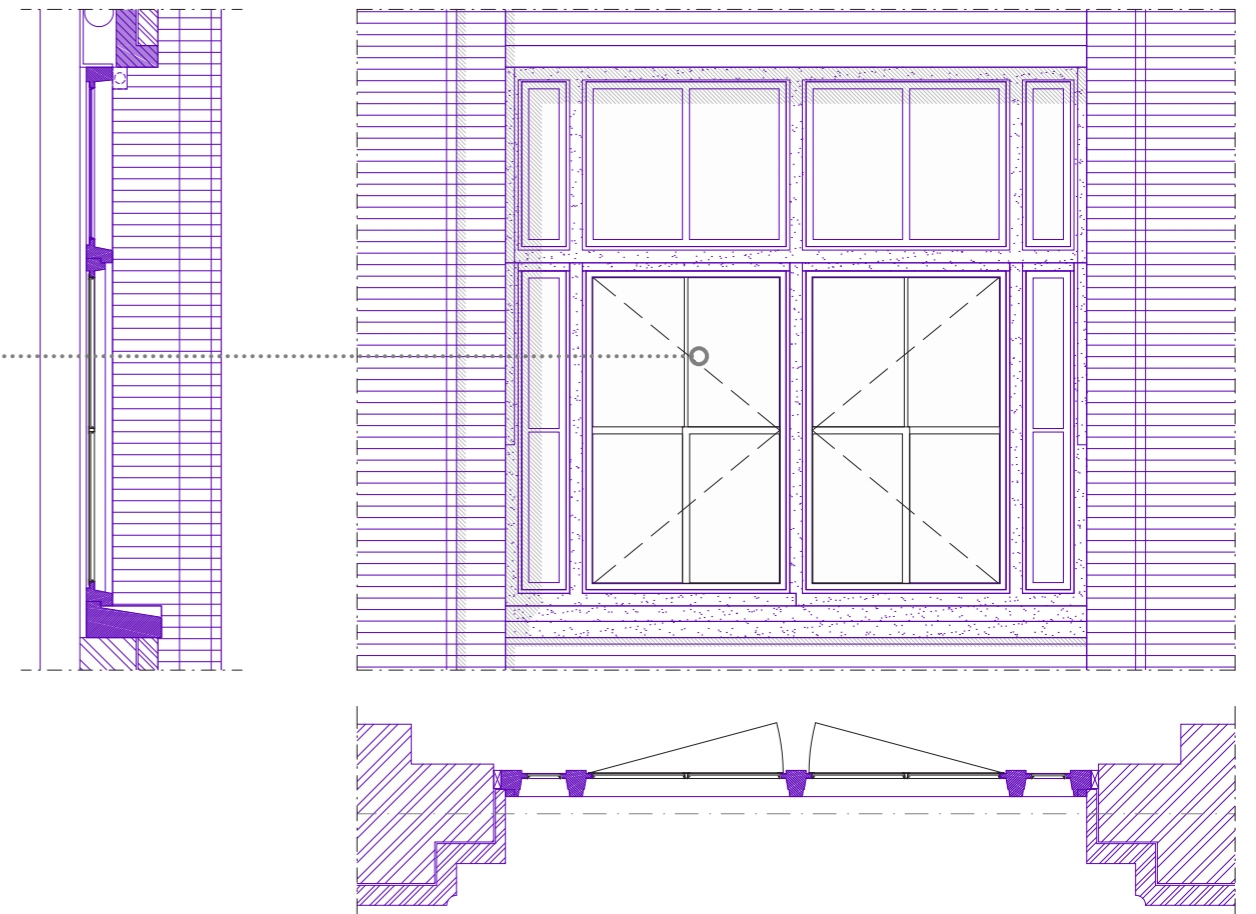
### Resultaat onderzoek:

- Bestaand stalen kozijn is ingestort en kan niet vervangen worden.
- Behoud beton kaders/stalen kozijnen.
- Toevoegen stalen draaiend deel in bestaand stoeltjesprofiel (i.v.m. woongebruik).
- Asbest in de beglazingskit verwijderen.

### Voorstel:

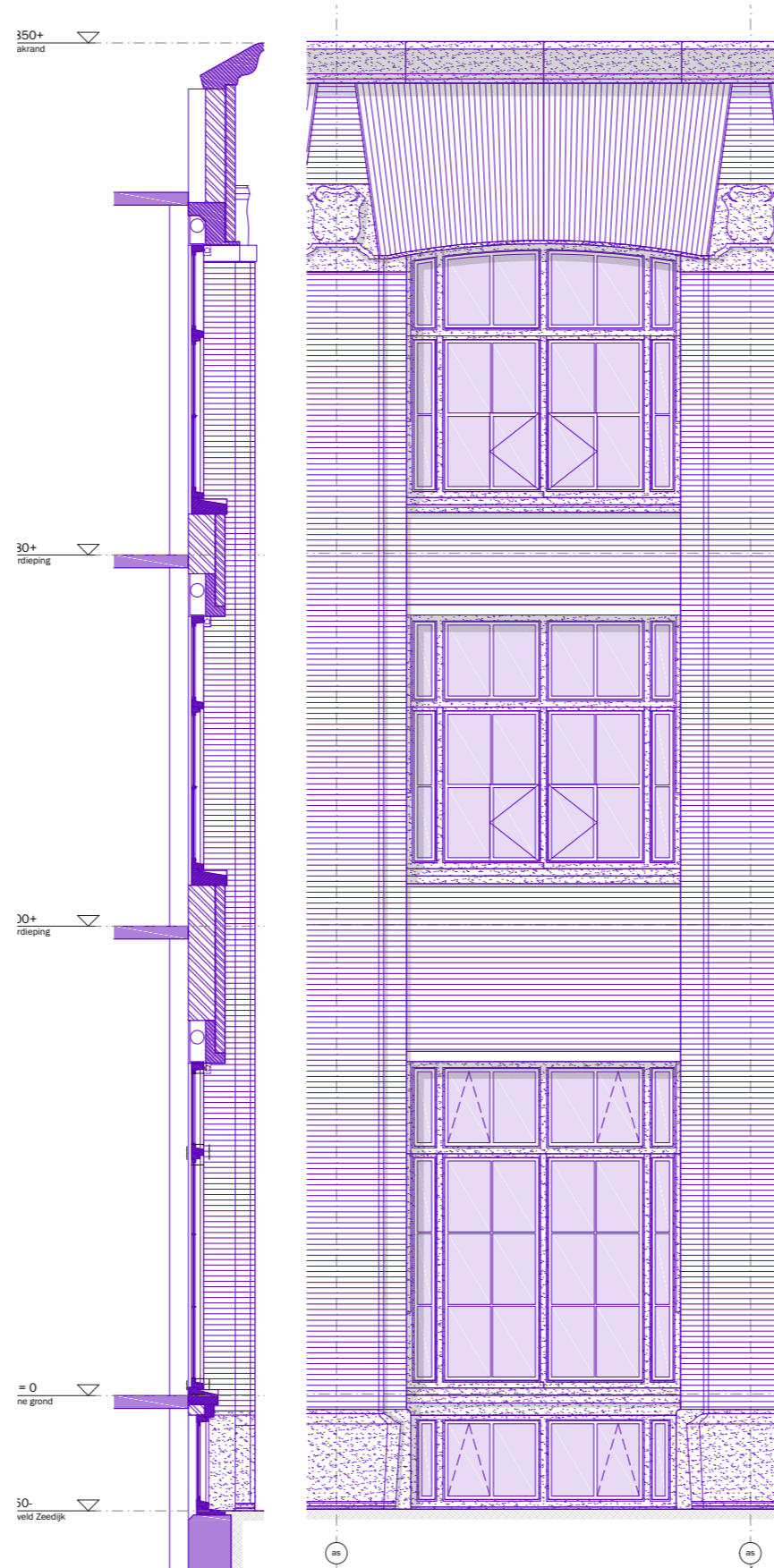
- Mock-up in situ ter beoordeling naar Welstand en monumenten

toevoeging draaiende delen in bestaand kozijnprofiel

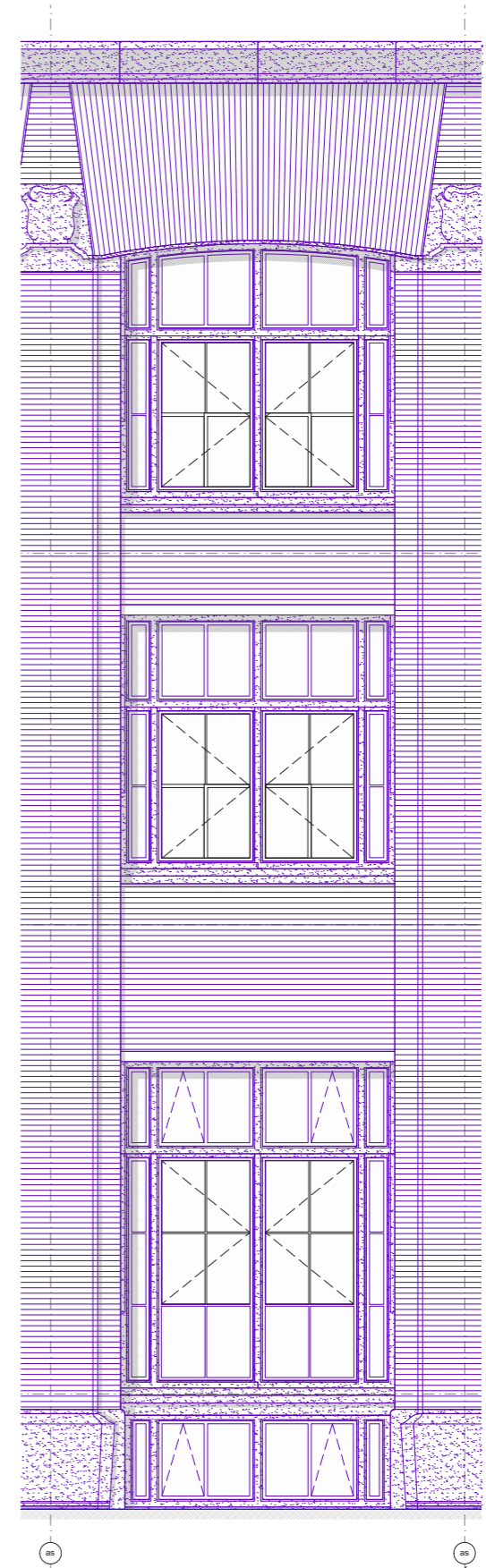




bestaande situatie



bestaande situatie



nieuwe situatie



NOORDGEVEL



ZUIDGEVEL



project: WEST507 Westzeedijk 507, Rotterdam	projectnummer: 16034
opdrachtgever: Waterford Investments & Vervat Vastgoed Rotterdam	schaal: 1:200
ontwerp: GEVELS nieuw NOORD- EN ZUIDGEVEL	datum: 22.12.2017
wijzigingen: a 14.02.2018 d g b 14.03.2018 e h c 04.04.2018 f i	formaat: A1
	tekeningnummer: DO.250



OOSTGEVEL



WESTGEVEL



project: WEST507 Westzeedijk 507, Rotterdam	projectnummer: 16034
opdrachtgever: Waterford Investments & Vervat Vastgoed Rotterdam	schaal: 1:200
ontwerp: GEVELS nieuw OOST- EN WESTGEVEL	datum: 22.12.2017
wijzigingen: a 14.02.2018 d g b 14.03.2018 e h c 04.04.2018 f i	formaat: A1
	tekeningnummer: DO.251

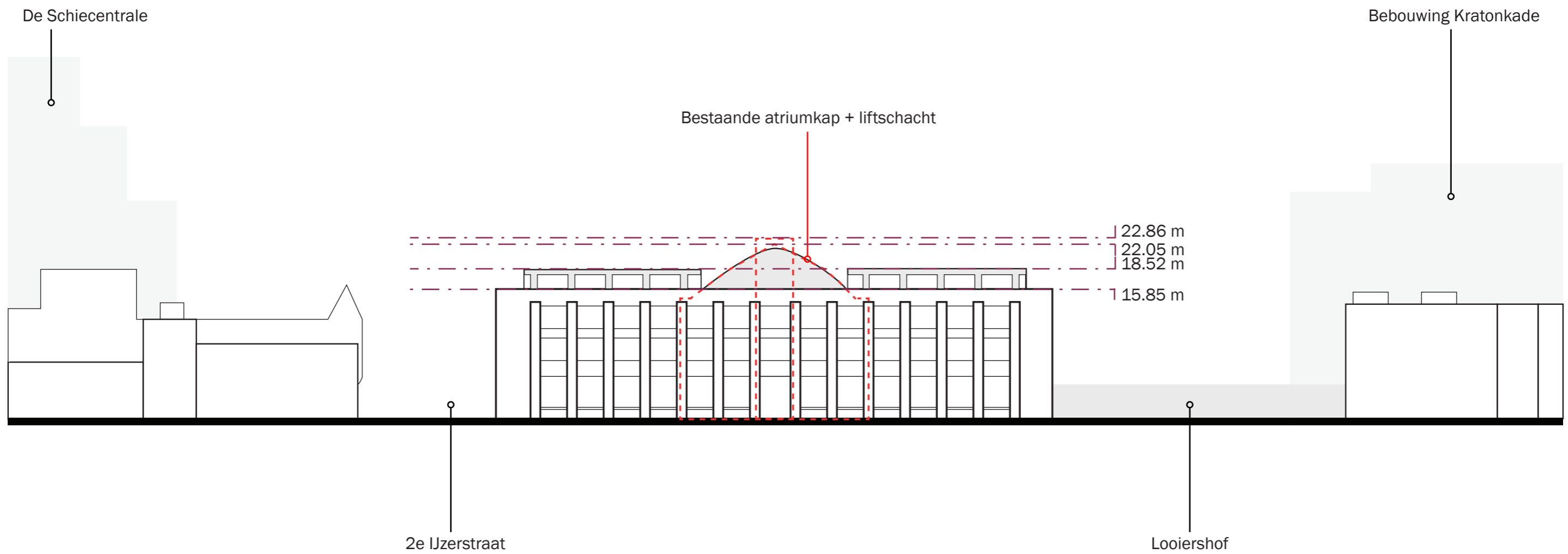


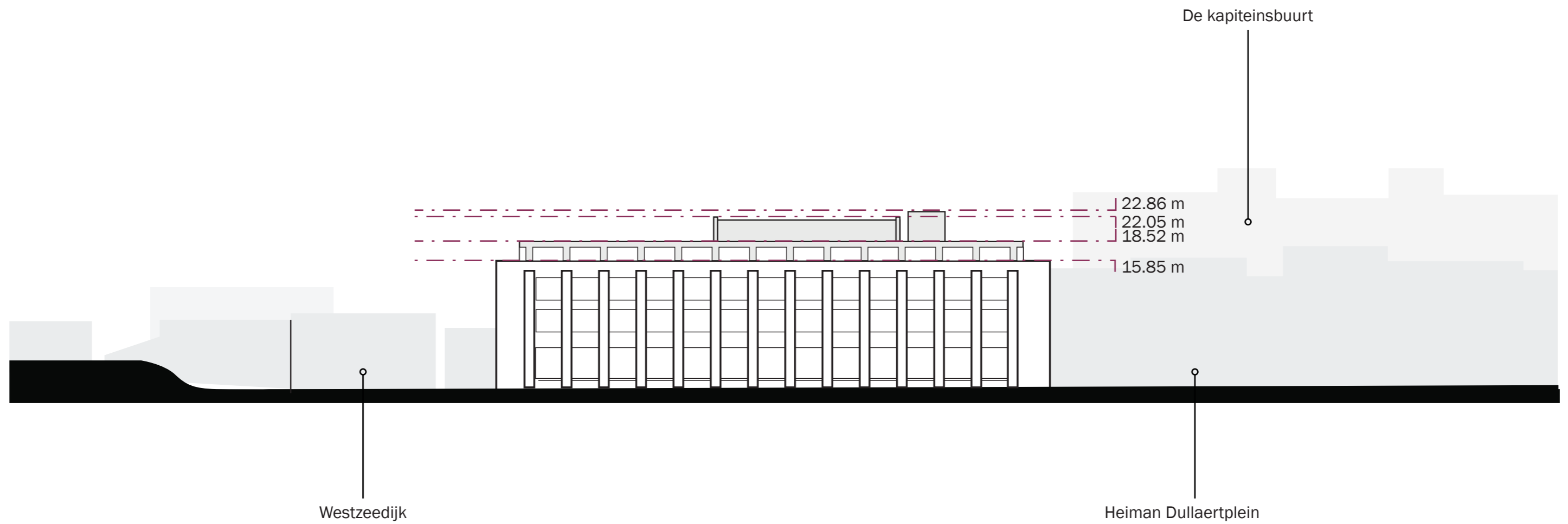
**TOEVOEGING WOONVOLUME**



# UITGANGSPUNTEN TOEVOEGING WOONVOLUME

- Opbouw is noodzakelijk vanwege de haalbaarheid van de transformatie (restauratie) van het Rijksmonument.
- Opbouw constructief goed mogelijk op bestaand volume omdat de keldervloer in het verleden zeer zwaar is gedimentioneerd voor staalplaat bewerkingsapparaten.
- Voldoende parkeerplaatsen voor het totaal aantal woningen in de kelder van het gebouw.
  
- Ruimte rondom het gebouw, die vanuit de historie aanwezig is, biedt mogelijkheid tot opbouw.
- Zeer beperkte extra schaduwen van nieuwe opbouw vanwege voldoende ruimte rondom.
- Uitbreiding aan buitenrand vanwege behoud hoogmonumentale dakdelen en goede lichttoetreding tot het atrium.
- Groen dakhof is verbonden met groen atrium en groene zij-tuin.
- Opbouw heeft een andere architectonische uitstraling dan het historisch pand.
- Alzijdig in relatie tot het bestaande gebouw, met een verbijzondering mogelijk ter plaatse van de entree's en speciale ruimtes op het dak (Julianazaal/Kantine gebouw).
  
- De schaal en maat van de opbouw verhoudt zich tot Westzeedijk, Lloydmultiplein en Schiehaven. Tevens met de schaal en maat van de bebouwing daar omheen.
- De opbouw is terugliggend om niet direct zichtbaar te kunnen zijn vanaf de ruimte rondom.
- Ten plaatse van de entree's heeft de opbouw een verbijzondering door het volume op te knippen en zo los te houden van de Julianazaal.
- En tevens voorziet het licht en ruimte voor het dakhof met zijn bebouwing.
  
- Voorstel kleur van de buitengebieds gevel is goudgeel in verband met warme en rijke materialisering bestaand gebouw.
- Materialisering is metalen plaat, als referentie naar de IJzerstraat en de firma Stokvis als plaatbewerkingsbedrijf.
- Gevelmaterialisering glans, licht en reflectie verschilt per moment en vanuit verschillende hoeken.



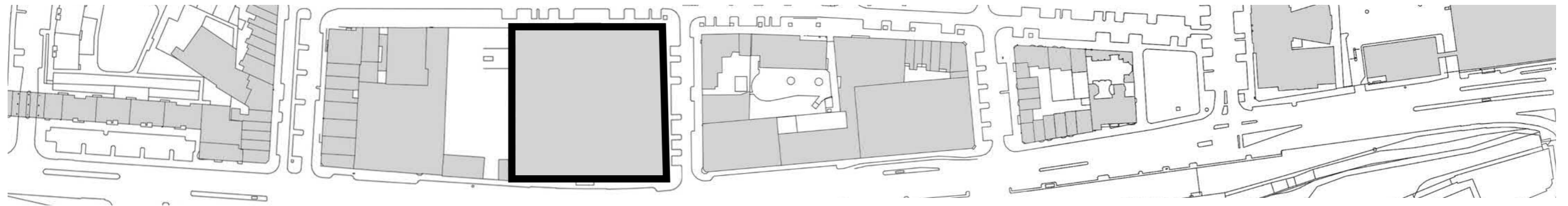


Kratonkade

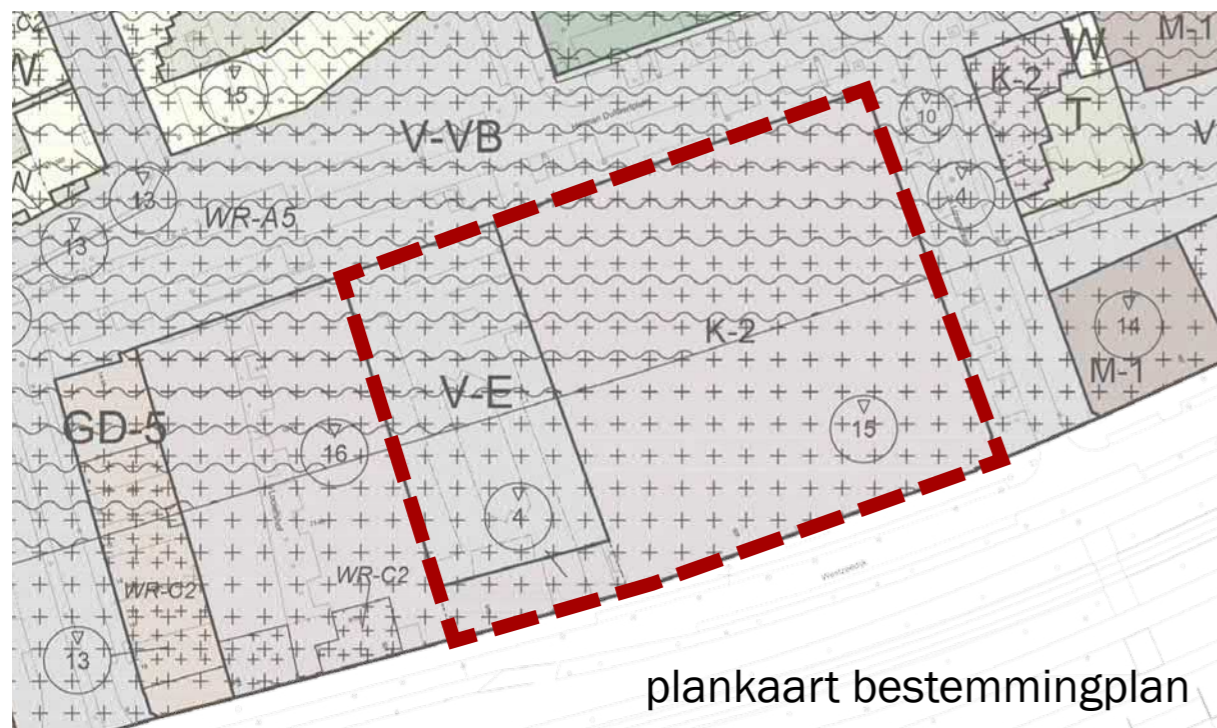
Toren van Babel

Hoofdgebouw STC-Group

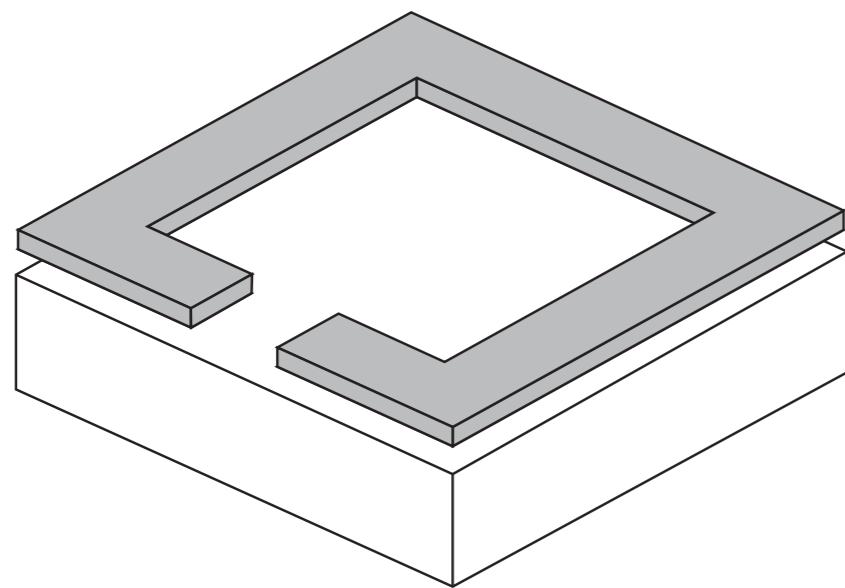
Schiecentrale







plankaart bestemmingplan



uitbreiding met één laag van ca. 2.100m<sup>3</sup>

#### Bestemmingsomschrijving Kantoor-2:

De huidige bebouwing heeft als bestemming Kantoor-2. Conform artikel 17.1 lid c. zijn woningen binnen het bestemmingsplan toegestaan op alle verdiepingen. Er is dus geen functiewijziging noodzakelijk voor het herbestemmen tot woningen.

#### Maximum bebouwingshoogte bestemmingsplan:

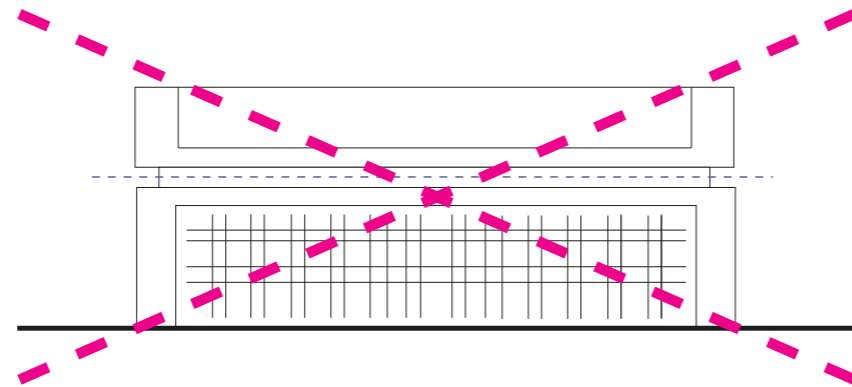
De maximum hoogte aangegeven is 15m ten opzichte van maaiveld. De huidige dakrandhoogte is echter al ca. 16,5m boven maaiveld, de maximum hoogte van het gebouw is op dit moment ca. 21m boven maaiveld. Binnen het bestemmingsplan artikel 46.1.3 is er de mogelijkheid tot het vergroten van het bestaande gebouw met 10% van het totale huidige volume, in totaal ca. 7.850m<sup>3</sup>.

De gemeente Rotterdam geeft aan dat vanuit de ruimtelijke ordening gezien, een kruimelprocedure de voorkeur heeft en dat een verdere vergroting boven de 10% mogelijk is binnen deze kruimelprocedure.

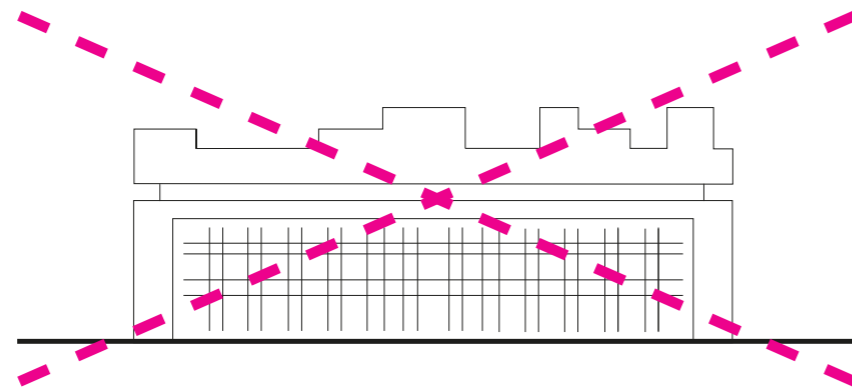
Vanuit stedenbouw staat de gemeente Rotterdam open voor een vergroting van meer dan 10%. Wel vraagt stedenbouw om aanvullende informatie met betrekking tot parkeren, inpassing en de toevoeging van de datum 18 februari aan de zonnestudies.

#### Bestemmingsomschrijving Verkeer-Erf

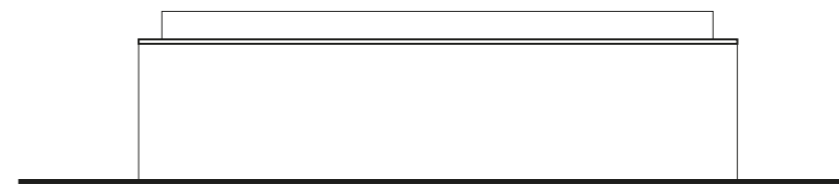
Op de huidige parkeerplaats naast het Oceaanhuis mag binnen het bestemmingsplan niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfscheidingen e.d., en uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.



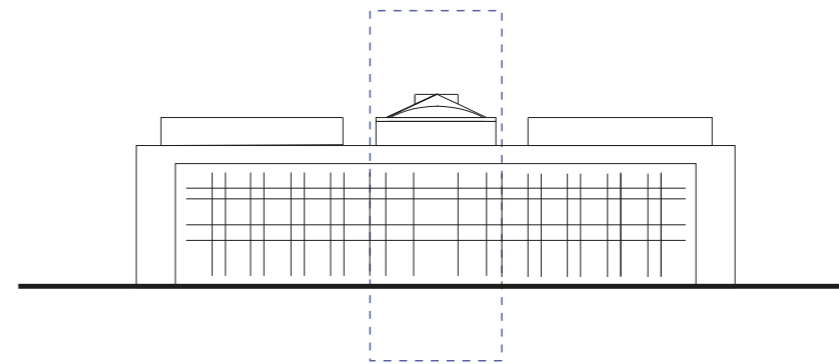
Opbouw uitbreiding spiegelt bestaand gebouw



Opbouw autonoom ten opzichte van bestaande gevel



Opbouw prolongeert horizontale beëindiging bestaande gevel



Opbouw reageert op bestaande gevel en dak

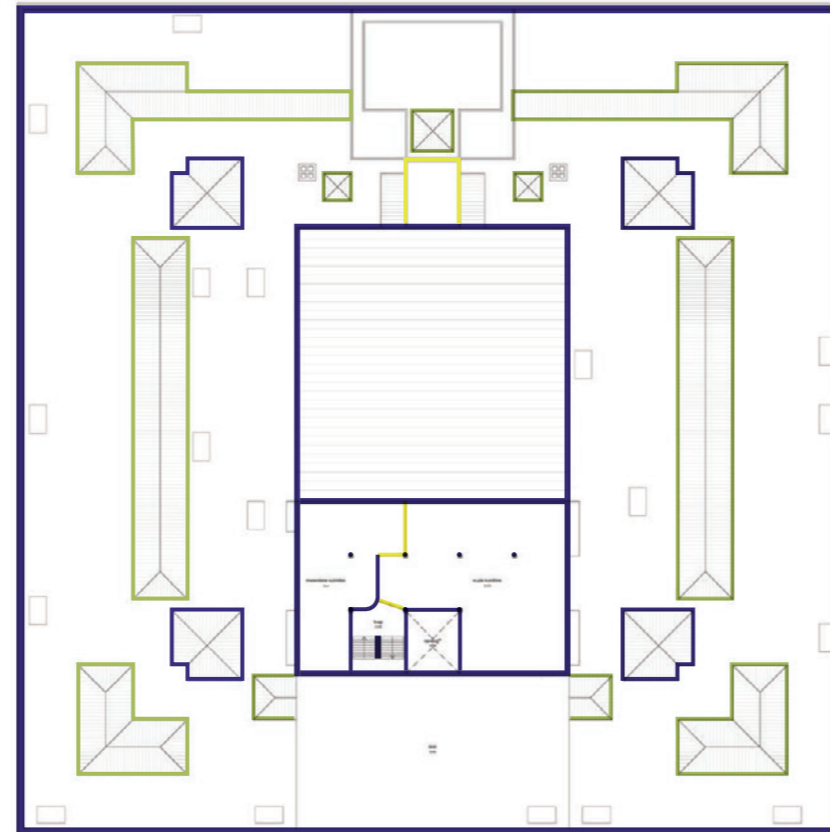
Ten plaatse van beide entrees heeft het gebouw een verbijzondering door het openen van de opbouw.

## UITBREIDING SETBACK TEN OPZICHTE VAN BESTAAND MONUMENT

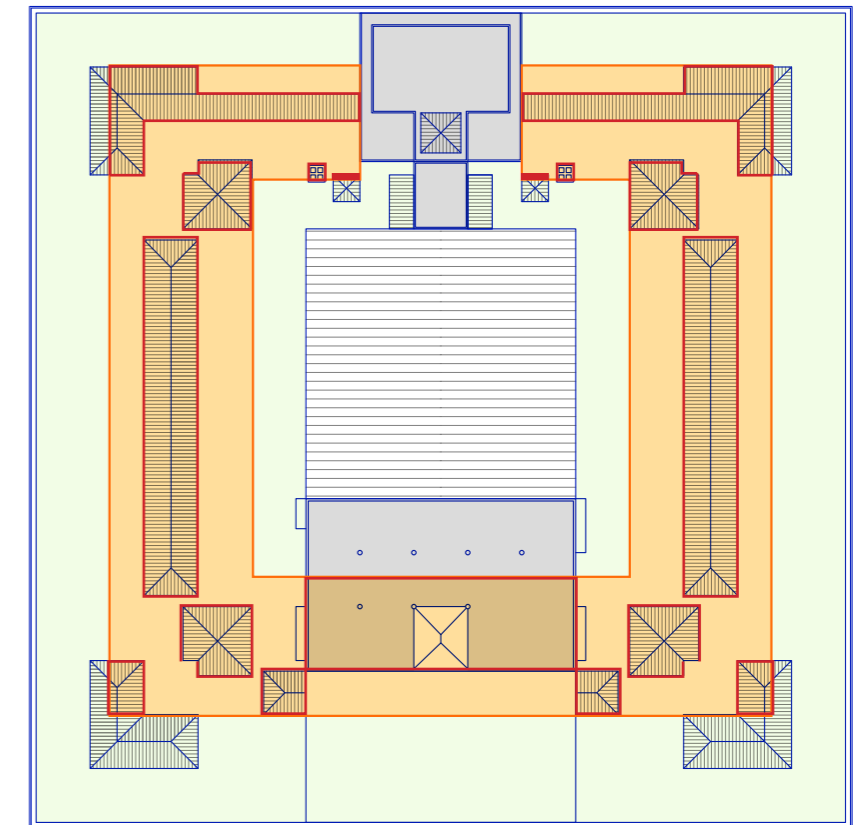
Wanneer de uitbreiding wordt gepositioneerd met een setback ten opzichte van de bestaande gevel, vallen de als hoogmonumentaal beoordeelde lichthoven en de kantine binnen de zone van bebouwing.

**+** Grote privé dakterrassen

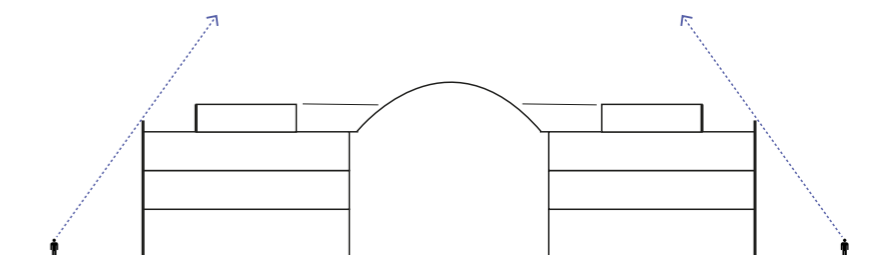
**-** - conflicterend met hoog monumentale lichthoven en kantine  
 - belemmering lichttoetreding atrium  
 - weining ruimte voor toegangen dakvilla's via binnenhof



Uitbreiding ondergeschikt aan bestaand monument



positie terugliggende opbouw bemoeilijkt handhaving hoogmonumentale oude kantine en kappen lichthoven



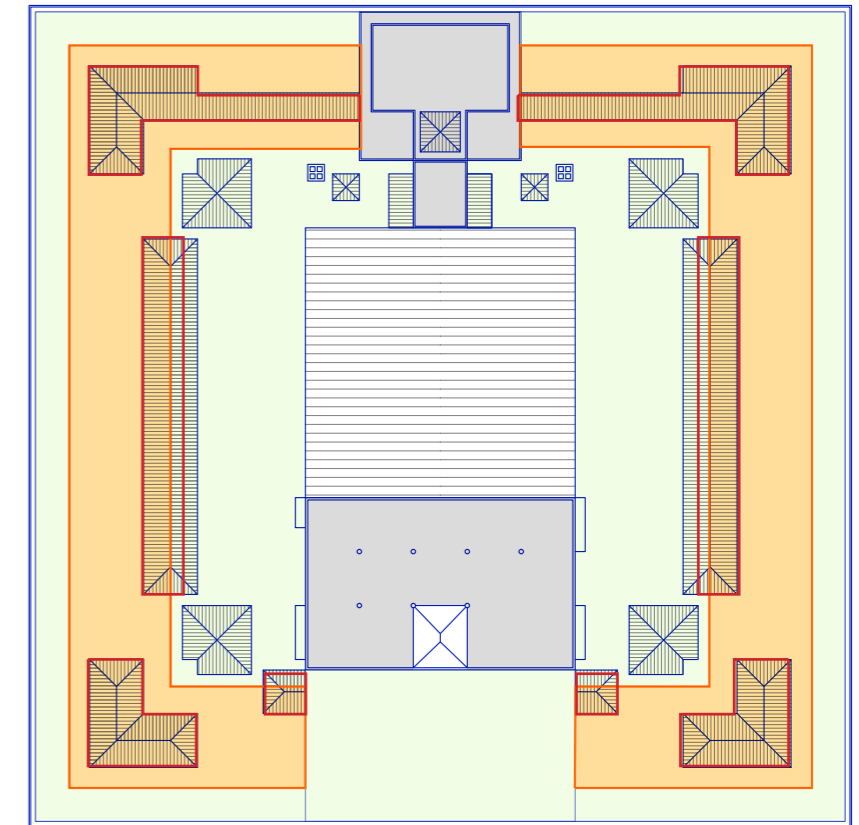
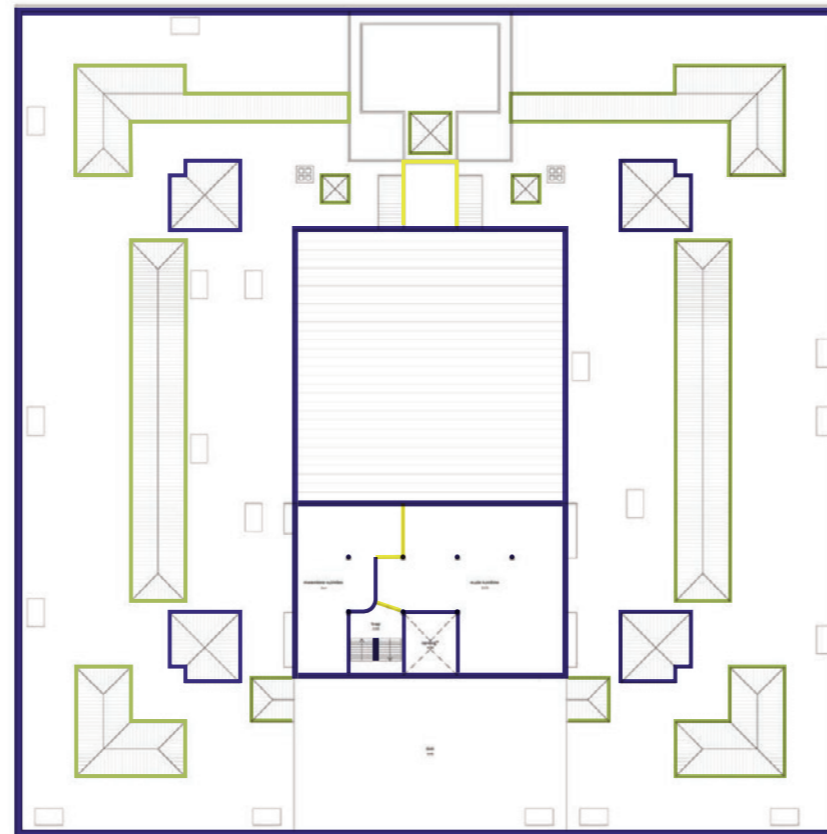
Terugliggende uitbreiding in positie en kleur zoveel mogelijk ondergeschikt aan bestaand

## UITBREIDING ALS ZICHTBARE TOEVOEGING OP HET GEBOUW

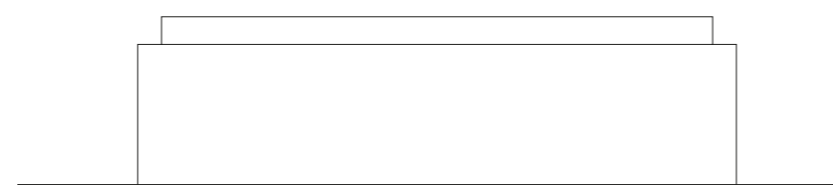
Door het positioneren van de uitbreiding naar de buitenzijde van het bestaande gebouw, kunnen de posities van de als hoogmonumentaal beoordeelde bestaande lichthoven worden gehandhaafd en de kantine behouden.

- ⊕ - ruimte lichttoetreding atrium
- ruime collectieve entree via dakhof
- hoogmonumentale lichthoven en kantine worden behouden

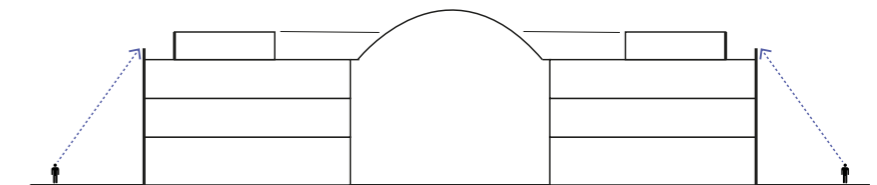
- ⊖ - kleinere privé terrassen



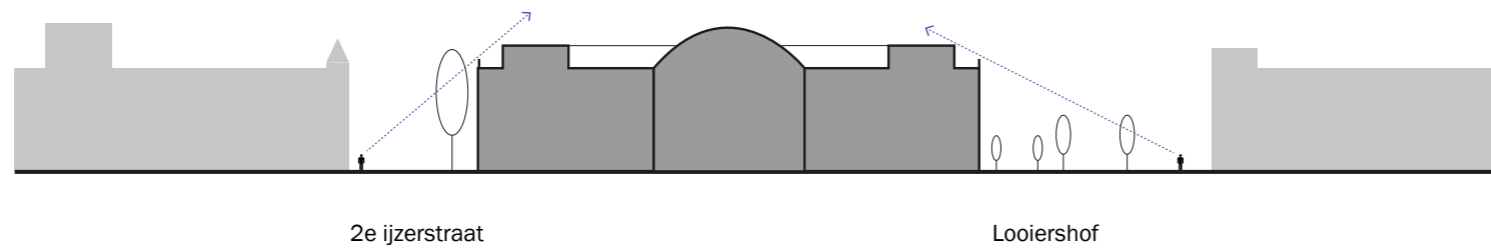
positie opbouw maakt handhaving bestaande kantine en lichthoven mogelijk



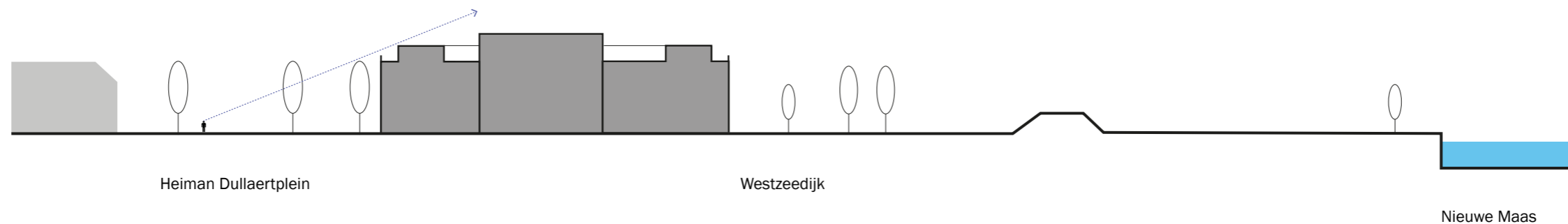
Uitbreiding in dialoog met bestaand monument



Uitbreiding in rooilijn gaat dialoog aan met het bestaande gebouw



Doorsnede door 2e IJzerstraat en Looiershof: ruimte rondom gebouw en terugliggende opbouw laten uitbreiding woonvolume toe.



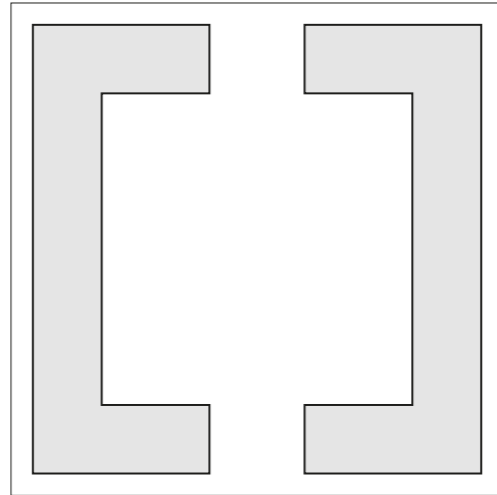
Doorsnede door Heiman Dullaertplein en Westzeedijk grote schaal openbare ruimte rondom gebouw en terugliggende opbouw verzorgen voldoende draagkracht uitbreiding.



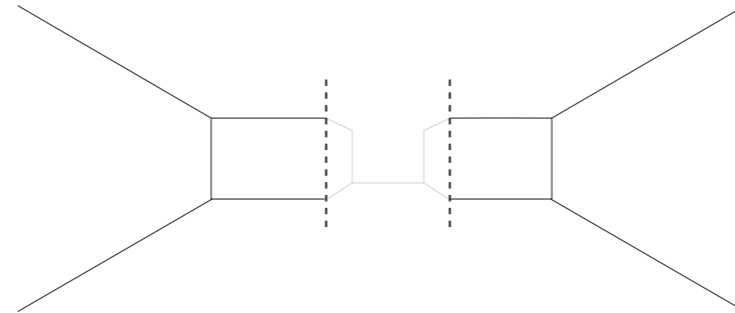
Ruimte rondom het gebouw, ca 1922

Het Oceaanhuis is gebouwd als een alzijdig gebouw, en is in 1909 gebouwd in een grotendeels nog leeg gebied. De aanliggende gebouwen aan de Westzeedijk zijn ruim gepositioneerd, het Heiman Dullaertplein aan de noordzijde en de Westzeedijk en Maas aan de zuidzijde geven het Oceaanhuis veel ruimte. Deze ruimte is in de afgelopen eeuw behouden gebleven.

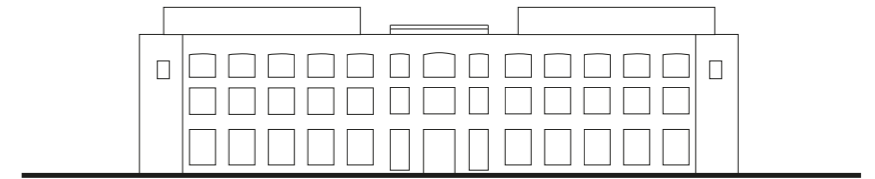
Ruimte rondom het gebouw, die vanuit de historie aanwezig is, biedt mogelijkheid tot opbouw. De opbouw laag is terugliggend om niet direct zichtbaar te kunnen zijn vanaf de ruimte rondom



Omarming van het dakhof



Toetreding van lucht en ruimte tot het dakhof



Vrijmaken Julianazaal reageert op kleinere schaal belendingen Heiman Dullaertplein

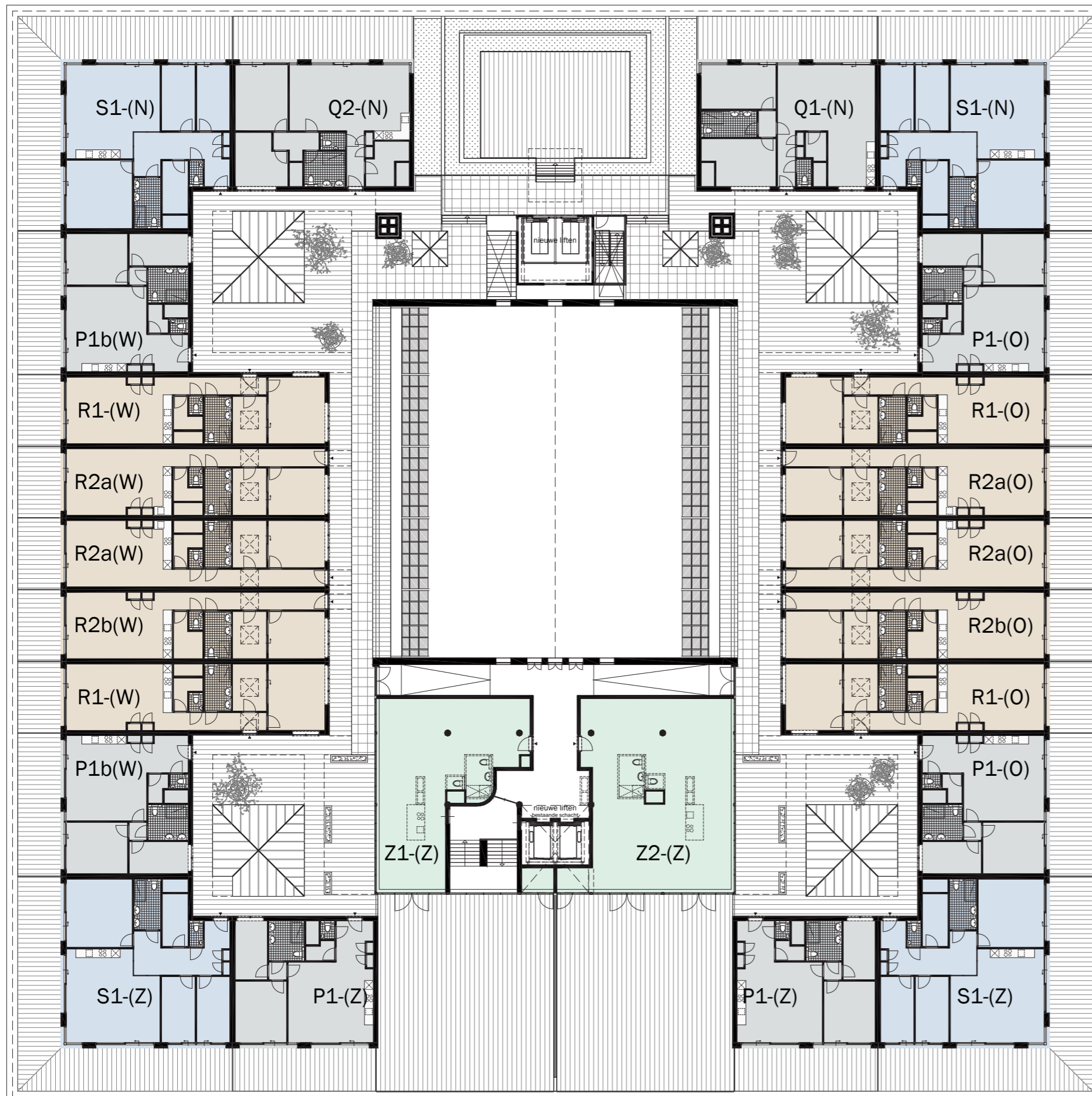


Schaal Westzeedijk



Schaal Heiman Dullaertplein

Het openen van de bebouwing op het dak relateerd aan de kleinere schaal van het Heiman Dullaertplein en brengt meer lucht en licht binnen in het dakhof.

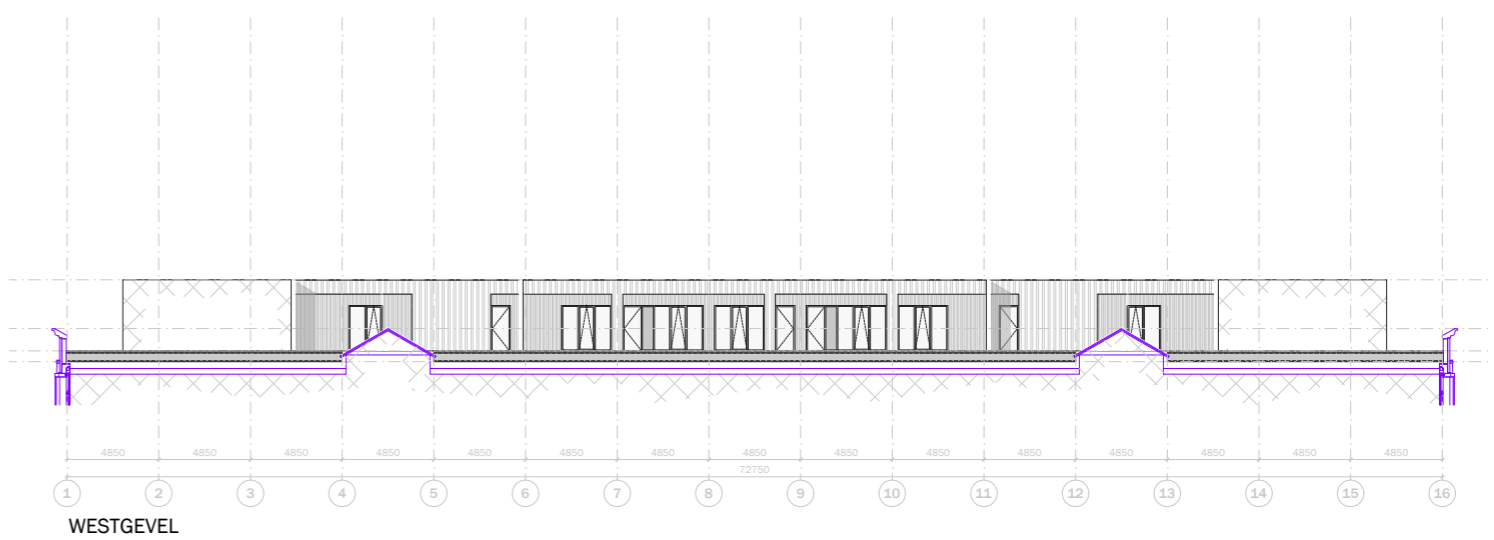
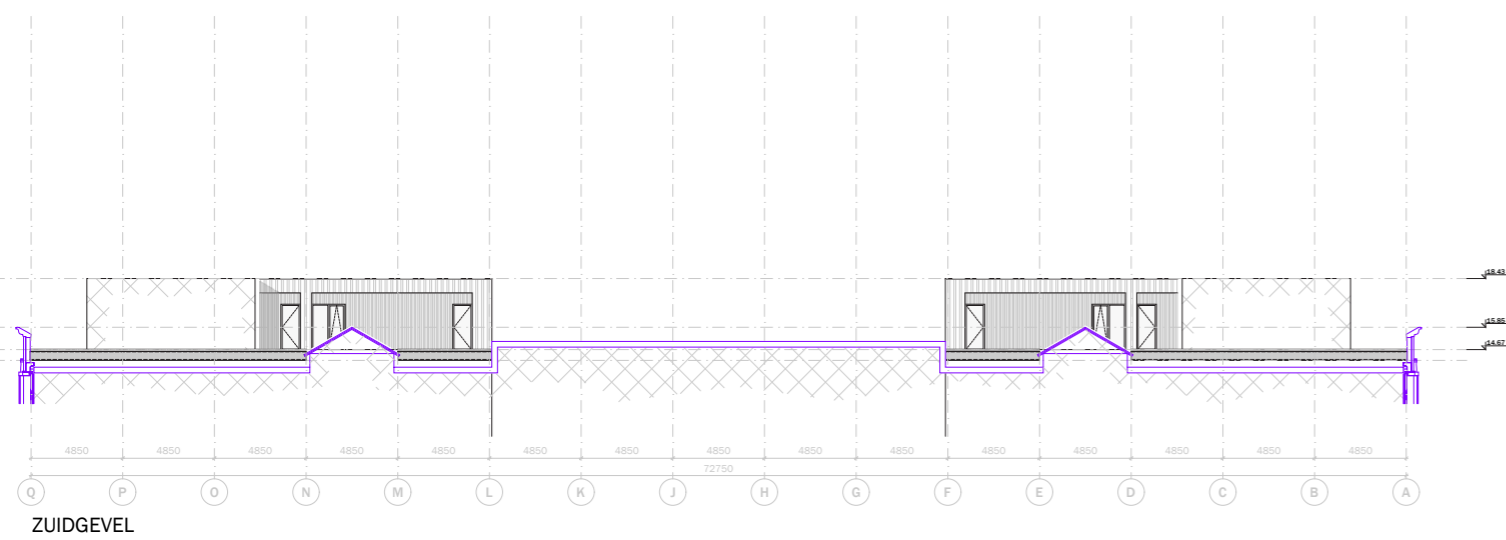
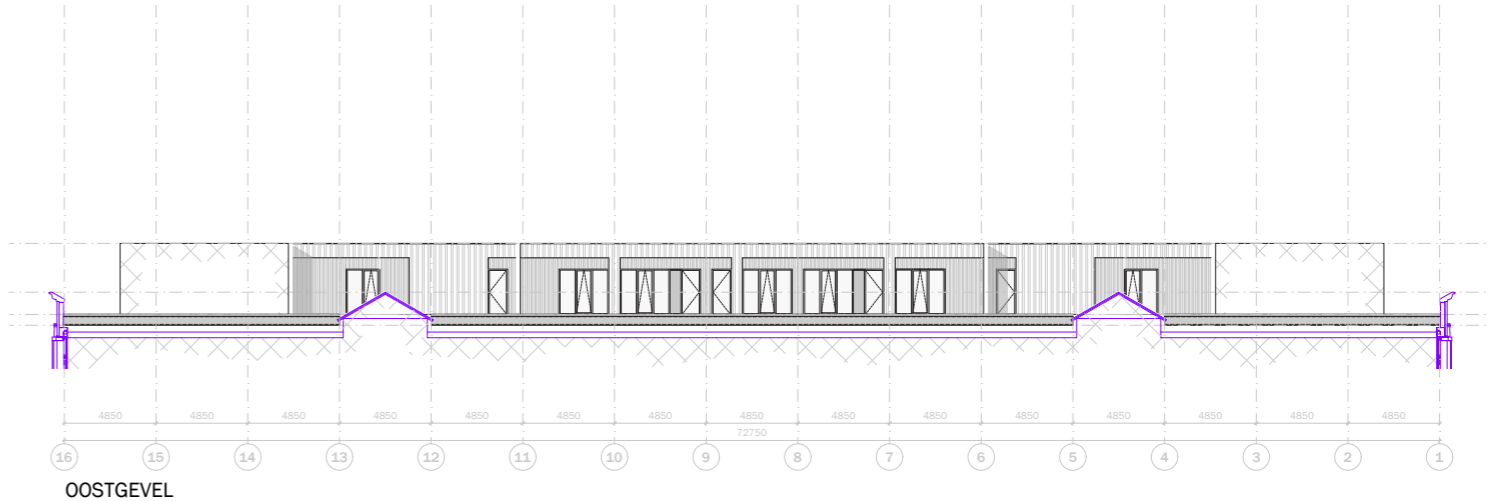
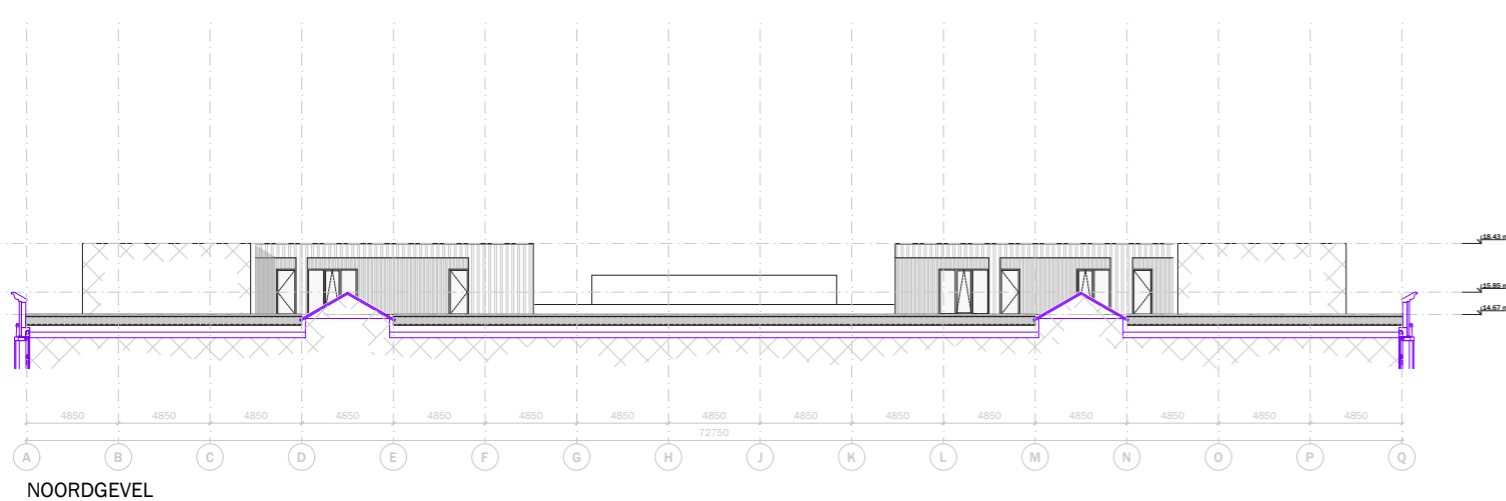


## Opbouw

- loftwoning
- appartement (3 kamers)
- hoekappartement (4 kamers)
- appartement (2 kamers)

## Totaal

dakopbouw: 24 woningen



project: WEST507 Westzeedijk 507, Rotterdam	projectnummer: 16034
opdrachtgever: Waterford Investments & Vervat Vastgoed Rotterdam	schaal: 1:200
onderwerp: GEVELS binnengebied nieuw Noord-, oost-, zuid- en westgevel	datum: 22.12.2017
wijzigingen: a 14.02.2018 d g b 14.03.2018 e h c 04.04.2018 f i	formaat: A1
	tekeningnummer: D0.252

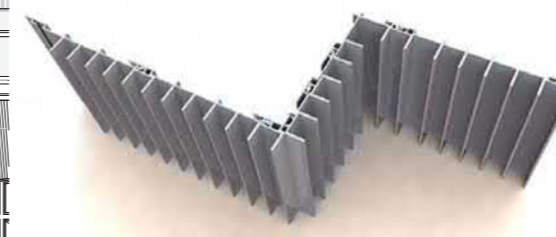


zonwering geïntegreerd  
achter de beplating

aluminium schuifpuien  
gepoedercoat aluminium,  
antracietgrijs

koelrib, dunne vinnen 40mm, aluminium geprofileerde gevelbeplating met  
verticale 'koelribachtige' vinnen, blind bevestigd

rechthoekige ribbelplaat, variatie in dambreedte, aluminium geprofileerde gevelbeplating  
slanke ribben voorzien van variabel raster



referentie

referentie



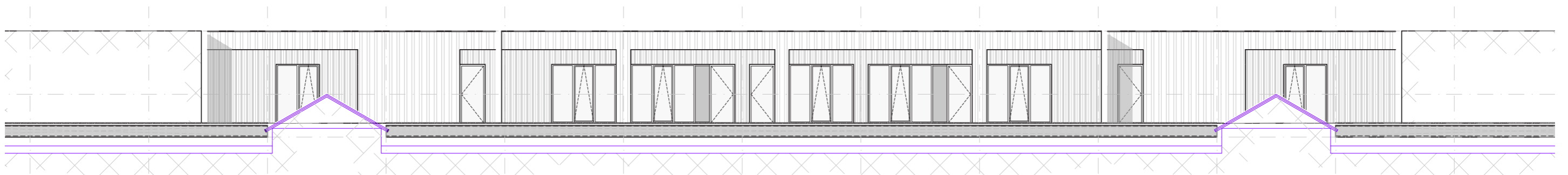
compositie van verticale houten latten, variatie in plankbreedte en verticaal opliggende lat

donkergrijs (ral 7021) aluminium kozijnen

buitenruimte woningen houten vlonders

dekafwerking gepigmenteerd betontegels

gereconstrueerde verticale lighthoven, positie, vorm en afmeting conform bestaand





# DAKLANDSCHAP

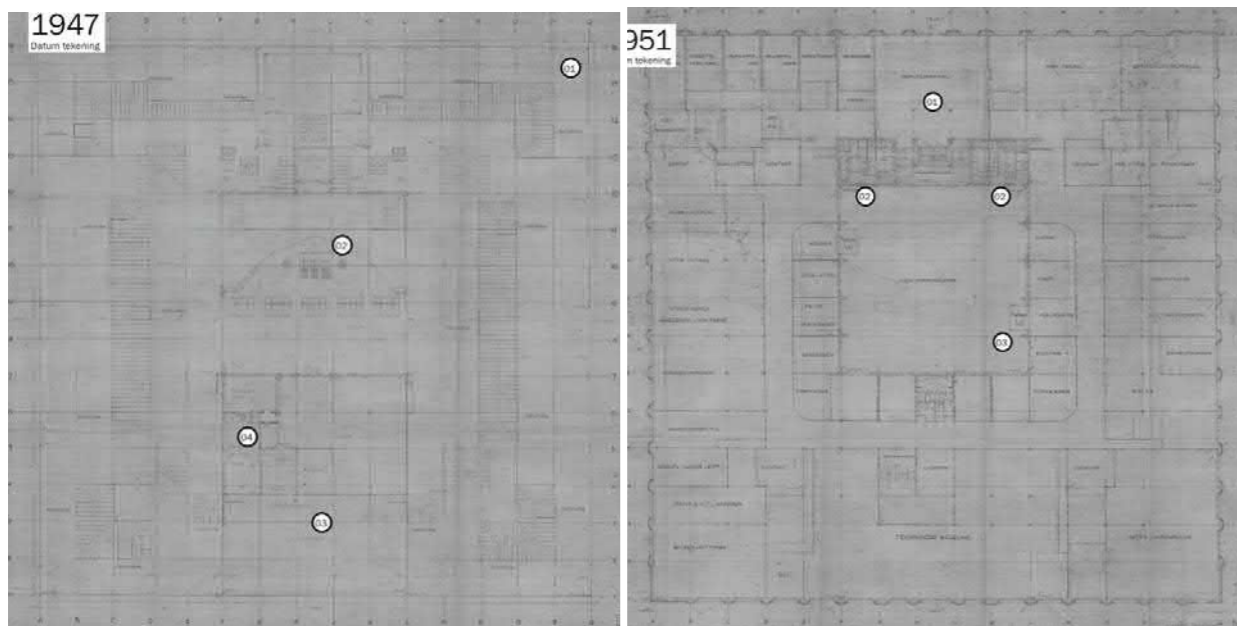
**Dossier 16 Daklandschap (overig)**

*Samenvatting van gegevens uit tekeningenonderzoek*

In de eerste bouwperiode waren behalve de vijf lichthoven twee smalle lichtstraten te zien plus wat mogelijk twee schoorstenen en/of daktoegangen zijn. De open hoven lijken een balustrade te hebben. Boven beide ingangen staat een timpaan en op de vier hoeken steekt de gevel als een borstwering door.

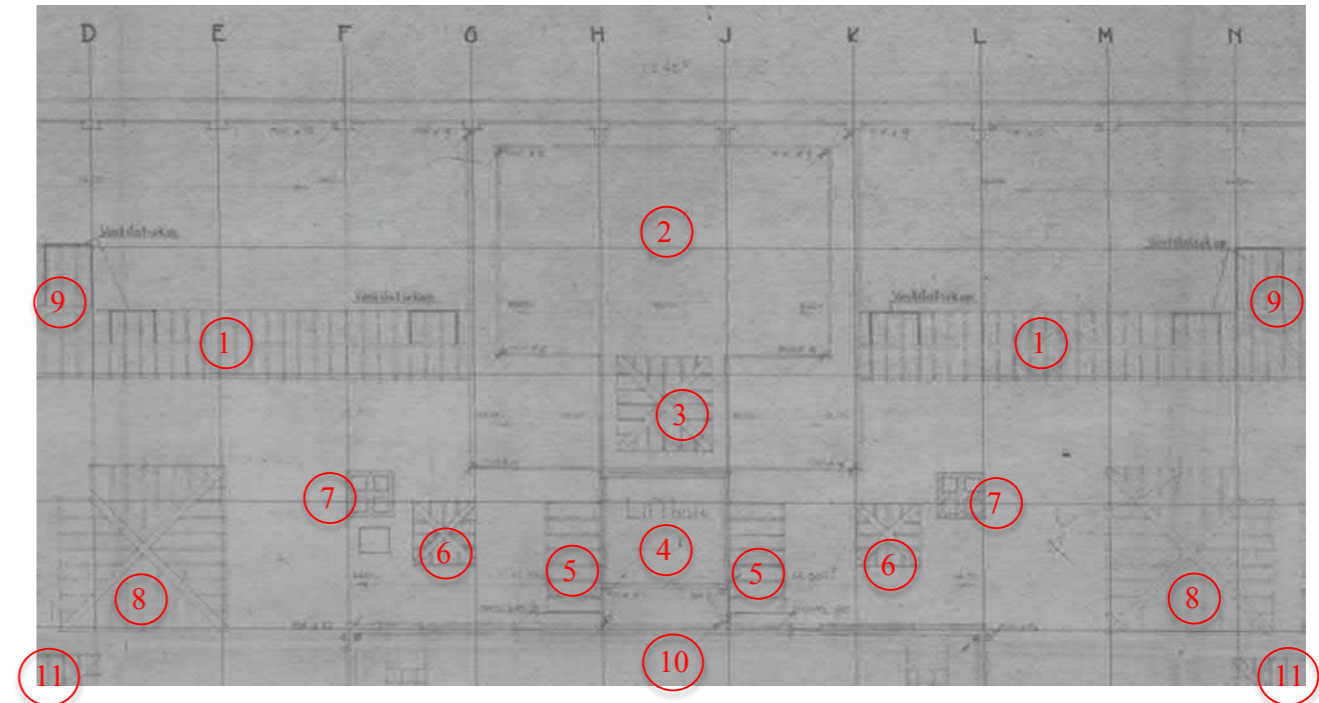


16.1 – Daklandschap voor het bombardement, foto vanuit het zuiden (uit: MEI BHO tekeningen, p 6)



16.2 en 16.3 – Naoorlogs daklandschap op een bestektekening uit 1947 (revisie 1951), met o.a. de kantine (4) inclusief doorsnede van de atriumkap (2), en ter referentie de onderliggende ruimtes (uit: MEI BHO tekeningen, pp 23, 24)

Na de herbouw zijn er vele elementen op het dak bijgekomen: behalve de kantine met het dakterras (kantine: dossier 7) en de vijf lichthoven die tot de begane grond reiken (dossier 15) zijn dat vier L-vormige kappen op de hoeken, en een veelheid van elementen aan de noordzijde.



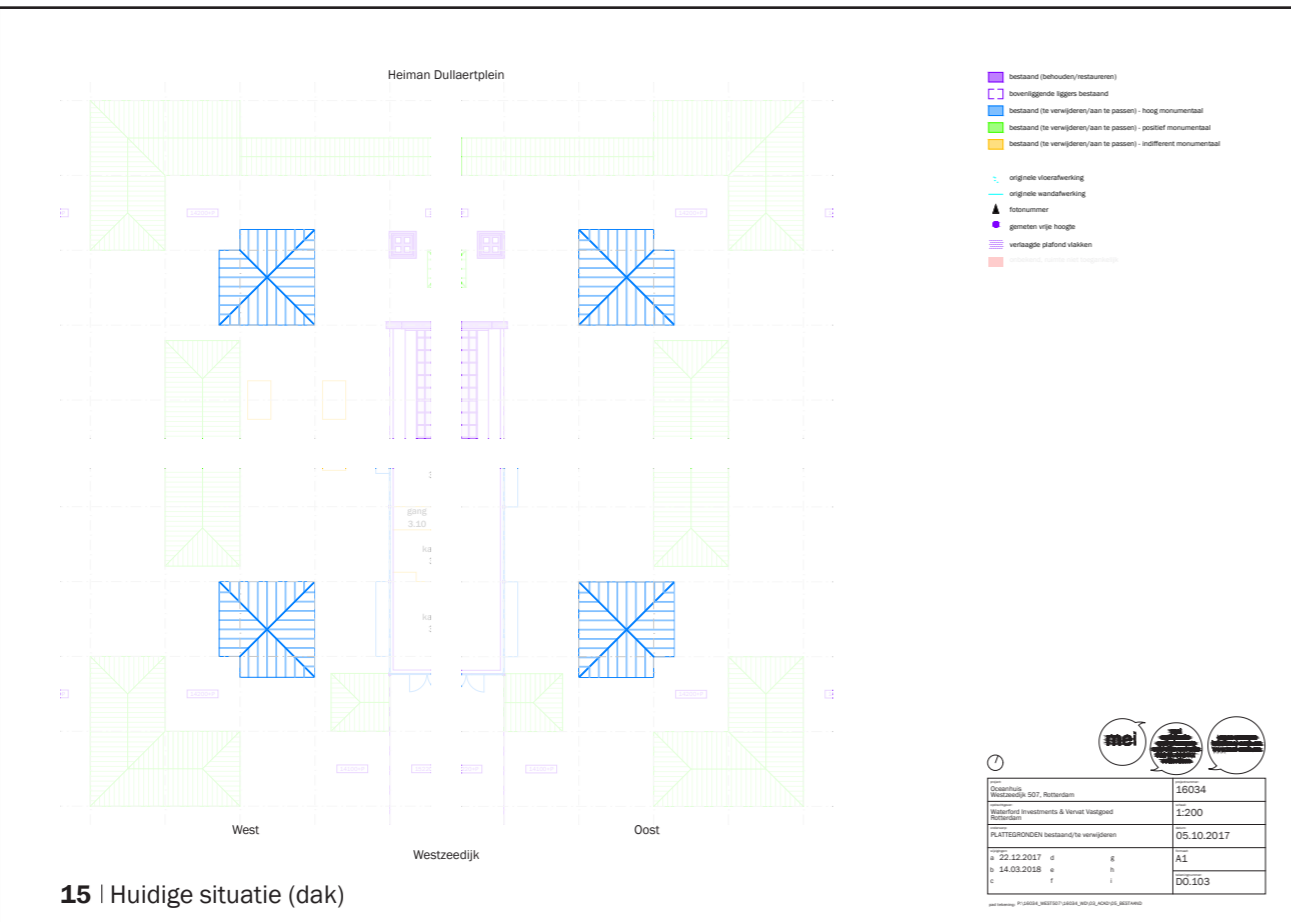
16.4 – Noordzijde van het daklandschap met twee smalle lichtstraten (1) ter weerszijden van de Julianazaal (2, dossier 6), een kap boven het voorportaal van de lift (3), het opvallende hoge lifthuis (4), met daarnaast twee legramen boven het trappenhuis (5, dossier trappenhuis), kleinere kappen boven de toiletruimten (6) en twee schoorstenen (7, kanalen: dossier 14). Verder twee van de lichthoven (8) en de aanzet van twee van de L-vormige hoekkappen (9). Onderaan de aanzet van de kap (10, dossier 8) van het atrium, en van de brede, lange lichtstraten (11) boven de corridors (uit: MEI BHO tekeningen, pp 24)

De twee lichtstraten uit het oude ontwerp zijn langer en breder geworden. Aan de zuidzijde zijn nog twee kleinere lichtkappen aangebracht ter weerszijden van het terras van de kantine.

*Samenvatting gegevens uit overig bronnenonderzoek*



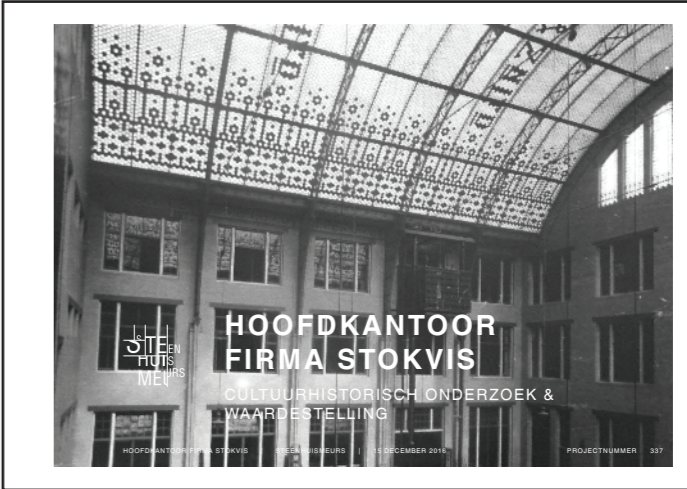
16.5 – Waardekaart daklandschap uit SteenhuisMeurs, inclusief kantine en lichthoven (SteenhuisMeurs 2016, p 43)



# SteenhuisMeurs

Hoge monumentwaarde: 'de vijf lichthoven die oorspronkelijk licht in de binnencorridors en het trappenhuis brachten en zo een relatie legden tussen alle verdiepingen'

'In het gebouwoontwerp, zowel in 1909 als in 1945, was het gebruik van daglicht een belangrijk thema. Op verschillende ingenieuze manieren werd geprobeerd niet alleen in de kantoorruimten voldoende licht te krijgen, maar ook in de corridors en zelfs de kelder.'



Cultuurhistorisch onderzoek & waardestelling | SteenhuisMeurs 15.12.2016

**Dossier 15 Lichthoven**

*Samenvatting van gegevens uit tekeningenonderzoek*

De lichthoven bevinden zich in vier hoeken van het gebouw. Voorheen reikten deze van het dak tot de eerste verdieping en daarna zelfs tot de begane grond. Voor 1942 lijken de lichthoven langgerekt en in positie een stramienmaat verschoven ten opzichte van de huidige plek. Een vijfde lichthof (nu dichtgezet met de lift) bevond zich centraal aan de zuidzijde, en reikte tot het peil van het atrium.

15.1 - Dak met open lichthoven, voor het bombardement, foto vanuit het zuiden (uit: MEI BHO tekeningen, p 6)

15.2 - Gevelaanzicht van open lichthof, doorsnede op revisietekening 1945 (uit: MEI BHO tekeningen, p 8)

15.3 - Dak met overkapte lichthoven, na de herbouw, foto vanuit het noorden (uit: MEI BHO tekeningen, p 15)

15.4 t/m 15.7 - Maatvoering en omgeving lichthof met stramienmaten M/N en 4/5 op de begane grond, resp eerste en tweede verdieping en het dak, op bestektekeningen 1947 met revisie 1951 (uit: MEI BHO tekeningen, pp 21, 22, 23 en 24)

15.8 en 15.9 - Lichthof tussen stramienmaten M/N en 4/5. Dubbele kolom of schacht op eerste verdieping op stramien M7 in 1974 lijkt de vide tussen begane grond en eerste verdieping verkleind (uit: MEI BHO tekeningen, pp 46, 48)

15.10 - Het vijfde lichthof (03) is in 1974 dichtgezet (hier op de tweede verdieping) (uit: MEI BHO tekeningen, p 50)

Iris Broersma Erfgoedzorg | WEST507 mei architects and planners | 385

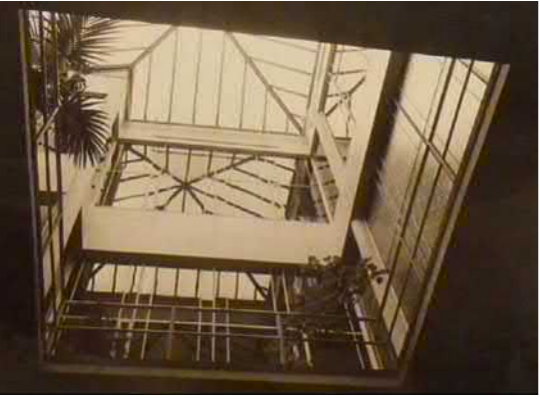
# Erfgoedzorg

Uit de voorlopige bevindingen van het vooronderzoek gedaan door Erfgoedzorg is gebleken dat de exacte datering van de kappen van de lichthoven nog onduidelijk is. De kappen zijn in de huidige situatie alleen vanaf de tweede verdieping te ervaren. Eén van de kappen is voorzien van melkglas waardoor het lichtinval is gewijzigd.

ERF  
GOED  
ZORG

**Samenvatting gegevens uit overig bronnenonderzoek**  
De cultuurhistorische verkenning besteed veel aandacht aan de lighthoven. Deze hebben in het ontwerp dezelfde functie als het atrium: om de omliggende ruimten van licht te voorzien.

Ook in de redenevende omschrijving van het monumentregister worden de lighthoven expliciet genoemd: "Teruggeliggend op het platte dak bevinden zich op vier hoeken de vier glazen tentdaken van lighthoven en in een grote rechthoek de oorspronkelijk boven de gang gelegen smalle glazen zadeldaken. (Deze transparante daken zijn grotendeels met mastiek bedekt, de lighthoven op de onderliggende etages dichtgezet.)"<sup>44</sup> SteenhuisMeurs kennen de lighthoven dan ook een hoge monumentwaarde toe: "... de vijf lighthoven die oorspronkelijk licht in de binnencorridors en het [zuidelijke] trappenhuis brachten en zo een relatie legden tussen alle verdiepingen."<sup>45</sup>



15.11 – Ongedateerde foto (mogelijk 1950) van een van de lighthoven, genomen vanaf de begane grond. De glazen wanden rond het lighthof komen overeen met de kantoorwanden op de jaren 50 foto van de corridor (zie dossier 11). Op de eerste verdieping lijkt een balustrade aangebracht te zijn (uit: MEI historische foto's, nr 24)

**Voorlopige bevindingen uit vooronderzoek**  
In de huidige situatie zijn de lighthoven alleen op de tweede verdieping te ervaren. De doorbrekingen naar de ondergelegen verdiepingen zijn blijkbaar op een zeker moment dichtgezet. Wel zijn de kappen zichtbaar. Eén kap is voorzien van melkglas waardoor de lichtinval is gewijzigd. De constructie is gedeeltelijk zichtbaar, de datering is nog onduidelijk.

<sup>44</sup> SteenhuisMeurs 2016, p 49  
<sup>45</sup> SteenhuisMeurs 2016, p 36

15 | Erfgoedzorg

**Vervolg vragen ter completering van het dossier**  
Wat was de vooroorlogse situatie (als referentie en voor het beeld van de historische ontwikkeling)? Wat zegt de ontwikkeling over de ontwerpconcepten van oud- en nieuwbouw?

Wat was de naoorlogse situatie ten aanzien van maten en plek van de lighthoven? Wanneer zijn de spargingen dichtgezet en hoe? Onduidelijk is in hoeverre de afdichting met bitumen in 1979 niet alleen op de lichtstraten maar ook op de lighthoven werd toegepast (details uit: MEI BHO tekeningen, p 63).

Wat is de historische ontwikkeling van het lighthof in materiele zin? Materiaal, maatvoering en opbouw van de wanden om de lighthoven, ontwikkelingen daarin. Foto's zoeken en analyseren. Wanden op huidige tweede verdieping in kaart. Wat was de maatvoering per verdieping, hoe de aansluiting van balken en kolommen (completeren in fase 3).

Om de materialisatie van de kap te onderzoeken is nader onderzoek nodig, vanaf de binnenzijde: stratigrafie op kolomhoofd, randbalken, verschillen rondom de kolom. Constructie kolom, kap, leidingen, glas. Vanaf de buitenzijde: inventariseren glas en profielen en afwerking (vijf lighthoven). Schadebeeld, conditie. Onduidelijk is wanneer de vijfde kap is vervangen door een plat dak. Wat is de situatie in het voormalige lighthof rond de liftschacht? Ontwikkeling in de situatie over de gehele schachthoogte: op kantine niveau, doorbreking van het tongewelf, doorbreking van het vloerniveau (liftput in kelder?).

Hiervoor wordt visuele inspectie en kleuronderzoek ingezet plus archiefonderzoek (foto's) en aanvullende analyse van (detail) tekeningen.

Tijdens het vooronderzoek zijn foto's gemaakt van nader te onderzoeken aandachtspunten. Op de foto's zijn in het kort enkele bevindingen en vragen aangetekend (zie bijlage dossier 15).

Iris Broersma Erfgoedzorg | WEST507 mei architects and planners | 386

slechte staat van 3 kappen waar aan de binnenzijde soms afgeplakt met tape tegen lekkage

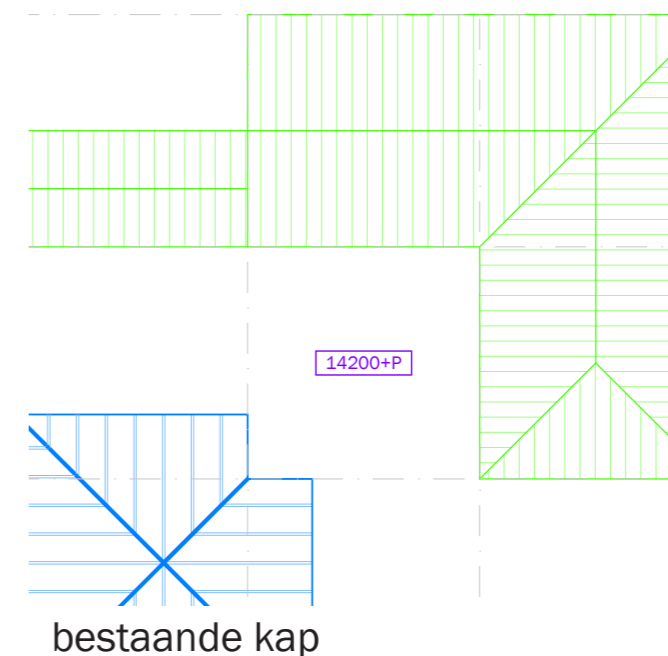


1 kap is niet origineel gezien aluminium profielen en translucente panelen



Reconstrueren kappen van de lighthoven:

- Technische en bouwkundige staat van de kappen is slecht.
- In onderzoek kozijnen en beglazing is asbesthoudende beglazingskit aangetroffen.
- Eén kap is reeds vervangen.
- Gewenst voor de transformatie van kantoren naar woningen.

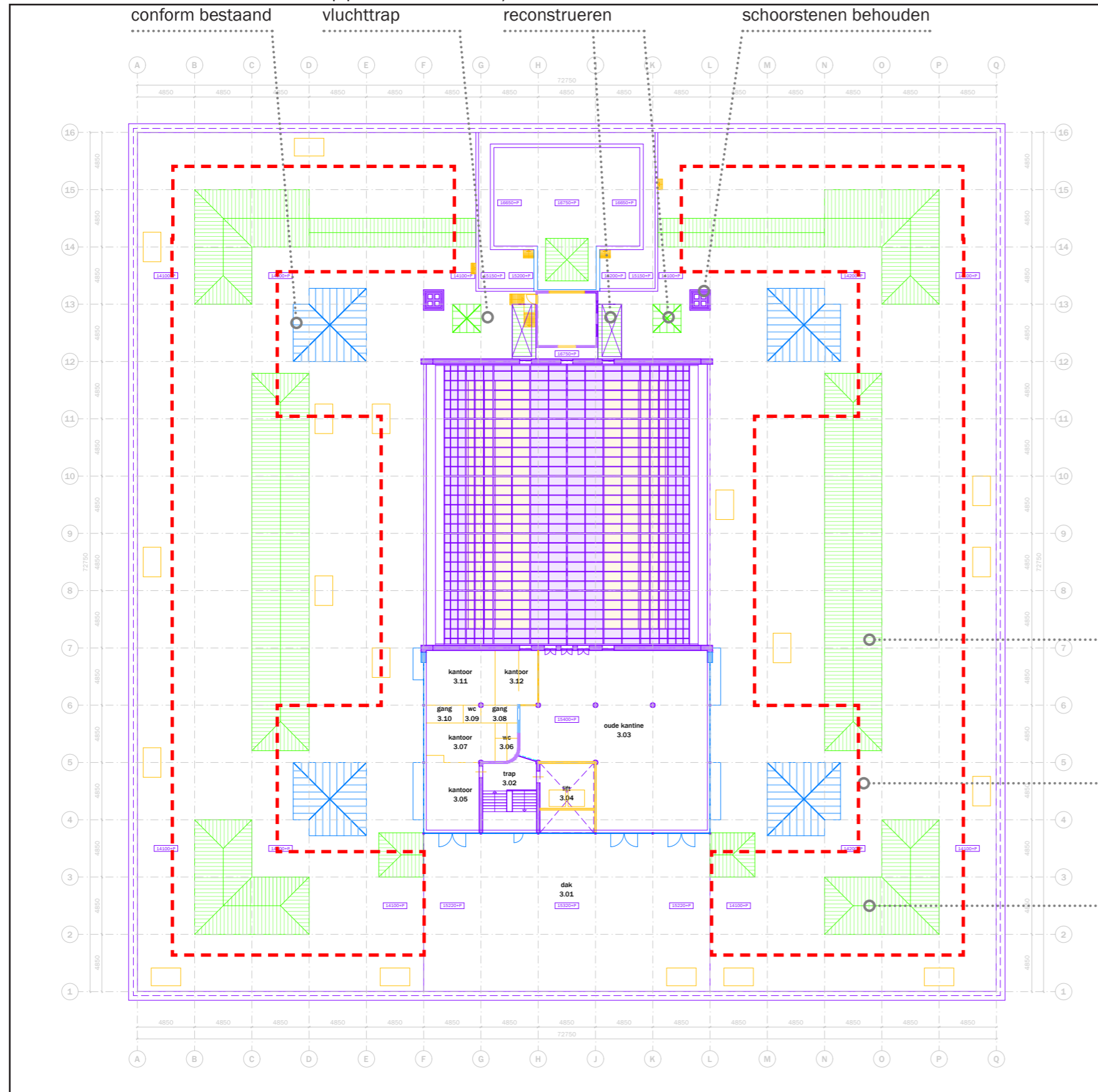


dakkappen  
reconstrueren  
conform bestaand

op positie lichtstraat  
vluchtrap

dakkoepel  
/ lichtstraat  
reconstrueren

schoorstenen behouden



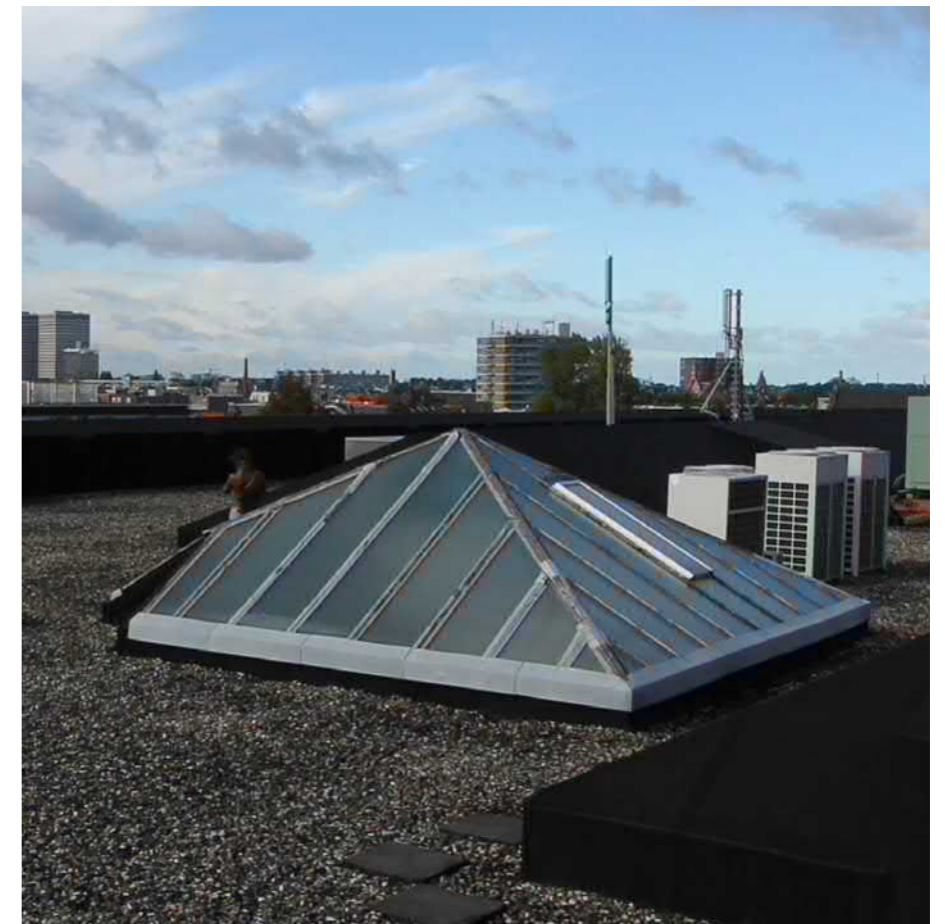
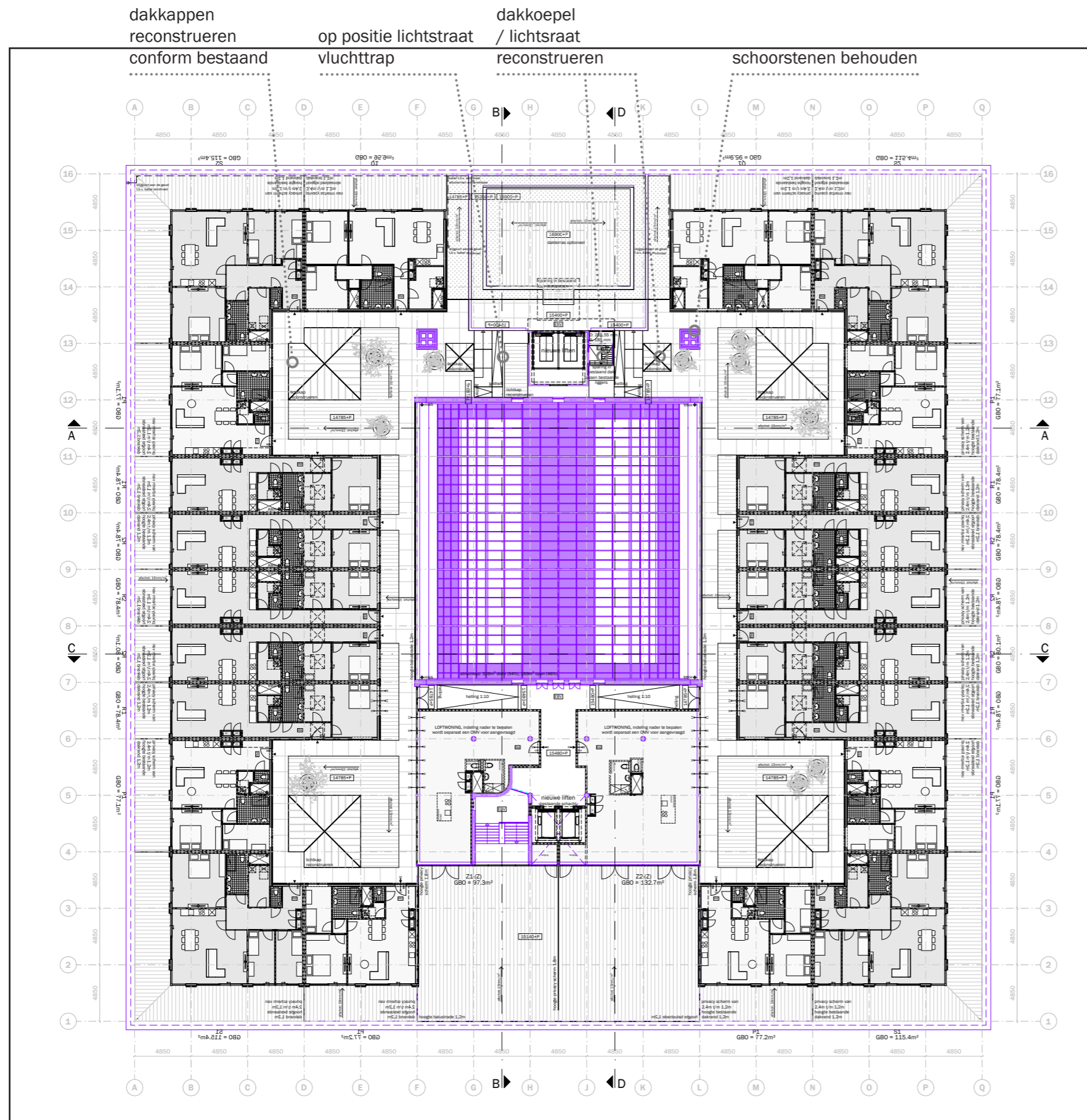
- bestaand (behouden/restaureren)
- bovenliggende liggers bestaand
- bestaand (te verwijderen/aan te passen) - hoog monumentaal
- bestaand (te verwijderen/aan te passen) - positief monumentaal
- bestaand (te verwijderen/aan te passen) - indifferent monumentaal
- originele vloerafwerking
- originele wandafwerking
- fotonummer
- gemeten vrije hoogte
- verlaagde plafond vlakken
- onbekend, ruimte niet toegankelijk

lichtstraten verwijderen

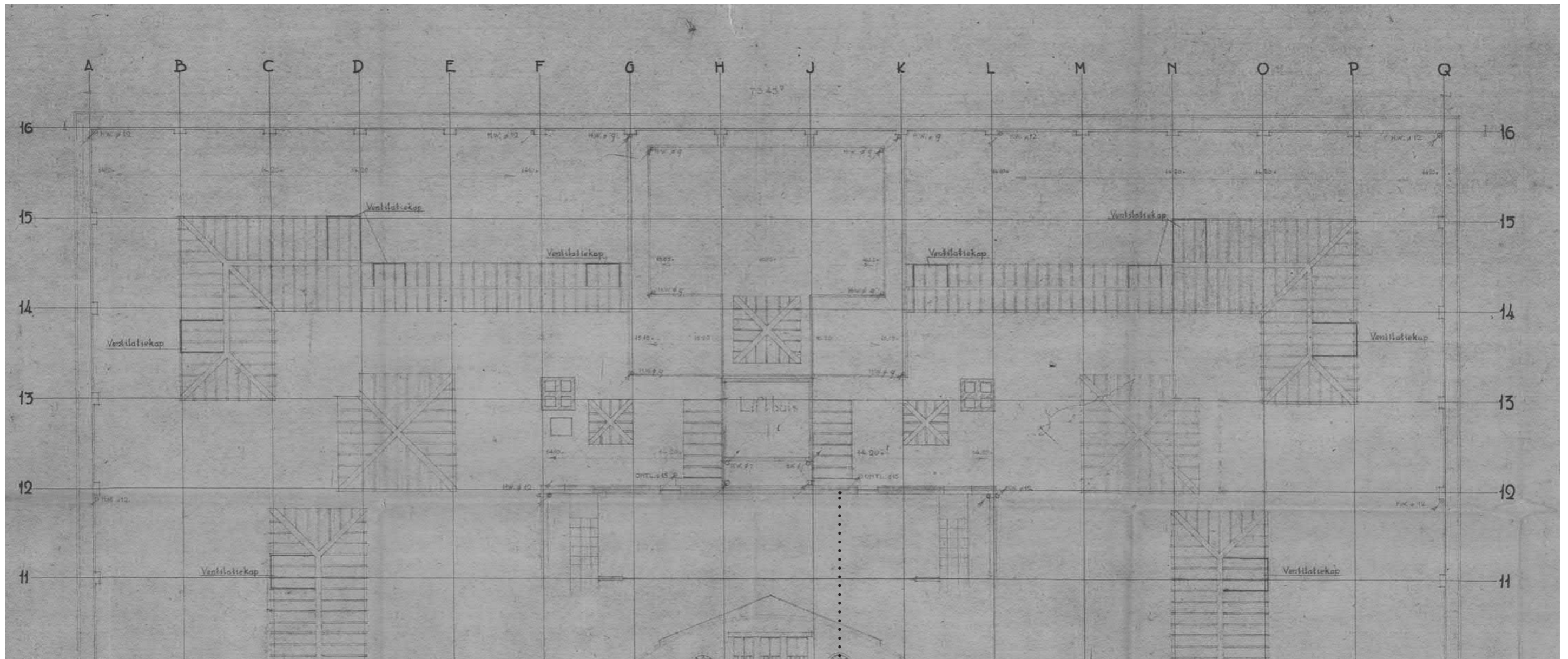


contour nieuwe dakopbouw

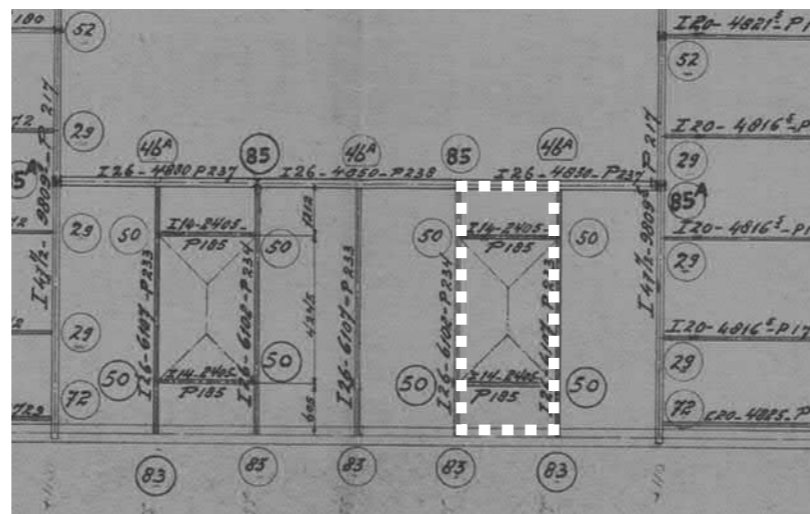
lichtstraten verwijderen



bestaande lichthoven worden gereconstrueerd (zie detaillering)

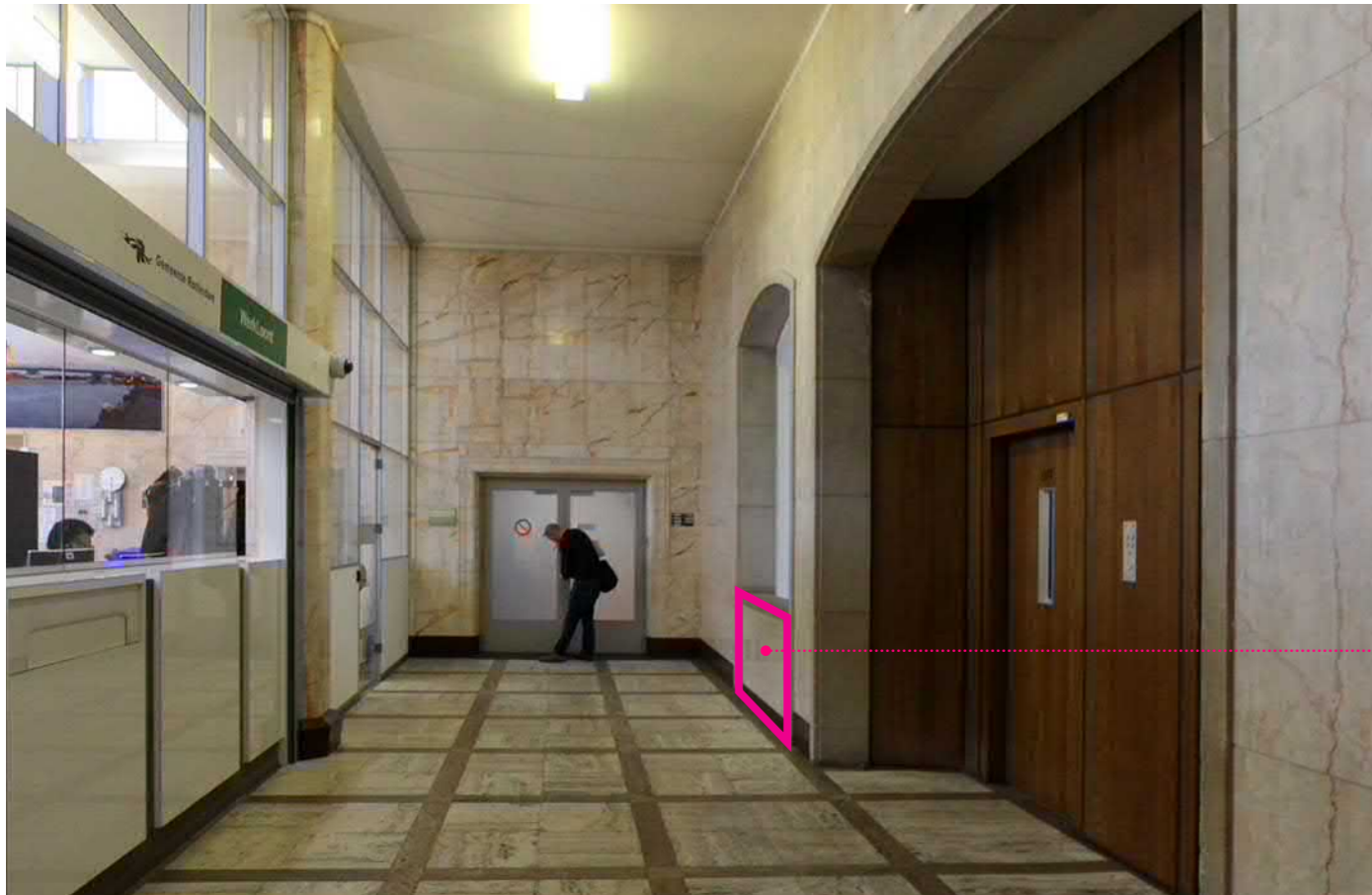


dak verdieping | tekening 31.03.1947

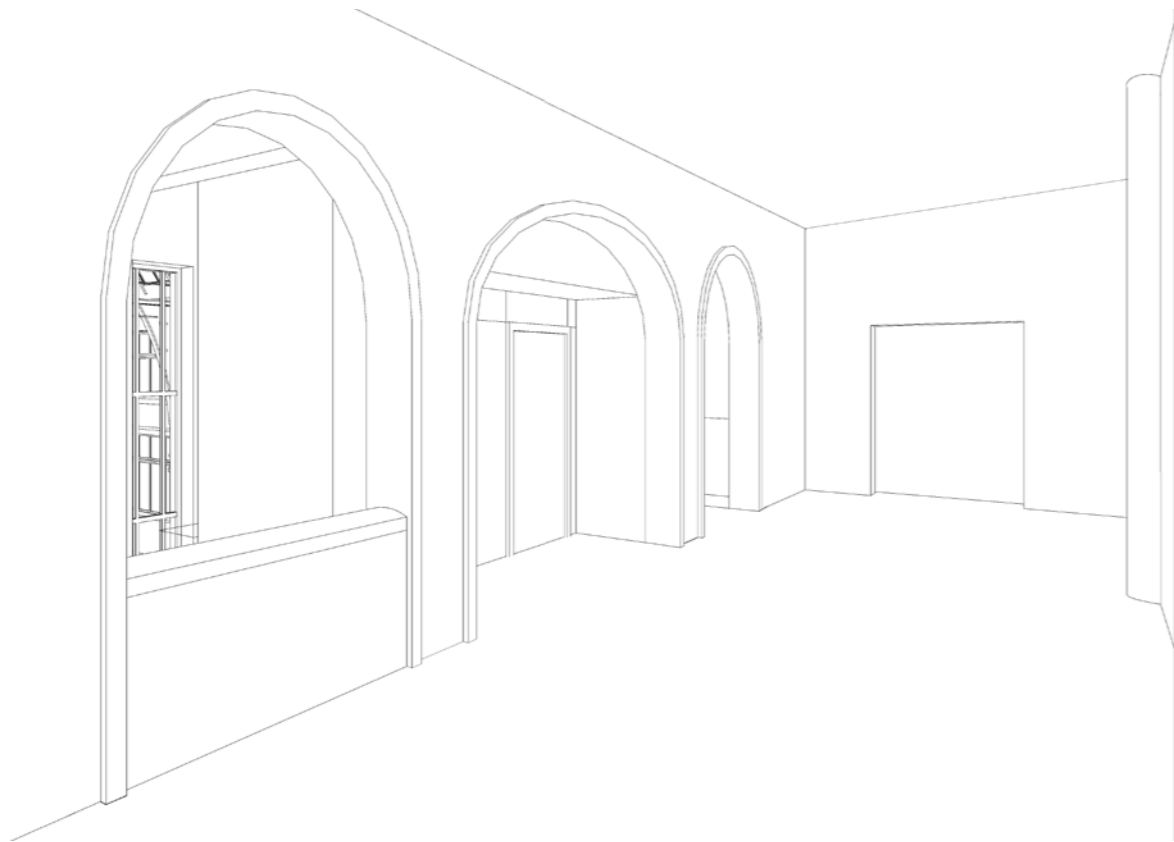


constructie dak verdieping

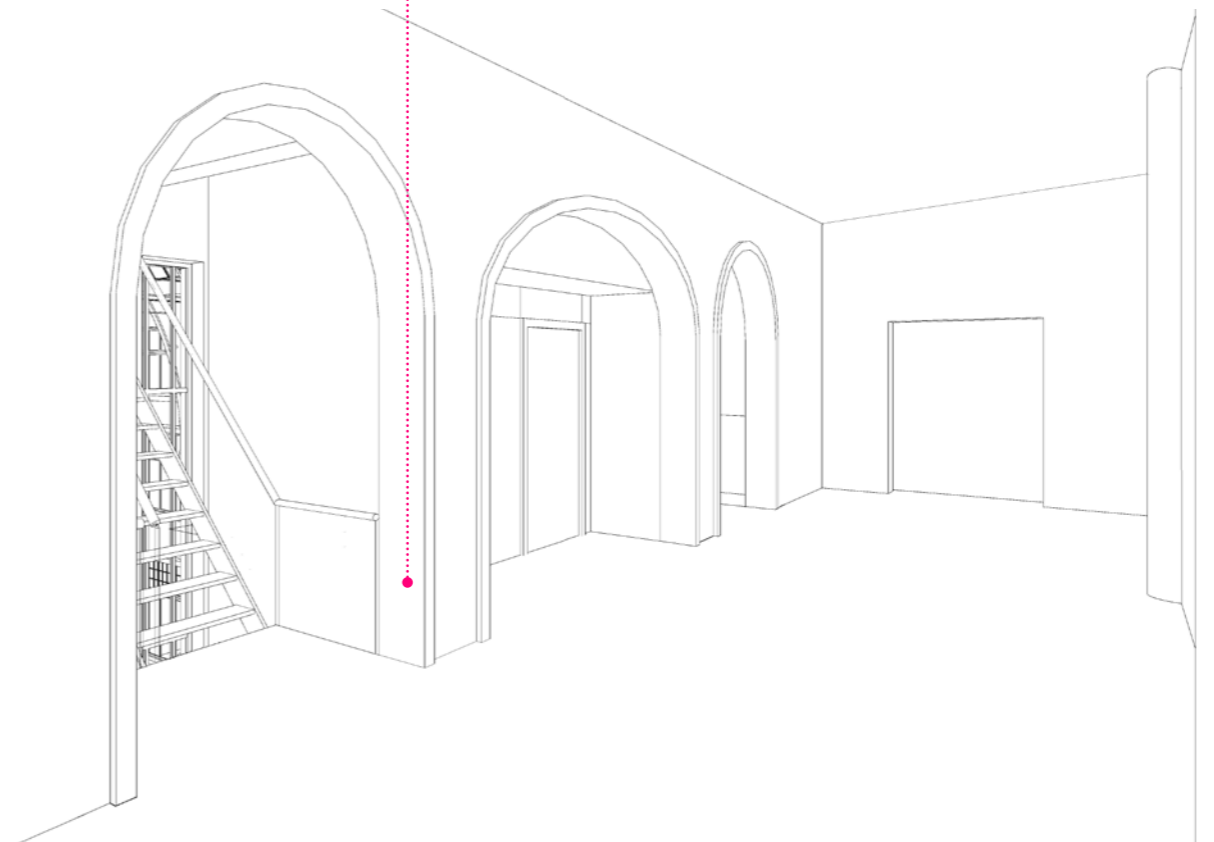
De vluchttrap wordt op de plek van de bestaande sparing naar het dak gebracht.



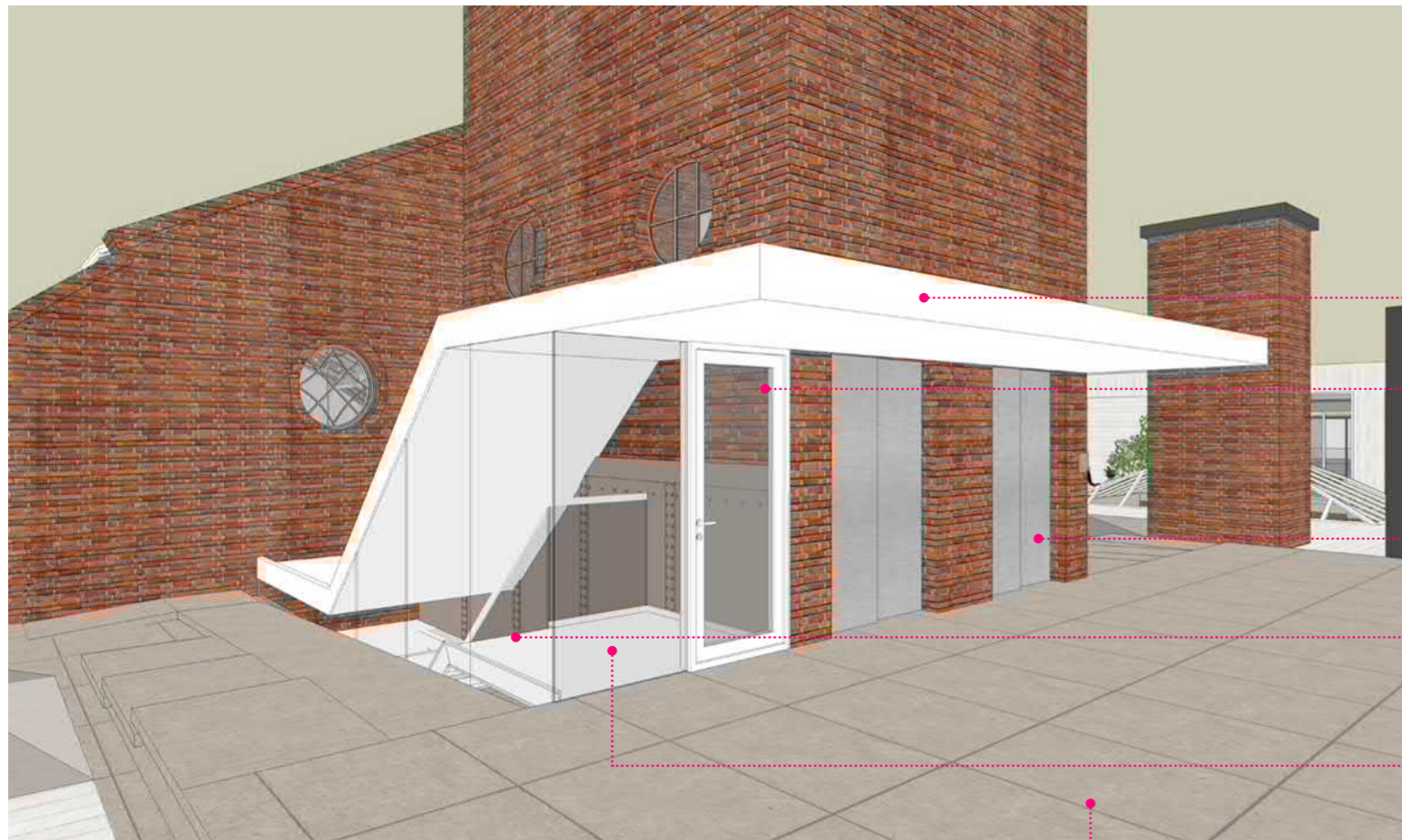
bestaande borstwering verwijderen ten bate van toegang nieuwe trap. De in het zicht komende betonnen kaders ter plaatse van de voormalige borstwering aanhelen / restaureren



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



dakraand en luifel aluminium zetwerk  
kleur wit

stalen / aluminium deurkozijn kleur  
wit, voorzien van deurdranger

RVS liftdeuren, in nieuw te maken  
sparing in het metselwerk. Geen rvs  
muurkappen

doorvalveilig glas, gevat in horizontale  
U- profielen, verticaal kitvoeg

stalen trap, kleur wit. Alleen aan  
schalmgatzijde voorzien van witte  
leuning

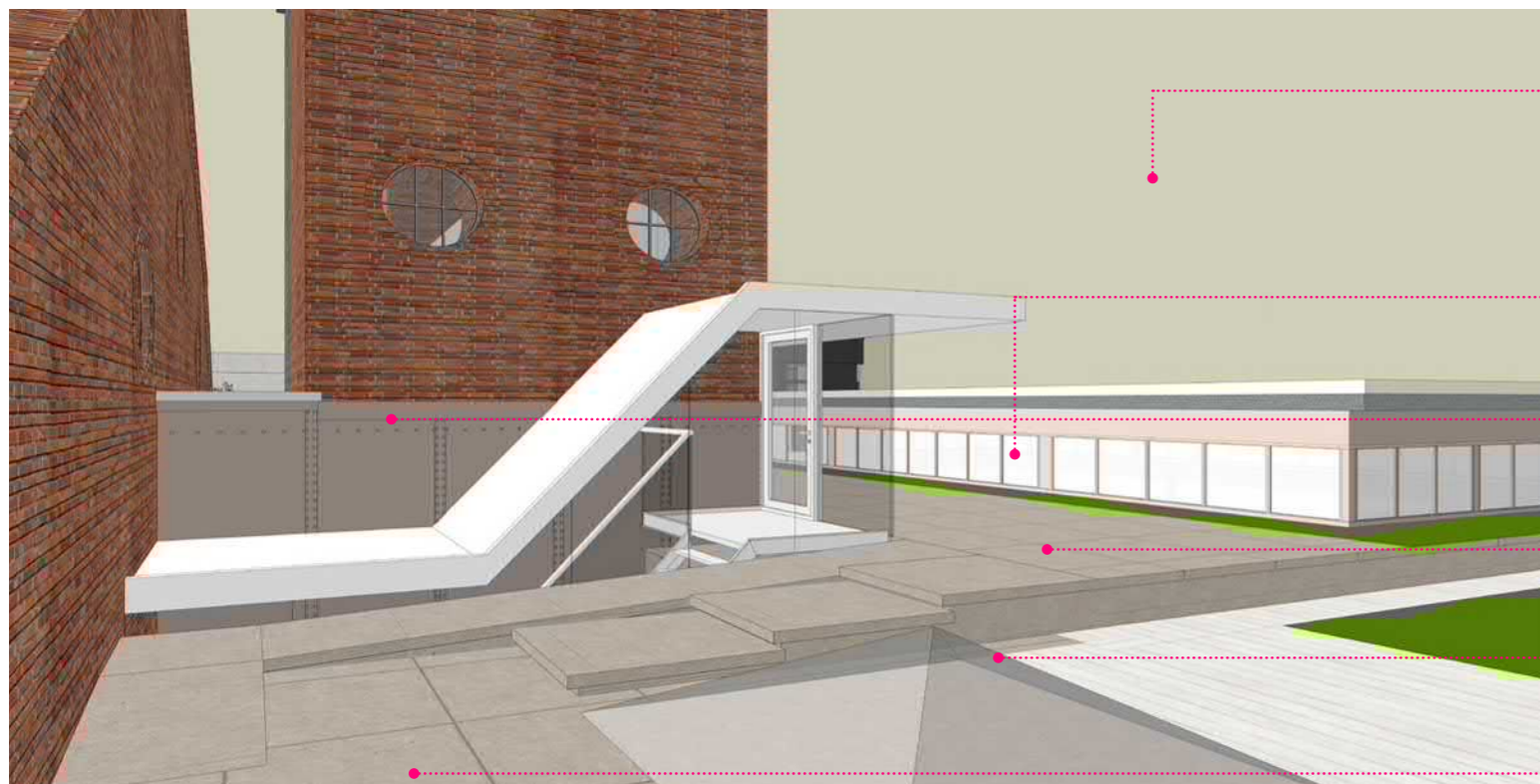
schellevis grootformaat betontegels,  
ca 600x600mm



prefabbeton trap (schellevis tegel)



kleurstelling betontegels dek



dakraand en luifel aluminium zetwerk  
kleur wit

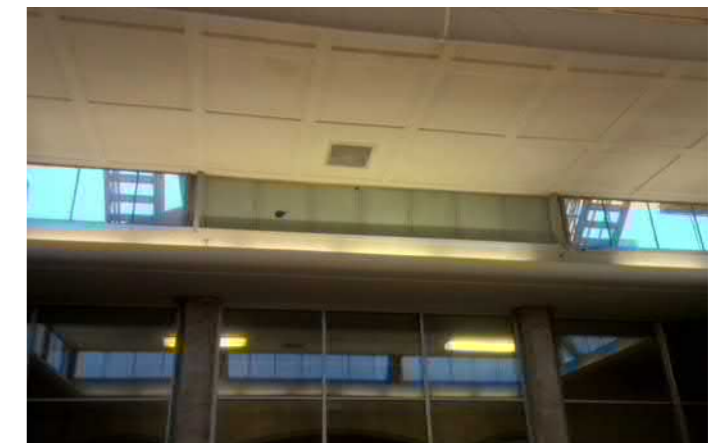
nieuwe bovenlichten  
Julianazaal, voorzien van  
melkglas ivm privacy

bestaande staalplaat

hellingbaan en traptreden prefab  
betontreden (schellevis o.g.)

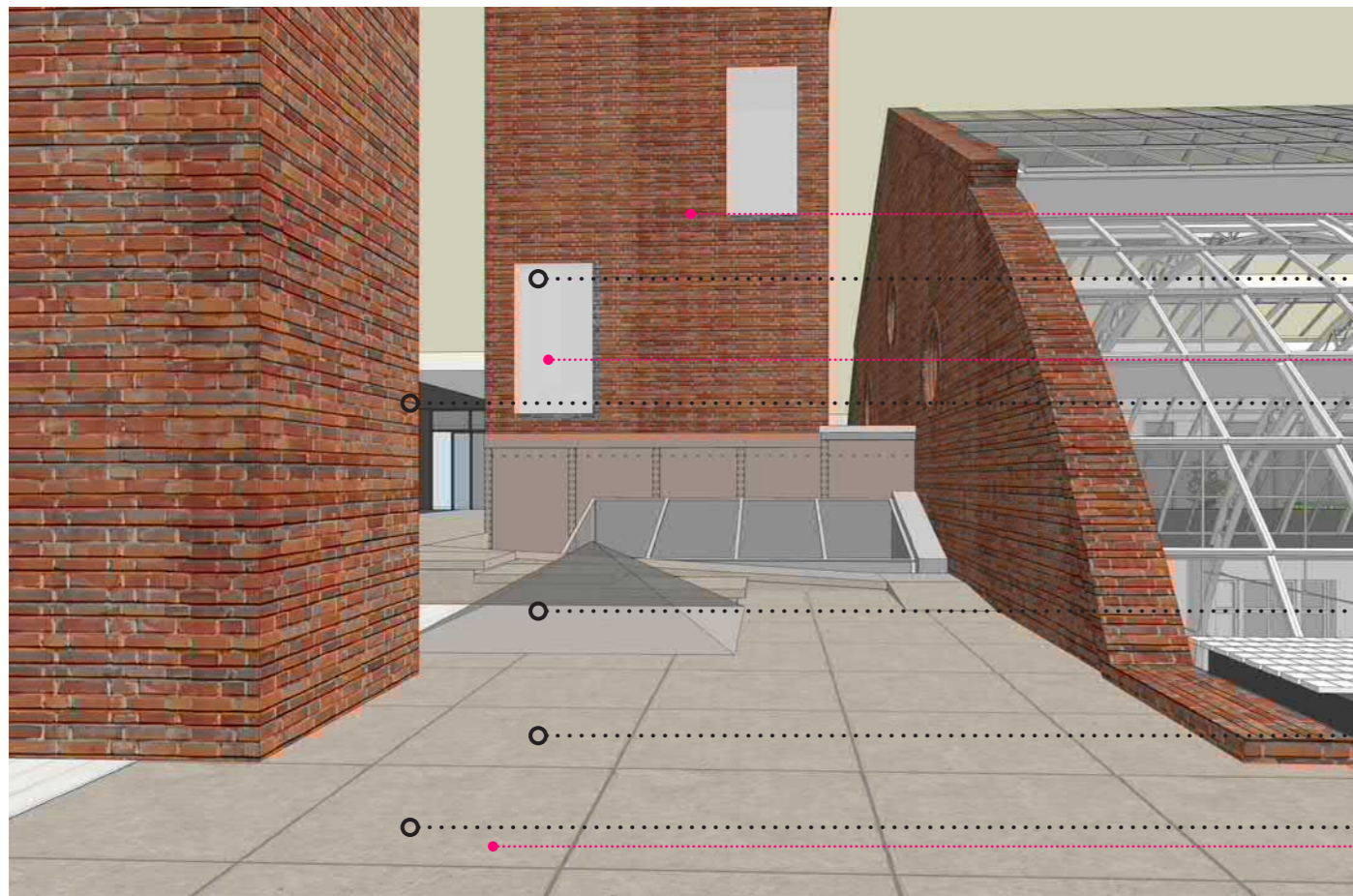
lichtkoepel reconstrueren

schellevis grootformaat betontegels,  
ca 600x600mm



bovenlichten Julianazaal. huidige situatie

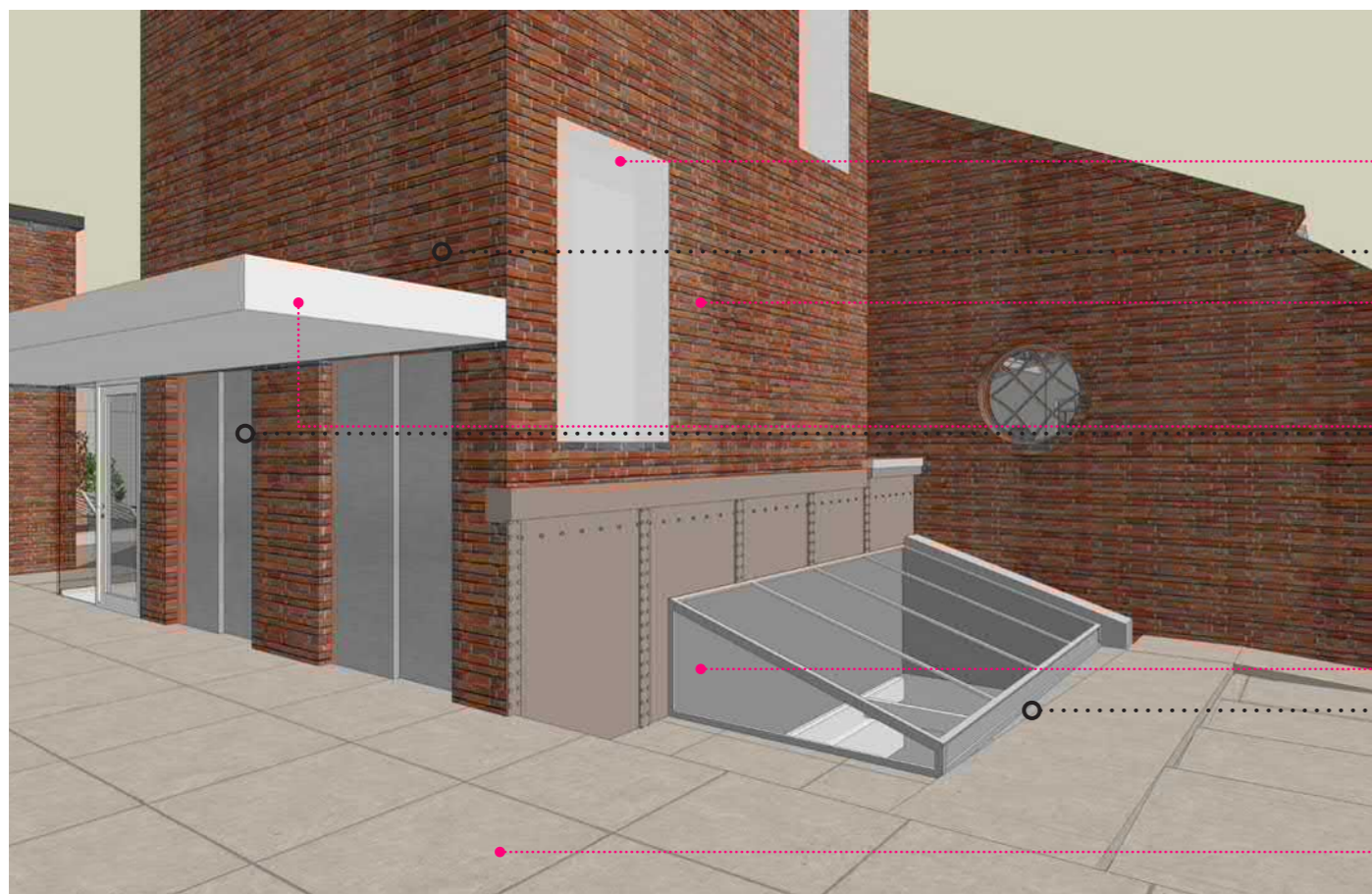
*De vluchtrap op de positie van de bestaande  
daksparring van lichthof gebracht.*



bestaande trappen verwijderen

op positie huidige deuren, structureel  
verlijmd helder glas (zonder  
kozijnkader)

schellevis grootformaat betontegels,  
ca 600x600mm



op positie huidige deuren, structureel  
verlijmd helder glas (zonder  
kozijnkader)

bestaande trappen verwijderen

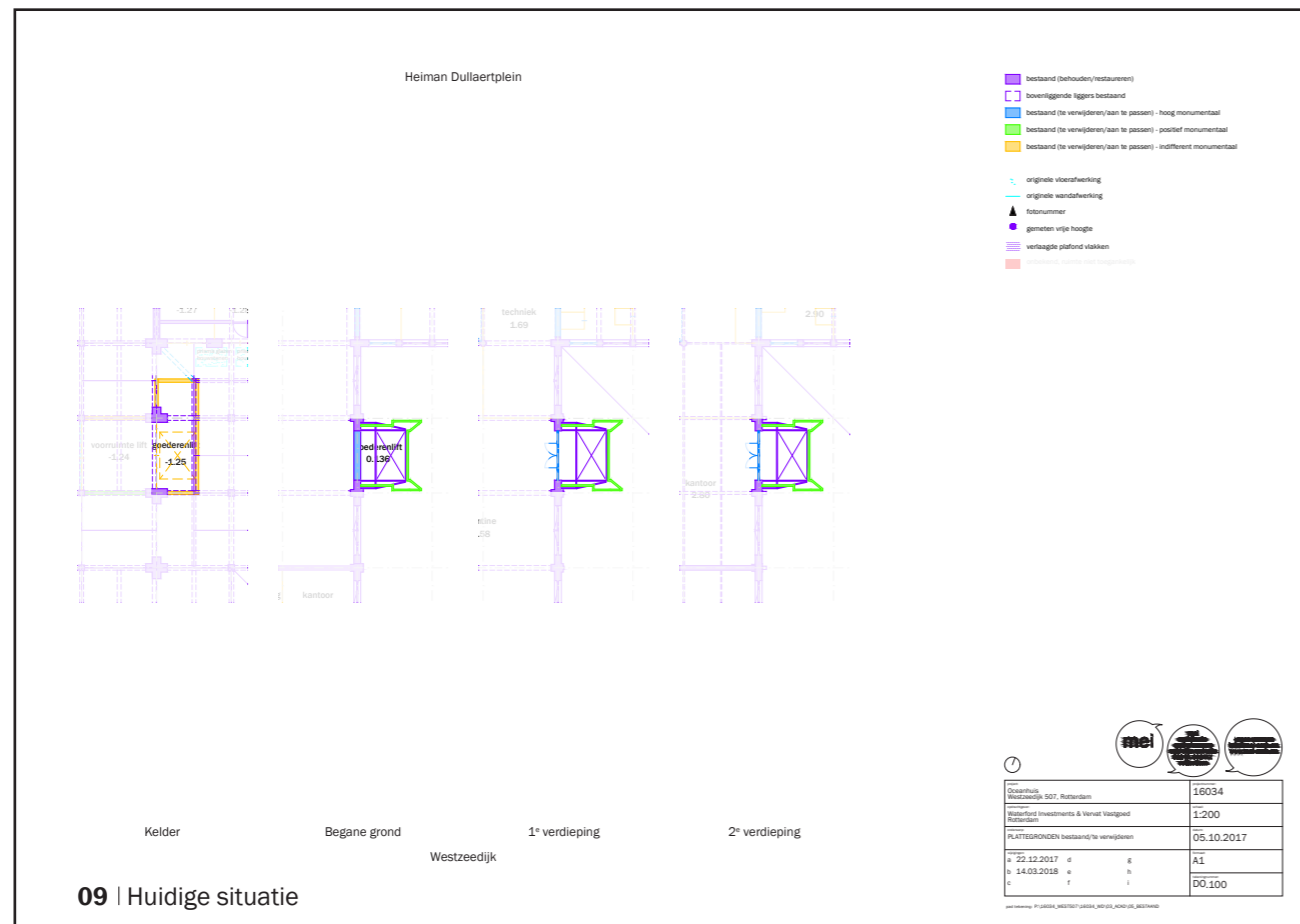
dakrand en luifel, kleur wit

lichtsraat reconstrueren

schellevis grootformaat betontegels,  
ca 600x600mm



# GOEDERENLIFT ATRIUM



## SteenhuisMeurs

Positieve monumentwaarde:  
 'de goederenlift op de binnenplaats als herinnering aan het oorspronkelijk functioneren van het gebouw'

'aanpassingen mogelijk zijn, mits deze uitgaan van en passen bij het oorspronkelijke gebouwconcept'



Cultuurhistorisch onderzoek & waardestelling | SteenhuisMeurs  
 15.12.2016

Dossier 9 Goederenliften

Samenvatting van gegevens uit tekeningenonderzoek en overig bronnenonderzoek  
 De gegevens uit het tekeningenonderzoek en het overig bronnenonderzoek zullen worden verwerkt in het dossier over de goederenliften. Dit betreft ook de verdwenen tweede goederenlift.

9.2 - Vooroorlogse gevel ter plaatse van overgebleven open goederenlift, zonder schacht (uit: MEI BHO tekeningen, p 8)  
 9.3 en 9.4 - Voor en zij-aanzicht van de schacht van de goederenlift uit 1950, tekening bestaande toestand in 1973 voor de omkleiding (uit: MEI BHO tekeningen, p 41)  
 9.5 en 9.6 - Voor en zij-aanzicht van de schacht, tekening nieuwe toestand in 1973 (uit: MEI BHO tekeningen, p 42).

*(Voorlopige) bevindingen uit het materieel onderzoek*  
 Uit materieel onderzoek op 27 en 28 juni 2017 is gebleken dat onder de omkleiding uit 1973 de schacht uit 1950 nog vrijwel intact aanwezig is. In 1959 zijn de schuivende liftdeuren in de tussenwand tussen schacht en voorportaal vervangen en zijn de liftdeuren en -kozijnen verbreed. De tussenwand is daarvoor lokaal aangepast. In de kelder zijn de deuren naar de andere zijde (gebouwszijde in plaats van atriumzijde) verplaatst. Kozijnen en deuren uit 1959 hebben één groene afwerking op een technische ondergrond, op enkele verdiepingen een tweede afwerking (rood, blauw of grijs) aan de gebouwszijde en op de begane grond eveneens aan de schachtszijde. De schacht uit 1950 heeft zowel binnen als buiten een zachtgele geschilderde afwerking. Op enkele verdiepingen is deze aan de binnenzijde lichtgrijs overschilderd en in de kelder donkerbruin aan de buitenzijde.

09 | Erfgoedzorg

## Erfgoedzorg

'glazen schacht' uit 1950... ..achter de schachtbekleding uit 1974.'

'huidige lift is in 1959... ..geplaatst'

'De deurwanden van de liftschacht... ..bestaat nu uit een combinatie van materiaal uit de periode 1950 en 1959'

'tussenruimtes... .. hebben nog de originele legplaten'



Kleurhistorisch onderzoek en bouwhistorische verdieping - Dossier 9 Goederenliften | Erfgoedzorg  
 28.07.2017

**Mei | Toepassing restauratie en transformatievisie**

De goederenlift aan de oostgevel van het binnengebied in het atrium is één van de twee liften die oorspronkelijk in het atrium zaten. De goederen lift aan de westgevel van het binnengebied is na de Tweede Wereldoorlog verwijderd. De lift aan de oostgevel is vervangen en heeft een nieuwe uitstraling gekregen door zijn transparante liftschacht van stalen profielen met daarin glaspanelen (nog aanwezig in de huidige situatie). Aan de gevelzijde is de lift voorzien van een voorportaal met extra liftdeuren er in. In de loop der jaren is het gebruik van de goederenlift steeds meer komen te vervallen en na het verlaten van de firma Stokvis in de jaren '70 is de deze dan ook volledig ombouwd met kalkzandsteen metselblokken. Het gebruik van het atrium en de lift is de loop der jaren steeds meer veranderd van een distributie plaats naar een woon hof. Wegens de transformatie van kantoorpand naar wonen is er onderzocht hoe delen van de liftschacht te behouden. Besloten is dat alleen het stalen frame van de oorspronkelijke liftschacht behouden blijft.

**SteenhuisMeurs**

In het 'Cultuurhistorisch onderzoek & waardering' rapport heeft SteenhuisMeurs een positieve monumentwaarde gegeven aan 'de goederenlift op de binnenplaats als herinnering aan het oorspronkelijk functioneren van het gebouw'. Deze positieve waarde betekend dat 'aanpassingen mogelijk zijn, mist deze uitgaan van en passen bij het oorspronkelijke gebouwconcept'.

**Erfgoedzorg**

In het 'Kleurhistorisch onderzoek en bouwhistorische verdieping - Dossier 9 Goederenliften' rapport noemt Erfgoedzorg dat 'De glazen schacht' uit 1950 is grotendeels ongeschonden aanwezig achter de schachtbekleding uit 1974. De huidige lift is in 1959 in de deze schacht geplaatst.<sup>1</sup> 'De deurenwand van de liftschacht die op iedere verdieping in 1959 is aangepast bestaat nu uit een combinatie van materiaal uit de periode 1950 en 1959, en mogelijk van later. De tussenruimtes tussen de gevel en de liftschacht hebben nog de originele legplaten'.

**Mei | Lift en schacht**

Vanwege het verstorende beeld van de schacht uit de jaren '70 is besloten deze ombouwing te verwijderen. De vorm en kleur sluiten niet aan bij de oorspronkelijk opzet van het gebouw. Voor de achterliggende stalen met glazen schacht is besloten het stalen frame te behouden gezien deze nog volledig achter de metselblokken aanwezig is. Het glas in deze stalen profielen wordt wel volledig verwijderd zodat het stalen frame alleen als visuele belijnning aanwezig is en niet als scherm of schil. Onderzoek heeft aangetoond dat hergebruik van stalen schacht mogelijk is, de staalconstructie kan zelfs een lichte balkonvloer dragen

op elke verdieping. Een dilemma dat ontstaat bij het behoud van deze tijdslaag is dat de deuren naar het voorportaal met de ronde raampjes onderdeel zijn van dezelfde bouw periode. Dit beeldbepalend element van de lift die ook uit de tijdslaag 1945-1951 komt. Deze deuren zullen het gevelbeeld dermate verstoren dat er is gekozen dit onderdeel van de tijdslaag te verwijderen. Dit past ook beter bij de verandering die het atrium doormaakte en nog steeds doormaakt van distributie plein naar woon hof.

**Mei | Achterliggende wanden**

De sparringen in de muren achter de liftschachten op iedere verdieping zijn volgens Erfgoedzorg nog grotendeels van de liften uit 1911. Om een zo passend mogelijke oplossing te vinden bij de te behouden stalen liftschacht wordt in het nieuwe gevelontwerp ook gebruik gemaakt van slanke stalen kozijn profielen. Er wordt bewust gekozen niet te streven naar een replica van de kozijnen uit 1911 maar om alleen de hoofdopzet van de te openen delen hier deels van over te nemen.

**Mei | Voer**

Op de atrium vloer zal door middel van een verbijzondering in de afwerking een referentie worden gemaakt naar de positie van de stenen liftschacht. De drie woningen achter de liftschacht krijgen een klein balkon in de diepte van het oorspronkelijke voorportaal. Er is gekozen voor deze geringe diepte zodat er geen problemen ontstaan met privacy naar naastliggende woningen en vermindering van daglicht toetreding. Er zal onderzocht worden of de bestaande legplaten die in het voorportaal liggen hergebruikt kunnen worden als balkonvloer.



Originele goederenlift oostgevel binnengebied uit 1911 | SteenhuisMeurs 2016, p 1



Originele goederenlift westgevel binnengebied uit 1911



Schacht van de goederenlift westgevel binnengebied uit de jaren '70

<sup>1</sup> SteenhuisMeurs 2016, p 36

<sup>2</sup> Erfgoedzorg 2017 | Kleurhistorisch onderzoek en bouwhistorische verdieping - Dossier 9 Goederenliften, p 11

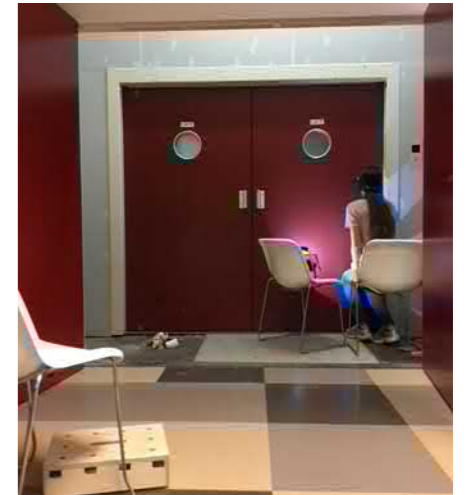
WEST507 mei architects and planners

| 224

**09 | Mei | Toepassing restauratie en transformatievisie**



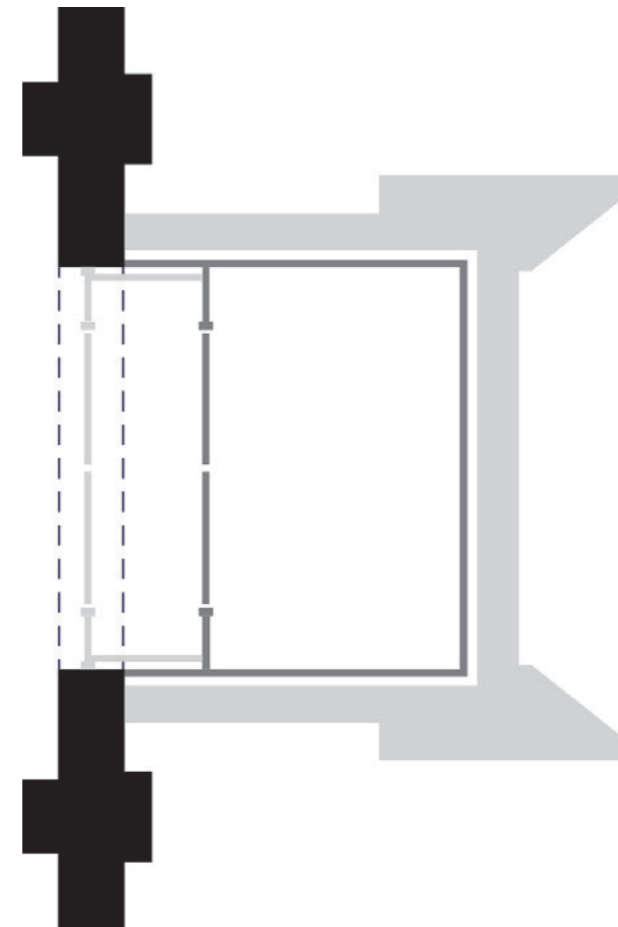
1909-11 | Gevelopening

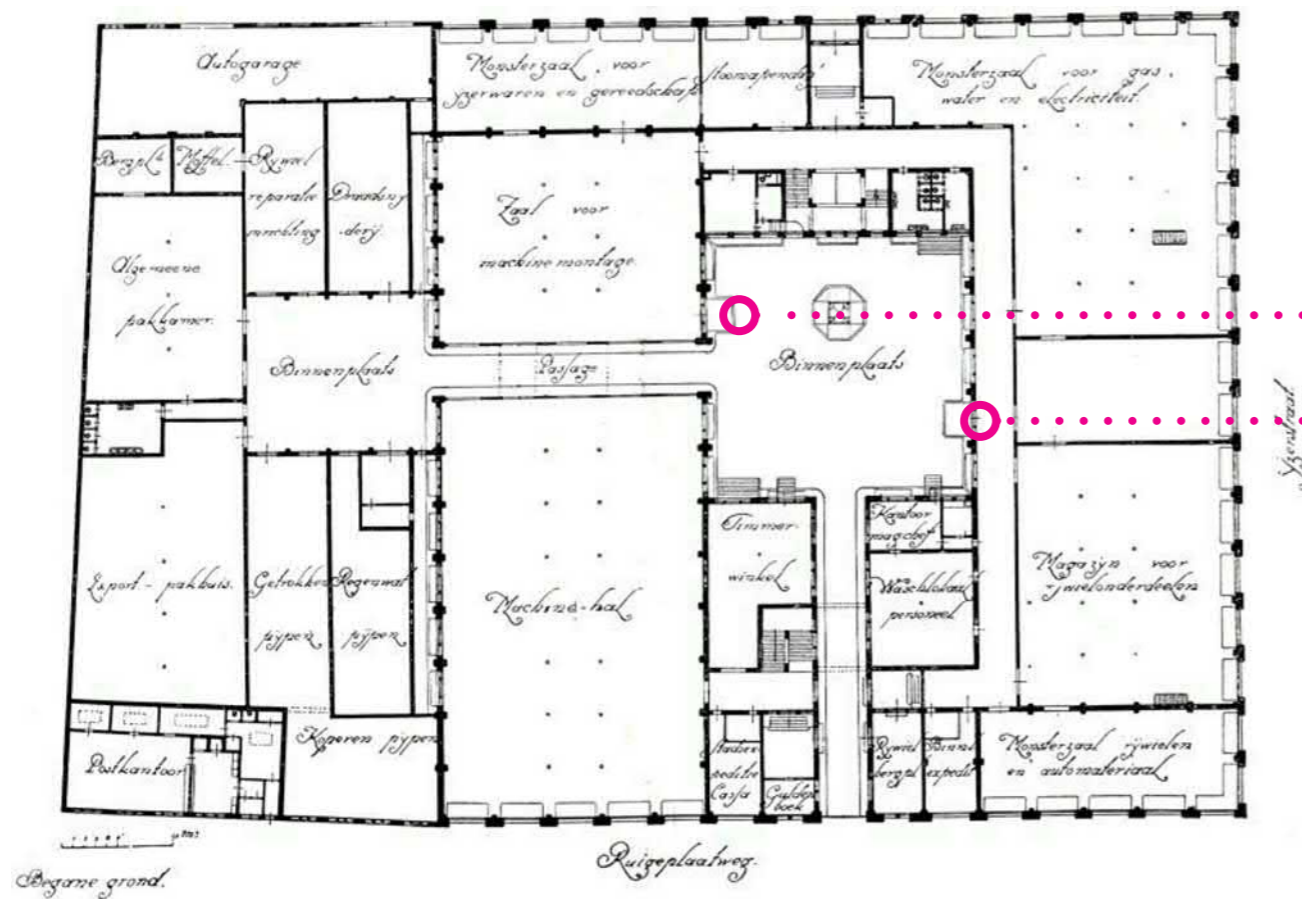
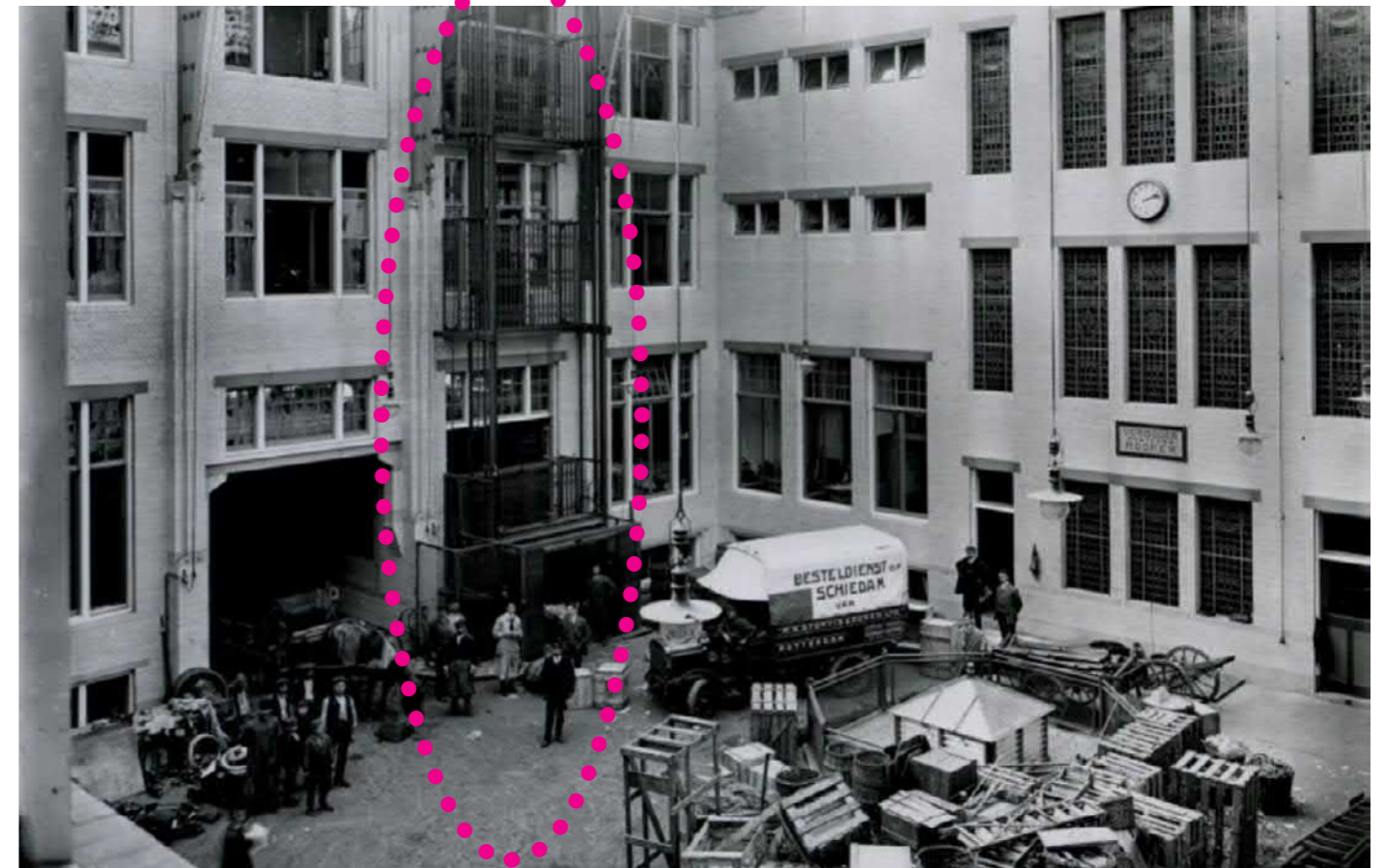
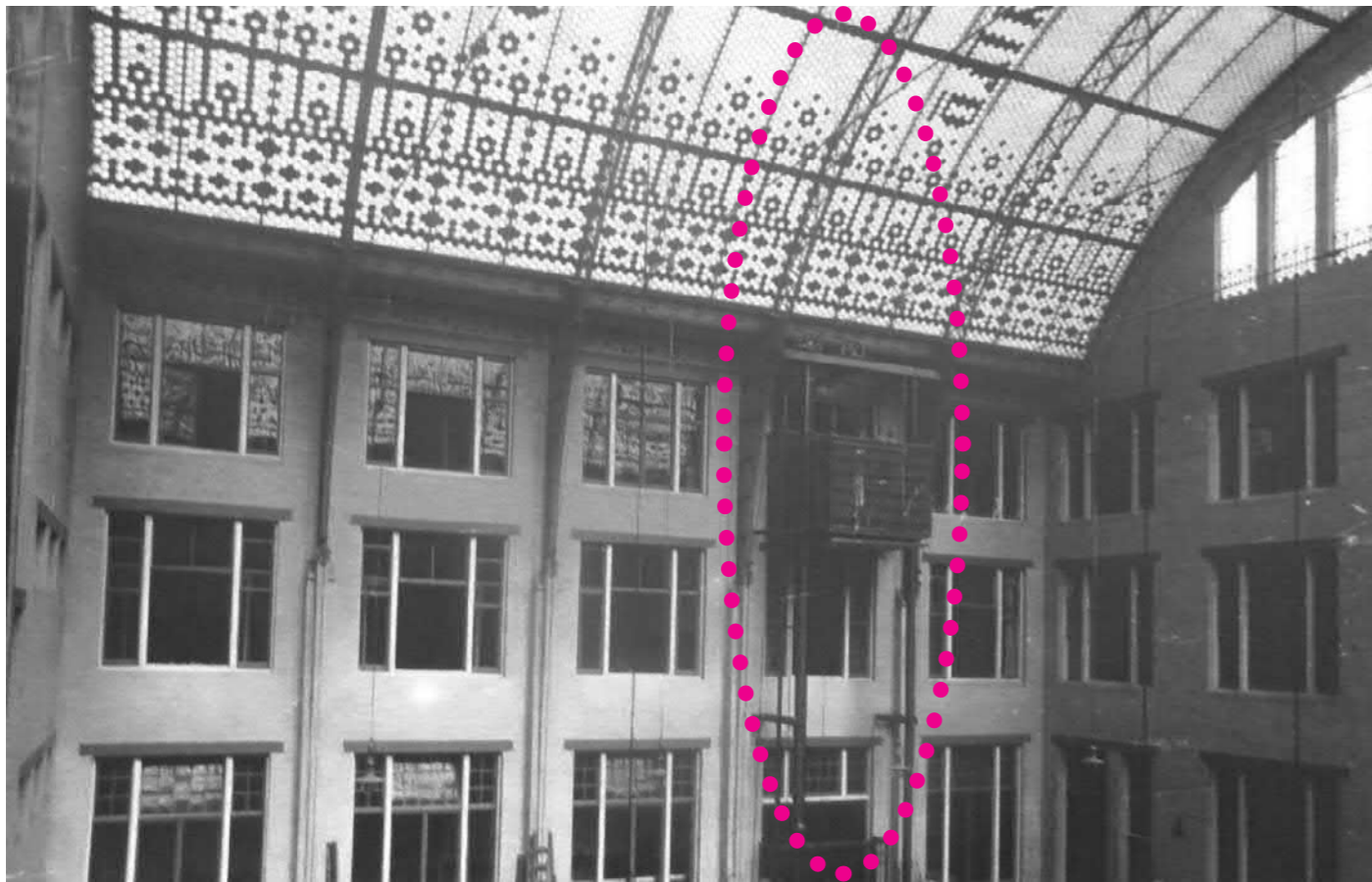


1945-51 | Staal en glazen liftschacht inclusief voorportaal, legplaten en liftdeuren



1973-75 | Gemetselde liftschacht

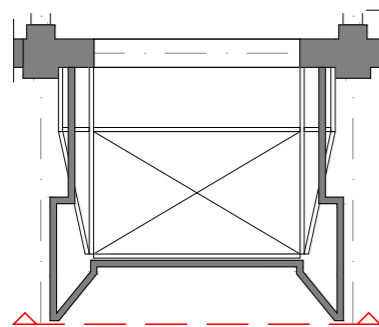
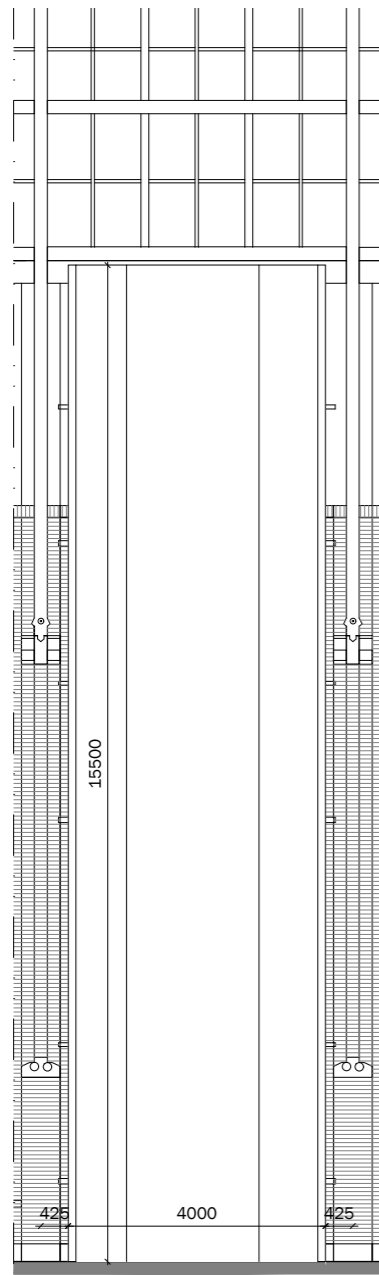




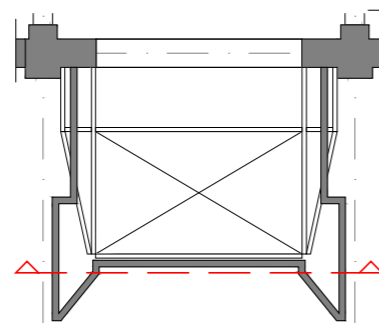
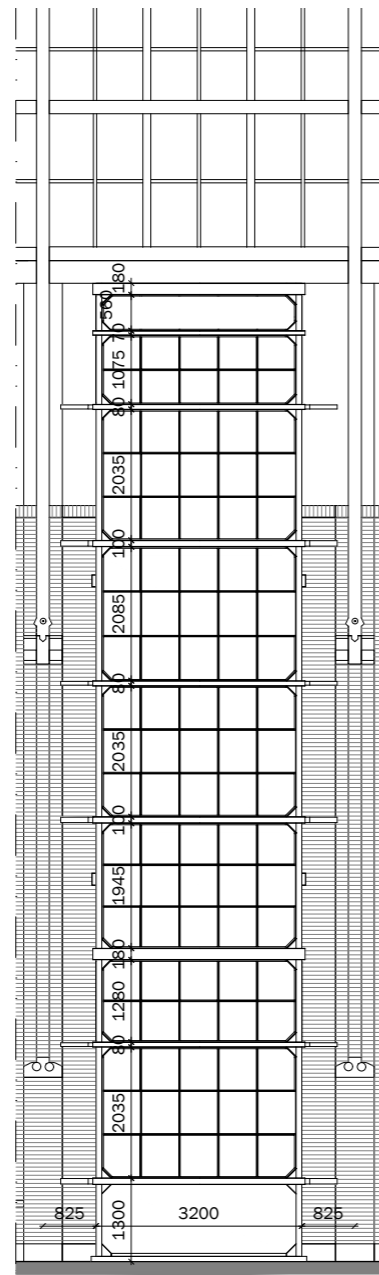
goederenlift westzijde, van keldervloer t/m 2e verdieping

goederenlift oostzijde, van keldervloer t/m 2e verdieping

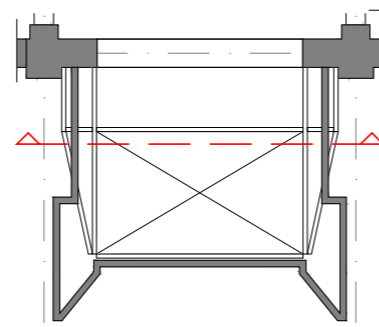
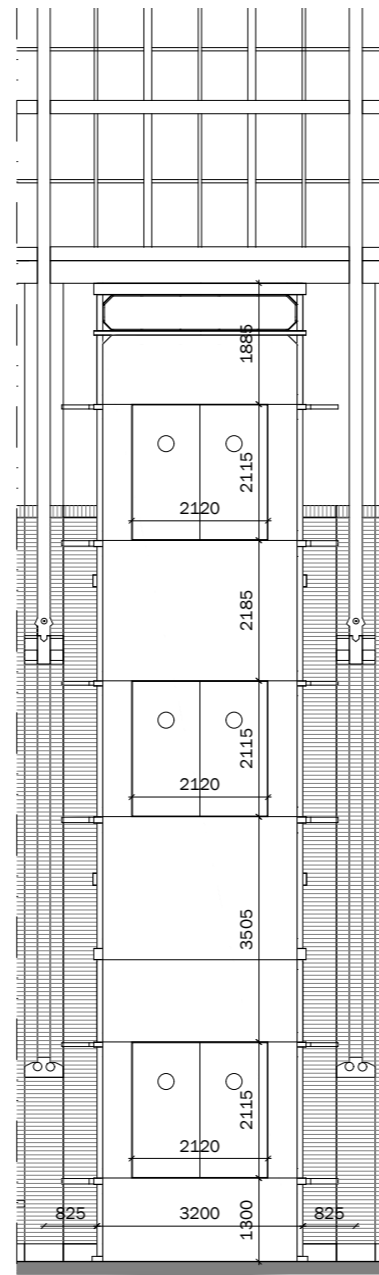
voor WOII



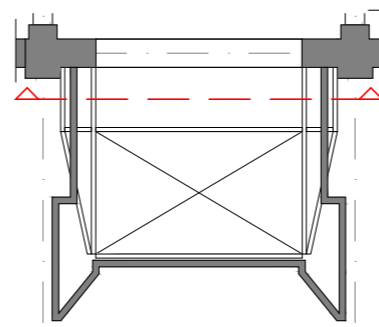
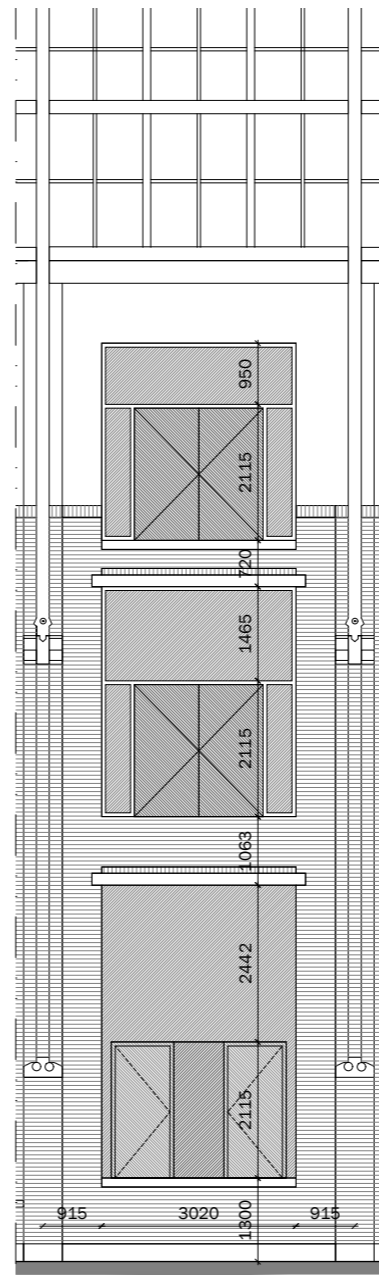
Liftschacht  
1973-heden



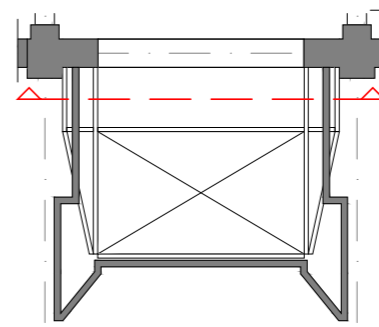
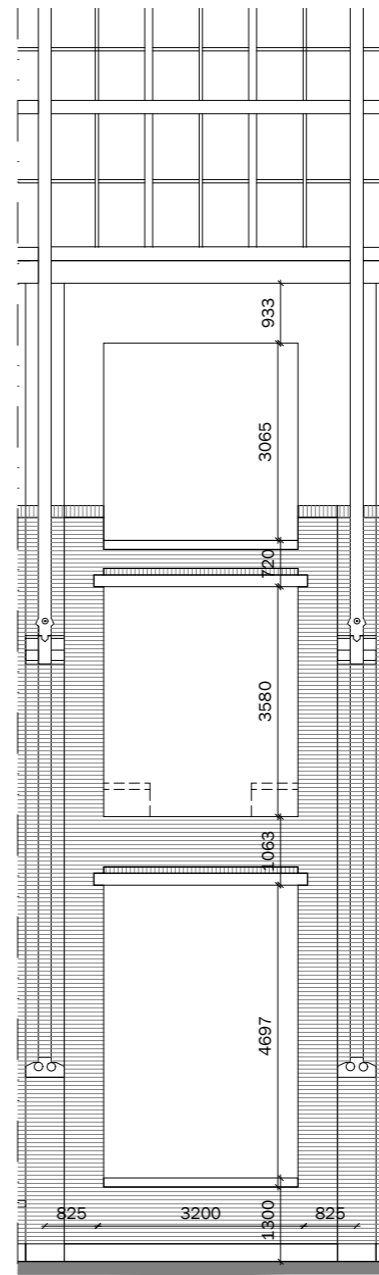
Liftschacht  
1950-1973



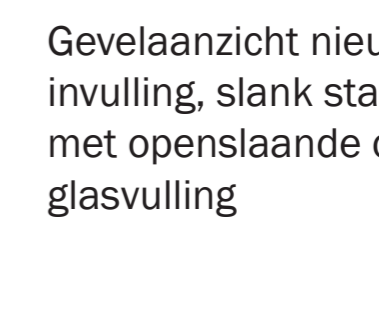
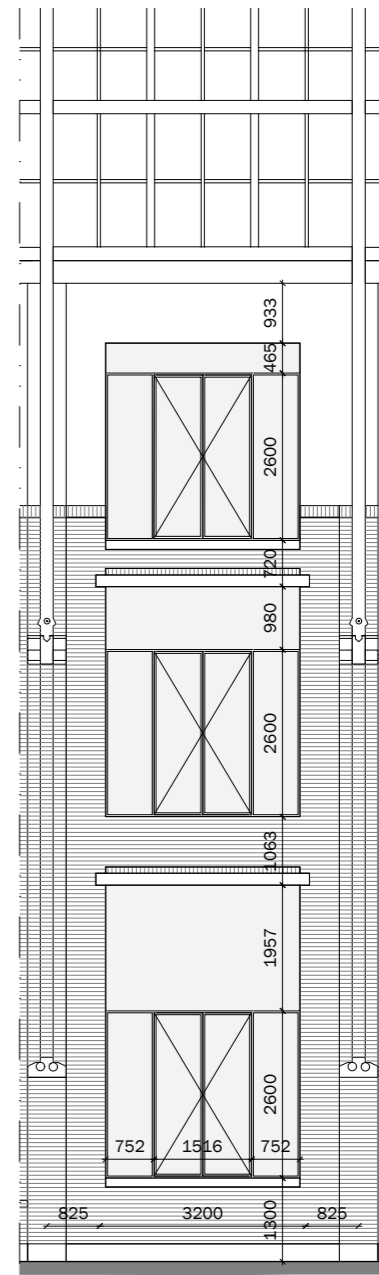
Liftdeuren  
1959



Gevelinvulling  
1973-heden

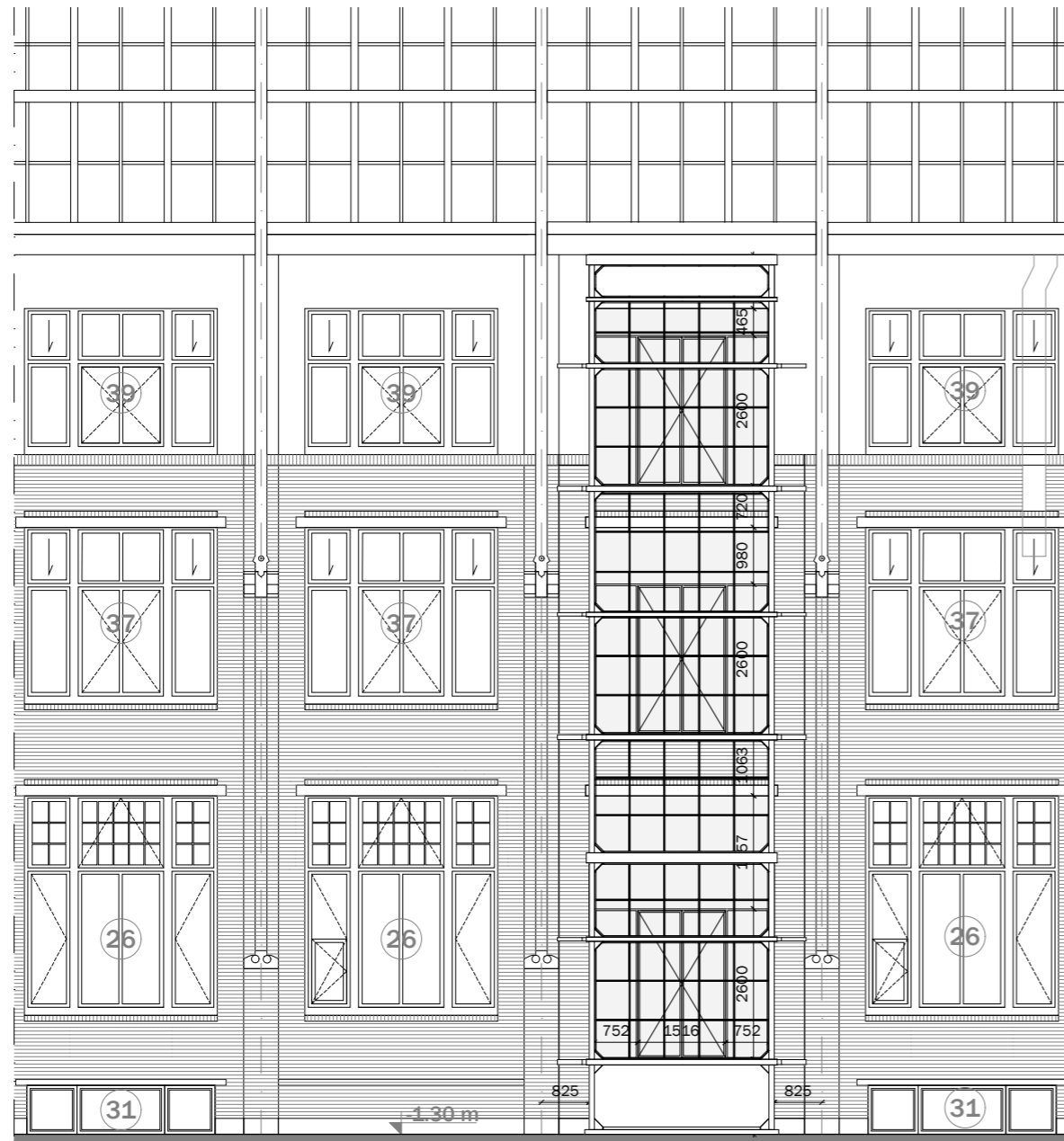


Gevelopeningen  
1911-heden



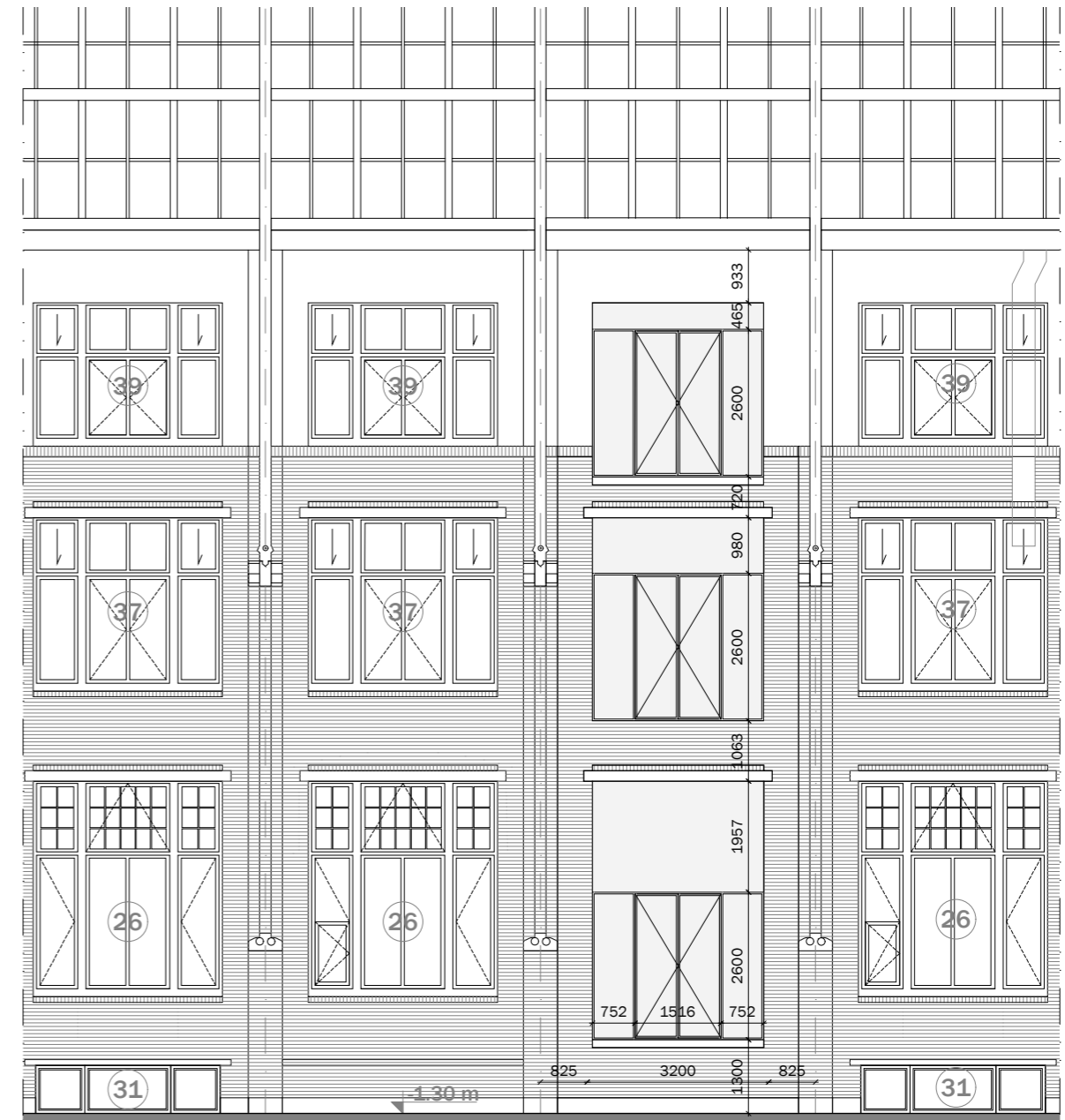
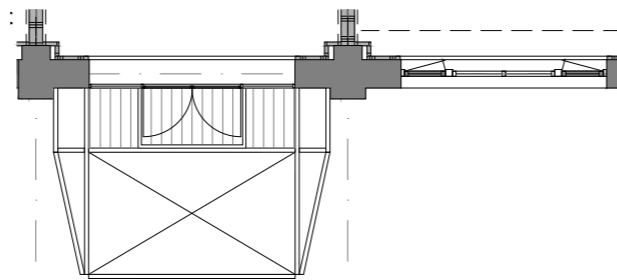
Nieuwe  
gevelinvulling

Gevelaanzicht nieuwe pui  
invulling, slank stalen kozijnen  
met openslaande deuren en  
glasvulling



Gevelaanzicht nieuwe pui invulling met goederenlift

Stalen liftschacht uit 1950 blijft behouden, roede verdeling blijft behouden. In de staalconstructie wordt een licht gewicht balkon geplaatst voorzien van glazen balustrade. In de bestaande gevelopeningen, grotendeels nog uit 1911, wordt een nieuwe invulling gegeven doormiddel van een slank stalen kozijn met openslaande deuren.

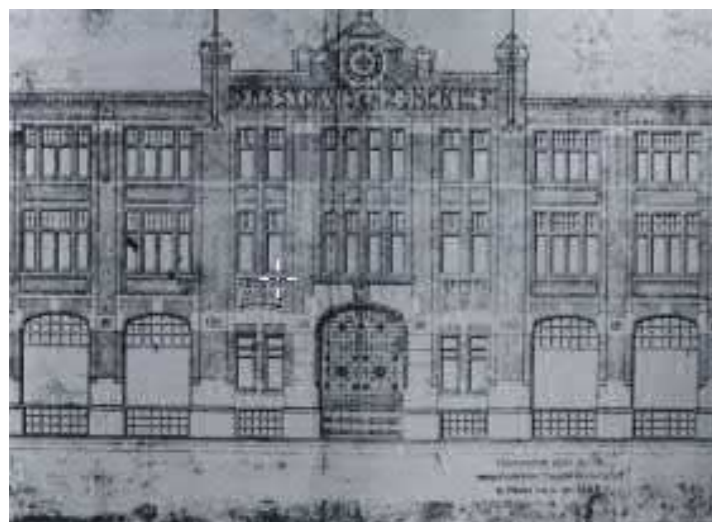


Gevelaanzicht nieuwe pui invulling, slank stalen kozijnen met openslaande deuren en glasvulling. Kozijn in 1- vlak met voorkant metselwerk

# ENTREES



## Entree Westzeedijk



Het middelste deel van het gebouw had een ander raampatroon dan de rest van het gebouw, de hoofdingang grote metalen poort



Na oorlog (herbouw na het bombardement) een hekwerk als toegang tot de expeditiestraat  
De deur aan de linkerkzijde wordt toegevoegd (voetgangers entree)  
Boven de entree toevoeging naamsaanduiding



Grote stalen luifel: in 1995 toegevoegd. De deur aan de linkerkzijde wordt gesloten, een gesloten gemetselde borstwering wordt toegevoegd.  
Toevoeging nieuwe 'terugliggende' puien ten opzichte van de gevellijn. Tevens wordt aan de rechterzijde een nieuwe deur toegevoegd

voor de oorlog

na de oorlog

huidig

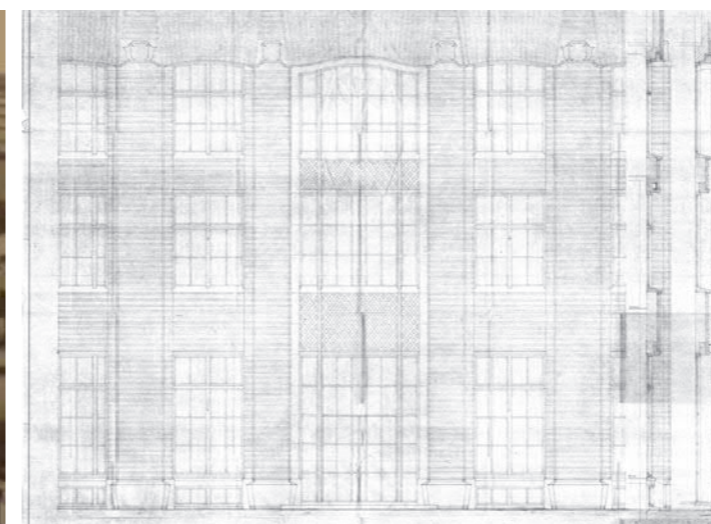
## Entree Heiman Dullaertplein



Voor de oorlog had het middelste deel een ander raampatroon en de nadruk op de hoofdingang



Gebouw na het bombardement, zonder derde verdieping. De hoofdingang lijkt groter te zijn dan de rest van de windos ernaast



Na de oorlog kreeg een nieuw ontwerp, in vergelijking met de andere ingang werd het ingericht met geometrische versieringen van beton



Grote stalen luifel: in 1995 toegevoegd. Nieuwe puid op de begane grond, betonnen ornamenten nog steeds aanwezig

voor de oorlog

na bombardement

na de oorlog

huidig

entreeaanduiding: messing / geanodiseerd aluminium, kleur passend bij de bovenbouw

Led verlichting boven de entree (niet ter plaatsen van de woning)



huidige schuifdeuren vervangen door stalen / aluminium kozijnen



Hellingbaan / bordes in bestrating. Een en ander in overleg met inrichtingsplan gemeente

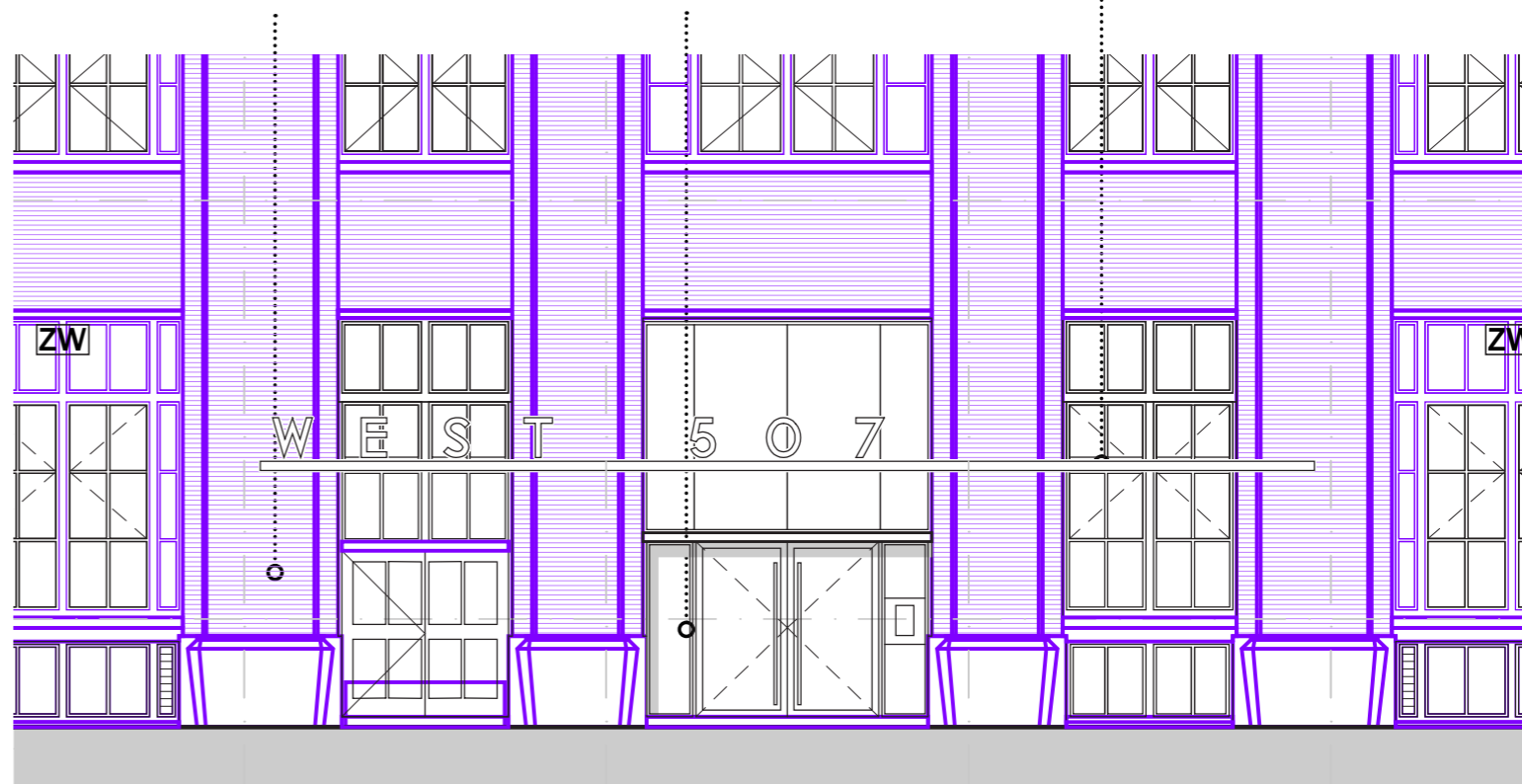
Entreeaanduiding staalprofiel met doosletters naamsaanduiding gebouw. Led verlichting boven de entree



entree deur linkzijdige conform situatie jaren '50. Functioneel als entree voor de postkasten

Entreedeur vervangen door aluminium entreekozijn met grote glasvlakken erboven

Nieuwe pui conform situatie jaren '50



#### 4.5 Conclusies onderzoeksresultaten

Beide liftgebieden laten dezelfde ontwikkeling van afwerkingstadia zien.<sup>(1)</sup> Na het plaatsen van de liften in 1974 is een bruine afwerking op deuren en kozijnen aangebracht (afb. 27). Deze afwerking vertoont minime kleurverschillen tussen de verschillende onderzoekslocaties, mogelijk te wijten aan verkleuring of aan de inwerking van de technische laag van de daaropvolgende afwerking.

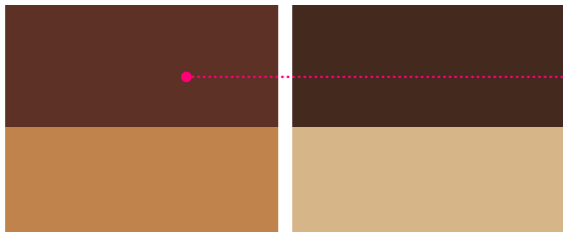
De tweede geschilderde afwerking is donkermosgroen (afb. 26). De metalen beplating rondom de liften heeft een donkere mosgroene, fabrieksmatig aangebrachte kleurlaag die in kleur sterk overeenkomt met de tweede geschilderde afwerking van deuren en kozijnen. Dit afwerkingsstadium is te zien op een foto uit 1995 (afb. 22). Wat daar overvalt is het glansverschil tussen de gemoffelde beplating en de geschilderde afwerking op deuren en kozijnen. De sierlijstjes tussen de beplating zijn dan mogelijk nog van onbewerkt aluminium.

De derde geschilderde afwerking is zowel op deuren en kozijnen als op de beplating aangebracht. Het is houtimitatie 1, bestaande uit twee lagen (afb. 24). Op sommige onderzoekslocaties is nog een slot vernislaag aangetroffen. De sierlijstjes zijn met een goudgele grond en donkere sauslaag afgewerkt en imiteren mogelijk ebbenhout.

De daaropvolgende afwerking bestaat uit retouches en lokale overschilderingen met houtimitatie 2 (afb. 25).

Om de voorbeelden uit te sluiten is laboratoriumonderzoek nodig van de verfstoffen die zijn genomen op onderzoekslocaties WEST507 1.04, 1.06, 1.07 en 1.09.

(1) Alle stratigrafieformulieren met NCS-kleurodering zijn opgenomen in bijlage 1. Voor een stratigrafieschema van de aangetroffen afwerkingen op de tweede etage zuidzijde: zie bijlage 2.1., van begane grond noordzijde: zie bijlage 2.2., van de kelder aan de noordzijde: zie bijlage 2.3.



afb. 24 - Digitale kleurstenen van de sauslaag NCS S 7020 - Y20R (boven) van houtimitatie 1 en de basistoon NCS S 3040 - Y30R (onder) van houtimitatie 1. (bron: website NKC)

afb. 25 - Digitale kleurstenen van de sauslaag NCS S 8010 - Y70R (boven) van houtimitatie 2 en de basistoon NCS S 2020 - Y20R (onder) van houtimitatie 2. (bron: website NKC)



afb. 26 - Digitale kleurstenen van de donkergroene moskleur NCS S 7020 - Y10R van de moffellaag en van de geschilderde groene afwerkingslaag. (bron: website NKC)

afb. 27 - Digitale kleurstenen van de eerste bruine afwerking NCS S 7020 - Y20R. (bron: website NKC)

### rapportage erfgoedzorg



Huidige liftdeuren voldoen niet aan de eisen van het liftinstituut (veiligheid). De huidige liftcabinedeuren worden vervangen door stalen liftdeuren. De nieuwe deuren worden geschilderd in een kleur die aansluit bij de rood-bruine tint van het 'gehouten' naastgelegen schilderwerk [oorspronkelijke of retoucheer laag]. De deurfronten en wandafwerking waar de fronten in zitten maar ook van de nis zullen zo veel mogelijk behouden blijven, waar technisch mogelijk.

bestaand gewelfd plafond voorzien van geglazuurde stenen in sierpatroon

nieuwe sparing in wand, toegang tot corridor mogelijk maken

Hardglazen scheidingswand (beveiliging). Hoogte ca. 2,3 m1 verdeling ntb

bestaande borstwering handhaven

lambrizing bestand natuursteen schilderwerk ("gemarmerd")

leuning voorzien van brons metaal afwerking

Luie trap en hellingbaan evenals gehele voer in hal voorzien van reversibele eiken houten parketvloer

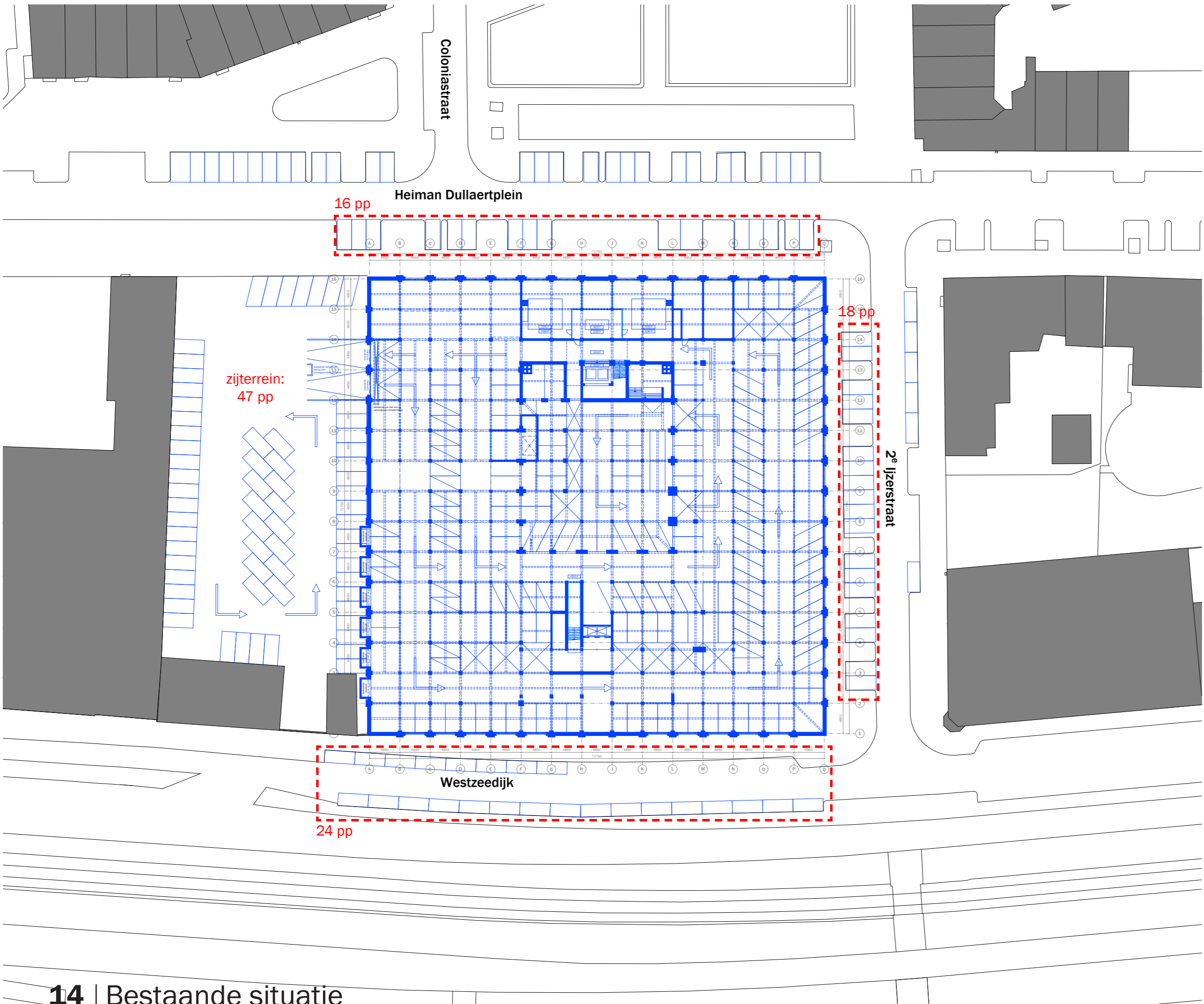
Schoonloopmat over volledige breedte

WESTZEEDIJK



PARKEREN

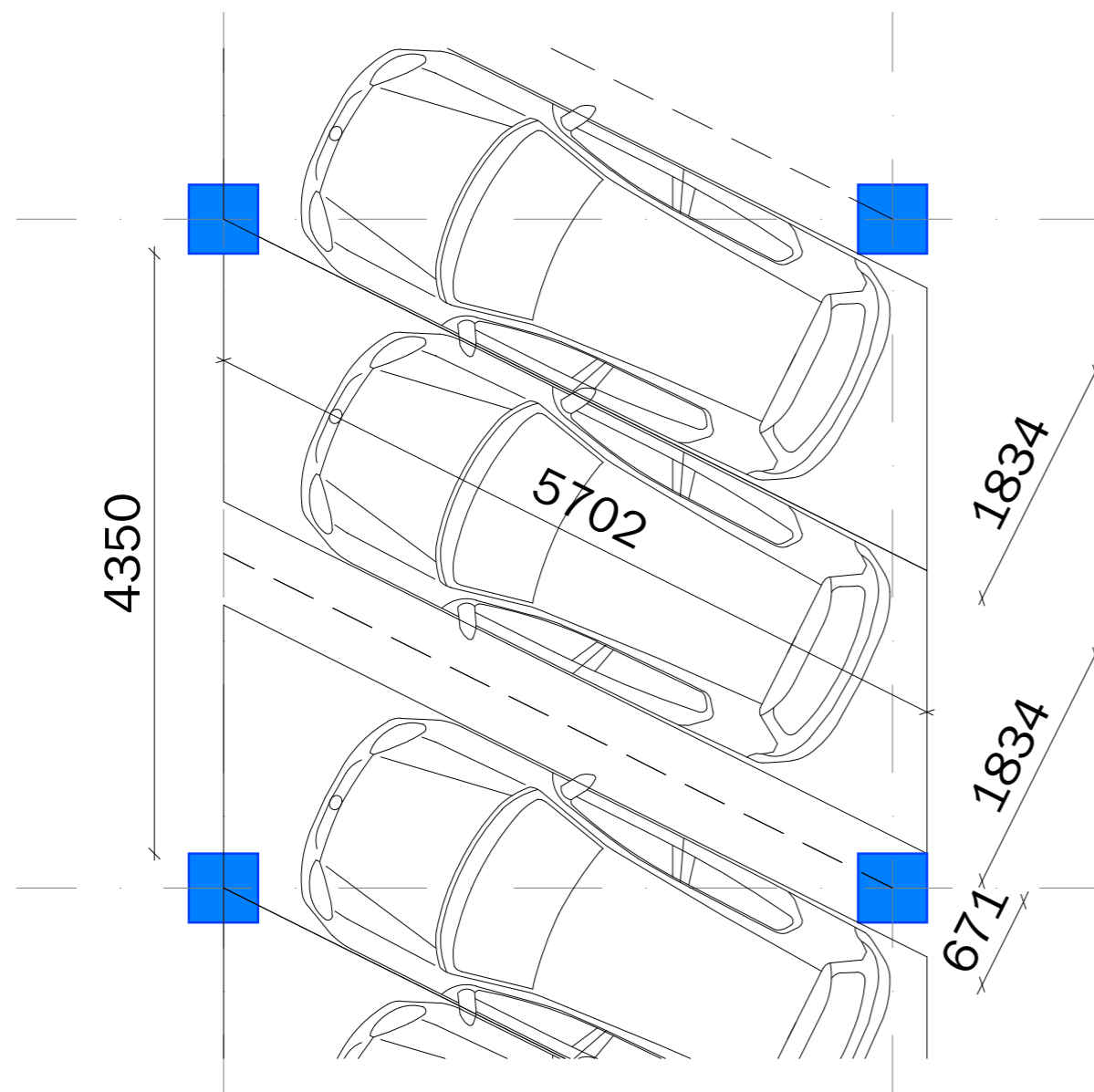




Kelder:  
148 parkeerplaatsen  
Overig:  
105 parkeerplaatsen



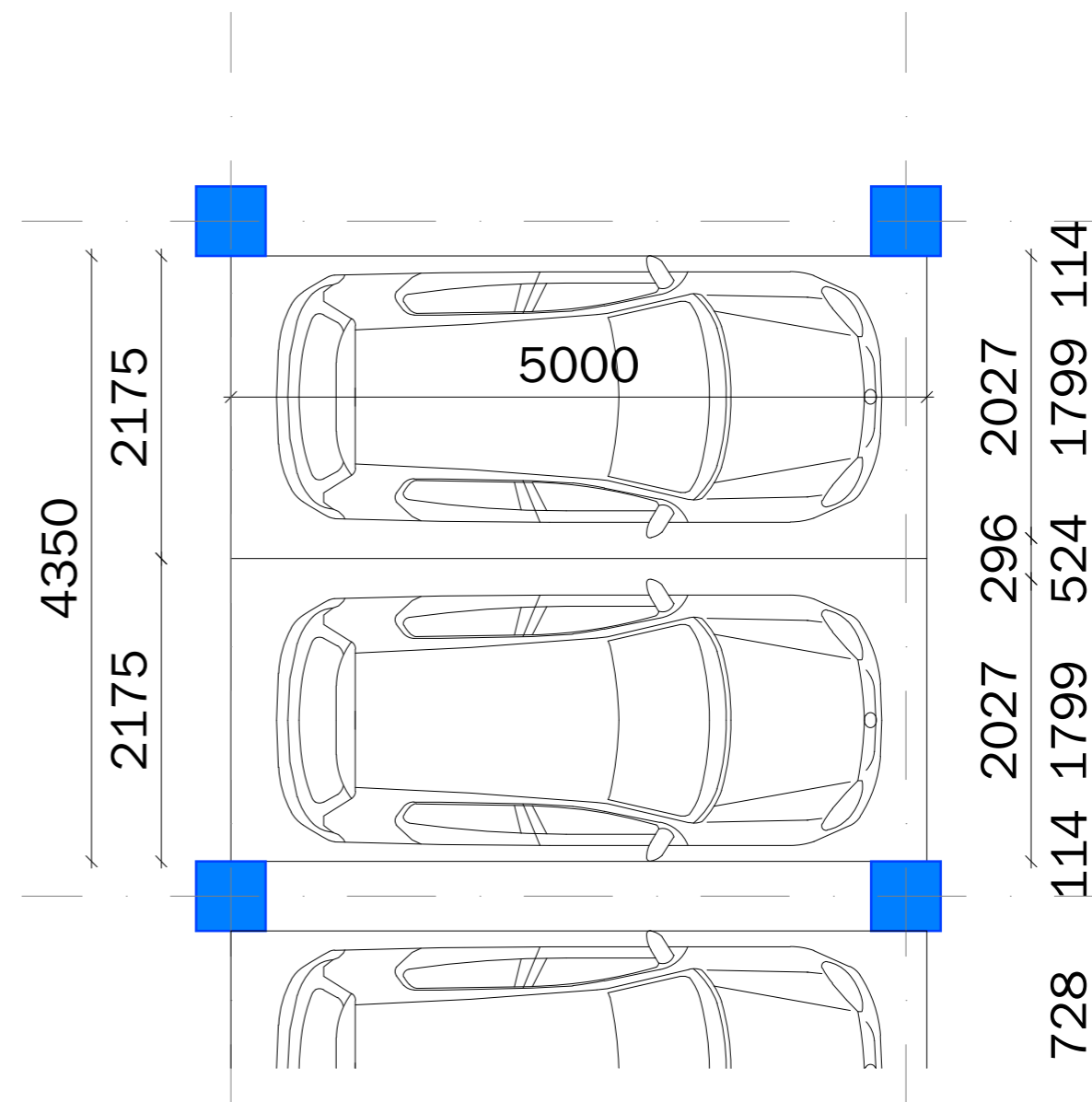
project Oceanhuis Westzeedijk 507, Rotterdam	projectnummer 16034
opdrachtgever Waterford Investments & Vervat Vastgoed Rotterdam	schaal 1:200
datum Bestaande situatie Kelder, parkeren	datum 03.05.2017
pagina's a d g b e h c f i	bladnummer A0 DO-151



### Diagonaal (huidig)

**Voldoet niet**

In de huidige belijning van de garage zijn veel diagonale parkeer plekken aanwezig in de belijning. Echter is er nooit een zone aangetroffen waar meerdere auto's tussen twee kolommen staan. Zoals te zien in bovenstaand schema passen er inderdaad niet twee auto's (Volkswagen Golf 5 Series) naast elkaar bij diagonale belijning.



### Orthogonaal (nieuw)

**Voldoet (vanaf type E)**

Bij het recht parkeren van de auto's is het pas bij een breedte van 4,35m mogelijk om nog in te parkeren als er al een auto in het naastliggende parkeervak staat. Om extra ruimte te creëren voor het in- en uitstappen kan de bestuurder een paar keer extra steken om de auto meer tussen de kolommen te plaatsen.



Type:	Breedte:	Mogelijke parkeerplaatsen:
A+	>4,55m	2 plaatsen
A	4,55m	2 plaatsen
B	4,50m	2 plaatsen
C	4,45m	2 plaatsen
D	4,40m	2 plaatsen
E	4,35m	2 plaatsen
F	4,30m	1 plaats
G	4,25m	1 plaats
G-	<4,25m	1 plaats
(Car icons)	4,35m	minimale maat 2 plaatsen
(Dashed box)	X m	kritieke inrij maat 1 plaats

184 parkeerplaatsen



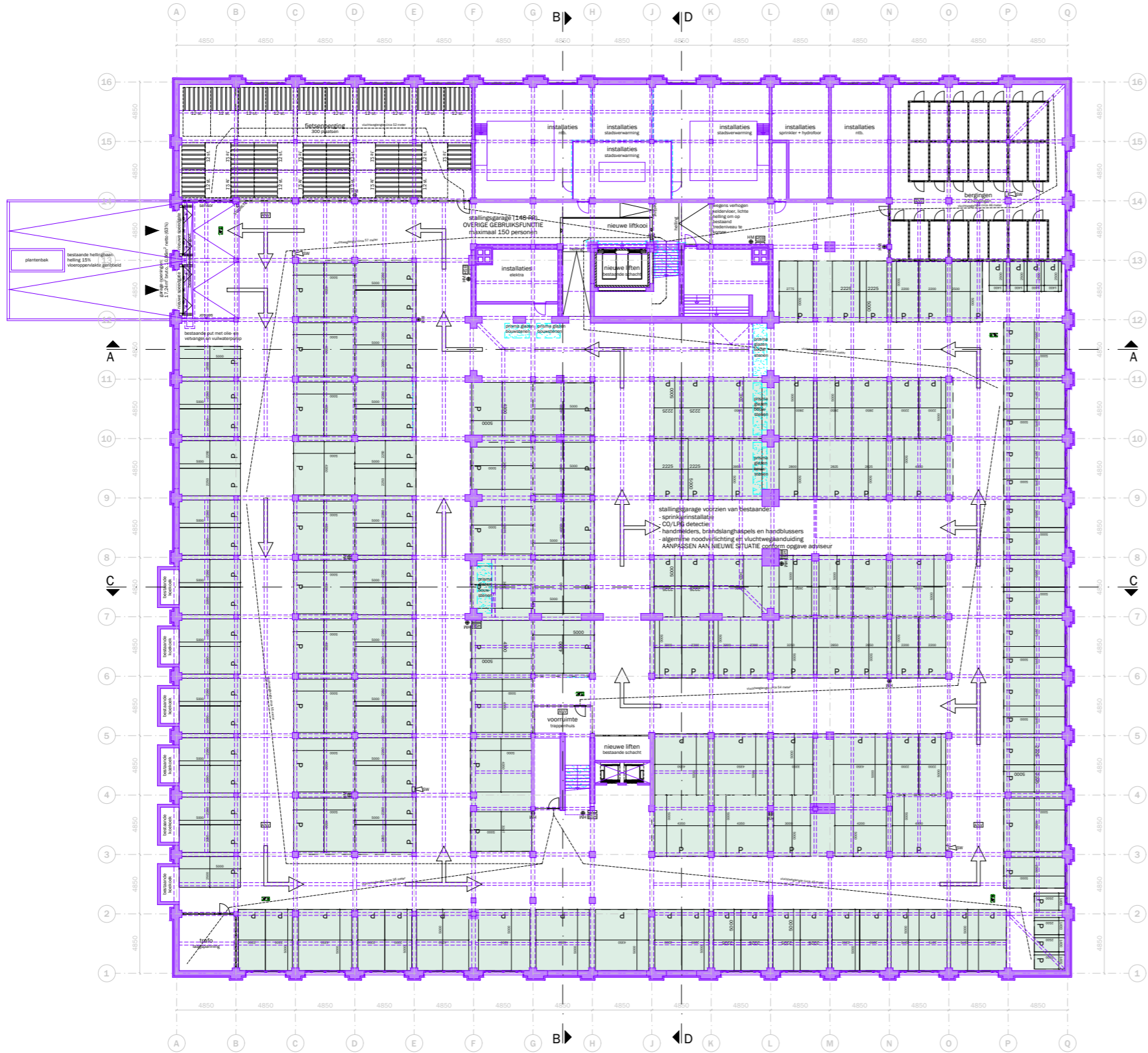
22 fietsenplaatsen vervangen door 2 parkeerplaatsen

22 fietsenplaatsen vervangen door 2 parkeerplaatsen  
BVO = 5390m<sup>2</sup>

project	Oceanhuis Westzeedijk 507, Rotterdam	16034
client	Waterford Investments & Vervat Vastgoed Rotterdam	1:100
date	Nieuwe situatie Kelder, parkeren optie 2	03.05.2017
pages	a d g b e h c f i	A0 DO-151

# 14 | Optimalisatie | Aanpassing rijbanen en fietsenstallingen

pad tekening: P:\16034\_WEST507\16034\_WD\03\_ACAD\04\_STUDIES\01\_studie parkeren



**RENOVOOI VOORSCHRIFTEN**

- Constructieve gegevens/berekeningen volgens opgave Pieters Bouwtechniek.
- De brandveerbaarheid van de hoofddragconstructie van het gebouw is 60 minuten, volgens opgave Pieters Bouwtechniek.
- Leidingen en doorvoeren door brandwerende scheidingen voldoen aan 30 minuten WBODD.
- Stalen constructies welke een brandveerbaarheid m.b.t. bezwijken dienen te bezwijken worden voorzien van een brandwerende afwerking conform opgave Pieters Bouwtechniek.
- De voordeuren van de woningen, met uitzondering van de 3e verdieping, 30 minuten brandwerend uitvoeren.
- Rookmelders in de woningen voldoen aan NEN 2535. Rookmelders in de corridors bij de deuren op kleefmagneet voldoen aan NEN 2535.
- Niet-automatische brandmelders (handmelders) in de parkeergarage volgens NEN 2535.
- Ontsmoetingsinstallatie in de parkeergarage (slow whoop) volgens NEN 2575.
- Sprinklerinstallatie in de parkeergarage volgens UPD (ter goedkeuring aan de brandweer).
- De materialisatie voldoet aan brandklasse D en rookklasse s2 (algemeen), respectievelijk brandklasse B en rookklasse s2 (loft) (bescherme vluchtroutes), bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
- Voldoende bescherming en wering tegen het binnendringen van angstige ratten en muizen conform bouwbesluit artikel 3.68.
- Gevel voldoet aan intrasivereendheidsklasse II conform PKW, bouwbesluit artikel 2.130.
- De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010 en NEN 1041 en wordt aangegeven op het openbare elektriciteitsnet.
- De capaciteit en voorzieningen t.b.v. vuilwaterafvoer/retailen en herneutwaterafvoer voldoen aan NEN 3215 en NTR 3216.
- De verlichtingsinstallatie voldoet aan NEN-EN 12464-1.
- De noodverlichting voldoet aan NEN-EN 1838.
- De vluchtroutesaanduiding voldoet aan NEN6088 en aan de zichtbaarheidsnorm van NEN-EN 1838.
- De vluchtroutesaanduiding in de commerciële ruimte voldoet aan NEN-ISO 7010.
- De liftinstallatie voldoet aan NEN-EN 81-1.
- Restaureren/reconstrueren/vervangen bestaande kozijnen, e.e.a. afgestemd op bouwtechnische en statische eisen. E.e.a. ter goedkeuring weiland & monumenten d.n.v. prof. dr. ir. J. van der Vlist.
- Ontheffing wordt aangevraagd voor de daglichtbetroding conform de daglichtbetroding van Peutz.
- Alle matten in het werk controleren.
- Ten behoeve van rookafvoer uit het atrium, worden roosters tussen de parkeergarage en het atrium gerealiseerd met een minimale doorlaat, conform opgave brandadviseur.

**ALGEMEEN**

- ▭ ruimtegegevens
- ▭ hoogtemaat t.o.v. peil
- ▭ belinstallatie
- ▭ sensor
- ▭ stoplicht speedgate
- ▭ hemelwaterafvoer

**BOUWKUNDIG**

- ▭ bestaande constructie in blauw
- ▭ bestaande elementen in blauw
- ▭ bestaande bovenliggende constructie in blauw
- ▭ aanname bestaande bovenliggende constructie
- ▭ beton
- ▭ buitenwand incl. gevelbekleding
- ▭ woningscheidende wand, 205mm
- ▭ woningscheidende wand met corridor, 205mm
- ▭ lichte scheidingwand
- ▭ lichte scheidingwand in corridor

**BOUWKUNDIG (VERVOLG)**

- ▭ gelibeerde voorzetwand
- ▭ kalkzandsteen, bestaand
- ▭ stabiliteitsverband, stalen kruisen
- ▭ stabiliteitsverband, stalen portalen
- ▭ mogelijke positie woningscheidende wand
- ▭ voordeur woning
- ▭ binnendeur
- ▭ branddeur in corridors
- ▭ buitenkozijn buitengevels
- ▭ buitenkozijn atrium gevels
- ▭ schuifpui
- ▭ interieur pui
- ▭ kozijn met luk
- ▭ netwerk met deur
- ▭ balustrade in de woning, min. 1000 + vtp
- ▭ metaal en stadsverwarming
- ▭ horizontaal/op vloerniveau brandwerend afgedicht

**BRANDVEILIGHEID**

- ▭ brandwerende scheiding: WBODD 30 minuten
- ▭ deur: E20 betrekken op vlamdichtheid + zelfsluitend
- ▭ kozijn/pui: E30
- ▭ kozijn/pui: EW30
- ▭ brandwerende deur/kozijn/pui: WBODD 30 minuten, enkelzijdig
- ▭ brandwerende deur/kozijn/pui: WBODD 30 minuten, tweezijdig
- ▭ brandwerende + zelfsluitende deur: WBODD 30 minuten, tweezijdig
- ▭ kleefmagneet
- ▭ rookmelder
- ▭ ruimte voorzien van algemene noodverlichting
- ▭ brandhydrant
- ▭ brandmeldcentrale
- ▭ sleutelkuis brandweer
- ▭ brandlanghepel
- ▭ handblusser
- ▭ handmelder
- ▭ nevenindicatie brandmelding
- ▭ slow whoop
- ▭ beschermde vluchtroute
- ▭ extra beschermde vluchtroute
- ▭ vluchtroutesignalering
- ▭ aanduiding vluchtdoor



project: <b>WEST507</b> Westzeedijk 507, Rotterdam	projectnummer: <b>16034</b>
opdrachtgever: <b>Waterford Investments &amp; Vervat Vastgoed</b> Rotterdam	schaal: <b>1:200</b>
onderwerp: <b>Nieuwe Situatie</b> Kelder	datum: <b>05.10.2017</b>
wijzigingen: a 22.12.2017    d 04.04.2018    g b 10.01.2018    e                            h c 14.03.2018    f                            i	formaat: <b>A1</b>
	tekeningnummer: <b>DO.-151</b>

## Conclusie:

In de huidige situatie zijn er 148 parkeerplaatsen aanwezig in de kelder van het gebouw. Het naastliggende terrein en de parkeerplaatsen grenzend aan het gebouw zijn er in totaal 105.

Voor het eerste parkeervoorstel is er een aanname gedaan voor het parkeren in de kelder. Hierbij is er in nagenoeg elk geval rekening gehouden met twee parkeerplaatsen tussen twee kolommen. In een aantal gevallen zijn hier de parkeerplaatsen diagonaal getekend om het aantal keer steken te verminderen dat vermoedelijk nodig zou moeten zijn om te kunnen parkeren. Het nadeel van diagonaal parkeren is dat de parkeervakken smaller worden. Gezien de breedte van de parkeervakken maatgevend is om te bepalen of er met twee auto's tussen twee kolommen geparkeerd kan worden is te concluderen dat diagonaal parkeren geen optie is in de kelder.

Uit testen op locatie met een Volkswagen Golf 5 Serie blijkt dat bij recht inparkeren een minimale breedte van 4,35m nodig is tussen de kolommen om hier met twee auto's te kunnen parkeren. Hierbij is rekening gehouden met een minimale in- uitstap ruimte van 35cm.

Om het aantal bruikbare parkeerplaatsen te bepalen is er een optimalisatie schema gemaakt waarin duidelijk is af te lezen wat de bruikbaarheid van de verschillende parkeervakken is. Een deel van de parkeervakken is vervangen voor een fietsenstalling (300 fietsen) en bergingen. Deze zijn bewust aan één zijde van het gebouw geplaatst om de routing te optimaliseren. En de overige twee hoeken van de parkeergarage zijn 8 motorfiets parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aantal bruikbare parkeerplekken dat over blijft is 142. Dit is voldoende volgens de norm.

**Nodig: 141**  
**Aanwezig: 142**  
**Verschil: 1**

## Berekening parkeerbehoefte (op basis van GBO woningen)

categorie	aantallen woningen				parkeernorm	parkeren nodig
	BG	1 <sup>e</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup> aantal		
0 40 m2	0	0	0	0	0,1	0,0
40 65 m2	8	12	15	0	0,6	21,0
65 85 m2	5	1	1	16	0,8	18,4
85 120 m2	7	10	11	7	1,0	35,0
120 > m2	21	17	16	1	1,2	66,0
	41	40	43	24	148	140

Parkeerplaatsen aanwezig	142
Parkeerplaatsen motorfietsen aanwezig	8
Fietsplaatsen gewenst (2 per woning)	296
Fietsplaatsen aanwezig	300

Functie	Parkeernorm*	Eenheid	Omvang (m2)	Parkeerplaatsen
Huidige situatie	1,5	per arbeidsplaats (1 arbeidsplaats = 100 m2)	15201	228

\* Conform Wijziging bijlage 1 behorende bij de Bouwverordening Rotterdam 2010, uitgaande van sector B en sector 2.

Verschil (huidig - toekomstig)	op basis van GBO woningen	88
--------------------------------	---------------------------	----

Conclusie: de huidige situatie kent een hogere parkeervraag dan de beoogde situatie. Realisatie van extra parkeerplaatsen is niet noodzakelijk.



**mei**

**we are  
your friends**

**mei  
architects  
and planners  
3024EZ 150  
rotterdam  
NL**

**+31104252222  
info@mei-arch.eu  
www.mei-arch.eu**