

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Veerhaven 14-15
Zaaknummer : OMV.18.06.00053
Betreft : Herbestemming en uitbreiding aan achterzijde van het pand (rijksmonument)
Type advies : Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door : IP (telefonisch bereikbaar op: 0683579131)
Datum : 6 maart 2019
Advies : **Positief onder voorwaarden**

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 aanvraag getoetst aan de criteria zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: art. 9.1 van de Bouwverordening Rotterdam en art. 8 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het plan

Het is de bedoeling om het van Udenpand aan Veerhaven 14-15 te herbestemmen naar 3 ruime appartementen met kantoorruimte voor de eigenaars op de begane grond. Het van Udenpand bestaat feitelijk uit twee panden en is beschermd als rijksmonument en gelegen in beschermd stadsgezicht 'Scheepvaartkwartier'. Links Veerhaven 15 dat is opgeleverd in 1910 en rechts Veerhaven 14 dat is opgeleverd in 1915. In beide panden is nog een gaaf interieur bewaard gebleven. Deze bevinden zich voornamelijk op de begane grond en de eerste verdieping. Het gaat hier om de rijk vormgegeven trappenhuizen en gangen, de representatieve hal met galerij in het linkerpand en monumentale kantoorruimtes. De aanvraag is een vervolg op het doorlopen traject van het vooroverleg waarbij de commissie voor Welstand en Monumenten op het tweede voorstel in de vooroverlegfase positief heeft gereageerd op het plan.

De begane grond zal in de nieuwe situatie de kantoorfunctie behouden. Op de eerste verdieping zal het gebruik wijzigen van kantoor naar wonen met behoud van de oorspronkelijke interieurafwerking. Op de tweede tot en met de vierde verdieping worden de bestaande appartementen opnieuw ingedeeld. De voorgestelde woningindeling is gebaseerd op de bestaande structuur. Desalniettemin worden enkele doorbraken gemaakt, openingen dichtgezet en een paar aanpassingen aan de monumentale afwerking voorgesteld, evenals het verplaatsen van een inpandige pui. Op de vierde verdieping wordt de oorspronkelijke trapopgang naar de zolder afgedekt. De appartementen worden ontsloten via het trappenhuis en de lift van het rechterpand (Veerhaven 14). Voorgesteld wordt de bestaande lift te vervangen door een putloze lift die tot en met de vierde verdieping de appartementen zal ontsluiten. De roldeur die zonder vergunning in het voorportaal van het rechterpand is aangebracht, zal worden verwijderd. Op de verdiepingen worden nieuwe stalen puien aangebracht om de woningen te ontsluiten. Aan de achterzijde van het dakschild wordt de zolderverdieping vergroot met een uitbouw op het platte dak van de derde verdieping. De latere uitbreidingen aan de achterzijde worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen in een historiserende stijl over meerdere verdiepingen nieuwe aanbouwen.

In de aanvraag ontbreekt het restauratieplan voor het herstel van de bestaande oorspronkelijke onderdelen, waaronder de vensters en de interieurafwerkingen. In verband met zittende huurders kan nog geen goed beeld verkregen worden voor het opstellen van een gedetailleerd restauratieplan. Het restauratieplan zal worden opgesteld door Bureau Polderman en zal als een aparte aanvraag omgevingsvergunning nader ter beoordeling worden voorgelegd aan de commissie.

Welstandsbeleid

Gebiedstype : Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau : Bijzonder vanwege ligging in beschermd stadsgezicht 'Scheepvaartkwartier' en de status van Rijksmonument

Relevante criteria

Versrijningsvorm

- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*

Gevelopbouw

- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*

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.

- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *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.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *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).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Beoordeling Welstand en Monumenten

De zorgvuldige aanpak voor de herbestemming van dit dubbelpand dat nog buitengewoon gaaf en compleet is en ontworpen is als een 'Gesamtkunstwerk' wordt gewaardeerd. Er wordt positief gereageerd op de restauratievisie, waarbij de museale kwaliteit van de representatieve ruimten op de begane grond en de eerste verdieping worden gerespecteerd.

De beoogde indeling voor de tweede tot en met de vierde verdieping is op overtuigende wijze afgestemd op de ruimtelijke structuur. De uitwerking van het interieur is vertaald in een uitvoeringshandboek dat bestaat uit tekenfragmenten, details en werkvoorschriften. Dit wordt gezien als een belangrijk instructiedocument. Het is van belang dat de aannemer werkt met het uitvoeringshandboek en vooraf goed wordt geïnstrueerd. Tijdens de uitvoering is toezicht op de bouw nodig. Dit tezamen vraagt om supervisie bij de uitvoering. Dit zal als voorwaarde worden verbonden aan het advies.

Om ook het behoud van de monumentwaarden in de toekomst zeker te stellen wordt een kopersconvenant verlangd waarin wordt vastgelegd welke beperkingen en voorschriften er gelden m.b.t. tot de monumentale afwerkingen. Ook dient in het convenant te staan dat iedere ingreep aan onderdelen met monumentwaarden ter beoordeling moet worden voorgelegd.

Hoewel het afdekken van de oorspronkelijke informele trapopgang naar de zolder typologische gevolgen heeft voor de monumentwaarde kan toch worden meegegaan in het voorstel, omdat de trap niet verdwijnt en de ingreep reversibel is.

De commissie reageert positief op het verwijderen van de indifferent gewaardeerde latere uitbreidingen aan de achtergevel. De hiervoor in de plaats voorgestelde veranda's in historiserende stijl zijn akkoord. Deze onderscheiden zich voldoende van de bestaande gedecoreerde elementen door een subtiel afwijkende detaillering voor te stellen. Er kan worden ingestemd met de te maken dakopbouw op de 4^e verdieping. Deze is in relatie tot het monument voldoende terughoudend qua afmeting, positie en vormgeving.

Het inpassen van stalen puiken op de overlopen van iedere verdieping is voorstelbaar. Er wordt wel een voorbehoud gemaakt, omdat de keuze van het profiel en de fysieke aansluiting op de wand en het plafond in de huidige aanvraag niet bekend is.

In de aanvraag worden twee aanpassingsvoorstellen gedaan voor de hoofdentree van huisnummer 24. Er kan pas een reactie op dit voorstel worden gegeven als er een definitief voorstel ter goedkeuring wordt voorgelegd. Dit zal als voorwaarde worden verbonden aan het advies. Er wordt meegegeven dat een schaarhek in een passende beeldtaal goed voorstelbaar is en het verwijderen van het niet vergunde detonerende rolluik een juiste keuze is.

Conclusie

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 als een positieve beoordeling van de commissie is afgegeven voor de aan het advies verbonden voorwaarden. De commissie adviseert het bestuur daarom 'positief onder voorwaarden' ten aanzien van het afgeven van de omgevingsvergunning.

Voorwaarden

- Supervisie tijdens de bouw is vereist door een restauratiearchitect en een bouwbegeleider met monumentenkennis aan te stellen die samen zowel de aannemer begeleiden als toezicht houden op de uitvoering. Een te beoordelen voorstel voor supervisie wordt verlangd.
- Er wordt een kopersconvenant verlangd waarin wordt vastgelegd welke beperkingen en voorschriften er gelden m.b.t. tot de monumentale afwerkingen. In het convenant dient mede te worden gesteld dat iedere ingreep aan onderdelen met monumentwaarden vooraf ter goedkeuring moet worden voorgelegd.
- Een nadere uitwerking van de stalen puien op de overlopen van de verdieping voor huisnummer 14 dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. De keuze van het profiel en de fysieke aansluiting op de wand en het plafond zullen moet overtuigen.
- Het restauratieplan dat door Bureau Polderman zal worden opgesteld kan als een aparte aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, maar zal voor aanvang van de uitvoering ter nadere ter beoordeling moeten worden voorgelegd.
- Een definitief voorstel voor de entree van huisnummer 14 dient te worden opgesteld en zal voor aanvang van de uitvoering ter nadere beoordeling moeten worden voorgelegd.

Hoogachtend,



ir. Han Michel,
voorzitter