

Gebouw "Van Uden"



Jeroen Hoorn, architect

project	Gebouw "Van Uden"
omschrijving	Restauratie en verbouwing van een werk-woonhuis (rijksmonument) aan de Veerhaven 14-15 te Rotterdam
opdrachtgever	Rotterdamse Grond B.V.
architect	ir Jeroen Hoorn, architect
projectnummer	0307
tekenaar	
formaat	A3
datum	30 juli 2018
fase	aanvraag omgevingsvergunning
tekening	DO.05n
onderwerp	plantoelichting, waardekaarten en plattegronden 1946

bezoekadres
Pastorie aan de Schie
Delftweg 15
3043 CC Rotterdam

postadres
Van Weelstraat 19
3022 ZA Rotterdam

t +31 (0)10 425 70 62
m +31 (0)6 23 113 576

jh@jeroenhoorn.nl
www.jeroenhoorn.nl



plantoelichting

Het pand is ontworpen door architectenbureau De Roos en Van Overeijnder. Van Uden was een rederij. In het pand waren zowel kantoren van dit bedrijf als ook de directiewoning en dienstvertrekken gehuisvest. Voor meer inzicht in de geschiedenis van het pand en voor waardestelling zij verwezen naar de bijgewerkte bouwhistorische verkenning van Bureau Moned, door de heer [REDACTED]

Ook nu geeft het bestemmingsplan “gemengd” aan (wonen, kantoren) en is het gebruik als zodanig. Het pand heeft diverse monumentale en in zeer goede staat verkerende ruimtes, doch is door deelverhuur als kantoor en de daarbijkomende ad-hoc-aanpassingen en uitbreidingen ook versnipperd geraakt en in zijn monumentaliteit aangetast, met name aan de achterzijde. Er zitten diverse huurders voor zeer gedateerde huurprijzen en er is ook leegstand. Het rijksmonument is dringend toe aan onderhoud en aan een structurele modernisering van installaties, lift en voorzieningen. In de huidige opzet kan dergelijk structureel onderhoud niet uit. Opdrachtgevers zien alleen de mogelijkheid dit te realiseren indien er meer appartementen worden gerealiseerd dan er nu zijn, hierbij de karakteristiek van kantoor met directiewoningen in tact houdend. Een dergelijke ingreep geeft de mogelijkheid om tegelijk de monumentale eenheid te herstellen.

In het plan zijn de monumentale waarden als vastgesteld in de waardekaarten uit de bouwhistorische verkenning leidend geweest.

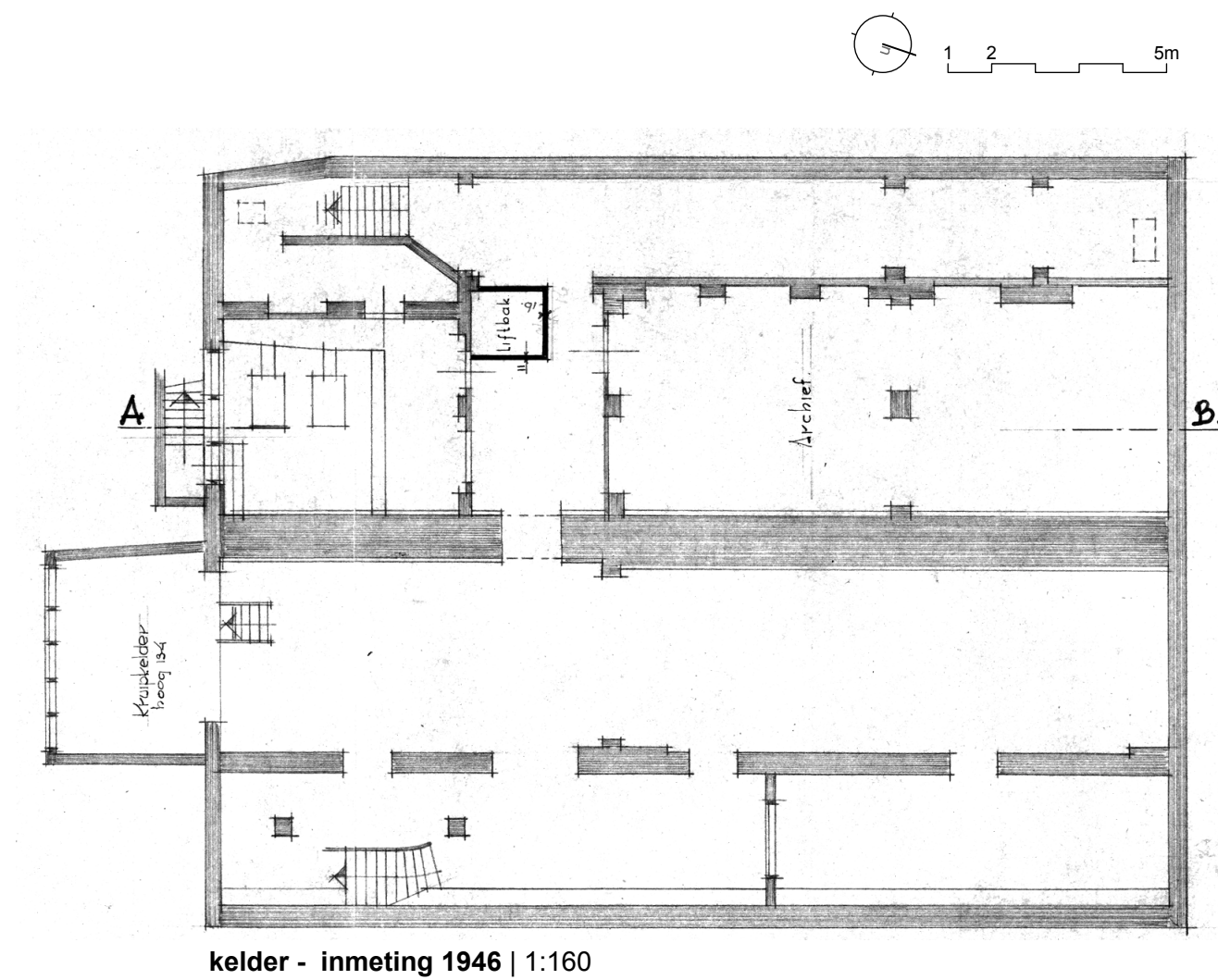
Het pand zal de oorspronkelijke opzet van kantoor met erboven woonvertrekken voor directie behouden blijven, zij het in een enigszins gewijzigde verkaveling. In plaats van één rederij op de begane grond en eerste verdieping met daarboven de directiewoning en dienstvertrekken, zullen de drie bedrijven van de drie opdrachtgevers worden gehuisvest op de begane grond en een ondergeschikt deel van de eerste verdieping, met daarboven hun directiewoningen in steeds één woning per laag. De opdrachtgevers wonen en werken allen al lang in het Scheepvaartkwartier en hebben zowel professioneel als persoonlijk een sterke band met de stad, de haven, en de architectuur van deze stad. Hun wonen en werken hier garandeert een passende en eigentijdse voortzetting van de historische waarden.

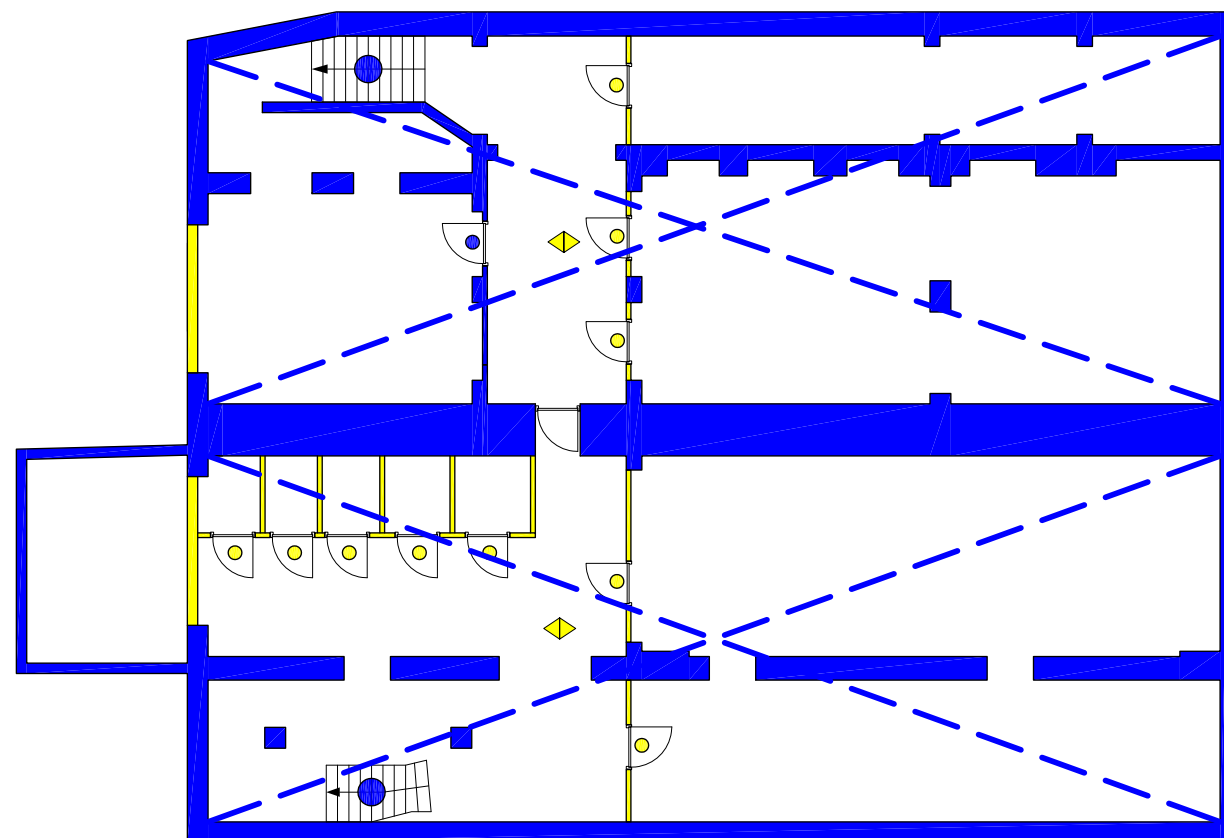
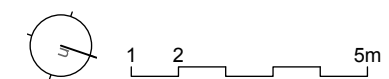
In deze opzet zal het dus gaan om maatwerk voor bekende eindgebruikers. Daarmee wordt ook het bezwaar weggenomen dat onzeker zou zijn hoe onbekende kopers met de indeling en afwerking van de monumentale ruimtes zouden omgaan. Via voorwaarden in de VVE zal dit nauwkeurig worden vastgelegd en bewaakt.

Opgeteld voorziet dit plan in:

- een structureel herstel van verdwenen of verborgen monumentale onderdelen;
- het herstel van eenheid in het pand, zowel in architectuur en als onderverdeling;
- een eigentijdse en duurzame vertaling van het oorspronkelijk gebruik als aan de havenstad gebonden woon- en werkpand;
- het -binnen de grenzen van het monumentale- naar een bij deze tijd passend veiligheids-, duurzaamheids- en comfortniveau brengen van installaties en bouwkundige onderdelen;
- het verwijderen van diverse storende latere toevoegingen, zoals uitbouwen en wijzigingen aan achtergevel en verlaagde plafonds;
- het plegen van achterstallig onderhoud, en;
- een nieuwe levensfase voor monument op een economische duurzame basis.

Verzoeken de stukken zo veel mogelijk vertrouwelijk te behandelen i.v.m. zittende huurders die nog niet op hoogte zijn.





kelder - waardekaart | 1:160

bouwkundig/constructief:

 hoog

 positief

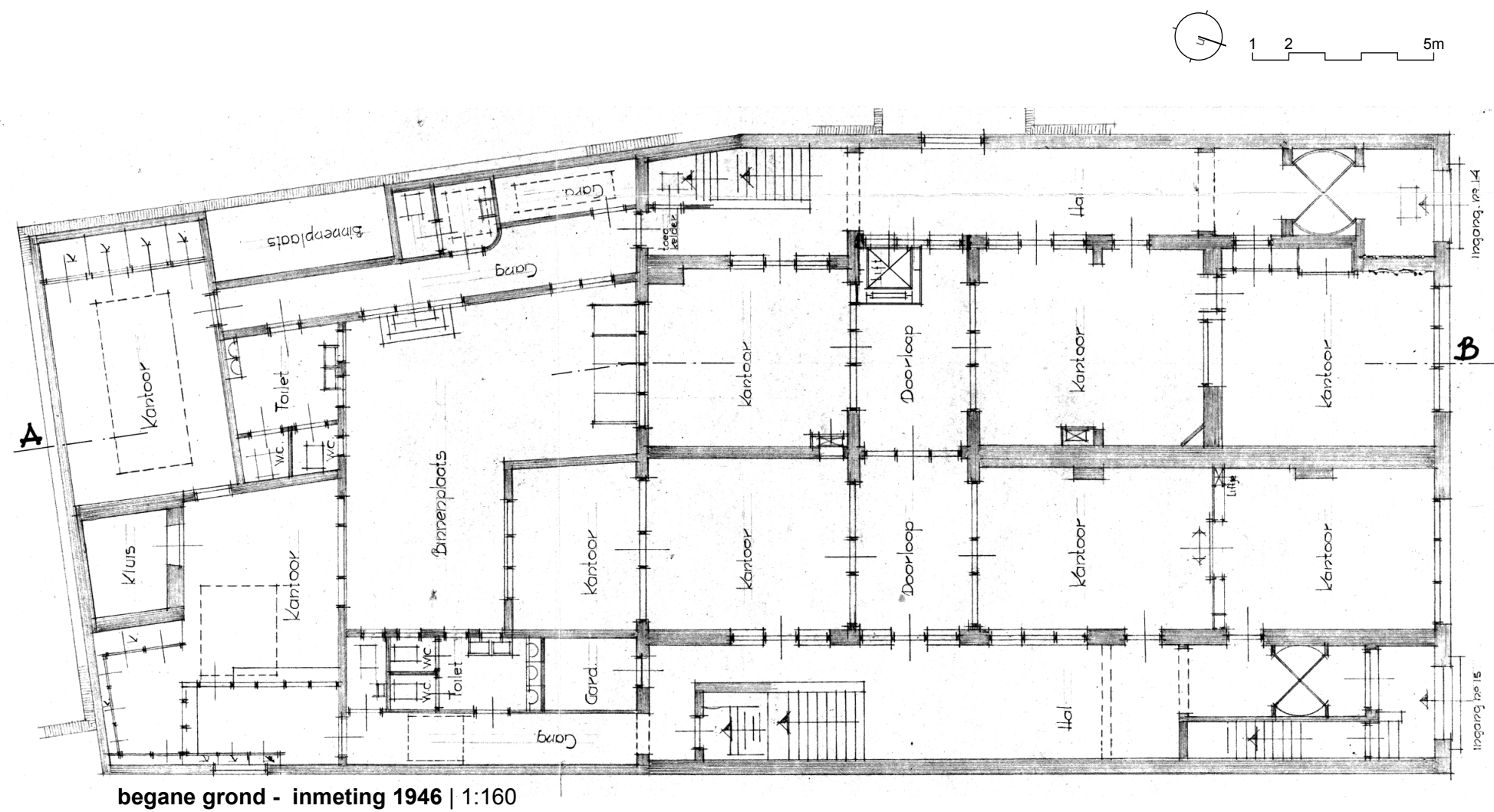
 indifferent

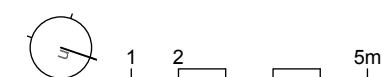
 plafond, zoldering of kap (3 cat.)

interieur elementen/afwerkingen:

 plafond- en vloerafwerkingen (3 cat.)

( geen waardestelling)





bouwkundig/constructief:

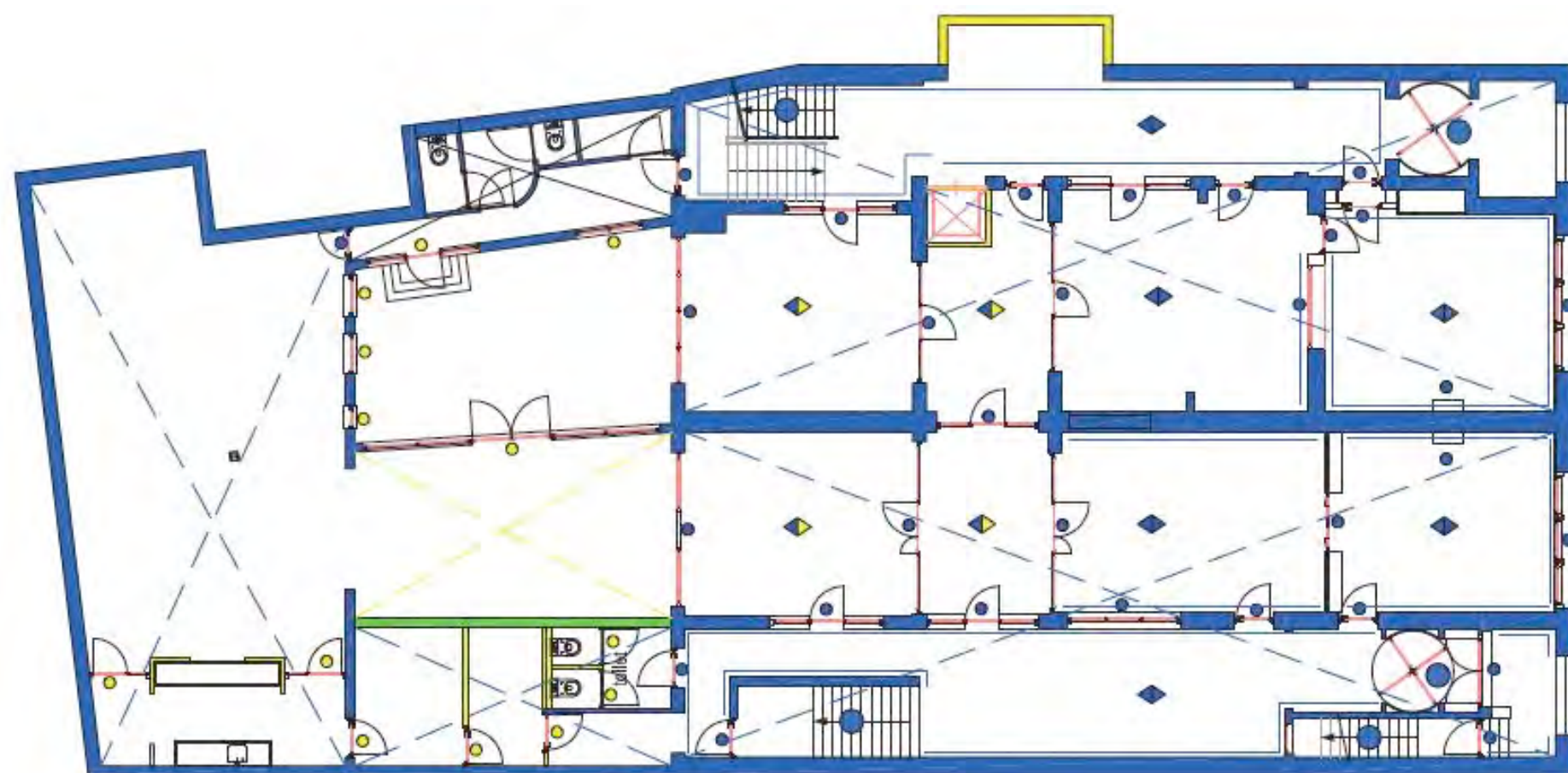
-  hoog
-  positief
-  indifferent

 plafond, zoldering of kap (3 cat.)

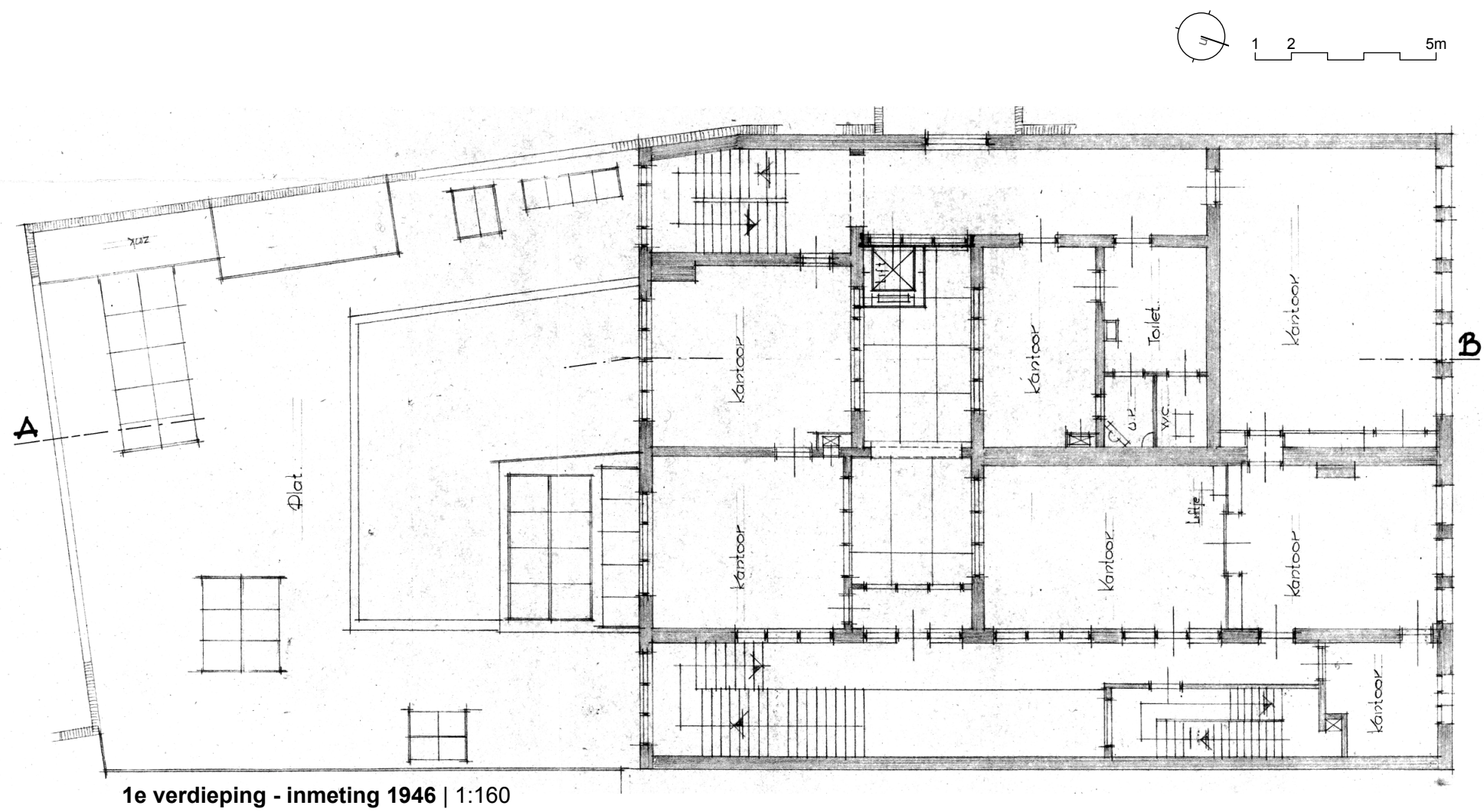
interieur elementen/afwerkingen:

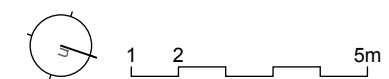
 plafond- en vloerafwerkingen (3 cat.)

(— geen waardestelling)



begane grond - waardekaart | 1:160





bouwkundig/constructief:

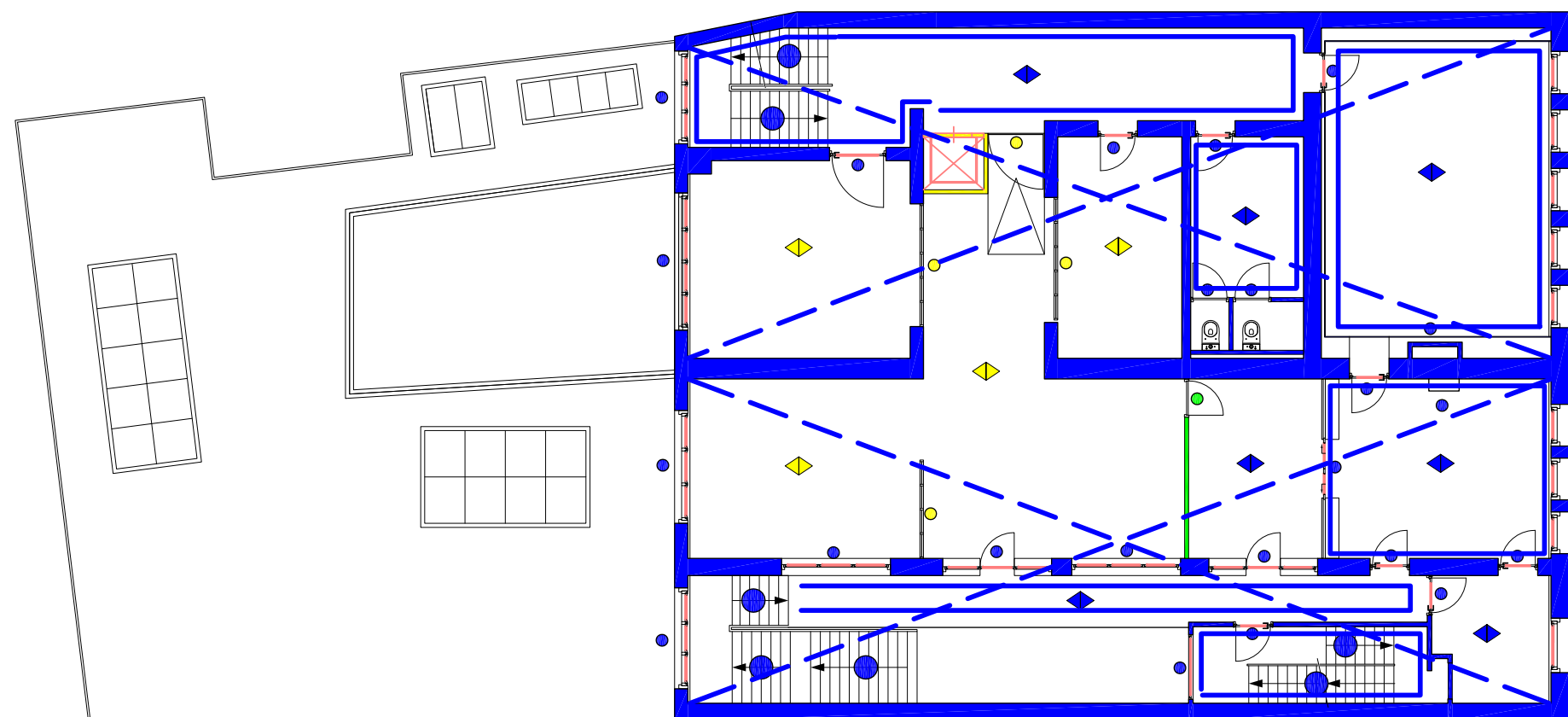
-  hoog
-  positief
-  indifferent

 plafond, zoldering of kap (3 cat.)

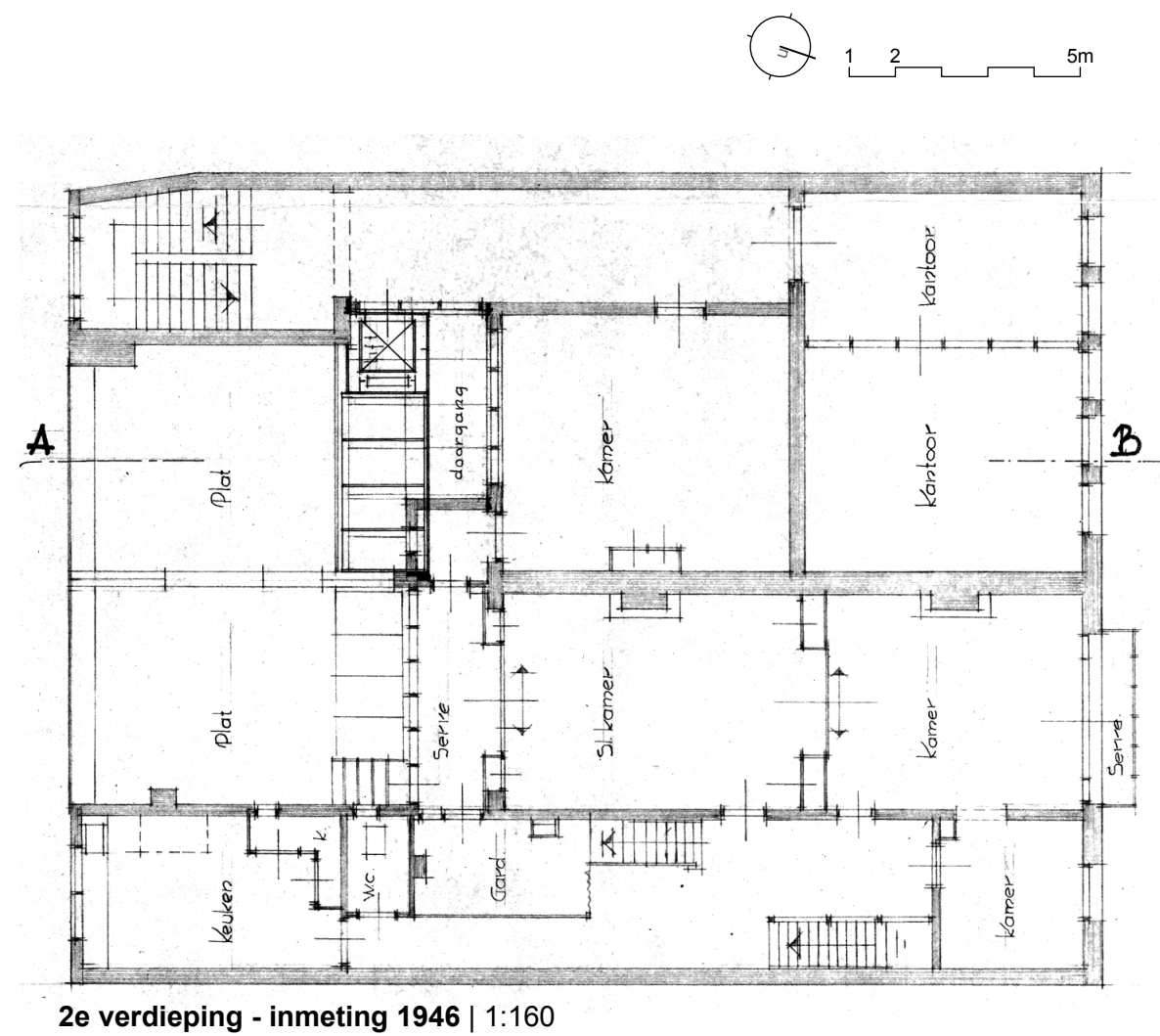
interieur elementen/afwerkingen:

 plafond- en vloerafwerkingen (3 cat.)

( geen waardestelling)



1e verdieping - waardekaart | 1:160



2e verdieping - inmeting 1946 | 1:160



bouwkundig/constructief:

-  hoog
-  positief
-  indifferent

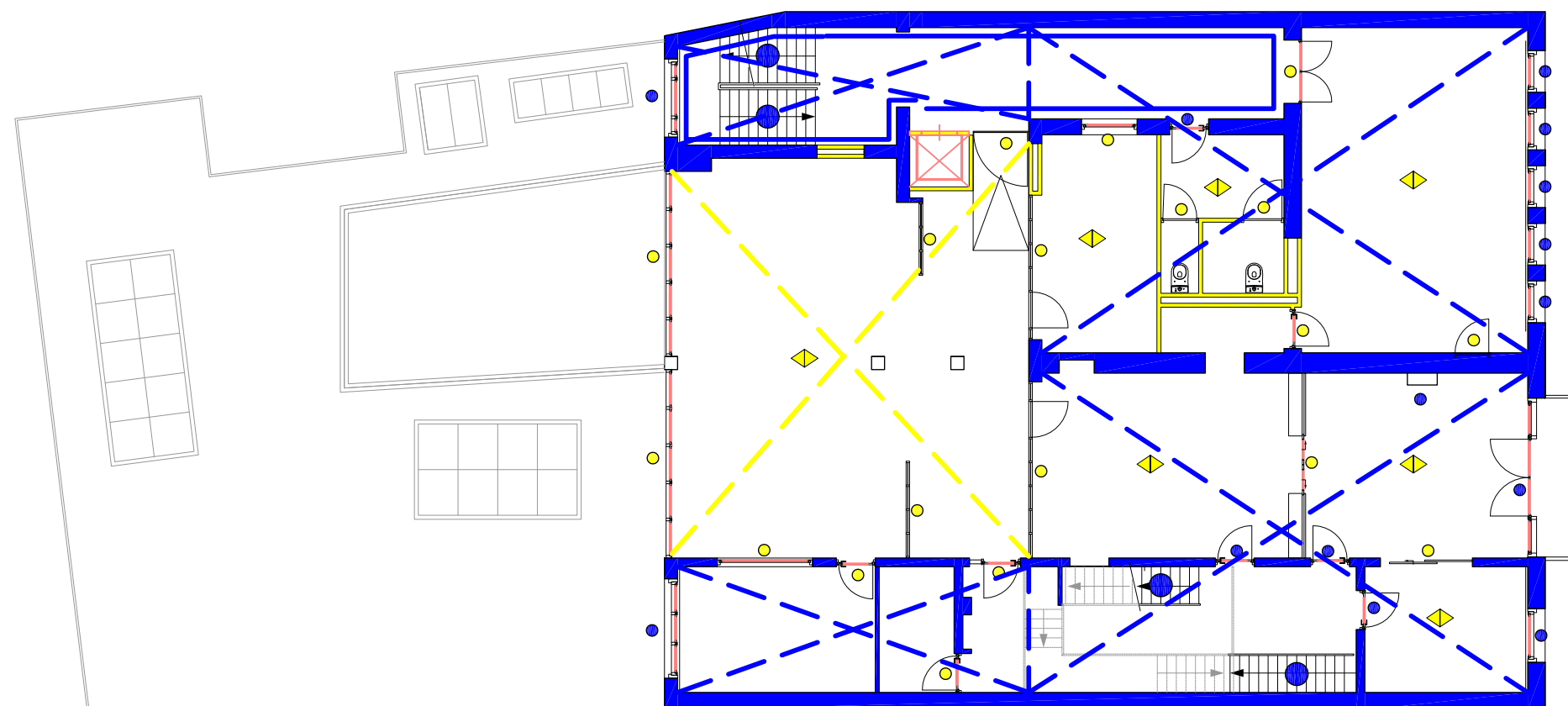
 plafond, zoldering of kap (3 cat.)

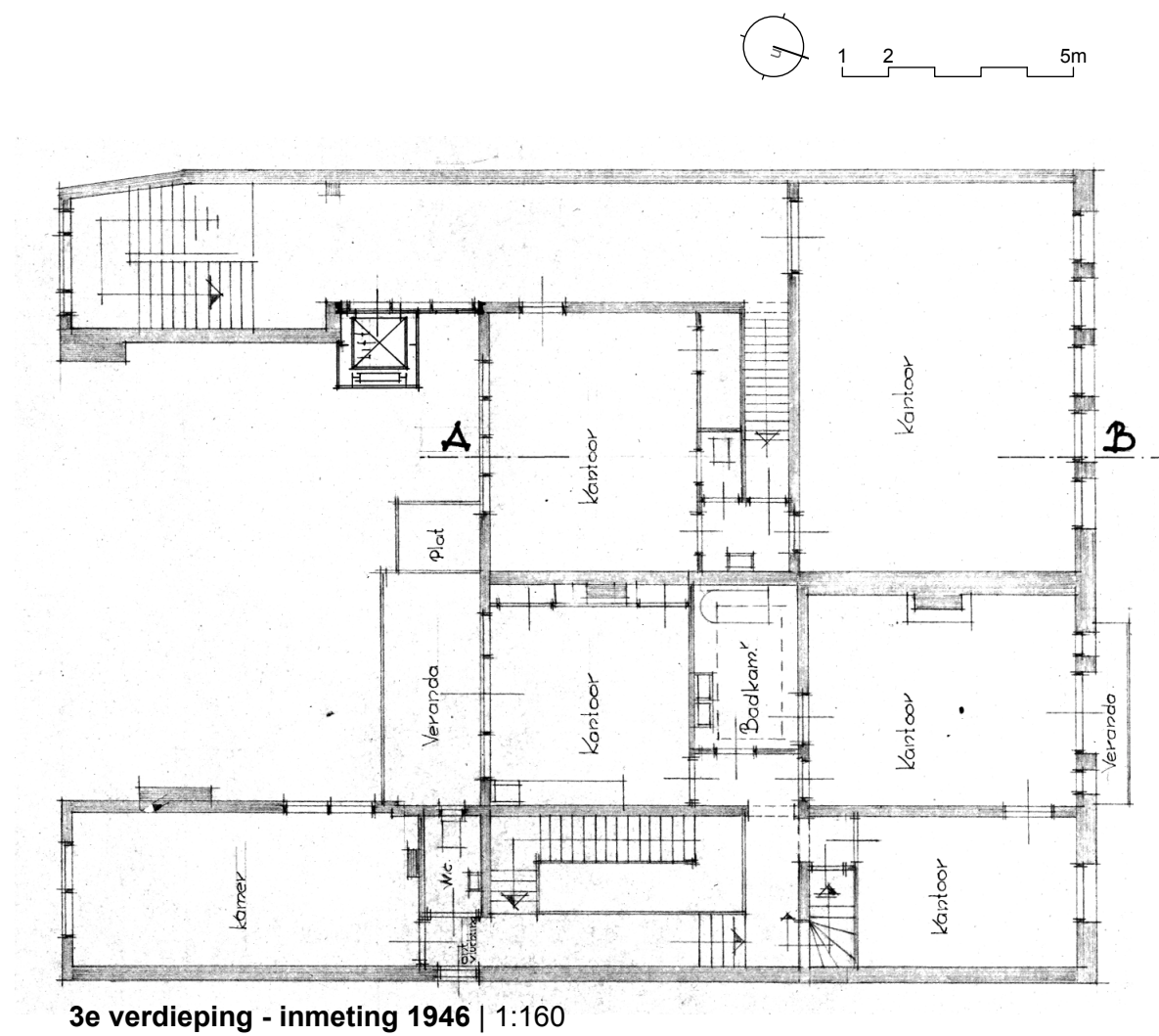
interieur elementen/afwerkingen:

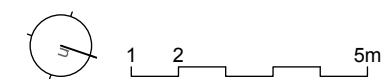
 plafond- en vloerafwerkingen (3 cat.)

( geen waardestelling)

2e verdieping - waardekaart | 1:160







bouwkundig/constructief:

-  hoog
-  positief
-  indifferent

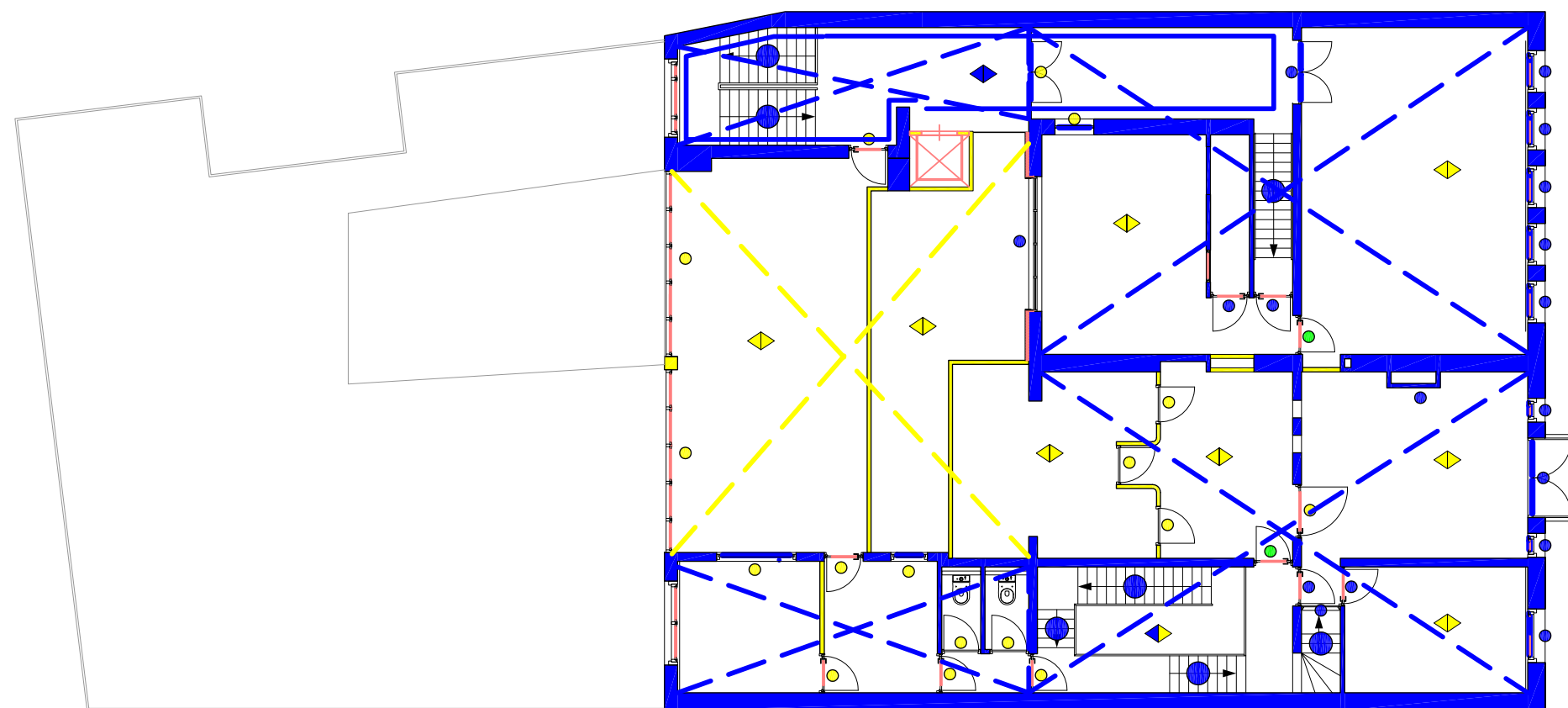
 plafond, zoldering of ka

interieur elementen/afwerkingen:

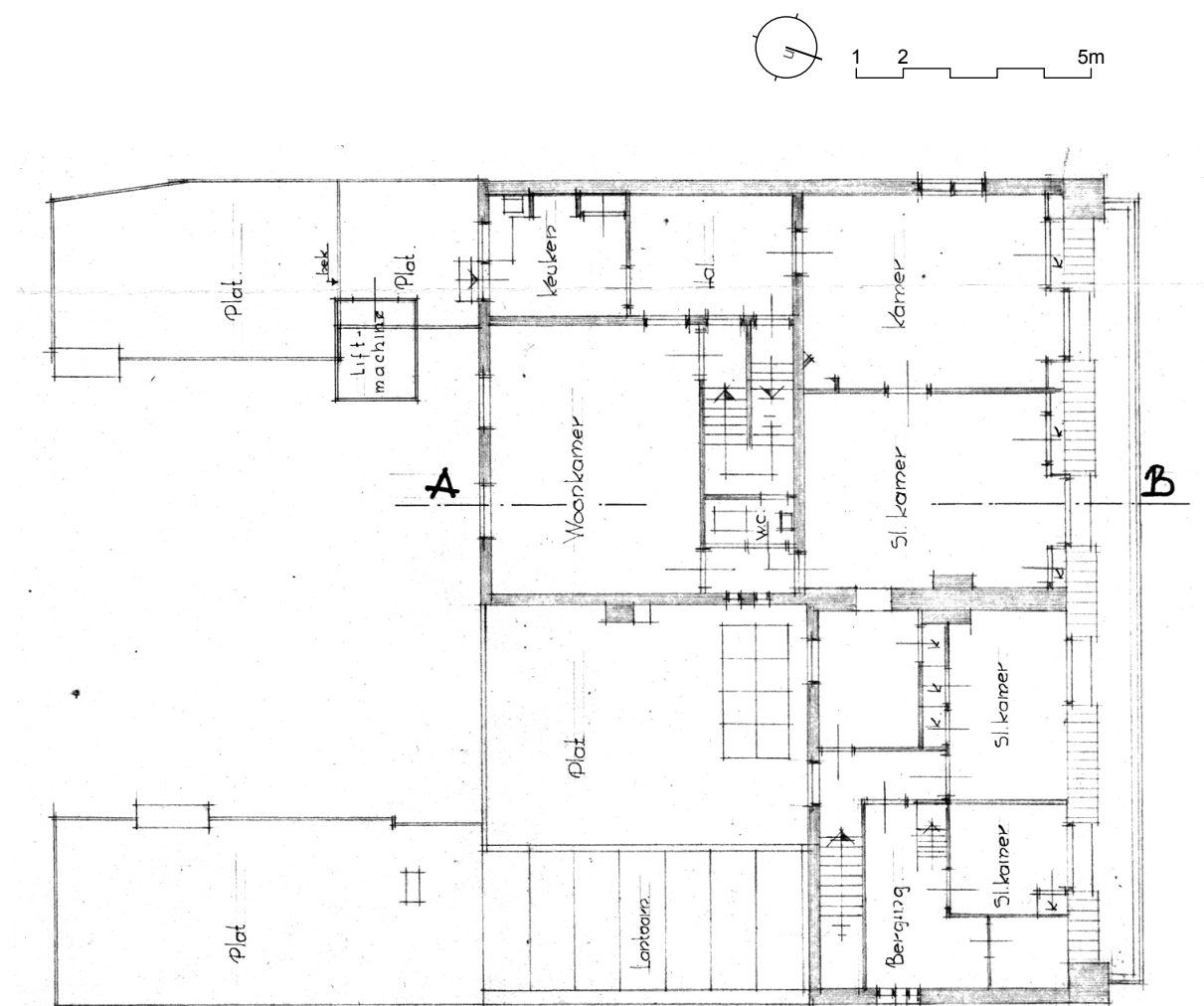
 plafond- en vloerafwerkingen (3 cat.)

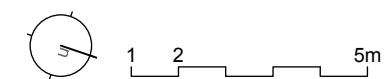
( geen waardestelling)

3e verdieping - waardekaart | 1:160



4e verdieping - inmeting 1946 | 1:160





bouwkundig/constructief:

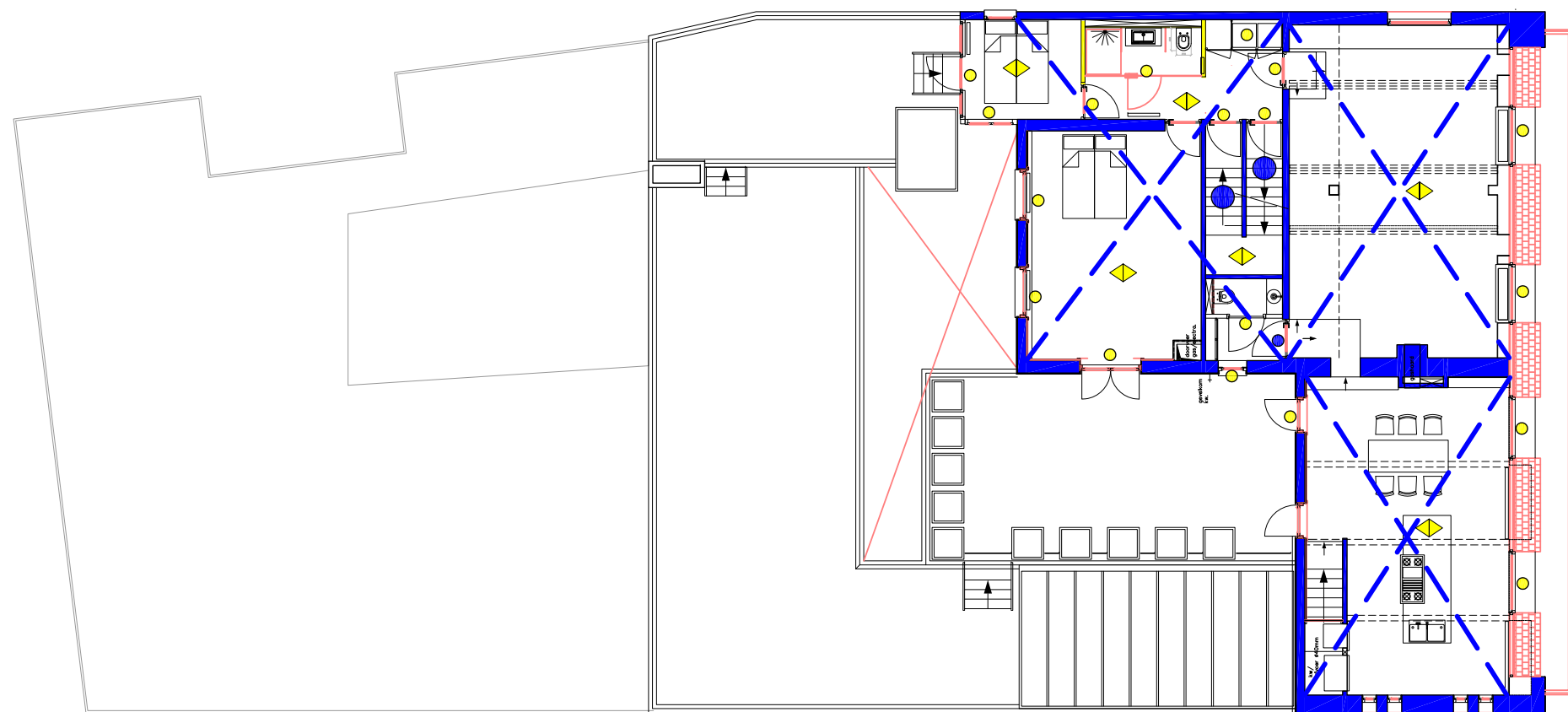
-  hoog
-  positief
-  indifferent
-  plafond, zoldering of

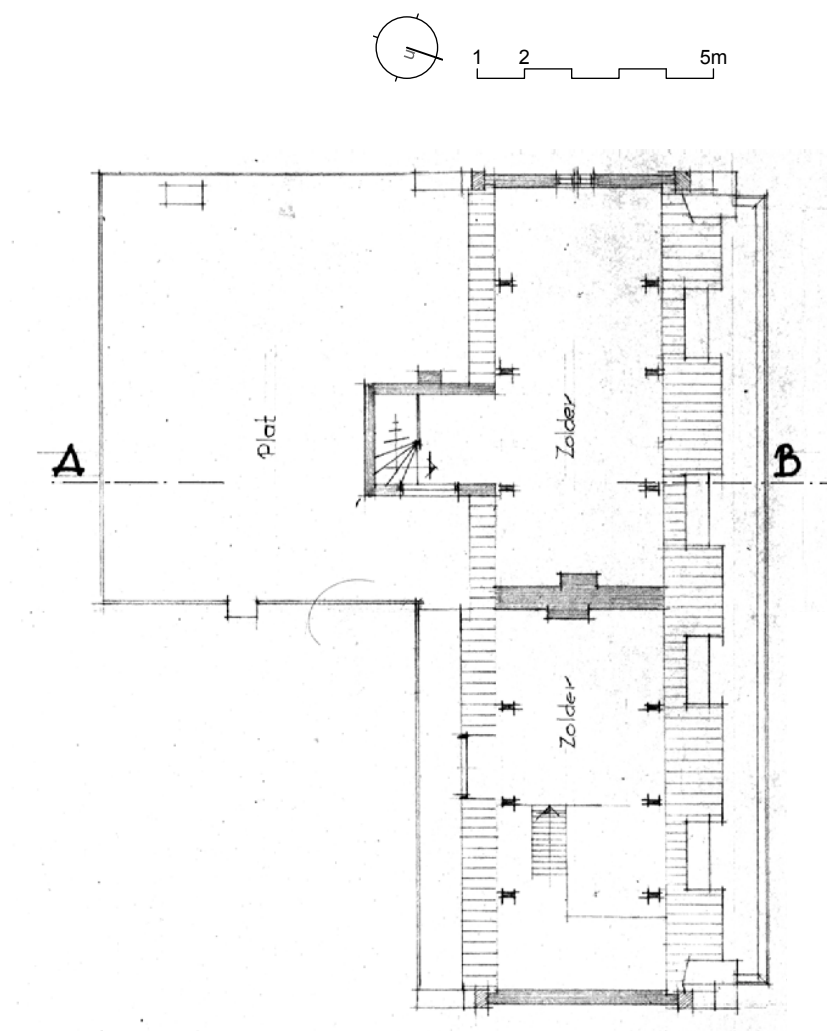
interieur elementen/afwerkingen:

-  plafond- en vloerafwerkingen (3 cat.)

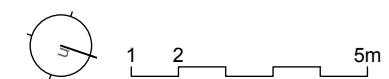
(—) geen waardestelling

4e verdieping - waardekaart | 1:160





5e verdieping - inmeting 1946 | 1:160



bouwkundig/constructief:

-  hoog
-  positief
-  indifferent

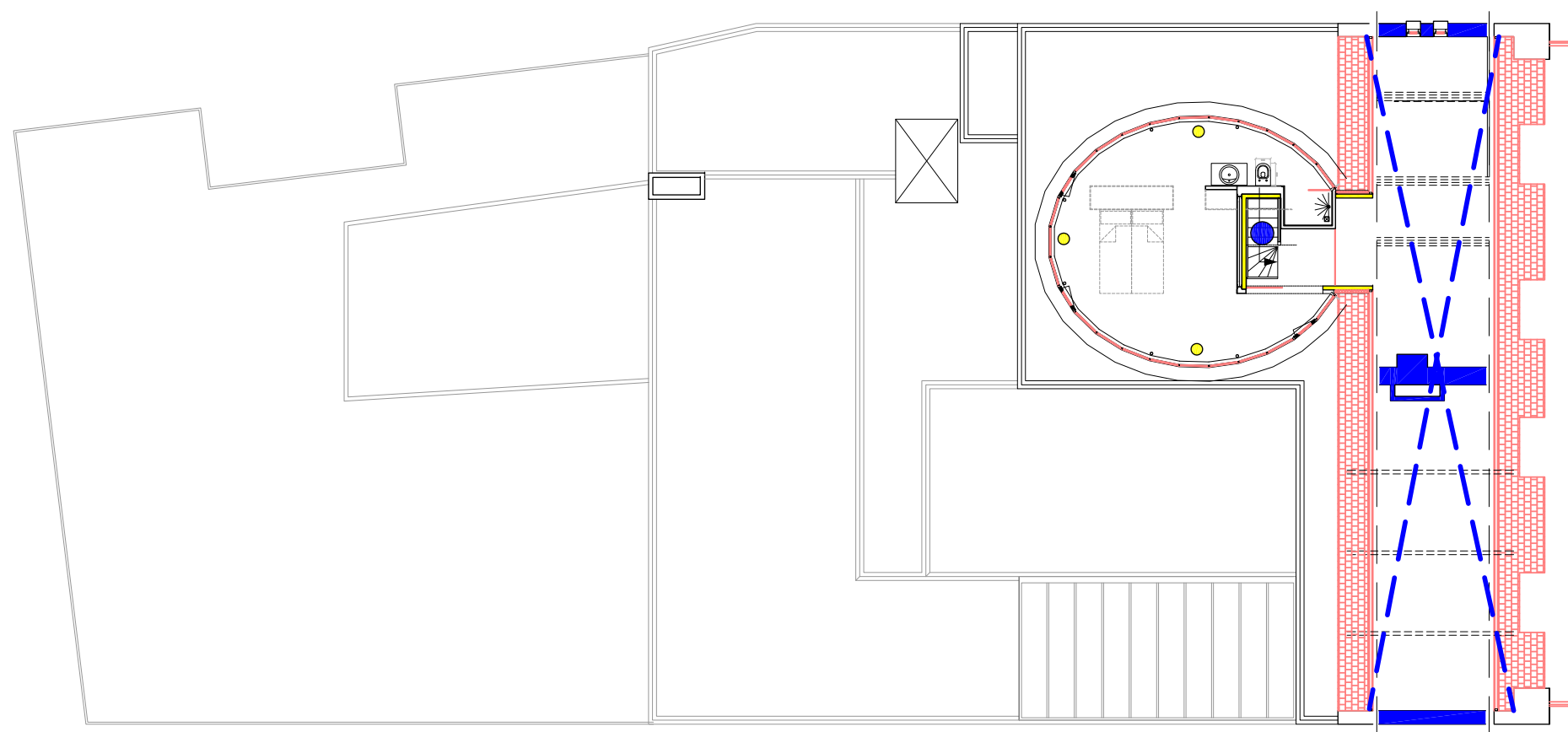
 plafond, zoldering of

interieur elementen/afwerkingen:

 plafond- en vloerafwerkingen (3 cat.)

( geen waardestelling)

5e verdieping - waardekaart | 1:160



vijfde verdieping - kap - indeling appartement