

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Brede Hilledijk 95
Zaaknummer : OMV.18.09.00458
Betreft : Transformatie Pakhuis Santos (rijksmonument)
Type advies : Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door : IP
Datum : 20 februari 2019
Overleg : Aanvrager op de hoogte
Advies : **Negatief tenzij**

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 aangepaste plan

Als definitieve aanvraag presenteert de architect de uitwerking van de herbestemming voor het pakhuis Santos. Het pakhuis Santos met gouden kroon als nieuwe optopping zal in de toekomst worden gebruikt voor retail, expositie, horeca, co-working en short stay. De huidige verschijningsvorm van het in- en exterieur zal zo min mogelijk wijzigen en het karakter van het pakhuis wordt behouden. De gevel worden hersteld en licht gereinigd. De houten luiken worden in permanent geopende toestand gezet. Sommige kozijnen en luiken worden hersteld of gereconstrueerd naar oorspronkelijke ontwerp. Op de eerste tot en met de vijfde verdieping worden ter plaatse van de laaddeur- en raamopeningen nieuwe geïsoleerde stalen achterzetkozijnen geplaatst. De stalen profielen zijn van buitenaf niet zichtbaar. De naar binnen draaiende houten laaddeuren worden i.v.m. de verhoogde vloeren gedemonteerd en aan de binnenzijde teruggeplaatst als schuifdeuren. De stalen hijsbescherming onder de laaddeuren op de eerste verdieping wordt teruggebracht. De laadperrons blijven allemaal behouden. In de massieve gesloten zijgevels (oost en west) worden in de plint per gevel zes verticale openingen gemaakt. De entree en vitrines in de gevelopeningen worden uitgevoerd als eenvoudige en stoere stalen kaders met stalen kozijnen op afwisselende dieptes. Boven de entree wordt een naamsvermelding opgenomen.

De niet-oorspronkelijke gevelopening van de supermarkt in de oostgevel wordt dichtgemetseld met stenen die vrijkomen uit de te maken gevelopeningen. Het afwijkende kozijn op de vijfde verdieping in de zuidgevel en de schouw aan de binnenzijde worden niet weggehaald. Ter plaatse van de voormalige lierhuizen worden de oorspronkelijke lisenen en de onderste delen gereconstrueerd. Hiertussen worden nieuwe, kleine balkons aangebracht met een gering overstek.

In het interieur worden de oorspronkelijke schoonmetselwerk gevels, ijzeren kolommen en liggers en onafgewerkte houten vloerbalken en -beschoot voor het allergrootste deel behouden en blijven in het zicht. Waar nodig worden deze hersteld. Alle kolommen en stalen liggers worden voorzien van een brandwerende coating en geschilderd op basis van de oorspronkelijke kleuren. De vloeren van begane grond tot en met vijfde verdieping krijgen een verhoogde dekvloer.

Nieuwe elementen zoals schachten en vluchtrappenhuizen houden het grid van kolommen zichtbaar blijft en de ijzeren balken kunnen gehandhaafd worden. Voor het nieuwe gebruik zijn installaties nodig. Deze komen in de hoofdkern met liften en trappenhuis en per verdieping worden twee hoofdkanalen onder de houten balken en tussen de stalen liggers aangebracht.

Voor het maken van een centrale vide worden van de eerste tot en met de vijfde verdieping de houten vloerbalken en het beschoot in de middelste vier vloervelden weggehaald. De ijzeren kolommen en de ijzeren balken blijven behouden. Per verdieping verspringt de vloeropening iets. De nieuwe trappen en hekwerken in de vide worden uitgevoerd in gepoedercoat staal. De hekwerken krijgen een vulling van rvs-netten. Op de begane grond landt de trap op een houten podium midden onder de vide. Bij het maken van de vide blijft de betonnen Hennebique-vloer (1901) van de begane grond intact. De centrale vide heeft wel tot gevolg dat van de vier resterende volledige wandvlakken er alleen één stramien van de Hennebique wand op de begane grond kan blijven behouden.

In het midden van de twee wachtgevels worden twee nieuwe trappenhuisen gemaakt. Deze nieuwe elementen worden als strakke en grotendeels gesloten volumes tegen de zijgevels geplaatst.

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.

Een groot deel van het jaar staat de kelder onder water. Op basis van onderzoeksresultaten zal de aanpak worden bepaald voor het waterdicht maken. De uitstraling van de kelder blijft daarbij behouden.

De nieuwe opbouw heeft een hedendaags, modern karakter in de vorm van driehoekig, geometrisch lijnenspel met verspringende daklijnen. De opbouw wordt in zijn geheel omkleed met geperforeerde gouden glanzende metalen panelen. Refererend aan de oorspronkelijke situatie zullen in het dak de noord- en de zuidgevel benadrukt worden. Het nieuwe dakvolume wordt door een terugliggende glazen gevel op de zesde verdieping rondom vrijgehouden van de bestaande gevel. Op de vier hoeken zal de een naamsvermelding worden geperforeerd in de gevelpanelen.

De inrichting van de buitenruimte dient nog nader te worden uitgewerkt in samenwerking met de gemeente. De architect spreekt zijn zorgen uit over het opgegeven peilniveau dat hoger is dan het huidige maaiveld. De architect ziet graag dat het gebouw leidend is en niet in de grond wegzakt door het ophogen van het maaiveld.

In het plan is de gewenste signing in hoofdlijnen aangegeven. Een gedetailleerd reclameplan zal nog volgen als meer bekend is over de deelnemende retailers en huurders.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties

Welstandsniveau: Ontwikkeling Welstandsparagraaf ECC Katendrecht

Relevante criteria welstandsparagraaf ECC:

Relatie met de omgeving:

- *Het ECC is een ensemble van gebouwen.*
- *De verschillende gebouwen dienen voldoende verwant te zijn voor wat betreft compositie, verhoudingen, gevelstructuur, materiaal- en kleurgebruik om architectonisch een samenhangend ensemble te vormen.*
- *In aansluiting op bedrijfsgebouwen als Latenstein/Codrico, overgebleven havengebouwen en nieuwbouw als InHolland en SVB bank wordt de Rijnhaven begrensd door wandgebouwen.*
- *Achter de wand staan verticale 'accenten'.*
- *De plots van de verschillende fasen volgen de lijnen van de oorspronkelijke bebouwing. De begrenzingen zijn orthogonaal met een afschuining aan de kant van de Hillelaan.*
- *De plots worden over de onderste lagen volledig bebouwd. Ze begrenzen met de bebouwing de openbare ruimte.*
- *De straten binnen het plangebied vormen een nieuw stedelijk interieur met het Santosplein als centrum.*
- *Het Santosgebouw heeft tussen de beide wandgebouwen langs de kade vrij zicht op de Rijnhaven.*
- *De opbouw van twee stroken dient te worden gehandhaafd. De Rijnhaven ZZ loopt als route van de Hillelaan tot de bestaande graansilo (Codrico).*
- *De route tot het Santosplein als passage in de bebouwing opnemen.*
- *Kade langs de Rijnhaven dient openbaar toegankelijk te zijn, wat in de inrichting van het deel van de kade naast het ECC tot uitdrukking komt.*
- *Ten westen van het plangebied loopt een vrije zichtlijn over de hele Pols. Deze verbindt de Rijnhaven met de Maashaven.*

Gebouwen op zichzelf:

- *Massa refereert aan havengebouwen, de uitstraling is eigentijds.*
- *De bebouwing op de verschillende plots bestaat uit een 'basement' met één of twee verticale 'accenten'.*
- *De accenten staan in de langs- of de dwarsrichting op het basement.*
- *Bij de wandgebouwen bestaat het accent uit een schijf over de volle lengte van het basement zonder esthetische scheiding tussen onderbouw en bovenbouw.*
- *Basement en accent(en) vormen een eenheid. De accenten worden daarom aan minstens twee zijden in het vlak van de gevel van het basement geplaatst.*
- *De gevel wordt gekenmerkt door een plastiek van grote lijnen en vlakken die de maat van de individuele bouwstenen overstijgen.*
- *Uithollingen en fors teruggelegde gevelvlakken kunnen voorkomen, mits niet op de begane grond en mits het gebouw één geheel blijft.*
- *De gebouwen tonen zich robuust langs de buitenranden van het plangebied en refereren daar aan de oude havenbebouwing.*
- *Binnen het plangebied zijn de gevels kleinschaliger, in elk geval over de onderste lagen. Hier ontstaat het nieuwe stedelijke interieur van het ECC.*
- *De gevel staat op de grond.*
- *Balkons worden in het gevelvlak opgenomen of vormen een nieuw vlak.*

- Aan de Brede Hilledijk kunnen uitkragingen voorkomen (max. 2 meter).
- De gebouwen zijn aan alle zijden evenwaardig. Gevels langs het openbaar gebied dienen als uitgesproken voorgevel te worden ontworpen.
- De daken van de basementen zijn onderdeel van het tweede maaiveld. Ze kunnen worden ingericht met groene daktuinen.
- De plinten maken deel uit van het basement. Ze kunnen meerdere verdiepingen beslaan. De begane grond is minimaal 4,5 meter hoog.
- In voetgangersgebieden geen blinde gevels ter plaatse van de plint.
- De overgang van het gebouw naar de openbare ruimte gaat gepaard met een zorgvuldige bewerking.
- De invulling van de plint bestaat uit openbare en/of collectieve functies. De functies in het binnengebied zijn kleinschaliger dan langs de randen.
- Collectieve entrees naar hoger gelegen woningen en voorzieningen dienen open en duidelijk aanwezig te zijn.
- Bij de toegangen naar parkeergarages moet rekening gehouden worden met opstellengte. De gevels langs deze zone dienen dicht, maar niet gesloten te zijn.

Detaillering, materiaal en kleurgebruik:

- De gevels langs de buitenranden moeten de uitstraling krijgen van een stoer 'havengebouw', dat zich onderscheidt van een standaard woon- en/of kantoorgebouw.
- De gevels zijn robuust en hebben een constructief en industrieel karakter.
- De entrees in de gevel hebben een forse maat.
- Als materialen komen beton, staal en glas in aanmerking.
- De kleuren zijn licht (van grijs tot blauw) en rustig. Materialen en kleuren sluiten aan bij de bestaande bedrijfsgebouwen zoals Codrico.
- De gebruikte materialen en kleuren in het binnengebied zijn expressiever en geven uitdrukking aan het bijzondere programma van het ECC.
- De afmetingen van de gevelopeningen en de verhoudingen open/dicht wijken af van standaard woningbouwgevels, doordat er meer of juist minder openheid wordt gemaakt.
- Aandacht detaillering kozijnen; specifieke vormgeving kozijnen om plasticiteit gevel te bewerken en te versterken.
- Materialisatie en detaillering zodanig toepassen dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Het betreft hier o.m. de gevolgen van verwerking van materiaal, de werking van (zon) licht op het geveloppervlak en het verschil tussen dag- en nachtbeeld

Reactie van de commissie op de aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie reageert positief op de wijze waarop de opmerkingen uit de voorgaande vergadering zijn verwerkt. Zij waardeert dat het robuuste karakter van het pakhuis Santos zowel qua in- als exterieur behouden blijft. De restauratieve benadering van het pakhuis en de architectuur van de nieuwe optopping vormen een overtuigend geheel. De commissie vindt de beoogde herbestemming van het voormalig pakhuis Santos een verrijking voor Katendrecht.

Hoewel de commissie in hoofdlijnen positief reageert op de getoonde uitwerking van het plan, maakt zij nog wel de volgende opmerkingen:

- De commissie ontvangt ter beoordeling een voorstel voor de bewassing van het glas;
- Het hergebruik van de authentieke houten deuren wordt gewaardeerd. De commissie vraagt echter wel om een nieuwe toepassing die gebruik maakt van het oorspronkelijke draaipincipe;
- De commissie vraagt om het gevelherstel van de dicht te zetten gevelopeningen ter hoogte van de bestaande supermarkt nader toe te lichten, en gebruik te maken van de uitkomende oorspronkelijke steen;
- De commissie verlangt een voorstel voor het hergebruik van het monumentaal materiaal dat vrijkomt, zoals de houten balken bij het maken van de vides in de verschillende vloerlagen;
- Bij het terugbrengen van de lisenen van de lierhuisjes verlangt de commissie een zuivere reconstructie;
- De commissie stelt in het belang van het monument dat het oorspronkelijke straatpeil leidend is voor aansluiting van nieuwe bestrating op de straatgevels. Het eenvoudigweg verhogen van het maaiveld rondom het monument is niet acceptabel. Het zal onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de monumentwaarden hebben.

Conclusie

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde opmerkingen en vragen. Zij ziet met belangstelling een antwoord op bovenstaande vragen tegemoet. De commissie mandateert de werkgroep monumenten om het aangepaste voorstel te beoordelen. De werkgroep monumenten bestaat uit leden van de commissie met specifieke monumentenkennis.

Als bovenstaande opmerkingen positief zijn beantwoord zullen de volgende voorwaarden worden verbonden aan het advies:

- Een gedetailleerd reclameplan zal ter nadere beoordeling worden voorgelegd aan de commissie;
- Te beoordelen proefvlakken voor het reinigen van zowel de gevel als de interieurafwerkingen;
- Een te beoordelen proefopstelling voor het aanheelwerk van de gevel;
- Een te beoordelen proefopstelling van de montage van de installaties;
- Een proefstuk van de te reconstrueren houten kozijnen, luiken, ramen en deuren;
- Een kleurenvorstel op basis van een nog uit te voeren kleuronderzoek zal ter nadere beoordeling worden voorgelegd aan de commissie;
- De detaillering van de stalen hijsbescherming zal ter nadere beoordeling worden voorgelegd aan de commissie.

Hoogachtend,

