

Adres : Brede Hilledijk 95
Zaaknummer : OMV.18.09.00458a
Betreft : Transformatie Pakhuis Santos (rijksmonument)
Type advies : Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door : IP
Datum : 8 mei 2019
Overleg : Aanvrager op de hoogte
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 aangepaste plan

De architect heeft een aanvulling aangeleverd op de presentatie van de herbestemming voor het pakhuis Santos d.d. 20.02.19 naar aanleiding van de vragen van de commissie.

Het betreft de volgende punten:

- 1 Glasbewassing: Voor glasbewassing en (kleinschalig) onderhoud aan de bestaande gevel (exterieur) wordt een hoogwerker ingezet. De nieuwe buitengevels (6e verdieping) worden vanaf de rondlopende buitenterrassen bewassen. Het atrium-dak wordt beloopbaar en zal voorzien worden van veiligheidslijnen. Het glazen atrium-dak en de daaronder gesitueerde binnengevels met glasopeningen zullen slechts incidenteel bewassen hoeven worden met behulp van een tijdelijk platform.
- 2 Hergebruik bestaande laaddeuren: De laaddeuren zullen i.v.m. de verhoogde dekvloer worden ingekort, zodat het draaiprincept kan worden behouden.
- 3 Gevelherstel: Voorgesteld wordt om het metselwerk dat vrijkomt te hergebruiken. Indien er nieuwe bakstenen nodig zijn zullen deze in kleur, formaat, textuur en voeg gelijk aan bestaand worden uitgevoerd, zodat er geen verschil waarneembaar is.
- 4 Hergebruik vrijkomend materiaal: Uitgangspunt is om vrijkomend materiaal te hergebruiken. Er zal te zijner tijd een voorstel worden voorgelegd hoe het materiaal wordt ingezet.
- 5 Lisenen: Er zal een zuivere reconstructie van de lisenen worden uitgevoerd.
- 6 Straatpeil: de commissie vraagt bij Stads- en gebiedsontwikkeling aandacht voor de aansluiting van het nieuwe straatpeil op het monument.

In het plan is de gewenste signing op hoofdlijnen aangegeven. De architect geeft aan dat een gedetailleerd reclameplan als aparte aanvraag omgevingsvergunning zal 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:

- *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.*
- *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.
- De gebouwen tonen zich robuust langs de buitenranden van het plangebied en refereren daar aan de oude havenbebouwing.
- 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 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.

Detaillering, materiaal en kleurgebruik:

- 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 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 toelichting en voorstellen voor de punten 1, 2, 3 en 5. De punten 4 en 6 zijn nog niet volledig uitgewerkt en zullen aan het overzicht van de eerdergenoemde voorwaarden worden toegevoegd.

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, indien wordt voldaan aan de hierna gestelde voorwaarden. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief onder voorwaarden'. De aanvrager/gemachtigde heeft toegezegd zich aan de gestelde voorwaarden te houden.

De commissie mandateert de werkgroep monumenten om het aangepaste voorstel te beoordelen. De werkgroep monumenten bestaat uit leden van de commissie met specifieke monumentenkennis.

Voorwaarden:

- Proefvlakken voor het reinigen van zowel de gevel als de interieurafwerkingen zullen ter nadere beoordeling aan de commissie worden voorgelegd;
- Een proefopstelling voor het aanheelwerk van de gevel zal ter nadere beoordeling aan de commissie worden voorgelegd;
- Een proefstuk van de te reconstrueren houten kozijnen, luiken, ramen en deuren zullen ter nadere beoordeling aan de commissie worden voorgelegd;
- Een kleurenvoorstel op basis van een nog uit te voeren kleuronderzoek zal ter nadere beoordeling aan de commissie worden voorgelegd;
- De detaillering van de stalen hijsbescherming zal ter nadere beoordeling aan de commissie worden voorgelegd;
- Een voorstel voor hergebruik van vrijkomend materiaal zal ter nadere beoordeling aan de commissie worden voorgelegd;

Tot slot: De commissie vraagt Stads- en gebiedsontwikkeling bij de inrichting van het openbaar gebied rekening te houden met het monument in relatie tot het straatpeil.

Hoogachtend,

