# Restauratieverslag Haringvliet 78

## Inleiding

Voor u ligt het restauratieverslag van Haringvliet 78, te Rotterdam. In dit verslag is stapsgewijs omschreven hoe de transformatie werken naar wonen vorm gegeven zal worden. Dit alles vanuit een visie die is opgesteld als vertrekpunt. Met deze visie in de hand is er een ontwerp gevormd, wat op meerdere vlakken het monumentale karakter behoudt en versterkt

## De visie

Bijgevoegd in dit verslag in de Bijlage <*2. Restauratiekader.pdf*> is het restauratiekader voor de herbestemming van Haringvliet 78. De restauratievisie is vanuit dit kader kort samengevat:

“Kleine aanpassingen vereisen een hoge mate van subtiliteit, zijn meer gericht op continuïteit en kennen (analoge) overeenkomsten met het bestaande gebouw en detaillering. Aanpassingen van grote schaal vereisen een grotere eigenheid en zelfstandigheid, maar zijn niet overheersend binnen het geheel van gebouw, gebouwdeel of gevelbeeld en laten de karakteristieke waarden van het gebouw intact.”

- *Bron: restauratiekader t.b.v. herbestemming Haringvliet 78 door Bureau Polderman d.d. 8 december 2017*

In onze visie houden we ook rekening met de andere genoemde onderdelen in het restauratiekader. Daarnaast zal er in de toekomst nog een destructief onderzoek plaatsvinden, naar aanleiding van dit onderzoek zal er een aanpassing komen aan het restauratiekader en zullen vooral detaillering en andere kleine onderdelen tot stand komen.

## Het ontwerp en proces

Het ontwerp wat bijgevoegd is in dit verslag is gevormd door verschillende uitgangspunten.

In de basis van het ontwerp zijn we uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Transformatie van het gebouw van kantoorfunctie naar een woonfunctie;
- Het behouden van de waarden van het rijksmonument en het aanhelen/versterken van de door de jaren heen verzwakte monumentale elementen;
- Het zorgvuldig toevoegen van elementen in het rijksmonument ten behoeve van de bruikbaarheid van het pand voor de te realiseren woningen.

## Schetsontwerp

In het schetsontwerp is er bezien of het woonprogramma binnen de kaders van het pand Haringvliet 78 zou passen. Daarnaast had de opdrachtgever sterk de wens om de verouderde kozijnen vooruitlopend op het transformeren van het pand aan te pakken. Hierop hebben we enkele schetsen gemaakt die in de bijlagen zijn meegezonden.
Onze conclusie na deze schetsontwerpen was, dat er geen herstelwerkzaamheden aan de kozijnen naar voren getrokken konden worden voordat er een historisch onderzoek plaats heeft gevonden, en de gehele transformatie van het pand duidelijk in kaart gebracht is.

Een van de vragen vanuit de opdrachtgever was het toevoegen van een lift in de woningen waarmee het gehele pand ontsloten zou worden. Hier hebben we verschillende varianten gemaakt in de plattegronden mét en zonder liftschacht:

- *Zie bijlage <A3-01 Schetsen plattegrondindelingen.pdf> voor schetsen van plattegrondindelingen;*
- *Zie bijlage <A3-03 16-06-2017_kozijnadvies_alle woningen> voor schetsen voor kozijnadviezen in het binnengebied 16-6-2017;*
- In deze schetsen is te zien dat met rigoureuze ingrepen in het gebouw aan de wet en regelgeving voldaan kan worden;
- Deze rigoureuze ingrepen druisen tegen de principes van het behouden en renoveren van het pand Haringvliet 78 in.

## Historische, bouwfysische en programmatische uitgangspunten

Hierin hebben we geconcludeerd dat het indelen van de appartementen samengaat met een historische verkenning waarin wordt aangegeven wat van hogere of lagere historische waarde is.

Wij hebben op dit punt van het traject Bureau Polderman een historisch onderzoek uit laten voeren op het complex Haringvliet 78, waaruit de onderstaande rapportage is ontstaan. Een nieuwe parameter die naast de schetsen gelegd zou worden.

- *Zie bijlage <1. Bouwhistorische verkenning 2017 10 25> rapportage bouwhistorie van Bureau Polderman d.d. 25 oktober 2017*
    - Hierin zijn ook enkele plattegronden met een indicatieve waardestelling verwerkt en zijn bouwhistorische sporen in plattegronden weergegeven

Ook hebben we toenadering gezocht met de gemeente Rotterdam afdeling monumenten, [redacted] Hiermee is een rondgang georganiseerd en meerdere besprekingen mee gemaakt.

Uit deze besprekingen zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen

- In het binnengebied zou in eerste instantie een nieuw trappenhuis en lift gesitueerd worden, maar dit bleek geen optie. Dit is in het verleden vaker gebeurd en leidt tot een degeneratie van het gebouwtype;
- Het aansluiten op de historische situatie, ook aan de binnenzijde is van cruciaal belang. Hiervoor is een restauratievisie nodig om de ontwerpuitgangspunten vast te leggen. Met deze handvaten zijn er genoeg onderdelen aanwezig om de indelingen van de woningen te wijzigen naar een historisch verantwoorde ingreep.
    - *Zie bijlage <2. Restauratiekader _ 2017 12 08.pdf> restauratiekader t.b.v. herbestemming Haringvliet 78 door Bureau Polderman d.d. 8 december 2017*

Vanuit het restauratiekader en verscheidene besprekingen met Bureau Polderman is er een nieuw ontwerp ontstaan als Voorlopig Ontwerp van de woningen. Hierbij is rekening gehouden met de historische eigenschappen van de plattegronden en hebben wij verschillende type woningen ontworpen.

Tijdens het ontwerptraject kwamen verschillende wet- en regelgevingen aan de orde. Vooral met betrekking tot daglicht, geluidshinder en ventilatievoorzieningen. Hierdoor is er ook een oplegnotitie gemaakt voor de bouwhistorische waarde van alle vensterinvullingen. Hierdoor is e.e.a. aan ingrepen aan de gevels beter te motiveren.

- *Zie bijlage <5. Oplegnotitie vensterinvullingen 2018 04 30.pdf> oplegnotitie bouwhistorische waarde vensterinvullingen d.d. 30-04-2018*

De uitwerking van de Wet- en regelgeving is in een apart hoofdstuk toegelicht.

## Ontwerp appartementen

Er is in het souterrain een studio gesitueerd, waarin een open plattegrond van wonen, koken en slapen is ontworpen (appartement H78A). Historisch gezien was hier een open plattegrond van keuken en eetkamer. Door een studio te vormen blijft het karakter van een open plattegrond gehandhaafd.

Appartement H171B is aan de Haringvliet gevel op de beletage gesitueerd.
Dit appartement is wederom ingericht als studio, om zo het open karakter van de plattegrond te handhaven. Door de historische en suite indeling van de plattegrond ontstaan hier een voor- en achterkamer waarin het programma verdeeld kan worden in koken en wonen. Daarnaast maken we gebruik van het 'koppelstuk tussen het voor- en achterhuis, en situeren we hier nog enkele extra kamers om zo ruimte te creëren in de studio plattegrond. Het slaapvertrek wordt in het souterrain gesitueerd en zal de karakteristieken van het 'bergen' behouden

- *Zie bijlage plattegrond Begane grond en 1e verdieping d.d. 25-10-2018*

Appartement H171C heeft vanuit historisch oogpunt gezien een prominente rol gespeeld als maaszaal. Hierdoor willen we voor de woonkamer en keuken de volledige breedte van de plattegrond benutten om zo de statuur van deze zaal te behouden. Op de tussenverdieping is dan ook de slaapkamer voor dit appartement gesitueerd, deze wordt via een open trap in de brede hal ontsloten. De natte cellen en berging zijn in de Maaszaal geplaatst, dit in een afwijkend meubelstuk in de ruimte. Op deze wijze blijft de omvang van de Maaszaal herkenbaar.

- *Zie bijlage plattegrond Begane grond en 1e verdieping d.d. 25-10-2018*

De appartementen in het voorhuis aan het Haringvliet hebben vanaf deze verdieping en alle bovenliggende verdiepingen historisch gezien een slaap- en zolder functie gehad. Deze werden ontsloten door een spiltrap naar de zolder. Deze trap is in de huidige situatie al verwijderd en vervangen door een lange steektrap. Om de nieuwe woningen te ontsluiten is de spiltrap op hedendaagse wijze teruggebracht om de appartementen te ontsluiten. De woning wordt gesplitst door de centraal gelegen trappenpartij in twee ruimten.
De appartementen D,G en H hebben een redelijk gelijke indeling waarin wederom de voorgevelzijde op de volledige breedte gebruikt wordt voor een woonkeuken, met behoud van historische elementen zoals de zolderspanten. En de achterzijde gebruikt wordt als slaapkamers. Daarnaast word met de afwerking van de appartementen ook rekening gehouden met het historische gebruik.

- *Zie bijlage plattegronden 2e verdieping, 3e verdieping en 4e verdieping d.d. 25-10-2018*

Het appartement h78E was historisch gezien een grote slaapkamer, voorzien van een balkon aan de buitenzijde. Ook in deze ruimte willen we zo veel mogelijk de aanwezige historische elementen behouden, zo zullen we het verroeste hekwerk aan de buitenruimte restaureren naar de oorspronkelijke vormgeving. De keuken en woonkamer zijn weer gesitueerd aan de prominente gevel aan de maaszijde, op de volledige breedte van het appartement. Naar mate we verder gaan naar het binnengebied zijn de overige functies gesitueerd. Ook het koppelstuk wordt in gebruik genomen als slaapkamer en zal voortaan vanaf het appartement ontsloten worden.

- *Zie bijlage plattegronden 2e verdieping d.d. 25-10-2018*

Het zolderappartement H78F wordt via de onderliggende verdieping ontsloten. De uitstraling van de zolder en het voorliggende vertrek blijven zo zichtbaar. Scheidingswanden worden aangesloten tussen de spanten waardoor deze altijd zichtbaar blijven. De zijde aan de prominente gevel van het appartement wordt gebruikt als woonkeuken en wederom wordt ook hier de buitenruimte restauratief aangepakt.

- *Zie bijlage plattegrond 3e verdieping d.d. 25-10-2018*

## Ontwerp van de gevels

De gevels hebben parallel aan de plattegronden het ontwerptraject doorgemaakt. Zo is eerder in dit verslag al omschreven hoe er een schetsboek voor het vervangen van de kozijnen was opgezet. En is er ook een waardestelling voor de kozijnen aan het pand Haringvliet 78 geschreven door Bureau Polderman. Daarnaast is parallel aan het ontwerptraject door de opdrachtgever een hersteladvies voor de achtergevel van Haringvliet 78 opgevraagd bij Bureau Polderman. Dit advies wordt door $A_3$ Architecten overgenomen en aangepast naar de huidige achterliggende woonfunctie:

- *Zie bijlage A3-03 voor schetsen voor kozijnadviezen in het binnengebied d.d. 16-6-2017;*
- *Zie bijlage 5. Oplegnotitie bouwhistorische waarde vensterinvullingen d.d. 30-04-2018;*
- *Zie bijlage 4. Herstel achtergevel haringvliet 78 d.d. 03-04-2018 en bijbehorend restauratierapport achtergevel haringvliet, bijlage 5.*

De gevels kunnen we verdelen in de gevels aan de Maaszijde, de gevels aan de Haringvlietzijde en het binnengebied, in dit verslag zal ook op deze wijze gerefereerd worden aan de verschillende gevels.

De basisuitgangspunten voor de gevels aan de maaszijde en de haringvlietzijde zijn redelijkerwijs gelijk.

Een uitgebreide omschrijving zal ook op de tekeningen terug te vinden zijn:

- *Zie bijlage DO-102a/b gevels haringvlietzijde en maaszijde d.d. 25-10-2018*

*Alle gevels*

- Alle historisch hooggewaardeerde kozijnen (schuivend en vaste glasdelen) blijven gehandhaafd (*oplegnotitie bouwhistorische waarde vensterinvullingen d.d. 30-04-2018)*
    - Deze kozijnen zullen voorzien worden van monumentenglas om zo het comfort te verhogen voor de bewoners;
    - Deze kozijnen kunnen NIET voorzien worden van ventilatievoorzieningen waardoor ze ook niet kunnen voldoen aan de wet geluidshinder (met name aan de Haringvliet-zijde);
    - Deze kozijnen zullen niet worden voorzien van ventilerende maatregelen en zo kierdicht als mogelijk hersteld worden;
    - Deze kozijnen worden voorzien van een werkend mechanisme waardoor het gebruiksgemak voor de bewoners wordt verhoogd.

*Haringvlietzijde*

Voor de gevel aan de Haringvlietzijde hebben wij als visie behouden van het bestaande gevelbeeld, en waar een ingreep nodig is, deze ingreep historisch verbeterend in te zetten. Voor ingrepen aan deze gevel willen wij ook aansluiten aan het naastliggende tweelingpand.

De kleurstelling van de gevel aan de haringvlietzijde zal worden:

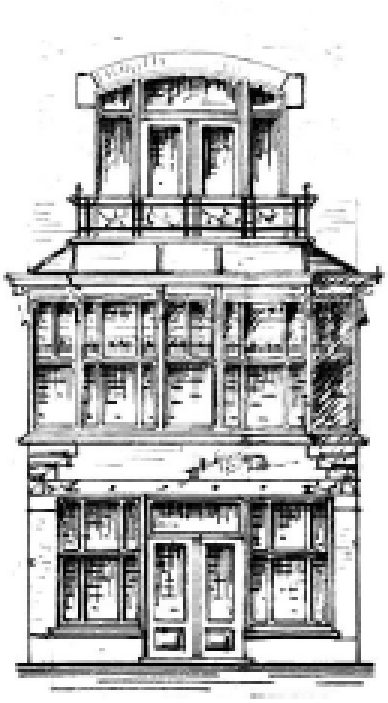
- Vaste onderdelen/kozijnen in gebroken wit RAL 9001
- Draaiende delen in grachtenpand groen RAL 6064
- De gevel wordt voorzien van stucwerk/schilderwerk wit RAL 9001

De kozijnen:

- De historisch hoog gewaardeerde deur aan de Haringvlietzijde naar het souterrain aan de Haringvliet zal gehandhaafd blijven, en worden voorzien van monumentenglas;
- De historisch laag gewaardeerde kozijnen worden voorzien van:
    - HR++ of dubbel glas om wooncomfort te verhogen;
    - Eventueel vervangende draaiende delen indien deze in slechte staat zijn.
- Er worden 2 dakramen in het schuine deel geplaatst met ventilatievoorzieningen op de bovenste zolderverdieping, deze zullen door de historische goot geheel uit het zicht blijven vanaf de straat gezien;
- De kleine kozijnen direct onder de goot worden voorzien van gelijkwaardige raamgrootten, het ongelijke beeld van vast en draaiend raam wordt hierdoor rustiger en maakt de gootlijst historisch completer;
- De voordeur wordt een historisch correcte deur waardoor deze weer mee doet met de allure van het naastliggende tweelingpand.

*Maaszijde*

Voor de gevel aan de Maaszijde hebben wij als visie behouden van het bestaande gevelbeeld, en waar een ingreep nodig is, deze ingreep historisch verbeterend in te zetten. Voor ingrepen aan deze gevel willen wij ook aansluiten aan historische documentatie van deze gevel, deze is terug te vinden in het document: *restauratiekader t.b.v. herbestemming Haringvliet 78 door Bureau Polderman d.d. 8 december 2017 pagina 8, bron: ontwerptekening van de achtergevel.*



De kleurstelling van de gevel aan de haringvlietzijde zal worden:

- Vaste onderdelen/kozijnen in gebroken wit RAL 9001
- Draaiende delen in grachtenpand groen RAL 6064

Kozijnen:

- De pui op het souterrain wordt teruggebracht naar een eigentijdse interpretatie van de historische tekening:
    - Ventilatie van de achterliggende ruimten gebeurt via gevelroosters aan de zijkanten van de erker;
    - De beglazing van deze pui wordt gedaan met HR++ glas voor een goed binnencomfort.
- De erker van de beletage blijft gelijk:
    - De kozijnen worden voorzien van monumentenglas;
    - Ventilatie van de achterliggende ruimten gebeurt via gevelroosters aan de zijkanten van de erker;
    - De huidige zonwering wordt vervangen voor nieuwe screens en een uitvalscherm.

- De kozijnen op de verdieping zijn gedeeltelijk van hoge historische waarden:
    - De laag gewaardeerde deuren worden vervangen voor historisch gedecoreerde paneeldeuren met HR++ beglazing;
    - De naast en bovenliggende kozijnen worden voorzien van monumentenglas om het comfort te verhogen;
    - De gevels worden aan weerszijde, spiegelsymmetrisch, voorzien van gevelroosters.
- De kozijnen op de zolderverdieping hebben allemaal een lage waardering gekregen:
    - Hier willen wij de kozijnen vervangen voor een historische uitstraling met een moderne HR++ glasinvulling;
    - Ook hier worden de deuren vervangen voor gedecoreerde deuren met HR++ beglazing;
    - Ook hier worden de gevels voorzien van gevelroosters op spiegelsymmetrische wijze.
- De hekwerken worden op passende wijze gerestaureerd, met inachtneming van de wet- en regelgeving van deze tijd m.b.t. doorvalbeveiliging.

*Binnengevel*

Voor de binnengevel hebben wij als visie behouden van het bestaande gevelbeeld waar dit is aangegeven in de documentatie (*oplegnotitie bouwhistorische waarde vensterinvullingen d.d. 30-04-2018)* en wijzigen van het gevelbeeld om het comfort van de woningen en de uitstraling van het binnengebied te verbeteren.

Het binnengebied is onderhevig aan fors achterstallig onderhoud, en heeft in de tijd ook verschillende toevoegingen gekregen die afbreuk hebben gedaan aan het karakter. De gevels worden gereinigd en gestuct, op de punt van de gevel aan de zuidzijde na. Daarnaast zal al het achterstallige en rotte hout vervangen worden en opnieuw geschilderd, ook als dit een hoge historische waarde heeft.

De kleurstelling van de gevel aan de haringvlietzijde zal worden:

- Vaste onderdelen/kozijnen in gebroken wit RAL 9001
- Draaiende delen in grachtenpand groen RAL 6064
- De gevel wordt voorzien van stucwerk/schilderwerk wit RAL 9001

Kozijnen:

- De kozijnen die hoog gewaardeerd zijn in de oplegnotitie zullen gehandhaafd blijven en voorzien worden van monumentenglas;
- De kozijnen op de bovenste 2 verdiepingen van het voorhuis (noordgevel lichthof) krijgen een geheel nieuw karakter, deze sluiten aan op de naastliggende kozijnen aan de westgevel van het lichthof en worden voorzien van een driedeling met gelijke raamgrootten. Hierdoor ontstaat een hedendaags historiserend kozijn wat vier keer herhaald word waardoor een repetitief karakter gelijk aan de onderliggende historische kozijnen gemaakt word;
- Het kozijn met de lage waardestelling aan de zuidgevel van het lichthof zal in zijn geheel worden vervangen voor een kozijn wat beter aansluit in het gevelbeeld.

## Wet- en regelgeving

De Wet- en regelgeving omtrent wonen waarin wij in hoge mate rekening houden is vaak in strijd met de restauratieve en behoudende indeling van het pand Haringvliet 78. Hieronder zal kort per thema  stil worden gestaan bij de knelpunten. Een uitgebreide omschrijving is in de bijlage te vinden, zie bijlage: *Plantoets d.d. 24-10-2018*

- **Geluidshinder**
  - *Woning 78B*
    Bestaande monumentale kozijnen en schuiframen, belangrijk om deze karakteristieke elementen te behouden. Hierdoor is het binnenniveau niet te realiseren.
  - *Woning 78C*
    Bestaande monumentale kozijnen en schuiframen, belangrijk om deze karakteristieke elementen te behouden. Hierdoor is het binnenniveau niet te realiseren.
  - *Woning 78E*
    Bestaande monumentale kozijnen, belangrijk om deze karakteristieke elementen te behouden. Hierdoor is het binnenniveau niet te realiseren.
  - *Woning 78G*
    Geen muurdempers mogelijk, ventilatie via te openen delen binnenniveau niet te realiseren.

- **Geluidshinder**
  Het gewenste binnenniveau  kan aan de Maaszijde waarschijnlijk overal net behaald worden, dit zullen verdere berekeningen moeten uitwijzen. Aan de zijde van het Haringvliet is dit niet het geval. Het feit dat de bestaande kozijnen gehandhaafd worden en de geringe afstand tot de weg, zorgen ervoor dat het gewenste binnenniveau hier niet gehaald zal worden.
- **Constructie**
  Constructief gezien voldoet het pand aan de eisen. De vloerniveaus zullen gelijk blijven, de enige constructieve ingreep is het toevoegen van trappen.
- **Berging**
  Elke woning krijgt een berging in de woning, naast de eigen berging is er ook een algemene fietsenberging, waar de bewoners hun fiets kunnen stallen.

## Fotoreportage

Bij dit restauratieverslag is ook een fotoreportage gevoegd als bijlage (A3-04) waarin alle ruimten gedocumenteerd zijn in beeld en plattegrond. Deze reportage is ter aanvulling op het plan om ook de huidige staat van het complex in kaart te brengen. Door de verschillende verdiepingshoogten en het voor-tussen en achterhuis is de complexiteit van de gebouwindeling vrij hoog. Wij hopen met deze reportage hierin dan ook wat meer duidelijkheid te scheppen.