

Toelichting planwijzigingen 427 Herbestemming HAKA gebouw, Rotterdam
13 mei 2020

Onderstaande reactie is puntsgewijze beantwoording van de vragen van [REDACTED] in de mail van 23 april 2020 en zoals telefonisch doorgenomen op 1 mei jl. als toelichting op de planwijzigingen.

Voor de herbestemming van het HAKA gebouw is een gewijzigde set d.d. 15 april 2020 ingediend. Hierin zijn in hoofdlijnen de volgende planwijzigingen doorgevoerd:

- gevel: overgangsprofiel op de overgang geïsoleerde gevel en ongeïsoleerde plint
- entree: doorbaken in onderdoorgang en verlaagde vloer receptie kleiner.
- gevel: behouden bestaande kozijnen, deze worden hersteld, geschilderd en v.z.v dun dubbel glas.
- verhoogde vloer Fabriek: deze is komen te vervallen en de installaties komen aan het plafond.
- proefopstelling: in de achtergevel uitgevoerd in 2 stappen; 1. nieuwe gevelafwerking; 2. integrale mockup
- dakopbouw Kantoor: dakrand en plafond gewijzigd; patroon op glas is komen te vervallen.

Deze wijzigingen zijn in 2 stappen gepresenteerd aan de commissie W+M, namelijk op 2 oktober 2019 en 19 februari 2020.

De gewijzigde plantoelichting d.d. 15 april 2020 is ter vervanging van de versie d.d. 17 april 2019. De plantoelichting moet gelezen als toelichting op het plan en niet als een beschrijving / toelichting op de wijzigingen die tussen 17 april 2019 en 15 april 2020 zijn doorgevoerd.

In de kleur- en materiaalstaat is weinig veranderd. De wijzigingen zoals hierboven genoemd hebben geen invloed gehad op het kleur- en materiaalgebruik. Bijvoorbeeld:

- Het overgangsprofiel is erbij gekomen, bronsachtige kleur, passend bij tegels plint.
- De ingrepen hoofdentree zijn gewijzigd, maar in basis niet qua kleur- en materiaalgebruik
- De bestaande kozijnen worden nog steeds zwart cf. OT.
- De dakrand v.d. opbouw Kantoor is van detaillering veranderd, maar niet van kleur of materiaal.

1. kozijninventarisatie

De inventarisatie heeft nooit onderdeel uitgemaakt van de aanvraag, deze is alleen tijdens de presentatie aan de commissie W+M op 2 oktober 2019 getoond. Ter volledigheid stuur ik deze inventarisatie als bijlage mee.

2. plantoelichting

- Het klopt dat de impressies van het exterieur hetzelfde zijn. Van de planwijzigingen is feitelijk alleen de plafondrand van de dakopbouw Kantoor te zien. Ter volledigheid stuur ik het beeld mee wat gepresenteerd is aan de commissie W+M d.d. 19 februari 2020 waarom de aangepaste plafondrand is te zien. In deze presentatie is ook toegelicht dat het patroon op het glas is komen te vervallen, waardoor de opbouw nog transparanter wordt.



afb. 1: impressie dakopbouw Kantoor, 19 februari 2020.

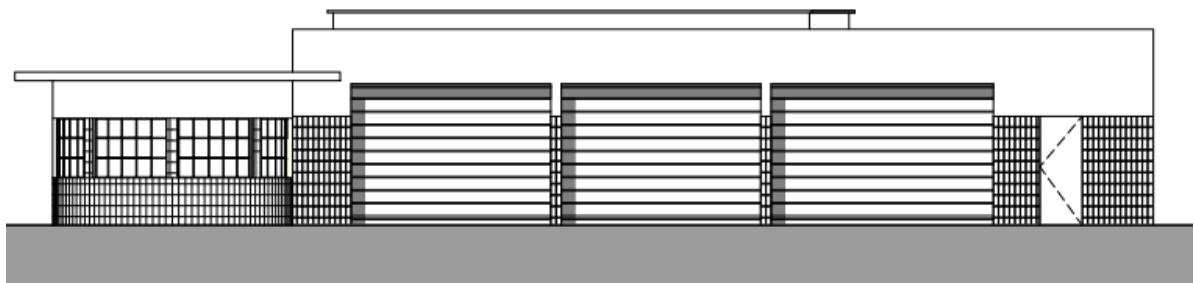
- De inhoudsopgave is juist; in het stuk heeft het hoofdstuk “gevel” per ongeluk geen nummer gekregen. Deze had nummer 9 moeten krijgen, hierdoor zijn de hoofdstukken daarna (10 en 11) niet goed doorgenummerd.
- P. 20. De toiletgroepen op de koppen van het gebouw zijn erg beschadigd en daardoor is het niet haalbaar om deze, naast te centrale toiletgroepen, ook te restaureren. We kiezen er daarom voor de grote centrale toiletgroepen te restaureren met het vrijgekomen materiaal van de toiletgroepen op de kop Fabriek. Het gaat om de interne scheidingswandjes met de kozijntegeltjes en scharnieren e.d, urinoirs en niet-oorspronkelijk sanitair. Op de kop van het Kantoor gaat het in feiten alleen om het verwijderen van vermoedelijk niet-oorspronkelijke toiletpotten en wasbakken. De vloer- en wandtegels blijven bij al deze toiletgroepen wel gehandhaafd. Ter illustratie een aantal foto’s van de toiletgroepen op de kop Fabriek.



afb. 2 t/m 5: zwaar beschadigd tegelwerk, sanitair en deuren voor een groot deel niet meer aanwezig

We hebben onderzocht of het mogelijk was om in dezelfde ruimte nieuwe toiletten te maken, maar daar bleek de ruimte te klein voor te zijn. We hebben er daarom voor gekozen de toiletten en de schachten voor de installaties gezamenlijk op te lossen, waardoor er maar 1 ingreep op de verdieping nodig is. En de drie huidige toiletgroepen kunnen dan als berging gebruikt worden.

- P. 21. Bij het plafond van het Kantoor zijn de eilanden komen te vervallen. Naast het feit dat het een dure oplossing was, liepen alle installatieonderdelen onder de balken langs, waardoor de ruimte vrij laag werd. Bij het nieuwe voorstel worden de installatie-units tussen de balken geplaatst, waardoor ze deels aan het zicht worden onttrokken en de vrijhoogte meer wordt ervaren. Alleen het hoofdtracé loopt nog onder de balken langs. Deze zijn in midden van de verdieping gehangen waardoor de zone langs de historische gevel vrij is van installaties en vanaf de straat eigenlijk alleen de verlichting te zien is.
- P. 44. Het klopt dat het patroon op het glas van de dakopbouw is komen te vervallen, dit is gedaan om zo, samen het ranker maken van de dakranddetail, de opbouw transparanter te maken. Dit is ook zo toegelicht in de presentatie aan de commissie W+M van 2 oktober 2019.
- P.44. De oplossing van de installatiesombouw is geen wijziging t.o.v. 7 juni 2019. Alleen een tekstuele wijziging in de plantoelichting. De details van deze ombouw van de installaties gaan we maken in de volgende fase.
- P. 48 Er is aan de beelden van de installatieombouw niks veranderd t.o.v. 7 juni 2019.
- P.49 Bij de plattegrond staat per ongeluk nog de tekst “hergebruik bestaande kozijnen hoofdgebouw”. Het vorige voorstel, zoals gepresenteerd op 2 oktober 2019, was om deze dicht te zetten met vrijgekomen kozijnen van het hoofdgebouw met als alternatief een stalen hek. Nu we de kozijnen in het hoofdgebouw handhaven, vallen we terug op dit alternatief. De sparingen worden dichtgezet met horizontaal geplaatste stalen, vaste, zwarte panelen, zie afb 6. De horizontale belijning verwijst naar de oorspronkelijke garagedeuren.



afb. 6: aanzicht bijgebouw

3. Slooptekeningen

- Voor toelichting toiletten, zie punt 2
- De enige silowanden die gesloopt worden zijn die om de liften te kunnen maken, dit is geen wijziging t.o.v. het vorige plan. In de doorsnede lijkt alsof er meer gesloopt wordt, maar dat was in de vorige set een tekenfout. Als je de plattegronden met elkaar vergelijkt, dan zie je dat er niks verandert is. In feiten wordt er in dit plan veel minder gesloopt, namelijk:
 - de kozijnen blijven gehandhaafd
 - doorbraken in onderdoorgang kleiner
 - verlaagde vloerveld receptie is kleiner
 - geen doorbraak en leidingschachten meer bij de koffiesilo's 5^e verd. Fabriek
 - geen sloopwerk t.b.v. nieuwe trap naar de dakopbouw Kantoor

- De zwenkarm aan de achtergevel blijft zeker gehandhaafd. Het is absoluut niet de bedoeling deze te verwijderen. Als deze op de tekening zijn weggevallen, dan is dat een tekenfout. De aangepaste geveltekening is ingediend.

4. Plantekeningen

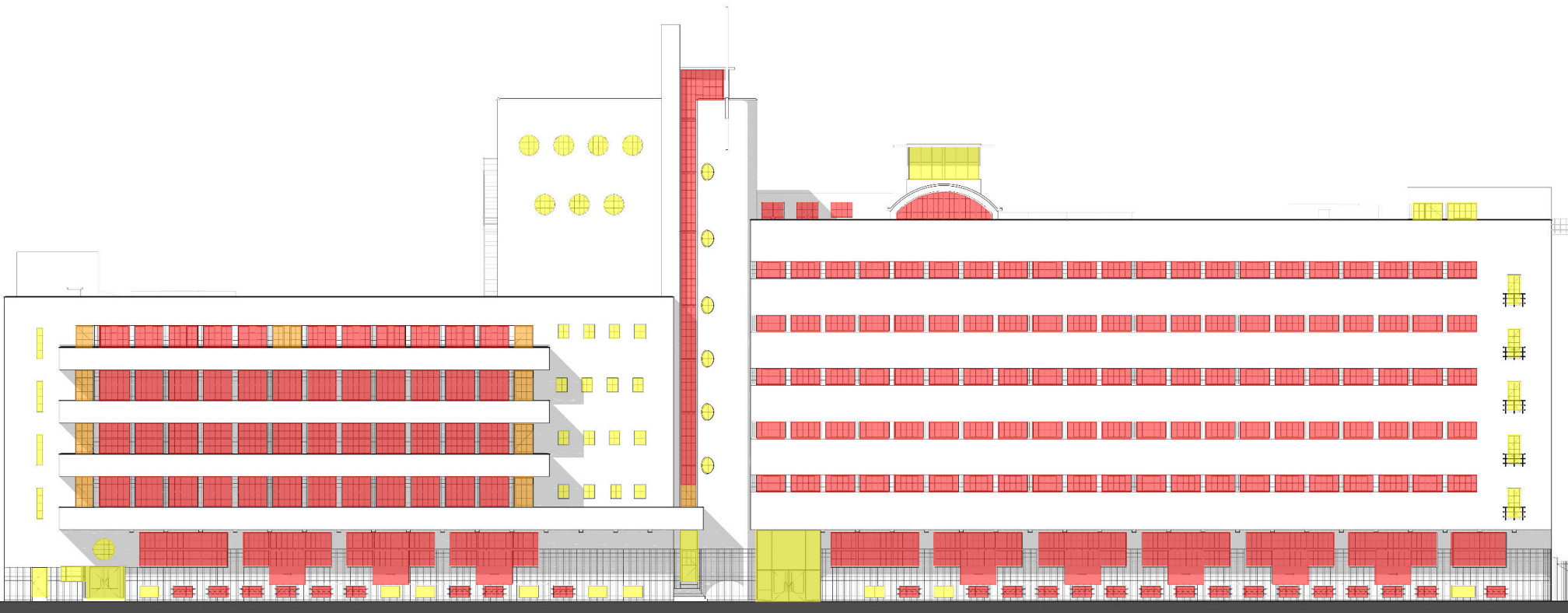
- Voor toelichting toiletten, zie punt 2
- De reden om de nieuwe trap in de voorruimte trappenhuis Kantoor 4^e verdieping te verplaatsen, i.p.v. van de oorspronkelijke trap voor een deel door te zetten, is omdat er dan veel minder aan het huidige gebouw aangepast en gesloopt hoeft te worden. Het trappenhuis Kantoor blijft hierdoor ook in tact. De nieuwe trap wordt vrij in de ruimte geplaatst op de bestaande natuurstenen vloerafwerking.



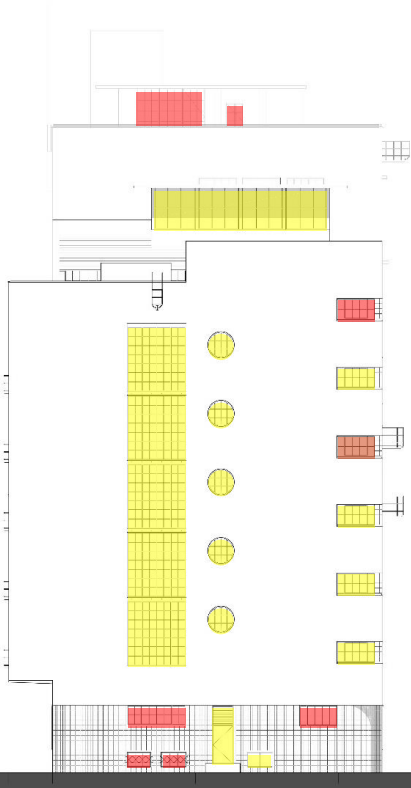
afb. 7: voorruimte trappenhuis Kantoor 4^e verdieping

- Er zijn aantal verbindingen komen te vervallen, we hebben dit aangepast t.o.v. de vorige set, omdat er anders te grote brandcompartimenten ontstonden. Als een interne verbinding in de toekomst gewenst is, dan zal dat tegen die tijd aangevraagd moeten worden.
- Ook hier is de zwenkarm per ongeluk weggevallen op de tekening, maar deze blijft zeker zitten. De aangepaste geveltekening is ingediend.

BIJLAGE - INVENTARISATIE AANWEZIGE KOZIJNEN



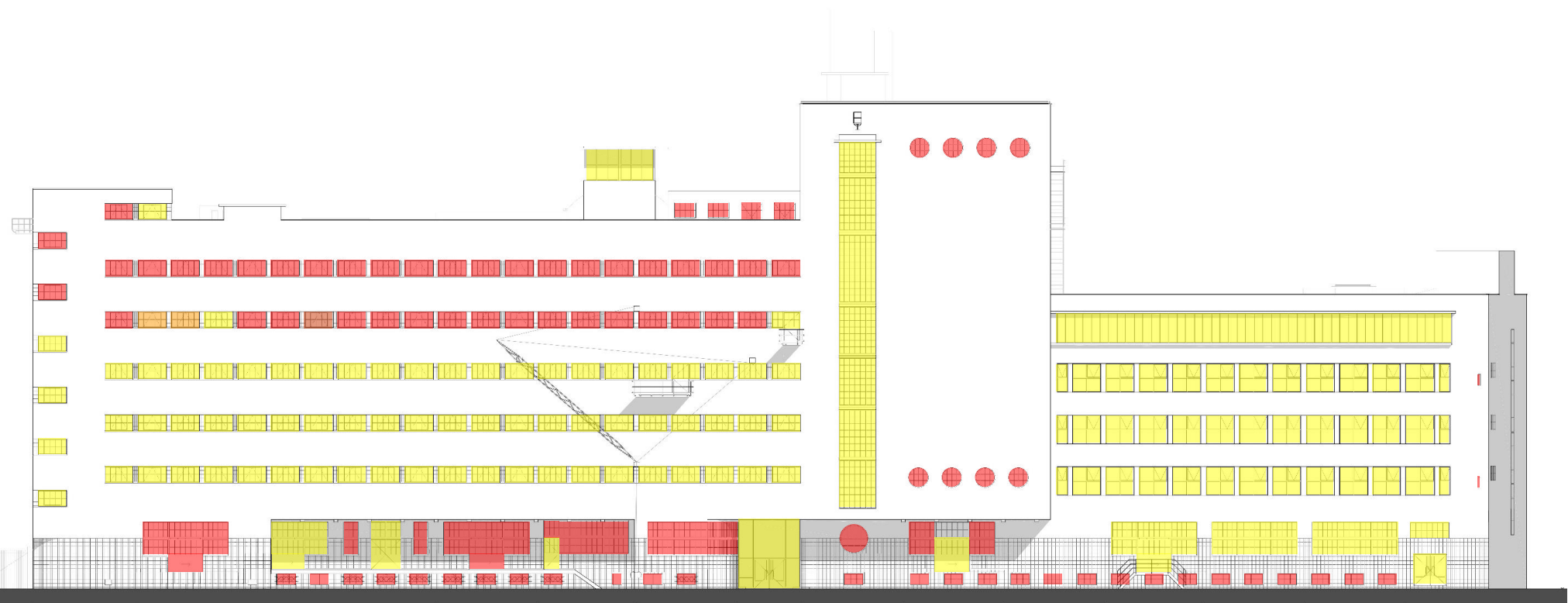
straatgevel



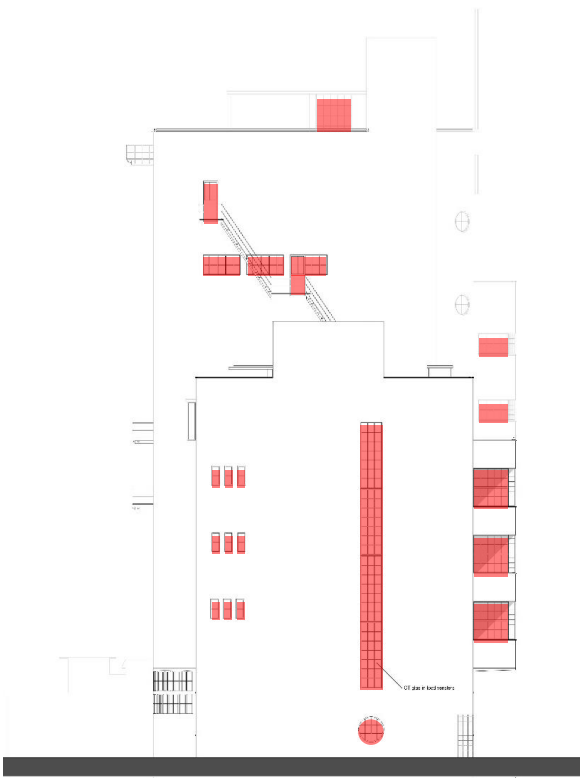
kopgevel noordwest

- | | | | |
|-------------|------------------------------|-------------|---|
| <div></div> | 1930 / 1947 (oorspronkelijk) | <div></div> | oorspronkelijk kozijn met nieuw draaiend deel |
| <div></div> | 1993 / 2011 (nieuw) | <div></div> | nieuw kozijn met oorspronkelijk draaiend deel |

BIJLAGE - INVENTARISATIE AANWEZIGE KOZIJNEN



havengevel



kopgevel zuidoost

- | | | | |
|---|------------------------------|---|---|
|  | 1930 / 1947 (oorspronkelijk) |  | oorspronkelijk kozijn met nieuw draaiend deel |
|  | 1993 / 2011 (nieuw) |  | nieuw kozijn met oorspronkelijk draaiend deel |