

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Lijnbaan 92
Zaaknummer : OMV.21.01.00251
Betreft : Reconstructie en restauratie van de gevel en indeling (rijksmonument)
Type advies : Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door : IP (telefonisch bereikbaar op: 0683579131)
Datum : 16 maart 2021
Advies : Positief

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 plan

Inleiding

Op 6 mei 2019 is door de gemeente geconstateerd dat er sloopwerkzaamheden in uitvoering waren op het adres Lijnbaan 92. De aanvrager van de omgevingsvergunning is hierop gesommeerd om de werkzaamheden per direct te staken.

Op 4 juni 2019 is door de gemeente een bezoek ter plaatse geweest. Hierbij is geconstateerd dat de gehele kelder, de begane grond en de verdieping leeg waren gehaald en van alle afwerking waren ontdaan, met uitzondering van de trap en de toiletruimte op de verdieping. Ook de winkelpui was geheel verwijderd.

Op 4 september 2019 heeft de commissie de illegale sloopwerkzaamheden en een eigentijds ontwerpvoorstel voorgelegd gekregen. De commissie constateerde hierbij dat het in- en exterieur van het nog authentieke winkelpand aan Lijnbaan 92 is gesloopt. Het winkelpand maakt deel uit van het rijksmonument 'Lijnbaan ensemble' en was een exemplarisch voorbeeld voor het karakter van dit unieke rijksmonument. Het betreft hier nota bene het nog laatste gave winkelpand van dit ensemble, waarvan het interieur en delen van het exterieur verloren zijn gegaan door onrechtmatige sloop. Dit is vanuit de monumentwaarden een onaanvaardbare situatie. Voor het verkrijgen van een positief advies werd een zuivere reconstructie verlangd. In het betreffende geval zag zij dit als enige mogelijkheid voor herstel van de monumentwaarden.

Naar aanleiding van deze reactie is er op 8 juli een nieuw voorstel voorgelegd aan de commissie dat uitgaat van reconstructie van de voor- en achtergevel en een voorstel voor het interieur waar het oorspronkelijk interieur een inspiratiebron is.

Ontwerpvoorstel

De definitieve aanvraag betreft de uitwerking van een conceptaanvraag onder kenmerk OLO 4830285, waar op 8 juli 2020 op hoofdlijnen positief op is gereageerd. De commissie heeft in haar reactie op 8 juli 2020 aangegeven niet langer te verlangen dat het oorspronkelijk hoog monumentale interieur volledig terugkomt nu er een het interieurvoorstel ligt waarbij de sfeer van weleer ervaarbaar zal zijn door de hoofdopzet van het interieur van de juwelierswinkel van Van Heetman terug te laten komen en de glazen vitrines die vrij in de ruimte stonden een eigentijdse vormgeving te geven die past bij de vroegere opzet.

De voorgevel wordt teruggebracht naar dezelfde opzet, materialisering en kleurstaat als in 1955. Hierbij wordt het naar binnen meanderen van de gevel gereconstrueerd. Voor de bruikbaarheid wordt alleen de naar binnen springende enkele deur vervangen door een dubbele deur.

De achtergevel zal worden hersteld en teruggebracht naar het gevelbeeld van 1955. Hierbij worden de rolluiken verwijderd en de gevel gereinigd (niet gezandstraald).

Er is op basis van de benoemde kernwaarde een nieuw interieur ontworpen, dat refereert naar het vroegere monumentale interieur van Heetman. Het gaat hierbij om het differentiëren van de ruimte doormiddel van het verlaagde plafond, dat een relatie heeft met de meanderende etalage. De winkel kent daarbij een inrichting met losse vitrinekasten omkaderd met wandvitrites allen uitgevoerd in rozenhout. De bestaande trappen blijven behouden.

De eilandvitrine voor de winkel is geen eigendom van de huidige eigenaar van Lijnbaan 92. Vanwege de schade die is ontstaan door de illegale sloop wordt voorgesteld de eilandvitrine wel mee te nemen bij het herstelwerk. Eerder werd voorgesteld de bestaande vitrine te restaureren. Maar nu op de Lijnbaan een aantal nieuwe vitrines conform oorspronkelijk ontwerp wordt teruggeplaatst wordt voorgesteld om de huidige vitrine uit 1970 te vervangen door een die in vormgeving aansluit op de nieuwe vitrines op de Lijnbaan.

Welstandsbeleid

Gebiedstype : Centrummix

Welstandsniveau : Bijzonder (vanwege ligging in Centrumgebied en de monumentenstatus)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijningsvorm

- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Ingrepen aan de gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuizen, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Beoordeling Welstand en Monumenten

De commissie vindt op basis van de technische uitwerking de reconstructie van de voor- en achtergevel overtuigend. Ook het terugbrengen van het kleurgebruik uit 1955 is positief. Daarnaast kan zij vanuit toekomstig gebruik meegaan in het voorstel tot een dubbele deur bij de hoofdentree. Op maaiveldniveau blijft de karakteristieke inspinging in de gevel ter plaatse van de hoofdentree onderdeel van de reconstructie.

De commissie reageert positief op de doorontwikkeling van het interieurvoorstel. De hoofdopzet van het interieur van de juwelierswinkel van Van Heetman komt op een aanvaardbare wijze terug en de glazen vitrines die vrij in de ruimte stonden, komen in een overtuigende eigentijdse vormgeving terug. Hiermee wordt de sfeer van weleer in geabstraheerde vorm weer ervaarbaar.

Ten aanzien van de vitrine begrijpt de commissie de keuze tot het aansluiten bij de aanpak voor de overige vrijstaande vitrines in het Lijnbaan-gebied. De continuïteit wordt hiermee bewaakt.

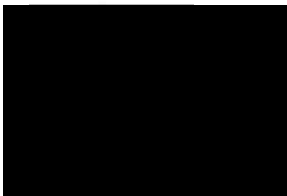
De commissie geeft tot slot aan dat het planvoorstel voor het interieur onlosmakelijk verbonden is aan haar advies op deze aanvraag en dus ook samen met de reconstructie van het exterieur gerealiseerd dient te worden.

Conclusie

De commissie constateert dat er in de aanvraag in voldoende mate rekening wordt gehouden met de monumentale waarde van het rijksmonument. Daarnaast constateert de commissie dat dit plan niet strijdig is met de welstandscriteria. Zij adviseert daarom positief ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning.

Hoogachtend,

namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter