

An aerial photograph of a city model, likely Rotterdam, with a semi-transparent blue overlay. The model shows various building footprints, streets, and green spaces. In the upper right, a building has a sign that reads "HIS SAN WINNEN!".

DEKRI

Welstandsparagraaf



Gemeente
Rotterdam

Colofon

Deze welstandsparagraaf is opgesteld door de afdeling ROA van cluster Stadsontwikkeling Rotterdam in afstemming met de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam.

Afdeling ROA:



Deze welstandsparagraaf is vastgesteld door de Rotterdamse gemeenteraad op (na ter inzage)...

Verantwoording beeldmateriaal:

De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het onderschrift. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam en/of andere betrokken partijen bij de ontwikkeling van De Kaai.



**Gemeente
Rotterdam**

Inhoudsopgave

1. Introductie	5
1.1 Introductie	7
1.2 Leeswijzer	7
2. Context en (plan)context	9
2.1 Historie en ontwikkeling	10
2.2 Cultuurhistorie	12
2.3 Masterplan	14
3. Welstandscriteria	19

1 Introductie



1.1 Introductie

Aanleiding

De Kop van Feijenoord in Rotterdam, een gebied dat vroeger werd gedomineerd door bedrijvigheid met o.a. Unilever's margarinefabriek, ondergaat al jaren een gestage transformatie van haven-/industriegebied naar een levendige woonwijk. Met het vertrek van Upfield en verkoop van het terrein aan ontwikkelcombinatie Amvest VORM (AMVO) wordt de volgende transformatie een feit. Dit historische fabrieksterrein, dat jarenlang afgesloten was voor het publiek en waar Unilever uitgroeide tot multinational, wordt nu ontwikkeld tot een autovrije, groene buurt, genaamd De Kaai. De nieuwe buurt zal bestaan uit een mix van sociale en middenhuurwoningen, vrijesector koopwoningen, en diverse voorzieningen zoals horeca, lokale ondernemers, en maatschappelijke functies.

De Kaai

De Kaai zal herkenbaar blijven als een eigenzinnige industriële enclave in wijk Feijenoord, en de rijke historie van het terrein blijven ademen en echoën. Tegelijkertijd ook gekenmerkt worden door een hoge dichtheid, groene pleintjes, interessante stegen, en een bijzonder waterfront aan de kade. De Kaai is geworteld in het verleden, maar ook klaar voor de toekomst, met aandacht voor duurzaamheid en participatie van de buurtbewoners. Het project zet in op circulariteit, levendigheid en leefbaarheid, met veel ruimte voor diversiteit, sociale interactie en recreatieve mogelijkheden. De Kaai belooft een nieuwe, groene en eigenzinnige bestemming te worden die bijdraagt aan de stedelijke vernieuwing van Rotterdam Zuid, een blijvende herinnering aan de havenbedrijvigheid van weleer is en de verlevendiging van de Rotterdamse rivieroever in binnenstad op Zuid bestendigd.

Welstandsnota

De Welstandsnota Rotterdam is vastgesteld op 2 oktober 2025. In de nota staan de criteria op basis waarvan bouwplannen worden getoetst. Deze welstandscriteria hebben tot doel, naast het garanderen van een algemeen niveau van redelijke welstand, de specifieke karakteristieken en kwaliteiten van wijken en gebieden in Rotterdam te behouden en te versterken. Die specifieke welstandscriteria komen dan ook voort uit een analyse en beschrijving van de aanwezige context. Wanneer er nog geen context aanwezig is of een gebied ingrijpend verandert (transformatie, zoals bij De Kaai), volstaan de criteria wellicht niet meer om bouwaanvragen te toetsen. In dat geval kan een welstandsparagraaf opgesteld worden om vast te leggen wat de nieuwe karakteristieken zijn die worden nagestreefd en met welke (architectonische) middelen deze bereikt kunnen worden.

Welstandsparagraaf

Een welstandsparagraaf is een bestuurlijk goedgekeurd document waarin de welstandscriteria zijn opgenomen voor een ontwikkelingsgebied. De welstandsparagraaf wordt vastgesteld door de gemeenteraad, nadat het wettelijk voorgeschreven inspraaktraject doorlopen is. De welstandsparagraaf is een aanvulling op de Welstandsnota Rotterdam. Uit de Welstandsnota Rotterdam blijven het algemene deel, de algemene criteria en de adviesprocedure via de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed (COE) van kracht.

Welstandsparagraaf 'De Kaai' maakt deel uit van een aantal documenten (Masterplan, Anterieure Overeenkomst en Welstandsparagraaf) die tezamen het integrale toetsingskader vormen voor toekomstige planvorming van de gebouwde omgeving in De Kaai. De welstandsparagraaf, het toetsingskader voor de COE, beschrijft en verbeeldt een nadere

uitwerking van de (architectonische) beeldkwaliteit bij de in het Masterplan plan geformuleerde ambities en eisen. Deze paragraaf biedt toetsingscriteria om te sturen op ruimtelijke en programmatische samenhang, de omgang met cultuurhistorie en de architectonische (beeld)kwaliteit; en daarmee de gestelde ambities voor De Kaai als geheel.

1.2 Leeswijzer

Deze welstandsparagraaf is een handleiding en toetsingskader om te sturen op architectonische (beeld)kwaliteit in De Kaai. De inhoud van dit document dient in samenhang met het Masterplan (MP) en Cultuurhistorische Verkenning (CV) te worden beschouwd en gelezen. In hoofdstuk 1 is de aanleiding, de ontwikkeling De Kaai en het doel en rol van de welstandsparagraaf kort toegelicht. In hoofdstuk 2 is beknopt de context en de geschiedenis van het plangebied samengevat. Voor het volledige verhaal wordt verwezen naar het MP en de CV. In hoofdstuk 3 zijn de welstandscriteria beschreven. Op basis van deze criteria beoordeelt en toetst de COE de ontwerpvoorstellen. De eisen met betrekking tot beeld- en architectonische kwaliteit in dit document vormen daarmee een leidraad voor uitwerking van bouwplannen door architecten, ontwikkelcombinatie en andere betrokkenen. Dit document sluit af met een verantwoording.

2 Historie & (plan)context



2.1 Historie en ontwikkeling

Kop van Feijenoord

De Kop van Feijenoord ligt in het centrum van Rotterdam, aan de zuidelijke oever. De wijk is getransformeerd van polder-landschap naar stad door de sprong die de havens maakten naar Zuid aan het eind van de 19e eeuw. De havens, die werden uitgegraven, waren een van de eerste grootte havenuitbreidingen van de stad. Aan deze havens ontstonden industriële complexen, werden sporen aangelegd voor aan en afvoer van materiaal en in de overgebleven ruimte werd waar mogelijk woningbouw toegevoegd om de vele arbeiders die hier kwamen wonen te huisvesten.

De verhuizing van de havens naar het westen van de stad betekende meer ruimte voor woningbouw, die tussen deze structuren werd opgebouwd. Omdat de transitie geleidelijk plaatsvond is er een grote verscheidenheid aan bebouwing in de wijk waardoor een lappendeken van buurtjes is ontstaan. De Kaai ligt in deze lappendeken op het meest noordelijke punt van de wijk, direct aan de Nieuwe Maas en de Koningshaven, tussen het Hefkwartier en de ingang van de Nassauhaven.

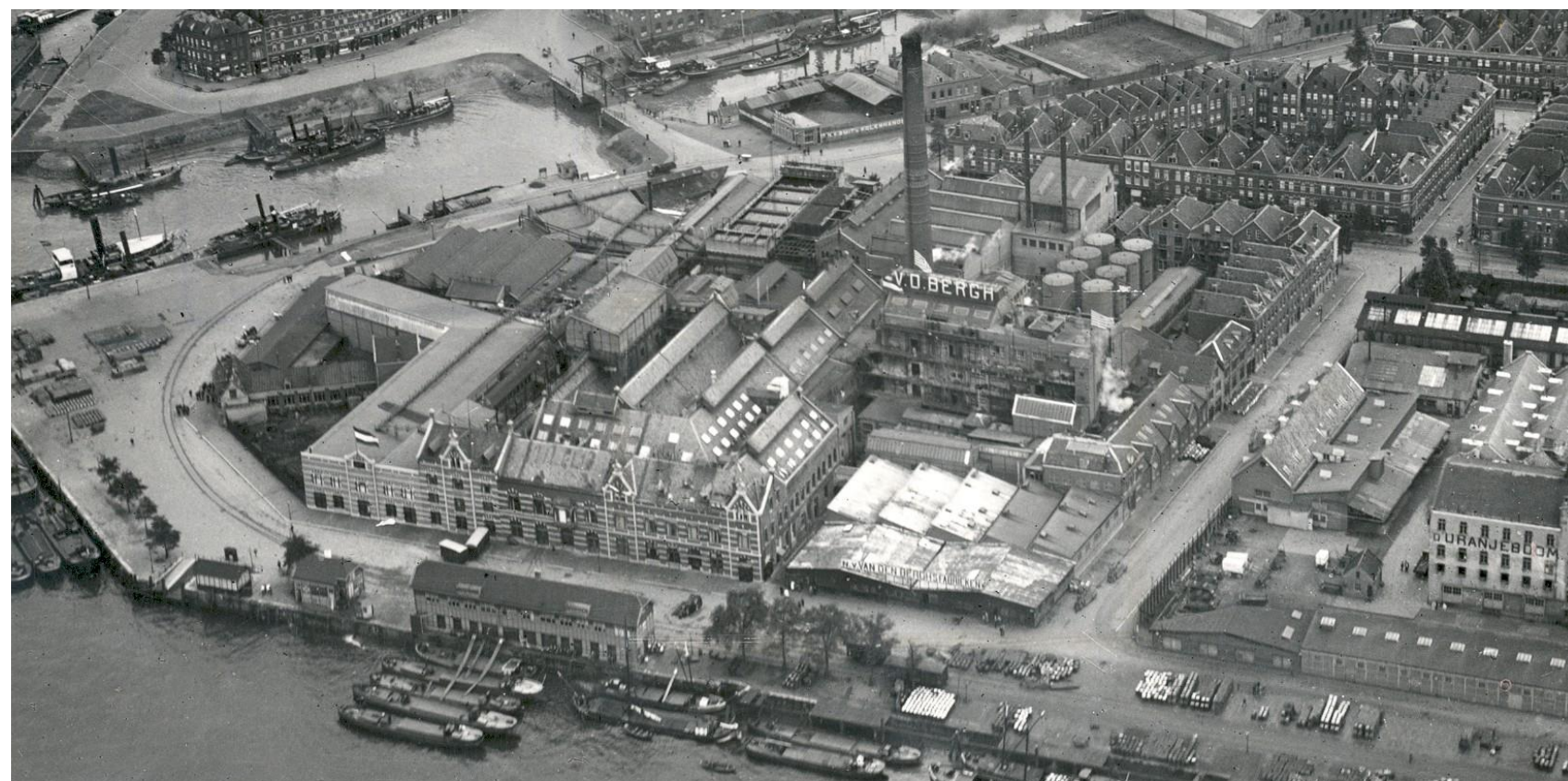
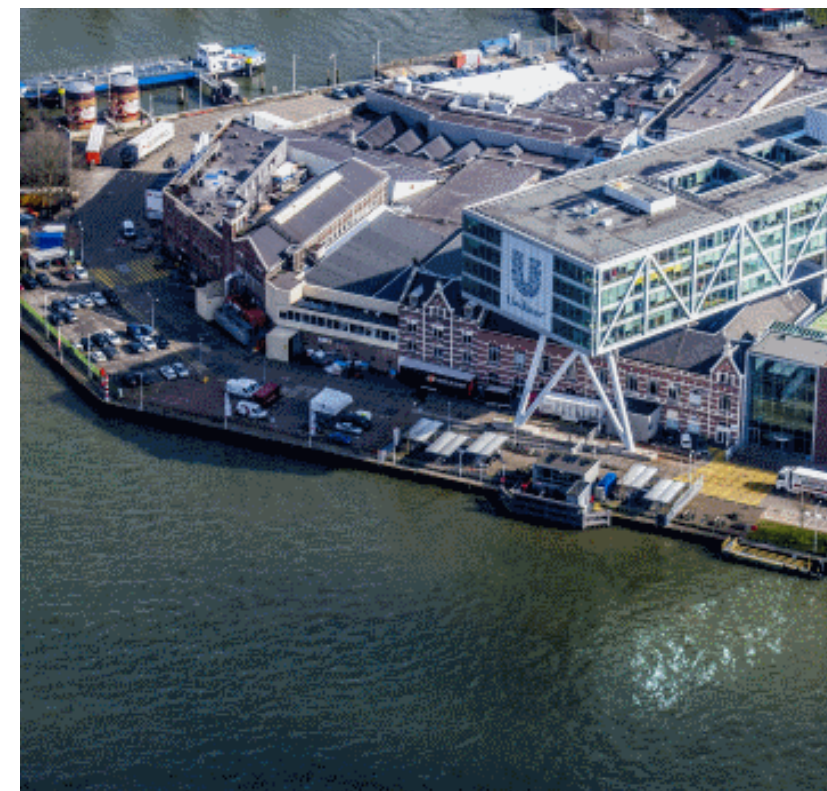
De overgebleven industriegebieden zijn de grootste ontwikkellocaties van nu en de nabije toekomst. Niet alleen de Kaai, maar ook aan de Piekstraat gaan grote ontwikkelingen plaatsvinden. Er wordt gewerkt om het gebied beter te laten aansluiten bij het stedelijke weefsel van de omgeving en de bereikbaarheid van het gebied te vergroten. Een verdichting van een gebied gaat met een intensivering van bewoners gepaard. Dat vereist ook een verbetering en verhoging van het voorzieningenniveau. Een voorzieningenniveau dat past bij de nieuwe ligging van de Kop van Feijenoord in de stad, van zuidoever en plek waar minder wenselijke functies een plek vonden (galg, pesthuis) naar een dynamische wijk in de binnenstad van Rotterdam.

Historie van een margarinefabriek

Margarine ontstond in de negentiende eeuw als goedkoop alternatief voor roomboter. In Oss concurreerden Jurgens en Van den Bergh fel, tot hun fusie in 1927 tot de Margarine Unie. Twee jaar later volgde een fusie met Lever Brothers, wat Unilever vormde. In 1891 bouwde Simon van den Bergh een margarinefabriek aan de Nassaukade in Rotterdam. Architect A. Nolen ontwierp de fabriek, die door uitbreidingen uiteindelijk het hele bouwblok besloeg. De oorspronkelijke organisatie van het productieproces bleef herkenbaar: melk en vetten kwamen binnen via aparte stromen en ontmoetten elkaar in het karnhuis. De productie liep van zuid naar noord, met omringende functies zoals energievoorziening, koelruimte, laboratorium, verpakkingshal, werkplaatsen en kantoren. De fabriek groeide uit tot de grootste en modernste van het land. Door de jaren heen evolueerde de productie met nieuwe merken, verpakkingen en machines. De Rotterdamse fabriek werd het centrum van de margarineproductie, maar na de verkoop van de divisie aan KKR werd de productie verplaatst. Met het vertrek van Upfield komt een einde aan 130 jaar bedrijvigheid op deze locatie.

Gedurende 130 jaar onderging de fabriek talloze uitbreidingen en modernisering. Van handmatige productie in houten kuipen, naar geautomatiseerde processen met aluminium en later plastic verpakkingen. Innovaties als de votator-machine en digitalisering zorgden voor kortere productielijnen en flexibele productiemogelijkheden. Ook experimenteerde Unilever met autonome werkgroepen, lang voor deze gangbaar werden. De productie evolueerde met uitbreidingen in west-oostelijke richting. De fabriek groeide uit tot een complex van in elkaar overlopende gebouwen. De energiecentrale en technische ruimtes bevinden zich aan de Roentgenstraat, terwijl raffinage, vetopslag en laboratoria aan de flanken liggen. Tussen de gebouwen ontstonden overdekte stegen als de IJsgang

en Klokkengang. Door continue groei en transformaties veranderde de fabriek in een dicht opeengepakt complex, met overdekte doorgangen en pleinen, vergelijkbaar met een medina: een medina van de margarine. Aan de buitenzijde vormt een doorlopende gemetselde schil de begrenzing, met poorten en ramen. Elk deel heeft een eigen karakter: het lange voorgebouw aan de Nassaukade, de expeditiezone aan de Nassauhaven en de industriële opbouw aan de Roentgenstraat. De fabriek markeert de industrialisatie van Rotterdam-Zuid en symboliseert constante innovatie in margarineproductie en productontwikkeling. Van handmatige bereiding tot geavanceerde industriële processen, de locatie blijft een toonbeeld van fabriekscomplex als conglomeraat van gebouwen. Een monumentaal complex met doorlopende gevelwanden, een gevarieerd daklandschap en het iconische zwevende volume van De Brug boven de Koningshaven.



2.2 Cultuurhistorie

Voor de herontwikkeling van het Unilever terrein heeft bureau SteenhuisMeurs diverse onderzoeken uitgevoerd: een cultuurhistorische en een daarop volgende bouwhistorische verkenning. Hiervoor en -onder is de cultuurhistorisch verkenning met zijn conclusies en advies kernachtig samengevat. Deze vormden een stevige basis voor en zijn grotendeels verwerkt in het Ambitiedocument en het Masterplan De Kaai.

De margarinefabriek aan de Nassaukade vormt het decor van een belangrijk hoofdstuk in de Nederlandse en internationale industriegeschiedenis van de twintigste eeuw. De cultuurhistorische waarde van het ensemble is te verwoorden in zes kernwaardes. Deze duiden het karakter van het fabriekscomplex en bieden een referentie en houvast voor transformaties en toevoegingen:

- 1. Icoon van de industrialisatie van Rotterdam-Zuid
- 2. De bakermat van Unilever
- 3. Symbool van constante industriële innovatie
- 4. Een schoolvoorbeeld van productontwikkeling en differentiatie
- 5. Medina van de margarine
- 6. Sociaal werkgeverschap

Beschrijving en typering van het fabriekscomplex

De buitenruimte

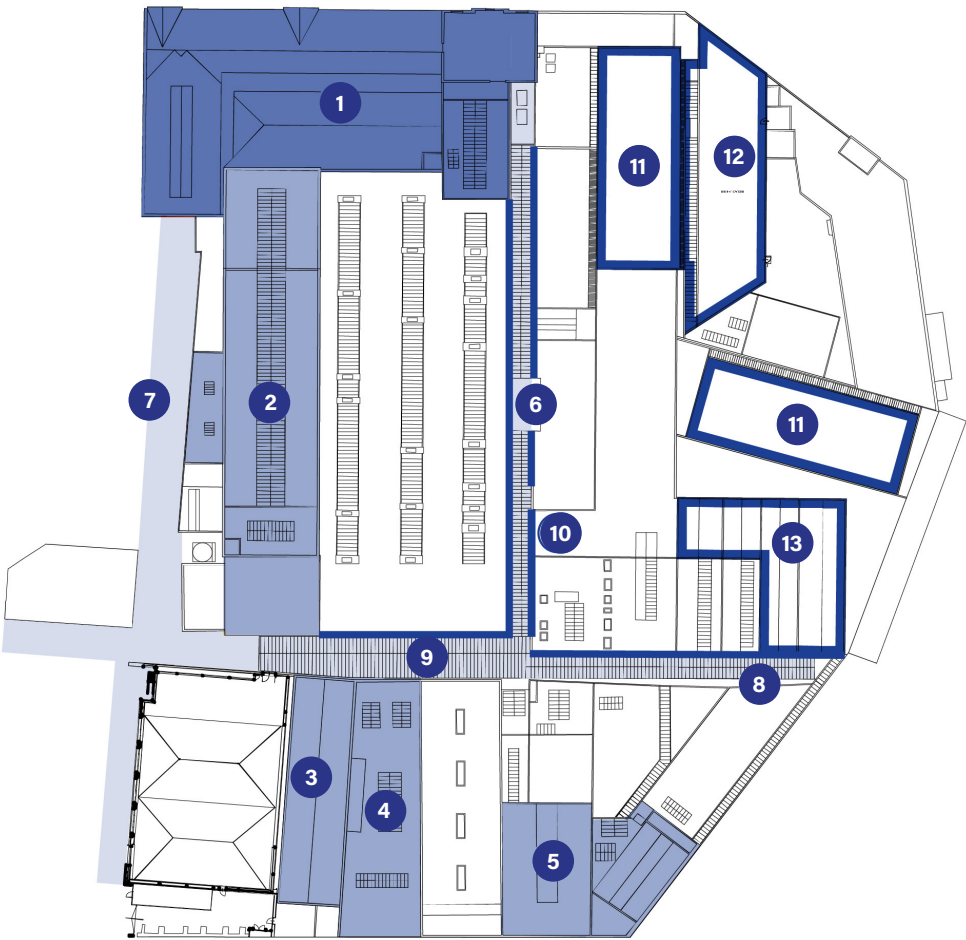
De Nassaukade en de kade van Nassauhaven vormden een integraal onderdeel van het fabriekscomplex. Historisch gezien stond er lage bebouwing op de Nassaukade, terwijl de Nassauhaven open bleef voor scheepvaart. De kades werden gebruikt voor de opslag en expeditie, ooit per spoor en later over de weg. De oorspronkelijke klinkerbestrating met spoorrails is

vervangen door stelconplaten. De buitenruimte om het complex heeft een industriële bestrating, afgewisseld met groen en expeditieruimten. De openheid op de kades vormt een scherp contrast met het fabriekscomplex, dat is uitgegroeid tot een conglomeraat van gebouwen, doorsneden door smalle stegen.

De bebouwing

Het fabriekscomplex bestaat uit een aaneenschakeling van gebouwen, met een doorlopende schil rondom het blok. Ter plaatse van het tankpark aan de Nassaustraat en Roentgenstraat bestaat de schil uit een hoge muur. Het vele panden waaruit de fabriek is opgebouwd zijn zeer divers in oorsprong, gebruik en volume. Hierdoor is een gevarieerd daklandschap

ontstaan, dat wordt verrijkt met leidingstraten en installaties. Hierbovenuit torent het iconische zwevende volume van De Brug. De fabriek heeft aan iedere zijde een ander gezicht naar de stad. De Nassaukade wordt gedomineerd door het representatieve en monumentale hoofdgebouw, dat contrasteert met De Brug daarboven. Aan de Nassauhaven staan grootschalige fabriekshallen en was de expeditie met laadplatforms. De Roentgenstraat heeft een pandsgewijze opbouw met ketelhuis, machinekamer, magazijn en laboratorium. Aan de Nassaustraat is een fabrieksmuur. Poorten en stegen zorgen voor ontsluiting. De interne structuur bestaat uit oude stegen (IJsgang, Multiplexgang, Klokkengang, Brandweerplein), die deels met glaskappen zijn overdekt.



Monumentale gebouwen

- 1. Voorgebouw

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

- 2. Emballagehal
- 3. Machinekamer
- 4. Technische kamer
- 5. Melkontvangst en laboratorium

Belangrijke structuren

- 6. IJsgang
- 7. Klokkengang
- 8. Technische gang
- 9. Multiplexgang

Relicten

- 10. Wanden gangen
- 11. Korte en Lange Poot
- 12. Kistenzolder en opslag
- 13. Inpakafdeling

Advies

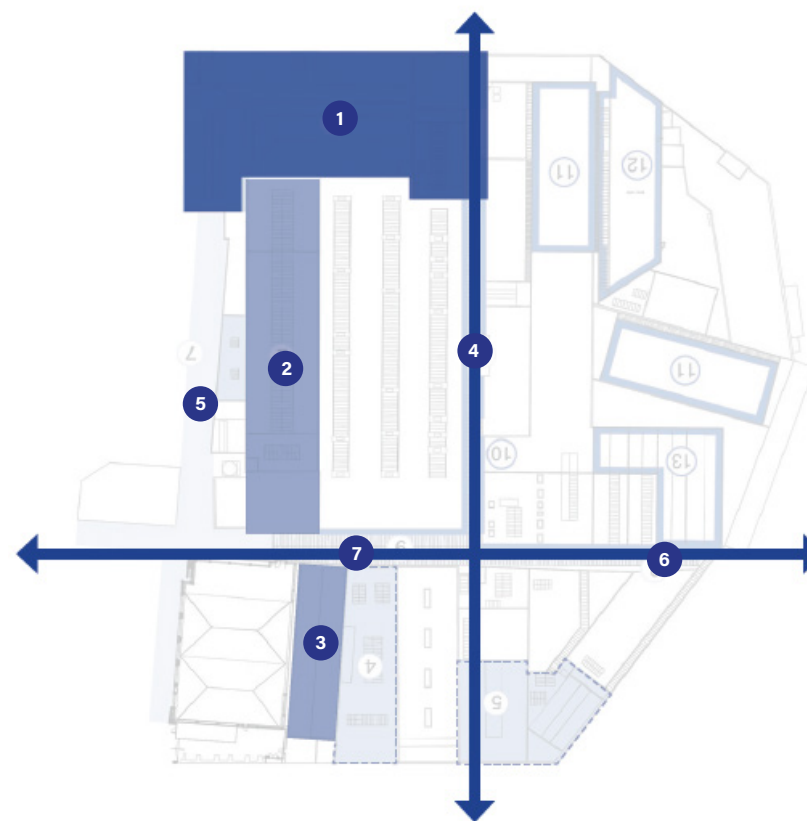
- Koester en her-ontwikkel de beschermde monumenten aan de Nassaukade;
- Integreer de bijzondere gebouwen in het nieuwbouwplan en programmeer ze met publiek of collectief programma;
- Onderzoek of en hoe cultuurhistorisch waardevolle onderdelen, zoals historische kapconstructies, leidingen, buitengevels en oude gevels aan de stegen (IJsgang, Technische gang, Multiplexgang en Klokkengang) in het nieuwe complex kunnen worden opgenomen. Zorg dat de historische gelaagdheid op het terrein aanwezig blijft;
- Geef nieuwe invulling aan de structuur van de stegen en de doorlopende bebouwingswand (met poorten) rondom;
- Onderzoek of fragmenten van historische gebouwen in het plan zijn her te gebruiken, hetzelfde geldt voor historische bouwdelen of materialen. Het alternatief is hergebruik elders;
- Programmeer de kades, als onderdeel van het complex en behoud de industriële inrichting. Het is zelfs om (in lijn met het verleden) sporadische lage bebouwing langs de Nassaukade toe te voegen, ter ondersteuning van de (publieke) programmering;
- Refereer bij de inrichting en programmering van de kades aan het historisch gebruik en de differentiatie (open aan de Nassauhaven, groen op de hoek, programmering op de Koningshaven);
- Onderzoek of onderdelen van het leidingennetwerk, de buizen of de silo's kunnen worden hergebruikt als historische verbijzondering en smaakmakers, bijvoorbeeld in combinatie met groen of duurzaamheidsmaatregelen;
- Stem architectuur van de nieuwbouw af op de industriële sfeer van het ensemble; zet eventuele bebouwing boven de bestaande nokhoogtes op een tweede lijn, in ruimtelijke samenhang met De Brug en maak het daklandschap

ervaarbaar en toegankelijk;

- Documenteer de ontmanteling van de overige gebouwdelen;
- Stel een gebouwencatalogus op, waarin alle gebouwen van het complex worden beschreven en (op hoofdlijnen) gewaardeerd;
- Gebruik de verschillende karakteristieken van de (historische) gevelwanden als inspiratie voor het nieuwe ontwerp.

2.3 Cultuurhistorie vertaalt naar het Masterplan

De adviezen vanuit de cultuurhistorische verkenning zijn grotendeels overgenomen in het Masterplan De Kaai. Op onderdelen zijn andere keuzes gemaakt. Zo is vastgehouden aan de interne structuur: de historische stegen veranderen in openbare, structurerende assen. Ze verbinden de wijk



Feijenoord met de Maas. Er worden drie kerngebouwen (Hoofdgebouw, Emballagehal en Machinekamer) behouden en geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling. Hiermee blijft er in het hart van het complex, van de Nassaukade tot aan de Roentgenstraat, een strook historische bebouwing overeind, die een afwijkende en deels publieke programmering krijgt. De Emballagehal en Machinekamer worden opgenomen in de plannen, maar de Technische werkplaats en het Laboratorium niet. De werkplaats is moeilijk te herbestemmen en belemmert integratie van het Machinegebouw. Het Laboratorium verdwijnt door een nieuwe rooilijn en wordt in de nieuwbouw geherinterpreteerd. Het staalskelet van het laboratorium zal op de kade in een nieuw paviljoen worden opgenomen. De cultuurhistorie klinkt daarmee goed door in het plan: met het vasthouden aan de stegenstructuur, het behoud van de drie kerngebouwen, de toevoeging van een 'fabriekse laag' aan de nieuwbouw en door het hergebruik van materialen en relictten, zowel in de nieuwbouw als in de inrichting van het maaiveld.

Monumentale gebouwen

1. Voorgebouw

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

2. Emballagehal
3. Machinekamer

Belangrijke structuren

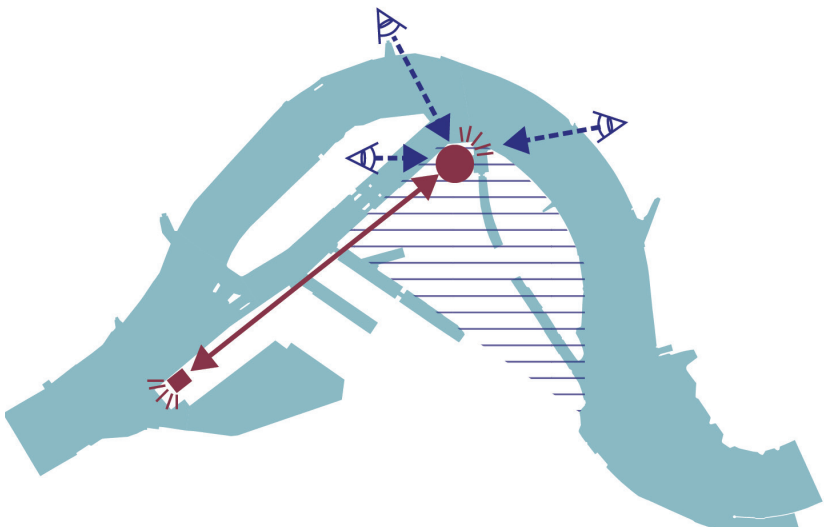
4. IJsgang
5. Klokkengang
6. Technische gang
7. Multiplexgang

Relicten

8. Wanden gangen

2.4 Masterplan De Kaai

Voor de herontwikkeling van het Unilever terrein is een masterplan opgesteld met een stedenbouwkundig plan uitwerking. Het document beschrijft de ambities, randvoorwaarden en planregels voor de verdere ontwerputwerking van de verschillende onderdelen: het ontwerp van de gebouwen, de openbare ruimte en het landschap. Het is vastgesteld door de Rotterdamse gemeente raad op 4 april 2023. Het volledige document te vinden via deze [link](#). Hierna zal beknopt en staccato het masterplan toegelicht worden.



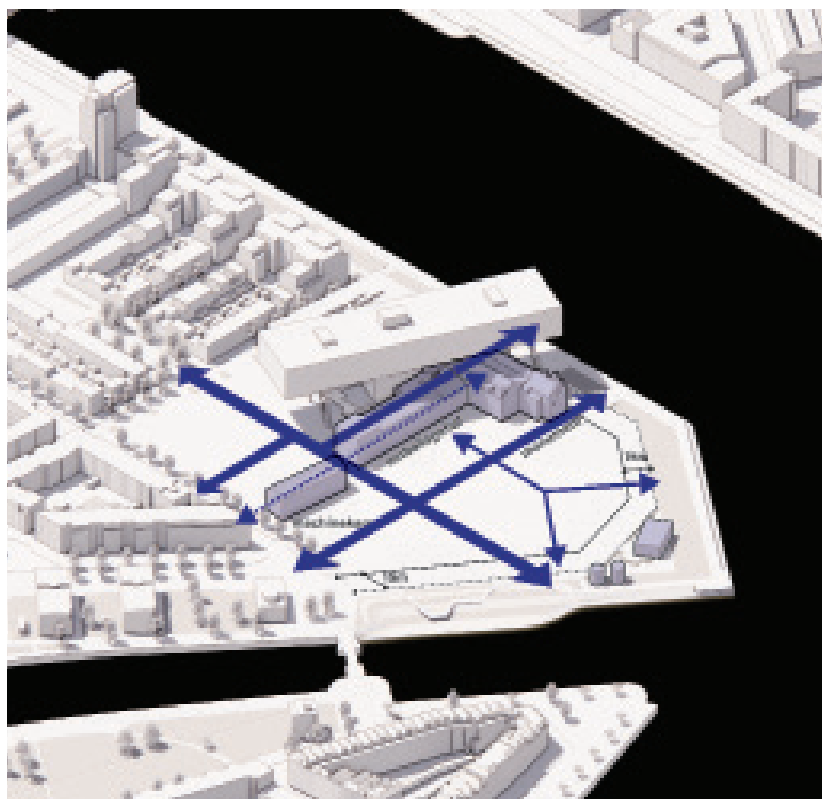
Plek maken / enscenering langs de Nieuwe Maas

De positie van De kaai aan de Nieuwe Maas en in het buitendijkse gebied van Rotterdam is een uitgelezen kans om bij de ontwikkeling van het gebied naast een nieuw groots ensemble met een referentie naar het fabrieksverleden een aantal aantrekkelijke en bijzondere openbare ruimtes toe te voegen aan de stad en de rivieroever, vergelijkbaar met het Koningin-nehoofd op de Wilhelminapier.



Stedenbouwkundige plankaart met gebouwnamen

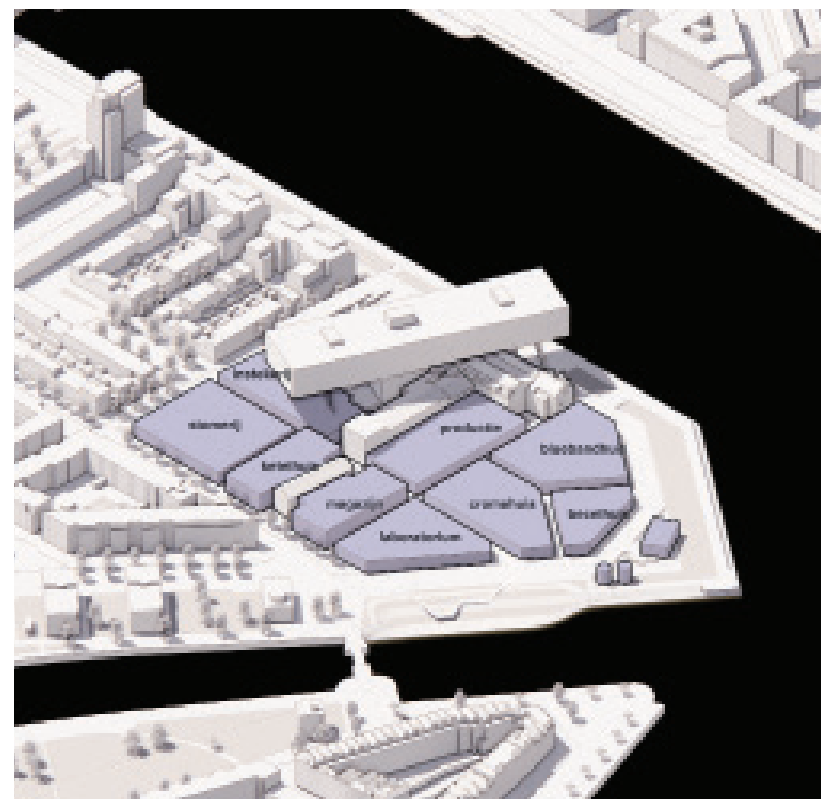




Historische verankering en fijnmazig netwerk

De ontwikkeling spiegelt zich aan de historische structuur van het gebied en ligt logisch in zijn omgeving. Bij de ontwikkeling wordt er goed gekeken naar bestaande historische structuren. De oorspronkelijke structuur vormt de basis van de nieuwe opzet en vormt het uitgangspunt voor de nieuwe verkaveling van bouwblokken, straten en pleinen. De historisch waardevolle bebouwing wordt mee ontworpen en sluit goed aan op het geheel.

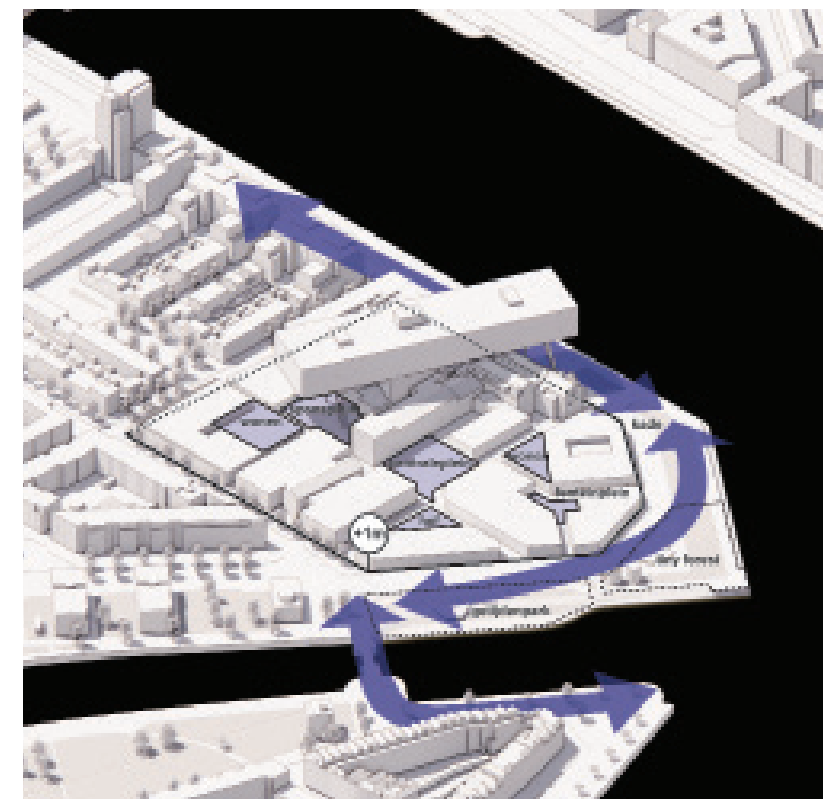
Het oorspronkelijke labirint van straatjes, steegjes en doorgangen geldt als inspiratie voor het fijnmazige netwerk dat over het plan heen wordt gelegd. Dit netwerk verbindt de totale ontwikkeling en zorgt er tevens voor dat het gebied goed aansluit op de omgeving. De IJsgang en de Multiplexgang vormen hierin de primaire verbindingen. Daarnaast vormen stegen en passages complementaire ruimtes en sferen.



Zones en percelen

Door de historische structuur aan te houden wordt het plan opgedeeld in zeven zones. Deze zones refereren aan de oorspronkelijke, historische functie-indelingen, zoals expeditie, energieopwekking, productie, lab en kantoor.

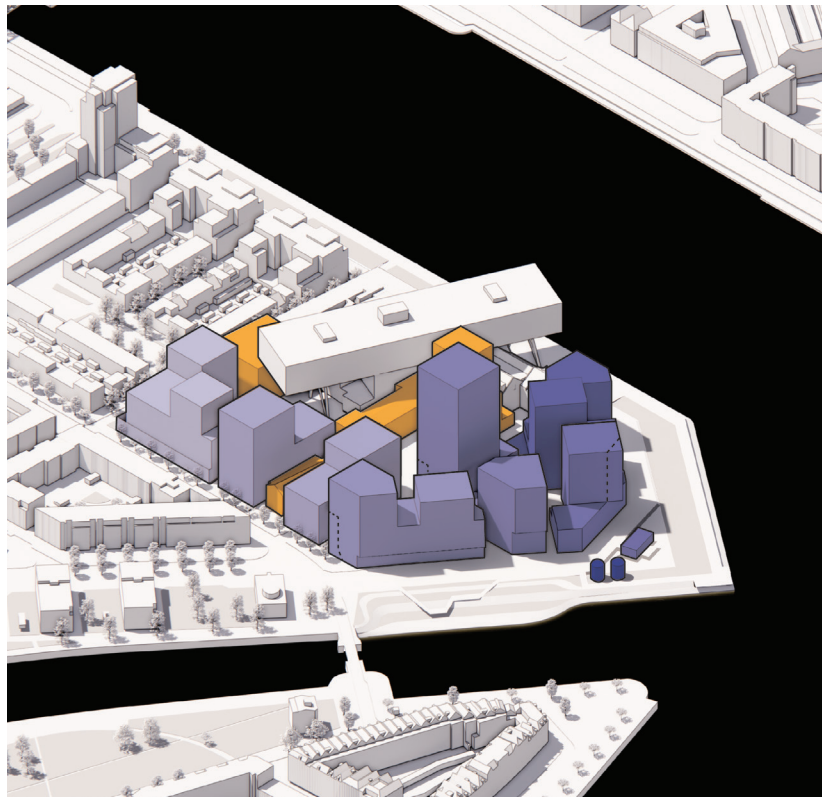
De ontwikkeling wordt door het netwerk van straten en steegjes en pleinen verder opgedeeld in percelen. Deze gelden als basis voor de verschillende gebouvvolumes en refereren eveneens aan de historische deelgebieden van de fabriek. Bovendien zorgt de opdeling in percelen voor een afwisselend en interessant straatbeeld, met diverse gebouvvolumes en bouwhoogtes. Dit draagt bij aan de identiteit en diversiteit van de wijk. De historische deelgebieden van de fabriek dienen hierbij als inspiratiebron voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van de verschillende percelen.



Sequentie van pleintjes en hofjes

De voormalige fabriek wordt publiek toegankelijk gemaakt. De gesloten hekken verdwijnen en de kade wordt weer publiek domein. De kade wordt kwalitatief verbeterd en vergroend en waar nodig wordt de kade versterkt. Ook wordt er ruimte gereserveerd voor een getijdenoever ter hoogte van de Nassauhaven. De sequentie van ruimtes hebben een specifieke thematiek en dragen bij aan het versterken van de identiteit. Het Sponsplein is traditioneel de opstelplaats van de brandweer en kan een combinatie worden van een tijdelijke waterberging met schaduwrijke plek voor activiteiten, sport en spel. Er is een bijzondere aandacht voor een goede relatie tussen binnen en buiten, vooral op plekken waar er stedelijke functies in de plint zijn gesitueerd. Met een goed vormgegeven overgangszone kan er een graduele overgang naar de openbare ruimte worden gemaakt, die uitnodigt om op verschillende manieren te gebruiken.

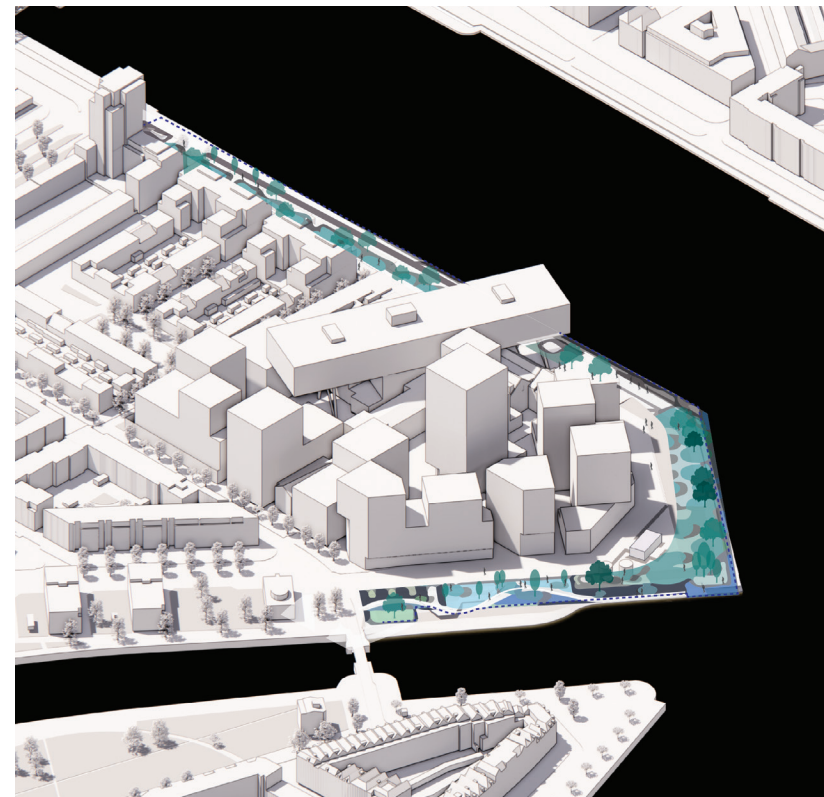
Kade



Subtiële identiteit per perceel

Het plan bestaat uit verschillende samengestelde stadsblokken. De ontwikkeling wordt bewust verdicht om recht te doen aan het compacte, besloten karakter van het historische complex. De verschillende percelen vertellen ieder op subtiële wijze een eigen verhaal en refereren aan de historie en historische functie van de specifieke plek. De percelen zijn duidelijk afleesbaar en verschillen onderling van functie, verschijningsvorm, daklandschap en buitenruimte.

De bestaande, historische gebouwen, zoals De Brug, de pinda-kaaspotten, Machinegebouw, het monumentale Voorgebouw en de Emballagehal vormen het unieke erfgoed. We gaan onderzoeken op wat voor manier dit erfgoed een speciale plek kan krijgen in het plangebied en welke bijzondere functies er worden toegewezen.



Een groene water- en natuursensitieve plek in de stad

De voormalige fabriek wordt publiek toegankelijk gemaakt. De gesloten hekken verdwijnen en de kade wordt weer publiek domein. De kade wordt verbeterd, vergroend en waar nodig versterkt. Ook wordt er ruimte gereserveerd voor een getijden-oever ter hoogte van de Nassauhaven. De Kaai wordt een 'oord van verpozen': de Kop van Feijenoord is de plek waar de sfeer van het rivierenlandschap én het (hoog)stedelijke waterfront tegelijk beleefbaar worden in een reeks bijzondere openbare ruimtes aan de Nieuwe Maas.

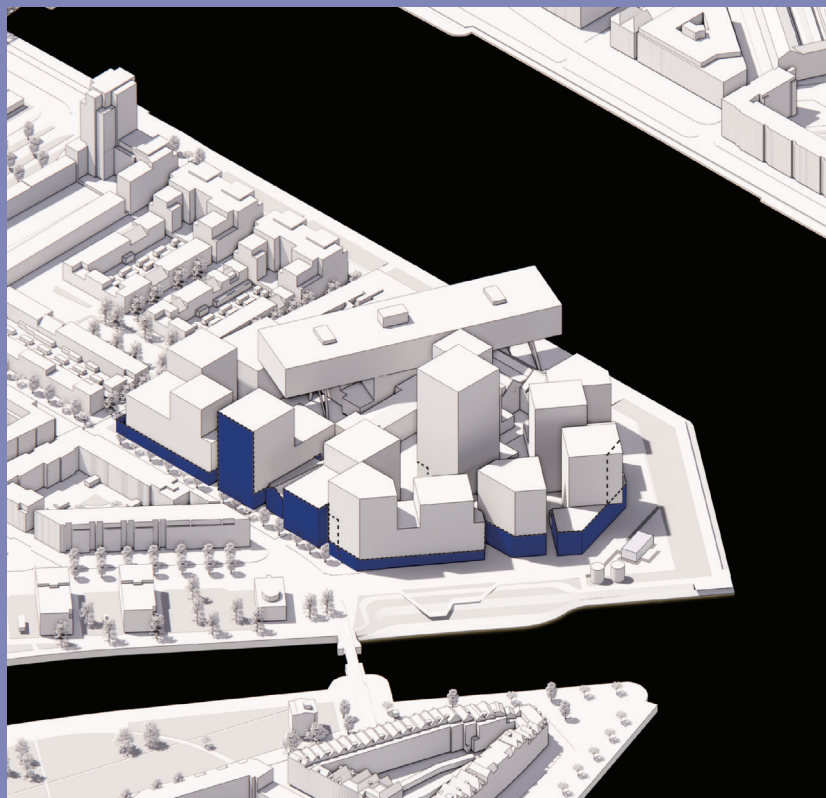
De positie van De kaai aan de Nieuwe Maas vraagt om een klimaatrobuuste inrichting, waarbij rekening gehouden is met hogere waterstanden in de toekomst en met de beschikbaarheid van water in tijden van hitte en droogte. Bodem en beplanting, gebouwen met groenblauwe daken en een slimme topografie kunnen daaraan bijdragen.



Hergebruik industriële relictten

Het industriële karakter van De kaai weerspiegelt de industriële erfenis die hier ooit is ontstaan. Het behoud en het tastbaar maken van dit industriële karakter zijn van onschatbare waarde, omdat ze niet alleen de authentieke identiteit van dit gebied bewaren, maar ook een brug slaan tussen het verleden en de toekomst.

Historische elementen of een vertaling van het verleden van de voormalige margarinefabriek kunnen worden geïntegreerd in de moderne visie van dit nieuwe woon- en werkgebied. Het zorgvuldig bewaren, renoveren en hergebruiken van industriële structuren, zoals bijvoorbeeld sommige onderdelen van de imposante fabrieksgebouwen en karakteristieke details, wordt het verhaal van dit gebied nieuw leven ingeblazen. Het 'industriële karakter' vormt zo niet alleen een eerbetoon aan het verleden, maar ook een bron van inspiratie voor de toekomst.

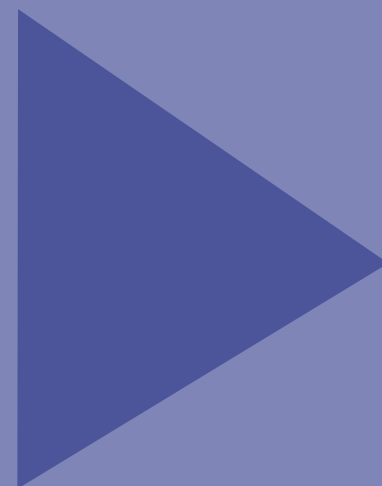


De fabriekse laag uit Masterplan De Kaai

Deze pijler belichaamt het streven om de identiteit van de fabriek, ondanks de sloop van een groot deel van bebouwing, te behouden en te eren. Om de karakteristieke uitstraling van de fabriek te vertalen naar moderne architectuur, zal een verwijzing gemaakt worden naar de huidige fabriekse laag middels bijvoorbeeld een luifel, overstek of dergelijke oplossingen. Historische raampartijen en bijzondere kenmerken vinden hun weg terug in het nieuwe ontwerp, waardoor een gevoel van continuïteit en herkenning ontstaat. De oorspronkelijke muur langs de Nassaustraart en de Roentgenstraat wordt opnieuw een onderdeel van het plan, waardoor de historische contouren van de fabriek weer zichtbaar worden. Bovendien wordt de hoogte van de oorspronkelijke bebouwing geïntegreerd in de gevels van De Kaai. Door middel van uitkragingen, setbacks, een zorgvuldig ritme en passende materialisatie wordt het silhouet van de fabriek tastbaar gemaakt, waardoor het verhaal van dit historische pand voortleeft.

Uitgangspunten

- De fabriekse laag is een duidelijk afleesbare laag in het plan.
- Deze laag verwijst naar de schaal en eenheid van de voormalige margarinefabriek.
- De fabriek bestond uit verschillende gebouwdelen die in kaart zijn gebracht in het historische onderzoek. In het nieuwe plan verwijst elk bouwdeel naar de functie en het karakter van de fabriek op die plek.
- In materiaal, gebruik, openheid en vormgeving kan inspiratie gevonden worden in het desbetreffende bouwdeel, waarbij de margarinefabriek afleesbaar wordt gemaakt.
- De fabriekse laag wordt geduid door volumetrische uitkragingen, verschil in materiaal, expressie of onderscheidende plint, daklandschap en/of programmering.



De fabriekse laag in de Welstandsparagraaf

Om de identiteit van de fabriek te behouden, ondanks de realisatie van nieuw programma en de sloop van een groot deel van bebouwing, wordt ingezet op overbrengen van het narratief van de voormalige fabriek in de (her)ontwikkeling. De geschiedenis van de plek leeft voort in oude gebouwen en waardevolle elementen die worden opgenomen in het nieuwe geheel. Verhalen uit het verleden worden in de ontwerpen van de nieuwbouw verwerkt. En zo ontstaat een nieuw stuk stad, met een ingebouwde geschiedenis, een eigen karakter en herkenbare en identiteitsvolle plekken.

De fabriekse laag maakt op verschillende manieren het verhaal van de plek zichtbaar. De fabriek bestond uit verschillende gebouwdelen die te samen een ommuurd, herkenbaar en afgesloten fabriekscomplex vormden. De fabriekse laag betreft niet uitsluitend letterlijk de muur of onderste lagen van de fabriek, maar kent meerdere 'historische' lagen. In het nieuwe plan verwijst elk bouwdeel naar de functie en het karakter van de fabriek op die plek: de fabriekse laag is een herinterpretatie van de voormalige plek en functie binnen de fabriek. In materiaal, gebruik en vormgeving kan inspiratie gevonden worden voor het desbetreffende bouwdeel, waarbij te samen de voormalige 'ommuurde' margarinefabriek in zijn geheel herkenbaar en afleesbaar blijft. Door de fabriekse laag in alle gebouwen en buitenruimte(s) een plek te geven, ontstaat samenhang en herkenbaarheid: een nieuwe besloten medina. De fabriekse laag wordt gevormd door ondermeer:

- een verbijzondering van vorm, materiaal en sfeer die aan alle gebouwen op een eigen wijze is toegevoegd en die voorkomt uit het narratief van de plek en functie in voormalige fabriek;
- samenhang/afstemming in kleur- en materiaalgebruik, met hergebruikt/geoogst materiaal en elementen uit de fabriek, waardoor een herkenbaar, samenhangend en omsloten ensemble ontstaat met referentie naar schaal, maat en samenhangende opbouw en materialisering van de fabriek.

3 Welstandscriteria

OMGEVING

HET GEBOUW EN DE STAD

- De combinatie van bestaande bebouwing en nieuwbouw met de buitenruimteinrichting van het plangebied vormt samen een ensemble dat refereert en herinnert aan de besloten bedrijfsenclave in de stad en rijke historie van Unilever op deze plek;
- De bestaande gebouwen en de nieuwbouw geven de 'medina' vorm, met zijn stegen en pleintjes;
- Afstemming en samenhang in de fabriekse laag houden het 'ommuurde' fabriekscomplex van weleer zichtbaar en ervaarbaar;
- De kade en het openbaar gebied tussen de gebouwen zijn, net als de gangen en kade onderdeel waren van het productieproces, een functioneel onderdeel van het nieuwe ensemble. Met een inrichting die afwijkt, anders is dan die van de omliggende buurt, wat bij het betreden van De Kaai door een van de poorten en stegen de beleving van het ensemble versterkt;
- De fabriekslaag is een narratieve laag, een samenhangend en doorlopend verhaal waarin de geschiedenis van de margarinefabriek wordt aangegrepen om een buitenruimte en bebouwing in De Kaai te realiseren met eigenheid, diversiteit en verbijzondering. Deze laag verwijst naar de schaal, functie en eenheid van de voormalige margarinefabriek;
- Zowel op afstand als van nabij is de fabriekse laag en het gehele ensemble duidelijk (af)leesbaar: samenhang in de fabriekse laag met diversiteit in de gebouwen die gezamenlijk én individueel aan het ommuurde en industriële complex refereren / herinneren;
- Het zwaartepunt van de bouwhoogte ligt in het binnen-gebied. De randen geven invulling aan de herkenbare en samenhangende fabriekse laag, door afstemming in kleur- en materiaalgebruik, met onder andere hergebruikt/geoogst materiaal en elementen uit de fabriek. Zodat de onderling verschillende gebouwdelen een samenhangend afleesbaar geheel vormen. De randen zoeken ook aansluiting op de omliggende omgeving.

BOUWWERK

HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Ieder gebouw wordt ontworpen als een autonoom volume;
- Elk gebouw heeft een fabriekse laag. Dit kan behoud dan wel een herinterpretatie van de oude fabrieksmuur zijn, een gevel als een 'magazijn' van oude materialen, een echo van verdwenen gebouwen of een vrije interpretatie van een portiersloge, votatorhal of een expeditiestraat. Het betreft een bewerking van het historische gegeven vanuit het nieuwe gebruik.. Het is een verbijzondering van vorm, materiaal en/of sfeer die aan het gebouw wordt toegevoegd en geïnspireerd is op de rol van het gebouw in de voormalige margarinefabriek;
- Het gebouw is een samenspel van verschillende volumes, hoogtes en lagen (zoals plint, fabriekselaag, daklandschap), dat zorgt voor een interessant silhouet met een menselijke maat;
- Het ontwerp gebruikt een industriële vormtaal;
- De bestaande gebouwen worden met zorg gerenoveerd en waar nodig aangepast aan nieuw gebruik. Toevoegingen sluiten in materialisatie en kleur aan op de bestaande bebouwing, maar kunnen in hun detaillering en plaatsing onderscheidend zijn. Het contrast wordt niet in de toevoegingen gezocht, maar in het verschil tussen de bestaande gebouwen en de nieuwbouw. Dit geldt in het bijzonder voor het monumentale hoofdgebouw aan de Nassaukade, dat in schril contrast staat met De Brug die erboven zweeft en de draagconstructie die voor het monument landt;
- Overgangen zijn zorgvuldig ontworpen en bieden een marge tussen de privé woning en de stedelijke leefomgeving;

UITWERKING**DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

- Sculpturaliteit wordt ingezet voor het verbeteren van zichtlijnen en zonlichttoetreding;
- Blinde gevels worden ingezet om de industriële referentie te benadrukken en lenen zich uitstekend voor hergebruik van materiaal;
- Beëindiging van het gebouw- en/of torenvolume is zorgvuldig met dakrand, -opstand, e.d. afgewerkt, waarbij dit op bijzondere plekken markant en/of met industriële referentie vormgegeven is;
- Daken zijn een integraal onderdeel van het gebouwonwerp, worden multifunctioneel ingezet en te beschouwen als een vijfde gevel. De daken bieden ruimte voor (collectieve) buitenruimte, waterberging, natuurinclusiviteit, installaties en energieopwekking;
- Installaties, pijperij en techniek zijn zorgvuldig ontworpen, zichtbaar én bieden kans de industriële referentie te versterken, danwel achter een (schijn)gevel weggewerkt;
- Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.
- Technische ruimtes indien zichtbaar vanuit de buitenruimte zijn afgewerkt met industriële accenten/details;
- Fietsenstallingen, wanneer zichtbaar aan de gevel, zijn ontworpen met uitnodigende verlichting en inrichting (met sociale veiligheid als belangrijk aandachtspunt).
- Materiaalgebruik en detaillering sluiten aan op het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens, en ondersteunen de maat en schaal van het gebied;
- Materialen en detaillering verwijzen naar de historische context, die van het fabriekscomplex. De materialen en de schaal van het detail sluiten aan bij een (voormalig) fabriekscomplex: robuust, ruw en industrieel met een hoogwaardige afwerking;
- Gebruik van zoveel mogelijk 'geoogst' en bestaand materiaal en onderdelen: gevels, hekwerken, deuren. Daarna circulair / duurzaam ingekocht en daarna pas nieuw;
- De kleuren van de materialisatie worden afgestemd binnen het gebouw waardoor onderlinge gebouwdelen samen een geheel vormen;
- Historische relictten en nieuwbouw zijn in harmonie, op elkaar afgestemd en worden integraal mee ontworpen in het gebouw en/of openbare ruimte;
- Beplanting en/of gebruik van houten materialen versterken op subtiële wijze het ruwe, robuuste en industriële karakter;
- Er is ruimte voor flora en fauna voorzien, zoals nestkasten, opgaande beplanting tegen de gevels, groene en 'bruine' daken, vogelvriendelijke toepassing van glas en/of porositeit van gevels;
- Duurzaamheid, circulariteit en/of natuurinclusiviteit zijn zichtbaar onderdeel van de architectonische vormgeving en uitwerking van het bouwwerk.

DEKARI