



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Rotterdam
T.a.v
Bureau Monumenten & Cultuurhistorie
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Olonummer
6342387

Onze referentie
1196842

Datum 27 december 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam	Lijnbaancomplex/City House
Adres	Lijnbaanhof 30/ Kruiskade 59 t/m 359
Postcode/plaats	3012ES Rotterdam
Gemeente/provincie	Rotterdam; Zuid-Holland;
Monumentnummer	530605

Geacht college

Op 26 oktober 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft de galerijflat "City House", onderdeel van het rijksmonument "Lijnbaan ensemble". Het dakpaviljoen van City House is in gebruik als opslag en techniekruimte voor liften. De initiatiefnemer stelt voor om het bestaande dakpaviljoen te slopen met uitzondering van het trappenhuis en een nieuw (groter) paviljoen terug te bouwen.

Het gaat hierbij om een grote wijziging van een eerder vergund plan. Op 16 juli 2018 is door u een omgevingsvergunning verleend voor de renovatie van een deel van het flatgebouw en het toevoegen van een uitwendige liftschacht. Onderdeel van dit plan was het verhogen van het paviljoen, als aansluiting op de liftschacht. Hierbij werd uitgegaan van het opvijzelen van het dak van het paviljoen en het aanbrengen van nieuwe stalen puien. Uit constructieve berekeningen blijkt het

opvijzelen zeer risicovol te zijn voor de bestaande constructie. De initiatiefnemer wil nu het dak van het paviljoen slopen en opnieuw bouwen. Het gedeelte bij het trappenhuis blijft gehandhaafd.

In het nu voorgelegde plan is het voornemen een nieuw dakpaviljoen te bouwen dat naar de westkant en oostkant groter is dan het huidige paviljoen. Het paviljoen krijgt een horecafunctie als 'rooftopcafé'. Tevens wordt voorgesteld een daktuin (sedumdak met paden) aan te leggen. Ook is een balustrade ten behoeve van het dakterras in het plan opgenomen.

Motivering

Een nieuwe bestemming met een 'rooftopcafé' past op zich, als idee, goed bij de oorspronkelijke grootstedelijke uitstraling en het luxe karakter van City House. Ten aanzien van de architectonische uitwerking merk ik het volgende op. Het flatgebouw heeft aan de westzijde in beide langsgevels een naar boven doorgaande verticale zone met uitspringende raampartijen, waarachter het inpandige trappenhuis met liften schuilgaat. Op het dak wordt deze zone geaccentueerd door de dakopbouw met lifthuis. De accentwerking van dakopbouw wordt door de uitbreiding wat verminderd. Het dilemma dat duidelijk wordt in het ontwerp, is dat de architectuur die is toegepast voor een kleine installatieruimte op het dak nu wordt toegepast op een uitbreiding tot een paviljoen dat 4x zo groot is. In het preadvies dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft gegeven in juli 2020 (per email) is gevraagd om ontwerpstudies te doen naar de architectonische expressie van het paviljoen. Er zijn daarna geen ontwerpstudies voorgelegd of met de RCE besproken. Ontwerpstudies heb ik bij deze aanvraag niet aangetroffen. Helaas is het daardoor nu niet mogelijk om alternatieve uitwerkingen te bespreken die mogelijk de accentwerking meer kunnen benadrukken.

Aan de gestelde voorwaarde dat de dakbeëindiging onzichtbaar zou zijn is tegemoet gekomen in het nu voorgestelde ontwerp. In het nu ingediende plan wordt de balustrade zo transparant mogelijk voorgesteld: ingeklemd helder en ontspiegeld veiligheidsglas, aan de bovenzijde voorzien van een blank geanodiseerd aluminium U-profiel. Door deze terughoudende vormgeving zal de balustrade voldoende wegvallen ten opzichte van de dakrand.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

Onze referentie

1196842

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

adviseur architectuurhistorie