

VERSLAG

VERGADERING WOENSDAG 3 APRIL 2024

AANWEZIG COMMISSIE: Slabbers (voorzitter), Van Doorn, Van Eig, Eilander, Kolpa, Van der Meijs, Roos

4	PLANNEN	12:50
4.1	Nabij Keileweg 63, M4H (2 ^e commissiebespreking) (20 min)	12:50
	Omschrijving: Nieuwbouw bedrijfsschool	
	Ontwerp: Qua Architectuur B.V.	
	Dossier: OMC.23.03.00003 (conceptverzoek)	
4.2	Binnenrotte 81 A, Centrum (2 ^e commissiebespreking) (20 min)	13:10
	Omschrijving: Meentpaviljoen en tuin	
	Ontwerp: KCAP B.V.	
	Dossier: OMC.21.12.00033 (conceptverzoek)	
4.3	Nabij Schiestraat 3, Centrum (3 ^e commissiebespreking) (rijksmonument) (30 min)	13:30
	Omschrijving: Spoorstrook Schiekadeblok	
	Ontwerp: MVRDV B.V.	
	Dossier: OMC.23.11.00031 (conceptverzoek)	
4.4	Boompjes 390, Centrum (1 ^e commissiebespreking) (20 min)	14:00
	Omschrijving: Optopping laagbouw ensemble en transformatie naar hotel	
	Ontwerp: Ibelings van Tilburg Architecten	
	Dossier: OMC.23.11.00041 (conceptverzoek)	
4.5	Max Euwelaan 1, Kralingen-Crooswijk (4 ^e commissiebespreking) (30 min)	14:20
	Omschrijving: Max Euwe Kwartier fase 1: Nieuwbouw 4 woongebouwen	
	Ontwerp: GroupA B.V.	
	Dossier: OMV.23.02.00243 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptaanvraag OMC.21.05.00029)	

4.1 Nabij Keileweg 63, M4H (2^e commissiebespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw bedrijfsschool
Ontwerp: Qua Architectuur B.V.
Dossier: OMC.23.03.00003 (conceptverzoek)

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de nieuwbouw van de bedrijfsschool, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 6 december 2023. De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Het houten gevelmateriaal van de opbouwen is aangepast naar zink.
- In de schuine nissen van de gevelopeningen worden geelkleurige zonnepanelen aangebracht.
- De gevels worden niet meer voorzien van beplanting, de platte daken worden afgedekt met sedum.
- Aangegeven wordt dat de schuine daken van de opbouwen worden bedekt met zonnepanelen, wat nog niet zichtbaar is gemaakt in de beelden uit de presentatie.
- De organisatie van de beganegrond is aangepast, met praktijklokalen die aan de opleidingstuin zijn gesitueerd.
- Het terrein wordt omsloten door een hekwerk van betonnen pilaren met een gespannen gaas ertussen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Haven- en bedrijventerreinen
Welstandsniveau: Regulier

Tijdens de vergadering van 6 december 2023 is besloten dat het voorstel wordt getoetst aan de *Uitgangspunten van Welstandstoelichting*. Op deze locatie gelden de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria 'Haven- en bedrijventerreinen'. Het gebied zal echter een transformatie ondergaan. Een welstandsparagraaf voor het gebied is in een ver stadium van voorbereiding maar is nog niet vastgesteld. Om deze reden stelt de commissie het bestuur voor om de conceptversie van de welstandsparagraaf, zolang deze nog niet is vastgesteld, naast de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing* te hanteren als informele leidraad bij de beoordeling van de plannen.

Uitgangspunten van Welstandstoetsing (Welstandsnota Rotterdam, pag. 19):

1. *Bouwiniciatieven zijn altijd specifiek ontworpen voor het omliggende gebied.*
2. *Bouwwerken verstoren de stedenbouwkundige structuur niet.*
3. *Nieuwbouw heeft een herkenbare hoofdvorm.*
4. *De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding.*
5. *De (begane grond-)gevel aan de straatzijde draagt bij aan de beleving van het openbare gebied.*
6. *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen het gevelbeeld van het gebouw.*

Reactie van de commissie op het aangepaste conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van de opmerkingen uit het vorige verslag. De dakopbouwen kennen een bij het gebouw en de omgeving passende materialisering. De hekwerken rondom het terrein sluiten qua vormgeving goed aan op de architectuur van het gebouw. De commissie geeft nog mee dat de kopgevel aan het park nog krachtiger ontworpen kan worden, met meer openheid en wellicht een ander programma achter de gevel. Daarnaast vraagt de commissie om de zonnepanelen op de dakopbouwen mee te ontwerpen zodat hier een rustig beeld ontstaat. Hoewel de openbare ruimte geen deel uitmaakt van de aanvraag adviseert de commissie om de inrichting van de openbare ruimte te verbijzonderen door de toepassing van noeste, meer industriële inrichtingselementen.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een

voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert haar ambtelijk bureau voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.2 Binnenrotte 81 A, Centrum (2^e commissiebespreking)

Omschrijving: Meentpaviljoen en tuin
Ontwerp: KCAP B.V.
Dossier: OMC.21.12.00033 (conceptverzoek)

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Inleidend

Op 3 april 2024 is het conceptverzoek voor het paviljoen aan de Binnenrotte voor het eerst openbaar besproken met de commissie. Voorafgaand aan deze bespreking is er op 22 december 2021, op verzoek van de aanvrager, een besloten bespreking geweest. De omschrijving van het eerder getoonde voorstel en de reactie van de commissie zijn als bijlage toegevoegd aan het verslag van 3 april 2024.

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de nieuwbouw van het paviljoen, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het vorige verslag van 22 december 2021. Aangegeven wordt dat het ontwerp op hoofdlijnen hetzelfde is gebleven als bij de eerdere besloten bespreking van het planvoorstel en dat het plan verder is uitgewerkt. De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De noordgevel is opener door het dichte programma binnen anders te situeren.
- Aangegeven wordt dat de buitenruimte door de gemeente zal worden ontworpen, met als uitgangspunt deze in materialisering aan te laten sluiten op het grote plein aan de Binnenrotte met groenvakken en zitbanken van composiet beton.
- De ronde trap van het paviljoen krijgt dezelfde materialisering als de zitbanken in de buitenruimte.
- De trap wordt in de avond afgesloten met een roestvrijstalen gordijn.
- De structuur van het gebouw wordt opgebouwd uit een vakwerk van hergebruikte houten balken die aan de buitenzijde deels met zink worden afgedekt.
- Het ronde dak bestaat uit overlappende glasplaten met drie verschillende soorten transparanties, waarbij de gootlijn onder de glazen platen wat is verhoogd.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter, voor, plint e.d.).*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bouwinitiatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgeven.*
- *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).*
- *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.*

Reactie van de commissie op het aangepaste conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de verdere uitwerking van het paviljoen en de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van de opmerkingen uit het vorige verslag. Zij geeft nogmaals aan dat zij het paviljoen op deze locatie en de transformatie van het bestaande parkeerterrein naar een prettige buitenruimte toejuicht. Daarnaast is er door het openen van de noordgevel een meer alzijdig paviljoen ontstaan dat zich goed verhoudt tot de verschillende kanten waaraan het paviljoen grenst. Voor de verdere uitwerking van het plan geeft de commissie nog de volgende collegiale suggesties mee.

- Er wordt aandacht gevraagd voor de functionaliteiten van het paviljoen en de gevolgen daarvan op de uitstraling. Er is bijvoorbeeld weinig ruimte gereserveerd voor opslag en het afval wat de horecafunctie met zich mee zal brengen. Aangegeven wordt dat dit intern opgelost zal moeten worden en niet in de buitenruimte.
- De afsluitbaarheid van het terras op de verdieping door middel van een roestvrijstalen gordijn lijkt nog niet overtuigend voor de zeer publieke locatie.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert haar ambtelijk bureau voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.3 Nabij Schiestraat 3, Centrum (3^e commissiebespreking) (rijksmonument)

Omschrijving: Spoorstrook Schiekadeblok
Ontwerp: MVRDV B.V.
Dossier: OMC.23.11.00031 (conceptverzoek)

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan de cultuurhistorische waarden en aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam en de regels van het omgevingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste en verder uitgewerkte plan voor de nieuwbouw aan het spoor, naast het rijksmonumentale Stationspostkantoor, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 14 februari 2024. De volgende onderdelen van het plan zijn aangepast en verder uitgewerkt:

- De architect toont een studie met drie scenario's voor de rijksmonumentale parkeeroprit (de wokkel) van het Stationspostkantoor. In het eerste scenario wordt gekeken naar een optie die de wokkel combineert met een inrit naar de parkeergarage van de nieuwbouw. Een tweede scenario gaat uit van behoud van de bestaande situatie, in het derde scenario wordt de wokkel opgenomen in de nieuwbouw en onderdeel van een bar. De laatste variant heeft na afweging van verschillende factoren de voorkeur van de architect.
- In de plint wordt elk van de verschillende gebouwen vormgegeven met een eigen functie en expressie. De programmering beoogt gemeenschappelijke functies met een uitnodigend karakter. Aanvullend wordt gewerkt met contrasten in kleur en materialen tussen het interieur en het exterieur. De plintgevel wordt aan de achterzijde tegen het hoger gelegen terrein van Prorail gedeeltelijk gesloten uitgevoerd en voorzien van groen.
- De materialisering en principedetailering van de gevels is verder uitgewerkt. De gebouwen worden allen contrasterend uitgevoerd in kleur en materialen. Er wordt onderzocht waar biobased materialen kunnen worden toegepast en waar PV-panelen in het glas kunnen worden opgenomen. Het bovenste volume van gebouw B wordt collectief geprogrammeerd met een groot auditorium.
- De inrichting van het daklandschap met een route over de verschillende daken is samen met een landschapsarchitect verder uitgewerkt. Elk dak krijgt een eigen landschap met een eigen karakter. De constructie van de pergola's voor de PV-panelen wordt in kleur afgestemd op de kleur van de bijbehorende gevels.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Welstandsparagraaf Rotterdam Central District)

Relevante criteria uit de Welstandsparagraaf Rotterdam Central District

Voor het gebied waartoe deze ontwikkeling behoort, geldt de welstandsparagraaf Rotterdam Central District. Deze paragraaf die oorspronkelijk in 2010 werd vastgesteld, is met name voor de nieuwe ontwikkelingen van het Schiekadeblok herzien en in geactualiseerde vorm in oktober 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze welstandsparagraaf vormt het kader waaraan de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed de aan haar voorgelegde plannen moet toetsen. Hierin is het inspelen op de omgeving met veel gebouwen uit de Wederopbouwperiode een belangrijk uitgangspunt.

Relevante criteria welstandsparagraaf Rotterdam Central District:

Algemeen

- *Voor het Rotterdam Central District geldt een hoog ambitieniveau dat in het ontwerp tot uitdrukking moet komen. Voor het gebied geldt een 'bijzonder welstandsniveau'.*
- *Om de Mixone te realiseren dienen de gebouwen in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen te zijn. Voor een goede beoordeling van de bouwplannen door de Commissie voor Welstand en Monumenten moet bij een aanvraag omgevingsvergunning een situatietekening worden ingediend waarin de relatie is te zien van het bouwplan met de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte.*
- *Zowel de verschijning van het individuele gebouw als de samenhang met de bestaande gebouwen is van waarde. Samen vormen de gebouwen een ensemble, in plaats van een reeks van geïsoleerde architectonische hoogstandjes.*
- *De gevels van de gebouwen in het Rotterdam Central District dienen te worden opgebouwd uit een plint, een middendeel en een top.*

- Vanaf afstand zijn de gebouwen in het Rotterdam Central District als groep binnen de skyline van de stad te herkennen. Van nabij worden de details van de afzonderlijke gebouwen zichtbaar waarbij richtlijnen voor geometrie en gevel voor samenhang zorgen. Gebouwen die zich op een overdreven manier onderscheiden, en daardoor niet in het geheel passen zijn niet gewenst.
- De architectuur van de nieuwbouw is aansprekend, innovatief, levendig en uitnodigend, maar ook beheerst en representatief. De opbouw van de gevel van het gebouw in zijn geheel is ingetogen. De gewenste kwaliteit en uitstraling ontstaan door de subtiele combinatie van de ontwerpen voor de plint, het middendeel en de top van het gebouw - en door de detaillering van de gevels (zie: criteria voor een levendige gevel).

Bovenbouw

- Alles boven de plint wordt gerekend tot de bovenbouw. Deze definitie geldt zowel voor de lagere bouwdelen (35 – 70 m) als voor de torens (hoger dan 70 m). Voor de bovenbouw geldt een ruime mate van architectonische vrijheid met dien verstande dat er voldaan moet worden aan de criteria voor het maken van een levendige gevel. Voor de allerhoogste verdieping(en) van de bovenbouw – de top – gelden aanvullende richtlijnen.

Criteria voor een levendige gevel

- Voor het ontwerpen van levendige gevels zijn ingrediënten als materiaal, reliëf, reflectie, ritme en verlichting voorhanden. De middelen kunnen uiteraard in combinaties voorkomen - niet alle middelen hoeven tegelijkertijd te worden toegepast. Door te werken met combinaties kan een gevelbeeld ontstaan met krachtige en/of subtiele variaties.
- De levendige gevel is een gevel die:
 - van verschillende afstanden verschillend ervaren wordt, zodat bij nadering nieuwe details en/of textuur zichtbaar worden (door de detaillering van de gevel/de constructie, door reliëf en/of tekening in het materiaal),
 - een goed zicht toelaat op de activiteiten achter de gevel. Er zijn voldoende gevelopeningen van voldoende grote afmetingen. Het gebruikte glas is niet sterk spiegelen (max. 16%) of sterk gekleurd,
 - die bij verschillende weersomstandigheden en bij verschillende zonnestanden een variatie in beeld te zien geeft.

Daken

- De in het gebied aanwezige hoogbouw maakt dat veel bewoners/werknemers bezoekers uitzicht zullen hebben op de daken in het gebied. De daken moeten daarom behandeld worden als vijfde gevel en zoveel mogelijk groen uitgevoerd met aandacht voor versterking van biodiversiteit. De daken krijgen dezelfde hoogstaande kwaliteit als de gevels.
- De daken dragen bij aan klimaatadaptatie van het gebied, de groene uitstraling van het daklandschap, het reduceren van hittestress en de duurzaamheidsambities van de stad.
- Vrijstaande utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) op het dak zijn ongewenst en niet bepalend voor silhouet en uitstraling van gebouw en skyline.

Materialisering, detaillering

- Het gebruik van materialen en technieken is 'state-of-the-art': eigentijdse, duurzame technieken en materialen. Duurzaam te onderhouden en tot in lengte der dagen vervangbaar.
- Het toepassen van hergebruikte- of bio based materialen past binnen de doelstellingen van Rotterdam en wordt gestimuleerd.
- Materiaal- en kleurgebruik dienen het lichtniveau op straat ten goede te komen. De combinatie van donkere tinten en hoge gevels aan de openbare ruimte moet vermeden worden.

Klimaatadaptief

- Er wordt ingezet op een hoogwaardig duurzaam klimaatadaptief gebouwontwerp.
- Er wordt o.a. rekening gehouden met hittestress, waterberging, windhinder, grondstoffen en ecologie.
- De maatregelen zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouwontwerp (mee-ontwerpen, geen 'add-ons').

Omdat in het Beeldkwaliteitsplan voor het Rotterdam Central District het Schiekadeblok een bijzondere status heeft, gelden hiervoor de volgende specifieke criteria:

- Houd de wederopbouwarchitectuur als bijzondere kwaliteit in het gebied herkenbaar. De pandsgewijze opzet en het maatsysteem, met een stramien van vier meter, zijn belangrijke kenmerken. Dit stramien kan een 'trait d'union' zijn tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing, evenals optoppingen en aanbouwen dienen zich te verhouden tot het bestaande en in zorgvuldige samenhang ontworpen te zijn waarbij nieuw en bestaand zich van elkaar onderscheiden zonder de eenheid in verscheidenheid te verliezen.
- Het Schiekadeblok is ontworpen als een gesloten bouwblok met een beperkte doordringbaarheid en een rondom doorlopende gevelwand. Het bouwblok moet in zijn vorm en karakter herkenbaar blijven als wederopbouwensemble. Het markeren van de hoeken aan de Schiestraat geeft houvast voor deze herkenbaarheid, omdat ze de oorspronkelijke maat van het blok definiëren.

- *Bijzondere aandacht gaat uit naar de overkraging van de 'wokkel', de oprit voor het Central Post gebouw, waarboven in de spoorstrook ruimte is voor bebouwing. De ruimte tot 9m hoogte (zie bestemmingsplan) blijft vrij van bebouwing met de mogelijkheid om draagconstructieve elementen in te passen. De vormgeving van deze elementen is terughoudend van aard, tast de architectonische waarde van 'de wokkel' niet aan en draagt bij aan de samenhang tussen bestaande elementen en het nieuwe gebouw.*
- *Parcellering van de plint-gevel van Schiekadeblok is vereist, in navolging van de parcellering van de bestaande bebouwing. De maat en schaal van de parcellering is passend voor de ligging in het blok (kleinere percelen aan de Delftsestraat, grotere in de Spoorstrook).*
- *Maximaliseer het aandeel van actieve plinten binnen de Mixone plint: utilitaire ruimtes, laden&lossen, afvalinzameling en toegangen tot stallingsgarages (ook fietsen) worden tot een minimum beperkt. Niet-transparante delen in de Mixone worden geaccepteerd, indien aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden.*
- *Waar geen luifel wordt toegepast dient rekening gehouden te worden met het verblijfsklimaat op maaiveld door maatregelen tegen windhinder te nemen in het volume (bv setbacks) waarbij de plint en de Rotterdamse Laag herkenbaar blijven.*
- *Voor het Schiekadeblok is het belangrijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen plint en de overige delen van de bovenbouw in de zogeheten 'Rotterdamse Laag', welke per gebied verschilt: bij de wederopbouwopanden gaat het om de gemiddelde hoogte van de bestaande bebouwing, bij de ontwikkellocaties de zo genaamde 'Hiltonhoogte'*

Reactie van de commissie op het aangepaste conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op het gepresenteerde plan. Zij is van mening dat het gebouw de potentie heeft om op deze locatie een bijzondere, levendige en prikkelende plek aan de stad toe te voegen. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de onderstaande aandachtspunten mee.

De commissie is negatief over de getoonde oplossing voor de wokkel, waarbij deze onderdeel wordt van het interieur van de nieuwbouw. De wokkel zal hierdoor niet meer herkenbaar zijn als uitwendige toerit van het Stationspostkantoor. Daarnaast hebben de wijzigingen aan de wokkel consequenties voor de uitgesproken vorm en het functioneren van het Stationsgebouw, waarvan de laatste voor de commissie niet helder is. Zij benadrukt nogmaals dat de wokkel een beeldbepalend onderdeel is van het als rijksmonument beschermde voormalige Stationspostkantoor en als zodanig behouden en herkenbaar moet blijven. Hierbij wijst de commissie op de recent vastgestelde welstandsparagraaf voor het gebied, waarin dit uitgangspunt is vastgesteld. De commissie nodigt de architect uit om een oplossing aan te dragen die recht doet aan de monumentale waarde van de wokkel en de betekenis hiervan voor het Stationspostkantoor. De commissie vraagt hierbij aandacht voor een uitwerking met twee opties, zowel met als zonder nieuwe fietstunnel. Het nieuwe voorstel dient in beide situaties overtuigend te zijn.

Voor de verdere uitwerking van het daklandschap stimuleert de commissie het inzetten van pergola's met zonnepanelen. Deze maken deel uit van het totaalconcept en mogen als zodanig gezien worden. Zij is benieuwd naar de uiteindelijke balans tussen vergroening en elementen voor de energieopwekking. Daarnaast is zij benieuwd hoe de bouwkundige elementen gaan landen in de verschillende sferen en een geheel hiermee gaan vormen.

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de verdere uitwerking van de verschillende geveltypes, passend bij de vier verschillende karakters binnen het ensemble. Zij begrijpt de uitgesproken visie op kleur en karakter van de vier verschillende gebouwen. De commissie vraagt om een onderbouwing waarom bepaalde kleuren, materialen, vormen van gevelopeningen op de verschillende gebouwonderdelen zijn toegepast en hoe deze zich tot elkaar verhouden. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de vraag mee om door te studeren op de tactiliteit en de kleurechtheid van de gevels om te voorkomen dat de gevels, ook na verloop van tijd, een vlakke uitstraling krijgen. Met de verdere uitwerking van de plint wordt aangetoond dat op deze plek een uitnodigend stukje stad kan ontstaan. Voor de aansluiting van het gebouw aan de noordzijde adviseert de commissie om contact op te nemen met Prorail om te onderzoeken of het terrein aangevuld kan worden zodat een robuuste aansluiting kan ontstaan op het spoorterrein.

Afsluitend geeft de commissie mee dat het bestaande trafohuisje op de kop van de kavel zeer ongelukkig geplaatst en prominent aanwezig is. Zij doet een oproep aan de gemeente om zich maximaal in te zetten om de trafo op een andere plek te situeren.

Conclusie

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de ingediende conceptaanvraag en vraagt aandacht voor bovengenoemde vragen en opmerkingen. In een nadere uitwerking van het plan dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. Een aangepast en verder uitgewerkt plan waarin de opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.4 Boompjes 390, Centrum (1^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Optopping laagbouw ensemble en transformatie naar hotel
Ontwerp:	Ibelings van Tilburg Architecten
Dossier:	OMC.23.11.00041 (conceptverzoek)

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam en de regels van het omgevingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het conceptverzoek voor de transformatie van een bestaand drie-laags kantoorpand naar een hotel met een optopping van twee bouwlagen. Het pand is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met waarde 'Cultuurhistorie'. Het gebouw maakt onderdeel uit van een ensemble bestaand uit drie witte woontorens, met daartussen twee lage volumes. Deze volumes hebben door de ligging aan de dijk drie lagen aan de noordzijde en twee lagen aan de Maasboulevard. Het bestaande gebouw kenmerkt zich door een robuuste gevelbekleding van donker natuursteen en een expressieve gevelindeling. De opbouw wordt voorgesteld als glazen alzijdig volume. De zijkanten zullen worden voorzien van een print, aangezien hier geen daglicht benodigd zal zijn.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Rivierlocaties
Welstandsniveau:	Bijzonder (Centrumgebied en Hoofdwegenstructuur)

Relevante welstandscriteria Centrumgebied - Rivierlocaties

(deelgebieden Waterfront en Wilhelminapier)

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, 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.*
- *Materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *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).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat het optoppen van het bestaande pand met twee bouwlagen op deze plek in beginsel als mogelijkheid wordt gezien. De architectonische verschijningsvorm roept echter nog veel vragen op. De gesuggereerde alzijdigheid van een lantaarn lijkt niet aan te sluiten op het beoogde programma en de stedenbouwkundige situatie. De commissie adviseert daarom om het ontwerp vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden en de beeldbepalende positionering aan de Maasboulevard aan te passen. Deze waarden zijn eerder in de Cultuurhistorische Verkenning en waardestelling van Waterstad vastgesteld. Daarnaast vraagt de commissie om een passende architectuurtaal en een overtuigende aansluiting tussen het bestaande gebouw en de nieuwe opbouw. Afsluitend wordt aanbevolen om contact te zoeken met de eigenaar van het andere tussen de torens liggende volume uit het ensemble om te onderzoeken of deze van eenzelfde soort optopping kan worden voorzien.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel dat hier antwoord op geeft wordt met belangstelling tegemoet gezien. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende voorstel zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

4.5 Max Euwelaan 1, Kralingen-Crooswijk (4^e commissiebespreking)

Omschrijving: Max Euwekwartier fase 1: Nieuwbouw 4 woongebouwen
Ontwerp: GroupA B.V.
Dossier: OMV.23.02.00243 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptaanvraag OMC.21.05.00029)

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van de vier woongebouwen binnen de grootschalige gebiedsontwikkeling Brainpark, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 25 oktober 2023. Voor alle gebouwen wordt de bemonstering van de beeldbepalende gevelmaterialen voorgelegd. De inrichting van de daken wordt nader toegelicht met collectieve daken voor de bewoners en siertuinen. De installaties worden zo veel mogelijk tussen het groen weggevoerd. Op de torens worden zonnepanelen en glazenwasinstallaties geplaatst. De detaillering van de ventilatieroosters wordt getoond die allen in het glas worden opgenomen in dezelfde kleur als het kozijn.

Voor het ME1 gebouw wordt het principedetail van de ramen getoond met de neggemaat. De technische ruimte naast de trap is een travee opgeschoven waardoor er op de hoek een commerciële ruimte geplaatst kan worden. De dichte vlakken in de gevel blijven onveranderd. Voor het ME21 gebouw geeft de architect aan dat de grid structuur weer duidelijker in de gevels is aangebracht. De kopgevels hebben meer openingen gekregen. Ook de lange plint aan de Kralingse Zoom is meer geopend. De plint van het gebouw wordt in een vezelbeton in twee verschillende tinten voorgesteld, de verdiepingen krijgen een donkerbronzen, aluminium beplating. Het ME31 gebouw is aangepast door een onderscheid te maken tussen de balustrades van de balkons in het basement en de toren. De dichte delen tussen de horizontale banden krijgen een afwerking van een vlekkelig patroon in drie verschillende kleuren, met aan de onderzijde meer donkere tinten en aan de bovenzijde meer panelen met een lichte tint.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Kantorenlocaties
Welstandsniveau: Regulier

Tijdens de vergadering van 27 oktober 2021 is besloten dat het voorstel wordt getoetst aan de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing*. Op deze locatie gelden de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria 'Kantorenlocaties'. Het gebied zal echter een transformatie ondergaan. Omdat voor dit ontwikkelingsgebied de welstandsparagraaf inhoudelijk al in een ver stadium van voorbereiding is, stelt de commissie het bestuur voor om de conceptversie van deze welstandsparagraaf zolang deze nog niet is vastgesteld, naast de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing* te hanteren als informele leidraad bij de beoordeling van de plannen.

Relevante criteria uit de Welstandsnota:

Uitgangspunten van Welstandstoetsing (Welstandsnota Rotterdam, pag. 19):

1. *Bouwinitiatieven zijn altijd specifiek ontworpen voor het omliggende gebied.*
2. *Bouwwerken verstoren de stedenbouwkundige structuur niet.*
3. *Nieuwbouw heeft een herkenbare hoofdvorm.*
4. *De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding.*
5. *De (begane grond-)gevel aan de straatzijde draagt bij aan de beleving van het openbare gebied.*
6. *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen het gevelbeeld van het gebouw.*

Reactie van de commissie op de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat zij de aanvraag omgevingsvergunning slechts op hoofdlijnen beoordeelt omdat er nog geen nieuwe tekeningenset aan de aanvraag is toegevoegd die overeenkomt met het voorgelegde ontwerp. Daarbij constateert zij dat een groot deel van de opmerkingen zijn verwerkt in het aangepaste voorstel. Het materialenpalet voor de verschillende gebouwen past binnen de uitgangspunten van de concept-welstandsparagraaf, en de gebouwen hebben een opener karakter naar de straat en meer openheid in de kopgevels gekregen. Voor de inpassing van de ventilatieroosters kan de commissie instemmen met de inpassing in het glas wanneer deze in de kleur van het kozijn worden gemaakt. Wel dienen deze zo te worden ingepast dat de bovendorpels van de betreffende

ramen visueel geen 'stippellijnen' gaan vormen. Er kunnen dus geen situaties naast elkaar ontstaan waarin (delen van) ramen wel en niet zijn voorzien van roosters. Daarbij speelt de belijning van eventuele draaiende delen ook een rol.

Voor de gebouwen ME1 en ME21 wordt aangegeven dat deze op hoofdlijnen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor het gebouw ME1 wordt de collegiale suggestie meegeven om het gebouw krachtiger te maken door in de tussenlaag de balkons rondom toe te passen of een andere afwijking van de gevel voor te stellen. Voor het ME21 gebouw wordt gevraagd om te onderzoeken of de kleur van de plint goed gaat samenwerken met het bronkleurige aluminium, wat met verschillende lichtinvallen erg zal veranderen in kleur en tussen de twee andere gebouwen somber overkomt.

De commissie kan echter nog niet instemmen met de verschijningsvorm van het gebouw ME31. In de volumeopzet en in de architectuur is de Rotterdamse laag nog onvoldoende afleesbaar. Het onderscheid tussen de plint, het basement en de toren is erg vertroebeld. De lijn waar de hekwerken van de balkons overgaan van glas naar aluminium is onduidelijk, en de positionering van de verschillende tinten van de dichte gevelpanelen ondersteunt het gebouwconcept niet. De commissie vraagt om het gebouwconcept consequenter door te voeren in de uitwerking en de Rotterdamse laag steviger aan te zetten in de volumeopzet en de verschijningsvorm van het gebouw. De getoonde stalen profilering is beoordeeld en wordt als hoogwaardig beschouwd.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur tenzij het plan wordt aangepast. Daarnaast dient het plan op detailniveau verder gecomplementeerd te worden. Een gewijzigd en uitgewerkt plan kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld wanneer de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel toestaan blijft het negatieve advies van kracht. De commissie mandateert haar ambtelijk bureau voor de verdere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de bouw van een paviljoen op een bestaand parkeerterrein, dat door de gemeente opnieuw zal worden ingericht. Het plein bevindt zich op een kruising van de Meent, De Rotte en een lange ader door de stad die het dek vormt van het ondergrondse treinspoor en een langgerekt plein vormt tot aan het Station Blaak. Het plein wordt ingericht met een middenas die eindigt bij het water waarbij het nieuwe paviljoen aan deze as komt te staan. De bestaande weg langs het water zal komen te vervallen.

Het paviljoen bestaat uit een langgerekt volume met een gebogen dakvorm. Op de hoek richting het midden van het plein en de Binnenrotte is het volume geopend en is een ronde stenen trap gesitueerd die buiten het volume steekt. De ronde trap gaat over in een driehoekige trap die naar de verdieping in het paviljoen leidt. Het paviljoen is opgebouwd uit een houten spantenconstructie met een huid van glas en pv-panelen. De zijde aan het water krijgt een overwegend dichte gevel. Aan deze zijde worden de goedereningang en de sanitaire ruimtes gesitueerd.

Reactie van de commissie op de conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie reageert verheugd op het voorstel om het parkeerterrein te transformeren naar een verblijfsruimte met een paviljoen, en geeft aan dat het initiatief een enorme bijdrage kan leveren aan de stad. Het is hierbij van groot belang dat de ontwikkeling onderdeel gaat worden van de plek en de lange as door de stad boven de ondergrondse spoorlijn. Vanuit dit uitgangspunt geeft zij de volgende vragen en opmerkingen mee voor de verdere uitwerking van het planvoorstel:

- De commissie doet de oproep aan de gemeente en de initiatiefnemers om bij de herinrichting van het plein aansluiting te zoeken bij de materialisering en vormgeving van de Binnenrotte. Hierbij wordt de suggestie gedaan dat de bestaande langgerekte granietbaan een mooi bindmiddel zou kunnen vormen tussen beide zijden van de Meent en een aanknopingspunt kan vormen voor de aansluiting van de trappartij op het nieuwe plein.
- De commissie geeft aan dat het verschil tussen de stenen sokkel en het glazen paviljoen sterker kan worden aangezet, waarbij er een licht paviljoen op een zware sokkel ontstaat. Hierbij zou de trap meer onderdeel van het nieuw in te richten plein kunnen worden. Daarnaast wordt aangegeven dat de trap erg steil en krap is en veel genereuzer kan worden vormgegeven om onderdeel te worden van de verblijfsplek.
- Het paviljoen heeft nog geen alzijdig karakter doordat de zijde aan De Rotte te gesloten is vormgegeven. Het paviljoen staat op een lange as door de stad, waarbij het zich zowel op de Binnenrotte als op de strook aan de andere zijde van het water zou moeten richten.

Conclusie

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de ingediende conceptaanvraag en vraagt aandacht voor bovengenoemde opmerkingen. Zij ziet de architect graag terug in een volgende vergadering met een aangepast en verder uitgewerkt voorstel.