

VERSLAG

VERGADERING 3 JULI 2024

AANWEZIG COMMISSIE: Slabbers (plaatsvervangend voorzitter), Van Doorn, Van Eig (gedeeltelijk), Eilander, Kolpa, Roos

4	PLANNEN	13:05
4.1	nabij Boezembocht 31, Kralingen-Crooswijk (1 ^e commissiebespreking) (35 min)	13:05
	Omschrijving: Nieuw Kralingen deelplan D2/E2	
	Ontwerp: Braaksma&Roos, V8 Architects en Architectuur Maken	
	Dossier: OMV.23.12.00379 (Aanvraag omgevingsvergunning)	
4.2	ir. P. Kosterlaan 20, Kralingen-Crooswijk (1 ^e commissiebespreking) (20 min)	13:40
	Omschrijving: Nieuwbouw twee-onder-een kap Nieuw Kralingen	
	Ontwerp: Spring Architecten	
	Dossier: OMV.23.12.00600 (Aanvraag omgevingsvergunning)	
4.3	Nabij Aalscholverstraat 31, Charlois (2 ^e commissiebespreking) (20 min)	14:00
	Omschrijving: Nieuwbouw van 34 appartementen	
	Ontwerp: KAW Architecten	
	Dossier: OMC.24.06.00098 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.03.00026)	
4.4	Hoflaan 49, Kralingen-Crooswijk (1 ^e commissiebespreking) (20 min)	14:20
	Omschrijving: Sloop-/nieuwbouw woonhuis	
	Ontwerp: Bedaux de Brouwerarchitecten	
	Dossier: OMC.24.04.00073 (conceptverzoek)	
4.5	Christiaan de Wetstraat 118, Feijenoord (1 ^e commissiebespreking) (20 min)	14:40
	Omschrijving: Nieuwbouw school	
	Ontwerp: KOW Architecten	
	Dossier: OMC.24.06.00081 (conceptverzoek)	
4.6	Keileweg 26, Hollandsche Kleefmachinefabriek, Delfshaven (2 ^e bespr) (gem.mon) (20 min)	15:00
	Omschrijving: Herontwikkeling Lijmfabriek	
	Ontwerp: Kraaijvanger Architects	
	Dossier: OMC.24.05.00064 (conceptverzoek)	
4.7	Grote Hagen 98, IJsselmonde (2 ^e commissiebespreking) (20 min)	15:20
	Omschrijving: Aafje Meerweide - Zorgwoningen	
	Ontwerp: Wiegerinck Architecten Arnhem B.V.	
	Dossier: OMV.23.10.00042 (Wijzigingen op verleende vergunning)	

4.1 nabij Boezembocht 31, Kralingen-Crooswijk (1^e commissiebespreking)

Omschrijving: Nieuw Kralingen deelplan D2/E2
Ontwerp: Braaksma&Roos, V8 Architects en Architectuur Maken
Dossier: OMV.23.12.00379 (aanvraag omgevingsvergunning)

Commissieleden Eilander en Roos trekken zich gedurende de bespreking van het plan terug uit de commissie vanwege de betrokkenheid bij de planvorming.

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 plan

De architecten presenteren gezamenlijk het voorstel voor de nieuwbouw van 18 woningen binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen. De blokken zijn in ensembles van vier of vijf woningen ontworpen en zijn door drie verschillende architecten uitgewerkt. De verschijningsvorm van de gevels is op hoofdlijnen in dezelfde stijl als de eerder getoonde plannen binnen Nieuw Kralingen.

De woningen van V8 architects worden gekenmerkt door de verbijzonderingen in de gevels in wit uit te voeren. De kopgevels worden verbijzonderd door een balkon, nestkasten of een verspringing in de gevel. De entrees aan de lange zijde worden als een volume naar buiten gebracht met een balkon met een metselwerk borstwering. De woningen van Architectuur Maken hebben een opzet van metselwerk volumes met grote diepliggende raamopeningen. Deze woningen krijgen een schuine kap waar de metselwerk volumes doorheen steken, met een betonnen rand als dakbeëindiging. De woningen van Braaksma&Roos krijgen een metselwerk gevel waarin de ramen met een strakke ritmiek zijn aangebracht en waarbij de hoekwoningen worden verbijzonderd met een luifel en een alzijdig karakter. Boven de ramen en in de dakrand wordt verbijzonderd metselwerk aangebracht wat ter plaatse van de dakrand verder naar buiten steekt.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Welstandsparagraaf Nieuw Kralingen
Welstandsniveau: Bijzonder, ontwikkelingsgebied

Relevante criteria

Algemene Gebiedscriteria voor het Nieuw Kralingse woonhuis

Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit één of meerdere panden die samen een ontworpen eenheid vormen. Per ontwerpstijl varieert het maximaal toegestane aantal panden van een architectonische eenheid. Waar architectonische eenheden elkaar ontmoeten is er sprake van contrast.*

Verschijningsvorm

- *Aan elkaar grenzende architectonische eenheden verschillen duidelijk van elkaar door afwijkende lijnhoogten van ramen, dakranden en plinten.*
- *Een architectonische eenheid wordt als eenheid leesbaar door samenhang in het gevelontwerp van elk bijbehorend pand.*
- *Door verspringende dakranden binnen een architectonische eenheid ontstaat een bewogen silhouet.*
- *Hoekpanden zijn overhoeks ontworpen.*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (zoals een afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, zorgvuldig ontworpen erkers, dakkapellen en andere architectonische 'versieringen').*
- *Vlakke straatgevels zijn niet toegestaan en daarom wordt plasticiteit toegepast. Bij elke stijl passend zijn criteria voor de plasticiteit gedefinieerd.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, banden, kroonlijsten, gevelbeëindigingen etc.).*
- *Gevelvlakken worden beëindigd door dakranden. Ontwerp, detaillering en materiaalgebruik zijn van hoogwaardige kwaliteit.*

- De woonverdiepingen van eengezinswoningen (begane grond of de bel étage) worden met een verdiepingshoogte van minimaal 3,20m in de vrije hoogte uitgevoerd. De extra hoogte valt in de gevel af te lezen. Van dit criterium kan incidenteel worden afgeweken indien de inzet van architectonische middelen leidt tot optisch voldoende plinthoogte.
- Bij panden met een zijgevel loopt de plint de hoek om. Plinten wijken af van het middendeel.
- Architectonische eenheden zijn voorzien van eigentijdse ornamenten.
- Gevelopeningen naast of boven de voordeur zorgen voor daglichttoetreding in de hal.
- Overgangen privé - openbaar zijn in samenhang ontworpen met de architectonische eenheid.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. Dichte (bergings-) gevels aan de straatzijde zijn ongewenst.
- Privé stoepen zijn zorgvuldig ontworpen en verhard met hoogwaardig materiaal zoals klinker of natuursteen.
- Diepe privé stoepen (tot maximaal 2m diep) worden gezien als verbreding van de openbare ruimte, en worden louter door stoepbanden of afwijkend materiaal aangeduid.
- Voortuinen worden door een haag afgezoomd waarin een stevig hek is opgenomen; het hek op zichzelf is zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd met toepassing van hoogwaardig materiaal.

Materiaal, kleur en detaillering

- Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.
- Hoofdmateriaal is metselwerk in doffe aardetinten als rood-, bruin-, rood-, zalm-, graangeel-, wit-, lichtgrijs- en beige- tinten.
- Voordeuren, deurbellen, brievenbussen en buitenverlichting zijn consequent in samenhang en in relatie tot gevelornamenten ontworpen.
- Geen toepassing van structuurloos plaatmateriaal, open dilatatievoegen en simpele daktrimmen als dakrandbeëindiging.
- Subtiële dakranden en subtiële plinten wijken in metselwerkverband en voegbehandeling af van het middendeel.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Ornamentiek, per bouwstijl verschillend van aard, maakt onderdeel uit van elk gevelontwerp.
- Per bouwstijl wordt een kleurenpalet voor de gevelmaterialen vastgelegd (denk aan kleuren van dakbedekking, metselwerk, voegen, kozijnen, deuren, plinten, hekwerken, ornamenten etc.).
- Voegen worden niet 'plat vol' uitgevoerd en benadrukken de textuur van het metselwerk, bijvoorbeeld monolithische gevelvlakken, vlakken met horizontale lijnvoering, of vlakken met metselwerkpatronen.

Specifieke Gebiedscriteria - Rotterdams Art Nouveau

Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal zes panden.

Verschijningsvorm

- De hoofdvorm van een architectonische eenheid bestaat uit een samenhangend geheel. De individualiteit van panden is ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Architectonische eenheden bestaande uit 4 panden en meer, hebben aan de straatzijde minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken.
- Gevelvlakken worden beëindigd door een duidelijk vormgegeven horizontale dakrand, of een plastisch ontworpen gevel zoals puntgevel, trapgevel of tuitgevel.
- Voorgevels van architectonische eenheden zijn voorzien van eigentijdse ornamenten gemaakt met architectonische en / of artistieke middelen.

Materiaal, kleur en detaillering

- In beperkte mate is pleisterwerk als accent toegestaan.

Specifieke Gebiedscriteria - Romantisch Kubisme

Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal twaalf panden.

Verschijningsvorm

- Binnen een architectonische eenheid bevindt zich minimaal één duidelijk verticaal afwijkend element zoals schoorsteen, plastische kopbeëindiging en erker.
- Binnen de samenhang van een architectonische eenheid zijn, ondanks een zekere maat van repetitie, individuele entrees duidelijk afleesbaar.

- *Gevels zijn plastisch vormgegeven door middel van in- en uitspringende geveldelen zoals erkers, balkons, loggia's en pregnante dakranden.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een spel van horizontale / verticale elementen en accenten, waarbij horizontaliteit dominant is.*
- *Ornamenten zijn sober en onderdeel van de architectonische samenhang.*
- *Entrees van panden zijn onderdeel van de plastische compositie op het niveau van een gevel. De entrees worden met architectonische middelen opgenomen in neggen, onder erkers en in uitsparingen in de gevel.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Accenten kunnen van hoogwaardig beton of natuursteen zijn gemaakt.*

Specifieke Gebiedscriteria - Hollandse Bouwstijl

Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal zes panden.*

Verschijningsvorm

- *In de architectonische eenheid zijn de individuele afleesbaar als onderdeel van de totale compositie.*
- *Architectonische eenheden bestaande uit 4 panden en meer hebben aan de straatzijde minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken.*
- *Ramen, deuren en erkers zijn verticaal vormgegeven.*
- *De gevelopbouw is consequent, raamindelingen vormen een ritmisch samenhangend geheel.*
- *Gevelvlakken worden beëindigd door een duidelijk vormgegeven horizontale dakrand, of een plastisch ontworpen gevel zoals puntgevel, trapgevel of tuitgevel.*
- *Ornamentiek wordt ingezet om de gevels niet vlak te laten eindigen en er textuur in aan te brengen.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Ornamenten zijn beperkt tot plastiek in het metselwerk, materiaalgebruik van de plint en / of profilering van de dakrand.*

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

De commissie geeft aan dat de aanvraag omgevingsvergunning nog schetsmatig is uitgewerkt en dat zij enkel op hoofdlijnen reageert op het planvoorstel. Daarbij reageert zij op hoofdlijnen positief op de ruimtelijke inpassing en de verschijningsvorm van de woningen die in lijn zijn ontworpen met de plannen uit de eerder voorgelegde deelgebieden van Nieuw Kralingen. Voor de verdere uitwerking van het plan geeft zij de volgende aandachtspunten mee:

- *Er wordt aandacht gevraagd voor een fraaie veroudering van het metselwerk en de betonnen banden. In de foto's van de gerealiseerde panden lijken de stenen ter plaatse van de verbijzonderingen in het metselwerk en bij de gele stenen en betonbanden gevoelig voor de weeromstandigheden.*
- *De aansluitingen tussen de verschillende panden dienen op zorgvuldige wijze te worden uitgedetailleerd.*
- *De commissie vraagt om een plan op te stellen met betrekking tot het collectief aanplanten en onderhouden van de hagen in de voortuinen, die essentieel zijn in relatie tot de ruime gevelopeningen op de begane grond van de woningen.*
- *Gevraagd wordt om een optie voor zonwering voor de ramen mee te nemen in het ontwerp van de gevels.*

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de hierboven genoemde aandachtspunten. Daarnaast dient het plan op detailniveau verder gecompleteerd te worden. Daarom wordt vooralsnog *negatief tenzij* geadviseerd aan het bestuur. De verder uitgewerkte plannen worden met belangstelling tegemoet gezien.

4.2 ir. P. Kosterlaan 20, Kralingen-Crooswijk (1^e commissiebespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw twee-onder-een kap Nieuw Kralingen
Ontwerp: Spring Architecten
Dossier: OMV.23.12.00600 (aanvraag omgevingsvergunning)

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 plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met aan de zijgevels een uitbouw. Aan de voor- en zijgevels kragen de bovenste verdiepingen iets uit ten opzichte van de begane grond. De woningen hebben een gevelopzet van horizontale banden waarin de kozijnen zijn opgenomen. De gevels worden voorgesteld in een lichtkleurig metselwerk van steenstrips, die in de horizontale banden een andere kleurtint en textuur krijgen. Aan de achtergevel worden dubbelhoge puien ter plaatse van de vides voorgesteld, en de gevels krijgen een aantal vlakken van Braziliaans metselwerk.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Haven- en bedrijventerreinen
Welstandsniveau: Bijzonder, ontwikkelingsgebied (Welstandsparagraaf Nieuw Kralingen)

Relevante criteria

Specifieke Gebiedscriteria – Dissonanten

Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit één tot vier panden.*

Verschijningsvorm

- *Dissonanten zijn uniek en worden niet herhaald.*
- *Gevelbeëindigingen en dakranden zijn zorgvuldig ontworpen.*
- *Dissonanten worden niet in een historiserende stijl ontworpen.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Detail en ornament zijn consequent onderdeel van de compositie.*
- *Hoofdmaterialen voor de gevels zijn natuurlijk van aard. Natuurlijke materialen zijn onder andere hout, natuursteen, hoogwaardig beton, metselwerk (geen kunststof of vezelplaat).*
- *Kleuren van de gevels zijn materiaal eigen. Gevels worden niet dekkend geverfd (met uitzondering van stucgevels).*

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

De commissie geeft aan dat zij op de hoogte is van het traject dat is doorlopen met de supervisor van de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen. De commissie geeft aan dat het voorstel op hoofdlijnen past binnen de criteria uit de welstandsparagraaf en de specifieke criteria die voor de *Dissonanten* zijn vastgesteld. De commissie vraagt echter wel om het ontwerp nog sterker aan te zetten. De krachtige referentiebeelden tonen vlakke gevels met een sculpturale volume-opbouw, wat nog te weinig naar voren komt in het ontwerp. Aangezien de vrijstaande twee-onder-een-kapwoning van alle kanten zeer zichtbaar zal zijn, wordt gevraagd om met name de achterzijde krachtiger vorm te geven zodat er een meer alzijdig en sculpturaal gebouw ontstaat. Daarbij wordt gevraagd om ondanks het uitgangspunt dat het gebouw zich als een dissonant in de wijk moet manifesteren, te onderzoeken of er inspiratie gehaald kan worden uit de overige bebouwing in de nieuwe wijk.

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. Een gewijzigd plan kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld wanneer de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

toestaan blijft het negatieve advies van kracht. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.3 Nabij Aalscholverstraat 31, Charlois (2^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Nieuwbouw van 34 appartementen
Ontwerp:	KAW Architecten
Dossier:	OMC.24.06.00098 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.03.00026)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor het appartementengebouw, als reactie op de opmerkingen uit het verslag van 8 mei 2024. In de volumeopbouw is het bouwdeel nabij de kerk in de richting van de Aalscholverstraat verschoven waardoor er wat meer ruimte ontstaat tussen de gebouwen. Het verbindende bouwdeel met de entree en het trappenhuis is in lichtkleurige minerale steenstrips voorgesteld met raamopeningen op de verdiepingen. De overige gevels en de balkonafscheidings krijgen hetzelfde type minerale steenstrips. In dit materiaal worden kaders aangebracht die refereren naar de gevelopzet van de naastgelegen kerk. De balkons zijn aan de koppen ingekort en de louvres voor de glazen balustrades zijn komen te vervallen. Aangegeven wordt dat de balustrades niet lager uitgevoerd kunnen worden in verband met de geluidsbelasting vanuit het havengebied.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles.*
- *Bouwiniciatieven (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.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven 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.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *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.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *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).*
- *Erfafscheidings 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.*

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

De commissie geeft aan dat het grootste deel van de opmerkingen uit het eerdere verslag op positieve wijze zijn verwerkt in het aangepaste voorstel. Het gebouw gaat meer relatie aan met het ensemble waar het deel van uitmaakt en door het glazen trappenhuis te laten vervallen ontstaat er een overtuigendere hoekoplossing. Daarnaast begrijpt de commissie dat vanwege de geluidsbelasting de balustrades niet verlaagd kunnen worden. Voor de verdere uitwerking van het planvoorstel geeft zij de volgende opmerkingen mee:

- Het entreegebied en de fietsenstallingen zijn ondanks de beperkingen van het bouwsysteem nog onvoldoende overtuigend uitgewerkt. Het entreegebied is nog weinig uitnodigend en de fietsenstallingen zijn in de gevel uitgewerkt als een woning met een balkon ervoor. Gevraagd wordt om de hoofdentree en de fietsenstallingen te combineren en de fietsenstallingen vanaf de buitenzijde een entree te geven.
- Het naastgelegen kerkgebouw heeft een uitgesproken kleur van het metselwerk en het is nog onduidelijk hoe de gekozen kleur van de minerale steenstrips zich hiertoe zal verhouden. De in de impressiebeelden getoonde kleur is erg bont, en gevraagd wordt om juist een meer terughoudende kleur toe te passen die niet zal concurreren met het metselwerk van de kerk.
- De commissie vraagt om te onderzoeken of er in de verschijningsvorm van het gebouw nog een extra laag kan worden toegevoegd die het gebouw meer kracht geeft, bijvoorbeeld door een kunstwerk op de kopse gevel of een extra verfijning in de gevelopzet aan te brengen.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. 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 commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.4 Hoflaan 49, Kralingen-Crooswijk (1^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Sloop/nieuwbouw woonhuis
Ontwerp:	Bedaux de Brouwerarchitecten
Dossier:	OMC.24.04.00073 (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 voorstel voor de sloop/nieuwbouw van een woonhuis in het beschermde stadsgezicht Kralingen. Aangezien het pand bouwkundig in slechte staat verkeert, wordt vervangende nieuwbouw voorgesteld. Het nieuwe drielaagse volume wordt afgedekt met een plat dak, en heeft aan de voorzijde een veranda. Het volume blijft aan beide zijden ogenschijnlijk los van de erfrens. Aan de rechterzijde wordt een pergola-achtige constructie voorgesteld waarmee de terugliggende entree wordt bereikt. Aan de achterzijde krijgt de woning een tweelaagse en een eenlaagse uitbouw. De materialisering voor het gehele gebouw wordt voorgesteld in een licht rode gesmoorde baksteen. De gevelindeling van de woning bestaat uit grotendeels gesloten gevelvlakken voorzien van enkele raamopeningen. De woning heeft aan de achterzijde een meer open karakter.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Stedelijke villagebieden
Welstandsniveau:	Bijzonder (Beschermd stadsgezicht Kralingen Midden)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven laten bij vrijstaande bebouwing de tussenruimte onbebouwd.*
- *Bijgebouwen op het voorerf zijn niet toegestaan.*
- *Bouwiniciatieven (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.*
- *Vormgeving is eenvoudig en terughoudend.*
- *Bouwiniciatieven passen binnen de architectonische eenheid; het individuele pand of een ensemble van twee of meer panden.*
- *Nieuwbouw past binnen het totaalbeeld van een groene omgeving (openbaar en privégroen) met (vrijstaande) woonhuizen en is daarin niet dominant.*
- *Nieuwbouw heeft een individueel karakter of vormt een klein ensemble.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *In voor- en zijtuinen zijn erfafscheidingen vormgegeven als sierhekken passend bij het groene karakter van de omgeving.*
- *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.*

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 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.*
- *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).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Vensters zijn zodanig vormgegeven en gedetailleerd dat wordt voorkomen dat ze 'gaten in de gevel' worden.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatie-roosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie is in beginsel van mening dat binnen het beschermd stadsgezicht Kralingen het behoud van de bestaande bebouwing voorop moet staan. Zij ziet echter ook dat er verbeteringen op deze plek mogelijk zijn, doordat het nieuwe voorstel meer ruimte voor een groene omzoming van de woning beoogt. De commissie constateert dat zij onvoldoende materiaal in handen heeft om de afweging te kunnen maken of het voorgestelde ontwerp voldoende kwaliteit aan het straatbeeld toevoegt dat daarmee sloop te rechtvaardigen zou zijn. Zij vraagt de architect ten eerste om beter aan te geven waarom sloop een duurzamere oplossing biedt dan herstel van het pand. Ten tweede wordt een gedetailleerde onderbouwing verlangd die in beeld brengt hoe het plan aansluit op de architectonische karakteristieken van het beschermde stadsgezicht en hoe deze door het plan versterkt en verrijkt zouden worden.

Conclusie

Het conceptverzoek kan door onvoldoende materiaal nog niet worden getoetst aan de criteria uit de Welstandsnota en de cultuurhistorische waarde. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangevuld 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 Christiaan de Wetstraat 118, Feijenoord (1^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Nieuwbouw school
Ontwerp:	KOW Architecten
Dossier:	OMC.24.06.00081 (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 plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een school op de kop van een gesloten bouwblok binnen de Afrikaanderwijk. De bestaande school wordt hiervoor gesloopt. Het bouwblok wordt hierbij wat korter dan de naastgelegen bouwblokken waardoor er ruimte blijft voor een schoolplein en een sportveld op de kop van het bouwblok. Het schoolplein wordt ingericht met bestrating en een aantal vlakken waarin groen en speelelementen zijn opgenomen. Er worden verschillende opties getoond voor het situeren van het fietsparkeren. Hierbij wordt stalling van de fietsen van de scholieren opgelost in de open ruimte en de fietsen van de medewerkers worden samen met de opslag in een gemetseld volume ondergebracht.

Het schoolgebouw bestaat uit een tweelaags volume dat door de verhoogde dakranden aansluit op de hoogte van het bestaande bouwblok. Het gevelontwerp heeft een opzet met een plint en een bovendeel, met op de verdieping grote metselwerk kaders in een afwisselend ritme. Binnen deze kaders worden dichte delen en raamopeningen voorgesteld. De gevel wordt voorzien van verschillend gekleurde bakstenen die in een stroopatroon over de gevel worden aangebracht, waarbij wordt aangegeven dat het exacte patroon nog in onderzoek is. De plint ligt wat terug en heeft een indeling met puien, raamopeningen en metselwerk vlakken. Bij de entreegebieden trapt het metselwerk naar binnen en wordt de naamsaanduiding van de school boven de pui geplaatst. De gymzaal krijgt een aparte entree en een aantal ramen naar de straat toe.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versrijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *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.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de versrijningsvorm op samenhangende wijze.*

- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *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).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatie-roosters 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 reageert op hoofdlijnen positief op het getoonde voorstel. Het gebouw sluit in volume goed aan op het bestaande bouwblok en is in de architectuur duidelijk herkenbaar als een schoolgebouw. Daarnaast waardeert de commissie de samenwerking met de gemeente om het ontwerp van het schoolplein en de sportzone in een vroeg stadium mee te nemen in het conceptontwerp. Voor de verdere uitwerking van het plan geeft de commissie de volgende opmerkingen mee:

- De commissie vraagt om in het ritme van metselwerk kaders, gevelopeningen en de gekleurde stenen zoveel mogelijk een doorlopend systeem aan te brengen, zodat er een krachtig en evenwichtig geheel ontstaat en de identiteit van de school wordt versterkt.
- De installaties op het dak dienen zoveel mogelijk te worden weggewerkt, inclusief de eventuele buizen die vanuit de luchtbehandelingskast(en) lopen. Hierbij wordt gevraagd om alles zoveel mogelijk op de laagstgelegen daken aan te brengen.
- Het schoolplein oogt nog erg hard en steenachtig, gevraagd wordt om bomen, meer vergroening en meer natuurlijke elementen op het plein aan te brengen.
- Voor de verschillende oplossingen voor de fietsen van de scholieren wordt aangegeven dat de directe zone aan het schoolgebouw vrij zou moeten blijven van fietsparkeren. De oplossing tussen het schoolplein en de sportzone heeft de voorkeur en het aantal plekken zou afgestemd moeten worden op het aantal te verwachten kinderen die met de fiets naar school zullen komen.
- De commissie vraagt om het volume voor de opslag en de fietsen van de medewerkers in uitstraling meer bij de groene inrichting van het plein te laten horen en niet in metselwerk uit te voeren.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. 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 commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.6 Keileweg 26, Hollandsche Kleefmachinefabriek, Delfshaven (2^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Herontwikkeling Lijmfabriek
Ontwerp:	Kraaijvanger Architects
Dossier:	OMC.24.05.00064 (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.

Omschrijving van het verder uitgewerkte plan

De architect presenteert een verder uitgewerkt plan voor de transformatie van de voormalige kleefmachinefabriek, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 6 maart 2024. In het conceptverzoek wordt voorgesteld om het fabrieksgebouw te herbestemmen naar horeca met een dakterras, een evenementenruimte en kantoren. Het pand maakt onderdeel uit van een ensemble, waarbij deze aanvraag alleen het fabrieksdeel van het complex betreft.

Om het gebouw te verduurzamen worden alle buitengevels en nagenoeg alle vloeren aan de binnenzijde geïsoleerd. De plafonds worden voorzien van spuitpleister om de akoestiek te verbeteren. Om de nieuwe functies in het gebouw te ontsluiten wordt een nieuwe trap aan de pleinzijde voorgesteld die tot het beoogde dakterras doorloopt. Het dak wordt dusdanig versterkt dat uiteindelijk een dakterras op het hele dak kan worden aangelegd. Alle nieuwe ingrepen worden vormgegeven in donkerbruin staal, met gesloten balustrades ter plaatse van de trap en het dakterras. Alle gevelopeningen op de begane grond en op plekken waar de trap de nieuwe functies op de verdiepingen ontsluit worden voorgesteld als modern vormgegeven stalen deuren. Op het platte dak van de voormalige fabriekshal langs de Keilehaven wordt een nieuw verdiepingshoog volume voor de installaties voorgesteld. Ook dit wordt omkleed met donkerbruine staalplaten. Op het torenhuis wordt aan alle zijdes signing aangebracht in de vorm van grote losse letters. De nieuwe inrichting van het centrale plein is nog niet verder uitgewerkt.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Haven- en bedrijventerreinen
Welstandsniveau:	Bijzonder (vanwege monumentenstatus)
Reclamegebied:	Reclamezone

Inleidend

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. 21):

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.*

Reclame

- *Bij monumenten moet zeer terughoudend met de plaatsing van reclame-uitingen worden omgegaan.*
- *Voor verzamelgebouwen geldt dat de naam van het complex in losse letters op het gevelvlak of de dakrand wordt aangebracht en de namen van de daar gevestigde bedrijven op een gemeenschappelijk reclamedrager.*
- *Uitingen en logo's worden hoogwaardig uitgevoerd, met een goede grafische kwaliteit en passend bij de architectuur van het object.*

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

De commissie waardeert dat de architect op de punten uit het voorgaande verslag is ingegaan. In de presentatie mist zij echter de onderliggende visie voor de ontwikkeling van het pand en de daaruit volgende logische keuzes voor de transformatie. Het gepresenteerde voorstel toont een onsamenhangende opeenstapeling van ingrepen met vergaande gevolgen, zowel technisch als voor de beleving van het nu ruwe fabriekscomplex. De commissie geeft aan dat de historisch gegroeide gelaagdheid en het ruwe karakter de uitgangspunten zouden moeten vormen voor de visie. Het behoud van dit karakter dient hierbij voorop te staan. Met het gepresenteerde voorstel wordt veel van het bestaande karakter gladgestreken en onherkenbaar weggepoetst. De nieuw toegevoegde laag toont zich nu te massief en te weinig subtiel, wat niet als passend wordt gezien. Een nieuwe trap biedt naast de ontsluiting van het fabrieksgebouw de kans om van toegevoegde waarde te zijn voor de nieuwe identiteit van het binnenplein. Daarom verwacht de commissie dat in de visie niet alleen wordt meegenomen wat de materiële en immateriële waarde is van het pand, maar ook de beoogde visie voor de ontwikkeling van het hele complex en het centrale binnenplein. De commissie vraagt de architect om een stap terug te zetten in het proces en om kritisch te reflecteren op de oorspronkelijke doelstellingen.

Conclusie

Het conceptverzoek houdt nog in onvoldoende mate rekening met de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument. Daarnaast past het conceptverzoek 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.

4.7 Grote Hagen 98, IJsselmonde (2^e commissiebespreking)

Omschrijving: Aafje Meerweide - zorgwoningen
Ontwerp: Wiegerinck Architecten Arnhem B.V.
Dossier: OMV.23.10.00042 (Wijzigingen op verleende vergunning)

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de wijzigingen op de verleende vergunning 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 gevels van het zorgwoningencomplex, als wijziging op het eerder vergunde plan. De raamopeningen en de Franse balkons zijn aangepast naar grotere gevelopeningen. De openingen worden ingevuld met een kozijn en twee aluminium composiet panelen die steeds in een hoek en met een verschillende diepte binnen het kozijn worden aangebracht. De ruime balkons krijgen een balustrade van geperforeerd staal in plaats van spijlenhekwerken. Aangegeven wordt dat de stenen voor het groene metselwerk niet meer leverbaar zijn, waarbij nu gekozen wordt voor gemêleerd donkerrood metselwerk met een donkere voeg. De voeg heeft per gebouwdeel een iets afwijkende kleurtint. In het metselwerk worden ter plaatse van de vloeren horizontale banden met een gedraaid metselpatroon aangebracht. In de plint worden een aantal kaders voorgesteld waar klimbeplanting in kan groeien. Om de installaties op het dak wordt een donkergrijze lamellenwand toegepast.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Verschijningsvorm

- *In verschijningsvorm vormt nieuwe bebouwing samen met bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit.*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven 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.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*
- *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.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *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).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatie-roosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie van de commissie op de wijzigingen op de verleende vergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat de gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nog schetsmatig is opgezet en dat zij enkel op hoofdlijnen op het planvoorstel reageert. De wijzigingen in de gevel worden qua opzet van raamopeningen en horizontale gevelbanden positief beoordeeld. De horizontaliteit in de gevel en de mate van openheid in de gevel

verhouden zich goed tot de omgeving. De commissie kan echter niet instemmen met de kleurstelling van het gebouw. De gevels ogen erg somber en gevraagd wordt om de kleuren af te stemmen op de omgeving en met name op het gebouwdeel van het ensemble dat niet wordt gesloopt. Daarbij wordt tevens gevraagd om de kleur van de lamellenwand om de installaties af te stemmen op het hoofdgebouw en zo onopvallend mogelijk te maken. De commissie vraagt ten slotte om te onderzoeken of de geperforeerde stalen beplating van de balustrades meer openheid kan krijgen.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de wijziging op de verleende vergunning nog op enkele aspecten niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast dient het plan op detailniveau verder gecompleteerd te worden. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt vooralsnog negatief geadviseerd aan het bestuur tenzij het plan wordt aangepast. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van de wijziging op de verleende vergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.