

# VERSLAG

OPENBARE VERGADERING  
6 NOVEMBER 2024

AANWEZIG COMMISSIE: De Caigny (voorzitter), Clarke, Van Eig, Eilander, Van der Meijs, Roos, Slabbers

|            |                                                                                                           |              |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>3</b>   | <b>PLANNEN</b>                                                                                            | <b>11:50</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Bertrand Russellplaats 7, Prins Alexander</b> (1 <sup>e</sup> commissiebespreking) (20 min)            | <b>11:50</b> |
|            | Omschrijving: IKC Nova, Sloop/nieuwbouw schoolgebouw                                                      |              |
|            | Ontwerp: 9graden architectuur                                                                             |              |
|            | Dossier: OMC.24.08.00035 (conceptverzoek)                                                                 |              |
| <b>3.2</b> | <b>Toepad 65, Kralingen-Crooswijk</b> (1 <sup>e</sup> commissiebespreking) (nabij rijksmonument) (20 min) | <b>12:10</b> |
|            | Omschrijving: Nieuwbouw studentenhuisvesting                                                              |              |
|            | Ontwerp: RoosRos architecten                                                                              |              |
|            | Dossier: OMC.24.07.00026 (conceptverzoek)                                                                 |              |
| <b>3.3</b> | <b>Polderstraat 75, Feijenoord</b> (2 <sup>e</sup> commissiebespreking) (20 min)                          | <b>12:30</b> |
|            | Omschrijving: Uitbreiding Islamitisch Centrum t.b.v. kinderdagverblijf en lesruimtes                      |              |
|            | Ontwerp: Opaal architecten                                                                                |              |
|            | Dossier: OMC.22.12.00012 (conceptverzoek)                                                                 |              |
| <b>3.4</b> | <b>Schiestraat 3, Centrum</b> (6 <sup>e</sup> commissiebespreking) (rijksmonument) (45 min)               | <b>13:20</b> |
|            | Omschrijving: Spoorstrook Schiekadeblok                                                                   |              |
|            | Ontwerp: MVRDV B.V.                                                                                       |              |
|            | Dossier: OMV.23.12.00460 (aanvraag omgevingsvergunning)                                                   |              |
| <b>3.5</b> | <b>Nabij Max Euwelaan 1, Kralingen-Crooswijk</b> (1 <sup>e</sup> commissiebespreking) (60 min)            | <b>14:05</b> |
|            | Omschrijving: Brainpark Fase 2b                                                                           |              |
|            | Ontwerp: Group A, Marc Koehler Architects, Roffaa & Moederscheim Moonen Architects                        |              |
|            | Dossier: OMC.24.07.00027 (conceptverzoek)                                                                 |              |

## 3.1 Bertrand Russellplaats 7, Prins Alexander (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Omschrijving: IKC Nova, Sloop/nieuwbouw schoolgebouw  
Ontwerp: 9graden architectuur  
Dossier: OMC.24.08.00035 (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 en de nieuwbouw van een schoolgebouw in Ommoord. De wijk is door het Rijk aangemerkt als *wederopbouwgebied van nationaal belang* en in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied, waardoor op de gebouwen binnen dit gebied een sloopverbod rust. De architect geeft aan de bestaande school die volgens het molenwiek-principe is gebouwd, niet te kunnen behouden vanwege de bouwkundige staat, het aanwezige asbest in het interieur en de grote hoeveelheid programma die de nieuwe school nodig heeft.

Het ontwerp van de nieuwe school bestaat uit een rechthoekig volume dat langs de nieuw groen in te richten Ommoordse Loop en naast een bestaand bedrijfsgebouw wordt gesitueerd. Op de hoek aan de zuidwestzijde wordt een gymzaal op de verdieping voorgesteld die een verdieping hoger is, waarbij het volume schuin oploopt vanaf het lagere dak. Op de hoek aan de zuidoostzijde ligt het volume op de beganegrond wat terug. In de terugliggende gevel zijn de hoofd- en de secundaire entree ondergebracht.

Het gebouw krijgt een gevel die in hoofdopzet wordt uitgevoerd in bamboe houten latten, met grote raamopeningen ter plaatse van de lokalen. De gevel voor de gymzaal heeft een meer gesloten karakter. In de gevel is een reliëf opgebouwd van kaders die op verschillende manieren afgeschuind worden. Het dak krijgt een afwerking van sedum en zonnepanelen, waarbij de installaties binnen de gebouwmassa worden opgelost.

### Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw  
Welstandsniveau: Regulier

### Relevante criteria

#### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).*
- *Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*
- *Bouwiniciatieven passen bij het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur en vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.*

#### Verschiijningsvorm

- *In verschijningsvorm vormt nieuwe bebouwing samen met bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit.*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm (strook, blok, rechthoek) en is als alzijdig volume ontworpen.*
- *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.*

- *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).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *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 zij de eventuele sloop van het bestaande gebouw, dat onderdeel is van de oorspronkelijke opzet van de wederopbouwwijk, zeer betreurt. Zij is op de hoogte van het feit dat de gemeente om maatschappelijke redenen eerder in het proces heeft ingestemd met de sloop. Hierbij geldt echter de voorwaarde dat vanuit de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' de oorspronkelijke stedenbouwkundige, bouwkundige en architectonische waarden in acht worden genomen bij nieuwbouw. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met het belang van de waarden van het ensemble. De commissie erkent dat het gevraagde programma voor de nieuwbouw niet passend is binnen de massa en de opzet van het bestaande schoolgebouw. Daarnaast geeft de commissie aan dat binnen de wijk ook andere nieuwbouwscholen zijn gebouwd. Ook is de commissie van oordeel dat het voorstel voor de nieuwbouw in hoofdopzet aansluit bij de autonome positie die deze gebouwen innemen binnen de kenmerkende structuur van Ommoord. Op basis van deze overwegingen legt de commissie zich neer bij het besluit van de gemeente voor de sloop van het bestaande schoolgebouw.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van het gebouw vraagt de commissie om meer ruimte te laten tussen de school en het bestaande bedrijfsgebouw en ook het groen van de Ommoordse Loop meer ruimte te geven. Daarnaast dient de opslagruimte binnen de bouwmassa te worden opgelost. De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de verschijningsvorm van het gebouw. Zij vraagt nog extra aandacht voor de vormgeving van de entreezone. Gevraagd wordt om een duidelijke keuze te maken tussen een colonnade of een overstek, en de materialisering van de bestrating, de wanden, de plafonds en de kolommen hierop passend af te stemmen.

## **Conclusie**

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Daarnaast is het conceptverzoek niet strijdig met de bepalingen van het omgevingsplan betreffende 'Waarde - Cultuurhistorie'. 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.

## 3.2 Toepad 65, Kralingen-Crooswijk (1<sup>e</sup> commissiebespreking) (nabij rijksmonument)

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| Omschrijving: | Nieuwbouw flexwoningen als studentenhuisvesting |
| Ontwerp:      | RoosRos architecten                             |
| Dossier:      | OMC.24.07.00026 (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 plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van 385 flexwoningen ten behoeve van studentenhuysvesting. Naast de woningen voorziet het voorstel in collectieve studie- en buitenruimtes. Het complex wordt op een kavel in het verlengde van de centrale as van de als rijksmonument beschermde Joodse begraafplaats gepositioneerd. De flexwoningen worden in verschillende met elkaar verbonden bouwvolumes voorgesteld die in hoogte variëren tussen vier en zeven bouwlagen. Deze volumes worden rond een binnenplein geplaatst. De hoogste bebouwing is naar het noordelijk gelegen verkeersknooppunt gekeerd. Waar de as van de Joodse begraafplaats de nieuwbouw treft wordt een inkeping in de bouwmassa voorgesteld waarin een boom wordt geplant. In het daarachterliggende volume wordt een entree gepositioneerd.

Het complex wordt opgebouwd uit standaardmodules maar het gekozen systeem laat ruimte voor een op de opgave toegesneden gevelontwerp. Voorgesteld wordt de gevelbekleding uit te voeren in groene panelen met verschillende texturen en bruine accentlijnen. Een aantal gevels zal in verband met de hoge geluidsbelasting van een glazen geluidsscherm worden voorzien. De inrichting van het binnenterrein wordt voorgesteld met een lijnenspel van groene streken die geïnspireerd is door de rijen van graven op de Joodse begraafplaats. De randen van het perceel worden naar de sloten toe als natuurlijke oevers uitgevoerd.

### Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Gebiedstype:     | Stedelijke groengebieden |
| Welstandsniveau: | Regulier                 |

### Welstandscriteria Stedelijke groengebieden

#### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

#### Verschiiningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).*
- *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.*
- *Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).*
- *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 verschiiningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op de sfeer van het groengebied of het aangrenzende gebiedstype.*
- *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).*
- *Ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal passend bij de uitstraling van de omgeving.*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd.*
- *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 de opgave een bijzonder en complex vraagstuk betreft. De kavel bevindt zich aan het einde van de centrale as van de als rijksmonument beschermde Joodse begraafplaats. Daarnaast ligt de locatie ingesloten in een nog herkenbare middeleeuwse polderstructuur, omgeven door de tuinhuisjes van de naastgelegen tuinvereniging. Door de ligging langs de rijksweg en het verkeersknooppunt aan de noordzijde heerst op de kavel tevens een hoge geluidsbelasting.

De commissie acht de grote hoeveelheid aan programma met 385 flexwoningen voor studenten conflicterend met de aangrenzende beschermde landschappelijke structuur en bebouwing. Een voorstel op deze gevoelige locatie dient zeer zorgvuldig en met respect voor de omgeving te worden ingepast. De commissie is van oordeel dat het voorliggende voorstel er niet in slaagt om een passend antwoord op de opgave te geven. Het complex toont te weinig karakter en lijkt in structuur uit elkaar te vallen, hiermee is het niet passend binnen de criteria. Daarnaast wordt de voorgestelde reactie op de centrale as van de Joodse begraafplaats als niet passend beoordeeld. De commissie mist een diepere betekenis op deze bijzondere plek. Om het project op een constructieve wijze verder te brengen biedt de commissie aan om samen met de afdeling stedenbouw en de architect een overleg in te plannen om gezamenlijk te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het ontwerp en zo mogelijk de uitgangspunten voor deze opgave aan te scherpen.

## **Conclusie**

Het conceptverzoek houdt in onvoldoende mate rekening met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. 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 een negatief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

## 3.3 Polderstraat 75, Feijenoord (2<sup>e</sup> commissiebespreking)

|               |                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| Omschrijving: | Uitbreiding Islamitisch Centrum t.b.v. kinderdagverblijf en lesruimtes |
| Ontwerp:      | Opaal architecten                                                      |
| Dossier:      | OMC.22.12.00012 (conceptverzoek)                                       |

### 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 aangepast plan

De architect presenteert een aangepast voorstel voor een uitbreiding van een Islamitisch Centrum met een kinderdagverblijf en leslokalen, in reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 22 februari 2023. De bestaande school is ontworpen door architect Van der Steur. Het pand vormt een stedelijk ensemble rond een plein samen met de Maranathakerk en het tegenoverliggende U-vormige schoolgebouw.

De uitbreiding wordt voorgesteld als tweelaags volume met een plat dak en wordt haaks op het L-vormige hoofdgebouw geplaatst. Hierdoor ontstaat een besloten binnenterrein. Het volume wordt voorzien van een gemetselde gevel met verbijzonderingen in de vorm van penanten en terugliggende vlakken. De raamformaten zijn aan de openbare pleinzijde overal hetzelfde, aan het binnenterrein worden op de begane grond ter plaatse van het speelterrein grote openslaande deuren voorgesteld. De uitbreiding wordt op beide verdiepingen verbonden met het hoofdgebouw via een smaller tussenlid. Dit tussenlid wordt in het voorstel bekleed met zink. Op de hoek van het terrein wordt ruimte gelaten om het terrein op te rijden, zodat het binnenterrein gedeeltelijk als parkeerplaats kan worden gebruikt. Daarnaast wordt het binnenterrein ingericht met een speelplein, verharding, fietsparkeren en een boom met zitplekken eromheen. De bestaande plataan op de hoek blijft in het voorstel niet behouden.

### Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Gebiedstype:     | Planmatige stedelijke uitbreidingen |
| Welstandsniveau: | Regulier                            |

### Relevante criteria Planmatige stedelijke uitbreidingen

#### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype het bouwblok of een aantal blokken of gespiegelde wanden).*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

#### Verschiiningsvorm

- *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.*
- *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.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en heeft een afgewogen verhouding open - gesloten die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Vormgeving of accentuering van de hoeken vindt plaats in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp.*
- *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.*

## Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *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.*
- *Bij kozijnen zijn de negge (diepte van het raam ten opzichte van het gevelvlak) en de vorm van het kozijn als deel van een reeks van belang.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieopeningen 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 benadrukt de bijzondere waarde van het ensemble rond het openbare plein en de architectonische waarde van de bestaande schoolgebouwen. Door de mogelijkheid om op deze plek met een uitbreiding een omsloten binnenterrein te maken ontstaat een unieke kans om een bijzondere buitenruimte met veel groen aan het ensemble toe te voegen.

Met betrekking tot de positionering van het nieuwe volume adviseert de commissie om te onderzoeken of de grote plataan behouden kan blijven door de uitbreiding terug in de rooilijn te zetten in plaats van deze naar buiten te schuiven. De plataan wordt als te belangrijk voor deze plek gezien om deze bij voorbaat op te geven. Het volume zelf lijkt in eerste instantie nog niet goed in verhouding te zijn, waardoor dit een plumpe uitstraling krijgt. De commissie adviseert om een meer ranke verschijningsvorm te kiezen die beter aansluit op de architectuur van de schoolgebouwen van Van der Steur. Daarnaast dient het nieuwe volume ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw en hiervan visueel meer 'los te komen'. Een verbinding op begane grondniveau is denkbaar wanneer deze ondergeschikt aan het bestaande gebouw wordt vormgegeven. Het nu gepresenteerde voorstel met een tussenlid van twee verdiepingen met een gesloten gevel wordt als niet passend beoordeeld.

Met betrekking tot de vormgeving van de uitbreiding ziet de commissie dat er nog geen duidelijke keuze is gemaakt of de nieuwbouw moet aansluiten bij de architectuur van de schoolgebouwen van Van der Steur of een eigentijdse uitstraling moet hebben. Met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte acht de commissie het een gemiste kans dat wordt voorgesteld om op de binnenplaats te parkeren. Zij doet de aanbeveling om het binnenplein als grotendeels groene verblijfsruimte in te richten voor de gebruikers en geen auto's op deze plek toe te staan. Om het project op een constructieve manier verder te brengen stelt de commissie voor om samen met een afvaardiging van de commissie, een vertegenwoordiging van de afdeling stedenbouw en de architect een overleg in te plannen. Hierbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat een tweede architect aan het team wordt toegevoegd die veel ervaring heeft in de omgang met dit type cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

## **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.

## 3.4 Schiestraat 3, Centrum (6<sup>e</sup> commissiebespreking) (rijksmonument)

Omschrijving: Spoorstrook Schiekadeblok  
Ontwerp: MVRDV B.V.  
Dossier: OMV.23.12.00460 (aanvraag omgevingsvergunning)

### Toetsingskader

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

### Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast en verder uitgewerkt plan voor de nieuwbouw langs het spoor, in reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 9 oktober 2024. De volgende onderdelen van het plan zijn aangepast en verder uitgewerkt:

- De architect toont de aangepaste situatie rond de parkeeroprit (de 'wokkel') behorend bij het als rijksmonument beschermde Stationspostkantoor. Het nieuwe deel van de oprit wordt voorgesteld met een rode toeslag in de afwerklaag om deze herkenbaar te maken als later toegevoegd onderdeel. In kleur wordt gerefereerd aan de onderzijde van de bestaande oprit. De onderzijde van de wokkel blijft geïsoleerd, de afwerking aan de onderzijde met een witte stuc laag, wordt nu echter strak onder de isolatie langs voorgesteld. De puien rond de 'wokkel' en aan de straatzijde zijn gewijzigd van gele aluminium profielen naar zilverkleurige ranke stalen profielen met een vin aan de binnenzijde. De vierkante kolommen in de 'Wokkelbar' zijn gewijzigd naar ronde kolommen. De oprit wordt zoals voorheen voorzien van een hydraulische bolder die de toerit kan blokkeren.
- De inrichting van het wokkelplein is aangepast met verschillende hoogtes en getrapte terrassen aan drie zijdes. De verschillende hoogtes komen voort uit de noodzaak om de onder de 'wokkel' door een calamiteitenroute te situeren die ook door vrachtwagens gebruikt moet kunnen worden.
- De verschillende geveltypes worden allen voorzien van een basiskleur voor het gevelvlak en een contrastkleur die voortkomt uit het interieur. De contrastkleur wordt in details aan de buitenzijde doorgezet in de serres, kozijnen en neggen. De overgangen tussen de verschillende gebouwblokken worden toegelicht aan de hand van verder uitgewerkte detaillering, impressies en maquettes. Daarnaast worden voor alle gevelonderdelen kleur- en materiaalmonsters getoond.
- Het daklandschap is in lijn met het eerder gepresenteerde concept verder uitgewerkt, waarbij elk dak per blok in sfeer verschilt. De hoofdlooproutes worden in een meer organische vorm voorgesteld. De balustrades blijven vormgegeven met open spijlenhekwerk. Het voornemen is om de verblijfsplekken met een beplanting van heesters en struiken te beschermen tegen de wind. De staalconstructie van de pergola wordt per dak uitgevoerd in de kleur van het daaronder liggende blok.
- Het reclameplan gaat uit van reclame-uitingen vlak tegen de gevel voor huurders met een vloeroppervlakte van meer dan 5000m<sup>2</sup>. Deze uitingen worden alleen aan de twee kopse gevels aangebracht. In de plint worden de reclames boven de entreeuren aangebracht. Ter plaatse van de parkeergarage en fietsenstalling worden deze voorgesteld als haakse borden.
- Op het openbare plein voor het gebouw is een forse pijp nodig die de afvoerlucht uit het ventilatiesysteem van de parkeergarage hoog boven het maaiveld uitstoot. Deze pijp wordt omkleed met een afwerking van blauwe metalen roosters. Hierop worden aan de bovenzijde lichtgevende, gele letters bevestigd met het logo van het gebouw. Het kanaal wordt ingebed in een ronde plantenbak met bankjes. De exacte positie van het object is nog niet vastgelegd.

### 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 gebouwwontwerp.*
- *Er wordt o.a. rekening gehouden met hittestress, waterberging, windhinder, grondstoffen en ecologie.*
- *De maatregelen zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouwwontwerp (mee-ontworpen, 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 de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking**

De commissie is onder de indruk van de grote hoeveelheid werk die is verzet met betrekking tot de verdere uitwerking van de gevels. Zij is van oordeel dat met de toevoeging van een contrastkleur aan elk blok met een bijpassende detaillering de gevraagde verfijning van het gevelbeeld is ontstaan. Het concept wordt op die manier tot op detailniveau consequent doorgevoerd. Daarnaast reageert zij positief op de voorgestelde strakke detaillering. De commissie acht de voorgestelde uitwerking zonder zichtbare hemelwaterafvoeren, zonder onderverdelingen in kozijnen en aanvullende profielen en afdekkappen als passend bij de hoge ambities voor deze locatie. Zij reageert positief op het feit dat de aluminiumbekleding van het bouwdeel A2 nu wordt uitgevoerd als een element zonder naden. Om een passende uitvoering te waarborgen zullen in een latere fase mock-ups op locatie worden verlangd. De commissie vraagt om in overleg met het secretariaat binnen de aanvraag omgevingsvergunning vast te leggen van welke delen van de gevel mock-ups zullen worden vervaardigd. De commissie is verheugd te horen dat de aannemer meekijkt en heeft daardoor vertrouwen dat de strakke detaillering ook werkelijkheid wordt. Dit uit zich bijvoorbeeld in het gemolenwiel glas, de oplossingen voor de hemelwaterafvoer in het interieur ter plaatse van de oranje uitstekende volumes en de zeer grote glasvlakken op de begane grond en in de kantoren. Hoewel de commissie

positief reageert op de uitwerking van de gevels, geeft zij nog mee dat zij het betreurt dat in het project niet meer op biobased materialen wordt ingezet. Ook wordt het weglaten van te openen delen in de kozijnen als een gemis voor de gebruiker gezien.

De commissie waardeert de onderzoekende houding om tot een betere afleesbaarheid van de als rijksmonument beschermde parkeeroprit te komen. De voorgestelde ranke stalen detaillering van de pui van de aangrenzende 'Wokkelbar' wordt positief beoordeeld. Daarnaast worden de gewijzigde kleuren en materialen van de kozijnen en de onderzijde van de wokkel als passend gezien. Ook worden de aangepaste ronde kolommen positief beoordeeld. Naar aanleiding van het onderzoek om het nieuwe gedeelte van de hellingbaan subtiel afwijkend uit te voeren wordt geconcludeerd dat de 'wokkel' er meer baat bij heeft als het nieuwe deel in kleur en materiaal aan gaat sluiten op het bestaande deel. Om de autonomie van de 'wokkel' nog te versterken wordt echter gevraagd om diepgaander te onderzoeken of de isolatie nog dunner kan worden uitgevoerd of dat isoleren aan de bovenzijde een optie kan zijn. Het streven moet zijn om de wokkel als onderdeel van het Stationspostkantoor duidelijk herkenbaar te houden. Dit is nu nog onvoldoende het geval. Daarnaast wordt voor een nauwkeurige beoordeling aanvullende detaillering verwacht, bijvoorbeeld van de beëindiging van balken en van het inpakken van portalen en plekken waar geïsoleerde delen de niet geïsoleerde delen raken. De commissie neemt kennis van de stellingname van de architect dat voor de afsluitbaarheid van de oprit een hydraulische bolder voldoende zal zijn. Het aangepaste ontwerp voor het plein overtuigt de commissie nog niet. Door de verschillende hoogtes in het straatniveau en de voorgestelde terrassen valt het plein in verschillende onderdelen uit elkaar. Er worden aanvullende informatie en gedetailleerdere tekeningen verwacht die inzicht geven over de werking van het plein en de relatie van de verschillende onderdelen met de 'wokkel' en de 'Wokkelbar' en de aansluiting op de mogelijke fietstunnel.

De commissie reageert positief op de uitwerking van het dak en de pergola. Voor de benodigde ventilatievoorziening op het plein wordt geadviseerd om deze op dit moment als technisch element op de passende positie mee te nemen in de aanvraag omgevingsvergunning, en de vormgeving hiervan op een later tijdstip uit te werken zodat deze als onderdeel van het later uit te werken ontwerp voor de buitenruimte afgestemd kan worden.

## **Conclusie**

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde opmerkingen en vragen. Er is geconstateerd dat er in de aanvraag nog in onvoldoende mate rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. Daarnaast is er geconstateerd dat het plan strijdig is met de welstandscriteria, en de aanvraag omgevingsvergunning nog verder gecompleteerd dient te worden. Het advies aan het bestuur is daarom negatief ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning tenzij het plan wordt aangepast. Een gewijzigd voorstel kan opnieuw worden beoordeeld als de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel toestaan blijft het negatieve advies van kracht.

De commissie mandateert een afvaardiging van de commissie voor de beoordeling van de verdere uitwerking van de wokkel en het plein, en mandateert het secretariaat voor de beoordeling van de verdere uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

## 3.5 Nabij Max Euwelaan 1, Kralingen-Crooswijk (1<sup>e</sup> commissiebespreking)

Omschrijving: Brainpark Fase 2b  
Ontwerp: Group A, Marc Koehler Architects, Roffaa & Moederscheim Moonen Architects  
Dossier: OMC.24.07.00027 (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 architecten presenteren gezamenlijk het voorstel voor de nieuwbouw van woningen binnen de gebiedsontwikkeling van het voormalig kantoorgebied Brainpark. De drie gebouwen bevinden zich in het midden van het te ontwikkelen gebied, en maken deel uit van een ensemble van vijf gebouwen waarvan er twee eerder met de commissie besproken zijn. De vijf gebouwen creëren gezamenlijk een samengesteld blok rondom een binnentuin, en worden aan de buitenzijde afgeschermd door water met verschillende bruggen en de nieuwe 'Esplanade' die de hoofdroute door het gebied vormt. De gebouwen krijgen elk een eigen kleurenpalet.

Gebouw C bevindt zich in het midden aan de lange zijde, en heeft de opbouw van een L-vormig volume dat het binnengebied insteekt. Op de kop aan de 'Esplanade' is een dubbelhoge gezamenlijke ruimte gesitueerd. Het deel dat de binnenruimte insteekt heeft een grote fietsenstalling op de beganegrond, in het andere deel aan het binnenterrein wordt een zwembad ondergebracht. De gevels hebben qua hoofdropzet een gridstructuur met repeterende grote openingen van puien, loggia's aan de buitenzijde en naar buiten kragende balkons aan de binnenzijde. De materialisering wordt voorgesteld in minerale steenstrips, die doorlopen in het interieur van de gezamenlijke ruimte.

Gebouw D staat aan de tegenoverliggende lange zijde en bestaat uit een 'Rotterdamse laag' en een bovenbouw die door middel van vertrappingen in het volume, wat in elkaar overlopen. Het gebouw heeft ten opzichte van elkaar verspringende balkons, met een afschuining aan beide zijden en glazen balustrades. In de onderbouw worden de balkons gekoppeld door horizontale banden waarop grote bloempotten worden geplaatst. Daarnaast worden er klimplanten voorgesteld die vanuit de grond door gaten in de balkonplaten naar boven groeien. Aan de zijde van de snelweg worden loggia's toegepast, die worden afgeschermd met een groot rooster in de gevel. Aangegeven wordt dat de gevelmaterialen nog in onderzoek zijn, met als uitgangspunt een betonnen gevel met een groene kleurtoeslag.

Gebouw E staat op de kop van het ensemble met ruim uitzicht over het water. Het gebouw vormt een halfgesloten bouwblok met een passage door het midden die aansluit op de looproute naar de brug. Aan de binnenzijde trapt het volume vanaf beide zijden naar het midden toe af. Op de hoek van het gebouw aan de 'Esplanade' wordt een dubbelhoge ruimte met een buurtfunctie ingepast. De kop aan de andere zijde krijgt een ruime fietsenstalling. De gevels hebben een opzet met een metselwerk grid dat steviger is aangezet in de plint en schuin naar boven toe dunner wordt. De woningen hebben rondom balkons met glazen balustrades die met een boog naar de zijde hoger worden. De binnengevels krijgen galerijen van een houten structuur.

### Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Kantorenlocaties  
Welstandsniveau: Regulier

Voor de nieuwbouwplannen binnen de gebiedsontwikkeling van het kantoorgebied Brainpark is in de eerdere vergaderingen besloten om bij de aanvraag omgevingsvergunningen het bestuur voor te stellen om de *Uitgangspunten van Welstandstoelichting* als toetsingskader te hanteren. Het bestaande kantorengedebiet zal een grootschalige transformatie naar een woongebied ondergaan waardoor de hier geldende welstandscriteria *Kantorenlocaties* geen passend toetsingskader vormen. Omdat voor dit ontwikkelingsgebied een welstandsparagraaf inhoudelijk al in een ver stadium van voorbereiding is, wordt de conceptversie zolang deze nog niet is vastgesteld naast de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing* gelegd bij de beoordeling van het planvoorstel.

## Relevante criteria uit de Welstandsnota:

Uitgangspunten van Welstandstoetsing (Welstandsnota Rotterdam, pagina 20 en 21):

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 het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie merkt op dat het planvoorstel een zeer grote ontwikkeling betreft die voor de eerste keer besproken wordt, en dat zij daardoor slechts op hoofdlijnen kan reageren op het conceptverzoek. Zij benadrukt het belang van een goede samenwerking tussen de architecten om tot een samenhangend ensemble van gebouwen te komen, zowel qua positionering van de verschillende programmatische onderdelen, de inrichting van de buitenruimte en de verschijningsvorm van de bouwblokken. Voor alle gebouwen wordt aangegeven dat de fietsenstallingen een groot deel van de plinten innemen en op prominente locaties zijn gepositioneerd, waardoor er extra aandacht uit moet gaan naar de inrichting, afwerking en verlichting van het interieur.

Voor gebouw C geeft de commissie aan dat er een helder gebouw wordt voorgelegd met een duidelijke kop naar de 'Esplanade'. Het zwembad in de plint geeft extra kwaliteit waarbij wordt gevraagd hiermee passend op de buitenruimte aan te sluiten. De commissie is nog niet overtuigd van de vormgeving van de koppen aan de binnenzijde. Deze zouden krachtiger vormgegeven kunnen worden waardoor ze meer onderdeel worden van de andere gevels van het gebouw. Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor een zorgvuldige uitwerking van de vlakken met minerale strips, in relatie tot de hoeken en het nadenpatroon. Daarbij wordt geadviseerd om met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht af te stemmen wat de constructieve beperkingen in de toepassing van dit materiaal op hoogte kunnen zijn.

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de vormgeving van gebouw D. De inzet van een 'Rotterdamse laag' en een toren met een duidelijk raster is passend, en de bijzonder vormgegeven balkons aan de gevel bieden extra kwaliteit. Voor de onderbouw wordt gevraagd om het groen goed mee te ontwerpen, en in de volgende bespreking nader toe te lichten hoe het gaat werken met de plantenbakken met bomen en de wijze waarop het groen door de openingen in de balkons kan groeien. Ook wordt gevraagd om de dakterrassen mee te ontwerpen met voldoende ruimte voor groen. Ten slotte wordt aangegeven dat de roosters aan de zijde van de snelweg verfijnder vormgegeven kunnen worden.

Ook voor gebouw E reageert de commissie positief op de hoofdopzet. Hoewel de binnenhof in het blok relatief smal is, waardeert de commissie dat er door de keuze van een hof woningen ontstaan met een daglichttoetreding en ventilatiemogelijkheden van twee zijden, in tegenstelling tot de grote hoeveelheid aan eenzijdig georiënteerde woningen in het gebied. De commissie vraagt om te onderzoeken of de entree en de fietsenstalling gekoppeld kunnen worden om een beter gevoel van thuiskomen te verkrijgen. Het gebruik van reststukken van gezaagde steenstrips voor het metselwerk past goed bij de duurzaamheidsambities zoals aangegeven in de concept-welstandsparagraaf. Voor de verschijningsvorm van de gevels wordt aangegeven dat de opzet van een steviger basement dat schuin oplopend naar boven minder zwaar wordt veel krachtiger kan worden aangezet, zodat dit gekozen principe beter zichtbaar wordt.

## Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een verder uitgewerkt en 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.