

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING 19 MAART 2025

AANWEZIG COMMISSIE: Sofie De Caigny (voorzitter), Nina Aalbers, Nicholas Clarke, Marjolein van Eig, Evert Kolpa, Marcel van der Meijs, Job Roos, Steven Slabbers

AANWEZIG BUREAU CIE O+CE: Brechje Pronk (secretaris), Paul van den Berg, Anke Schiemann

4	PLANPRESENTATIES	11:20
4.1	Schiekade 133, Centrum (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	11:20
	Omschrijving: Gevelwijziging en optopping	
	Ontwerp: Roffaa	
	Dossier: OMC.24.12.00069 (conceptverzoek)	
4.2	Marconistraat 21, Delfshaven (1 ^e bespreking) (naast rijksmonument) (15+5 min) (20 min)	11:40
	Omschrijving: Gevelwijziging	
	Ontwerp: Nudus	
	Dossier: OMC.24.12.00029 (conceptverzoek)	
4.3	Nabij Charles Binghamweg 98, IJsselmonde (2 ^e bespreking) (10+5 min) (15 min)	12:00
	Omschrijving: Nieuwbouw wintersteunpunt Rotterdam Zuid	
	Ontwerp: Weeda architecten	
	Dossier: OMC.24.11.00083 (conceptverzoek)	
4.4	Overschiese Kleiweg 689, Overschie (3 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	12:15
	Omschrijving: Sloop/nieuwbouw boerderij	
	Ontwerp: JURY!	
	Dossier: OMC.24.09.00004 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.03.00003)	
4.5	Weena 455, Centrum / RCD (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:05
	Omschrijving: Transformatie kantoorgebouw	
	Ontwerp: V8 Architects	
	Dossier: OMC.25.03.00038 (conceptverzoek)	
4.6	Nabij Max Euwelaan 1, Kralingen-Crooswijk (3 ^e bespreking) (10+5 min) (15 min)	13:25
	Omschrijving: Wijzigingen gevel op vergund plan	
	Ontwerp: V8 Architects	
	Dossier: OMV.23.12.00269 (wijziging op verleende omgevingsvergunning)	
4.7	Bonnenweg 50, Hoek van Holland (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:40
	Omschrijving: Nieuwbouw Informatie-en-ceremoniegebouw natuurbegraafplaats	
	Ontwerp: Te Kieft Architecten	
	Dossier: OMC.24.10.00050 (conceptverzoek)	
4.8	Ringdijk 84, Hillegersberg-Schiebroek (1 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min)	14:00
	Omschrijving: Nieuwbouw halfverdiepte parkeergarage en vier woongebouwen	
	Ontwerp: KOW Architecten	
	Dossier: OMC.25.02.00069 (conceptverzoek)	

4.1 Schiekade 133, Centrum (1^e bespreking)

Omschrijving: Gevelwijziging en optopping
Ontwerp: Roffaa
Dossier: OMC.24.12.00069 (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 bestemmingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de transformatie van een kantoorpand naar wonen. Het pand is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde-Cultuurhistorie'. Op de bovenste laag wordt een nieuwe verdieping toegevoegd. Uitgangspunt is om de natuurstenen gevelbeplating van de bestaande gevel op een aantal plekken te 'oogsten' en hiermee de nieuw toe te voegen verdieping van gevelbekleding te voorzien. Dit zullen platen zijn ter plaatse van de verdiepingsvloer boven de plint en ter plaatse van de voorgestelde maisonnettewoningen. De kenmerkende raamstroken blijven behouden. De raamstroken krijgen een nieuwe gevelindeling met gesloten panelen ter plaatse van de woning-scheidende wanden. Aangezien de straatgevel een hoge geluidsbelasting kent zullen hier suskasten nodig zijn. Ter plaatse van de maisonnettes worden de raamstroken onderbroken en loopt de vloerrand tegen de glaspui aan.

In de plint worden de gevelopeningen van de twee bedrijfsruimtes vergroot en om de hoek getrokken. De entredeuren worden in het gesloten ernaast gevelvlak geplaatst. De entree naar de woningen wordt aan de rechterzijde door middel van een grote glazen pui voorgesteld. De bestaande belettering 'Hofstaete' op de straatgevel blijft behouden. Aan de achterzijde wordt de bestaande gevel geïsoleerd en voorzien van een leefgalerij. Via deze galerij worden de woningen ontsloten. Op de begane grond worden onder de galerij drie parkeerplaatsen gesitueerd. De fietsenstalling en bergingen worden inpandig opgelost. Op dit volume wordt een gezamenlijke daktuin voorgesteld.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Regulier

Welstandscriteria Niet-planmatige uitbreidingen

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*

Verschijningsvorm

- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *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.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *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).*
- *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 in beginsel positief op het voornemen om het huidige gebouw te transformeren naar wonen vanuit de kenmerkende karakteristieken van het pand. Met betrekking tot de architectonische uitwerking van dit concept heeft de commissie echter nog vragen en opmerkingen. Zij vindt het idee om de nieuwe optopping te bekleden met geogoste gevelpanelen sympathiek. Er is echter twijfel of dit op de voorgestelde wijze voldoende 'oogst' zal opleveren om het gewenste gevelbeeld te realiseren. Door de gevelband ter plaatse van de verdiepingsvloer boven de plint te versmallen en delen ter plaatse van de maisonnettes te verwijderen wordt de kenmerkende gevelopbouw te ver verzwakt. Daarnaast domineren de voorgestelde gesloten gevelpanelen in de raamstroken te veel het nieuwe gevelbeeld. De commissie adviseert om naar een meer terughoudende en minder zichtbare oplossing ter plaatse van de wandaansluitingen te zoeken. Daarnaast is de commissie benieuwd hoe de suskasten in de nieuwe gevel geïntegreerd kunnen worden zonder zichtbaar te worden in het gevelbeeld.

Concluderend adviseert de commissie om het bestaande gevelbeeld met de daarbij behorende detaillering zoveel mogelijk te benaderen, inclusief het behoud van de gevelbanden ter plaatse van de maisonnettes. Het voornemen om de ramen ter plaatse van de plint te vergroten en de hoek om te trekken wordt op hoofdlijnen positief beoordeeld. De onderdoorgang naar het Centraal Station wordt op die manier een aantrekkelijker plek. De commissie is echter van mening dat het gevelbeeld in de plint nu te gefragmenteerd oogt doordat er teveel verschillende ramen en ingangen naast elkaar worden geplaatst. Tegelijkertijd zijn de entrees van de commerciële ruimtes op de begane grond te gesloten. Zij adviseert om de losse ingrepen meer te bundelen om voldoende gesloten gevelvlak over te houden en de entrees juist een open uitstraling te geven, en daarmee de leesbaarheid en hiërarchie in de plint duidelijk te houden en het gebouw stevig op de grond te verankeren. Op die manier blijft het gebouw stevig op de grond verankerd. Het voornemen om het gebouw aan de achterzijde met een leefgalerij te ontsluiten wordt passend geacht. De commissie vraagt zich af of de voorgestelde ranke constructie haalbaar is. Daarnaast overtuigt de voorgestelde inrichting van het gebied met de parkeerplaatsen tussen de kolommen nog niet.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Daarnaast is de aanvraag nog strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. 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.

4.2 Marconistraat 21, Delfshaven (1^e bespreking) (naast rijksmonument)

Omschrijving: Gevelwijziging
Ontwerp: Nudus & BERNS architectuur
Dossier: OMC.24.12.00029 (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 samen met de restauratiearchitect het voorstel voor de transformatie van de koelloodsen van de voormalige citrusveiling naar kantoorruimten. De koelloodsen maken onderdeel uit van een ensemble met het naastliggende rijksmonument de Citrusveiling. Om voldoende daglicht voor de kantoren naar binnen te krijgen wordt voorgesteld om de bestaande gesloten schuifdeuren aan de voorzijde te vervangen door verdiepingshoge glaspuien met houten kozijnen. Voor de tussenliggende gevelvlakken die zijn uitgevoerd in geheel gesloten metselwerk wordt voorgesteld deze uit te voeren met een opengewerkt metselwerk systeem waarbij twee varianten worden getoond. Variant A bestaat uit een gevelconcept waarbij bakstenen aan stalen kabels worden geregen en aan een constructieve balk worden ophangen. In variant B worden de bakstenen met elkaar verbonden en in kleine modules op elkaar gestapeld. In beide varianten wordt de bovenste strook voorzien van een meer opengewerkt patroon. Op deze plek zijn nu open stootvoegen in het metselwerk aanwezig. De entreedeuuren worden in alle geveldelen hetzelfde vormgegeven met een kader van donkerbruin metaal met glas. Aan de achterzijde wordt een serie nieuwe hoge ramen met houten kozijnen toegevoegd, deze ramen worden gecentreerd gepositioneerd tussen de gevelpananten. De benodigde installaties worden uit het zicht onder het laadperron aangebracht. In het interieur blijft de open plattegrond ter plaatse van de voormalige transportgedeeltes behouden. Ter plaatse van de voormalige koelloodsen worden enkele muurdoorbraken in de bestaande structuur voorgesteld. De betonconstructie blijft in het zicht.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Haven- en bedrijventerreinen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Verschijningsvorm

- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Kleuraccenten zijn toegestaan, bijvoorbeeld een lijn over een vlak of een constructieve aanduiding van een volume.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *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 heeft veel waardering voor de aanpak en de zoektocht waarbij al in een vroeg stadium een restauratiearchitect aan het ontwerpteam is toegevoegd. Zij benadrukt dat ondanks het feit dat de koelloodsen niet beschermd zijn als monument, zij deze samen met de als rijksmonument beschermde Citrusveiling wel als één gebouw beschouwt. De bouwdelen zijn in dezelfde bouwtijd door de architect H.A. Maaskant ontworpen en vormen een bijzonder ensemble. In beginsel kan de commissie zich vinden in de voorgestelde analyse en de daaruit voortkomende ingrepen. Zij begrijpt de noodzaak dat er voor de transformatie meer daglicht nodig is. De architectonische uitwerking van de voorgestelde ingrepen roept echter nog vragen op. Met betrekking tot de achterzijde vraagt de commissie zich af wat de toekomstige ontwikkeling van dit gebied zal zijn. Zonder de kennis van de context is het lastig om de voorgestelde ingrepen te beoordelen. Een vraag is hierbij wat de rol van deze plek in de toekomstige gebiedsontwikkeling zal zijn en of deze gevel een achterzijde zal blijven. Daarnaast heeft de commissie nog vragen met betrekking tot de verhoudingen van de nieuw voorgestelde openingen.

Met betrekking tot de ingrepen aan de voorgevel begrijpt de commissie dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de gevelinvullingen ter plaatse van de voormalige schuifdeuren en van de gemetselde buitenmuren. Zij is van mening dat het streven om de symmetrische gevelopzet te behouden passend is. Zij mist echter nog een sterke nieuwe identiteit die goed aansluit op de bijzondere architectuur van het bestaande gebouw. De gevelonderdelen liggen nu nog te gekunsteld en onvoldoende robuust naast elkaar. De commissie is van mening dat een stoere identiteit die wel de ambachtelijkheid van de architectuur Maaskant heeft hier beter op zijn plaats zou zijn. Ten opzichte van de omgang met baksteen ziet de commissie meer mogelijkheden in variant B. Zij is van mening dat een dusdanige werkwijze beter op de vormtaal van Maaskant aansluit dan variant A. Het voorstel voor het maken van verdiepingshoge puien ter plaatse van de voormalige schuifdeuren overtuigt nog niet. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de deuren. Er wordt geadviseerd om meer inspiratie te zoeken in het bestaande gebouw van Maaskant. De commissie vraagt om ook de deur van het trappenhuis naar de bovenverdieping mee te nemen in het ontwerp.

De voorgestelde ingrepen in het interieur overtuigen de commissie op hoofdlijnen. Zij waardeert het behoud van de open plattegronden ter plaatse van de voormalige transportzones en reageert positief op het behoud van de oorspronkelijke deuren naar de koelloodsen. De muurdoorbraken in de bestaande structuur worden voldoende ondergeschikt geacht. De commissie is benieuwd hoe in de verdere uitwerking wordt aangesloten op het rijksmonument en hoe dit monument verder wordt ontwikkeld, zowel als gebouw als ook binnen het gebied.

Conclusie

Het conceptverzoek houdt op hoofdlijnen voldoende rekening met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. Daarnaast past het conceptverzoek op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt wel nog aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. 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. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.3 Nabij Charles Binghamweg 98, IJsselmonde (2^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw wintersteunpunt Rotterdam Zuid
Ontwerp: Weeda architecten
Dossier: OMC.24.11.00083 (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 plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van het wintersteunpunt, dat in reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 14 februari 2024 is aangepast. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Er worden verschillende studies getoond voor de volume-opbouw van het gebouw, waarbij de architect aangeeft dat de eerder getoonde stedenbouwkundige opzet nog steeds zijn voorkeur heeft.
- De gevelopzet is aangepast naar een vormgeving met een betonnen plint en een bovenzijde van houten spanten met een invulling van houten latten. Ook de dakroosters in de nok van de daken worden in hout voorgesteld.
- De betonnen geveldelen worden voorzien van een roestvrijstalen gaaswerk waartegen klimplanten kunnen groeien.
- De daken hebben een overstek gekregen met een verholten goot die wat verder terug op het dakvlak ligt.
- Aangegeven wordt dat nog wordt onderzocht of de houten geveldelen aan de buitenzijde een afwerking zullen krijgen of natuurlijke vergrijzing voorgesteld zal worden.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Overige groengebieden
Welstandsniveau: Regulier

De locatie valt op de kaart uit de welstandsnota binnen het kleurvlak voor gebiedstype *Overige groengebieden*. De commissie meent echter dat het aangemerkte gebiedstype *Overige groengebieden* hier vanwege de reeds aanwezige en geplande grootschalige bedrijfsgebouwen geen passend toetsingskader vormt. Om deze reden stelt de commissie het bestuur voor om bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing* als toetsingskader te hanteren bij de beoordeling van het plan.

Uitgangspunten van welstandstoetsing

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 aangepaste conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op het aangepaste planvoorstel. De gevels hebben een heldere opzet gekregen met minder verschillende materialen en voldoende dieptewerking. Ook is de wijze waarop groen wordt toegepast op de gevel veel realistischer. De commissie geeft nog de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van het plan:

- Het verloop van het regenwater oogt nog wat onrealistisch en de dakrand oogt relatief kwetsbaar. Gevraagd wordt om dit in de verdere uitdetaillering mee te nemen en/of de gekozen uitwerking goed te onderbouwen.
- De commissie ziet graag een nadere toelichting op het type hout dat zal worden gekozen en op welke wijze deze bestand zal zijn tegen weersinvloeden in relatie tot het al dan niet vergrijzen.
- Gevraagd wordt om een ecooloog bij het project te betrekken in verband met de nestkasten die in de gevel worden voorgesteld in relatie tot de ingrepen die in het gebied worden gedaan.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde aandachtspunten. De definitieve aanvraag waarin deze aandachtspunten 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 Overschie Kleiweg 689, Overschie (3^e bespreking)

Omschrijving: Sloop/nieuwbouw boerderij
Ontwerp: JURY!
Dossier: OMC.24.09.00004 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.03.00003)

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 plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van de vrijstaande woning met bijgebouwen, in reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 september 2024. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De dakkapellen zijn kleiner en meer in lijn met de bestaande dakkapellen ontworpen, met houten voorzijden en zinken zijwangen.
- In het voorhuis hebben de gevelopeningen grotere afmetingen en andere verhoudingen gekregen, de hoogte van de ramen aan de straat is gemaximaliseerd.
- De wand als knip tussen het voor- en achterhuis is komen te vervallen. Het verschil is nog zichtbaar in het gebruik van verschillende dakpannen en een goot die in de gevel doorloopt als hemelwaterafvoer.
- De hoofdentree heeft zijn positie centraal binnen het hoofdgebouw behouden waarbij de vormgeving ervan is aangepast.
- De garage aan de voorzijde van de kavel wordt volledig in hout voorgesteld.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint of de kern (lint; kleinschalig met open tussenruimte, kern; kleinschalig en gesloten karakter).*
- *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.*
- *Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.*
- *Een van de omgeving afwijkende vormtaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakopbouw zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *De gevel aan de straatzijde heeft een uitgesproken vormgeving.*
- *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.*
- *Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de 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 aangepaste conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op het aangepaste planvoorstel. Met de aanpassingen is een overtuigende inpassing ontstaan die in verschijningsvorm recht doet aan de kwaliteiten van de plek en de karakteristieken van de bestaande boerderijwoning.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota, de definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat dit aspect in latere instantie kan 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.

4.5 Weena 455, Centrum (1^e bespreking)

Omschrijving: Transformatie kantoorgebouw
Ontwerp: V8 Architects
Dossier: OMC.25.03.00038 (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 transformatie van een kantoorgebouw aan het Weena. De gebruiker van het gebouw zal de locatie verlaten waardoor het gebouw een nieuw leven zal krijgen. Het bijzondere kantoorgebouw maakt onderdeel uit van een verzameling gebouwen inclusief een woontoren op een plint waarin halfverdiept parkeren is opgenomen. Op het aldus ontstane dek is een bijzonder kunstwerk geplaatst dat in het water is gepositioneerd. Het complex is begin jaren '90 verbouwd. Aangegeven wordt dat in overleg met het architectenbureau van de oorspronkelijke architect de latere verbouwingen verwijderd worden en er een aantal nieuwe aanpassingen aan het kantoorgebouw, het dek en de buitenruimte worden aangebracht.

Het bestaande kantoorgebouw heeft een bijzondere opzet met een kruisvormige plattegrond met als bovenste verdieping een vierkante plattegrond die de kroon van het gebouw vormt. De hoofdentree wordt aan het Weena gesitueerd. De entrees van de parkeergarage in de plint worden tot één entree samengebracht, waarbij de andere entree nu alleen voor fietsparkeren zal worden gebruikt. Een deel van de parkeerplint wordt ingekort waardoor er ruimte ontstaat om aan de Weena-zijde een gelijkvloerse overgang tussen binnen en buiten te maken die in het interieur trapsgewijs oploopt. In het dak worden aan de Weena-zijde grote daklichten toegevoegd. Voor de kroon wordt voorgesteld de volledige gevel rondom te bekleden met zonnepanelen met een groenkleurige zeefdruk, waarbij op de noordgevel dummy's met eenzelfde uitstraling worden toegepast.

De bestaande arcade wordt meer geopend en de hoge glazen pui wordt hier vernieuwd, waarbij de kenmerkende boogjes in de arcade worden verwijderd. Daarnaast wordt de inrichting van het openbare dek volledig aangepast, waarbij wordt aangegeven dat de exacte vormgeving nog in onderzoek is. Aan het Weena wordt een brede opgang voorgesteld die een stuk van de stoep inneemt. De bestaande ronde vijver op het dek krijgt een aangepaste vorm, het kunstwerk krijgt opnieuw een centrale positie in deze waterpartij en het dek krijgt een pad langs het kantoorgebouw naar de woontoren. Het overige deel van het dek wordt ingericht met bomen en planten.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Ontwikkeling (welstandsparagraaf Rotterdam Central District, vastgesteld 23-10-2023)

Relevante criteria

- *Voor het Rotterdam 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 van Welstand en Monumenten moet bij een bouwaanvraag een inrichtingsplan van de aangrenzende openbare ruimte worden ingediend.*
- *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 ongewenst.*
- *De architectuur van de nieuwbouw is aansprekend, levendig en uitnodigend, maar ook beheerst en representatief.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *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).*
- *Verbouwingen van bestaande gebouwen worden getoetst aan de criteria in de Koepelnota. De toetsingscriteria voor aanpassingen op bestaande plinten staan in deze welstandsparagraaf.*

Plint

De plint levert een waardevolle bijdrage aan de levendigheid op straat en zet de openbare ruimte in het gebouw door.

- *Eventuele beveiligingsconstructies zijn van het type juweliershek/schaarhek en hebben een open constructie. Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Het is verplicht deze zo te plaatsen dat er tussen gevel en beveiliging ruimte overblijft.*

Bestaande bouw - Mixone Plint

Bestaande gebouwen grenzend aan de Mixone worden waar mogelijk aangepast in overeenstemming met het karakter van de Mixone. Uiteraard in zorgvuldige afstemming met de bestaande architectuur.

- *Voor zover de bestaande situatie dit toelaat, gelden voor nieuwe gevels in bestaande gebouwen de richtlijnen voor nieuwe plinten.*
- *Bestaande gevels die niet aangepast kunnen worden, worden schoongemaakt/gerepareerd en schoongehouden.*

Bestaande bouw - Rotterdam Central District Plinten

- *Aan deze plinten worden dezelfde eisen gesteld als aan de Mixone-plinten, met als verschil dat het percentage glas minimaal 50% is, binnen de marges van de reguliere bouwregelgeving.*

Bestaande bouw - overige gevels

- *Achter deze gevels mogen zich utilitaire ruimtes bevinden, zoals laad- en los ruimtes, de (toegangen tot de) parkeergarages, container- en installatieruimtes.*
- *Deze plinten zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. In materiaalgebruik en detaillering sluiten ze aan bij de rest van de plint. Ten aanzien van transparantie gelden geen aanvullende eisen.*

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:

- *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),*
- *die een goed zicht toelaat op de activiteiten achter de gevel. Er zijn voldoende gevelopeningen van voldoende grote afmetingen. Het gebruikte glas is niet sterk spiegelend (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. De daken krijgen dezelfde hoogstaande kwaliteit als de gevels.*
- *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.*
- *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.*

Kunst

- *Kunstzinnige elementen in het Rotterdam Central District zijn duurzaam en stralen luxe en robuustheid uit. De elementen dienen te passen binnen het open straatbeeld.*

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

De commissie geeft aan dat zij waardering heeft voor de wijze waarop de ontwerp opdracht wordt benaderd, en dat het ontwerp in samenspraak met het architectenbureau van de oorspronkelijke architect tot stand is gekomen. De commissie begrijpt dat het gebouw moet worden aangepast naar de huidige tijd en naar een nieuw gebruik. Het

vergroenen van het dek, het openen van de plint onder de arcade, en de nieuwe parkeeroplossing zullen de plek zeer ten goede komen. De commissie heeft echter ook nog een aantal opmerkingen met de betrekking tot de voorgestelde wijzigingen die zij graag nog verwerkt ziet in de verdere uitwerking van het planvoorstel.

Het bekleden van de kroon met zonnepanelen past goed bij de duurzaamheidsambities van de stad. De commissie vraagt echter om nader te onderzoeken hoe de vormgeving en de kleurstelling beter bij het oorspronkelijke gebouwconcept kunnen passen. In de huidige situatie loopt de constructie zichtbaar vanuit de onderkant van de overstekende vloeren van de kroon door in de gevel, wat een driedimensionaal effect geeft wat door de voorgestelde ingrepen zal verdwijnen. Ook zal de fijnmazige gelaagde gevelopbouw van de kroon worden vervlakt. Gevraagd wordt om te onderzoeken of dit meer behouden kan blijven, of dat de 'zesde gevel' (de onderkant van de vloer van de kroon) meegenomen wordt in de nieuwe gevel zodat niet enkel vlakke zonnepanelen-gevel ontstaat.

Voor de plint van het gebouwcomplex wordt aangegeven dat op dit moment de zijde van het Weena en de Poortstraat inzichtelijk zijn gemaakt, en de commissie is benieuwd op welke wijze de plinten aan de Delftse Poort en het Delftseplein worden meegenomen in de transformatie. Voor de Weena-zijde geldt dat de boogjes die nu in de arcade aanwezig zijn, als zeer karakteristiek voor het gebouw worden gezien. Gevraagd wordt om deze te behouden. De bestaande pui heeft een bijzondere vormgeving van witte stijlen en zwarte horizontale delen wat meegenomen kan worden in het nieuwe ontwerp. Ook vraagt de commissie om te onderzoeken of er naast de daklichten ook bomen op het dak op de eerste verdieping kunnen worden geplaatst.

De commissie waardeert de ambitie om de plek te vergroenen, maar is nog niet overtuigd van het voorgestelde inrichtingsplan voor het dek boven de parkeerplint. Zij reageert negatief op het voornemen de brede opgang de stoep in te steken, en vraagt de bestaande gevellijn aan het Weena te respecteren. De vormgeving van het groen en de paden sluit onvoldoende aan op de plek en de bestaande grafiek van het gebouw, en gevraagd wordt om ook de positie van het kunstwerk meer met het gebouw mee te ontwerpen. Ten slotte wordt naast de opmerking om de buitenruimte leesbaarder te maken gevraagd om in dit ontwerp sociale veiligheid als belangrijke randvoorwaarde mee te nemen.

Conclusie

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

4.6 Nabij Max Euwelaan 1, Kralingen-Crooswijk (3^e commissiebespreking)

Omschrijving: Wijzigingen gevel op vergund plan
Ontwerp: V8 Architects
Dossier: OMV.23.12.00269 (wijziging op verleende omgevingsvergunning)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een wijziging op de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het woongebouw binnen de gebiedsontwikkeling Brainpark. Dit in vervolg op de laatste reactie van de commissie uit het verslag van 17 juli 2024 waarin sprake was van een 'positief onder voorwaarde' advies. De volgende wijzigingen worden nader toegelicht:

- De aluminium penanten in de gevel worden vervangen door privacy-schermen van figuurglas.
- De dakrand wordt teruggelegd en de penanten tussen de woningen krijgen een verbijzondering door middel van spuwers.
- De balkons op de verdiepingen in het middendeel krijgen open hoeken waardoor de kopgevel opener wordt.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Kantorenlocaties
Welstandsniveau: Regulier

Tijdens de vergaderingen van 25 oktober 2023 en 17 juli 2024 is besloten dat het voorstel wordt getoetst aan de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing*. Omdat voor dit ontwikkelingsgebied de 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 de plannen.

Relevante criteria uit de Welstandsnota:

Uitgangspunten van Welstandstoetsing (Welstandsnota Rotterdam, pagina 20 en 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.*

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

De commissie geeft aan dat de wijzigingen op de verleende omgevingsvergunning nog schetsmatig van aard zijn en dat zij alleen op hoofdlijnen kan reageren. Daarmee reageert zij op hoofdlijnen positief op de voorgelegde wijzigingen. Met de wijzigingen blijft een overtuigend gevelbeeld overeind dat passend is binnen de gebiedsontwikkeling Brainpark. Daarnaast zorgen de spuwers in de penanten op de bovenste verdieping voor een fraaie gevelbeëindiging. De commissie geeft opnieuw de suggestie mee om op de gevelvlakken boven de entrees kunstwerken toe te voegen die de entreegebieden meer zullen benadrukken. Daarnaast blijft bij een eventuele nieuwe omgevingsvergunning voor het gewijzigde plan de eerder besproken voorwaarde met betrekking voor het voorleggen van een mock-up van kracht.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen op de wijziging op de verleende omgevingsvergunning, en vraagt aandacht voor de bovengenoemde aandachtspunten. Daarnaast dient het plan op detailniveau verder gecompleteerd te worden. Om die reden reageert de commissie voornamelijk 'negatief tenzij' op de wijziging op de verleende omgevingsvergunning. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het uitgewerkte plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.7 Bonnenweg 50, Hoek van Holland (2^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw Informatie- en ceremoniegebouw natuurbegraafplaats
Ontwerp: Te Kieffe Architecten
Dossier: OMC.24.10.00050 (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 plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van het informatie- en ceremoniegebouw op de natuurbegraafplaats, in reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 18 december 2024. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De kelderbak onder het gebouw is weggelaten.
- De architect gaat dieper in op de inrichting van het terrein, de verschillende looproutes en de positionering van de parkeerplekken.
- Het platte dak van het gebouw wordt volledig als een groendak ingevuld.
- De uitwerking en de stevigheid van de kassengevel wordt nader toegelicht.
- Ter plaatse van de ceremoniële ruimte wordt de kassengevel niet voor de gevel doorgezet. Deze gevel krijgt een glazen pui met zicht op het landschap en te openen deuren.
- In de presentatie zijn sfeerimpressies toegevoegd die de inpassing van het gebouw in het landschap weergeven.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Ontwikkeling (welstandsparagraaf Oranjebonnen)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de polder als geheel.*
- *Nieuwbouw is afgestemd op de specifieke positie die het gebouw binnen het grotere geheel van de polder inneemt.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven 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.*
- *Op maaiveld moet er interactie tussen gebouw en omgeving zijn, de overgang naar het landschap wordt zorgvuldig vormgegeven.*
- *Hoofdentree wordt gesitueerd aan de toegangsweg en padenstructuur van het gebied.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Gebouw is vervaardigd uit natuurlijke materialen met een 'warme' uitstraling, zoals hout, natuursteen, leisteen, riet en helder glas.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm 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.*
- *Ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal passend bij de uitstraling van de omgeving.*
- *Inrichtingselementen (meubilair, hekwerken, leuning e.d.) zijn op elkaar afgestemd en passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Verskillende soorten hekwerken, leuning 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.*
- *Gebouwen zijn voldoende transparant naar de omgeving.*
- *Ventilatieopeningen zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Zonnepanelen zijn integraal mee-ontworpen en zorgvuldig in het dakvlak ingepast.*

Erfafscheidingen

- *Groene landschappelijke erfafscheidingen.*
- *Erfafscheidingen indien noodzakelijk zijn onopvallend en transparant uitgevoerd, bij voorkeur begroeid met beplanting.*

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

De commissie geeft aan dat de opmerkingen uit het vorige verslag op overtuigende wijze zijn verwerkt in het aangepaste voorstel. Het weglaten van de kelder maakt dat het plan zich goed in het landschap voegt. De inrichting van het terrein is overtuigend en over het geheel is er een ingetogen en vanzelfsprekend gebouw in het bijzondere landschap ontstaan. Daarnaast wordt waardering uitgesproken voor de keuze voor een houten gebouw dat demonteerbaar is. De commissie geeft nog mee dat de pui voor de ceremoniële ruimte 'poëtischer' vormgegeven kan worden. Daarbij vraagt zij om in de vormgeving tevens rekening te houden met het tegenlicht dat door deze zuid-oostgevel zal vallen, in relatie tot het programma binnen.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsparagraaf. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. De definitieve aanvraag 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.

4.8 Ringdijk 84, Hillegersberg-Schiebroek (1^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw halfverdiepte parkeergarage en vier woongebouwen
Ontwerp: KOW Architecten
Dossier: OMC.25.02.00069 (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 bestemmingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving van het plan

De architecten presenteren het voorstel voor de nieuwbouw van een halfverdiepte parkeergarage en vier woongebouwen in het veenlandschap aan de Bergse Plas. Het bestaande gebouw wordt hiervoor gesloopt. Het landschap is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied met 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het is de bedoeling om het eilandkarakter van het gebied te versterken door het gebied in te richten als heemtuin met veel waterpartijen. Een gedeelte van het landschap wordt publiek toegankelijk. Tussen de gebouwen worden watertuinen en waterpartijen aangelegd waarin 26 boten moeten kunnen aanleggen. De vier bouwblokken worden ondergronds verbonden door een halfverdiepte parkeergarage. Deze wordt door een straat met een hellingbaan vanaf de Ringdijk ontsloten. Het is de bedoeling om met de auto tussen de gebouwen door als het ware het water in te rijden. De bouwblokken worden opgebouwd uit verschillende lagen met grote overstekken en uitkragende buitenruimten. De horizontale banden worden bekleed met travertin, de vullingen tussen de grote glaspuien worden voorgesteld met verticale bamboe latten in een beige-bruine kleur. De daken worden voorzien van groen. Het bestaande glaskunstwerk van Ger van Iersel zal in de parkeergarage ter plaatse van de inrit worden herplaatst.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Bijzonder (Kern en Plassen)

Welstandscriteria Kern en Plassen - Historische linten en kernen

(deelgebied Ringdijk)

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bebouwing verschilt onderling in maat en schaal en wordt ingepast in het omliggende landschap .*
- *In linten blijven bruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de grootte van de sloot, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven 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 gevel aan de straatzijde is het meest uitgesproken vormgegeven.*
- *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.*
- *Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de 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.*
- *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 kan zich op hoofdlijnen vinden in de wijze waarop er met het landschap en de bebouwing wordt omgegaan. Zij wijst er echter op dat het landschap in het omgevingsplan is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied met 'Waarde-Cultuurhistorie'. Uit het gepresenteerde voorstel wordt voor de commissie onvoldoende duidelijk hoe en in welke mate het landschap en de natuurwaarde door het aanleggen van een halfverdiepte parkeergarage, het gebouw en de verharding worden aangetast. Zij vraagt om dit punt beter inzichtelijk te maken en verder te onderbouwen. Daarnaast blijft nog onduidelijk hoe de bebouwing in zijn geheel landschappelijk wordt ingebed. Dit betreft de randen, maar ook is nog onduidelijk waar voor bezoekers er geparkeerd wordt en welk deel van het terrein water wordt en op welke hoogte en met welke dieptes het water wordt aangelegd. Daarnaast lijkt het aanleggen van 26 afmeerplekken voor boten op het eerste gezicht moeilijk inpasbaar in de beschikbare natuurlijke oevers.

Met betrekking tot de bebouwing betreurt de commissie dat het bestaande gebouw wordt gesloopt. Zij vraagt aan de architect om te onderzoeken of er meer materiaal 'geogost' en hergebruikt kan worden. Het herplaatsen van het bestaande kunstwerk wordt positief beoordeeld. In de opzet van de bebouwing kan de commissie zich goed vinden. Met betrekking tot de architectonische uitwerking roept het voorgestelde materiaal echter vragen op. De commissie is van mening dat bij een gebouw op een locatie die gekarakteriseerd wordt door de lagenopbouw van het veenlandschap het toepassen van inheemse en duurzame materialen passender is. Daarnaast adviseert zij om het verouderingsproces en het benodigde onderhoud van houten geveldelen te onderzoeken. Tenslotte is de commissie benieuwd naar de inpassing van bijvoorbeeld zonnepanelen. De commissie vraagt om in de verdere uitwerking het planvoorstel veel beter in zijn stedelijke en natuurlijke context te tonen en de omgeving beter mee te nemen in de impressies. Afsluitend is de commissie benieuwd of de entree naar de parkeergarage nog krachtiger kan worden vormgegeven.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Daarnaast is er nog onvoldoende materiaal aangeleverd om te kunnen beoordelen of de aanvraag strijdig is met de regels van het bestemmingsplan betreffende cultuurhistorie. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.