

VERSLAG

VERGADERING 19 JUNI 2024

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

3	PLANNEN	10:50
3.1	's-Gravenweg 348, Kralingen (5 ^e commissiebespreking) (20 min)	10:50
	Omschrijving: Sloop-/nieuwbouw t.b.v. appartementen	
	Ontwerp: MoederscheimMoonen	
	Dossier: OMC.24.05.00059 (conceptverzoek)	
3.2	Kralingseweg 378, Prins Alexander (3 ^e commissiebespreking) (25 min)	11:10
	Omschrijving: Sloop-/nieuwbouw cultuurhistorisch waardevol ensemble	
	Ontwerp: Architectenbureau Michiel van der Horst	
	Dossier: OMC.23.03.00014 (conceptverzoek)	
3.3	Nabij Wiekstraat 11, Noord (1 ^e commissiebespreking) (20 min)	11:35
	Omschrijving: Sloop-/nieuwbouw woningen	
	Ontwerp: HP Architecten	
	Dossier: OMC.24.05.00052 (conceptverzoek)	
3.4	Glashaven 16-616, Centrum (1 ^e commissiebespreking) (20 min)	11:55
	Omschrijving: Transformatie kantoorgebouw naar hotel	
	Ontwerp: Studio Klinker	
	Dossier: OMC.24.05.00072 (conceptverzoek)	
3.5	Hoogstraat 110, Centrum (4 ^e commissiebespreking) (30 min)	12:15
	Omschrijving: Renovatie Centrale Bibliotheek	
	Ontwerp: Powerhouse Company	
	Dossier: OMV.23.12.00394 (aanvraag omgevingsvergunning)	
3.6	Schiedamsedijk 200, Centrum (1 ^e commissiebespreking) (gemeentelijk monument) (15 min)	13:15
	Omschrijving: Maastorenflat - legalisatie geveluitingen en installatie, reclameplan	
	Ontwerp: V8 Architects	
	Dossier: OMC.24.04.00009 (conceptverzoek)	
3.7	Oostmolenwerf 100, Centrum (3 ^e commissiebespreking) (20 min)	13:30
	Omschrijving: Hoge Wiek: nieuwbouw 363 studenten eenheden en voorzieningen	
	Ontwerp: Mecanoo Architecten B.V.	
	Dossier: OMC.22.03.00036 (conceptverzoek)	
3.8	Carnisse Eiland, Charlois (1 ^e commissiebespreking) (20 min)	13:50
	Omschrijving: Carnisse Eiland Blok 4: nieuwbouw 3 woongebouwen	
	Ontwerp: WE Architecten	
	Dossier: OMC.24.06.00019 (conceptverzoek)	

3.1 's-Gravenweg 348, Kralingen (5^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Sloop/nieuwbouw t.b.v. appartementen
Ontwerp:	MoederscheimMoonen
Dossier:	OMC.24.05.00059 (conceptverzoek, voorheen OMC.22.06.00001)

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 aangepaste plan

Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 22 november 2023 en twee tussentijdse besprekingen presenteert de architect een verder uitgewerkt voorstel voor de nieuwbouw van 14 appartementen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorstel om hiervoor een voormalige tuinderswoning te slopen. Het te slopen pand betreft een beeldbepalende voormalige tuinderswoning die in het bestemmingsplan is aangeduid met een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De bouwmassa wordt voorgesteld als een alzijdig ontworpen gebouw met verschillend vormgegeven gevels en diverse kapvormen. Aan drie zijdes worden accenten aangebracht naar verschillende zichtlijnen. Op de dakverdieping wordt inpandig een patio voorgesteld om geluidsluwe buitenruimtes te realiseren. De vormgeving is modern en relatief abstract. Om de verschillende onderdelen als een eenheid te kunnen lezen is het geheel in lichte kleuren metselwerk ontworpen. Er wordt variatie aangebracht in de steen- en de voegkleuren. Toegevoegde elementen zoals balkons, dakkapellen, dakranden en entreezone's worden voorgesteld in een lichte kleur metaal.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Historische linten en kernen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint of de kern (lint; kleinschalig met open tussenruimte, kern; kleinschalig en gesloten karakter).*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*
- *In linten blijven toegangsbruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven 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 dakopbouwen 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.*
- *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.*
- *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.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie herhaalt nogmaals dat het, zeker gezien de dubbelbestemming cultuurhistorie, blijft wringen om op deze locatie een woongebouw met 14 appartementen te realiseren. Echter maakt het omgevingsplan op deze specifieke locatie een fors volume mogelijk. Binnen dat gegeven meent de commissie dat met het voorliggende aangepaste planvoorstel de cultuurhistorische waarde voldoende in stand wordt gehouden. Het aangepaste voorstel met een alzijdig en gevarieerd volume met verschillende kapvormen sluit beter aan op het kleinschalige karakter van het lint en de karakteristieken van een tuinderswoning. Het voorstel toont zowel verscheidenheid maar blijft ondertussen als eenheid herkenbaar. Wat betreft de architectonische uitwerking roept de commissie de architect op om een eenduidige keuze te maken in de materialisering, en om een passende verfijning aan te brengen in de detaillering. De commissie vraagt op deze plek om een zorgvuldig uitgewerkt plan waarbij een ranke, elegante detaillering de sobere hoofdvorm verrijkt.

Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de inrichting van het landschap. Aangezien er weinig groen op de kavel over blijft, wordt juist hier een zorgvuldig uitgewerkt plan verwacht. Het uitgangspunt moet zijn dat de bouwmassa nog zoveel mogelijk wordt omspoelt door groen.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de welstandsnota. Daarnaast is geconstateerd dat er in de aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde aandachtspunten. 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 verder uitgewerkt voorstel waarin de aandachtspunten zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

3.2 Kralingseweg 378, Prins Alexander (3^e commissiebespreking)

Omschrijving: Sloop/nieuwbouw cultuurhistorisch waardevol ensemble
Ontwerp: Architectenbureau Michiel van der Horst
Dossier: OMC.23.03.00014 (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 aangepaste plan

Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 6 maart 2024 presenteert de architect een aangepast voorstel voor de kavel. Hierbij wordt het boerenerf herverdeeld en wordt voorgesteld de bestaande boerderij en schuur te slopen. Voor beide gebouwen inclusief de tuinmuur en de haag geldt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Dit houdt in dat er in beginsel een sloopverbod op deze onderdelen rust. Omdat de boerderij bouwkundig in slechte staat is, wordt vervangende nieuwbouw voorgesteld.

In het aangepaste voorstel wordt uitgegaan van twee bouwvolumes met drie woningen op nagenoeg dezelfde posities als de bestaande volumes. De nieuwe volumes hebben ongeveer dezelfde nokhoogte en kapvorm. De haag wordt verlengd met een tuinmuur om een kavel af te splitsen. Voor de nieuwbouw op de plek van de bestaande boerderij is getracht deze qua hoofdvorm een afgeleide te laten zijn van een hallenboerderij. De uitstulping wordt in tegenstelling tot de bestaande situatie centraal gepositioneerd. Het volume en de kavel worden in tweeën gesplitst voor het realiseren van twee woningen. Het door gevelelementen van de bestaande boerderij geïnspireerde gevelontwerp is spiegelsymmetrisch van opzet. De materialisering wordt voorgesteld met een lichte kleur steen en een zinken dakbedekking. Het volume dat op de plek van de voormalige schuur komt, wordt afgewerkt met een houten gevelbekleding en een rieten kap. Op het dak worden zes dakkapellen getoond. Het parkeren voor de woningen wordt aan het begin van het erf voorgesteld. Over de inrichting van de buitenruimte wordt in het plan geen uitspraak gedaan.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Regulier

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 stad als geheel.

Versijningsvorm

- 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.
- Begane grondgevels 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

- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de versijningsvorm 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.*
- *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 de conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat zij bekend is met het feit dat eerder in het proces voldoende is aangetoond dat de bouwkundige staat van beide gebouwen dermate slecht is dat sloop in dit geval gerechtvaardigd is. Hierbij geldt echter de voorwaarde dat vanuit de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' de oorspronkelijke stedenbouwkundige, bouwkundige en architectonische waarden in acht worden genomen bij een eventuele nieuwbouw. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met het belang van de waarden van het ensemble en de landschappelijke waarden van de tuin. Het historische karakter wordt gekenmerkt door de onderlinge hiërarchie tussen de boerderij en de schuur, de configuratie van de bebouwing en de drie aanwezige tuinsferen.

Vanuit dit perspectief is de commissie positief over het uitgangspunt dat weer wordt uitgegaan van twee bouwvolumes op nagenoeg dezelfde positie als in de bestaande situatie. Het maken van drie woningen binnen de twee volumes wordt mogelijk geacht. De verdere uitwerking van het voorstel roept echter nog veel vragen op en wordt nog onvoldoende overtuigend en passend gezien voor deze bijzondere plek. De commissie benadrukt nogmaals het belang om het erf, de gebouwen en de tuin in samenhang te ontwerpen en de verschillende onderdelen en sferen op het erf niet los van elkaar te zien.

De locatie kenmerkt zich door een erf in een groter parklandschap waar twee gebouwen in een landschap met verschillende tuinsferen staan en hiermee een relatie aangaan. Deze opzet wordt tenietgedaan door het erf op te knippen in drie kavels. Daarnaast mist de commissie in het ontwerp een overtuigende vertaling van de bestaande hiërarchie tussen een hoofdgebouw en een bijgebouw. Door de volumes met eenzelfde hoogte en kapvorm te ontwerpen, en daarnaast de schuurwoning te voorzien van dakkapellen, ontstaan er in de verschijningsvorm te veel twee hoofdgebouwen met enkel een afwijkende gevelafwerking. Met betrekking tot de vormgeving van de boerderij wordt geadviseerd om de rijkdom van de gevels met de bestaande asymmetrie als uitgangspunt te nemen en de inrichting en uitstraling van de woningen hierop af te stemmen. De spiegelsymmetrische opzet van de gevels wordt hier als niet passend beoordeeld. Ook voor de vormgeving van de schuurwoning adviseert de commissie om meer inspiratie uit de bestaande schuur te halen en het gebouw in typologie ondergeschikt te maken aan het hoofdgebouw. Voor de materialisering wordt geadviseerd om dichterbij de buurt te blijven van de bestaande materialen, waaronder het gebruik van dakpannen in plaats van zink en riet.

Daarbij hecht de commissie er aan dat erf en gebouwen in hun onderlinge samenhang en interactie worden uitgewerkt, waarbij er sprake is van één samenbindend erf. Daarbinnen zijn, zoals ook in de Mien Ruystuin het geval was, verschillende sferen en tuinkamers denkbaar zolang die maar onderling verbonden zijn. Ook vraagt de commissie expliciet aandacht voor de relatie tussen het erf en de omgeving, en de wijze waarop men vanuit het Prinsenspark dit ensemble en omgekeerd zal ervaren. Gevraagd wordt om bij de volgende bespreking van het voorstel een uitgewerkte visie van het erf en de gebouwen op het erf voor te leggen.

Conclusie

Er is geconstateerd dat er in de aanvraag nog in onvoldoende mate rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het ensemble. Daarnaast is er geconstateerd dat het plan nog niet past binnen de criteria uit de Welstandsnota. Wanneer dit plan als definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal worden voorgelegd zal negatief worden geadviseerd aan het bestuur.

3.3 Nabij Wiekstraat 11, Noord (1^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Sloop/nieuwbouw woningen
Ontwerp:	HP Architecten
Dossier:	OMC.24.05.00052 (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 sloop en nieuwbouw van een gedeelte van een gesloten bouwblok in Rotterdam Noord. Het bestaande deel van het langgerekte bouwblok bestaat uit oorspronkelijke bebouwing en een recent opgeleverd nieuwbouwgedeelte. De nieuwe invulling betreft de kop van het blok in een U-vorm. Aan de Ooievaarstraat is gekozen om met twee lagen en een kap in hoogte aan te sluiten op de oorspronkelijke bebouwing. Het volume wordt getrapt hoger tot een vierlaagse opzet van de rest van de nieuwbouw. De hoeken van het blok worden afgeschuind. De appartementen op de beganegrond krijgen een voordeur aan de straat. De appartementen op de verdiepingen worden ontsloten door galerijen aan de binnenzijde waaraan buitenruimtes zijn gekoppeld. Op de kop van het bouwblok wordt een poort voorgesteld naar het binnenterrein. De binnenruimte wordt ingevuld met een gemeenschappelijk tuin en een overdekte fietsenstalling. Waar het blok grenst aan de bestaande bebouwing, worden op de beganegrond bergingen voor de bestaande woningen ingepast.

De gevels hebben een opzet van rood metselwerk in verschillende tinten. Op de hoeken en aan de Wiekstraat wordt in verschillende hoogtes een plint in een lichtkleurig materiaal voorgesteld. De kap van de lagere bebouwing wordt bedekt met dakpannen met dakramen en forse zinken dakkapellen die tot in de goot staan. Bij de raamopeningen op de verdiepingen wordt soms een paneel aan de onderzijde voorgesteld en bij een deel een verbijzondering in het metselwerk. De raamopeningen op de kop aan de Vletstraat zijn kleiner. Aan de Wiekstraat krijgt de geveldeel waarin de postbussen zijn opgenomen aan de bovenzijde een terugliggende opbouw in zink. De dakranden rondom variëren per bouwdeel met verbijzonderingen in metselwerk en deels de toepassing van een boeibord. Bij de kap aan de Ooievaarstraat kraagt de dakrand naar buiten zodat deze aansluit op de bestaande bebouwing.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Versijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Straathoecken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *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 het een interessante opgave betreft in een wijk met veelzijdige bebouwing uit verschillende periodes. De commissie reageert vooralsnog niet positief op het voorstel dat wordt voorgelegd. Zij geeft aan dat de keuze voor historiserende architectuur in deze gevarieerde wijk mogelijk is maar niet het uitgangspunt hoeft te zijn. De wijze waarop de karakteristieken van de oorspronkelijke woonblokken in het voorstel zijn vertaald overtuigt nog niet, en resulteert in een te vlakke architectonische uitstraling.

Voor de Ooievaarstraat wordt aangegeven dat er wordt gekozen om in massa en gevelopzet aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, maar dat dit wordt overgecompenseerd door de grote dakkapellen en dakramen waardoor het geheel te veel uiteen valt. Voor de Wiekstraat geldt ook dat het geheel moeilijk afleesbaar is. De lichtgekleurde plint wordt inconsequent toegepast. Gevraagd wordt om een meer consistentie omzoming te maken. De terugliggende opbouw in zink oogt als een te forse latere toevoeging in plaats van dat deze overtuigend mee ontworpen is.

De kop van het gebouw heeft weer een geheel andere uitstraling met een andere beeldtaal dan de overige gevels. De commissie begrijpt dat bij de keuze voor stadsverwarming de gevelopeningen niet groter kunnen worden gemaakt. Vanuit dat gegeven wordt echter gevraagd om een veel krachtigere gevel te ontwerpen met meer verfijning in de dichte vlakken van de gevel. Daarnaast is de entreepoort klein en te weinig uitnodigend voor het binnengebied waar vanuit het bouwblok moet worden ontsloten. Ten slotte vraagt de commissie aandacht voor de organisatie en het ontwerp van het binnenhof. Het gebruik en de invulling van de binnenhof worden nu gedomineerd door de fietsenberging en de bereikbaarheid daarvan, met als gevolg een binnenhof dat anoniem aanvoelt en onvoldoende levendigheid toevoegt. Daarnaast wordt er meer kwaliteit gevraagd voor de hekwerken en de binnengevels.

Conclusie

Het conceptverzoek past 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 Glashaven 16-616, Centrum (1^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Transformatie kantoorgebouw naar hotel
Ontwerp:	Studio Klinker
Dossier:	OMC.24.05.00072 (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 transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar een hotel. Het gebouw krijgt hotelkamers op de verdiepingen en op de begane grond aan de achterzijde. De plint aan de Glashavenzijde wordt ingevuld met de hoofdentree ter plaatse van de knik in het gebouw, een hotellobby en horeca dat aan het hotel verbonden is.

Het gebouw is in het omgevingsplan aangeduid met een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het oorspronkelijke kantoorgebouw wordt gekenmerkt door een opzet van horizontale banden en een knik in de gevel waar inpandige balkons zijn geplaatst. Ter plaatse van de knik zijn op de verdiepingen figuratieve betonreliëfs in de gevelbanden opgenomen. De gevel van het gebouw is in de loop der tijd aangepast waarbij de betonnen banden zijn geschilderd en de kozijnen van de horizontale bandramen zijn vervangen.

Voorgesteld wordt om de gevels aan te passen en beter te isoleren. Aan de voorzijde worden de betonnen banden vervangen door een beplating van microbeton met een structuur in de afwerking. Van de figuratieve betonreliëfs wordt een mal gemaakt en deze worden in hetzelfde materiaal als de nieuwe gevelbanden teruggebracht op de huidige plek. De kozijnen worden vervangen in aluminium in een goudbronse kleur, met grote glasvlakken en zonder te openen delen. Hierbij worden dezelfde neggematen aangehouden als in de oorspronkelijke situatie. Aan de achterzijde worden de isolatie en het nieuwe gevelmateriaal over de bestaande betonbanden aangebracht. De plint kent hier grote openingen met een kader waar begroeiing op wordt aangebracht. Op het dak worden hekwerken voor terrassen en terugliggende volumes met een bekleding van geprofileerd staal in de kleur van de nieuwe kozijnen voorgesteld.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Rivierlocaties
Welstandsniveau:	Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*

- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie waardeert dat er een uitvoerige analyse is gedaan naar de betekenis van het waardevolle pand en geeft aan dat vanuit die analyse een zorgvuldige aanpak voor de transformatie is voorgelegd. De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met het aanpassen van de bestaande gevels aangezien de oorspronkelijke karakteristieken van het gebouw over het algemeen voldoende in stand worden gehouden met het getoonde voorstel. In het voorstel blijven de horizontale gevelopbouw, de karakteristieke knik in de voorgevel en de betonreliëfs voldoende zichtbaar. Daarnaast wordt het uitgangspunt om in samenspraak met de gemeente het expeditiehof van meer kwaliteit te voorzien en de bomenrij aan de voorzijde weer af te maken ondersteund. Voor de verdere uitwerking van het planvoorstel geeft de commissie de volgende opmerkingen mee:

- De commissie vraagt om meer verfijning in de glasvlakken aan te brengen. In de oorspronkelijke situatie zaten in de kozijnen bijzondere verdelingen en te openen delen. Daarnaast zal het glas in de kozijnen minder transparant ogen dan het enkele glas in de oorspronkelijke situatie, waardoor gevraagd wordt om door middel van meer verfijning een levendigere gevel te maken. Ook is de gekozen kleur van de kozijnen nog niet overtuigend in relatie tot het karakter van het gebouw en de omgeving. De oorspronkelijke kleuren van de kozijnen zouden hierbij een uitgangspunt kunnen vormen.
- In een nadere bespreking ziet de commissie graag toegelicht hoe het programma in de plint voldoende levendigheid aan de straat en aan het expeditiehof met zich mee gaat brengen.
- De nieuwe dakopbouwen wijken in verschijningsvorm te veel af van de uitstraling van het gehele gebouw, terwijl in de oorspronkelijke situatie de dakopbouwen in lijn met de hoofdgevels waren ontworpen.
- In de dakrand is een schaduwlijn opgenomen waarvan de commissie vraagt te onderzoeken of deze passend is bij de opzet van een gebouw met eenduidige horizontale gevelbanden. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de kozijnen in de bovenste verdieping in de voorgevel, om ook deze verder te verfijnen als een bovenste laag.
- De commissie kan instemmen met het vervangen van de betonreliëfs in het nieuwe gevelmateriaal. Zij vraagt de architect te onderzoeken of de bestaande reliëfs elders in het gebouw een plek kunnen krijgen. Wanneer dit niet wenselijk blijkt, wordt gevraagd om deze ergens anders aan te bieden, bijvoorbeeld bij het CBK of Museum Rotterdam.
- In de aanvraag omgevingsvergunning dient een reclameplan te worden toegevoegd waarbij gevraagd wordt terughoudend om te gaan met reclame-uitingen, en hiervoor inspiratie te halen uit de reclame-uitingen op het gebouw uit het verleden.
- De eventuele installaties op het dak dienen onzichtbaar weggewerkt te worden vanwege de goede zichtbaarheid vanuit de omliggende hoogbouw.
- De commissie ondersteunt het plan om groen toe te voegen aan de binnenzijde van het bouwblok. De manier waarop dit nu is toegepast overtuigd echter niet. De commissie adviseert om een plan voor vergroening van het binnengebied samen op te pakken met de gemeente.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld.

3.5 Hoogstraat 110, Centrum (4^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Renovatie Centrale Bibliotheek
Ontwerp:	Powerhouse Company
Dossier:	OMV.23.12.00394 (aanvraag omgevingsvergunning)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het verder uitgewerkte plan

De architect presenteert een verder uitgewerkt voorstel voor de renovatie van de Centrale Bibliotheek, als reactie op de opmerkingen uit het verslag van 8 november 2023. In de presentatie van het hele plan worden tevens het ontwerp van het interieur, het groenontwerp op de terrassen, deelmaquettes van verschillende gebouwdelen en de materiaalmonsters getoond. De volgende gewijzigde aspecten worden nader toegelicht:

- De gevelbanden worden in gewicht gereduceerd en voorgesteld in panelen van natuursteengranulaat. De paneelafmetingen worden verbreed waardoor er minder naden zichtbaar zullen zijn.
- De uitwerking van de waterval in constructief glas is verder aangescherpt door de horizontale ligger in het glas op te nemen. Aangegeven wordt dat een onderverdeling in minder dan vijf glaspanelen in de breedte technisch niet te realiseren zal zijn.
- Het Blauwe Magazijn wordt aan de buitenzijde voorzien van lamellen in plaats van een zigzagstructuur. Door de lamellen op strategische plekken schuin te plaatsen, wordt per situatie de gewenste inijk of afscherming gerealiseerd.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Centrummix
Welstandsniveau:	Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschiiningsvorm

- *Bouwiniciatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).*
- *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.*
- *Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschiiningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*

- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de begane grondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie is onder de indruk van de ambitie en de inspanning die is getoond om samen met de opdrachtgever tot een overtuigend ontwerp en bijbehorende uitwerking te komen. Zij reageert positief over de algehele uitwerking van alle deelaspecten. Het voorstel om de gevelbanden in gewicht te reduceren wordt begrepen. Om te kunnen beoordelen hoe de verbindingen tussen de panelen worden uitgevoerd en op welke wijze de panelen van buiten naar binnen doorlopen wordt een voorschrift voor het tonen van mock-up verbonden aan het advies (zie conclusie).

Gevraagd wordt om nog binnen de lopende omgevingsvergunningaanvraag een tekening aan het dossier toe te voegen waarin wordt vastgelegd van welk gevelonderdeel de mock-up zal worden vervaardigd. De uitvoering van de gevelbanden met bredere paneelafmetingen en daardoor minder naden wordt positief beoordeeld.

De uitvoering van de waterval met constructief glas waarbij de horizontale ligger in het glas wordt opgenomen is zeer overtuigend en stelt een verbetering voor ten opzichte van het eerder gepresenteerde voorstel. Het hanteren van een onderverdeling in vijf glasplaten is akkoord. Ook het voorstel om het Blauwe Magazijn aan de buitenzijde te voorzien van lamellen in plaats van een zigzagstructuur wordt passend geacht. Het gewenste effect van inkijk of juist afscherming is overtuigend in kaart gebracht.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd.

Voorschriften:

- *Een reclameplan dient ter beoordeling te worden aangeleverd.*
- *Minimaal zes weken voor de start van de werkzaamheden dient op locatie een mock-up van de gevelbanden ter beoordeling aan de commissie te worden aangeleverd.*

3.6 Schiedamsedijk 200, Centrum (1^e commissiebespreking) (gemeentelijk monument)

Omschrijving: Maastorenflat – legalisatie geveluitingen en installatie, reclameplan
Ontwerp: V8 architects
Dossier: OMC.24.04.00009 (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 een reclameplan voor het gemeentelijk monument de Maastorenflat. Het reclameplan is opgesteld naar aanleiding van een handhavingsverzoek voor de zonder vergunning aangebrachte reclames aan het gebouw. In het plan worden diverse posities en kaders voorgesteld voor reclames op de geveldelen en de puien van de commerciële verdiepingen van het gebouw. Er wordt uitgegaan van onderstaande mogelijkheden:

- Plaatsen van reclame-uitingen in de vorm van losse letters op zes plekken onder het overkragende deel ter plaatse van de winkelpuien;
- Plaatsen van reclame-uitingen in de vorm van translucente stickers op de winkelpuien in de plint, op maximaal 10 procent van het glasoppervlak;
- Plaatsen van reclame-uitingen op de glasvlakken van de voordeuren in de plint, op maximaal 20 procent van het glasoppervlak;
- Plaatsen van reclame-uitingen in de vorm van translucente stickers op de glasvlakken van de kantoorlagen, op maximaal 10 procent van het glasoppervlak;
- Plaatsen van twee naamsaanduidingen in de vorm van losse letters op de hoeken van het uitkragende deel.

Daarnaast voorziet het plan in een positie voor nieuw te plaatsen installaties op het dak van het uitkragende deel van de westgevel van het gebouw. Tenslotte is de mogelijkheid voor het terugbrengen van de vlaggenmast aan de oostgevel van het gebouw in het reclameplan opgenomen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied en vanwege monumentenstatus)

Relevante criteria

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

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

De commissie waardeert het opstellen van een reclameplan waardoor duidelijke kaders worden geschept. De commissie geeft daarbij aan dat op monumenten zeer terughoudend moet worden omgegaan met het aanbrengen van reclame-uitingen. Het voorgestelde principe voor reclame-uitingen onder de luifel wordt passend geacht, echter is de commissie van mening dat met het voorgestelde reclameplan op te veel plekken en vlakken reclames en bestickering mogelijk worden gemaakt. Het reclamebeleid waaraan de aanvraag is getoetst verlangt namelijk dat bij monumenten zeer terughoudend moet worden omgegaan met reclame-uitingen. Met het voorstel is hier nu nog onvoldoende sprake van. Er dient een meer precieze aanduiding te worden gemaakt waar eventueel een terughoudende bestickering mogelijk kan zijn. Het aanbrengen van bestickering op alle glasvlakken van elke verdieping is niet passend. Idealiter wordt net als bij een bedrijfsverzamelgebouw op één plek reclame aangebracht voor de verschillende bedrijven. De onder de luifel hangende reclame aan de straatzijde naar de Erasmusbrug dient te worden teruggebracht naar één uiting per winkel.

Wat betreft de naamsaanduiding op de uitkraging is de commissie nog niet overtuigd dat deze nodig is. Ook wordt de voorgestelde plek als te prominent geacht en gaat deze te veel de concurrentie aan met de bijzondere elementen van het monument. De commissie vraagt om te testen of deze boven de entrees of op de naar de Erasmusbrug gekeerde zijde overtuigender zou zijn. Het voorstel voor de positionering van eventuele nieuwe installaties wordt niet beoordeeld aangezien deze onvoldoende is uitgewerkt. De mogelijkheid tot het terugbrengen van de vlaggenmast wordt positief beoordeeld.

Conclusie

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

3.7 Oostmolenwerf 100, Centrum (3^e commissiebespreking)

Omschrijving:	Hoge Wiek: nieuwbouw 363 student eenheden en voorzieningen
Ontwerp:	Mecanoo Architecten B.V.
Dossier:	OMC.22.03.00036 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste en verder uitgewerkte voorstel voor de woontoren, in reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 8 juni 2022. Aangegeven wordt dat het inrichtingsplan door de gemeente zal worden uitgevoerd, met de ambitie om in combinatie met een sportfaciliteit in de plint buitensportactiviteiten mogelijk te maken aan de kade. In de volume-opbouw is een extra knik toegevoegd om het concept van stapeling van volumes te versterken.

Voor de gevels van de woontoren wordt aangegeven dat er roosters zijn toegevoegd vanwege de geluidsbelasting. In de metselwerk onderbouw worden deze in het kozijn opgenomen. In de bovenliggende aluminium volumes wordt een geperforeerde plaat toegevoegd waarachter een spiraal geopend kan worden. De Franse balkons in de gevel zijn komen te vervallen en de gevelopeningen zijn voorzien van een dichte borstwering in de kozijnen. In de plint worden de grijze kozijnen in een aluminium kader omsloten met een roze-bruine tint, in dezelfde kleur en afwerking als de gevel van de bovenliggende volumes. In de vergadering wordt de bemonstering getoond van rood metselwerk met geeltinten voor de onderbouw, in combinatie met het roze-bruine aluminium. Voor het aluminium wordt aangegeven dat deze een zandstructuur krijgt om de glans in het materiaal te verminderen. Ten slotte wordt er een voorstel voor de geveldelen waar een mock-up van zal worden vervaardigd voorgelegd.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Rivierlocaties
Welstandsniveau:	Bijzonder (Centrumgebied en Hoofdwegenstructuur)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.*
- *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 begane grondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *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 geeft aan dat de reactie op de opmerkingen uit het vorige verslag nog niet overtuigend is. In de architectuur komt nog te weinig naar voren of er wordt gekozen voor een toren op een basement of een opzet van gestapelde volumes. Ook is de samenhang tussen de metselwerk volumes en de bovenliggende met aluminium beklede volumes in gevelopzet en materialisering nog niet overtuigend. Gevraagd wordt om nader te onderzoeken welke ritmes en raamopeningen doorlopen, en op welke manier meer verband tussen de vijf delen kan worden aangebracht.

Daarnaast is een aantal wijzigingen aangebracht die de verschijningsvorm niet ten goede komen. De grote glasvlakken hebben een borstwering gekregen en de Franse balkons zijn vervallen waardoor de uitstraling van het gebouw aan kracht en sculpturale kwaliteit verliest. Door de voorgestelde aanpassingen, blijft enkel een grid met raamopeningen over dat te weinig kwaliteit brengt voor deze prominente locatie. Daarbij wordt met name aandacht gevraagd voor een krachtigere vormgegeven oostgevel aangezien deze deel uitmaakt van de stadsentree van Rotterdam.

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.

3.8 Carnisse Eiland, Charlois (1^e commissiebespreking)

Omschrijving: Carnisse Eiland Blok 4: nieuwbouw 3 woongebouwen
Ontwerp: WE Architecten
Dossier: OMC.24.06.00019 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van drie aaneengeschakelde bouwblokken binnen de gebiedsontwikkeling Carnisse Eiland. Het plan is aan de parkzijde naast twee gesloten bouwblokken van een andere architect gesitueerd, die in een eerdere bespreking zijn besproken. Aan de andere zijde staat een bestaande school waarvan nog onduidelijk is of deze behouden blijft binnen de gebiedstransformatie. De drie blokken maken een L-vorm, met parkeren in de open ruimte en een gemeenschappelijke tuin in de tussenruimte van de bestaande school en de nieuwe bebouwing. Het hoekblok vormt een hoogteaccent en wordt ingevuld met appartementen in de vrije sector en middenhuur. Het tussenblok aan het park krijgt vier lagen met appartementen in de koopsector. Het blokken gelegen aan het binnengebied bestaat uit acht lagen met appartementen met sociale huur- en zorgwoningen. De hoofdentrees zijn op de hoeken van de blokken gesitueerd en krijgen een dubbele hoogte.

De gevels hebben een opbouw van beige-geel genuanceerd metselwerk met voor ieder blok een net afwijkende kleurtint. Het volume dat het hoogteaccent vormt, wordt in de bovenste lagen bekleed met groen aluminium zetwerk met een invulling van strekmetaal. De blokken worden verbonden met een metselwerk wand, waarin ook de trafo is opgenomen. De gevels zijn voorzien van uitpandige balkons met stalen hekwerken met getordeerde lamellen en een metselwerk rand rondom de betonnen betonplaat. Rondom de blokken wordt een stalen pergola voorgesteld die overgaat in de balkonranden en de blokken met elkaar verbindt. De kozijnen zijn donkergroen, met uitzondering van de entreepuien die een bruine kleur hebben.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Bijzonder (Zuiderpark)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven aan de parkranden mogen het park niet domineren.*
- *Bouwiniciatieven hebben een doordachte oriëntatie ten opzichte van de aanwezige hoofdzichtlijnen.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versijningsvorm

- *Bouwiniciatieven passen bij de sfeer en het karakter van de verschillende onderdelen van het Zuiderpark (bijvoorbeeld het Avontureneiland, de Promenade of het Eilandenrijk).*
- *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.*
- *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 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.*
- *Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de sfeer en uitstraling van de locatie en op die van het park als geheel.*
- *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 de ruimtelijke inpassing van het getoonde voorstel nog niet passend is binnen de criteria en de stedenbouwkundige kaders van de gebiedsontwikkeling Carnisse Eiland. In het bouwplan komt met name het leven aan het park nog onvoldoende naar voren. Gevraagd wordt om een meer genereuze wand aan het park te ontwerpen, die zowel statig als elegant is en meer leven met zich meebrengt. De commissie betwijfelt of de gekozen typologie voor de woningen voor de ontwikkeling van een levendige parkwand het meest geschikt is. Daarbij wordt een passende samenhang met de overige blokken aan het park gemist. Met betrekking tot de openbare ruimte is ook de overgangszone naar het park nog niet overtuigend. Het voetgangerspad loopt direct langs de bebouwing, terwijl het passender zou zijn om hier meer ruimte te creëren. De commissie vraagt om de verschillende bouwplannen van Carnisse Eiland in een volgende bespreking gelijktijdig en gecoördineerd voor te leggen.

Daarnaast is de commissie nog niet overtuigd van de inrichting van de openbare ruimte aan de binnenzijde van de bouwblokken en de wijze waarop de bouwblokken hierop aansluiten. Het is onduidelijk op welke wijze er geanticipeerd wordt op een mogelijke tweede fase wanneer het bestaande schoolgebouw zou worden verplaatst. De zeer zichtbare grote parkeerzone en de inpassing van de trafo brengen geen kwaliteit en laten weinig ruimte over voor de gemeenschappelijke tuin. Vanwege de vragen die de ruimtelijke inpassing van het plan oproept, reageert de commissie vooralsnog niet op de verschijningsvorm van de drie bouwdelen. Daarbij wordt wel aangegeven dat de afwijkende materialisering van de top van het hoogteaccent negatief wordt beoordeeld. Gevraagd wordt om de toren meer als een op zichzelf staand bouwdeel te ontwerpen zoals in de beelden van het stedenbouwkundige ontwerp getoond werd. Voor de overige gebouwdelen geeft de commissie aan dat in de uitwerking onvoldoende keuze is gemaakt voor een horizontale of een verticale gevelopzet.

Conclusie

Het conceptverzoek past 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.