

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING 22 JANUARI 2025

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

AANWEZIG BUREAU CIE O+CE: Pronk (secretaris), Van den Berg, Schiemann

4	PLANPRESENTATIES	11:40
4.1	Insulindestraat 240, Noord (1 ^e bespreking) (nabij rijksmonument) (15+5 min) (20 min)	11:40
	Omschrijving: Woongebouw met 28 woningen	
	Ontwerp: MoederscheimMoonen	
	Dossier: OMC.24.12.00079 (conceptverzoek)	
4.2	Bergweg 333, Noord (2 ^e bespreking) (rijksmonument) (10+10 min) (20 min)	12:00
	Omschrijving: Opgang en opbouw Hofbogendakpark	
	Ontwerp: JagerJanssen Architecten	
	Dossier: OMC.24.06.00036 (conceptverzoek)	
4.3	RFC-weg 164, Delfshaven (2 ^e bespreking) (gemeentelijk monument) (15+5 min) (20 min)	12:20
	Omschrijving: Transformatie vm seinwachterswoningen	
	Ontwerp: Particulier	
	Dossier: OMC.23.12.00073 (conceptverzoek)	
4.4	Rijnhaven Z.z., Feijenoord (1 ^e bespreking) (15+15 min) (30 min)	13:10
	Omschrijving: Gedeeltelijke sloop/nieuwbouw 'De Oliebron'/ Van Herkplot	
	Ontwerp: Studio Nauta & More Architecture	
	Dossier: OMC.24.12.00053 (conceptverzoek)	
4.5	Blaak 1, Centrum (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:40
	Omschrijving: Verbouwing station Rotterdam Blaak	
	Ontwerp: Movares	
	Dossier: OMC.25.01.00046 (conceptverzoek)	
4.6	Teugeweg 101, Overschie (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	14:00
	Omschrijving: Nieuwbouw parkeergarage P+R Meijersplein/Airport	
	Ontwerp: Groosman architecten	
	Dossier: OMC.24.10.00051 (conceptverzoek)	
4.7	Nabij Marinus van der Stoepstraat 2 A, Kralingen-Crooswijk (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	14:20
	Omschrijving: Herontwikkeling 2 bouwblokken	
	Ontwerp: Architectuur Maken	
	Dossier: OMC.25.01.00017 (conceptverzoek) (voorheen OMC.23.12.00051)	
4.8	Nabij Charles Binghamweg 98, IJsselmonde (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	14:40
	Omschrijving: Nieuwbouw wintersteunpunt Rotterdam Zuid	
	Ontwerp: Weeda architecten	
	Dossier: OMC.24.11.00083 (conceptverzoek)	

4.1 Insulindestraat 240, Noord (1^e bespreking) (nabij rijksmonument)

Omschrijving:	Woongebouw met 28 woningen
Ontwerp:	MoederscheimMoonen
Dossier:	OMC.24.12.00079 (conceptverzoek)

Commissieleden Van Eig en Kolpa trekken zich gedurende de bespreking van dit plan terug uit de commissie vanwege betrokkenheid bij aan dit plan gerelateerde opdrachten.

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor een appartementengebouw op een leegstaand kavel, dat is ingeklemd tussen de Insulindestraat en het als rijksmonument beschermde Hofbogentracé. Aan de linkerkant van het gebouw wordt een opgang naar het toekomstige Hofbogenpark voorgesteld. Het volume heeft een aantal set-backs en vertrappingen aan de voor- en achterzijde zodat er terrassen ontstaan. Aan de achterzijde is ruimte gelaten tussen het volume en de spoorbrug, die wordt ingevuld met een gemeenschappelijke tuin. Aan de zijde van de opgang naar het Hofbogenpark worden uitkragende balkons voorgesteld. Op het maaiveld wordt de opgang door een stalen balk gemarkeerd. Op het parkniveau komt een groen hek dat in vormgeving aansluit op de overige opgangen en hekwerken van het Hofbogenpark. Ter plaatse van de opgang wordt voorgesteld om een eigen constructie tegen de blinde gevel van het buurpand te plaatsen met begroeiing.

De plint van het gebouw wordt voorgesteld als een gecombineerde ruimte waarin alle verkeersstromen door een gezamenlijke centrale entree binnenkomen. Naast een commerciële ruimte op de hoek worden hier fietsparkeren en enkele parkeerplaatsen voorgesteld. De woningen zijn vanuit de centrale entree met een royale vrijstaande trap en een lift bereikbaar. Op de eerste verdieping wordt een tweede entree vanaf de opgang gemaakt. De voorgevel heeft een symmetrische opzet met een open plint met grote puien, met daarboven grote raamopeningen en met ruime verdiept liggende balkons op de hoeken. De zij- en achtergevel kennen meer verschillen in de gevelopeningen, met uitkragende balkons en terrassen. De gevel wordt gematerialiseerd in roodbruin metselwerk met bruine aluminium kozijnen. De vloerranden en lateien krijgen een oranje-bruine kleur. Het dak wordt groen ingericht en gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen.

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.*

Verschiiningsvorm

- *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.).*
- *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).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieopeningen zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie merkt op dat het voorstel feitelijk twee opgaven omvat. Naast het woongebouw zelf betreft dit de ambitie om een opgang te maken naar het toekomstige Hofbogenpark. Met betrekking tot deze opgang adviseert de commissie om te onderzoeken of de belofte van het Hofbogenpark al op straatniveau duidelijker kenbaar gemaakt kan worden. Daarnaast is de commissie benieuwd hoe de fysieke aansluiting op het als rijksmonument beschermde Hofbogen tracé wordt vormgegeven. Deze aansluiting is nu nog niet te beoordelen.

De commissie reageert positief op de hoofdopzet van het woongebouw. De gevels zijn zorgvuldig ontworpen met een passende diepte en openheid. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie een aantal aandachtspunten mee. Voor de straatgevels wordt geadviseerd het industriële karakter nog verder te versterken en te onderzoeken of de eerder in de tender gepresenteerde driedeling in de ramen hieraan kan bijdragen. Daarnaast reageert de commissie positief op de introductie van een gecombineerde ruimte op straatniveau. Zij vraagt de architect om dit idee verder uit te werken en te onderzoeken hoe dit op een overtuigende wijze gerealiseerd kan worden. De commissie vraagt zich af of de voorgestelde symmetrie in de gevelindeling op de begane grond niet wringt met het voorgestelde gebruik. Zij adviseert om de gevelindeling op deze plek verder te bestuderen.

Voor de achterzijde is de commissie van mening dat deze met de verspringingen en de uitkragende balkons met veel groen een passende uitstraling heeft naar het toekomstige Hofbogenpark. Zij verwacht in de verdere uitwerking dat de belofte van de groene cascade op een overtuigende wijze wordt waargemaakt. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de inrichting van het groene dak en van de tuin onder de opgang. Tenslotte is de commissie benieuwd naar de wijze waarop het gebouw zich in materialisatie en kleur zal verhouden tot het buurpand. Zonder een te donkere kleur te willen bepleiten, is zij van mening dat enige mate van contrast op deze locatie het beste passend is.

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.

4.2 Bergweg 333, Noord (2^e bespreking) (rijksmonument)

Omschrijving:	Opgang en opbouw Hofbogenpark
Ontwerp:	JagerJanssen Architecten
Dossier:	OMC.24.06.00036 (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 aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast plan voor de opbouw en opgang naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 25 september 2024. Het Hofbogentracé is beschermd als rijksmonument, het aangrenzende voormalige station Bergweg werd in 1960 vernieuwd naar het ontwerp van Sybold van Ravensteyn. Het paviljoenachtig volume op het dak is in vormgeving aangepast. In het aangepaste voorstel wordt dit paviljoen met een grotere overkapping voorgesteld waaronder elementen zoals de lift, de toiletgroep, de buitenbar en een zitbank worden opgenomen. In de gevel en de plattegrond worden enkele schuine lijnen geïntroduceerd. De afwerking van de overkapping wordt voorgesteld in wit stucwerk. Aan de binnenzijde van de overkapping worden daarnaast ook tegelwerk en natuursteen toegepast. Het platte dak wordt in de getoonde beelden enkel voorzien van twee vierkante dakramen.

Ter plaatse van de opgang blijft op het maaiveld meer van de bestaande structuur behouden. Hierin wordt overhoeks ten opzichte van de entree een nieuwe stalen pui geplaatst. In de nacht wordt de ingang afgesloten door een terugliggend hekwerk. Op het niveau van het park wordt ter plaatse van de lift een terugliggend glazen hekwerk voorgesteld en een vide in de vloer om in het gebied van de steeg meer daglicht te brengen. De stalen pui tussen de opgang en de ruimte direct onder de Hofbogen is aangepast naar een ranke detaillering. Deze wordt op de locatie van de voormalige wand tegen de trap en daarmee buiten de structuur van de Hofbogen geplaatst.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Planmatige stedelijke uitbreidingen
Welstandsniveau:	Bijzonder (vanwege monumentenstatus)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *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.*
- *Vrijstaande zelfstandige bebouwing heeft een herkenbare hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *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 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.*

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

De commissie reageert positief op de gemaakte stappen binnen de complexe opgave. Zij is van mening dat het aangepaste voorstel voor het paviljoen op hoofdlijnen goed aansluit op de architectuur van het bestaande dakpaviljoen van Sybold van Ravensteyn en beter aansluit op het industriële karakter van het voormalige station. Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie de sculpturale vormgeving van het dak overeind te houden door daar, afgezien van de dakramen, geen installaties of overige toevoegingen te plaatsen. Voor de detaillering adviseert de commissie om dicht bij de detaillering van het paviljoen van Van Ravensteyn te blijven, bijvoorbeeld door de dakrand en de dubbeling ter plaatse van constructieve onderdelen ranker en met meer verfijning te detailleren. Ook vraagt de commissie om te onderzoeken of de beëindiging van de overkapping aan de noordzijde meer kan aansluiten op het daarachterliggende toekomstige parkachtige karakter. Het voorstel voor de opgang op het maaiveld wordt door de commissie als passend beoordeeld. Voor de glazen afscheiding naar de functie onder de Hofbogen wordt geadviseerd om te onderzoeken of de pui ook op de wang van de trap geplaatst kan worden, op de plek waar oorspronkelijk een wand stond.

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 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. De definitieve aanvraag waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.3 RFC-weg 164, Delfshaven (2^e bespreking) (gemeentelijk monument)

Omschrijving:	Transformatie voormalige seinwachterswoningen
Ontwerp:	Particulier
Dossier:	OMC.23.12.00073 (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 aangepaste plan

De architect presenteert het gewijzigde plan voor het renoveren en samenvoegen van twee zelfstandige seinwachterswoningen naar een woonhuis, als reactie op de opmerkingen uit het verslag van 20 maart 2024. De gewijzigde noordgevel wordt informeler vormgegeven met ramen en deuren met een asymmetrische opzet. De zuidgevel blijft ongewijzigd ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan. De indeling kent een symmetrische opzet met meerdere naar beneden doorgetrokken gevelopeningen. Aan de herstelde entree deur in de oostgevel wordt een ambachtelijk gedetailleerde luifel toegevoegd. De nieuwe brede dakkapel aan de noordzijde is in hoogte dusdanig verkleind dat er onder en boven het volume enkele rijen met dakpannen zichtbaar blijven. Daarnaast is de vormgeving van de dakkapel meer verfijnd en ranker gedetailleerd. De dakrand wordt overeenkomstig het oorspronkelijke beeld groter voorgesteld dan in de vorige versie van het plan. De schoorstenen worden in beeld hersteld met de toevoeging van vogelbroedplaatsen. Op het platte dak van de dakkapel worden veertien zonnepanelen gemonteerd.

Het pand wordt behandeld tegen zwam en voorzien van een nieuwe fundering. Om constructieve redenen kan de verlaagde kelder niet behouden blijven. In verband met de zwamvorming worden de resterende indeling het interieur verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe eigentijdse indeling voorgesteld met een centrale trap naar de zolder. De voormalige woningscheidende wand wordt op de begane grond door muurdammetjes gemarkeerd. Daarnaast wordt de oorspronkelijke indeling door de zichtbare balklaag herkenbaar gehouden. De balken worden in de aangetroffen oorspronkelijke okerkleuren geschilderd, met een verschillende tint per ruimte. Tenslotte toont de architect een inrichtingsvoorstel voor de tuin met een boomgaard en ruimte voor groente- en fruitteelt.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau:	Regulier

Welstandscriteria Stedelijke groengebieden

Verschijningsvorm

- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Aan- en uitbouwen 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.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op 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.*
- *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 waardeert het voornemen om het ernstig aangetaste pand in basis te herstellen en te renoveren. Zij is van mening dat een groot deel van de voorgestelde ingrepen gezien kan worden als passend bij het bestaande pand. Het voorstel betreft wel een gemeentelijk monument waaraan alles bij elkaar opgeteld veel ingrepen worden voorgesteld in zowel het interieur, als aan het exterieur en de constructie. De commissie adviseert daarom om behoud van de beeldwaarde voorop te stellen.

Gezien de staat waarin het pand zich bevindt acht de commissie de ingrepen aan de bouwkundige onderdelen onvermijdelijk en begrijpt zij ook dat dit gevolgen heeft voor het interieur. De commissie acht de overdrachtelijke manier waarop naar de oorspronkelijke ruimtelijke indeling wordt verwezen een passende oplossing, immers kan het monument op die manier wel in stand blijven. De ruimtelijke indeling met muurdammetjes en kleurstellingen in de balklagen blijft na het oordeel van de commissie voldoende herkenbaar. Alhoewel de commissie begrijpt dat de nog resterende interieurafwerking ten behoeve van de constructieve ingrepen en het herstel van de aangetaste delen een rigoureuze aanpak zal moeten ondergaan, verzoekt zij om waar het kan ook resterende en nog bruikbare interieurelementen onderdeel te laten zijn van de uitwerking.

De van oorsprong vrij gesloten noordgevel is in de loop van de tijd flink aangepast door een uitbouw die in de nieuwe situatie wordt verwijderd. De voor deze noordgevel voorgestelde, meer informele, nieuwe gevelindeling wordt om die reden door de commissie als passend ervaren. Voor wat betreft de van oorsprong meer formele en gesloten zuidgevel adviseert de commissie om veel dichter bij het oorspronkelijke beeld te blijven en de karakteristieke beeldwaarde hiervan meer als uitgangspunt te nemen voor een nader aan te passen voorstel. De oorspronkelijke functie als dubbele spoorwachterswoning is hier immers het best beleefbaar en zichtbaar. De voorgestelde ingrepen tasten hier de waarde van het monument te ver aan. Door het verbreden en deels naar beneden doortrekken van de ramen gaat het oorspronkelijke ritme en de verhouding van open en gesloten delen verloren. Met betrekking tot de dakkapel geeft de commissie aan dat het van groot belang is het bestaande dakvlak goed afleesbaar te houden. Het behouden van voldoende dakpannen rondom de dakkapel, maar met name aan de onderzijde daarvan, dient uitgangspunt te zijn van de verdere uitwerking. Zij adviseert om de zonnepanelen geheel plat op de dakkapel te leggen om deze zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken.

De commissie verlangt voor de buitenzijde een kleuronderzoek en een daarop gebaseerd voorstel voor een duidelijk kleurenpalet. Bij noodzakelijke kozijnvervanging dient een bij de oorspronkelijke kozijn detaillering passende detaillering te worden gehanteerd. De toevoeging van een luifel aan de westzijde wordt passend geacht. Ten opzichte van de pergola aan de oostzijde adviseert de commissie om deze fysiek los te houden van monument. Het in beeld terugbrengen van de schoorstenen wordt positief beoordeeld. Ook wordt de voorgestelde inrichting van de tuin in relatie tot het woonhuis positief beoordeeld.

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 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. De definitieve aanvraag waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

De commissie mandateert de leden van het monumentenoverleg voor de verdere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de gehele commissie worden voorgelegd.

4.4 Rijnhaven Z.z., Feijenoord (1^e bespreking)

Omschrijving:	Gedeeltelijke sloop/nieuwbouw 'De Oliebron'/ Van Herkplot
Ontwerp:	Studio Nauta & More Architecture
Dossier:	OMC.24.12.00053 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Rivierlocaties
Welstandsniveau:	Ontwikkeling (Welstandsparagraaf ECC Katendrecht)

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het plan voor de nieuwbouw van een woontoren op de kavel van het voormalige fabriekscomplex De Oliebron. Het bestaande complex bestaat uit zes volumes en is formeel niet beschermd als monument of voor zijn cultuurhistorische waarde. In een recent uitgevoerd cultuurhistorisch is gewezen op de belangrijke cultuurhistorische waarde van het complex, dat als laatste restant de kleinschalige industrie die zich aan de Rijnhaven ontwikkelde herkenbaar houdt. Voorgesteld wordt om de straatgevels van het complex te behouden en de volumes daarachter te slopen. Tussen de bestaande gemetselde muren wordt een doorwaadbare en gemeenschappelijk te gebruiken tuin voorgesteld.

In deze tuin landt een woontoren in de vorm van een schijf. Op de eerste twee lagen krijgt de toren een commercieel programma, daarboven wordt woonprogramma gerealiseerd, en op de bovenste laag techniek. Onder de tuin wordt een tweelaagse parkeergarage voorgesteld die via een centrale inrit voor het omliggende gebied wordt ontsloten. Boven de parkeergarage wordt een groenpakket aangebracht om blijvend volwaardig groen in de tuin te kunnen laten groeien. De twee kelderlagen onder de toren worden gebruikt voor fietsparkeren en techniek.

De woontoren krijgt een galerijontsluiting aan de noordzijde en privé buitenruimtes aan de zuidzijde. De exacte hoogte van de toren is nog niet bekend, deze wordt nader afgestemd op het nieuwe silhouet van het hoogbouwcluster aan de Rijnhaven. De vier gevels worden verschillend uitgevoerd. Op de noordgevel ter plaatse van de galerijen wordt een semi-transparante en wind doorlatende schil voorgesteld. De woningbrede balkons aan de zuidzijde worden voorzien van zonnepanelen. Aan de kopgevel aan de westzijde is de ontsluitingskern zichtbaar met liften en trappen. De oostgevel krijgt een volledig gesloten karakter.

Relevante criteria

De welstandscriteria uit de *Welstandsparagraaf ECC Katendrecht* zijn toegespitst op een eerdere ontwikkeling die gepland stond voor het gebied en geen doorgang heeft gevonden, en niet zozeer op de daarachterliggende kavel van het voormalige fabriekscomplex. Om die reden wordt tijdens de vergadering besloten om bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning het bestuur voor te stellen om hier de algemene *Uitgangspunten van Welstandstoetsing* te hanteren als beoordelingskader.

De uitgangspunten van welstandstoetsing

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

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

De commissie waardeert het feit dat de architect zijn zoektocht en overwegingen in een vroeg stadium met de commissie deelt. Zij begrijpt de complexiteit van de opgave, en de getoonde presentatie roept in eerste instantie veel vragen op. Met betrekking tot de onderbouw werpt de commissie de vraag op of het behoud van enkel de gevelwanden werkelijk een overtuigende meerwaarde biedt of dat dit gedeelte slechts wordt gereduceerd tot decorbouw. Daarnaast is zij bezorgd over de verblijfskwaliteit van de tuin, zij vreest dat daar zowel wind, en een gebrek aan zon en licht een rol zullen spelen. De commissie vraagt daarom aan de architect om in een vroeg stadium

overtuigend bewijsmateriaal aan te leveren dat de beoogde sfeer zoals getoond in de impressie werkelijk bereikt kan worden. Daarnaast adviseert de commissie om een tweede studie te maken waarbij de onderste lagen van de toren komen te vervallen en de ruimtes tussen de te behouden gevels en de nieuwe toren worden aangevuld met nieuwe kleinschalige volumes. Deze volumes kunnen mogelijk opgebouwd worden uit een deel van de bestaande muren en daken van De Oliebron.

Met betrekking tot de toren geeft de commissie aan dat de typologie van een schijf met een galerijontsluiting een interessant uitgangspunt vormt. Zij werpt de vraag op hoe de werking van de schijf als achtergrond voor de daarvoor gesitueerde glimmende Codrico toren kan werken. Ook in de onderbouwing voor de uiteindelijk gekozen hoogte van de toren zal de naastgelegen toren en de overige bebouwing zorgvuldig meegenomen moeten worden. Met betrekking tot de uitvoering van de schijf met vier verschillende gevels stelt de commissie de vraag aan de architect hoe dit een coherent beeld in de skyline op gaat leveren. Daarnaast roepen de schetsmatig uitgewerkte geveltypes en materialen nog veel vragen op. Met betrekking tot de verblijfskwaliteit heeft de commissie grote twijfels bij een galerijontsluiting op de voorgestelde hoogte en vraagt de architect hoe het beoogde fijne verblijfsklimaat onder deze omstandigheden gerealiseerd kan worden. Voor wat betreft de zuidgevel stelt zij hem de vraag of de voorgestelde zonnepanelen niet het beoogde uitzicht belemmeren. De commissie vraagt om verder onderzoek te doen naar welke geveltypes kunnen passen bij de bijzondere typologie die hier gekozen wordt. Tenslotte is de commissie benieuwd hoe de toren in de tuin landt en of de twee voorgestelde lagen hiervoor voldoende zijn.

Conclusie

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

4.5 Blaak 1, Centrum (1^e bespreking)

Omschrijving: Verbouwing station Rotterdam Blaak
Ontwerp: Movares
Dossier: OMC.25.01.00046 (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 het stationsgebouw Rotterdam Blaak. De doorgang richting de trappen naar de verdiepte treinsporen en de bestaande commerciële ruimte worden hierbij aangepast. De commerciële ruimte bevindt zich aan de voor het station kenmerkende gekromde glazen bouwstenen wand. Langs deze winkelruimte is een doorloop naar de trappen met een glazen gevel rondom gesitueerd.

In het voorstel wordt de commerciële ruimte als een verbinding tussen buiten en de trappen voorgesteld. Tussen deze ruimte en de vide met de trappen worden gesloten facilitaire ruimtes gepositioneerd. Rondom het nieuwe programma wordt een nieuwe gevel voorgesteld, afgewerkt met composiet tegels voorzien van een reliëf. De nieuwe gevel wordt voorzien van enkele puien met goudkleurige kozijnen. In de bestaande glazen bouwstenen wand worden een groot venster en nieuwe verlichting aangebracht.

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.*
- *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 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 beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *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 Station Blaak een zeer bijzonder stationsgebouw betreft, waarbij architectuurstijlen zoals het postmodernisme en het deconstructivisme op een uitzonderlijke manier met elkaar worden verweven. Het gebouw kent een expressieve maar heldere opzet van verschillende gebouwonderdelen die op zorgvuldige wijze onder het schijfvormige glazen dak zijn gepositioneerd. Het kleurgebruik, de maatvoering, de materialen en de circulatie zijn uitgebalanceerd en tot in het detail op elkaar afgestemd. Het deel van het gebouw waar de ingrepen worden voorgesteld is goed zichtbaar vanuit de vide met de trappen en roltrappen, en de bestaande commerciële ruimte is zo gepositioneerd dat er een doorkijk naar boven ontstaat en er ruimte wordt gelaten voor de route tussen het plein buiten en de trappen binnen.

Met het voorgestelde plan worden de bijzondere kwaliteiten van het stationsgebouw te veel tenietgedaan. Door het dichtzetten van de ruimte aan de vide wordt de doorkijk onnodig dichtgezet. Doordat de commerciële ruimte en het facilitaire programma de vrije doorgang en het vrije doorzicht blokkeren wordt de bijzondere symmetrische opzet met twee routes naar de treinsporen te veel aangetast. De commissie ziet onvoldoende redenen om het dichte en het open programma in de plattegrond om te draaien. Zij vraagt om het gewijzigde programma binnen de bestaande structuur op te lossen, en de oorspronkelijke opzet en architectuur meer in stand te houden. Daarbij is de gekromde glazen bouwstenen wand zeer karakteristiek voor het gebouw en het plein en heeft dit element een autonome kracht. Daarom kan zij niet instemmen met het voorstel voor de nieuwe opening. Ten slotte geeft de commissie aan dat zij kennis heeft genomen van het feit dat de oorspronkelijke architecten van het stationsgebouw niet op de hoogte zijn gesteld van het voorstel tot transformatie.

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 een negatief advies aan het bestuur afgegeven worden.

4.6 Teugeweg 101, Overschie (1^e bespreking)

Omschrijving:	Nieuwbouw parkeergarage P+R Meijersplein/Airport
Ontwerp:	Groosman architecten
Dossier:	OMC.24.10.00051 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een parkeergarage op een bestaand parkeerveld. De locatie ligt op het kruispunt van een belangrijke toegangsweg richting het centrum en de weg vanaf het metrostation Meijersplein en de luchthaven. Aangegeven wordt dat het gebouw is ontworpen met de uitgangspunten duurzaamheid en het gebruik van circulaire materialen, het creëren van een herkenningspunt, een gezond en gebruiksvriendelijk gebouw, en het maken van een mobiliteits-, energie- en natuurhub ineen.

Het gebouw bestaat uit een driehoekig gestapeld volume dat vrijwel de gehele plot inneemt, met afrondingen en verbijzonderingen op de hoeken. Op de hoeken worden de verschillende entrees gepositioneerd. De gevel is opgebouwd uit een afwisseling van verdiepingshoge pv-panelen en houten lamellen, met openingen ertussen voor de ventilatie die per gevel ruimer of smaller zijn ontworpen. De plint heeft een grotere verdiepingshoogte en wordt ingevuld met glas en dichte vlakken waartegen planten kunnen groeien. Op de luifel boven de plint worden bloembakken aangebracht. In de beelden wordt een brug getoond die in de toekomst de parkeergarage met het metrostation kan gaan verbinden, deze maakt geen deel uit van het conceptverzoek.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Haven- en bedrijventerreinen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschiiningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm.*
- *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.*
- *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

- *Gebouwen, installaties en andere grote statische elementen worden bij voorkeur uitgevoerd in het kleurenschema wit, grijs en zilver (low on colour).*
- *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 verschiiningsvorm 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).*
- *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.*

Reclame

Het reclamebeleid uit het Hoofdstuk Reclame is van toepassing, met de volgende aanvullingen:

- *Bij gebouwen met meerdere gebruikers wordt een reclameplan verlangd.*
- *Uitingen en logo's worden hoogwaardig uitgevoerd, met een goede grafische kwaliteit en passend bij de architectuur van het object.*
- *Bedrijfsuitingen (naamgeving) worden bij voorkeur net boven de daklijst geplaatst in plaats van gevel of geplakt op de gevel, het gaat niet om reclame maar om de duiding van het bedrijf.*

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

De commissie geeft aan dat zij de uitgangspunten voor het ontwerp ondersteunt, maar dat zij deze nog niet goed terugziet in het getoonde planvoorstel. Over het algemeen heeft het gebouw nog onvoldoende een uitgesproken karakter, en is te weinig sprake van een gebouw dat een visitekaartje wordt op deze belangrijke locatie langs het metrostation en de toegangsweg naar de luchthaven. Dit licht zij toe aan de hand van drie punten, de route voor gebruikers, het landschap en het materiaalgebruik:

- Met betrekking tot de route vraagt de commissie om de wijze van binnenkomen en de verbinding met het metrostation beter te articuleren. Ook vraagt zij of de looproutes bij de parkeervelden op de verdiepingen aan de buitenzijde kunnen worden gesitueerd en of dit van buiten zichtbaar gemaakt kan worden, zodat er meer leven in de gevels ontstaat.
- In de toelichting van het planvoorstel wordt door de architect aangegeven dat het gebouw en het landschap met elkaar vervlochten zullen worden. Dit is echter niet overtuigend zichtbaar in de beelden en de symbiose tussen beiden zou veel sterker kunnen worden ingezet in het ontwerp.
- De commissie ondersteunt de ambities met betrekking tot duurzaamheid en het gebruik van demontabele en circulaire materialen. Zij vraagt of deze duurzaamheidsambities nog verder doorgezet kunnen worden, niet alleen in technische zin met betrekking tot de duurzaamheidsscores, maar ook in de uitstraling van het gebouw. Het gebouw kan op een wijze ontworpen worden dat er later andere functies in kunnen komen, bijvoorbeeld door daar meer rekening mee te houden in de verdiepingshoogtes. De commissie stelt daarnaast vragen met betrekking tot de levensduur van de zonnepanelen. Ten slotte vraagt zij of de plint al direct een levendige functie kan krijgen, in plaats van deze in te vullen met autoparkeren.

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.

4.7 Nabij Marinus van der Stoepstraat 2 A, Kralingen-Crooswijk (2^e bespreking)

Omschrijving: Herontwikkeling 2 bouwblokken
Ontwerp: Architectuur Maken
Dossier: OMC.25.01.00017 (conceptverzoek) (voorheen OMC.23.12.00051)

Commissielid Aalbers trekt zich gedurende de bespreking van dit plan terug uit de commissie vanwege de betrokkenheid bij de planvorming.

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 en landschapsarchitect presenteren het aangepaste en verder uitgewerkte voorstel voor de woonblokken en de binnentuinen, in reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 14 februari 2024. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Er worden meer woningen ingepast, en een aantal van de sociale huurwoningen worden koopwoningen.
- Het overdekte parkeren in de binnentuin is naar het andere blok verplaatst.
- De bergingen worden zoveel mogelijk collectief opgelost om dichte straatgevels te voorkomen, en aangegeven wordt dat alle beganegrondwoningen een eigen voordeur krijgen.
- De verdere uitwerking van de gevels wordt toegelicht. Aan de binnengevels zijn betonnen spiltrappen aan de galerijen toegevoegd en de naar buiten kragende daken aan de Gerdesiaweg zijn komen te vervallen.
- De gemeenschappelijke tuin wordt ingericht met een wadi die de privé-terrassen afschermt, met looproutes en met drie zones waarin speeltoestellen en zitplekken worden gemaakt.
- Er wordt nader ingaan op de uitstraling van de doorkijken naar de binnentuinen, die worden afgesloten met hekwerken.
- Aangegeven wordt dat het metselwerk en overige beeldbepalende gevelmaterialen in een later stadium zullen worden bemonsterd.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Versijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *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.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en heeft een afgewogen verhouding open - gesloten die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Vormgeving of accentuering van de hoeken vindt plaats in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken.*
- *Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, daklijst, vensters, ingangspartijen en erkers) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp.*

- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig 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 detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Bij kozijnen zijn de negge (diepte van het raam ten opzichte van het gevelvlak) en de vorm van het kozijn als deel van een reeks van belang.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *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 reageert op hoofdlijnen positief op het aangepaste en verder uitgewerkte planvoorstel. Het ontwerp is een krachtig voorbeeld voor een inpassing in de bestaande stad die zowel passend als eigentijds is. Ook is het voorstel typologisch interessant vanwege de grote verscheidenheid aan woningen die in de bouwblokken worden ingepast. Met de aanpassingen ten opzichte van het eerder getoonde voorstel waar positief op was gereageerd zijn het gebouwconcept en de kwaliteiten voldoende overeind gebleven. Met betrekking tot de eerdere opmerkingen blijven de kwaliteit en de vormgeving van de inkijken nog wat onduidelijk en ziet de commissie graag de bemonstering van de beeldbepalende gevelmaterialen in een volgende bespreking tegemoet. Daarnaast geeft zij nog de volgende opmerking en suggestie mee voor de verdere uitwerking van het plan:

- De commissie begrijpt dat vanuit de kwaliteit van het interieur van de seniorenwoningen de naar buiten kragende daken aan de Gerdesiaweg zijn komen te vervallen. Zij vraagt echter om wel de eventuele zonwering voor de ramen aan de zonbelaste gevels mee te nemen in het ontwerp zodat er een evenwichtig beeld ontstaat.
- Voor de inrichting van de gemeenschappelijke tuin doet de commissie de suggestie om de drie zones waarin speeltoestellen en zitplekken worden gemaakt vanwege de krappe ruimte samen te voegen tot een of twee plekken.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. 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.

4.8 Nabij Charles Binghamweg 98, IJsselmonde (1^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 conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een bedrijfshal voor een wintersteunpunt. De locatie bevindt zich op een voormalig groengebied tussen de snelweg en een dijk langs de aangrenzende gemeente Ridderkerk. Het lege plot wordt vrijwel geheel ingevuld met bebouwing, met een smalle strook water rondom het gebouw. Qua massa opbouw bestaat het voorstel uit vier aaneengeschaalde volumes met een kap, waarvan er één groter is en samen met de haaks daarop geplaatste andere drie kappen een rechthoekige plattegrond vormen. De gevels zijn opgebouwd uit een ritme van betonnen staanders met een invulling van betonnen vlakken met raamopeningen en overheaddeuren, die deels zijn begroeid met groen. De ruimtes onder de kap zijn ingevuld met houten spanten en een open gaasstructuur boven de betonnen gevelplaten. Het dak is bekleed met beplating en zonnepanelen, het bovenste deel van de kap wordt verhoogd waardoor hier ventilatie door kan plaatsvinden.

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

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

De commissie geeft aan dat het een interessante opgave betreft op de overgang van een stedelijke naar een landschappelijke omgeving. De commissie kan vanuit de locatie goed instemmen met het uitgangspunt het gebouw een agrarisch uiterlijk te geven. Daarbij betreurt zij dat in de opzet geen dubbel grondgebruik wordt ingezet en dat vrijwel het gehele plot wordt bebouwd. Zij vraagt de architect om, ondanks de krappe ruimte die er is, het gebouw zo landschappelijk mogelijk in te passen. Daarbij wordt tevens aandacht gevraagd voor de vormgeving van eventuele hekwerken op het terrein.

De commissie betwijfelt of het verschil in kaprichting een krachtig beeld oplevert van dit gebouw, of dat een keuze voor eenzelfde richting voor de kappen passender zou zijn. Met betrekking tot de vormgeving van de gevels wordt gevraagd om de vele middelen die worden ingezet te reduceren, en de gebouwdelen eenvoudiger en consequenter vorm te geven. Extra aandacht verdient de wijze waarop de betonnen onderzijde en de houten spantenstructuur op elkaar aankomen. Ook wordt gevraagd om de gevels een opener karakter te geven, en de bedrijvigheid van het wintersteunpunt van buitenaf zichtbaarder te maken.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing*. 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.