

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING 5 FEBRUARI 2025

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

3	PLANPRESENTATIES	12:50
3.1	Hoogstraat 194, Centrum (1 ^e bespreking) (nabij gem. monument) (15 + 5 min) (20 min)	12:50
	Omschrijving: Gevelwijzigingen	
	Ontwerp: Van der Kooy Projecten B.V.	
	Dossier: OMC.24.12.00027 (conceptverzoek)	
3.2	Schiehaven 17, Delfshaven (1 ^e bespreking) (nabij monument) (15 + 5 min) (20 min)	13:10
	Omschrijving: Gevelwijzigingen Schiehavenhallen	
	Ontwerp: Architectuur Maken	
	Dossier: OMV.24.09.00276 (aanvraag omgevingsvergunning)	
3.3	Jan Ligthartstraat 250, Feijenoord (1 ^e bespreking) (5 + 5 min) (10 min)	13:30
	Omschrijving: Plaatsen warmtepomp op bestaand dak	
	Ontwerp: Architectuur Maken	
	Dossier: OMV.24.12.00187 (aanvraag omgevingsvergunning)	

3.1 Hoogstraat 194, Centrum (1^e bespreking) (nabij gem. monument)

Omschrijving:	Gevelwijzigingen
Ontwerp:	Van der Kooy Projecten B.V.
Dossier:	OMC.24.12.00027 (conceptverzoek)

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam en de regels van het omgevingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert meerdere varianten voor groot onderhoud en gevelwijzigingen aan een hoekpand aan de Hoogstraat. Het in 1953 gebouwde pand is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het oorspronkelijke gebouw is opgebouwd uit een transparante plint met daarboven twee verdiepingen met een kader van natuursteen en een groot venster met lamellen richting de Hoogstraat. Het gebouw is in 1967 voorzien van een optopping met hetzelfde type natuursteen in de gevels, met raamopeningen rondom en met een brede, donkere dakrand.

Voorgesteld wordt om de gevel van het gebouw te reinigen en waar nodig aan te helen. Daarnaast wordt in vier varianten nagedacht hoe om te gaan met de gevels op de begane grond en de later toegevoegde optopping. In de eerste variant wordt uitgegaan van alleen gevelreiniging. In de tweede variant wordt voorgesteld om de donkere dakrand te wijzigen naar een lichtere kleurstelling. De twee andere voorstellen gaan uit van het weer accentueren van het oorspronkelijke bouwvolume door de optopping met een ander gevelmateriaal in een andere kleur te bekleden. In de drie laatste varianten wordt de begane grond ontdaan van de nu aanwezige elementen zoals de houten latten, de luifel, de zonwering, de bestickering en de reclame-uitingen. De nieuwe puien worden zo rank en transparant mogelijk gedetailleerd. De nu terugliggende gevel ter plaatse van de entree wordt terug in het gevelvlak geplaatst. Daarnaast worden schetsmatige varianten voor aangepaste reclame-uitingen voorgesteld, waaronder een groot logo van het restaurant op de dichte kopgevel.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Centrummix
Welstandsniveau:	Bijzonder (Centrumgebied) (vanwege ligging nabij gemeentelijk monument)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

Gevelopbouw

- *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

Algemeen

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm 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).*
- *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 het feit dat de architect het planvoorstel in een vroeg stadium voorlegt. Zij reageert positief op het voornemen het gebouw op te knappen en te ontdoen van het huidige rommelige beeld. Op de voorgestelde gevelwijziging op de begane grond met een transparant karakter, een strakke gevelhoek en met ranke kozijnen wordt op hoofdlijnen positief gereageerd. Voor de bovenbouw adviseert de commissie om met variant twee door te gaan, waarbij al het natuursteen behouden blijft en de dakrand wordt aangepast naar een ander materiaal met een terughoudende, lichte en matte kleurstelling. De commissie ziet geen verbetering in het weer afleesbaar maken van het oorspronkelijke bouwvolume zoals in variant drie en vier, aangezien de later toegevoegde opbouw op die manier te zwaar en te veel uit verhouding met het oorspronkelijke volume zal gaan ogen.

Met betrekking tot het reinigen en aanhelen van het natuursteen wordt om grote zorgvuldigheid en terughoudendheid gevraagd. Het patina van de steen maakt onderdeel uit van het verhaal van het pand en zorgt er tevens voor dat er in het natuursteen een samenhang bestaat tussen het oorspronkelijke bouwvolume en de latere optopping. Daarnaast vraagt de commissie om bij een verdere uitwerking van het planvoorstel een reclameplan toe te voegen dat voldoet aan de reclamecriteria. Daarbij geeft de commissie alvast aan dat het voorgestelde grote logo van het restaurant op de dichte kopgevel niet passend is binnen het reclamebeleid. De commissie doet de aanbeveling om te onderzoeken of het oorspronkelijke kunstwerk op de kopgevel van J.H. Hans nog bestaat. Wanneer dit niet het geval blijkt zou er ook een kunstuiting met een vergelijkbare verschijningsvorm op deze plek terug kunnen komen.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota en de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een verder uitgewerkt voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. De commissie mandateert haar ambtelijk bureau voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

3.2 Schiehaven 17, Delfshaven (1^e bespreking) (nabij monument)

Omschrijving:	Gevelwijzigingen Schiehavenhallen
Ontwerp:	Architectuur Maken
Dossier:	OMV.24.09.00276 (aanvraag omgevingsvergunning)

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

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de gevelwijziging van de Schiehavenhallen, in vervolg op het eerdere advies van 4 december 2024 vanuit een gemandateerde afvaardiging van de commissie. Het langgerekte gebouw staat aan de kade en tussen de monumentale gebouwen Het Veerhuis en het voormalige poortgebouw De Nieuwe Maaskant. In het voorstel wordt ongeveer de helft van het gebouw van een nieuwe gevel voorzien. Vanwege verzakkingen van de fundering zijn het bestaande metselwerk en de glaspanelen in een zeer slechte staat. Daarnaast is er sprake van een reservering voor een eventuele oeververbinding. Wanneer die tot uitvoering zou komen zal het gebouw mogelijk op termijn plaats moeten maken voor de aanlanding daarvan.

Voorgesteld wordt om alleen de structuur van de gevels intact te laten en te voorzien van een nieuwe invulling. De langshevels krijgen een gevel van gerecyclede translucente polycarbonaat platen en overheaddeuren, waarbij het polycarbonaat op de plekken waar nu metselwerk aanwezig is, in een bruine kleur wordt voorgesteld. De kopgevel die nu geheel in metselwerk is uitgevoerd, krijgt in het voorstel een invulling van polycarbonaat beplating en twee dubbele deuren naar de tuin toe. Ten slotte wordt een aantal scenario's geschetst van een situatie waarbij niks wordt aangepast, een situatie waarbij de gevels vervangen worden door een gevel van damwandplaten, of een nader uit te werken gevelontwerp met een volledig circulaire aanpak.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Rivierlocaties
Welstandsniveau:	Bijzonder (vanwege ligging nabij monument)

Relevante criteria

Verschijningsvorm

- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven 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 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.*
- *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.*
- *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.*

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

Vanwege de problematiek rondom de verzakkingen en de slechte staat van het metselwerk en het glas reageert de commissie positief op het voorstel om de bestaande gevels te vervangen voor een gevel met minder gewicht. Daarbij geeft zij aan dat met het behouden van de bestaande gevelstructuur en het toepassen van een bruine tint polycarbonaat ter plaatse van het te vervangen metselwerk de oorspronkelijke opzet van het gebouw voldoende overeind blijft.

Ondanks dat de commissie positief adviseert op het ingediende voorstel met polycarbonaat in twee kleuren, geeft zij aan dat het geschetste scenario waarbij een meer circulaire benadering voor de gevelvervanging wordt voorgesteld zeer passend zou zijn voor de plek. De tijdelijkheid, de benaming *Paris Prooftuin* voor het gebied en het type bedrijven dat in de loodsen is ondergebracht geven veel aanleiding om dit scenario verder uit te werken. Daarbij zou ook een combinatie met de gerecyclede polycarbonaat beplating een interessante mogelijkheid kunnen zijn. De commissie doet de collegiale suggestie dit nog verder te onderzoeken.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief'. De commissie vraagt daarbij aandacht voor de bovengenoemde collegiale suggestie.

3.3 Jan Ligthartstraat 250, Feijenoord (1^e bespreking)

Omschrijving:	Plaatsen warmtepomp op bestaand dak
Ontwerp:	Architectuur Maken
Dossier:	OMV.24.12.00187 (aanvraag omgevingsvergunning)

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

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast voorstel voor het plaatsen van de warmtepomp op het dak, in reactie op het eerdere advies vanuit het secretariaat van 3 september 2024. Rondom de warmtepomp wordt een hekwerk van roestvrijstalen roosters voorgesteld die in hoogte en diepte aansluiten op de maten van de bestaande installatieruimte op het dak. Achter de roosters wordt een stalen structuur geplaatst die dezelfde zwarte kleur krijgt als de draagstructuur rondom de bestaande installatieruimte. De architect geeft aan te overwegen om de draagstructuur in dezelfde kleur uit te voeren als de roestvrijstalen roosters.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Stedelijke knooppunten
Welstandsniveau:	Ontwikkelingsgebied (Welstandsparagraaf Motorstraat en Landbouwbouurt)

Relevante criteria Welstandsparagraaf Motorstraat

Gebouwen op zichzelf:

- *Onderbouw en hoogteaccent of dakopbouw vormen een geheel.*
- *Hoogteaccenten hebben een heldere hoofdvorm.*
- *In- en uitspringende delen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa*

Detailering, materiaal en kleurgebruik:

- *Toepassen van hoogwaardige materialen en detailering; uitstraling in overeenstemming met hoge ambities Hart van Zuid.*
- *Materialisatie en kleurgebruik voorkomen dat het gebouw massief en zwaar overkomt.*
- *Hoogteaccenten kunnen een afwijkende materialisatie hebben t.o.v. de onderbouw.*
- *Materialisatie en detailering zodanig toepassen dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Het betreft hier o.m. de gevolgen van verwerking van materiaal, werking van (zon)licht op het geveloppervlak en het verschil tussen dag- en nachtbeeld.*

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

De commissie reageert positief op het aangepaste voorstel. Het hekwerk rondom de warmtepomp sluit in afmeting en uitstraling goed aan op de bestaande installatieruimte op het dak. Daarbij reageert zij tevens positief op het voorstel om de draagstructuur aan de binnenzijde in dezelfde kleur uit te voeren als de roestvrijstalen roosters, zodat deze meer wegvalt in het aanzicht. Zij verbindt dit als voorwaarde aan het positieve advies (zie conclusie).

Conclusie

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

Voorschrift:

- *De draagstructuur aan de binnenzijde van het hekwerk rondom de warmtepomp dient in dezelfde kleur uitgevoerd te worden als de roestvrijstalen roosters.*