

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING

2 APRIL 2025

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

4	PLANPRESENTATIES	11:55
4.1	Sommelsdijkstraat 19, Charlois (2^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	11:55
	Omschrijving: OBS Over de Slinge	
	Ontwerp: RoosRos Architecten	
	Dossier: OMC.25.02.00023 (conceptverzoek)	
4.2	Marconistraat, M4H (3^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	12:15
	Omschrijving: Accenttorens Marconistrip Merwehaven	
	Ontwerp: DOOR architecten	
	Dossier: OMC.24.11.00030 (conceptverzoek)	
4.3	Baan 2, Centrum (8^e commissiebespreking) (10+5 min) (15 min)	12:35
	Omschrijving: Nieuwbouw woontoren 'Baantoren' en ontwikkeling naastgelegen kavel	
	Ontwerp: Powerhouse Company International B.V.	
	Dossier: OMV.20.11.00538 (Wijziging op verleende vergunning)	
4.4	Stadhoudersplein 35, Noord (5^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:25
	Omschrijving: Vervangende nieuwbouw onderwijsgebouw	
	Ontwerp: Van den Berg Architecten	
	Dossier: OMC.24.07.00025 (conceptverzoek) (voorheen OMC.23.04.00053)	
4.5	Oranjestraat 6, Overschie (2^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:45
	Omschrijving: Nieuwbouw Bethelkerk Rotterdam Overschie	
	Ontwerp: Van den Berg Architecten	
	Dossier: OMC.25.01.00064 (conceptverzoek)	
4.6	Nabij Charloisse Hoofd 277, Charlois (1^e bespreking (15+5 min) (20 min)	14:05
	Omschrijving: Gevelwijziging appartementencomplex	
	Ontwerp: A3 architecten	
	Dossier: OMC.24.12.00086 (conceptverzoek)	
4.7	Hillehof, Feijenoord (1^e bespreking) (naast gemeentelijk monument) (15+5 min) (20 min)	14:25
	Omschrijving: Tuinen van Hillehof	
	Ontwerp: Roffaa	
	Dossier: OMC.25.02.00059 (conceptverzoek)	
4.8	Delftsestraat 25, Centrum (1^e bespreking) (20+10 min) (30 min)	14:45
	Omschrijving: Transformatie vier panden naar 'Delftseblok'	
	Ontwerp: Loer Architecten & Studio Steenbruggen	
	Dossier: OMC.24.06.00050 (conceptverzoek)	

4.1 Sommelsdijkstraat 19, Charlois (2^e bespreking)

Omschrijving: OBS Over de Slinge
Ontwerp: RoosRos Architecten
Dossier: OMC.25.02.00023 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van het schoolgebouw, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 19 februari 2025. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Er wordt nader ingegaan op de inrichting van het schoolplein. Een deel van het plein wordt openbaar en zal worden ingevuld als groen plein en een voetbalkooi. De buitenruimte direct rondom het gebouw wordt ingericht met speeltoestellen en wordt afgeschermd met een hoog hek met een haag eromheen. De buitenruimte wordt afgesloten wanneer de school dicht is.
- In de gevels worden witte nestkasten geplaatst, en de kozijnen worden in een lichtere lichtgrijze kleur voorgesteld.
- Ter plaatse van de entreegebieden wordt voorvergrijsde bamboe latten in een grafisch patroon voorgesteld.
- De schuine groenstrook op de trap rondom het schoolgebouw wordt nader toegelicht, waarbij tussen de gevel en de groene invulling een betonrand wordt gemaakt. Aangegeven wordt dat de groenstrook niet te betreden zal zijn.
- De balustrade van de trap rondom het schoolgebouw is aangepast, waarbij de balusters het ritme van de penanten in de gevel volgen en de geperforeerde metalen beplating een lichtere kleur heeft gekregen.
- De ritmiek in de gevel heeft een aangepaste balans tussen de horizontale en verticale delen, waarbij er boven de begane grond en ter plaatse van de daklijn een duidelijkere horizontale band is aangebracht.
- Het bovenste dakvlak wordt ingericht met zonnepanelen, en de technische installaties worden binnen het volume van het schoolgebouw opgelost.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

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

- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters 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 meeste opmerkingen uit het vorige verslag op overtuigende wijze zijn verwerkt in het ontwerp en reageert op hoofdlijnen positief op het aangepaste planvoorstel. De gevels hebben een passende verdeling in de horizontale en verticale delen. Het aanbrengen van lichtere kleuren geeft het gebouw een passendere uitstraling. Het hergebruik van bestaande elementen wordt gewaardeerd, en de commissie herhaalt de vraag uit het vorige verslag om ook de delen uit het interieur van de bestaande school zoveel mogelijk her te gebruiken. Ook geeft zij nog de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking van het plan:

- De commissie vraagt om de keuze voor een groen talud op de buitentrap te heroverwegen. De trap hoort bij het gebouw en moet als onderdeel van het gebouw worden uitgewerkt. Het groen voegt hier weinig toe en is kwetsbaar. De commissie doet de suggestie om een brede trap te maken waarin zitelementen, en eventueel groenvakken worden opgenomen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de overgang van de trap naar de gevel.
- De vormgeving van de balustrade van de buitentrap rondom het schoolgebouw zou nog meer onderdeel kunnen worden van de architectuur van de buitengevels.
- Gevraagd wordt om het gehele schoolplein dag en nacht openbaar te maken, en de hoge hekken rondom het plein te laten vervallen. Daarnaast vraagt de commissie om een andere keuze voor de hagen op en rondom het plein, met een soort die aansluit bij de biodiversiteit en met de seizoenen mee kleurt.
- De aansluiting van het gebouw op het maaiveld kan nog nader worden onderzocht, met een passende keuze voor de wijze waarop de puin op de begane grond landen op het plein in relatie tot spelende kinderen.
- Gevraagd wordt om een zorgvuldige uitwerking van de naamsaanduidingen op de gevel met losse letters en een passende vormgeving.
- De commissie vraagt aandacht voor een fraaie veroudering van het bamboe, door het of geheel voor te laten vergrijzen of op een juiste wijze te behandelen zodat ongelijkmatige verkleuring voorkomen wordt.

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 aandachtspunten zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.2 Marconistraat, M4H (3e bespreking)

Omschrijving: Accenttorens Marconistrip Merwehaven
Ontwerp: DOOR architecten
Dossier: OMC.24.11.00030 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van de woontorens, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 8 januari 2025. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De drie torens zijn anders gepositioneerd waarbij ze allemaal op de kop van de ensembles van de onderliggende loods-gebouwen komen te staan.
- De torens krijgen voor de gevels een stalen structuur met afwisselend openingen en glazen puien aan beide zijdes, waarbij de structuur bij Toren C de hoek om wordt getrokken. De middelste toren krijgt een meer horizontale verdeling in de structuur, de andere twee meer een gridverdeling.
- De gevels van de toren zelf krijgen een gridstructuur over de volledige hoogte met daarin een vlak van geoogste of circulaire houten delen en een raamopening.
- De loodslaag is aangepast met een breed horizontaal bandraam op de verdieping. De gevels bestaan uit een stalen structuur die zal worden ingevuld met steenachtige geoogste of circulaire materialen. Ter plaatse van de aansluiting op het maaiveld wordt beton in de gevel toegevoegd in de vorm van een plint en bloembakken. Voor de gevelopeningen worden contourplaten aangebracht als schuifdeuren, die afkomstig zijn uit de reststroom van de staalindustrie.
- Superuse Studios is aan het ontwerpteam toegevoegd om de kennis betreft de beschikbaarheid en toepasbaarheid van geoogste of circulaire materialen te verbreden.
- De daken van de loodslaag worden groen ingevuld, op de daken van de torens worden technische installaties en zonnepanelen voorgesteld.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Haven- en bedrijventerreinen
Welstandsniveau: Regulier

Op deze locatie gelden de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria *Haven- en bedrijventerreinen*. Het gebied zal echter een transformatie ondergaan. Een welstandsparagraaf voor het gebied is in een ver stadium van voorbereiding maar is nog niet vastgesteld. Om deze reden stelt de commissie het bestuur voor om de conceptversie van de welstandsparagraaf, zolang deze nog niet is vastgesteld, naast de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing* te hanteren als leidraad bij de beoordeling van de plannen.

Relevante criteria uit de Welstandsnota:

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

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

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

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de ontwikkeling die het ontwerp van de torens heeft doorgemaakt. Ook geeft zij aan dat zij zich ervan bewust is dat er vanwege dit 'pioniersproject' binnen een grootschalige ontwikkeling veel eisen worden gesteld, wat grote uitdagingen zijn voor een sociaal woningbouwproject. Over het algemeen hebben de loodslagen en de torens een passende gevelopzet en uitstraling die aansluit bij de criteria uit de concept welstandparagraaf en het karakter van het gebied. Ook wordt het toevoegen van Superuse Studios aan het ontwerpsteam positief ontvangen. Voor de verdere uitwerking van het plan geeft de commissie nog de volgende opmerkingen en aandachtspunten mee:

- Met betrekking tot de open vraag met welke gevelmaterialen de structuren in de gevels worden ingevuld, heeft de commissie nog onvoldoende inzicht in de wijze waarop de torens zullen variëren of juist familie van elkaar worden. Zij wordt graag in dit proces en de keuzes meegenomen in een volgende bespreking van het plan.
- Voor het gebruik van hout in de gevels vraagt de commissie aandacht voor een fraaie veroudering in relatie tot het kromtrekken, eventuele mosaanslag en een egale vergrijzing of passende behandeling van het hout.
- De glasvlakken in de structuren voor de torengevels en de horizontale banden in de loodslaag zijn nog zeer abstract weergegeven in de beelden van de presentatie. De commissie vraagt om een passende uitwerking in de raamverdeling en de te openen delen.
- Voor de loodslaag wordt aangegeven dat deze in uitstraling en schaal sterk is verbeterd. De commissie vraagt om de contourplaten meer als lossen onderdelen voor de gevel aan te brengen in de groottes waarin ze worden geoogst, en deze niet in de schaal van de structuur van de gevel in te passen. Ook vraagt de commissie dat de 'perronlaag' driedimensionaal sterker tot uitdrukking wordt gebracht.
- De commissie is benieuwd naar het kleurgebruik en het resultaat van de combinatie van verschillende geoogste materialen. Zij geeft daarbij aan dat er in de loodslaag meer signaalkleuren gebruikt kunnen worden die kenmerkend zijn voor het havengebied, bijvoorbeeld zoals de voorbeelden van de geoogste loodsdeuren.

Conclusie

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

4.3 Baan 2, Centrum (8^e commissiebespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw woontoren 'Baantoren' en ontwikkeling naastgelegen kavel
Ontwerp: Powerhouse Company
Dossier: OMV.20.11.00538 (Wijziging op verleende vergunning)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een wijziging op de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de woontoren. Dit in vervolg op de laatste reactie van de commissie uit het verslag van 9 juli 2020 waarin sprake was van een 'positief onder voorwaarde' advies. De volgende wijzigingen worden nader toegelicht:

- De openingen in de plint worden gecentreerd in de gevel geplaatst.
- De vorm van de luifel is aangepast, deze knikt ter plaatse van de entrees verder naar buiten.
- Op de verdieping is een woning toegevoegd in plaats van een technische ruimte, waarbij er in de gevel glazen openingen worden toegepast in plaats van roosters in de gevel.
- Op de hoeken in de toren zijn over de volledige hoogte de spuiliken verwijderd en wordt de gevelopening volledig van glas.
- De vorm van de spiraaltrap op het dak van het basement is aangepast naar een ruime spiltrap.
- De gevel van de toren ter plaatse van de onderdoorgang heeft gewijzigde openingen in de plint met de toevoeging van roldeuren met een matte of transparante polycarbonaat invulling. In de gevel op de verdiepingen worden invullingen van travertin voorgesteld in plaats van de kozijnen met *shadowboxen*.
- Het plafond van de onderdoorgang aan de Hoornbrekerstraat is gewijzigd van een cassetteplafond met een combinatie van lichten en donkere kleuren naar een beplating van donkere panelen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Verschijningsvorm

- *Bouwinitiatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *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.*
- *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.*
- *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 de wijziging op de verleende omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat de wijzigingen op de verleende omgevingsvergunning nog schetsmatig van aard zijn en dat zij alleen op hoofdlijnen kan reageren. Daarmee reageert zij op hoofdlijnen positief op het grootste deel van de voorgelegde wijzigingen voor de toren en de buitengevels van het basement. Het weglaten van de spuiluiken op de hoeken van de toren en het weglaten van de roosters in het basement komen het plan ten goede. Ook reageert de commissie positief op het aanpassen van de luifels en de entreedeuken, en op de aangepaste vorm van de spiraaltrap op het dak. De commissie geeft aan dat in het eerdere advies een voorwaarde is opgenomen voor het tonen van een *mock-up*, en dat zij de uitnodiging graag tegemoetziet om deze te komen beoordelen.

De commissie kan echter nog niet instemmen met de wijzigingen van de gevels en het plafond in de onderdoorgang aan de Hoornbrekerstraat, welke de potentie heeft een onderscheidende openbare ruimte aan de stad toe te voegen. Zonder specifiek in te gaan op de verschillende gewijzigde onderdelen geeft zij aan dat een algeheel kwaliteitsbeeld ontbreekt. Wel wordt aangegeven dat de toepassing van polycarbonaat schuifdeuren niet in lijn is met criteria, waarin gevraagd wordt om hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities. Daarnaast is de donkere beplating voor de plafondafwerking een veel minder kwalitatieve invulling dan het eerder getoonde cassetteplafond met verschillende kleuren. De commissie ziet in de volgende vergadering graag een aangepast voorstel waarin de bovengenoemde aspecten op passende wijze bij elkaar komen, met een passende invulling van de plintgevel en een uitwerkt plan voor het aanlichten van de onderdoorgang.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de wijziging op de verleende omgevingsvergunning nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur tenzij de wijziging wordt aangepast. Het gewijzigde plan kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld wanneer de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet.

4.4 Stadhoudersplein 35, Noord (5^e bespreking)

Omschrijving:	Vervangende nieuwbouw onderwijsgebouw
Ontwerp:	Van den Berg Architecten
Dossier:	OMC.24.07.00025 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van het schoolgebouw, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 20 november 2024. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De ritmiek van de ramen is aangepast naar een strakker grid van gevelopeningen, bestaande uit drie raamdelen en een borstwering in donker metselwerk.
- De bemonstering van het metselwerk wordt getoond met een gemêleerde rode steen met een donkere voeg voor de gevel en een zwarte steen met donkere voeg voor de iets terugliggende borstweringen onder de ramen.
- De onderzijde van het overstek wordt bekleed met mechanisch bevestigde steenstrips in dezelfde kleur als het metselwerk in de gevel.
- De gymzaal is meer naar binnen geplaatst waardoor er in de tussenstraat meer mogelijkheden ontstaan voor een open gevel.
- Op het dak is aan de zijde van het Stadhoudersplein een lichtgevende signing van losse letters aangebracht met de naam van de school. Op het midden van het dak wordt een installatieruimte voorgesteld met een omkleding van strekmetaal.
- De entrees hebben beide een donker metselwerk kader over twee bouwlagen en liggen wat verdiept in de gevel.
- De dakterrassen aan de zijde van de groenstrip krijgen een metselwerk borstwering met daarop een donkere stalen balustrade.
- Het schoolplein heeft een nieuwe inrichting, met een haag aan de zijde van het Stadhoudersplein en een overwegend stenen inrichting rondom het gebouw. Aan de westzijde wordt een vrijstaande overdekte fietsenstalling voorgesteld in strekmetaal waar tevens de trafo in wordt opgenomen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau:	Bijzonder (Beschermd Stadsgezicht Blijdorp-Bergpolder)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven in het groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie daarvan, en verstoren geen belangrijke zichtlijnen.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijningsvorm

- *Bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie binnen het groengebied.*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*

- *Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De vormgeving van ingangspartijen is afgestemd op de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Inrichtingselementen (parkmeubilair, hekwerken, leuningen e.d.) zijn op elkaar afgestemd en passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Hekwerken zijn zorgvuldig en grotendeels transparant vormgegeven.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Kleuren zijn afgestemd op de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering afgestemd op de sfeer en karakter van Blijdorp-Bergpolder.*
- *De kwaliteit van de detaillering blijft hoog; vervanging van onderdelen (met name stalen raam- en deurkozijnen) conform het origineel.*
- *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.*
- *Ventilatieroosters 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 er in het vorige verslag is gevraagd om een meer uitgesproken vormgeving van de gevel en een verdiepingsslag te maken in de verfijning van de gevels en het metselwerk. Hoewel de ritmiek in de gevel rustiger is geworden ontstaat er door het gekozen repeterende grid onvoldoende zeggingskracht in de gevel. Dit schoolgebouw in de groenstrook conformeert zich sterk aan de omliggende woonblokken terwijl het door zijn positie en functie meer een uitzondering vormt die om een verbijzondering vraagt. Enerzijds moet het aansluiten bij de omgeving, anderzijds moet het deze verbijzonderen. Gevraagd wordt daarom het gebouw meer expressie te geven. De grote aula aan het Stadhoudersplein vormt een belangrijke plek van het schoolgebouw. Echter uit zich dit in het getoonde ontwerp op geen enkele manier en bestaat de gevel van de aula uit een reeks repeterende openingen gelijk aan de overige gevels van het schoolgebouw. De omklede installatieruimte op het dak is door de lange zichtlijnen en de naastgelegen flat erg zichtbaar en zal in pandig of beter architectonisch opgelost moeten worden. Ook vraagt de commissie om in een volgende bespreking de inrichting van de daken specifiek te maken. Met betrekking tot de bemonstering van het metselwerk wordt aangegeven dat de lichtere kleur in de impressiebeelden veel passender is dan de kleuren van de bemonsteringspanelen. Een lichtere en frissere kleur sluit beter aan bij een gebouw, dat een vrijstaand object in het park vormt.

De commissie is nog niet overtuigd van de inrichting van de buitenruimte rondom het plein. Het verplaatsen van de gymzaal geeft meer kwaliteit aan de tussenstraat doordat de gevel hier is geopend. De commissie mist echter door het steenachtige karakter van de buitenruimte een groene omzoming van het gebouw. De haag aan de voorzijde van het gebouw blokkeert de relatie tussen de aula en het Stadhoudersplein, waarbij wordt gevraagd om het bestaande karakter van de groenstrook ook aan deze zijde meer door te zetten. Ook vraagt de commissie om de fietsenstalling niet als losstaand element in de buitenruimte toe te voegen maar op te nemen in het schoolgebouw. De commissie doet nogmaals de oproep aan de gemeente om deze ontwikkeling als kans aan te grijpen om de gehele groenstrook op te waarderen. Door de ventweg met de bijbehorende parkeerplekken aan het Stadhoudersplein te laten vervallen ontstaat meer ruimte om het gebouw daadwerkelijk in het groen te plaatsen en aan het plein te adresseren.

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.

4.5 Oranjestraat 6, Overschie (2^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw Bethelkerk Rotterdam Overschie
Ontwerp: Van den Berg Architecten
Dossier: OMC.25.01.00064 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van het kerkgebouw, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 19 februari 2025. De architect toont een nieuwe analyse van de locatie, met een studie naar de situering van de voor- en de zijgevels van de omliggende bebouwing. Het bouwvolume wordt vanuit de verschillende zichtlijnen uit de omgeving in beeld gebracht. Vanuit de analyse is een nieuwe volumeopbouw uitgewerkt van een L-vormig gebouw met een kap, waarbij op twee hoeken het volume naar boven wordt doorgetrokken met een plat dak. In deze tweelaagse volumes wordt het metselwerk als kader rondom een hoge pui met open en dichte panelen doorgetrokken. Het kerkgebouw krijgt een entree aan de Oranjestraat en een entree in de oksel van het gebouw aan de tuinzijde.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Tuindorpen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.*
- *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.*
- *Nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige 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.*
- *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.*
- *Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.*
- *Het duidelijke onderscheid tussen privégroen en (groene) openbare ruimte blijft intact, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de versijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing (vooral baksteen, hout en zink) 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.*
- *Ventilatieroosters 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 zij het waardeert dat een stap terug is gezet in het ontwerpproces en gezocht is naar een ruimtelijke inpassing die vanuit de specifieke locatie en de karakteristieken van de wijk wordt onderbouwd. Daarbij ziet de commissie dat er een meer alzijdig karakter is ontstaan en dat er wordt gereageerd op de belangrijke zichtlijnen en open ruimtes rondom de locatie. Ook benadrukt de commissie dat zij de uitgangspunten onderschrijft om een bijzonder gebouw voor de wijk te maken dat meegaat in de kleinschaligheid van het tuindorp en een maatschappelijke functie voor de wijk moet gaan vervullen.

De commissie geeft aan dat het gebouw zich enerzijds moet voegen naar de kenmerken van de bestaande woonomgeving, maar vanuit zijn afwijkende functie kan het hier tegelijkertijd een verbijzondering aan toevoegen. Zij is van mening dat in de architectuur van het kerkgebouw de religieuze en spirituele betekenis van het gebouw meer tot uiting mag komen. Dit ziet zij in het getoonde schetsontwerp nog in onvoldoende mate, in zowel de ruimtelijke opzet als de verschijningsvorm. Zij mist in de onderbouwing van de architect een duidelijke visie op wat een kerkgebouw op deze specifieke locatie, in deze tijd voor betekenis moet gaan krijgen en hoe dit zich vertaalt in het ontwerp. Zij vraagt de architect daarbij naar referentiebeelden die als inspiratie hebben gediend voor de beeldkwaliteit van zowel een maatschappelijk als religieus gebouw op deze locatie.

Ook vraagt de commissie nader te onderzoeken hoe het programma en de uiterlijke verschijningsvorm meer in balans kunnen worden gebracht. Als voorbeeld wordt genoemd dat de meest bijzondere ceremoniële ruimte in het aangepaste ontwerp voor de helft onder de kap en voor de helft in het verhoogde deel wordt ondergebracht. Dit maakt het gebouw moeilijk leesbaar. Hoewel de positionering van de entree aan de Oranjestraat logisch is, heeft deze nog onvoldoende de verwelkomende uitstraling van een entree tot een religieus of maatschappelijk gebouw, en is de positionering van de toiletten juist op de prominente hoek naast de entree zeer onlogisch.

Conclusie

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

4.6 Nabij Charloisse Hoofd 277, Charlois (1^e bespreking)

Omschrijving: Gevelwijziging appartementencomplex
Ontwerp: A3 architecten
Dossier: OMC.24.12.00086 (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 een voorstel voor de gevelwijziging van een appartementencomplex uit de jaren '70. Het gebouw is opgetrokken uit geel metselwerk en heeft op de bovenste verdieping een verspringende dakvorm met een gevelafwerking van wit plaatmateriaal. Oorspronkelijk leek hier een donkere houten beplating te hebben gezeten. Om het pand duurzamer en onderhoudsvrij te maken, wordt voorgesteld het witte plaatmateriaal te vervangen door metselwerk. Er worden drie varianten getoond, waarbij verschillende kleurtinten en verschillende opties voor verbijzonderd metselwerk worden toegepast.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Woningbouw 1970-1985
Welstandsniveau: Regulier

Welstandscriteria Woningbouw 1970-1985

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

- *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.*
- *Bindende elementen binnen een gevelwand dienen in stand te blijven of worden op overeenkomstige manier vernieuwd: lateibalken boven ramen en deuren, doorlopende dakrand, doorlopende (houten) gevelbekleding (indien aanwezig). Binnen het 'frame' van bindende elementen is ruimte voor verandering.*
- *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 worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*

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

De commissie waardeert de zorgvuldige aanpak en het grondige onderzoek naar het behoud en het onderhoud van het gebouw. Voordat zij kan instemmen met het vervangen van het witte plaatmateriaal door metselwerk, wil zij eerst meer inzicht krijgen in de oorspronkelijke uitvoering van het pand. Daarom adviseert de commissie om contact op te nemen met de architect van het gebouw om meer informatie te verzamelen over het oorspronkelijke ontwerp. Daarnaast vraagt zij naar een uitgebreidere studie waarin ook wordt onderzocht of een onderhoudsvrij plaatmateriaal een passend alternatief kan zijn, zodat de oorspronkelijke karakteristieken van de gevels beter worden benaderd.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde 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 Ploegstraat, Feijenoord (1^e bespreking) (naast gemeentelijk monument)

Omschrijving: Tuinen van Hillehof
Ontwerp: Roffaa
Dossier: OMC.25.02.00059 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van vijf woningen op het terrein van het voormalige scholencomplex Hillehof, dat eerder is getransformeerd tot woongebied en is aangewezen als gemeentelijk monument. De oorspronkelijke tuinmuur rondom het complex zal volledig worden herbouwd, zodat de historische uitstraling behouden blijft. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in de noordwesthoek van het terrein en bestaat uit een rij grondgebonden woningen met twee woonlagen en een kap. Het volume wordt parallel achter de tuinmuur geplaatst, met een kleine afstand tot de bestaande bebouwing aan de Ploegstraat. De kopwoning aan de schoolzijde wordt in de breedte en de hoogte verkleind.

Voor de gevels is gekozen voor geel metselwerk met verbijzonderingen in het metselverband. Het dak wordt bekleed met gele dakpannen en krijgt een verholten goot. De woningen worden ontsloten via het centrale hek en krijgen hun individuele entree in het steegje achter de tuinmuur. Aan de tuinzijde worden kleine terrassen voorgesteld, voorzien van een houten pergola die aansluit op het collectieve groen. Achter het gebouw worden parkeerplaatsen, een warmteoverdrachtstation en een afgesloten, begroeide fietsenberging geïntegreerd in het plan.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria Planmatige stedelijke uitbreidingen

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype het bouwblok of een aantal blokken of gespiegelde wanden).*
- *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.*
- *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.*
- *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 omliggende blokken.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig 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.*
- *Ventilatieroosters 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 erkent dat de architect een zorgvuldig en ambachtelijk voorstel voorlegt. Zij is echter van mening dat de uitgangspunten voor een passende typologie onvoldoende zijn onderzocht. Het voorstel om een rij grondgebonden woningen te realiseren in het verlengde van de woonbebouwing aan de Ploegstraat wordt als niet passend beschouwd voor deze locatie. De commissie is van mening dat de fysieke plaatsing van het beoogde volume, in de vorm van een rij woningen binnen het domein van het scholencomplex, geen geschikt antwoord biedt voor deze specifieke plek. In plaats daarvan vindt de commissie een zelfstandig en alzijdig volume, gelegen in het groen binnen het terrein van het scholencomplex, beter passen voor deze locatie. De commissie mist in het voorstel het onderzoek naar een ruimtelijke inpassing, met een passende gebouw- en woningtypologie in relatie tot het erfgoed. Dit zal juist een belangrijke leidraad moeten zijn voor het ontwerp. Daarnaast vindt de commissie de woningen te krap bemeten, waardoor er geen ruimte overblijft voor praktische voorzieningen zoals buitenbergingen en afvalopslag.

Conclusie

Het conceptverzoek houdt 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.

4.8 Delftsestraat 25, Centrum (1^e bespreking)

Omschrijving:	Transformatie vier panden naar 'Delftseblok'
Ontwerp:	Loer Architecten & Studio Steenbruggen
Dossier:	OMC.24.06.00050 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architecten presenteren gezamenlijk het voorstel voor de transformatie van vier wederopbouwpanen in het Schiekadeblok op de hoek van de Delftsestraat en de Poortstraat. De gebouwen worden herbestemd naar een hotel en ruimtes met werkplekken. Twee van de panden hebben de aanduiding 'Waarde-Cultuurhistorie' in het bestemmingsplan. Het hoekpand, het voormalige Boekmanpand, is ontworpen door H.A. Maaskant. Het voormalige Esveha-gebouw is ontworpen door J.J.P. Oud.

De transformatie omvat het optoppen van de vier gebouwen met twee extra verdiepingen en een uitbreiding aan de hofzijde. De bestaande panden worden zoveel mogelijk hersteld en de oorspronkelijke kleuren worden teruggebracht. De nieuwe optopping wordt iets teruggeplaatst ten opzichte van de bestaande rooilijn en volgt de verspringende daklijn van de huidige bebouwing. Deze optopping wordt uitgevoerd met een staalconstructie die door de bestaande gebouwen heen wordt aangebracht. De vijfde verdieping krijgt een glazen gevel. De zesde verdieping krijgt per pand een andere gevelinvulling, met een combinatie van hout, staal en glas. Aan de hofzijde worden de gevels deels hersteld, deels vernieuwd en in dezelfde gevellijn gebracht. Op de begane grond worden nieuwe tweelaagse volumes gerealiseerd, die qua gevelbeeld aansluiten op de bovenste laag van de optopping.

Op straatniveau worden horecagelegenheden en *coworking*-plekken aan zowel de straat- als aan de hofzijde voorgesteld. Beide zijden krijgen terrassen om deze functies te versterken. De daken worden ingericht als groene, toegankelijke daktuinen met aandacht voor biodiversiteit. Op de kop van de vijfde verdieping komt een buitensauna. De expeditie wordt ondergebracht in de onderdoorgang naar het hof. De technische installaties worden in de kelder en op de zesde verdieping geplaatst, waarbij een *drycooler* wordt geïntegreerd in het groene dak. De trappenhuizen van de cultuurhistorisch waardevolle panden, die grotendeels in hun oorspronkelijke staat verkeren, blijven behouden.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Centrummix
Welstandsniveau:	Ontwikkeling (Welstandsparagraaf Rotterdam Central District, revisie vastgesteld 23 oktober 2023)

Relevante criteria uit de Welstandsparagraaf Rotterdam Central District

Voor het gebied waartoe deze ontwikkeling behoort, geldt de welstandsparagraaf Rotterdam Central District. Deze paragraaf die oorspronkelijk in 2010 werd vastgesteld, is met name voor de nieuwe ontwikkelingen van het Schiekadeblok herzien en in geactualiseerde vorm in oktober 2023 door de raad vastgesteld. Deze welstandsparagraaf vormt het kader waaraan de commissie voor Welstand en Monumenten de aan haar voorgelegde plannen moet toetsen. Hierin is het inspelen op de wederopbouw omgeving een belangrijk uitgangspunt.

Algemeen

- Voor het Rotterdam Central District geldt een hoog ambitieniveau dat in het ontwerp tot uitdrukking moet komen. Voor het gebied geldt een 'bijzonder welstandsniveau'.
- Om de Mixone te realiseren dienen de gebouwen in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen te zijn. Voor een goede beoordeling van de bouwplannen door de Commissie voor Welstand en Monumenten

moet bij een aanvraag omgevingsvergunning een situatietekening worden ingediend waarin de relatie is te zien van het bouwplan met de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte.

- Zowel de verschijning van het individuele gebouw als de samenhang met de bestaande gebouwen is van waarde. Samen vormen de gebouwen een ensemble, in plaats van een reeks van geïsoleerde architectonische hoogstandjes.
- De gevels van de gebouwen in het Rotterdam Central District dienen te worden opgebouwd uit een plint, een middendeel en een top.
- Vanaf afstand zijn de gebouwen in het Rotterdam Central District als groep binnen de skyline van de stad te herkennen. Van nabij worden de details van de afzonderlijke gebouwen zichtbaar waarbij richtlijnen voor geometrie en gevel voor samenhang zorgen. Gebouwen die zich op een overdreven manier onderscheiden, en daardoor niet in het geheel passen zijn niet gewenst.
- De architectuur van de nieuwbouw is aansprekend, innovatief, levendig en uitnodigend, maar ook beheerst en representatief. De opbouw van de gevel van het gebouw in zijn geheel is ingetogen. De gewenste kwaliteit en uitstraling ontstaan door de subtiele combinatie van de ontwerpen voor de plint, het middendeel en de top van het gebouw - en door de detaillering van de gevels (zie: criteria voor een levendige gevel).

Criteria voor een levendige gevel

- Voor het ontwerpen van levendige gevels zijn ingrediënten als materiaal, reliëf, reflectie, ritme en verlichting voorhanden. De middelen kunnen uiteraard in combinaties voorkomen - niet alle middelen hoeven tegelijkertijd te worden toegepast. Door te werken met combinaties kan een gevelbeeld ontstaan met krachtige en/of subtiele variaties.
- De levendige gevel is een gevel die:
 - van verschillende afstanden verschillend ervaren wordt, zodat bij nadering nieuwe details en/of textuur zichtbaar worden (door de detaillering van de gevel/de constructie, door reliëf en/of tekening in het materiaal),
 - een goed zicht toelaat op de activiteiten achter de gevel. Er zijn voldoende gevelopeningen van voldoende grote afmetingen. Het gebruikte glas is niet sterk spiegelen (max. 16%) of sterk gekleurd,
 - die bij verschillende weersomstandigheden en bij verschillende zonnstanden een variatie in beeld te zien geeft.

Daken

- De in het gebied aanwezige hoogbouw maakt dat veel bewoners/werknemers bezoekers uitzicht zullen hebben op de daken in het gebied. De daken moeten daarom behandeld worden als vijfde gevel en zoveel mogelijk groen uitgevoerd met aandacht voor versterking van biodiversiteit. De daken krijgen dezelfde hoogstaande kwaliteit als de gevels.
- De daken dragen bij aan klimaatadaptatie van het gebied, de groene uitstraling van het daklandschap, het reduceren van hittestress en de duurzaamheidsambities van de stad.
- Vrijstaande utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) op het dak zijn ongewenst en niet bepalend voor silhouet en uitstraling van gebouw en skyline.

Materialisering, detaillering

- Het gebruik van materialen en technieken is 'state-of-the-art': eigentijdse, duurzame technieken en materialen. Duurzaam te onderhouden en tot in lengte der dagen vervangbaar.
- Het toepassen van hergebruikte- of bio based materialen past binnen de doelstellingen van Rotterdam en wordt gestimuleerd.
- Materiaal- en kleurgebruik dienen het lichtniveau op straat ten goede te komen. De combinatie van donkere tinten en hoge gevels aan de openbare ruimte moet vermeden worden.

Klimaatadaptief

- Er wordt ingezet op een hoogwaardig duurzaam klimaatadaptief gebouwontwerp.
- Er wordt o.a. rekening gehouden met hittestress, waterberging, windhinder, grondstoffen en ecologie.
- De maatregelen zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouwontwerp (mee-ontworpen, geen 'add-ons').

Omdat in het Beeldkwaliteitsplan voor het Rotterdam Central District het **Schiekadeblok** een bijzondere status heeft, gelden hiervoor de volgende specifieke criteria:

- Houd de wederopbouwarchitectuur als bijzondere kwaliteit in het gebied herkenbaar. De pandsgewijze opzet en het maatsysteem, met een stramien van vier meter, zijn belangrijke kenmerken. Dit stramien kan een 'trait d'union' zijn tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing, evenals optoppingen en aanbouwen

dienen zich te verhouden tot het bestaande en in zorgvuldige samenhang ontworpen te zijn waarbij nieuw en bestaand zich van elkaar onderscheiden zonder de eenheid in verscheidenheid te verliezen.

- *Het Schiekadeblok is ontworpen als een gesloten bouwblok met een beperkte doordringbaarheid en een rondom doorlopende gevelwand. Het bouwblok moet in zijn vorm en karakter herkenbaar blijven als wederopbouwensemble. Het markeren van de hoeken aan de Schiestraat geeft houvast voor deze herkenbaarheid, omdat ze de oorspronkelijke maat van het blok definiëren.*
- *Parcellering van de plint-gevel van Schiekadeblok is vereist, in navolging van de parcellering van de bestaande bebouwing. De maat en schaal van de parcellering is passend voor de ligging in het blok (kleinere percelen aan de Delftsestraat, grotere in de Spoorstrook).*
- *Maximaliseer het aandeel van actieve plinten binnen de Mixone plint: utilitaire ruimtes, laden&lossen, afvalinzameling en toegangen tot stallingsgarages (ook fietsen) worden tot een minimum beperkt. Niet-transparante delen in de Mixone worden geaccepteerd, indien aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden.*
- *Voor het Schiekadeblok is het belangrijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen plint en de overige delen van de bovenbouw in de zogeheten 'Rotterdamse Laag', welke per gebied verschilt: bij de wederopbouwopanden gaat het om de gemiddelde hoogte van de bestaande bebouwing, bij de ontwikkellocaties de zo genaamde 'Hiltonhoogte'.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters 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 spreekt haar waardering uit voor het zorgvuldige onderzoek en de doordachte werkwijze, waarbij zowel de kracht van het cultuurhistorische erfgoed als een passende programmering centraal staan. Ze is daarnaast positief over het behoud van betaalbare werkplekken binnen het plan en het streven naar een levendige plint aan zowel de straat- als de hofzijde. De commissie onderstreept de hoge cultuurhistorische waarde van de wederopbouwarchitectuur van het Schiekadeblok en geeft voor de verdere uitwerking de onderstaande aandachtspunten mee.

Het oorspronkelijke Schiekadeblok is ontworpen met een strakke regie, waardoor de samenhang tussen de verschillende panden behouden is gebleven. Het per pand laten verspringen van de voorgestelde twee nieuwe bouwlagen levert een te onrustig beeld op. Hierbij ziet de commissie dat deze pandsgewijze optopping in toekomstige projecten doorgezet zal worden richting de Schiekade. De commissie adviseert daarom te onderzoeken of meer eenheid en rust in het blok kan worden aangebracht door alleen de optopping van het expressieve hoekpand in hoogte te laten verspringen, en voor de overige bebouwing een rustige, uniforme hoogte aan te houden. De Commissie is van mening dat de tussenlaag een belangrijke rol speelt bij het opvangen van de hoogteverschillen tussen de bestaande panden, wat bij kan dragen aan meer rust in het gevelbeeld. Zij is van mening dat hierdoor de oorspronkelijke verschillen tussen de panden op een verfijndere manier tot uiting kunnen komen.

De commissie geeft aan dat het voorgestelde programma een levendige plint creëert aan zowel de straat- als de hofzijde. Wel vraagt zij aandacht voor de toegankelijkheid, met name in relatie tot de hoogteverschillen in de Delftsestraat. Ze waardeert de open en toegankelijke uitstraling van de nieuwbouw aan de hofzijde, waarbij elk volume een eigen adres krijgt. Tegelijkertijd ziet zij mogelijkheden om de identiteit van deze blokken verder te versterken door de vormgeving minder direct aan te laten sluiten op de architectuur van de optopping. Ook adviseert zij te onderzoeken hoe de gevelopbouw optimaal kan aansluiten bij de achterliggende functies. Daarnaast is de commissie benieuwd hoe de installaties op het dak worden geïntegreerd.

Het constructieve schema roept nog veel vragen op. De impact van deze ingrijpende aanpak op de cultuurhistorisch waardevolle panden is nog onvoldoende inzichtelijk. De commissie adviseert om ook de gevolgen voor het interieur zorgvuldig in kaart te brengen. Het behouden van de oorspronkelijke trappenhuizen wordt gewaardeerd en de commissie vraagt te onderzoeken of er mogelijk nog meer waardevolle interieuronderdelen zijn die behouden kunnen blijven.

Conclusie

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