

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING

16 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

- | | | |
|------------|--|--------------|
| 4.1 | Putselaan 227-241, Feijenoord (1 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min) | 11:30 |
| | Omschrijving: Sloop/herbouw woonpanden | |
| | Ontwerp: CHNL architecten | |
| | Dossier: OMC.25.01.00072 (conceptverzoek) | |
| | | |
| 4.2 | Coloniastraat 4, Delfshaven (2 ^e bespreking) (20+5 min) (25 min) | 11:55 |
| | Omschrijving: IJzerblok: nieuwbouw 108 woningen | |
| | Ontwerp: Happel Cornelisse Verhoeven | |
| | Dossier: OMV.24.12.00404 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptverzoek OMC.23.10.00040) | |
| | | |
| 4.3 | Rijnhaven Z.z., Feijenoord (2 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min) | 12:20 |
| | Omschrijving: Gedeeltelijke sloop/nieuwbouw De Oliebron / Van Herkplot | |
| | Ontwerp: Studio Nauta & More Architecture | |
| | Dossier: OMC.24.12.00053 (conceptverzoek) | |
| | | |
| 4.4 | Binnenrotte 102 A, Centrum (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min) | 13:15 |
| | Omschrijving: Uitbreiding hotel met dakopbouw | |
| | Ontwerp: Van Wilsum en van Loon | |
| | Dossier: OMC.25.01.00036 (conceptverzoek) | |
| | | |
| 4.5 | Stresemannplaats 8, Prins Alexander (1 ^e bespreking) (20+10) (30 min) | 13:35 |
| | Omschrijving: Nieuwbouw van 200 woningen | |
| | Ontwerp: LEVS architecten | |
| | Dossier: OMC.25.02.00080 (conceptverzoek) | |
| | | |
| 4.6 | Nabij Rochussenstraat 78 A, Centrum (1 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min) | 14:05 |
| | Omschrijving: Gevelwijzigingen | |
| | Ontwerp: TomDavid architecten & Kraaijvanger Architects | |
| | Dossier: OMC.25.02.00079 (conceptverzoek) | |

4.1 Putselaan 227-241, Feijenoord (1^e bespreking)

Omschrijving: Sloop/herbouw woonpanden 'Neus Transvaal 2'
Ontwerp: CHNL architecten
Dossier: OMC.25.01.00072 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het conceptplan voor de sloop en herbouw van twee karakteristieke hoekpanden, aan het plein op de hoek van de Putselaan en de Maashaven. De panden zijn binnen het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle objecten. Vanwege de slechte bouwtechnisch staat van de panden en de verzakkingen, is sloop onvermijdelijk. Daarom zal een herbouw plaatsvinden, met als uitgangspunt het oorspronkelijke gevelbeeld zoveel mogelijk te herstellen. Waar nodig worden onderdelen zoals deuren aangepast om te voldoen aan de huidige regelgeving. Ook de plattegronden van de panden worden herzien, met het oog op het vergroten van de leefkwaliteit. Op de begane grond wordt ruimte gecreëerd voor een bedrijfsruimte en een inpandige fietsenstalling. Het linker pand krijgt een langskap met dakkapellen, in plaats van de bestaande dwarskappen. Het rechter pand wordt verhoogd en voorzien van kleinere ramen met bovenlichten. Aan de achterzijde in het binnenhof worden de woningen voorgesteld met voorgehangen balkons voorzien van een donker spijlenhekwerk. Voor het metselwerk wordt naar stenen gezocht die aansluiten bij het oorspronkelijke materiaal, zowel in kleur als in structuur.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria Niet-planmatige uitbreidingen

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven 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 wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Straathoecken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *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 betreurt dat de bestaande cultuurhistorisch waardevolle panden moeten worden gesloopt. De gebouwen maken deel uit van het karakteristieke weefsel van de Afrikaanderwijk en vertegenwoordigen een belangrijk stuk stadsidentiteit. Tegelijkertijd erkent de commissie de technische onvermijdelijkheid van deze keuze, gezien de staat van de panden door de ernstige verzakkingen. Het voornemen om over te gaan tot herbouw, met behoud van het oorspronkelijke gevelbeeld als leidend principe, wordt door de commissie als een positief uitgangspunt beschouwd. Het betreft een markante hoeklocatie van de wijk die door de jaren heen al veel van haar oorspronkelijke karakter heeft verloren. Daarom is het van groot belang zorgvuldig om te gaan met wat nog resteert van de historische context.

De commissie waardeert dat de architecten met grote zorg en aandacht naar de bestaande situatie hebben gekeken. De analyse van de cultuurhistorische waarden is grondig uitgevoerd, en de keuzes die daaruit voortkomen worden op hoofdlijnen positief beoordeeld. Daarbij waardeert de commissie de inzet om de oorspronkelijke uitstraling van de panden te herstellen en te combineren met hedendaagse gebruikseisen.

De commissie ziet bij herbouw echter ook kansen om meer kwaliteit aan de plek toe te voegen, zowel in het straatbeeld als in het wonen. Door de ligging aan een brede bestaande stoep is er ruimte om dit deel van de straat te verlevendigen. De commissie stelt voor om te onderzoeken of het toevoegen van bijvoorbeeld een 'Delftse stoep' hier een passende ingreep zou kunnen zijn. Daarnaast wordt gevraagd of de bedrijfsruimte volledig aan de straatzijde kan worden gesitueerd, met de fietsenstalling daarachter.

Met betrekking tot het gevelbeeld wijst de commissie op de potentie van een gevel met meerdere deuren, wat kansen biedt voor interactie en gebruik. Het reconstrueren van deuren die in de nieuwe plattegronden geen functie meer hebben is niet vanzelfsprekend, en draagt niet veel bij aan de beleving van het gebouw. Het optoppen van het rechter pand wordt als passende ingreep beschouwd. Voor het linker pand wordt verzocht te onderzoeken of de langskap minder als één doorlopend dakvlak kan worden vormgegeven. Een pandsgewijze benadering zou het geheel beter kunnen laten aansluiten bij het bestaande karakter van het gebouw. Tot slot vraagt de commissie om bij de vormgeving van de achterzijde meer vrijheid te nemen en een lichte, open binnenwereld te ontwerpen in het krappe binnenhof. Het huidige voorstel met voorgehangen balkons en een donker spijlenhekwerk wordt als te zwaar en weinig passend beoordeeld.

Voor de detaillering van de reconstructie vraagt de commissie om veel precisie. Aspecten zoals de negge-diepte, kozijnen met een versprongen glaslijn en het zorgvuldig wegwerken van ventilatieroosters verdienen hierbij aandacht. Daarbij wordt geadviseerd om zoveel mogelijk bestaande materialen her te gebruiken. De commissie denkt dat het mogelijk moet zijn om stenen uit de oorspronkelijke panden te 'oogsten' om deze op strategische plekken opnieuw toe te passen.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Daarnaast wordt op hoofdlijnen voldoende rekening gehouden met de 'Waarde-Cultuurhistorie'. 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. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.2 Coloniastraat 4, Delfshaven (2^e bespreking)

Omschrijving: IJzerblok: nieuwbouw 108 woningen
Ontwerp: Happel Cornelisse Verhoeven
Dossier: OMV.24.12.00404 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptverzoek OMC.23.10.00040)

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 de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een deel van het bouwblok, in navolging op het conceptverzoek dat op 17 april 2024 is besproken en positief werd ontvangen. Naast de nieuwbouw worden de renovatie van het te behouden deel van het blok en de nieuwbouw van het naastgelegen bouwblok globaal getoond. Deze maken echter geen deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Het voorstel voor de nieuwbouw van het deel van het IJzerblok is op hoofdlijnen hetzelfde gebleven als in het conceptverzoek en is nader uitgewerkt. De architect gaat dieper in op de vormgeving van de verschillende gevelonderdelen, waarin wordt gerefereerd aan de karakteristieken van de gevels van de te slopen delen van de bebouwing. De materialisatie van de gevels wordt met foto's van de bemonstering getoond, met een hoofdopzet van roodbruin metselwerk met verschillende kleuraccenten. De binnentuin is nader uitgewerkt met aan beide zijden van het blok een vergelijkbare vormgeving met speelplekken voor kinderen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen
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 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.*
- *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.*
- *Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, daklijst, vensters, ingangspartijen en erkers) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa 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).*
- *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 de aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie reageert positief op het verder uitgewerkte plan. De aanvraag omgevingsvergunning betreft een zorgvuldige uitwerking van het eerder getoonde conceptverzoek. De gevels hebben een rijke vormgeving en materialisatie die passend zijn bij de sfeer van het bestaande bouwblok en de karakteristieken van de wijk. De commissie ziet nog graag de bemonstering van de beeldbepalende gevelmaterialen die nu op foto's is getoond op locatie voorgelegd, ter beoordeling op welke wijze de kleuren en texturen van de materialen aansluiten op de omgeving en het te renoveren deel van het bouwblok. Dit verbindt zij als voorwaarde aan haar positieve advies (zie conclusie). Daarnaast geeft de commissie nog de volgende collegiale adviezen mee aan de architect, ter overweging voor de verdere technische uitwerking van het planvoorstel:

- *Doordat in de planontwikkeling geen hoge eis aan de hoeveelheid parkeerplekken voor auto's is gesteld komen er waarschijnlijk veel fietsen en motoren, waarvoor nu weinig ruimte lijkt te zijn gereserveerd binnen het gebouw.*
- *In de hoofdentree krijgt de lift nu een centrale positie, terwijl juist de trap zo gepositioneerd zou kunnen worden dat bewoners gestimuleerd worden de trap te gebruiken.*
- *De binnentuin is ontworpen met twee vergelijkbare delen, waar het aanbrengen van meer onderscheid tussen de twee buitenruimtes meer kwaliteit kan opleveren.*

Conclusie

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

Voorschrift:

Minimaal zes weken voor de bestelling van de gevelmaterialen dient de bemonstering van de beeldbepalende gevelmaterialen op locatie te worden voorgelegd aan het secretariaat van de commissie. Dit ter beoordeling op welke wijze de kleuren en texturen van de materialen aansluiten op de omgeving en het te renoveren deel van het bouwblok.

4.3 Rijnhaven Z.z., Feijenoord (2^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.

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste conceptplan voor de nieuwbouw van een woontoren op de kavel van fabriekscomplex De Oliebron, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 22 januari 2025. In het aangepaste voorstel is gekozen om de bestaande straatgevels en volumes meer te behouden. Daar waar sloop onvermijdelijk is vanwege de aanleg van een ondergrondse parkeergarage, worden delen van de bestaande volumes in vorm herbouwd, zodat het kleinschalige karakter van het ensemble herkenbaar blijft. Binnen deze volumes worden kleinere patio's toegevoegd. De daken boven deze patio's blijven open om een gunstig klimaat te bieden voor groen. Daarnaast wordt door de bedrijfsruimten en patio's een doorwaadbare route aangelegd. Op de plek waar de woontoren landt, worden de volumes van de bestaande fabriekslaag doorsneden. Op de locatie van de voormalige hoofdentree wordt een nieuwe, terugliggende entree voorgesteld die wordt voorzien van een overkapping. Deze vormt de toegang tot de woontoren. Onder de toren ontstaat een hoge, open ruimte die wordt ingericht als multifunctionele zone. Hier kunnen naast de ontsluiting van de woontoren functies zoals horeca worden toegevoegd. De uitwerking van de woontoren maakt geen onderdeel uit van de presentatie.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties
Welstandsniveau: Ontwikkeling (Welstandsparagraaf ECC Katendrecht)

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

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

De commissie spreekt haar waardering uit voor het feit dat de architect het aangepaste voorstel en de overwegingen ten aanzien van de invulling van het maaiveld in een vroeg stadium met haar deelt. Het aangepaste concept, waarin de bestaande fabriekslaag meer behouden blijft en visueel beter afleesbaar wordt, wordt gezien als een veelbelovend uitgangspunt. De commissie ziet veel potentie in de voorgestelde kleinschaligheid, met kleine bedrijfsruimten en intieme patio's. Deze opzet kan een sterke impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk en biedt mogelijkheden voor levendigheid en divers gebruik. Ze is dan ook benieuwd naar de verdere ontwikkeling van dit uitgangspunt.

Tegelijkertijd vraagt de commissie zich af hoe de veelkleurigheid en het patina van het fabriekscomplex overeind kan blijven, wanneer grote delen van het complex eerst gesloopt worden voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage en vervolgens opnieuw worden opgebouwd. In dit verband benadrukt de commissie dat de gewenste spanning tussen het bestaande fabriekscomplex en de nieuwe toevoegingen werkelijk voelbaar moet worden gemaakt. Deze spanning vormt een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke gelaagdheid van het plan.

Het voorstel voor het maken van kleinere patio's wordt als overtuigend beschouwd. Deze patio's sluiten beter aan op de condities van de hoogbouw en bieden concrete mogelijkheden voor gebruik en verblijf. Om een doorwaadbare structuur te kunnen maken is ook een passende programmatische invulling op de begane grond van groot belang. Ten aanzien van de woontoren geeft de commissie aan dat zij van mening is dat de gepresenteerde impressie van de hoge ruimte onder de toren nog niet realistisch is. In de praktijk zal deze ruimte veel voller zijn met functionele elementen zoals trappenhuizen, liften en kolommen. Ook de overgang tussen de toren en de fabriekslaag verdient verdere studies. De commissie adviseert om op zoek te gaan naar een oplossing die niet geforceerd oogt en waarbij een zekere mate van frictie tussen oud en nieuw juist als kwaliteit wordt ingezet. De commissie geeft aan dat zij in een volgende uitwerking van de fabriekslaag ook graag de verdere uitwerking van de woontoren terugziet.

Ten slotte roept de commissie de gemeente op om zorgvuldig te onderzoeken of de beoogde parkeergarage gekoppeld kan worden aan de geplande parkeergarage onder het naastgelegen Wandgebouw van het Codrico-complex. Indien deze koppeling mogelijk blijkt zal een groter deel van de bestaande bebouwing behouden kunnen blijven, wat de cultuurhistorische waarde van het complex ten goede komt.

Conclusie

Het conceptverzoek is nog zeer schetsmatig van aard, waardoor het niet in zijn geheel beoordeeld is. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een verder uitgewerkt voorstel dat antwoord geeft op bovenstaande opmerkingen en een verdere uitwerking van de toren wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.4 Binnenrotte 102 A, Centrum (1^e bespreking)

Omschrijving: Uitbreiding hotel met dakopbouw
Ontwerp: Van Wilsum en van Loon
Dossier: OMC.25.01.00036 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het plan voor de uitbreiding van een bestaand gebouw aan het plein aan de Binnenrotte, met een drielaagse opbouw en een uitbreiding aan de achterzijde. Het pand is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object. Het bestaande pand maakt deel uit van een samengesteld bouwblok met panden uit de wederopbouwperiode met een expeditiehof in het midden. De route door het expeditiehof loopt langs het pand. Het gebouw bestaat uit een vierlaags metselwerk volume met grote vierkante vensters op de verdiepingen en puien in de plint, waar een restaurant is gevestigd. Op de verdiepingen wordt een hotel gevestigd. Voorgesteld wordt om in de uitbreiding tevens hotelkamers te situeren, met een entree in de nieuwe uitbreiding in het expeditiehof.

De nieuwe opbouw bestaat uit een terugliggende laag aan de voorgevelzijde en daarboven twee bouwlagen in de rooilijn van het bestaande gebouw. De terugliggende laag krijgt kolommen aan de buitenzijde en een glazen gevel rondom. De verdiepingen erboven worden in een kader gevat met tevens een glazen gevel rondom. De architect geeft aan de opbouw in een staalconstructie uit te willen voeren, en de gevels in een aluminium vliesgevel. De zijgevel in het expeditiehof wordt in een grijze aluminium beplating voorgesteld met een aantal openingen met witte kunststof kozijnen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Welstandscriteria Centrumgebied - Centrummix

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven 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.).*
- *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.*
- *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 het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat het voorstel een grote impact heeft op deze prominente locatie in het centrum van de stad en stedenbouwkundig gezien veel vraagtekens oproept. Gelijktijdig is de commissie op de hoogte van de ruimte die het bestemmingsplan biedt op deze locatie. De wijze waarop de uitbreiding is vormgegeven is echter in strijd met de geldende welstandscriteria. De commissie vraagt om een stap terug te zetten en om de commissie mee te nemen in verschillende scenario's. Dit om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor een eventuele uitbreiding op deze prominente locatie op een pand dat in het omgevingsplan is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object. Daarbij geeft zij de volgende vragen en opmerkingen mee:

- In de presentatie wordt voornamelijk gefocust op de locatie zelf, gevraagd wordt om in de beelden ook de omliggende bebouwing mee te nemen. Daarbij wordt gevraagd om beter te onderbouwen op welke wijze het voorstel zich verhoudt tot de bestaande wederopbouwarchitectuur.
- De commissie vraagt om in kaart te brengen wat de consequenties zouden zijn wanneer de burens tevens gebruik zouden maken van een uitbreiding die past binnen het bestemmingsplan. Het rondom toepassen van glas roept daarbij vragen op, en een rijk vormgegeven wachtgevel aan beide zijdes lijkt beter passend op deze plek.
- De commissie mist in het ontwerp een verhaal met betrekking tot duurzaamheidsaspecten. Het vele glas zal tot veel warmte binnen leiden en het expeditiehof zal gevoelig zijn voor hittestress. De commissie vraagt om ook in de toepassing van materialen duurzaamheid en circulariteit mee te nemen.
- Gevraagd wordt om de vormgeving en de positionering van de entree nader te bestuderen, en duidelijker aan te geven wat de consequenties zullen zijn voor de levendigheid en veiligheid van het expeditiehof.
- Een hotelfunctie brengt over het algemeen veel installaties met zich mee die onzichtbaar binnen het bouwvolume opgelost dienen te worden.

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.

4.5 Stresemannplaats 8, Prins Alexander (1^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw van 218 woningen
Ontwerp: LEVS architecten
Dossier: OMC.25.02.00080 (conceptverzoek)

Commissielid Marjolein van Eig trekt zich gedurende de bespreking van dit plan terug uit de commissie vanwege een eerdere indirecte 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 en de regels van het bestemmingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het conceptplan voor de nieuwbouw van vier bouwblokken, waarbij het bestaande culturele centrum Romeynshof wordt gesloopt. Het plangebied ligt naast het metrostation en aan de rand van het wederopbouwgebied Ommoord. Dit gebied is in het omgevingsplan aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. De blokken die aan de randen van het gebied liggen worden evenwijdig aan de metrolijn gepositioneerd, de twee middelste blokken staan daar haaks op. Elk volume wordt volledig in hout opgetrokken en aan één zijde trapsgewijs opgebouwd. Alle daken worden voorzien van begroeiing, en op de hogere delen worden zonnepanelen geplaatst.

Het programma omvat naast woningen diverse maatschappelijke functies, die worden opgenomen in de eerste twee bouwlagen. De middelste gebouwen krijgen een dubbelhoge plint, waarin ruimte wordt geboden aan onder andere een theater en studio's, een gezondheidscentrum, een centrum voor jeugd en gezin, een bibliotheek, het Huis van de Wijk en een Stadshuiskamer. Het autoparkeren vindt plaats op het maaiveld, in meerdere parkeerkoffers. Aan de achterzijde worden deze omspoeld door groen. In deze ecologische zone wordt water aangelegd. De monumentale populier op het plein blijft behouden.

De gevelopbouw van de nieuwe blokken wordt gekenmerkt door lange balkons met geïntegreerde plantenbakken. De kopgevels blijven relatief gesloten, met kleine raamopeningen. Op de begane grond zorgen V-kolommen voor de constructieve ondersteuning; deze V-vorm wordt op de achterzijde en bij het hoogste blok herhaald als structureel element voor verticale begroeiing. De gevels worden afgewerkt met houten latten. De balkonranden in CLT met een rand van larkshout worden uitgevoerd met grijsgroene stalen hekwerken. De kozijnen worden in aluminium voorgesteld in een lichte bronskleur. De gevelband ter plaatse van de dubbelhoge plint wordt voorgesteld in biocomposiet.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria Stempel- en strokenbouw

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven 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.*
- *Bouwiniciatieven (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.*
- *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 conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie herkent in het voorstel een ambitieuze en forse ontwikkeling op een strategische locatie binnen Ommoord. Zij spreekt haar waardering uit voor het duurzame karakter van het plan, en is positief over het voornemen om vier volledig houten bouwblokken te realiseren. Tegelijkertijd is de commissie nog zoekende naar hoe deze nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot de 'ziel' van de oorspronkelijke polder en het wederopbouwgebied Ommoord, én tot de welstandscriteria voor stempel- en strokenbouw. De karakteristieken van de polder worden bepaald door het beleefbare water dat tot vlak aan het maaiveld komt, de eenduidige bouwmassa's die als vanzelfsprekend in het landschap zijn opgenomen, het vlakke maaiveld met lange zichtlijnen en de rustige, terughoudende gevelbeelden. De commissie roept op om deze kenmerken als uitgangspunt te nemen bij de verdere uitwerking van het plan. In het bijzonder vraagt de commissie aandacht voor de wijze waarop het plan zich verhoudt tot het bestaande maaiveld, de openheid van het landschap, en hoe het gevelbeeld zich verhoudt tot de bestaande beeldtaal van Ommoord. Zij benadrukt dat nieuwe bouwinitiatieven samen met de openbare ruimte en groenstructuur moeten bijdragen aan een nieuwe, herkenbare identiteit van het gebied. De commissie moedigt het ontwerpsteam dan ook aan om de verbinding met de context verder te versterken en daarbij de kwaliteiten van de polder als leidraad te nemen.

De commissie onderstreept het belang van een integrale benadering bij de verdere uitwerking van het plan. Zij is op de hoogte van het voornemen van het Hoogheemraadschap om te investeren in vergroting van het wateroppervlak, en van de plannen van de gemeente om de groenstructuur in het gebied verder te ontwikkelen. Deze ambities bieden een kans om gezamenlijk te werken aan een samenhangend landschappelijk plan. De commissie benadrukt dat alleen door samenwerking tussen alle betrokken partijen een nieuwe, herkenbare identiteit van de groenstructuur kan ontstaan. Daarom doet de commissie een nadrukkelijke oproep om bij een volgende presentatie een integraal ontwerp voor te leggen.

De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde parkeeroplossing in de vorm van parkeercoffers. Door de positionering ontstaat het beeld van woongebouwen die lijken 'aan te meren' aan een parkeerterrein, wat afbreuk

doet aan de beoogde kwaliteit van het plan en het landschap. De commissie vraagt daarom om een overtuigende, ruimtelijk geïntegreerde parkeeroplossing.

De commissie waardeert de ambitie van het ontwerpteam om een eigentijdse invulling te geven aan de architectuur, maar ziet op dit moment nog onvoldoende aansluiting bij het karakter van Ommoord. De bestaande bebouwing in het gebied wordt gekenmerkt door eenduidige volumes met rustige, evenwichtige gevelbeelden met een heldere opbouw en een terughoudende vormtaal. In de huidige uitwerking, met name in de getrapte volumes en de daaraan toegevoegde elementen, vindt de commissie deze rust onvoldoende terug. De commissie vraagt zich af of de V-vormige structuren de juiste verwijzing zijn naar het voormalige Romeynshof. De overgang naar staaldraadconstructies in de V-vormige elementen aan de zijde van de ecologische zone en op de bovenste verdieping levert een onsamenhangend beeld op. De commissie adviseert om te heroverwegen hoe de volumes zich tot het maaiveld en de omgeving verhouden. Zij pleit voor eenvoudigere, alzijdige bouwmassa's die als paviljoens in het maaiveld landen. In het bijzonder vraagt de commissie aandacht voor de publieke plinten. Deze vormen de basis voor ontmoeting en vragen om een uitnodigende en transparante uitstraling. In de huidige plannen ziet de commissie nog te veel risico dat de open plinten uiteindelijk worden ingevuld met gesloten functies. Gelet op de schaal van de opgave en de strategische ligging van het plan, is de commissie van mening dat bovenstaande opmerkingen kunnen bijdragen aan een overtuigender ontwerp dat op een vanzelfsprekende manier past bij de context.

Conclusie

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

4.6 Nabij Rochussenstraat 78 A, Centrum (1^e bespreking)

Omschrijving: Gevelwijzigingen
Ontwerp: TomDavid architecten & Kraaijvanger Architects
Dossier: OMC.25.02.00079 (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 architecten presenteren gezamenlijk het voorstel voor de gevelrenovatie van het Unilevergebouw dat nu in gebruik is door de Hogeschool Rotterdam. Het gebouw bestaat uit een schijf met een heldere opzet van horizontale banden van glas en natuursteen en een trappenhuis ter plaatse van de kopgevel. De bestaande marmeren gevelbeplating is in de loop der tijd kromgetrokken, en de achterliggende structuur van de panelen is gecorrodeerd waardoor een paneel heeft losgelaten en de situatie onveilig is geworden. De architect toont een onderzoek naar de geschiedenis van het gebouw. Bij oplevering had de gevel een veel wittere kleur, wat in de loop naar de tijd is vervuild naar een grijze kleur. In de jaren '90 zijn de bandramen in de gevel vernieuwd, waarbij de oorspronkelijke tuimelramen zijn vervangen door draairamen.

Voorgesteld wordt om de gevelbeplating en de kozijnen te vervangen, waarbij de gevel wordt geïsoleerd en de beplating en kozijnen verder naar buiten komen te liggen. Hierbij wordt eenzelfde neggemaat als in de bestaande situatie aangehouden. Voor de gevelbeplating wordt een nieuwe keramische plaat voorgesteld in een witte kleur, en een donkerdere kleur voor de onderzijden van de gevelbanden. Voor het overgangsdetail worden drie opties getoond met een voorkeur voor een aansluiting in een verstekhoek. In de oorspronkelijke situatie waren de gevelplaten direct tegen elkaar aangebracht. Het streven is om de nieuwe beplating met een verticale naad van 3mm en een horizontale naad van 10mm aan te brengen. Aangezien de gevelplaten grotere afmetingen kunnen krijgen dan het bestaande gevelmateriaal, wordt een deel van de horizontale naden weggelaten. De bandramen worden voorgesteld in aluminium waarbij getracht wordt de profilering van de oorspronkelijke kozijnen weer zoveel mogelijk terug te brengen. Het mozaïek dat op verschillende plekken in de gevel zit, wordt teruggebracht in de vorm van een patroon in stucwerk in een vergelijkbare kleur en afwerking.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke knooppunten
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied en Hoofdwegenstructuur)

Relevante criteria

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.*
- *Ingrenen 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.*

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.*
- *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.*
- *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 reageert op hoofdlijnen positief op het conceptverzoek, en uit veel waardering voor de zorgvuldige wijze waarop de opgave wordt benaderd. De commissie kan instemmen met de voorkeursoptie om de hoeken in verstek op elkaar aan te laten sluiten en benadrukt het belang van het zo klein mogelijk houden van de naden tussen de platen. Daarnaast wordt het streven om zoveel mogelijk de oorspronkelijke uitstraling van de bandramen te benaderen gewaardeerd, en is de commissie benieuwd hoe de binnenwanden op de nieuwe kozijnen zullen aansluiten.

De commissie zet nog wel vraagtekens bij de witte kleur van de gevelbeplating. Hoewel de uitvoerige zoektocht naar de oorspronkelijke kleuren wordt gewaardeerd, is er nu ook een gebouw ontstaan met een duidelijk patina, een grijzere kleur en met meer kleurverschillen tussen de platen onderling. De commissie geeft aan dat het nieuw voorgestelde materiaal waarschijnlijk anders of minder zal verkleuren in de tijd. De commissie vraagt de architect om deze aspecten nader te onderzoeken en wellicht met een genuanceerdere kleurkeuze te komen die ook aansluit bij de huidige uitstraling van het gebouw. Ten slotte wordt aangegeven dat de keuze om een donkerdere kleur voor de onderzijden van de gevelbanden te gebruiken positief wordt ontvangen.

Conclusie

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