

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING

11 JUNI 2025

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

4	PLANPRESENTATIES	11:40
4.1	nabij Nassaukade 3, Feijenoord (1 ^e bespreking) (gemeentelijk monument) (15+25 min) (40 min) Omschrijving: Gebiedsontwikkeling De Kaai (Machinekamer, Emballagehal, Voorgebouw) Ontwerp: Braaksma Roos architecten Dossier: OMC.24.12.00034 (conceptverzoek)	11:40
4.2	Hoflaan 1, Kralingen-Crooswijk (2 ^e bespreking) (rijksmonument) (15+10 min) (25 min) Omschrijving: Verbouwing en uitbreiding Hoflaankerk Ontwerp: Open Kaart Dossier: OMC.25.05.00076 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.09.00070)	12:20
4.3	Ringdijk 84, Hillegersberg-Schiebroek (2 ^e bespreking) (20+10 min) (30 min) Omschrijving: Sloop/Nieuwbouw vier woongebouwen met parkeergarage Ontwerp: KOW Architecten Dossier: OMC.25.02.00069 (conceptverzoek)	13:25
4.4	Leeuwenstraat 9, Centrum (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min) Omschrijving: Sloop/Nieuwbouw hotel Ontwerp: Common Affairs Dossier: OMV.25.04.00218 (aanvraag omgevingsvergunning)	13:55
4.5	Rosestraat 1025, Feijenoord (1 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min) Omschrijving: Nieuwbouw 291 woningen Ontwerp: Klunder Architecten Dossier: OMC.25.02.00076 (conceptverzoek)	14:15

4.1 nabij Nassaukade 3, Feijenoord (1^e bespreking) (gemeentelijk monument)

Omschrijving: Gebiedsontwikkeling De Kaai (Machinekamer, Emballagehal, Voorgebouw)
Ontwerp: Braaksma Roos architecten
Dossier: OMC.24.12.00034 (conceptverzoek)

Commissieleden Aalbers, Van Eig en Roos trekken zich gedurende de bespreking van dit plan terug uit de commissie vanwege betrokkenheid bij deze gebiedsontwikkeling.

Toetsingskader

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

Omschrijving van de plannen

De architect presenteert de plannen voor de transformatie van drie bestaande panden die onderdeel uitmaken van de transformatie van het voormalige Unilever-terrein tot de gebiedsontwikkeling 'De Kaai'. Het betreft de gebouwen Machinekamer (gebouw 4), Emballagehal (gebouw 11) en Voorgebouw (gebouw 12). De panden zijn achter elkaar gepositioneerd op het complex. De Machinekamer en de Emballagehal zijn in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde - Cultuurhistorie', het Voorgebouw is beschermd als gemeentelijk monument.

Gebouw 12 | Voorgebouw (gemeentelijk monument)

Het Voorgebouw, opgericht in 1890 als fabriekspand aan de Nassaukade, is in de loop der jaren meerdere keren aangepast. Vanwege deze wijzigingen vallen enkel de voor- en zijgevels, evenals het casco van het interieur, onder de monumentale bescherming. Het gebouw krijgt een nieuwe invulling met een bierbrouwerij en horecafunctie op de begane grond. De kantoorfunctie op de verdieping blijft behouden. De begane grond wordt heringericht om aan het nieuwe gebruik te voldoen. Een aanbouw die later aan de voorgevel is toegevoegd wordt verwijderd. Op deze plek komt een nieuwe pui met donkerbruine vouwdeuren als hoofdentree, voorzien van een luifel geïnspireerd op de oorspronkelijke situatie. Aan de zijgevel wordt een kunstwerk aangebracht dat verwijst naar de voormalige ijsgang. Ook de later toegevoegde aanbouw aan de achtergevel zal worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe aanbouw met een schuin dak, uitgevoerd in verbijzonderd staand metselwerk met grote raamopeningen. Daarnaast worden diverse kozijnen in de gevels aangepast of vervangen. De achtergevel wordt wit gestuct en voorzien van nieuwe raamopeningen en brede dakkapellen.

Gebouw 11 | Emballagehal

De Emballagehal, in 1934 tegen het Voorgebouw aangebouwd, lag altijd ingesloten op het fabrieksterrein en had enkel een kopgevel aan de Multiplexgang. Het gebouw wordt getransformeerd tot drie bedrijfsunits, waarvan de gebruikers nog niet bekend zijn. De bestaande structuur voor transportleidingen langs de gevel blijft behouden. Om het gebouw geschikt te maken voor nieuw gebruik, worden diverse grote daglichtopeningen toegevoegd. Deze zijn in positie afgestemd op de aangetroffen stramien in het gebouw. De kopgevel aan de Multiplexgang zal worden gesloopt waarna hier een nieuw volume komt, uitgevoerd in verbijzonderd staand metselwerk met grote raamopeningen. Dit nieuwe deel zal de hoogteverschillen tussen de omliggende niveaus opvangen.

Gebouw 4 | Machinekamer

De Machinekamer, gebouwd in 1905 aan de Röntgenstraat, wordt getransformeerd tot horecaruimte. De straatgevel, die sterk is aangetast door eerdere renovaties, zal worden herbouwd. Om deze herkenbaar te maken als nieuwe toevoeging, worden de raamkaders voorgesteld in beton. De langsgewel aan de Multiplexgang is beter bewaard gebleven en blijft gehandhaafd. Het metselwerk op de begane grond in de langsgewel naast het Ketelhuis is dusdanig slechte conditie dat er wordt voorgesteld om deze af te werken met wit stucwerk. In deze gevel worden grote raamopeningen toegevoegd die tot aan de grond reiken. Vanwege het hogere vloerniveau binnen, worden de onderzijden van deze openingen afgesloten met donkerbruine panelen. Ook aan het centrale plein zullen de raamopeningen op de begane grond tot de vloer worden doorgetrokken. Aan de Röntgenstraat wordt voorgesteld om op de plek van de voormalige fabrieksmuur een nieuwe muur op te trekken, voorzien van grote openingen en beëindigd met een stalen balk.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties

Welstandsniveau: Regulier

Op deze locatie gelden de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria *Rivierlocaties*. 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

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 conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie spreekt haar waardering uit voor de potentie van de plannen voor de drie bestaande panden en het hergebruik van het aanwezige erfgoed. Zij onderstreept de belangrijke rol van deze gebouwen als ruggengraat van de nieuwe ontwikkeling. Deze panden moeten het verleden van het fabrieksterrein zichtbaar houden en blijvend identiteit en karakter geven aan de plek. Daarom is de commissie van mening dat het bestaande materiaal, met zijn zichtbare patina, zoveel mogelijk behouden en in het zicht moet blijven. Overmatige verfraaiing en het 'gladstrijken' van materialen of sporen van kwetsuren uit het verleden, die iets vertellen over de bouwgeschiedenis, moet worden vermeden. Daarnaast vraagt de commissie om een heldere visie op de nieuw toe te voegen elementen. Deze moeten als zodanig herkenbaar zijn en een eigentijdse bijdrage leveren aan het industriële karakter, zonder te vervallen in een geromantiseerd beeld van het verleden.

Gebouw 12 | Voorgebouw (gemeentelijk monument)

De commissie reageert positief op de invulling van de plattegronden, de nieuwe functie leent zich goed voor de bestaande structuur. Aandacht wordt gevraagd voor een deel van de voormalige buitenmuur, deze dient behouden te blijven. Met betrekking tot de voorgestelde luifel aan de straatzijde is de commissie niet overtuigd vanwege het historiserende karakter ervan. In de huidige presentatie komt het over als een restauratie. Zij is van mening dat dergelijke toevoegingen als hedendaagse ingreep herkenbaar moeten zijn. Ook vindt de commissie dat de aanpassing van gevelopeningen en invullingen consistent moet worden benaderd, op basis van een goed onderbouwde restauratievisie. De nieuw voorgestelde wit afgestucte achtergevel wordt als te glad en weinig passend in de context ervaren. Het toevoegen van een nieuw gemetseld volume tegen de achtergevel acht de commissie voorstelbaar, maar zij vraagt stelt de vraag om te onderzoeken of het volume niet meer verzelfstandigd kan worden. Door de gekozen schuine dakvorm oogt het nu te veel als een 'vastgeplakt' element.

Gebouw 11 | Emballagehal

De commissie vindt dat het gebouw zich leent voor een flexibele invulling met maximaal drie bedrijfsunits. Het behoud van de structuur aan de langsgevel wordt positief beoordeeld, deze is essentieel voor de identiteit van het gebouw. Over de voorgestelde raamopeningen aan deze gevel heeft de commissie nog vragen. Het voorheen gesloten volume krijgt nu grote openingen, de commissie stelt de vraag of deze in omvang en aantal noodzakelijk zijn. Mogelijk kan met minder en kleinere ramen het gesloten, massieve karakter beter behouden blijven. Ook wordt getwijfeld of de voorgestelde ritmiek van de ramen hierbij past. Daarnaast vraagt de commissie om te onderzoeken of de ruwe afwerking van de voormalige binnengevel ook aan de buitenzijde zichtbaar kan blijven.

Ten aanzien van het nieuwe kopvolume tussen de pleinen begrijpt de commissie het concept van de medina met afwisselende smalle en brede buitenruimtes. Toch blijft zij bezorgd over de kwaliteit van het Sponsplein en vraagt zij de architect om te onderzoeken of een kleiner en transparanter kopgebouw meerwaarde kan bieden. De commissie zoekt hierbij naar een juist evenwicht tussen overzicht en licht op het Sponsplein enerzijds, en de afleesbaarheid van twee geschakelde pleinen anderzijds.

Gebouw 4 Machinekamer

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de nieuwe invulling van de Machinekamer. De aanpak van de straatgevel, waarbij nieuwe elementen in beton worden uitgevoerd en daarmee herkenbaar zijn als toevoegingen, wordt gewaardeerd. Zij plaatst echter kanttekeningen bij de gestucte zijgevel met naar beneden doorgetrokken raampartijen. Deze ingreep wordt als niet passend beschouwd. De gevel mag ruwer blijven en in zijn openingen reageren op de naastgelegen bebouwing. Ook aan de pleinzijde rijst de vraag of de karakteristieke massiviteit van het gebouw voldoende behouden blijft wanneer alle raampartijen tot de grond worden doorgetrokken.

Met betrekking tot de nieuw opgetrokken fabrieksmuur voor onder andere de Machinekamer, herhaalt de commissie haar eerder geuite zorgen zoals verwoord in het verslag van de bespreking van 28 mei 2025. De nieuw geplaatste delen missen de vanzelfsprekende samenhang die de oorspronkelijke muur wél had. Zij betreurt dat de bestaande muur, of delen daarvan, niet behouden kunnen blijven. De commissie vraagt het supervisieteam en de stedenbouwkundigen van de gemeente nogmaals om de visie op de 'fabriekse laag' meer precies te duiden en te coördineren.

Conclusie

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

4.2 Hoflaan 1, Kralingen-Crooswijk (1^e bespreking) (rijksmonument)

Omschrijving: Verbouwing en uitbreiding Hoflaankerk
Ontwerp: Open Kaart
Dossier: OMC.25.05.00076 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.09.00070)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast plan voor de verbouwing en uitbreiding van het rijksmonumentale kerkgebouw, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 20 november 2024. Het voorstel omvat drie toevoegingen, ingegeven door de samenvoeging van twee kerkgemeenten en het toenemende multifunctionele gebruik van de kerk.

De nieuwe toevoegingen zijn herkenbaar als een nieuwe tijdslaag en worden voorgesteld in hout en glas. In het interieur komt onder het orgelbalkon, achter de hoofdentree, een wand van verticale houten panelen met glazen deuren. Hierdoor ontstaat een voorportal dat bezoekers toegang biedt tot andere ruimtes zonder de kerkzaal te betreden. In de zuidvleugel wordt op de verdieping een trap en een entresol toegevoegd. Deze nieuwe vloer zal zichtbaar zijn vanuit de kerkzaal en aan de buitenzijde. Het bestaande grote raam naar de kerkzaal krijgt een nieuwe indeling. Ook is het de bedoeling de opstelling van de kerkzaal aan te passen.

Aan de buitenzijde wordt in de oksel links van de hoofdentree een nieuw compacter volume toegevoegd. Dit volume ligt terug ten opzichte van de gevelrooilijnen en krijgt een glazen vliesgevel met aluminiumprofielen en houten stijlen aan de binnenzijde. Deze 'tuinkamer' verbindt de hoofdentree en de zuidvleugel en zal ruimte bieden voor ontmoeting. Daarnaast worden de entrees aan de noord- en oostzijde voorzien van aangepaste bordessen met hellingbanen. Ook naar de 'tuinkamer' zal een hellingbaan worden toegevoegd.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype : Historische linten en kernen
Welstandsniveau : Bijzonder (vanwege monumentenstatus en ligging in Beschermd Stadsgezicht Kralingen-Midden)

Relevante criteria voor Historische linten en kernen (Kralingen-Midden)

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven zijn afgestemd op de samenhang binnen de architectonische eenheid, in dit geval individuele panden of kleine ensembles.*

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.*
- *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.*
- *Materiaal en kleurkeuze passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie op het aangepaste conceptverzoek

De commissie benadrukt dat de voorgestelde ingrepen invloed zullen hebben op de monumentale waarde van het rijksmonument. Tegelijkertijd waardeert zij dat het kerkgebouw als kerk in gebruik blijft en een grotere rol zal krijgen als ontmoetingsruimte voor de wijk. Het belang om het gebouw hierop aan te passen en toekomstbestendig te maken, wordt vanuit maatschappelijk oogpunt erkend. Op hoofdlijnen kan de commissie zich vinden in de drie voorgestelde ingrepen en vindt zij het passend dat deze als herkenbare nieuwe en samenhangende tijdslaag worden uitgevoerd. Wel zijn er nog vragen over de identiteit, materialisering, detaillering en preciese aansluiting op het rijksmonument. De toegevoegde tijdslaag moet zich terughoudend opstellen ten opzichte van de kerk en een passende toevoeging vormen. Ook zijn er vragen met betrekking tot de detaillering van de insteekvloer. Ter plaatse van de binnen- en buitenramen dient deze zo rank mogelijk te worden gedetailleerd. Daarnaast adviseert de commissie bij de nieuwe inrichting van de kerkruimte zorgvuldig om te gaan met de bestaande inrichting en afwerkingen, met bijzondere aandacht voor de waarde van de tijdslaag uit de jaren '60, ontworpen door architect Elffers.

Wat betreft de 'tuinkamer' mist de commissie een sterke verbinding met de tuin en verwacht zij dat het nieuwe volume hier meer opgaat in het groen. Ook zijn er nog vragen over de aansluiting op de buitenwanden van de kerk, het voorstel overtuigt ook op dit punt nog niet. Hoewel de commissie de wens om de kerk toegankelijk te maken voor mindervaliden begrijpt, twijfelt zij gezien de beoogde hoeveelheid van de hellingbanen aan de kwaliteit van de buitenruimte. De commissie verzoekt bij een volgende bespreking om een realistische weergave van de hellingbanen, zodat de ruimtelijke impact goed zichtbaar wordt. De nieuwe inrichting mag het groene karakter niet aantasten, maar dient hierop aan te sluiten en dit bij voorkeur versterken. Daarom dient een integraal ontwerp van de buitenruimte gemaakt te worden waarin toegankelijkheid integraal wordt meegenomen.

Conclusie

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

4.3 Ringdijk 84, Hillegersberg-Schiebroek (2^e bespreking)

Omschrijving: Sloop/Nieuwbouw vier woongebouwen met parkeergarage
Ontwerp: KOW Architecten
Dossier: OMC.25.02.00069 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

In reactie op de vragen en opmerkingen uit het verslag van 19 maart 2025 lichten de architecten het plan voor de nieuwbouw van vier woongebouwen op een halfverdiepte parkeergarage nader toe. Het plan is gesitueerd in het veenlandschap aan de Bergse Plas, achter de Ringdijk, ter plaatse van een voormalig onderwijsgebouw dat hiervoor wordt gesloopt. Het landschap is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied met 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Op verschillende aspecten wordt naar aanleiding van de vragen van de commissie een nadere toelichting gegeven. Ook worden enkele aanpassingen en nader uitgewerkte onderdelen toegelicht. Verschillende aanbevelingen uit het commissie verslag van 19 maart zijn overgenomen. Zo is het eerdere voorstel voor de gevelafwerking met travertijn uit Turkije, vervangen door een Jura natuursteen. Hierop in kleur aansluitend wordt voor de verduurzaming van het voor de gevel te gebruiken bamboe een gelige tint voorgesteld. Verder wordt een verdergaande uitwerking van de gevelgedetailering getoond, waaronder die voor de elementen van verticale houten latten met daarachter draaiende delen. Hiermee wordt een gevelbeeld bereikt met grote glasvlakken zonder onderverdeling. Ook worden nadere details toegelicht bij de uitwerking van verschillende groen- en waterelementen die onderdeel uitmaken van de gevelopbouw. Tenslotte is bij de inrit naar de parkeergarage de waterpartij vergroot en op een ander niveau gelegd, om bij het inrijden in de garage de beleving van het water te vergroten.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Bijzonder (Kern en Plassen)

Welstandscriteria Kern en Plassen - Historische linten en kernen

(deelgebied Ringdijk)

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bebouwing verschilt onderling in maat en schaal en wordt ingepast in het omliggende landschap.*
- *In linten blijven bruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de grootte van de sloot, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijsningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven 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 gevel aan de straatzijde is het meest uitgesproken vormgegeven.*
- *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 (berging-)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.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detailering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.*
- *Materialen en detailering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detailering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op het nader toegelichte plan. Haar vragen over het samengaan van het gebouw, de parkeergarage en de verharding met het landschapsplan en de aanleghoogtes en -dieptes van water en groen zijn overtuigend beantwoord. Zij staat achter de manier waarop het landschap en het verhaal daarachter de inspiratie vormen voor alle ontwerpkeuzes. Met uitzondering van met name het hart van het plan – de haven – betekenen de meeste aspecten betreffende de landschappelijke inpassing een stap vooruit ten opzichte van de eerder getoonde planversie. De commissie ondersteunt de groene ambities en meent dat inpassing in het landschap hier de juiste keuze is. Zij meent dan ook dat voorzover de hier geldende gebiedscriteria gericht zijn op behoud van de karakteristieken van de lintbebouwing direct aan de Ringdijk, hieraan voorbijgegaan kan worden. Ook is er waardering voor de zoektocht naar een meer 'inheems' gevelmateriaal, al betekent de voorgestelde Jura-natuursteen nog geen optimale invulling van de beloofde symbiose tussen het gebouw en het landschap. De voorgestelde onderhoudsmaatregelen om het verouderingsproces van houten geveldelen tegen te gaan is overtuigend aangetoond. Tenslotte meldt de commissie het te betreuren dat uit de sloop van het bestaande gebouw geen herbruikbaar materiaal 'geoogst' kan worden. Zij kan op dit punt echter geen eisen stellen. Voor de verdere uitwerking van het plan worden nog de volgende aandachtspunten meegegeven.

- Mede met het oog op de aanduiding in het omgevingsplan van het landschap als cultuurhistorisch waardevol gebied, is voor het havenhart met afmeerplekken voor boten nog een versterking van de groene uitstraling nodig. Zoals nu getoond is dit plandeel niet meer dan een lange steiger. Een nadere ontwerpslag op dit punt is noodzakelijk.
- De harde uitstraling en lichte tonen van de voorgestelde Jura natuursteen leiden tot een te sterk contrast tussen het gebouw en de groene omgeving. Om de bebouwing in zijn geheel landschappelijk in te bedden, passend bij de lagenopbouw van het veenlandschap is een terughoudender materiaalgebruik nodig dat meer is afgestemd op- of sterker opgaat in de groene omgeving. De commissie wijst nogmaals op de kansen die toepassing van inheemse materialen mogelijk kunnen bieden.
- Het voorstel voor een hogere parkeerbak en verlaging van het waterpeil bij de entree naar de parkeergarage biedt nog geen overtuigend antwoord op de vraag van de commissie om een krachtiger vormgeving van deze entree. Graag ziet zij dit punt nader toegelicht bij de nadere uitwerking van het plan.
- De locatie die in antwoord op de vraag naar bezoekersparkeren is aangegeven ter plaatse van de parkeerlus vooraan op het terrein, lijkt nog een nadere uitwerking te moeten krijgen. In het kader van een nader uitgewerkt plan ziet de commissie ook op dit punt graag een verdere toelichting tegemoet.

Conclusie

Op enkele punten past het conceptverzoek nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Ook aan de regels van het bestemmingsplan betreffende cultuurhistorie wordt nog niet geheel voldaan. In dat verband wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.4 Leeuwenstraat 9, Centrum (1^e bespreking)

Omschrijving: Sloop/Nieuwbouw hotel
Ontwerp: Common Affairs
Dossier: OMV.25.04.00218 (aanvraag omgevingsvergunning)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een hotel. Het bestaande pand van vier lagen met kap wordt gesloopt. Het nieuw te bouwen volume van acht lagen is vijftientig meter hoog. Het pand wordt voorgesteld met een (visueel) dubbelhoge plint, een middendeel en een verbijzonderde 'kroon' van twee lagen afgedekt met een geprofileerde prefab betonnen afdekrand.

De plint wordt voorgesteld met een verticale vijfdeling van geprofileerde betonnen penanten van twee lagen hoog en een horizontale betonnen band van hetzelfde geprofileerde beton. Een luifel met daarop in losse letters de naam van het hotel accentueert de entree in het midden van het pand.

De gevel van middendeel bestaat uit een grid van getrapte metselwerk penanten en vloerbanden.

Binnen het grid bevinden zich diep terugliggende aluminium puien met aan weerszijden vaste decoratieve aluminium elementen, geïnspireerd op louvres.

Ter plaatse van de bovenste laag eindigt het grid in halfronde bogen met daarin halfcirkelvormige puien waar de louvre-decoratie aan de bovenzijde rond omheen worden gezet. De halve cirkelvorm komt ook terug in de balustrade van de Franse balkons.

De achtergevel kent dezelfde opzet met een grid maar zonder de plastiek in het metselwerk en beton. De kopgevels die zichtbaar zijn boven de buurpanden worden in roodbruin metselwerk voorgesteld met dun omkaderde vlakken.

De louvre-decoraties worden voorgesteld in een bruinbeige kleur, RAL 1011. De slanke aluminium kozijnen, draaiende delen en Franse balkons worden voorgesteld in de kleur bruingroen, RAL 6008. Het metselwerk wordt voorgesteld in roodbruin Wasserstrich.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles 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.*
- *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 dankt de architect voor de presentatie en geeft aan dat zij het sloop-nieuwbouw voorstel voor een pand uit de wederopbouwperiode betreurt omdat hiermee een karakteristieke tijdslaag van Rotterdam wordt uitgewist. Desalniettemin acht de commissie het voorstelbaar dat er niet is gekozen om de extra verdiepingen als optopping vorm te geven maar als één gebouw met een eigen karakter. De commissie moet immers constateren dat de gebiedscriteria ruimte laten voor een eigen vormtaal. De commissie beseft daarmee dat de eigen vormtaal waarmee het plan zich manifesteert in het straatbeeld, strikt genomen geen aanleiding kan zijn voor een negatief advies. Wel doet zij aan de architect en opdrachtgever de dringende oproep om de 'Parijse' grandeur van het voorgestelde gevelontwerp te heroverwegen in het licht van het cultuurhistorisch belang van de Rotterdamse wederopbouwarchitectuur. Daarbij wijst de commissie erop dat bijvoorbeeld een meer rationele, meer terughoudende 'kroon' passender zou zijn in deze Rotterdamse context. Bij deze vraag van de commissie speelt het 'Wederopbouw-aandachtsgebied' dat de gemeente voor dit deel van de binnenstad heeft benoemd een rol. Hoewel de grens van dit gebied midden door het blok loopt waar dit pand onderdeel van uitmaakt, zodat het pand zelf nét buiten dit gebied valt, nodigt de commissie de initiatiefnemer toch uit om de bijzondere status van het aangrenzende gebied als een uitnodiging op te vatten om het Wederopbouw-karakter van het te slopen pand recht te doen met een nieuw of aangepast ontwerp dat de karakteristieken van deze omgeving als uitgangspunt neemt.

Nog los het van het bovenstaande constateert de commissie dat van de beeldbepalende louvre-decoratie nog geen details zijn aangeleverd. Ook ontbreken details over de inpassing van zonwering en de verschillende Franse balkons. Om te kunnen beoordelen of de aanvraag voldoet aan de criteria die onder andere aan detaillering in het centrum hoge ambities stellen, vraagt de commissie de detailset uit de aanvraag omgevingsvergunning te completeren met details voor de louvre-decoraties, zonwering en Franse balkons. Graag ziet de commissie de architect terug met een toelichting op de gevraagde aanvullingen en een antwoord op de uitnodiging om het plan te herzien.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning in elk geval op detailniveau 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 het plan nader wordt aangevuld of wordt aangepast. Een gewijzigd plan kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld wanneer de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel toestaan blijft het negatieve advies van kracht.

4.5 Rosestraat 1025, Feijenoord (1^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw 291 woningen
Ontwerp: Klunder Architecten
Dossier: OMC.25.02.00076 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een appartementengebouw met een splitlevel parkeergarage, fietsparkeren en een commerciële voorziening in de plint. Het gebouw is ontworpen binnen de bouwvelop van een reeds eerder vergund plan dat niet gebouwd wordt.

Het appartementengebouw vormt de kop van een bouwblok met daarbinnen een publiektoegankelijke (speel)tuin. Het volume bestaat uit een zeslaagse onderbouw met daarop twee torens van respectievelijk zestien en acht lagen. De bovenste drie lagen van de torens worden aan de noordzijde minder diep voorgesteld dan de onderliggende lagen. De hoogste toren die aan de zijde van de Rosestraat staat, heeft een verbijzonderde bekroning met overhoekse balkons. Op het dak van de onderbouw wordt aan de zijde van het binnenterrein een collectieve daktuin voorgesteld met aangrenzend ook twee collectieve ruimten.

De gevels worden voorgesteld met een grid van horizontale en verticale banden van metselwerk en betonbanden ingevuld met glaspuien, loggia's of balkons. Het middendeel van de torens is meer verticaal geleed doordat de verticale banden met geel-bruin metselwerk in tegelverband voor de horizontale banden met wit-beige staand metselwerk doorlopen. In de onderbouw wordt juist de horizontaliteit benadrukt doordat de horizontale banden voor de verticalen doorlopen.

In de dubbelhoge plint van wit-beige staand metselwerk worden glaspuien voorgesteld met een dubbel betonkader. Ter plaatse van de fietsenstalling op de begane grond zijn bankjes opgenomen in de borstwering van de puien. De appartementen aan de naar het spoor georiënteerde gevel dienen vanwege geluidsbelasting te worden uitgevoerd met een 'dove gevel'. De woningen worden voorgesteld met geluiddempende roosters naast de kozijnen en half-inpandige buitenruimtes, voorzien van wegschuifbare balkonbeglazing.

Voor bevordering van de biodiversiteit worden in de gevels vleermuis- en gierzwaluwkasten opgenomen. De plintgevels die grenzen aan het openbare binnenterrein worden voorgesteld met klimgroen tegen de dichte metselwerk vlakken.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Projecten na 1985
Welstandsniveau: Bijzonder (Nabij Hoofdwegenstructuur)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Versrijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de versrijningsvorm op samenhangende wijze.*

- *Materialen en detaillering zijn binnen de architectonische eenheid (in dit gebiedstype de straat, de buurt of de wijk) op elkaar afgestemd.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie dankt de architect voor de heldere presentatie. Zij ziet de 'waardigheid' van het gebouw op deze prominente plek als een belangrijk thema voor deze ontwerp-opgave. Daarbij is het van belang om het ontwerp een krachtig gebaar naar station Rotterdam Zuid te laten maken. De commissie constateert in elk geval dat het plan beloftevol is en rijk gedetailleerd. Ook meent zij dat de lichte kleurstelling goed aansluit bij de omgeving. En zij waardeert de dubbelhoge plint met veel openingen naar de straat en het stationsgebied. De commissie reageert daarom op hoofdlijnen positief op het plan.

Voor de verdere uitwerking van het plan geeft de commissie nog de volgende suggesties en aandachtspunten meegegeven.

- De commissie doet de dringende suggestie de sociale duurzaamheid te vergroten door flexibiliteit in te bouwen en de kleine appartementen schakelbaar te maken zodat een grotere sociale mix beoogd kan worden.
- De commissie merkt op dat niet alle woningen een privé buitenruimte hebben. Veel appartementen delen daardoor slechts één daktuin als collectieve buitenruimte.
- De commissie constateert dat er erg weinig ruimte in de plint overblijft voor publiek programma. De plint is voor het overgrote deel gevuld met fiets- en autoparkeren. De commissie pleit voor meer publiek-commercieel programma in de plint om de omgeving van het station de nodige impuls te geven en levendigheid en veiligheid te vergroten. De vraag wordt gesteld of echt al het voorgestelde fietsparkeren in de plint van het gebouw moet worden opgelost, of dat er een andere stapeling of locatie mogelijk is.
- De commissie uit haar twijfel of de voorgestelde zichtrelatie tussen de binnentuin en de daktuin voldoende is. Zij doet de suggestie om voor de bewoners van het appartementengebouw een echte bruikbare verbinding te realiseren, bijvoorbeeld een trap vanaf de daktuin of binnendoor vanuit de entree naar het binnengebied.
- De commissie merkt op dat niet duidelijk is waarom de loggia's en half-inpandige buitenruimtes soms als dubbele rijen en soms als enkele rijen boven elkaar in de gevel afleesbaar zijn. Daarnaast ziet zij graag de nadere uitwerking en detaillering van de half-inpandige verglaasde balkons aan de geluidsbelaste zijde.
- De commissie adviseert om de beide torens een gelijkwaardige, robuuste beëindiging te geven. Zij geeft aan dat de voorgestelde open balkons op de hoeken van de hoogste toren de gevraagde robuustheid verstoren en dat daarnaast open balkons, op hoeken en op hoogte, vaak na de bouw nog worden voorzien van balkonbeglazing vanwege de winbelasting. De commissie vraagt om een meer integraal en robuust ontwerp voor de beëindiging van beide torens waarmee ook het geheel aan kracht kan winnen.

Conclusie

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