

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING 3 SEPTEMBER 2025

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

4 PLANPRESENTATIES

- 4.1 Crispijnstraat 5, Centrum** (1^e bespreking) (15+5 min) **(20 min)** **12:00**
Omschrijving: Gevelrenovatie Linea Nova (voormalig warenhuis Ter Meulen)
Ontwerp: Rijnboutt
Dossier: OMC.25.06.00047 (conceptverzoek)
- 4.2 Berkelstraat 181, Kralingen-Crooswijk** (1^e bespreking) (15+5 min) **(20 min)** **12:20**
Omschrijving: Vervangende nieuwbouw Berkelblok
Ontwerp: HA-HA Design and Development
Dossier: OMC.25.06.00030
- PAUZE** (30 min)
- 4.3 Burgemeester 's Jacobplein 1, Centrum** (2^e bespreking) (15+5 min) **(20 min)** **13:10**
Omschrijving: Gevelwijzigingen
Ontwerp: TomDavid Architecten
Dossier: OMV.25.07.00073 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen OMC.25.02.00079)
- 4.4 Piekstraat 13, Feijenoord** (1^e bespreking) (nabij gemeentelijk monument) **(50 min)** **13:30**
Omschrijving: Gebiedsontwikkeling Zuiderpoort Piekstraat
Ontwerp: De Architecten Cie B.V., KCAP B.V. en VIA Landscape
Dossier: OMC.25.02.00094 (conceptverzoek)

4.1 Crispijnstraat 5, Centrum (1^e bespreking)

Adres: Crispijnstraat 5
Dossiernummer: OMC.25.06.00047 (conceptverzoek)
Betreft: Gevelrenovatie Linea Nova (voormalig warenhuis Ter Meulen)

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de gevelrenovatie van winkelverzamelgebouw Linea Nova, het voormalige warenhuis Ter Meulen van architecten Van den Broek en Bakema. Het plan omvat het verduurzamen van de gevels en de herinrichting van de plint aan het Binnenwegplein en de Lijnbaan. De gevel aan het Binnenwegplein wordt gekenmerkt door vier uitkragende metselwerkvolumes, omsloten door een glazen plint, bovenlichten en grotere verticale glasvlakken. In het voorstel worden deze volumes en de gevelbanden aan de buitenzijde geïsoleerd. Het metselwerk krijgt een afwerking van geglaazuurde witte steenstrips. De materialisatie van de gevelbanden moet nog nader worden bepaald. Onder de volumes worden de relictten van de oude luifels, hun draagconstructies en de bestaande glazen plint met bovenlichten verwijderd. Hiervoor komt een nieuwe glazen pui met borstwering terug. De puienlijn wordt hierbij rechtgetrokken en de entrees worden opnieuw geordend tussen en onder de metselwerkvolumes. Op de hoogte van de oorspronkelijke luifel wordt een horizontale lijn teruggebracht in de vorm van een zonwering. Aan de Crispijnstraat wordt de gevel van de technische ruimten en de lichtschacht van de autolift geïsoleerd, waardoor de volledig glazen buitengevel behouden blijft. In het voorstel is tevens een opzet opgenomen voor de toepassing van diverse reclame-uitingen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria centrummix

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter, voor, plint e.d.).*

Versijningsvorm

- *Bouwiniciatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrenen aan de gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).*
- *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.*
- *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 versijningsvorm 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.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *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).*
- *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 spreekt haar waardering uit voor het initiatief om de gevel te renoveren, die door de jaren heen diverse transformaties heeft doorgemaakt. Het gebouw vormt een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van het centrum. Met de toevoeging van de woontoren De Karel Doorman in 2014 is de eigenheid van het werk van Van den Broek en Bakema des te relevanter geworden. Plasticiteit is een wezenlijk kenmerk van de architectuur van Van den Broek en Bakema, de commissie meent dat dit een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerpvoorstel moet zijn. Daarbij hoort ook de aandacht voor de overgang van de publieke ruimte naar het interieur. De commissie is van mening dat bij toepassing van een volledig rechte glazen pui zonder plastic deze kwaliteit verloren gaat. De volledige verwijdering van de relictten van de oorspronkelijke luifels leidt daarbij tot nog meer verlies van deze belangrijke laag in de gevel en doorbreekt daarnaast de continuïteit met de Lijnbaan. De commissie is van oordeel dat de voorgestelde zonwering hierin geen volwaardig alternatief biedt.

De commissie onderstreept het belang van de verduurzamingsambitie, maar heeft nog vragen bij de verdere uitwerking en de consequenties voor onder meer de gevelbanden, de bovenlichten en kozijnen. Ook merkt zij op dat voor de bevestiging van steenstrips in Rotterdam strikte constructieve eisen gelden. De commissie adviseert hierover tijdig overleg te voeren met Bouw- en Woningtoezicht. Het voorstel voor de Crispijnstraat wordt passend geacht. De commissie ziet uit naar de nadere uitwerking van deze onderdelen. Voor de reclame-uitingen geldt dat deze dienen aan te sluiten bij het geldende reclameplan van Mei Architecten and Planners behorend bij de omgevingsvergunning uit 2014. Op basis hiervan dient het voorstel te worden uitgewerkt.

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.

4.2 Berkelstraat 181, Kralingen-Crooswijk (1^e bespreking)

Adres: Berkelstraat 181
Dossiernummer: OMC.25.06.00030 (conceptverzoek)
Betreft: Vervangende nieuwbouw Berkelblok

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de vervangende nieuwbouw van een hoekpand aan het Berkelplein. Het plan omvat een bouwvolume van vijf lagen met in totaal zestien woningen in een gemengd woonprogramma. De eerste twee lagen bestaan uit maisonnettes die ontsloten worden aan de straatzijde. Op de verdiepingen worden appartementen gerealiseerd, bereikbaar via galerijen aan de achterzijde van het gebouw. Het bouwblok wordt gekenmerkt door een afsluitbare doorgang die het plein verbindt met het achterliggende schoolgebouw. De poort huisvest aan één zijde de hoofdentree van de appartementen en een gemeenschappelijke woonkamer. Aan de andere zijde bevinden zich de fietsenberging en techniekruimten. Een deel van de entrees van de maisonnettes liggen in een terugliggende gevelzone aan de straatzijde. Deze zone fungeert als buitenruimte voor de woningen. In de bovenbouw zet deze geleiding zich voort in de vorm van loggia's. Op de hoek wordt het volume geaccentueerd met vier afgeronde balkons. De bovenste bouwlaag die voorheen als dak fungeerde, wordt in het nieuwe ontwerp gebruikt als extra woonlaag. Deze bouwlaag wordt vormgegeven met een schuin dak en aflopende gevels, terwijl de hoek als hoger recht volume is uitgewerkt. De daklijn verspringt ter plaatse van de loggia's.

De tweelaagse plint krijgt een composietstenen borstwering met daarboven wit stucwerk met een grove korrelstructuur. De bovenbouw wordt volledig uitgevoerd in thermisch gemodificeerd, voorvergrijsd hout, in een combinatie van horizontale banden en verticale bekleding. De volledige achtergevel wordt afgewerkt in hetzelfde stucwerk als de plint. De kozijnen worden uitgevoerd in hardhout, en de zonwering krijgt een donkerblauwe kleur.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria niet-planmatige uitbreidingen

Ruimtelijke inpassing

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

Versijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Vrijstaande zelfstandige bebouwing heeft een herkenbare hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en 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.*
- *Ventilatie-roosters 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 complimenteert de architect met de heldere structuur, de nauwkeurige plattegrondopzet en de zorgvuldige inpassing van de ontsluiting op deze complexe locatie. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de aansluiting op de omgeving nog niet overtuigend is. In de architectonische uitwerking komt de gelaagdheid van plint, middenbouw en beëindiging onvoldoende tot uitdrukking. Het gebouw mist verankering met de gebouwen in de omgeving en aan de bovenzijde ontbreekt een overtuigende beëindiging met een kroonlijst, waardoor het gebouw onvoldoende stevig in zijn context staat. Ook de voorgestelde terugliggende buitenruimten op de begane grond worden niet als volwaardige verblijfsplekken ervaren en zijn kwetsbaar in gebruik. De commissie vraagt hiervoor een alternatieve invulling te onderzoeken. Ten aanzien van de materialisatie ziet de commissie aandachtspunten en plaatst zij vraagtekens bij de keuze om een betonnen casco met hout te bekleden; zij be vraagt of dit op deze manier een overtuigende en duurzame oplossing is.

Daarnaast worden aanvullende aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan:

- Het gebruik van hout op de schuine gevelvlakken roept vragen op over vervuiling en weersbestendigheid. Daarnaast wordt het voorgestelde witte stucwerk in de plint als kwetsbaar ervaren.
- De gekozen donkerblauwe kleur voor de zonwering kan vanwege warmteabsorptie ongunstig uitpakken; de commissie adviseert hiervoor een alternatief te onderzoeken.
- De commissie merkt op dat de aangeleverde visualisaties onvoldoende representatief zijn. De context ontbreekt grotendeels en de weergave van de voorgestelde materialen en detaillering wijken af van de gepresenteerde materiaalstalen. De commissie vraagt om hier in de verdere uitwerkingen aandacht aan te besteden.

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.

4.3 Burgemeester 's Jacobplein 1, Centrum (2^e bespreking)

Adres: Burgemeester 's Jacobplein 1
Dossiernummer: OMV.25.07.00073 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen OMC.25.02.00079)
Betreft: Gevelwijzigingen

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

De architect presenteert een verder uitgewerkt plan voor de gevelrenovatie van het Unilevergebouw dat nu in gebruik is door de Hogeschool Rotterdam, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 16 april 2025. Voor de gevelbeplating wordt een nieuwe keramische plaat in een beige kleur met een lichtbruin patroon voorgesteld. De onderzijden van de gevelbanden krijgen een matte antracietkleur. De detaillering van de hoeken is verder verfijnd, waarbij het overgangsdetail met een verstekhoek nu gedetailleerder is uitgewerkt. De gevels met de bandramen worden bekleed met geprefabriceerde kozijnelementen. De bandramen worden voorgesteld met een ranke detaillering, waarbij de kiepramen uit het zicht worden gedetailleerd. De binnenwanden zullen op de tussenstijl aansluiten met een smal overgangsstuk naar de reguliere wanddikte van de scheidingswanden. Het mozaïek dat op verschillende plekken in de gevel zit, wordt op de begane grond vervangen door glasmozaïek in diverse matte blauwtinten. Op de verdieping worden blauwe achterpanelen geplaatst, gecombineerd met gestante metaalplaten in een andere blauwe tint. De glasgevels op de begane grond worden vervangen door een vliesgevel met verticale stijlen. Het restaurant krijgt een nieuwe entree met een luifel met twee verschillende afgewerkte kolommen.

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.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*

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 begane grondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie heeft veel waardering voor de zorgvuldige uitwerking van het plan. De voorgestelde detaillering en bevestigingswijze van de bandramen en kozijnen wordt overtuigend bevonden, evenals de manier waarop de binnenwanden aansluiten op de kozijnen. Daarnaast is de commissie positief over het terugbrengen van een glazen gevel met een verticale geleding op de begane grond die in beeld aansluit op de oorspronkelijke situatie. Het voorstel

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

voor de nieuwe entree van het restaurant wordt als passend beoordeeld. De commissie doet echter de aanbeveling om te heroverwegen of het afwerken van de kolommen met verschillende materialen een meerwaarde biedt. Om de voorgestelde materialen definitief te kunnen beoordelen, verbindt de commissie een voorschrift aan dit advies (zie conclusie). Dit betreft onder meer de vraag of het patroon op de gevelpanelen niet te repetitief zal ogen op grotere vlakken. Daarnaast is de commissie benieuwd naar de verschillende voorstellen voor het mozaïek en stelt zij voor om aan de hand van bemonstering definitief te beoordelen of het glasmozaïek mat of glanzend uitgevoerd moet worden, evenals de voegkleur.

Conclusie

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

Voorschrift:

- *Minimaal zes weken voor de bestelling van de materialen dient de mock-up van het prefab kozijnelement, de bemonstering van het glasmozaïek en de achterplaat in combinatie met de gestante metaalplaat op locatie ter beoordeling te worden voorgelegd aan de commissie.*

4.4 Piekstraat 13, Feijenoord (1^e bespreking) (nabij gemeentelijk monument)

Adres: Piekstraat 13
Dossiernummer: OMC.25.02.00094 (conceptverzoek)
Betreft: Gebiedsontwikkeling Zuiderpoort Piekstraat

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architecten presenteren gezamenlijk het voorstel voor de gebiedsontwikkeling van het voormalige industrieterrein Zuiderpoort Piekstraat. Het plan omvat de transformatie van twee bestaande panden naar commerciële ruimtes, evenals de toevoeging van een woonprogramma van circa 40.000 m². Het kavel wordt aan de ene zijde begrensd door een beeldbepalend pand aan de Piekstraat en aan de andere zijde door het water van de Persoonshaven. Het woonprogramma wordt gerealiseerd in de vorm van twee losstaande torens (gebouwen A en B) in het binnenterrein en een langwerpig volume dat haaks staat op de Piekstraat (gebouw C). Deze drie nieuwe volumes variëren in afmetingen en hoogte en worden verspringend gepositioneerd op het binnenterrein. De twee bestaande doorgangen op het terrein worden versterkt en zullen doorzicht en toegang tot het water bieden. Het is de bedoeling om de bestaande betonconstructies aan het water te handhaven en te gebruiken als terrassen. Parkeren wordt ondergronds onder het nieuwe gebouw C voorzien. Het binnenterrein krijgt een informeel, natuurinclusief en duurzaam karakter dat voldoende ruimte moet bieden voor een diverse programmering.

Gebouw A bestaat uit een volume met een tweelaagse plint, waarop een toren met twaalf verdiepingen rust. De gevel wordt voorgesteld met een raster met grote glasvullingen en voorgehangen balkons. De eerste drie verdiepingen zijn met name bestemd voor bergingen, fietsparkeerplekken en de entree naar de woningen. Op de begane grond wordt de plint verder ingevuld met een gezamenlijke woonkamer die uitkijkt op het binnenterrein. Bovendien krijgt de plint richting het binnenterrein een arcade over twee verdiepingen.

Gebouw B heeft een drielaagse plint met daarop een toren van vijftien verdiepingen. De gevel van de plint krijgt een ruwe roodbruinkleurige afwerking. De toren krijgt een steenachtige uitstraling in een lichtrode tint met horizontale banden en voorgehangen balkons. De gevelvullingen bestaan uit grote glasvlakken in combinatie met gesloten delen. Op de begane grond bevindt zich een commerciële ruimte, een grote gezamenlijke fietsenstalling en de entree naar de woningen.

Gebouw C bestaat uit een zevenlaags gemetseld volume met daarop een opbouw van zeven verdiepingen. Het gemetselde volume krijgt regelmatige raamopeningen met Franse balkons aan de straatzijde en voorgehangen balkons aan het binnenterrein. De opbouw wordt voorgesteld met uitkragende vloerranden met brede balkons en veel glas in de gevel. De overgang tussen de twee volumes wordt iets terugliggend vormgegeven. Op de begane grond bevinden zich commerciële ruimtes, horeca, een gezamenlijke fietsenstalling en twee entrees naar de woningen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles.*
- *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.*
- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *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.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *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).*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *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 waardeert de potentie van de locatie, die door zijn industrieel verleden, de nog aanwezige beeldbepalende en deels monumentale gebouwen, en de ligging aan het water, mooie kansen biedt voor een bijzondere gebiedsontwikkeling. Ze merkt ook op dat er nog geen definitieve nota van uitgangspunten beschikbaar is, waardoor een duidelijk toetsingskader op stedenbouwkundig niveau ontbreekt. Mede om die reden heeft de commissie het conceptverzoek op hoofdlijnen beoordeeld en gaat haar reactie nog niet nader in op de gevelarchitectuur, materialen en detaillering. Deze aspecten zullen in later stadium beoordeeld worden.

In beginsel wordt het voorstel met behoud van de twee bestaande gebouwen en het toevoegen van drie nieuwe volumes met een informeel binnenterrein positief beoordeeld. Ook het versterken van de twee assen met toegang tot het water wordt als een passend uitgangspunt gezien. De commissie mist echter in de uitwerking van de nieuwbouw een heldere visie die is gebaseerd op de resultaten uit de cultuurhistorische verkenning van dit voormalige industriegebied. Het thema van de plint is niet krachtig genoeg doorgewerkt, waardoor het plan nog niet de beoogde industriële robuustheid uitstraalt. Bovendien zou de plint zowel in vorm, afmeting en programma veel vrijer geïnterpreteerd kunnen worden in verhouding tot de daarboven gelegen torens. Ook kan de positionering van de plint en torens ten opzichte van de rooilijn aan de havenzijde informeler worden. Een ander punt van zorg betreft de programmering op de eerste verdiepingen van gebouwen A en B, rondom het binnenterrein. De commissie constateert dat deze momenteel onvoldoende sociale controle biedt en dat er weinig aanleiding is voor activatie van het binnenterrein.

Wat betreft de nieuwbouvvolumes vraagt de commissie zich af, of de speelsheid in hoogte, afmetingen en positie wel nodig is. De vormgeving van de gebouwen A en B wordt als te generiek en alzijdig gezien. Deze gebouwen geven nog onvoldoende rekenschap van het rauwe havenkarakter en de bijzondere ligging aan het water. De commissie wijst er verder op dat het toepassen van grote glasopeningen op de zonbelaste gevels als problematisch wordt gezien. Het uitgangspunt voor gebouw C, met een robuuste plint waarop een opbouw wordt geplaatst, wordt in beginsel als passend gezien. Echter blijft de vraag hoe de plinten van de gebouwen A en B zich verhouden tot de andere gebouwen en de typische Rotterdamse laag. Wat betreft de materialisering wordt de inzet van duurzame materialen ondersteund.

De uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte worden in beginsel onderschreven. De commissie heeft echter twijfels of deze informele, natuurinclusieve opzet haalbaar is met betrekking tot de voorgestelde bereikbaarheid, veiligheid en programmering. Ook zijn er twijfels over de voorgestelde afmetingen van het hof versus de geambieerde kwaliteiten. De commissie vraagt tevens om de effecten van schaduw en windhinder te bestuderen. De opzet dient meer in detail samen met het aangrenzende programma bestudeerd te worden. Daarnaast stelt de commissie de vraag of een openbare route langs het water wenselijk zou zijn. Tevens vraagt de commissie aan te tonen dat er voldoende woonkwaliteit wordt gerealiseerd in en om de gebouwen.

Tenslotte vraagt de commissie zich af in hoeverre dit nieuwe woongebied sociaal duurzaam zal zijn en hoe dit zich vertaalt in de architectuur. Ze vraagt om hier in een volgend overleg verder op in te gaan.

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.