

VERSLAG

VERGADERING
WOENSDAG 17 SEPTEMBER 2025

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

4 PLANPRESENTATIES

- | | | |
|------------|---|--------------|
| 4.1 | Blaak 20, Centrum (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min) | 11:20 |
| | Omschrijving: Transformatie Blakeburg | |
| | Ontwerp: Ector Hoogstad Architecten B.V. | |
| | Dossier: OMV.25.06.00324 (aanvraag omgevingsvergunning) | |
| | | |
| 4.2 | Meidoornstraat 61, Noord (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min) | 11:40 |
| | Omschrijving: Vervangende nieuwbouw | |
| | Ontwerp: Studio Architectuur MAKEN B.V. | |
| | Dossier: OMC.25.07.00083 (conceptverzoek) | |
| | | |
| 4.3 | Baan 159, Centrum (1 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min) | 12:00 |
| | Omschrijving: Gedeeltelijke sloop en nieuwbouw met uitbreiding basisschool en wonen | |
| | Ontwerp: BETA office for architecture and the city | |
| | Dossier: OMC.25.07.00056 (conceptverzoek) (voorheen OMC.25.03.00087) | |
| | | |
| 4.4 | Maashavenkade 109 & 115, Feijenoord (1 ^e bespreking) (10+5 min) (15 min) | 12:25 |
| | Omschrijving: Realisatie van twee opbouwen | |
| | Ontwerp: Onsia Architectuur | |
| | Dossier: OMV.25.07.00398 & OMV.25.07.00401 (aanvraag omgevingsvergunning) | |
| | | |
| 4.5 | Abeelweg 225, Hillegersberg-Schiebroek (1 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min) | 12:40 |
| | Omschrijving: Nieuwbouw schoolgebouw | |
| | Ontwerp: Cita Architecten B.V. | |
| | Dossier: OMC.25.04.00068 (conceptverzoek) | |

4.1 Blaak 20, Centrum (2^e bespreking)

Adres: Blaak 20
Dossiernummer: OMV.25.06.00324 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Transformatie Blakeburg

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 aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de transformatie van een bestaand kantoorpand naar een hotel, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 9 juli 2025. In het aangepaste plan worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Op de begane grond worden de kolommen opnieuw bekleed met betonnen prefab gevelpanelen, die worden vervaardigd uit oude vermalen panelen. De detaillering en ophangsystemen zullen overeenkomen met de bestaande panelen.
- In de onderdoorgang aan de voorzijde van het pand, wordt het plafond bekleed met lichtgeborsteld koperkleurig aluminium. Dit materiaal wordt gedeeltelijk doorgetrokken aan de binnenzijde van de kolommen, waarbij de verlichting wordt geïntegreerd in de bekleding.
- Aan de achterzijde worden de gesloten geveldelen bekleed met cortenstaal, dat deels uitgevoerd wordt met lamellen en perforaties voor de noodzakelijke ventilatieopeningen. Achter de bovenrand wordt een plantenbak opgenomen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied en aan 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 gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

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).*
- *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 de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie is zeer te spreken over het aangepaste voorstel voor de transformatie van het kantoorpand naar een hotel. De beoogde circulaire afwerking van de kolommen met nieuwe panelen van vernalen oude betonpanelen wordt zeer gewaardeerd. Deze ingreep zorgt ervoor dat het gebouw weer krachtig op zijn plek landt en de oorspronkelijke uitstraling versterkt wordt. De voorgestelde afwerking van het plafond en delen van de kolommen met lichtgeborsteld koperkleurig aluminium sluit goed aan bij het karakter van het brutalistische pand. Voor de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de verlichting van de onderdoorgang zowel voor de dag- als de nachtsituatie. Met betrekking tot de uitwerking van het plafond, wordt er een voorwaarde verbonden aan het advies (zie conclusie). Het gebruik van cortenstaal als gevelbekleding aan de achterzijde wordt door de commissie als passend gezien. Ook de geïntegreerde plantenbank achter de gevelrand wordt positief beoordeeld. Als suggestie geeft de commissie mee om de geveldelen tussen de lamellen, bijvoorbeeld ter plaatse van de fietsenberging, open te werken. Dit zou kunnen bijdragen aan een levendiger gevelbeeld aan de achterzijde. Daarnaast acht de commissie het van groot belang dat ook het bestaande gedeelte van Stedin met hetzelfde materiaal wordt bekleed, zodat er sprake is van een samenhangend gevelbeeld.

Tot slot spreekt de commissie de gemeente aan op haar verantwoordelijkheid bij de inrichting van de openbare ruimte. Zij roept op om in het inrichtingsplan voldoende aandacht te besteden aan vergroening, juist in dit nu nog versteende en schaduwrijke gebied. Daarnaast wordt er gepleit voor een aanpassing van het straatprofiel onder de onderdoorgang. Idealiter wordt er meer ruimte gemaakt voor voetgangers, zonder opstelplaatsen voor auto's.

Conclusie

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

Voorschrift:

- *Minimaal zes weken voor de bestelling van de gevelmaterialen dient de bemonstering van de verschillende gevelonderdelen zoals de nieuwe betonpanelen, het cortenstaal, het geborstelde koperkleurige aluminium en de kleur van de kozijnen op locatie beschikbaar gesteld te worden ter beoordeling door de commissie. De kleur van de nieuwe betonpanelen dient afgestemd te worden op de kleur van de gereinigde panelen.*
- *De uitwerking van de detaillering en naadverdeling van de plafondafwerking dient ter beoordeling te worden aangeleverd aan het secretariaat van de commissie.*

4.2 Meidoornstraat 61, Noord (1^e bespreking)

Adres: Meidoornstraat 61
Dossiernummer: OMC.25.07.00083 (conceptverzoek)
Betreft: Vervangende nieuwbouw

Commissielid Aalbers trekt zich gedurende de bespreking van dit plan terug uit de commissie vanwege 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.

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de vervangende nieuwbouw aan de Meidoornstraat. De gesloopte panden maakten deel uit van twee series geschakelde panden met een overwegend identieke gevelgeleding en ornamentiek, waarbij elk pand afzonderlijk herkenbaar was. Het plan voorziet in zeventien woningen, verdeeld over twee lagen en een kap. De woningen worden aan de achterzijde ontsloten via een galerij. De oorspronkelijke korrelgrootte van zeven panden wordt teruggebracht. De buitenste twee panden bevatten de hoofdentree met trappenhuis, en een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond. De achtergevel wordt uitgevoerd in houten delen. De verbrede galerijconstructie biedt ruimte voor een bewonerszone en krijgt een lichte kleurstelling. De voorgevel wordt uitgevoerd in metselwerk, waarbij het bestaande pleisterwerk met horizontale geleding wordt doorgezet in de plint van het pand met de hoofdentree. De gevelopzet varieert per pand, waarbij enkele woningen een dubbele openslaande deuren richting de stoep krijgen. Het dak wordt uitgevoerd met dakpannen en per pand voorzien van een dakkapel in de goot. Oorspronkelijke details, zoals lateien, daklijsten en spekbanden keren in abstracte vorm terug. In de materialisatie ligt de ambitie bij toepassing van hergebruikte bakstenen en dakpannen.

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.*

Overgangen privé-openbaar

- *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.*
- *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 de zorgvuldige aandacht die in het plan is besteed aan de aansluiting op de kleinschaligheid van de straat en de bestaande bebouwing. Ook de gekozen materialisatie en de mate van ambachtelijkheid in de uitwerking worden positief beoordeeld. De commissie bevraagt de gekozen historiserende benadering. Zij is van mening dat een meer vrije interpretatie mogelijk en passend kan zijn en moedigt de architect aan dit te verkennen. Daarbij ziet zij aanknopingspunten in het door de architect getoonde referentiebeeld van het project *Corner House* van 31/44 Architects.

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

- De commissie vraagt aandacht voor de woonkwaliteit van de woningen op de bovenste verdieping, in het bijzonder de daglichttoetreding daarvan.
- De deuren op de begane grond aan de straatzijde vragen een zorgvuldige uitwerking om zowel de architectonische kwaliteit als de bruikbaarheid van de plattegronden te borgen.
- De commissie nodigt uit te onderzoeken of er aanleidingen zijn voor een alternatieve uitwerking van de voorgevel, geïnspireerd op de oorspronkelijke winkelpuien en pakhuizen, bijvoorbeeld met een poort bij de hoofdentree.
- Bij de verdere uitwerking dient ook aandacht te worden besteed aan de positionering van de postkasten, omdat deze invloed kunnen hebben op het gevelbeeld.
- Tot slot vraagt de commissie om realistische visualisaties waarin de materialisatie en textuur beter zichtbaar zijn.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet geheel binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een nader uitgewerkt voorstel in de vorm van een definitieve aanvraag omgevingsvergunning, dat antwoord geeft op de hierboven genoemde aandachtspunten wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.3 Baan 159, Centrum (1^e bespreking)

Adres: Baan 159
Dossiernummer: OMC.25.07.00056 (conceptverzoek) (voorheen OMC.25.03.00087)
Betreft: Gedeeltelijke sloop en nieuwbouw met uitbreiding basisschool en wonen

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 nieuwbouw van een toren naast een bestaande basisschool. Van de twee panden op de locatie wordt het karakteristieke Stedin-gebouw behouden, de voormalige dovenschool wordt gesloopt. De kavel bevindt zich op de grens tussen de nieuwe hoogbouw en de vooroorlogse stad. Het nieuwe volume volgt de contouren van de bestaande volumes en wordt in hoogte geëxtrudeerd naar een toren met 10 respectievelijk 11 verdiepingen. Deze twee volumes worden met elkaar verbonden door een hoger volume van 13 verdiepingen. Aan de achterzijde landt de nieuwbouw op het Stedin-gebouw. De eerste vier verdiepingen van de Rotterdamse laag worden ingevuld met een mix aan functies, waaronder horeca, creatieve en culturele functies, en een uitbreiding van de naastgelegen basisschool. Boven deze laag komt het woonprogramma, met een royale toegang aan het Baanplein. De woningen worden rond een centrale kern geordend en beschikken allen over een buitenruimte. Door een verspringende gevellijn hebben veel appartementen overhoekse kwaliteiten.

De gevels van het nieuwe gebouw zijn opgebouwd uit drie lagen. De eerste laag bestaat uit een raster van wit natuursteen, met invullingen van leisteen en glas. De tweede laag kenmerkt zich door een horizontale belijning van de balkons en luifels en de derde laag voegt een verfijnde detaillering in kozijnen en balustrades toe. De balustrades bestaan uit een stalen frame met verschillend type glaswerk. Ter plaatse van het Stedin-gebouw wordt de verticaliteit van de bestaande gevel in het bovenliggende volume door dubbele rijen balkons doorgezet. Aan de gevel aan de Schiedamse Vest wordt het woonprogramma beëindigd met een horizontaal gebaar in de vorm van een doorlopende buitenruimte. De gevelopeningen voor de school zijn horizontaal geplaatst in een verticaal kader. De horeca gevels zijn dubbelhoog en worden verbijzonderd door het gebruik van verschillende typen glas. De plint heeft meer detaillering en plasticiteit, onder andere door het toepassen van een luifel en zonwering. Tussen het bestaande Stedin-gebouw en de basisschool wordt een klein volume ingepast, waarin zes inpandige parkeerplekken worden gecreëerd.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Bijzonder (centrumgebied)

Relevante criteria

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.*
- *Vrijstaande zelfstandige bebouwing heeft een herkenbare hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en 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.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *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.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op de bestaande materialen (vooral baksteen en hout) van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *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.*
- *Ventilatieopeningen 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 complimenteert de architect met het ambitieuze plan. Zij begrijpt de complexiteit die ontstaat door het combineren van het behoud van het Stedin-gebouw en de nieuwbouw en integratie van verschillende functies. De commissie is van mening dat de programmatische opzet goed is doordacht en dat het plan kwalitatief hoogwaardige woningen zal opleveren. Toch heeft de commissie nog veel vragen over de vertaling van het concept naar het ontwerpvoorstel.

Hoewel de commissie het behoud van het Stedin-gebouw zeer waardeert, maakt zij zich zorgen over het feit dat het gebouw niet voldoende herkenbaar blijft en dat de massiviteit ervan verloren gaat. Er wordt geadviseerd om het gebouw meer als los volume te behouden, met name boven de dakrand in de faciliterende laag. In de architectonische expressie mist de commissie de helderheid van het voorgestelde concept, zowel in massa als in architectuur. Er wordt gevraagd om meer precisie in de uitwerking, zodat het ontwerp visueel sterker en beter leesbaar wordt. Wat betreft de materialiteit adviseert de commissie om duurzame alternatieven te onderzoeken, waarbij er ook aandacht wordt gevraagd voor een passende oplossing voor de zonbelasting. Het uiteindelijke doel moet zijn om een duurzaam en energie-efficiënt gebouw te ontwerpen.

De Rotterdamse laag is op dit moment nog onvoldoende afleesbaar in alle gevels. De commissie doet de suggestie om te onderzoeken of het introduceren van een witte natuurstenen band, net als bij omliggende wederopbouwpanen, de Rotterdamse laag duidelijker zichtbaar kan maken. Daarnaast wordt de luifel aan de Schiedamse Vest als niet krachtig genoeg ervaren. De commissie vraagt ook om aandacht voor de daken als de zogenaamde 'vijfde gevel'. Aangezien de daken van de hoogbouw goed zichtbaar zullen zijn, moet de afwerking en uitstraling hiervan zorgvuldig worden meeontworpen. Tot slot heeft de commissie zorgen over de parkeeroplossing aan de Baan. Er wordt geadviseerd om deze ruimte vrij te houden. Dit zou het Stedin-gebouw in zijn massa beter herkenbaar houden en voor een duidelijke afstand naar de basisschool zorgen.

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.

4.4 Maashavenkade 109 & 115, Centrum (1^e bespreking)

Adres: Maashavenkade 109 & 115
Dossiernummer: OMV.25.07.00398 & OMV.25.07.00401 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Realisatie van twee dakopbouwen

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 het voorstel voor het realiseren van twee dakopbouwen op de derde verdieping, gelegen op de koppen van een woonblok. Het blok bestaat uit vier identieke rijwoningen en beschikt momenteel over een terras aan de voorzijde van de derde verdieping, met een kenmerkende balustrade van betonelementen. In het voorstel worden de twee betonelementen op de koppen verwijderd, waarna het terras wordt bebouwd. De dakopbouwen worden doorgetrokken tot aan de voorgevel. De gevels worden voorgesteld in steenstrips met aan de voorzijde verdiepingshoge kozijnen, voorzien van openslaande deuren en een Frans balkon. Zowel de steenstrips als de kozijnen krijgen een kleurstelling passend bij de bestaande situatie. De gevel wordt beëindigd met een uitkragende betonnen dakrand.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Ontwikkeling (Welstandsparagraaf Parkkwartier Katendrecht, vastgesteld December 2005)

Relevante criteria Welstandsparagraaf Parkkwartier Katendrecht

- *De opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig en heeft een afgewogen verhouding open – gesloten in het gevelbeeld, met de verwevenheid verticaal (ramen, pand) en horizontaal (plint, dakrand, lijst) als uitgangspunt.*

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

De commissie begrijpt de wens om het woongenot te vergroten door extra woonruimte op de derde verdieping toe te voegen. Zij is echter van mening dat het voorstel te weinig rekening houdt met de robuuste uitstraling van de architectuur van het woonblok. Het blok maakt onderdeel uit van een wand van grote blokken, die gekenmerkt wordt door een grote mate aan continuïteit. Door de betonnen balustrade gedeeltelijk te verwijderen, wordt het robuuste karakter van het blok volgens de commissie te veel aangetast en gaat een deel van een belangrijk bindend element in het ensemble verloren. In plaats van de voorgestelde opbouw die doorgetrokken wordt tot aan de voorgevel, acht de commissie een dakopbouw die achter de bestaande borstwering wordt gedetailleerd wel passend. De nieuwe toevoeging dient daarbij ondergeschikt te blijven aan het bestaande blok, zodat de architectonische eenheid en kracht van het woonblok behouden blijven. Tenslotte wordt de aanbeveling gedaan om in collegiaal overleg te treden met de architect van het pand.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur tenzij het plan 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. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.5 Abeelweg 225, Hillegersberg-Schiebroek (1^e bespreking)

Adres: Abeelweg 225
Dossiernummer: OMC.25.04.00068 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw schoolgebouw

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 nieuwbouw van een Montessorischool met kinderdagverblijf. Het terrein heeft een parkachtig karakter met veel groenvoorzieningen en huisvest momenteel de bestaande school. Wanneer het nieuwe gebouw gerealiseerd is, wordt de bestaande school gesloopt. Op de vrijgekomen locatie is een toekomstige gymzaal gepland, die geen onderdeel uitmaakt van de huidige aanvraag. Het nieuwe gebouw wordt aan de voorzijde van het terrein gerealiseerd, begrensd door twee sloten. Het terrein omvat parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, een centraal plein tussen de nieuwbouw en de toekomstige gymzaal, en een speelbos. De nieuwbouw van het schoolgebouw omvat een tweelaags volume. Het volume kent aan de voor- en achterzijde terugliggende geveldelen die worden opgevuld met pergola's op de begane grond en de eerste verdieping. Deze worden uitgevoerd in larks hout en ondersteund door lichtgrijze stalen kolommen (RAL 7044). De luifels markeren daarnaast de afzonderlijke entrees voor de onder- en bovenbouw en de toegang tot het kinderdagverblijf. Het gevelontwerp bestaat uit geel/okerkleurig metselwerk met steengrijze houten kozijnen (RAL 7030) met groene accenten (RAL 6021) toegepast op de deuren. Op de begane grond is sprake van lage borstweringen, terwijl op de verdieping hoge borstweringen zijn voorzien. Zonwering in de vorm van screens is in de gevel boven de kozijnen geïntegreerd. Boven het centrale hart van het gebouw worden daklichten toegepast. Het dak is voorzien van zonnepanelen en een luchtbehandelingskast.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *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.*
- *Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen 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.*
- *Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).*
- *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.*

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 detaillering zijn afgestemd op de sfeer van het groengebied of het aangrenzende gebiedstype.*
- *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).*
- *Ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal passend bij de uitstraling van de omgeving.*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Verskillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd.*
- *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 de zorgvuldige opzet van de Montessorischool en de herkenbaarheid van de Montessori-gedachte in het ontwerp. Ook wordt de pergola positief beoordeeld als samenbindend element en overgang tussen binnen en buiten. De commissie plaatst echter kanttekeningen bij de inpassing in de parkachtige, groene context. Voor stedelijke groengebieden geldt dat nieuwbouw moet aansluiten bij de sfeer en het karakter van het gebied. In het huidige voorstel is dit nog onvoldoende herkenbaar. De commissie ziet kansen voor een alzijdig paviljoen dat vrijer in het groen staat en waarin de pergola sterker als beeldbepalend element wordt ingezet.

Ten aanzien van de architectuur adviseert de commissie inspiratie te zoeken in de schoolgebouwen uit de jaren zestig, met hun eenvoud, open gevels, gevelbanden en optimistische uitstraling. Met betrekking tot de gymzaal betreurt de commissie dat in een eerder stadium geen koppeling of stapeling met de school is onderzocht. Zij vraagt om bij een volgende presentatie het schoolgebouw en de gymzaal gezamenlijk én in samenhang te presenteren.

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.