

VERSLAG

VERGADERING
WOENSDAG 15 OKTOBER 2025

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

4 PLANNEN 12:25

4.1 Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan 13, Hillegersberg (1^e bespreking) (15+10 min) **(25 min) 12:25**

Omschrijving: Ontwikkeling Liduinalocatie
Ontwerp: Mei architecten en stedenbouwers
Dossier: OMC.25.07.00089 (conceptverzoek)

PAUZE (30 min)

4.2 Kruisnetlaan 410, Charlois (1^e bespreking) (15+5 min) **(20 min) 13:20**

Omschrijving: Gevelwijziging en vervanging balkons
Ontwerp: A3 Architecten B.V.
Dossier: OMC.25.07.00001 (conceptverzoek)

4.3 nabij Carnissedreef 4, Charlois (2^e bespreking) (10+15+15 min) **(40 min) 13:40**

Omschrijving: Kavel 3 - nieuwbouw zorgwoningen Humanitas
Ontwerp: Brightside Architects
Dossier: OMC.25.06.00069 (conceptverzoek)

4.1 Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan 13, Hillegersberg/Schiebroek (1^e bespreking)

Adres: Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan 13
Zaaknummer: Z2025-001632 OMC.25.07.00089
Betreft: Ontwikkeling Liduinalocatie

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

Voorafgaand aan de presentatie van het planvoorstel maakt een buurtbewoner gebruik van het recht om in te spreken tijdens de openbare vergadering. De inspreker uit namens omwonenden en nabijgelegen scholen bezwaar tegen de plannen voor de aanleg van een nieuwe verkeersbrug aan de Burgemeester de Villeneuve-singel. Volgens hen kunnen de toegenomen verkeersstromen die de ontwikkeling van het nieuwe woonprogramma met zich brengt, beter aan de zijde van de Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan worden georganiseerd. Verder tast de brug het karakter en de cultuurhistorische waarde van de singel aan en voldoet, volgens de inspreker, het ontwerp niet aan de criteria uit de welstandsnota. Daarnaast wordt gewezen op de onvoldoende duidelijke uitvoering, aangezien de getoonde referentiebeelden een vertekend beeld geven van de te realiseren brug. Indien de brug toch wordt gerealiseerd, wordt verzocht deze uit te voeren in de stijl van de omliggende jaren '30 architectuur.

Vervolgens presenteert de architect het voorstel voor de herontwikkeling van het voormalige Liduina-ensemble. Het bestaande complex omvat de Sint-Liduinkerk met klokkentoren, de pastorie en de voormalige Liduinabasischool. De kerk wordt gesloopt; de klokkentoren, de pastorie en het voorgebouw van de school blijven behouden en worden opgenomen in het nieuwe woonensemble. De herontwikkeling voorziet in circa vijftig appartementen voor senioren, verdeeld over de bestaande en nieuwe bebouwing. Nieuwbouw wordt gerealiseerd op de locatie van de voormalige kerk en op het achterterrein. Op de plek van de kerk komt een volume aansluitend aan de klokkentoren, met een kapvorm in lijn met de bestaande klokkentoren. Op het binnenterrein wordt een lager tussenlid toegevoegd dat de verbinding vormt met de nieuwbouw op het achterterrein, bestaande uit een volume van drie lagen met een terugliggende dakopbouw. De klokkentoren krijgt een nieuwe functie als entree en gemeenschappelijke ruimte voor bewoners. De verbinding tussen de voormalige kerk en pastorie wordt gesloopt, waarbij de pastorie wordt verbouwd tot woonwerkwooning. De voormalige school wordt getransformeerd naar twee woningen met een tweelaagse uitbouw aan de achterzijde. De nieuwbouw is uitgevoerd in metselwerk, gesloten hoeken en een sobere kapvorm. Het tussenlid, de opbouw en een deel van de nieuwe aanbouwen worden uitgevoerd in voorvergrijsd hout. Onder het terrein wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. De buitenruimte krijgt een groen en tuinachtig karakter. Aan de straatzijde wordt het voorplein vergroend. Voor de duurzaamheid wordt ingezet op het hergebruik van materialen uit de voormalige kerk, waaronder gerecyclede bakstenen en hout en de integratie van pv-panelen in het dak.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Tuindorpen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *De koppen van een woningrij, aan het plein of op de hoek van de straat worden verbijzonderd.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, gootlijn, ingangspartijen, schoorstenen, balkonstroken e.d.) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.*
- *Ritmerende elementen zoals voordeuren, vensters en schoorstenen zijn bij vervanging per architectonische eenheid gelijk of krijgen tenminste dezelfde vormtaal.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.*
- *Het duidelijke onderscheid tussen privégroen en (groene) openbare ruimte blijft intact, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing (vooral baksteen, hout en zink) en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieopeningen 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 bedankt de architect voor de heldere toelichting van het plan. Zij spreekt haar waardering uit voor het voornemen om het parkeren onder maaiveld op te lossen en de klokkentoren te behouden, al wordt het betreurd dat het schip van de kerk wordt gesloopt. De bijzondere ligging binnen het tuindorp biedt volgens de commissie kansen om een eigentijds buitengoed te realiseren. Tegelijkertijd spreekt zij haar zorg uit over de ruimtelijke inpassing, waarvoor strikte welstandscriteria gelden. Het voorstel oogt in zijn huidige vorm te massaal, waardoor de bebouwing het groene karakter domineert. De in de Nota van Uitgangspunten getoonde referenties worden daarbij als krachtiger ervaren. De commissie constateert dat achter de klokkentoren sprake is van een veelheid aan sferen en richtingen, en vraagt de architect te onderzoeken hoe het plan kan worden teruggebracht tot een eenvoudiger en heldere hoofdvorm, waarin de samenhang en het sacrale en sociale karakter van het oorspronkelijke ensemble herkenbaar blijven.

Het behoud van de voorzijde van het ensemble met de toren wordt als een krachtig gebaar beschouwd. De commissie is echter nog niet overtuigd van de architectonische uitwerking van het plan en vraagt de architect te zoeken naar meer samenhang en een vormgeving die de klokkentoren in zijn betekenis ondersteunt en de bestaande gebouwen verrijkt. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de schuine dakvlakken, die nu onvoldoende tot uiting komen. Bij de verdere uitwerking van het plan kan daarnaast de karakteristieke opbouw van rechthoekige volumes die door de daklijn heen steken, kenmerkend voor de oorspronkelijke voorgevels, als inspiratie dienen. Ook bij de uitbreidingen van de pastorie en de school is de verhouding in maat en vormtaal tussen oud en nieuw nog niet evenwichtig. De commissie waardeert de aandacht voor duurzaamheid en ziet kansen om het plan verder te ontwikkelen tot een duurzaamheidsicoon. Met betrekking tot het maaiveld waardeert de commissie het halfverdiept parkeren, maar vraagt zij aandacht voor de overgang tussen bebouwing en maaiveld en voor de invloed hiervan op de beleving van het terrein en het nachtbeeld.

De commissie acht de stedenbouwkundige keuze voor een entree via de singel passend, omdat hiermee het voorplein en het ensemble rondom de klokkentoren autovrij blijven en de cultuurhistorische waarde van deze ruimte

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

behouden blijft. Wel stelt zij de vraag of de breedte voor tweerichtingsverkeer noodzakelijk is, of dat een smallere brug met alternerend verkeer kan volstaan. Daarnaast dient de brug zorgvuldig te worden ontworpen, met een op de omgeving afgestemde vormgeving die verwantschap toont met zowel de bestaande bruggen over de singel als het nieuwe buitengoed. Een uitvoering in baksteen wordt daarbij als het meest passend beschouwd.

Tot slot vraagt de commissie om bij de inrichting van het voorterrein rondom de klokkentoren recht te doen aan het historische en sociale karakter van deze plek als ontmoetingsruimte. Het gebied biedt kansen om de oorspronkelijke betekenis van het plein te herstellen. De commissie staat positief tegenover de vergroening van het plein, maar adviseert het plein meer te ontwerpen vanuit de monumentaliteit van het voormalige kerkplein.

N.B. Deze reactie is gegeven aan de hand van de huidige Welstandsnota Rotterdam 2012, die naar verwachting tot eind 2025 van kracht is. Hierna treedt de nieuwe **Welstandsnota Rotterdam 2025 'Kwaliteit voor de toekomst'** in werking. Een aanvraag omgevingsvergunning die vanaf de datum van inwerkingtreding van de nieuwe welstandsnota wordt ingediend, zal aan de criteria uit deze nieuwe nota getoetst worden. De commissie heeft bij haar advisering op dit conceptverzoek inhoudelijk geanticipeerd op de criteria uit de nieuwe welstandsnota. De nieuwe welstandsnota is al wel vastgesteld. De criteria uit deze nota die voor uw aanvraag van toepassing zullen zijn, worden ter informatie toegevoegd bij de verzending van dit verslag.

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 Kruisnetlaan 410, Charlois (1^e bespreking)

Adres: Kruisnetlaan 410
Zaaknummer: Z2025-004127 OMC.25.07.00001
Betreft: Gevelwijziging en vervanging balkons

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam en de regels van het bestemmingsplan betreffende 'Waarde - Cultuurhistorie'. Op de met 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de gevelrenovatie van de woontoren 'Siloam'. Het pand is in het bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde - Cultuurhistorie', waardoor op het gebouw een sloopverbod rust. De toren, die in 1973 werd gebouwd als corridorflat voor senioren, heeft door de jaren heen verschillende veranderingen ondergaan, met name de ingreep in 1999 die het oorspronkelijke beeld van het gebouw aanzienlijk aantastte. De gevel werd destijds bekleed met kleine blauwe gevelplaten en de balkons op de onderste verdiepingen werden vervangen door loggia's, dit heeft het kenmerkende gevelbeeld verzwakt.

De voorgestelde renovatie omvat het verwijderen van de blauwe gevelbeplating en het isoleren van het gebouw. De gevel wordt vervolgens voorzien van stucwerk met een ruwe afwerking in een lichte kleur. De oorspronkelijke naden tussen de gevelbeplating worden in het nieuwe stucwerk weer teruggebracht als belijning. De loggia's blijven behouden, waarbij de kozijnen worden vervangen en de borstweringspanelen een grijze afwerking krijgen. Daarnaast worden de balkons vergroot om de bewoners meer buitenruimte te bieden. Dit wordt gedaan door enkele balkons in diepte en/of breedte aan te passen. Een tweede balkon per woning wordt vervangen door een Frans balkon, waarvoor de kenmerkende betonnen zijwangen worden ingekort. De ditekanten van de balkonplaten en hekwerken krijgen een accentkleur in donkergrijs. In de onderzijde van de balkons wordt bij het storten een 'lijn-structuur' aangebracht. Tot slot wordt de hemelwaterafvoer zichtbaar op de uitwendige hoeken van de balkons gepositioneerd, zoals in de oorspronkelijke situatie ook het geval was.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*

Versrijningsvorm

- *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.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*
- *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 versrijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*

- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *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 dat het plan in een vroeg stadium wordt voorgelegd en dat ook de opdrachtgever aanwezig is bij de presentatie. Allereerst benadrukt zij de bijzondere architectonische en cultuurhistorische waarde van het pand en geeft een toelichting op deze waarden. Het betreft een sculpturaal bouwwerk met duidelijke structuralistische, en meer specifiek, metabolistische invloeden. De gevel is een compositie van schijven, waarin de openingen als het ware door de gevel zijn geponst. De naden in deze oorspronkelijke compositie waren zeer bepalend voor het gevelbeeld. De balkons spelen eveneens een cruciale rol in de beeldwaarde en sculpturaliteit van het gebouw. Deze oorspronkelijke kwaliteiten zijn helaas gedeeltelijk aangetast door de gevelrenovatie uit de jaren negentig.

De commissie ondersteunt de intentie om terug te keren naar het oorspronkelijke beeld, maar benadrukt dat het gebouw meer vraagt dan enkel herstel van enkele elementen. Het oorspronkelijke ontwerp leest als één dynamisch geheel, deze samenhang moet behouden blijven. Hoewel deze samenhang al is verstoord door de toevoeging van erkers, begrijpt de commissie dat volledig herstel daarvan niet meer mogelijk is en beoordeelt zij het behoud van de loggia's als acceptabel. De commissie kan zich echter niet vinden in het voorstel om de balkons in te korten. Dat zou de architectonisch-sculpturale kwaliteit te veel aantasten. Indien wijzigingen in grootte noodzakelijk blijken, dient de eenduidigheid van de gevel over de volledige hoogte behouden te blijven om de consistentie te waarborgen. Daarom adviseert de commissie om aanvullend onderzoek te doen naar het oorspronkelijke ontwerp. Dit onderzoek is noodzakelijk om te komen tot een consistente aanpak die recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Zij noemt het werk van Kenzo Tange als inspiratiebron, evenals de visie van Arie Krijgsman.

Ten aanzien van de verdere uitwerking en detaillering geeft de commissie de onderstaande opmerkingen mee:

- De oorspronkelijke gevel was uitgevoerd in een innovatief plaatmateriaal, de commissie doet de aanbeveling om te onderzoeken of er een hedendaags materiaal beschikbaar is dat dezelfde uitstraling en verfijning biedt.
- Er worden kansen gezien om, in samenhang met de verduurzaming van de gevel, de erkers op een meer passende wijze te integreren in het ontwerp.
- Er is meer informatie nodig over de gevolgen van de beoogde gevelisolatie voor de raampartijen, alsook over de eisen vanuit brandveiligheid.
- Aandacht wordt gevraagd voor de detaillering van de afwatering van de balkons.
- Er wordt geadviseerd te onderzoeken of de oorspronkelijke articulatie van plint – midden – kroon kan worden hersteld, om zo het oorspronkelijke ritme en de leesbaarheid van de gevel te versterken.

N.B. Deze reactie is gegeven aan de hand van de huidige Welstandsnota Rotterdam 2012, die naar verwachting tot eind 2025 van kracht is. Hierna treedt de nieuwe **Welstandsnota Rotterdam 2025 'Kwaliteit voor de toekomst'** in werking. Een aanvraag omgevingsvergunning die vanaf de datum van inwerkingtreding van de nieuwe welstandsnota wordt ingediend, zal aan de criteria uit deze nieuwe nota getoetst worden. De commissie heeft bij haar advisering op dit conceptverzoek inhoudelijk geanticipeerd op de criteria uit de nieuwe welstandsnota. De nieuwe welstandsnota is al wel vastgesteld. De criteria uit deze nota die voor uw aanvraag van toepassing zullen zijn, worden ter informatie toegevoegd bij de verzending van dit verslag.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Daarnaast wordt niet voldaan aan de bepalingen voor de met 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden in het bestemmingsplan. 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 voorts nog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

4.3 nabij Carnissedreef 4, Charlois (2^e bespreking)

Adres: nabij Carnissedreef 4
Zaaknummer: OMC.25.06.00069
Betreft: Kavel 3 - nieuwbouw zorgwoningen Humanitas

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

Voorafgaand aan de planpresentatie geeft de coördinerend architect een toelichting op het proces en de gemaakte stappen. De architect presenteert een aantal studies met betrekking tot het gevelbeeld voor de nieuwbouw van zorgwoningen op kavel 3 van de ontwikkellocatie. Deze studies zijn opgesteld als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 25 juni 2025.

De architect heeft de volgende deelstudies uitgevoerd:

- De aangehangen balkons aan de westgevel zijn aangepast tot een drielaagse pergolastructuur. Deze structuur wordt ter plaatse van de gemeenschapsruimten aangebracht en aan de noord- en zuidgevel om de hoek doorgezet. Aan de westgevel worden de balkons onderling verbonden door een doorlopende constructie op de begane grond. In één van de varianten worden de borstweringen van de balkons om de hoek doorgetrokken. De luifel boven de entree wordt in deze variant over de gehele breedte verlengd. De pergolastructuur is bedoeld om te worden begroeid en sluit in groentint aan op de pergola van de naastgelegen bebouwing.
- Op de begane grond worden gemetselde borstweringen geïntroduceerd ter plaatse van de woningen.
- Voor het metselwerk worden twee alternatieven getoond, een licht gele en een licht rode steen. De uiteindelijke keuze voor de steen zal op een later moment worden bepaald.
- Er wordt onderzocht of de verschillende functies binnen het gebouw herkenbaar kunnen worden gemaakt door toepassing van verschillende kleurtinten. Zo kunnen de gemeenschappelijke ruimten herkenbaar worden door groenkleurige kozijnen en zonwering, terwijl de woningen worden voorzien van geelkleurige accenten.
- Tussen de gevelopeningen van de woningen worden geprofileerde panelen in een gele kleur geïntroduceerd.
- De gevelcompositie wordt verder verfijnd door toepassing van verschillend diepe negges, rollagen en diverse metselwerkverbanden.

De verdere uitwerking van het gehele blok en de binnenhof maakt geen onderdeel uit van deze bespreking.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Bijzonder (Zuiderpark)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven aan de parkranden mogen het park niet domineren.*
- *Bouwiniciatieven hebben een doordachte oriëntatie ten opzichte van de aanwezige hoofdzichtlijnen.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versijningsvorm

- *Bouwiniciatieven passen bij de sfeer en het karakter van de verschillende onderdelen van het Zuiderpark (bijvoorbeeld het Avontureneiland, de Promenade of het Eilandenrijk).*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).*
- *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.*

- *Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op de sfeer en uitstraling van de locatie en op die van het park als geheel.*
- *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 aangepaste plan, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie waardeert het constructieve gesprek, evenals de aanwezigheid van de coördinerend architect. Zij is van mening dat er goede stappen zijn gezet in de verdere uitwerking van delen van het plan. Het aanpassen van de aangehangen balkons naar pergolastructuren die op de grond landen wordt positief beoordeeld. Ook ziet de commissie kansen in het doortrekken van de balkonbalustrades om de hoek, wat de samenhang in het gevelbeeld kan versterken. Het aanbrengen van borstweringen met toegevoegde zitplekken op enkele plaatsen wordt eveneens als een waardevolle toevoeging beschouwd. Hiermee krijgt de plint een meer menselijke maat en wordt de relatie tussen gebouw en omgeving versterkt. Met betrekking tot de begroeiing van de pergola heeft de commissie nog zorgen over de ruimte onder de balkons. Er dient zorgvuldig te worden onderzocht hoe de beplanting zich daar kan ontwikkelen en op welke wijze deze het best kan worden geleid, zodat het groene karakter optimaal tot zijn recht kan komen.

Ten aanzien van de overige deelstudies constateert de commissie dat er veel goede ideeën zijn ontwikkeld, maar dat het eindbeeld nog niet zichtbaar is. Zij beveelt aan om eerst weer uit te zoomen en in de gevelschema's te bepalen wat de uiteindelijke koers moet worden. Vanuit dat uitgangspunt kunnen vervolgens alle overige ontwerpkeuzes worden gemaakt. De commissie ziet de architect graag terug met het totaalplan waarin het gehele gebouw met de binnenhof verder zijn uitgewerkt. Voor de onderdelen die tijdens deze bespreking niet aan bod zijn gekomen, blijven de openstaande punten uit het verslag van juni van kracht.

N.B. Deze reactie is gegeven aan de hand van de huidige Welstandsnota Rotterdam 2012, die naar verwachting tot eind 2025 van kracht is. Hierna treedt de nieuwe **Welstandsnota Rotterdam 2025 'Kwaliteit voor de toekomst'** in werking. Een aanvraag omgevingsvergunning die vanaf de datum van inwerkingtreding van de nieuwe welstandsnota wordt ingediend, zal aan de criteria uit deze nieuwe nota getoetst worden. De commissie heeft bij haar advisering op dit conceptverzoek inhoudelijk geanticipeerd op de criteria uit de nieuwe welstandsnota. De nieuwe welstandsnota is al wel vastgesteld. De criteria uit deze nota die voor uw aanvraag van toepassing zullen zijn, worden ter informatie toegevoegd bij de verzending van dit verslag.

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.