

VERSLAG

VERGADERING WOENSDAG 13 MEI 2020

Vanwege de bijzondere maatregelen omtrent het Corona-virus is de vergadering van de Commissie voor Welstand en Monumenten op 13 mei 2020 via een video-conferentie gehouden. Dit om de voortgang van lopende aanvragen omgevingsvergunning en de vooroverleggen over bouwinitiatieven niet te belemmeren. De planindieners en de betrokken ontwerpers zijn hierover vooraf geïnformeerd, de agenda van de vergadering van de commissie is vooraf volgens de geldende procedures gepubliceerd.

AANWEZIG: Michel (voorzitter), Van Doorn, Eilander, Faizoulova, Van Oort, Roos, Ruitenbeek

3	PLANNEN (OPENBAAR)	11:05
3.1	Nabij Van Aerssenlaan 10, Noord (4 ^e commissie bespreking) (rijksmonument) (10 min)	11:05
	Omschrijving: Diergaarde Blijdorp - Overnetting flamingoverblijf	
	Ontwerp: Broekbakema	
	Dossier: OMV.19.10.00443	
3.2	Hoogstraat 177, Centrum (3 ^e commissie bespreking) (15 min)	11:15
	Omschrijving: Transformatie Galeries Modernes naar hotel + opbouw	
	Ontwerp: Kaan Architecten	
	Dossier: OMV.19.12.00461	
3.3	Bergse Rechter Rottekade 11, Hillegersberg-Schiebroek (1 ^e commissie bespreking) (15 min)	11:30
	Omschrijving: Wijziging kantoorruimte naar 9 woningen	
	Ontwerp: Bokkers van der Veen Architecten & Planners	
	Dossier: OMV.20.03.00266	
3.4	Groene Hilledijk 315, Charlois (2 ^e commissie bespreking) (15 min)	11:45
	Omschrijving: Zuiderziekenhuis: herontwikkeling van de Paviljoens naar woningen	
	Ontwerp: 01-10 Architecten B.V.	
	Dossier: OMV.20.04.00437	
3.5	Lloydstraat, Delfshaven (2 ^e commissie bespreking) (15 min)	12:00
	Omschrijving: Nieuwbouw SAWA - Ontwikkeling Lloypier Blok F	
	Ontwerp: Mei Architects and Planners	
	Dossier: OLO 5011251 (conceptaanvraag)	
3.6	Teldersweg / Wilgenplaslaan, Hillegersberg-Schiebroek (1 ^e commissie bespreking) (15 min)	12:15
	Omschrijving: Realiseren 74 nieuwbouw appartementen	
	Ontwerp: De Zwarte Hond B.V.	
	Dossier: OLO 4993683 (conceptaanvraag)	
3.7	Nassaukade, Feijenoord (1 ^e commissie bespreking) (15 min)	12:30
	Omschrijving: Hefkwartier, fase DYZ – nieuwbouw woningen en appartementen	
	Ontwerp: Inbo B.V.	
	Dossier: OLO 5081473	

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

- 3.8 Noordsingel 250, Noord** (4^e commissie bespreking) (15 min) 12:45
Omschrijving: Sloop bestaand gebouw en nieuwbouw appartementen
Ontwerp: Architectenbureau Paul de Ruiters
Dossier: OLO 4510171 (conceptaanvraag)
- 3.9 Hendrikstraat, Kralingen-Crooswijk** (1^e commissie bespreking) (15 min) 13:15
Omschrijving: Gevelrenovatie woningcomplexen
Ontwerp: HP Architecten
Dossier: OLO 5144471

3.1 Nabij Van Aerssenlaan 10, Noord (3^e commissie bespreking) (rijksmonument)

Omschrijving: Diergaarde Blijdorp - Overnetting flamingoverblijf
Ontwerp: Broekbakema
Dossier: OMV.19.10.00443

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de in de redengevende omschrijving beschreven monumentale waarde. (*grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 2.1, lid 1 onder f*) Daarnaast is de aanvraag getoetst aan de criteria zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: art. 9.1 van de Bouwverordening Rotterdam en art. 8 van het reglement van orde*)

Omschrijving

Naar aanleiding van de reactie van de commissie op 13 maart 2020 is het voorstel voor een afsluitende netconstructie voor het flamingoverblijf in Diergaarde Blijdorp doorontwikkeld. Het verblijf voor de flamingo's ligt rechts van het voorplein dat aansluit op de vroegere hoofdentree aan de Van Aerssenlaan.

Het uitgangspunt is een vrijstaande, zo min mogelijk zichtbare netconstructie. De constructie betreft een buitenring van kolommen met één centrale hoofdkolom. Met behulp van een spankabel wordt het net om de kolommen gespannen. De buitenring wordt een gefacetteerde opstelling met daaraan een sluis om het nachtverblijf te ontsluiten.

Het grondvlak van het flamingo-verblijf wordt teruggebracht naar de vloeiende belijning uit het ontwerp van Van Ravesteyn en omzoomd door een te maken opstaande rand. De rand is tevens een zitelement dat naar straatpeil zal afvloeien ter plaatse van de ingang naar de volière en het hoog monumentale entreehek van de diergaarde. Het pad door de volière komt tegenover de Victoriahal te liggen en wordt begeleid door een hekwerk. De toegang tot de volière is een gordijn van gaas dat opengeschoven kan worden.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Bijzonder (Beschermd Stadsgezicht Blijdorp / Bergpolder en monumentenstatus)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven in het groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie daarvan, en verstoren geen belangrijke zichtlijnen.*
- *Bouwiniciatieven in Diergaarde Blijdorp sluiten aan bij het oorspronkelijke totaalontwerp (zoals beschreven in de redengevende omschrijving van dit monument).*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versrijningsvorm

- *Bouwiniciatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie binnen het groengebied.*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *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.*
- *De vormgeving van ingangspartijen is afgestemd op de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Inrichtingselementen (parkmeubilair, hekwerken, leuning e.d.) zijn op elkaar afgestemd en passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Hekwerken zijn zorgvuldig en grotendeels transparant 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 afgestemd op de sfeer en karakter van Blijdorp-Bergpolder.*
- *De kwaliteit van de detaillering blijft hoog; vervanging van onderdelen (met name stalen raam- en deurkozijnen) conform het origineel.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*

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

De commissie reageert positief op de planaanpassingen. In een voorgaande reactie is aangegeven dat de natuurstenenrand rond het grondvlak een sierlijke beëindiging is van het flamingoverblijf en deze de vloeiende belijning uit het ontwerp van Van Ravesteyn weer terugbrengt. Door de verhoogde natuurstenenrand in het herziende ontwerp bij het hekwerk van de hoofdentree en het toegangspad tot de volière geleidelijk naar maaiveldniveau te brengen is de natuurstenenrand in het huidige ontwerp als geheel overtuigend.

Met betrekking tot de technische uitwerking kan de commissie instemmen met de sobere vormgeving van de kolommen. De bevestiging van de netconstructie aan de kolom alsmede het voorstel bij het grondvlak en bij de vijverwand zijn akkoord.

De commissie oordeelt dat het nieuwe voorstel voor het flamingoverblijf in goede verhouding staat tot de monumentwaarden van Diergaarde Blijdorp. Zij bedankt het team voor de prettige omgang met de vraagstukken en het overtuigende eindresultaat.

Conclusie

Na afweging van het welstands- en monumentenaspect wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en positief wordt beoordeeld vanuit het oogpunt van monumentenzorg. De commissie adviseert het bestuur daarom positief ten aanzien van het afgeven van de omgevingsvergunning.

3.2 Hoogstraat 177, Centrum (3^e commissie bespreking)

Omschrijving: Transformatie Galeries Modernes naar hotel en opbouw
Ontwerp: Kaan Architecten
Dossier: OMV.19.12.00461 (voorheen conceptaanvraag OLO 3990739)

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de *aangepaste* aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 8 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast planvoorstel voor de verbouwing van het pand Galeries Modernes dat deel uitmaakt van een reeks bijzondere wederopbouwgebouwen aan de Hoogstraat. De achterzijde grenst aan het Grotekerkplein.

De stapeling van rechthoekige volumes, die zich ten opzichte van elkaar aftekenen door rondgaande scherpe snedes is nog van kracht. De gevelopzet voor het natuurstenen volume is gewijzigd naar aanleiding van de vraag de plasticiteit uit een eerder voorstel op enige wijze terug te brengen. De plasticiteit uit het voorgaande planvoorstel was gerelateerd aan de functie wonen. Vanwege het feit dat de functie is gewijzigd naar hotel is het vraagstuk breder opgevat en wordt voorgesteld het volume onder te verdelen in rondgaande glasstroken en natuurstenen banden. De glasstroken liggen hierbij behoorlijk terug ten opzichte van de natuurstenen banden. Het natuursteen is lichter van kleur geworden om beter aan te sluiten bij de omliggende wederopbouwgebouwen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

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.).*
- *Bouwiniciatieven (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.*
- *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.*
- *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.*
- *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 begane grondgevel 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 aangepaste aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie waardeert de heroverweging in het gevelontwerp. Zij is van mening dat er een overtuigende ontwerpstap is gemaakt in de bovenste verdiepingen, met de keuze voor rondgaande glasstroken en natuurstenen banden. Ook de lichte kleur van het natuursteen past beter binnen het kleurenpalet van de omliggende markante wederopbouw gebouwen.

Hoewel de commissie op hoofdlijnen positief is over het totaalontwerp van de transformatie stelt zij vragen bij de werking van de rondgaande glazen vliesgevelpui op de eerste verdieping. De strak vormgegeven glazen vliesgevelpui is op de visualisaties in verschijningsvorm overtuigend. De commissie vraagt zich echter af of dit een reëel beeld is in relatie tot de hotelkamers achter de gevelpui. Zij ziet graag nader toegelicht hoe de verschijningsvorm is op basis van pragmatische zaken als scheidingswanden tussen de hotelkamers en een vloerveld. De impact van de functie op de verschijningsvorm zal hierin ook meegenomen moeten worden. De commissie verwacht dat het leidt tot een minder monochroom beeld.

Ten slotte vraagt de commissie aandacht voor de detaillering van de rondgaande snedes in de gevel, ter voorkoming van het nestelen van duiven. Zij ziet het antwoord op bovenstaande opmerkingen samen met de beeldbepalende details van het geheel met belangstelling tegemoet.

Conclusie

Het plan dient op detailniveau verder gecomplementeerd te worden. De commissie heeft aangegeven het geheel verder te beoordelen wanneer bovenstaande opmerkingen en vragen zijn verwerkt. Het advies aan het bestuur is daarom vooralsnog negatief. De commissie stelt voor dat het aangepaste planvoorstel door het secretariaat wordt voorgelegd aan de commissie.

3.3 Bergse Rechter Rottekade 11, Hillegersberg-Schiebroek (1^e commissie bespreking)

Omschrijving: Wijziging kantoorruimte naar 9 woningen
Ontwerp: Bokkers van der Veen Architecten & Planners
Dossier: OMV.20.03.00266

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 8 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het plan

De architect presenteert de sloop en herbouw van de voormalige loonmalerij aan de Bergse Rechter Rottekade. Voor de loonmalerij geldt 'Waarde Cultuurhistorie 2' in het bestemmingsplan. Vanwege de slechte bouwkundige staat wordt echter voorgesteld het pand te slopen en binnen de bepalingen van het bestemmingplan een nieuw en hoger volume terug te bouwen, waarbij de voorgevel refereert aan wat er nu staat.

Het huidige kantoorprogramma zal worden gewijzigd naar grondgebonden woningen. De nieuwe voorgevel betreft een schaalvergroting van de huidige voorgevel en krijgt een indeling die is afgestemd op het te maken woonprogramma. Diverse beeldbepalende elementen en details zullen worden teruggebracht. Het nieuwe volume springt op de eerste verdieping terug om de huidige gevelcontour herkenbaar te houden. Het nieuwe volume is ondieper waardoor er tuinen aan de woningen kunnen worden aangelegd.

Het bouwblok aan de Kootsekade blijft behouden en wordt op de begane grond verbouwd tot wonen. De voorgestelde nieuwe gevelpuien zijn in architectuurtaal afgeleid van het bestaande.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Regulier

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.*
- *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.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *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).*
- *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 geeft aan dat de loonmalerij een ankerpunt is in een reeks van industriële gebouwen, die samen de geschiedenis van dit gebied kenmerken. De loonmalerij is aangemerkt als 'waarde Cultuurhistorie 2' in het bestemmingsplan, waarbij het behoud voorop staat. De commissie acht het daarom van belang dat er gezocht wordt naar alternatieven die uitgaan van een optimaal behoud. Dit vraagt om een conserverende houding met een goede balans tussen wat gehandhaafd kan en moet worden en eventuele nieuwbouw binnen de bebouwingmogelijkheden. Tezamen dient het een overtuigend geheel te worden, waarbij de uitstraling en het karakter van de Loonmalerij dominant dienen te blijven. De commissie vraagt daarnaast aandacht voor een mogelijk gemixt programma, zodat werken opnieuw een plek kan krijgen in de herbestemming.

De commissie reageert positief op de verbouw van het pand aan de Kootsekade. De beoogde puien op de begane grond passen goed bij de architectuurtaal van het pand en de gewenste openheid naar de straat wordt met het voorstel bereikt.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning strijdig is met de criteria. Het advies aan het bestuur is daarom vooralsnog negatief. De commissie vraagt aandacht voor de hierboven genoemde opmerkingen en ziet de architect graag terug in een volgende vergadering.

3.4 Groene Hilledijk 315, Charlois (2^e commissie bespreking)

Omschrijving: Zuiderziekenhuis: herontwikkeling van de Paviljoens naar woningen
Ontwerp: 01-10 Architecten B.V.
Dossier: OMV.20.04.00437 (voorheen conceptaanvraag OLO 3027149)

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 8 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het plan

Algemeen:

Het planvoorstel betreft de herbestemming van de paviljoens van het voormalig Zuiderziekenhuiscomplex naar woningen. De paviljoens worden opgedeeld in eengezinswoningen van uiteenlopende groottes. Het behoud van de doorlopende oorspronkelijke dwarswand is leidend voor de inpassing van de woningen. In de woning staat deze wand centraal. Deze vormt samen met de trap de kern en zal in de ruimte afleesbaar blijven. De entrees van de woningen zijn zowel aan de binnenplaats als aan de buitenzijde van de paviljoens. De voor- en achterkant worden op dezelfde manier behandeld, ook de vormgeving van de voor- en achterdeuren zijn gelijk. De tuinen zijn rondom gesitueerd. In het dak zijn dakramen voorzien. Op het L-paviljoen wordt voorgesteld om de bestaande dakkapel te vervangen door een nieuwe doorlopende dakkapel van hetzelfde formaat. De invulling bestaat uit om en om dichte en transparante delen. Om de samenhang in het casco maar ook in de buitenruimte te behouden, wordt voorgesteld om dit te regelen in een VvE.

Planaanpassingen:

Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen uit het verslag van 2 mei 2018 presenteert de architect de planaanpassingen en de verdere uitwerking van het plan. De aanpassingen hebben betrekking op de inrichting van de groenzone in het middengebied van het hof en aan de binnen- en buitenzijde van de paviljoens. Daarnaast zijn de luifels komen te vervallen om de telbaarheid van de woningen weg te nemen en het paviljoen als één geheel herkenbaar te houden. De dakkapel op het lagere deel is in hoogte verlaagd om de aanwezigheid te verzachten.

Met betrekking tot de groeninrichting is aan de buitenzijde van het paviljoen wordt een collectieve zone in bestrating voorgesteld met daarin privéterrassen. Deze tekenen zich af door een afwijkende bestrating. Vervolgens komt er een openbare stoep die door een groenzone en een blokhaag wordt gescheiden van het parkeerterrein. In de groenzone is ruimte voor het parkeren van fietsen. Aan de binnenzijde komen grote blokhagen met daarin privéterrassen. De middenzone wordt collectief groen.

Met betrekking tot de uitwerking van het plan is onderzoek gedaan naar een vervangend kozijn dat in maat en schaal zo dicht mogelijk aansluit bij de oude profilering. Het materiaalgebruik zal gelijk blijven, maar wordt vanuit de gewenste samenhang met de andere gebouwen op het terrein voorgesteld de bestaande kleur roomwit te wijzigen naar koud wit.

Voor het aanhelen van metselwerk worden twee methoden voorgesteld. Daar waar het gaat om herstel wordt ingeboet met een gelijke steen. In het geval van het zichtbaar houden van bouwsporen wordt voorgesteld de vlakken aan te helen met een afwijkende steen.

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.*

Verschijningsvorm

- *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.*
- *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.*

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.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie reageert positief op het aangepaste inrichtingsvoorstel aan de binnen- en buitenzijde van de paviljoens en de middenzone in het hof. Wel doet de commissie het verzoek om in een volgende planbespreking de inrichting van het gehele terrein te presenteren om de samenhang ervan beter te kunnen beoordelen. De commissie is ook te spreken over het laten vervallen van de luifels en het in hoogte verkleinen van de dakkapel. Het komt de eenheid van het paviljoen ten goede en houdt de nieuwe functie ondergeschikt aan de architectonische uitstraling van het paviljoen.

Met betrekking tot de beoogde kozijnvervanging heeft de commissie waardering voor het grondige onderzoek naar een goed lijkend kozijn, maar is zij nog niet overtuigd van het voorstel. Een passend kozijn is voor het behoud van het karakter essentieel. Gezien het grote aantal kozijnen dat vervangen wordt doet de commissie de oproep een proefkozijn te laten maken en het voor een goed vergelijk met het origineel op de bouwplaats te beoordelen. De commissie zal de beoordeling van het proefkozijn als voorwaarde verbinden aan haar advies.

De commissie stemt in met de voorgelegde methoden van aanhelen van metselwerk. De keuze voor een verschillende benadering van het herstel van het metselwerk en het zichtbaar houden van bouwsporen wordt ondersteund.

Conclusie

Er is geconstateerd dat dit plan past binnen de criteria van het welstandsbeleid, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarde.

- Er dient een proefkozijn te worden gemaakt dat minimaal zes weken voor de start van de productie ter beoordeling aan de commissie wordt voorgelegd

Het advies aan het bestuur is 'positief onder voorwaarde'. De aanvrager heeft toegezegd zich aan de gestelde voorwaarden te houden.

3.5 Lloydstraat, Delfshaven (2^e commissie bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw SAWA – Ontwikkeling Lloydpier Blok F
Ontwerp: Mei Architects and Planners
Dossier: OLO 5011251 (conceptaanvraag)

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de verder uitgewerkte conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 10 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het verder uitgewerkte plan

De architect presenteert door middel van een filmanimatie een verder uitgewerkt conceptplan voor het SAWA-gebouw. Het gebouw is in hoofdlijnen gelijk gebleven. De gevels aan de Lloydstraat en de Kratonkade maken nu onderdeel uit van de presentatie. In de film wordt het gebouw getoond vanaf verschillende standpunten op de pier, en worden gevels, de entree en de verhoogde openbare binnentuin inzichtelijk gemaakt.

De gevel aan het mediagebouw wordt voorzien van balkons over de volledige breedte met trappen aan de buitenzijde. De lagere verdiepingen hebben losse balkons vanaf de eerste verdieping, met een grote sparing voor een doorkijk vanaf het mediagebouw. Het vierlaagse volume aan de Lloydstraat krijgen een gladde gevel met ruime gevelopeningen aan de lange zijde en op de kop. De plint van het houten gebouw is aangepast naar rondom een steenachtig materiaal. De kroon van het hoge volume wordt voorzien van gestapelde horizontale banden van zonnepanelen met daarachter de installaties.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Welstandsparagraaf Lloydkwartier
Welstandsniveau: Bijzonder (Ontwikkelingsgebied)

Uit het verslag van 1 april 2020:

De commissie geeft aan dat de locatie is gelegen in een gebied waarvoor een welstandparagraaf is vastgesteld met specifieke welstandscriteria voor het voormalige havengebied. Door de bijzondere ligging op het scharnierpunt op de pier en de keuze om vanwege duurzaamheidsaspecten een houten gebouw te maken, zijn de geldende welstandscriteria uit de welstandparagraaf niet toereikend om het plan te kunnen beoordelen. Om die reden zal de commissie bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning het bestuur voorstellen om de Uitgangspunten van Welstandstoetsing te hanteren als beoordelingskader.

Relevante criteria uit de Welstandsnota:

Uitgangspunten van Welstandstoetsing

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

Reactie van de commissie op de verder uitgewerkte conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat de animatiefilm, die het gebouw vanaf meerdere standpunten laat zien, het ontwerp beter inzichtelijk maakt. Hoewel de massaopbouw op zich denkbaar is in relatie tot de aangrenzende blokken op de voormalige havenarm, is de wijze waarop het gebouw zich nestelt op de locatie nog niet overtuigend. Het bouwblok kent te veel verschillende onderdelen, waarbij het nog niet duidelijk is hoe deze als een geheel bij elkaar komen of hoe deze juist een duidelijke hiërarchie kennen. De charmante terrassen, de houten gevels en het groen zijn veelbelovende componenten. Het samenbrengen van deze elementen tot één sprekend gebouw dat zich overtuigend in de context voegt, vraagt echter nog om een extra ontwerpslag.

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Voor de verdere uitwerking van het gebouwconcept geeft de commissie de volgende vragen en opmerkingen mee:

- Het vierlaagse blok aan de Lloydstraat is nog niet krachtig genoeg in haar verschijningsvorm, in relatie tot het bouwplan en de omliggende bebouwing.
- De commissie ziet de plint rondom het gehele gebouw graag verder uitgewerkt om te kunnen beoordelen op welke wijze het gebouw aansluit op de omgeving. Hierbij wordt tevens aandacht gevraagd voor de gevel grenzend aan het Kuehne en Nagel Gebouw, aangezien deze niet in de animatiefilm is getoond.
- De trap naar verhoogde binnentuin is onvoldoende uitgesproken en uitnodigend vormgegeven. Ook de samenhang met de kop van het vierlaagse blok kan sterker ontworpen worden.
- De balkons aan de onderzijde van de gevel aan de Kratonkade zijn een te forse inbreuk op het donkere en smalle profiel van dit deel van de straat.
- De commissie ziet graag een verdere uitwerking van de gestapelde horizontale banden met zonnepanelen in de kroon om deze goed te kunnen beoordelen.

Conclusie

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde vragen en opmerkingen. Zij ziet de architect graag terug in een volgende vergadering met een plan dat hier antwoord op geeft. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende plan zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven worden.

3.6 Teldersweg / Wilgenplaslaan, Hillegersberg-Schiebroek (1^e commissie bespreking)

Omschrijving: Realiseren 74 nieuwbouw appartementen
Ontwerp: De Zwarte Hond B.V.
Dossier: OLO 4993683 (conceptaanvraag)

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 10 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor een woningblok op de kruising van de Wilgenplaslaan en de winkelstraat de Teldersweg. Naast het bouwplan zal de bestaande supermarkt worden uitgebreid, waarbij er een tussenliggend winkelplein ontstaat. De uitbreiding van supermarkt maakt geen deel uit van de conceptaanvraag.

Het gebouw heeft een stedenbouwkundige opzet van vier volumes, bestaande uit een hoge schijf aan de laan, twee lagere volumes aan de lange zijden en een vierlaags volume aan het nieuwe winkelplein. Het gebouw krijgt rondom grondgebonden woningen, en appartementen in de twee hogere volumes met een galerij-ontsluiting aan de binnengevels. Het parkeren wordt binnen het blok opgelost. De blokken zijn gekoppeld doordat de begane grondverdieping rondom doorloopt.

De aansluiting met de aangrenzende buitenruimte is per volume afgestemd op de winkelstraat, de laan, het plein en de groenstructuur. Het gehele gebouw is gematerialiseerd in metselwerk, prefab betonnen balkons en galerijen met spijlenhekwerken en donkere kozijnen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).*
- *Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*
- *Bouwiniciatieven passen bij het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur en vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.*

Versrijningsvorm

- *In verschijningsvorm vormt nieuwe bebouwing samen met bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit.*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm (strook, blok, rechthoek) en is als alzijdig volume ontworpen.*
- *Uitgangspunt voor 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.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*

- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie van de commissie op de conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat het gebouwconcept een verrijking voor de wijk is en dat de opzet goed passend is bij de stedenbouwkundige stempel- en strokenstructuur. Hoewel het bouwblok als een eenheid is ontworpen, sluiten de vier zijden van het gebouw op een eigen en passende wijze aan op de winkelstraat, de laan, het plein en de groenstructuur. Voor de verdere uitwerking van het plan geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- *Het raster voor de gevel aan de Wilgenplaslaan is een interessant architectonisch middel om de naar buiten kragende balkons samen te binden. Deze structuur heeft een verticaal karakter, de commissie vraagt echter om te onderzoeken of een meer horizontale structuur mogelijk is. Hierdoor zal de vormgeving van de gevel beter aansluiten op de horizontale geleiding van de overige bouwblokken aan de laan.*
- *In de sfeerimpressies lijken de kleuren van het metselwerk, het beton en de kozijnen erg hetzelfde. Gevraagd wordt om hier meer contrast in te brengen en de kleurstelling af te stemmen op het karakter van de wijk.*

Conclusie

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de ingediende conceptaanvraag en vraagt daarbij aandacht voor de bovengenoemde aandachtspunten. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoetgezien.

3.7 Nassaukade, Feijenoord (1^e commissie bespreking)

Omschrijving: Hefkwartier, fase DYZ – nieuwbouw woningen en appartementen
Ontwerp: Inbo B.V.
Dossier: OLO 5081473

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 10 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een woningblok, dat deel uitmaakt van een grotere nieuwbouwontwikkeling in het Hefkwartier. De grotere ontwikkeling bestaat uit drie hoge appartementenblokken aan de Nieuwe Maas, met kleinschaligere woningbouw erachter. Het voorstel bevindt zich aan de Oranjeboomstraat en grenst aan de andere zijde aan de reeds gebouwde woonblokken.

De achterzijde sluit qua schaal en vormgeving aan op de eerder gebouwde blokken. Aan de Oranjeboomstraat is op de hoek van het plan gekozen voor een hoger volume met appartementen. De beganegrondgevel bevat grotere raamopeningen, waarachter woningen zijn gesitueerd. De blokken ernaast bestaan uit ensembles van vierlaagse grondgebonden woningen. Elk ensemble krijgt een eigen kleur metselwerk, en afwisselend krijgt de bovenste verdieping een setback waardoor hoogteverschillen in de straatwand ontstaan.

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.*

Verschijningsvorm

- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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 conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft aan dat het voorstel aan de zijde van de Brouwhuisstraat op passende wijze aansluit bij de eerder gebouwde plannen in het gebied. De commissie is echter niet overtuigd van de stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de verschillende ensembles aan de Oranjeboomstraat.

De woningen aan de Oranjeboomstraat zijn te veel een verlengstuk van de woningen aan de binnenterreinen, terwijl het een straat is met een ruim straatprofiel en andere stedelijke karakteristieken. De commissie vraagt zich af of vier lagen genoeg is aan deze zijde. De commissie stelt hierbij voor om in overleg met stedenbouw de ruimtelijke inpassing te heroverwegen.

De woningen aan de Oranjeboomstraat hebben weinig verdiepingshoogte op de begane grond. Een drukke stadsstraat vraagt om een andere benadering van het gevelontwerp dan bij de achterliggende straten. Het appartementenblok op de hoek heeft wel de juiste schaal. De commissie vraagt zich bij dit blok wel af of een woonprogramma op de begane grond de juiste invulling is op deze hoek.

Conclusie

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde vragen en opmerkingen. Zij ziet de architect graag terug in een volgende vergadering met een plan dat hier antwoord op geeft. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende plan zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven worden.

3.8 Noordsingel 250, Noord (4^e commissie bespreking)

Omschrijving: Sloop bestaand gebouw en nieuwbouwappartementen
Ontwerp: Architectenbureau Paul de Ruiter
Dossier: OLO 4510171 (conceptaanvraag)

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 8 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast plan, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 december 2019. Er is onderzoek gedaan naar kenmerken en plasticiteit van gevels in de omgeving. De kenmerkende rijkheid en de detaillering van het beschermd stadsgezicht is vervolgens vertaald naar meer plasticiteit en verfijning in de gevels van de onderbouw. Puntsgewijs wordt gepresenteerd hoe er is gereageerd op de gemaakte opmerkingen:

- De gevel van de onderbouw aan de Noordsingel wordt nu beëindigd door een kroonlijst van gepolijst beton met daarop, iets terugliggend, een spijlenhekwerk in dezelfde kleur als de hekwerken van de balkons.
- De verdiepingshoge plint van de onderbouw wordt voorgesteld in hetzelfde gepolijste beton als de kroonlijst. De huisnummers worden in reliëf opgenomen in de betonelementen. Tevens is er meer onderscheid gemaakt tussen de deur- en raamopeningen in de plint door per woning twee van de vier openingen te voorzien van een borstwering en dichte voordeuren te introduceren.
- Het metselwerk van het middendeel is verbijzonderd met banden staand metselwerk in koppen en strekken en boven de gevelopeningen zijn gepolijst betonnen lateien voorgesteld. De hoogte en positie van de metselwerk banden sluit aan op de vormgeving van de lamellenhekwerken van de balkons. Hierbij sluit de horizontale lijn van de bovenregel van de balkonhekken aan op een spekband van verticale koppen metselwerk. Deze wordt uitgelijnd met de tussendorpel in de raamopeningen. De hoeken van de balkons zijn afgerond. Tenslotte wordt voorgesteld de hemelwaterafvoeren verdiept in het metselwerk op te nemen waardoor een verticale parcellering van de gevel aan de Noordsingel ontstaat.
- De gevel van het bouwdeel aan de Heemsteestraat onderscheidt zich van het bouwdeel aan de Noordsingel door een lichtere kleur metselwerk (geel genuanceerd) en het hoger opmetselen van de gevel. De plint wordt voorgesteld in een geglazuurde gele baksteen in blokverband met een sierband van staand metselwerk. Ook hier wordt de huisnummering in de plint opgenomen. Het metselwerk van het middendeel is verbijzonderd met horizontale banden in verticaal verband. De gevel wordt beëindigd met een rollaag in dezelfde geglazuurde steen als in de plint is toegepast.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Bijzonder (Beschermd Stadsgezicht Waterproject)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *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.).*

- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie geeft aan dat er goed is gereageerd op de opmerkingen uit het eerdere verslag. Zij constateert dat het plan veel rijker is geworden. Hierdoor sluit het plan beter aan op de rijkheid en plasticiteit die kenmerkend is voor de bebouwing in dit beschermde stadsgezicht.

De metselwerkbanden, kroonlijst en ook het uitlijnen van de verschillende elementen als balkons, tussendorpels en gevelopeningen resulteert in een overtuigend gevelontwerp met de voor het gebied kenmerkende verwevenheid van verticaal en horizontaal. De commissie kan ook instemmen met de vormgeving van de balkonhekken; de lamellen beperken door hun diepte het directe zicht op de balkons.

De commissie vraagt aandacht voor de uiteindelijke kleurkeuze voor het metselwerk, de voegen en het beton. Vooral de gevel aan de Noordsingel moet niet te somber worden.

Zij vraagt daarom om bemonstering van de verschillende kleuren en materialen in de definitieve aanvraag.

De commissie merkt ook op dat in deze presentatie alleen de voorgevels zijn gepresenteerd, waarbij de focus lag op de onderbouw. Zij benadrukt dat ook de achtergevels en gevels van de opbouw op hetzelfde hoge niveau uitgewerkt moeten worden voor de definitieve aanvraag. In aanvulling daarop herhaalt zij de opmerking uit het eerdere verslag:

'Zij ziet in de uitwerking en detaillering de ijlheid van de opbouw, zoals getoond in de overtuigende impressie, graag waargemaakt. Het is de uitdaging om de opbouw zo terughoudend mogelijk te laten zijn in het beschermd stadsgezicht.'

Conclusie

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de ingediende conceptaanvraag en vraagt aandacht voor bovengenoemde opmerkingen. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoetgezien. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering.

3.9 Hendrikstraat, Kralingen-Crooswijk (1^e commissie bespreking)

Omschrijving: Gevelrenovatie woningcomplexen
Ontwerp: HP Architecten
Dossier: OLO 5144471

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 10 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel voor de gevelrenovatie van twee tegenover elkaar gesitueerde woningcomplexen aan de Hendrikstraat. In de stadsvernieuwing zijn van de beide complexen de gevels vervangen door een houtskeletbouw gevel bekleed met grijze asbesthoudende vezelcementplaten. Ook werd van een van de complexen de achtergevel de nieuwe voorgevel. In het kader van onderhoud, en veiligheid, moeten de asbesthoudende platen worden vervangen. De architect is gevraagd een ontwerp te maken voor het vervangen van de beplating en tevens een aantrekkelijker gevelbeeld te creëren. Onderdeel van de opgave is ook het opschonen van de plint, kozijnen, balkons en voortuinen. Voor ieder complex wordt een ontwerp gepresenteerd.

Het voorstel voor de zuidgevel van complex 1 bestaat uit het visueel zichtbaar maken van de oorspronkelijke parcellering door het toepassen van verschillende kleuren en reliëfs van het nieuw toe te passen plaatmateriaal. De gemeenschappelijke entrees worden open gemaakt door de entree pui te verbreden en van meer glas te voorzien.

De kozijnen worden vervangen door kunststof nieuwe kozijnen met dezelfde verdeling; donkergrijze kozijnen in de plint en lichtere kozijnen voor de verdiepingen. Met nieuwe hemelwaterafvoeren wordt de verticale parcellering benadrukt. De balkon- en terrashekken worden vervangen door respectievelijk spijlenhekken en glazen balustraden. Op de overgang van plint naar de eerste verdieping wordt een rand aangebracht en als gevelbeëindiging wordt een iets overstekende dakrand voorgesteld. Tevens wordt een variant op het ontwerp getoond waarbij in plaats van verschillende kleuren, verschillende grijsinten en reliëfs worden voorgesteld.

Het voorstel voor complex 2 met een veel vlakke noordgevel bestaat uit het vervangen van de beplating door een geprofileerd kunst-houten gevel waarbij de profielrichting per beuk is gedraaid. Verticale scheidingen worden voorgesteld om een parcellering te suggereren. Conform complex 1 wordt voorgesteld tussen plint en verdieping een horizontale rand en een dakrand aan te brengen.

De dichte entreedeuuren worden vervangen door glasdeuren en de plint krijgt ook hier donkergrijze kozijnen. De onderste 40 centimeter van de plint wordt voorzien van een donkergrijze beplating.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

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

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

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie van de commissie op de conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie constateert dat de ontwerpopdracht en de technische beperkingen de architect te weinig ruimte bieden om met inzet van minimale architectonische middelen de kwaliteit te bereiken die door de gebiedscriteria worden gevraagd. Het ambitieniveau van het plan is te laag.

De commissie merkt op dat het gevelontwerp qua indeling en plasticiteit niet is afgestemd op de omliggende bebouwing die wordt gekenmerkt door kleinere en grotere ensembles met metselwerk gevels. De entrees zijn onvoldoende uitnodigend en niet hoogwaardig genoeg vormgegeven. De materialen en detaillering zijn niet zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing die hoofdzakelijk uit metselwerk bestaat. Kwalitatief moeten de toegepaste materialen en detaillering ten minste gelijkwaardig zijn aan de oorspronkelijke materialen en aansluiten op de omgeving.

De commissie stelt vast dat een gesprek met de opdrachtgever noodzakelijk is om het ambitieniveau te verhogen. In Rotterdam zijn meer complexen met deze asbesthoudende platen bekleed. De opgave het asbest te verwijderen biedt de uitgelezen kans ook de kwaliteit van het complex en het straatbeeld te optimaliseren. De commissie doet de suggestie meer ruimte en middelen te vinden door bijvoorbeeld de complexen tevens te verduurzamen en daarmee ook bij te dragen aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Rotterdam.

Conclusie

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde vragen en opmerkingen. Zij ziet de architect graag terug in een volgende vergadering met een plan dat hier antwoord op geeft. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende plan zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven worden.