

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Rijnhaven Z.z. 15
Zaaknummer : OMV.23.09.00176a (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptaanvraag OMC.23.06.00099)
Betreft : Codrico: Wandblok
Behandeld door : AS
Datum : 20 december 2023
Overleg : Aanvrager op de hoogte
Advies : **Positief onder voorwaarde**

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 10 van het reglement van orde*)

Omschrijving van het plan

De architect presenteert de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het wandblok aan de zuidzijde van de Rijnhaven als onderdeel van de Codrico gebiedsontwikkeling, en reageert daarbij op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 22 november 2023.

Het wandblok wordt vormgegeven als een bakstenen volume met daarbovenop twee losse torens met eenzelfde vormgeving. De torens landen op een transparant vormgegeven incisie-laag op het dak van het bakstenen volume. Dit volume wordt aan beide kopse kanten beëindigd met een 'boekensteun'. De rechter 'boekensteun' blijft behouden van het te slopen gebouw. De linker nieuwe boekensteun wordt als eigentijdse interpretatie van de bestaande variant ontworpen. De wand kent een samenstelling van verschillende baksteen patronen. Ter plaatse van de plint worden de gevelopeningen iets verdiept uitgevoerd. De balkons op de bovenste vier verdiepingen worden met een betonnen vloerrand ontworpen en gedeeltelijk aan elkaar gekoppeld. De balustrades worden als metalen spijlenhekwerken voorgesteld. De verbijzondering van de gevel ter plaatse van de entree naar het atrium is in afmetingen aangepast en wordt aan de bovenzijde afgedekt met een betonnen element. Deze kan als balkon worden gebruikt voor de bovenliggende kantoren. De balustrade wordt voorgesteld in glas.

De twee torens worden beide bekleed met golfplaten van gerecycled hennep. Dit materiaal heeft een licht glanzende uitstraling in een donkerbruin kleur. Het wordt aangebracht als reliëf van verticaal doorlopende gevelelementen zonder verticale naden. De tussenliggende stroken zijn voorzien van grote raamopeningen. De vloerranden worden afgewerkt met een aluminiumkap in een donkergrijze kleur.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles.*
- *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.*
- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*

- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel- en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *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 aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie heeft veel waardering voor de gepresenteerde aanpassingen en de verdere uitwerking van het plan. Zij is van mening dat er met de voorgestelde aanpassingen een mooi gelaagd gebouw is ontstaan dat een passende relatie aangaat met het naastgelegen monumentale gebouw van de architect Vegter. Het gebouw heeft een overtuigende hybride uitstraling met een passende mix van robuuste en verfijnde details. Daarnaast overtuigt de gelaagdheid van het gebouw op de verschillende schaalniveaus.

Als aanbeveling geeft de commissie mee om nogmaals kritisch te kijken naar de materialisatie van de glazen balustrade op het entreevolume aan de waterzijde. Zij vraagt zich af of glas passend is bij het robuuste karakter van het gebouw. Daarnaast doet de commissie het verzoek om verder door te denken over het thema privacy op de balkons.

Voor de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de inrichting van de daken. De opstelplaats van de glazenwasinstallaties dient onderdeel te zijn van het dakontwerp. Hiervoor wordt een voorschrift verbonden aan het advies (zie conclusie). Afsluitend spreekt de commissie de gemeente en de ontwerper van de buitenruimte nogmaals aan om de inrichting van de buitenruimte specifiek te ontwerpen en op de nieuwe gebouwen en hun entreesituaties aan te laten sluiten.

Conclusie

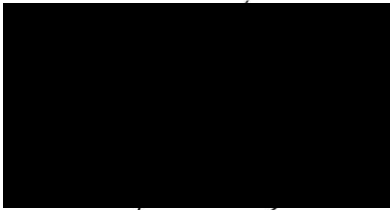
Er is geconstateerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de onderstaande voorschriften wordt uitgevoerd. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief onder voorwaarde'.

Voorschriften:

- *Alle daken dienen als groene daken ingericht te worden of op andere wijze aantrekkelijk te worden ingericht. Een uitgewerkt voorstel hiervoor dient zo snel mogelijk ter beoordeling door de commissie te worden aangeleverd.*
- *Minimaal zes weken voorafgaand aan de productie van gevelonderdelen dienen mock-ups beschikbaar te worden gesteld ter beoordeling door de commissie.*
- *Tijdig voor productie van de mock-ups dient ter beoordeling door de commissie een tekening aangeleverd te worden voor welke delen van de gevel wordt voorgesteld een mock-up te vervaardigen.*
- *Er dient een reclameplan te worden opgesteld. De commissie mandateert het secretariaat om het reclameplan nader te beoordelen.*

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Hoogachtend,
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter