

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Rijnhaven Z.z. 15
Zaaknummer : OMV.23.11.00208 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft : Transformatie en optopping silo's naar woonprogramma
Behandeld door : AS
Datum : 6 december 2023
Overleg : Aanvrager op de hoogte
Advies : **Positief onder voorwaarde**

Toetsingskader

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft deze aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand, op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010 artikel 9.7 eerste lid / derde lid en artikel 8 van het reglement van orde)

Omschrijving van het plan

De architect presenteert de aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de beeldbepalende silo's 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 4 oktober 2023.

De transformatie van het aangrenzende monumentale molengebouw is als aparte aanvraag ingediend en wordt ook zo behandeld.

De silo's blijven behouden, worden deels voorzien van een 'optopping' van zes bouwlagen en getransformeerd naar woningen. In de verdere uitwerking worden de verschillende gevelprincipes en de omgang met de bestaande betonstructuur toegelicht.

De nieuwe optopping wordt bekleed met geprepatineerd zink en heeft ten opzichte van het gesloten karakter van de silo's een meer open gevelindeling. De nieuwe contour die zo ontstaat, volgt de contour van de silo. Ter plaatse van de voormalige dakopbouw wordt een verbijzondering voorgesteld met een zinkbekleding met felsnaden.

Eenzelfde verbijzondering wordt ook aan de dakrand aangebracht. Achter de opgetrokken schijfgevel wordt de glazenwasinstallatie opgesteld. De plafonds in de terugliggende buitenruimtes worden voorgesteld als kleuraccent met groen geschilderde houten latten. De betonnen gevel wordt aan de binnenzijde geïsoleerd, ter plaatse van de terugliggende balkons gebeurt dit aan de buitenzijde. De raamopeningen worden met een stalen kader afgewerkt. De kozijnen en hekwerken zijn van grijs geanodiseerd aluminium.

De niet meer functionele vluchttrap aan de oostzijde wordt verwijderd.

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.*
- *Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

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

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *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 uitwerking van het plan. Zij is van mening dat de architect met veel respect voor het bestaande, heel bijzondere woningen heeft weten te ontwerpen. De grote nieuwe vide met trap voegt een bijzondere ruimtelijke beleving toe aan het project. De nieuwe optopping is onderscheidend van de bestaande betonnen structuur maar vormt tegelijkertijd een samenhangend geheel met de bestaande silo's. Samen met het aangrenzende molengebouw ontstaat op die manier een ensemble met een mooie complexiteit aan functies en belooft deze locatie een ankersteen in de ontwikkeling van de Codrico gebiedsontwikkeling te worden.

De commissie wijst op het belang om ook in de verdere uitwerking te waken voor het behoud van het bestaande rauwe en 'rafelige' karakter van het bestaande complex. Het behoud van oorspronkelijke materialen, elementen en structuren die horen bij het industriële karakter van het complex staat hierbij voorop. In dit kader doet de commissie ook de dringende aanbeveling de niet meer functionele vluchtrap aan de oostgevel te behouden. Deze draagt bij aan de leesbaarheid van het verhaal van dit complex en brengt extra tekening in de gevel aan.

Conclusie

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

Voorschrift:

- *Een mock-up waarin de kenmerkende gevelelementen zoals het kozijn op kleur, het stalen kader, de zinken gevelbekleding en de groene plafonduafwerking van de balkons inzichtelijk worden gemaakt, dient ter beoordeling door de commissie minimaal zes weken voor de start van de bouw op locatie te worden voorgelegd aan het commissiesecretariaat.*

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Hoogachtend,
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter