

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Rijnhaven Z.z. 15
Zaaknummer : OMV.23.09.00179a (aanvraag omgevingsvergunning) (Voorheen conceptaanvraag OMC.23.06.00039)
Betreft : Codrico: Toren
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 verder uitgewerkte aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de toren 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.

De ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling is geoptimaliseerd en van een duidelijke routing voorzien. De toegang naar de fietsenstalling wordt nu voorgesteld met hellingbanen in plaats van trappen. De hoofdentree is verder uitgewerkt en voorzien van een hoogwaardige afwerking. Zo wordt het plafond bekleed met cirkelvormige aluminium elementen. De aluminium profielen en travertinelementen krijgen allen een natuurstenen voet. Deze elementen variëren in hoogte en worden gedeeltelijk aangevuld met bankjes en groenvoorzieningen.

De plateaus op de verschillende verspringingen worden gedeeltelijk voorgesteld als kijkgroen en gedeeltelijk als balkons. De te openen delen worden gedetailleerd met glasplaten op het kozijn, om de horizontale voegen zo min mogelijk zichtbaar te maken in het gevelbeeld en hiermee het verticale karakter van de toren niet te verstoren. De kroon wordt uitgevoerd met zilverkleurige gevelelementen en kozijnen en loopt net zoals de travertin aan de onderzijde door tot de verspringingen op verschillende hoogtes. De dakrand wordt als horizontale belijning aangezet met een aluminium afdekkap.

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 uitwerking van het plan en de wijze waarop de eerdere opmerkingen van de commissie zijn verwerkt in het ontwerpvoorstel. Zij is enthousiast over de consequente en overtuigende uitwerking op alle schaalniveaus. De commissie is van mening dat de toren een mooie en hoogwaardige toevoeging vormt aan het diverse hoogbouwsilhouet in Rotterdam.

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:

- *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.*
- *Tijdig voor de productie van de kozijnen dienen de werkdetails van de kozijnen met draaiende delen ter beoordeling door de commissie aangeleverd te worden.*
- *Er dient een reclameplan te worden opgesteld. De commissie mandateert het secretariaat om het reclameplan nader te beoordelen.*

Hoogachtend,
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter