

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

Adres: Brede Hilledijk 99
Zaaknummer: OMV.23.12.00053 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptaanvraag OMC.21.11.00111)
Betreft: De Bund; 450-500 appartementen met in de plint een winkel en maatschappelijk programma
Behandeld door: 
Datum: 31 januari 2024
Overleg: Aanvrager op de hoogte
Advies: **Positief onder voorwaarde**

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het aangepaste en verder uitgewerkte voorstel voor de nieuwbouw van de twee appartementengebouwen, en reageert daarbij op de laatste opmerkingen van de commissie uit het verslag van 25 mei 2022. De architect gaat in op de gedetailleerde uitwerking van de plint en beide torens. In de plint worden de luifels volledig van beton gemaakt. De entree van de parkeergarage is in de tussenstraat tussen de twee gebouwen gesitueerd. Ten slotte wordt de inrichting van de daktuinen en de vormgeving van de brug toegelicht, die is vormgegeven als een vakwerk die schuin op de twee dakvlakken is geplaatst en een gele kleur krijgt.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties
Welstandsniveau: Bijzonder, Ontwikkelingslocatie (welstandsparagraaf ECC Katendrecht)

Relevante welstandscriteria uit de welstandsparagraaf ECC Katendrecht

Relatie met de omgeving

- *Het ECC is een ensemble van gebouwen.*
- *De verschillende gebouwen dienen voldoende verwant te zijn voor wat betreft compositie, verhoudingen, gevelstructuur, materiaal- en kleurgebruik om architectonisch een samenhangend ensemble te vormen.*
- *Achter de wand staan verticale 'accenten'.*
- *De plots van de verschillende fasen volgen de lijnen van de oorspronkelijke bebouwing. De begrenzingen zijn orthogonaal met een afschuining aan de kant van de Hillelaan.*
- *De plots worden over de onderste lagen volledig bebouwd. Ze begrenzen met de bebouwing de openbare ruimte.*
- *De straten binnen het plangebied vormen een nieuw stedelijk interieur met het Santosplein als centrum.*
- *De opbouw van twee stroken dient te worden gehandhaafd. De Rijnhaven ZZ loopt als route van de Hillelaan tot de bestaande graansilo (Codrico).*
- *De route tot het Santosplein als passage in de bebouwing opnemen.*
- *Ten westen van het plangebied loopt een vrije zichtlijn over de hele Pols. Deze verbindt de Rijnhaven met de Maashaven.*

Gebouwen op zichzelf

- *Massa refereert aan havengebouwen, de uitstraling is eigentijds.*
- *De bebouwing op de verschillende plots bestaat uit een 'basement' met één of twee verticale 'accenten'.*
- *De accenten staan in de langs- of de dwarsrichting op het basement.*
- *Bij de wandgebouwen bestaat het accent uit een schijf over de volle lengte van het basement zonder esthetische scheiding tussen onderbouw en bovenbouw.*
- *Basement en accent(en) vormen een eenheid. De accenten worden daarom aan minstens twee zijden in het vlak van de gevel van het basement geplaatst.*
- *De gevel wordt gekenmerkt door een plastiek van grote lijnen en vlakken die de maat van de individuele bouwstenen overstijgen.*
- *Uithollingen en fors teruggelegde gevelvlakken kunnen voorkomen, mits niet op de begane grond en mits het gebouw één geheel blijft.*

- *De gebouwen tonen zich robuust langs de buitenranden van het plangebied en refereren daar aan de oude havenbebouwing.*
- *Binnen het plangebied zijn de gevels kleinschaliger, in elk geval over de onderste lagen. Hier ontstaat het nieuwe stedelijke interieur van het ECC.*
- *De gevel staat op de grond.*
- *Balkons worden in het gevelvlak opgenomen of vormen een nieuw vlak.*
- *Aan de Brede Hilledijk kunnen uitkragingen voorkomen (max. 2 meter).*
- *De gebouwen zijn aan alle zijden evenwaardig. Gevels langs het openbaar gebied dienen als uitgesproken voorgevel te worden ontworpen.*
- *De daken van de basementen zijn onderdeel van het tweede maaiveld. Ze kunnen worden ingericht met groene daktuinen.*
- *De plinten maken deel uit van het basement. Ze kunnen meerdere verdiepingen beslaan. De begane grond is minimaal 4,5 meter hoog.*
- *In voetgangersgebieden geen blinde gevels ter plaatse van de plint.*
- *De overgang van het gebouw naar de openbare ruimte gaat gepaard met een zorgvuldige bewerking.*
- *De invulling van de plint bestaat uit openbare en/of collectieve functies.*
- *De functies in het binnengebied zijn kleinschaliger dan langs de randen.*
- *Collectieve entrees naar hoger gelegen woningen en voorzieningen dienen open en duidelijk aanwezig te zijn.*
- *Bij de toegangen naar parkeergarages moet rekening gehouden worden met opstellengte. De gevels langs deze zone dienen dicht, maar niet gesloten te zijn.*

Detailering, materiaal en kleurgebruik:

- *De gevels langs de buitenranden moeten de uitstraling krijgen van een stoer 'havengebouw', dat zich onderscheidt van een standaard woon- en/of kantoorgebouw.*
- *De gevels zijn robuust en hebben een constructief en industrieel karakter.*
- *De entrees in de gevel hebben een forse maat.*
- *Als materialen komen beton, staal en glas in aanmerking.*
- *De kleuren zijn licht (van grijs tot blauw) en rustig. Materialen en kleuren sluiten aan bij de bestaande bedrijfsgebouwen zoals Codrico.*
- *De gebruikte materialen en kleuren in het binnengebied zijn expressiever en geven uitdrukking aan het bijzondere programma van het ECC.*
- *De afmetingen van de gevelopeningen en de verhoudingen open/dicht wijken af van standaard woningbouw-gevels, doordat er meer of juist minder openheid wordt gemaakt.*
- *Aandacht detailering kozijnen; specifieke vormgeving kozijnen om plasticiteit gevel te bewerken en te versterken.*
- *Materialisatie en detailering zodanig toepassen dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Het betreft hier o.m. de gevolgen van verwerking van materiaal, de werking van (zon)licht op het geveloppervlak en het verschil tussen dag- en nachtbeeld.*

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

De commissie geeft aan dat de laatste opmerkingen uit het eerdere verslag goed zijn verwerkt in de aanvraag omgevingsvergunning en dat het voorgelegde plan een zorgvuldige uitwerking betreft van het ontwerp dat is getoond als conceptvoorstel. De commissie vraagt om in een later stadium van beide gebouwen een mock-up van de hoeken van beide torens voor te leggen waarin aangetoond wordt dat de beelden uit de presentatie worden waargemaakt. De exacte positie en afmetingen van de mock-ups dienen nader te worden vastgelegd met Bureau Omgevingskwaliteit. Daarnaast vraagt de commissie om een reclameplan aan de aanvraag toe te voegen.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd.

Voorschriften:

- *Minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie dienen mock-ups beschikbaar gesteld te worden ter beoordeling door de commissie. Hierbij wordt beoordeeld:*
 - *of de beelden zoals getoond in de laatste presentatie worden waargemaakt in de technische uitwerking van het plan;*

- *de kleuren en texturen van de beeldbepalende gevelonderdelen en de wijze waarop deze op elkaar aansluiten.*
- *Voor de start van de bouw dient een reclameplan te worden toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning, waarin de posities, de grootte en de vormgeving van de reclame-uitingen op de gevel worden vastgelegd.*

Hoogachtend,
namens de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam,



voorzitter