

# COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

Adres: Delftseplein 27a  
Zaaknummer: OMV.23.11.00337 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptaanvraag OMC.21.04.00088)  
Betreft: Treehouse: nieuwbouw woongebouw en andere gebouwfuncties en voorzieningen  
Behandeld door: PB  
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 architecten presenteren gezamenlijk het uitgewerkte voorstel voor de toren aan het Delftseplein, in navolging van de eerder besproken conceptaanvraag voor het bouwplan. In de presentatie wordt met name ingegaan op de inrichting van de daktuinen. Door op strategische plekken dikkere substraatpakketten aan te brengen is het mogelijk om op de terrassen grotere bomen en beplanting te plaatsen die zichtbaar zullen zijn vanaf straatniveau. Voor de luifel wordt aangegeven dat deze aan de onderzijde van hout blijft, aangezien dit het verlengde vormt van het plafond in de open binnenruimte en de verdeling in de houten latten richting geeft aan het gebouw.

## Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix  
Welstandsniveau: Bijzonder, Ontwikkeling (Welstandsparagraaf Rotterdam Central District)

## Relevante criteria uit de welstandsparagraaf Rotterdam Central District

- *Voor het Rotterdam Central District geldt een hoog ambitieniveau dat in het ontwerp tot uitdrukking moet komen. Voor het gebied geldt een 'bijzonder welstandsniveau'.*
- *Om de Mixone te realiseren dienen de gebouwen in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen te zijn. Voor een goede beoordeling van de bouwplannen door de Commissie van Welstand en Monumenten moet bij een bouwaanvraag een inrichtingsplan van de aangrenzende openbare ruimte worden ingediend.*
- *Zowel de verschijning van het individuele gebouw als de samenhang met de bestaande gebouwen is van waarde. Samen vormen de gebouwen een ensemble, in plaats van een reeks van geïsoleerde architectonische hoogstandjes.*
- *De gevels van de gebouwen in het Rotterdam Central District dienen te worden opgebouwd uit een plint, een middendeel en een top.  
Vanaf afstand zijn de gebouwen in het Rotterdam Central District als groep binnen de skyline van de stad te herkennen. Van nabij worden de details van de afzonderlijke gebouwen zichtbaar waarbij richtlijnen voor geometrie en gevel voor samenhang zorgen. Gebouwen die zich op een overdreven manier onderscheiden, en daardoor niet in het geheel passen zijn ongewenst.  
De architectuur van de nieuwbouw is aansprekend, levendig en uitnodigend, maar ook beheerst en representatief. De opbouw van de gevel van het gebouw in zijn geheel is ingetogen. De gewenste kwaliteit en uitstraling ontstaan door de subtiele combinatie van de ontwerpen voor de plint, het middendeel en de top van het gebouw - en door de detaillering van de gevels (zie: Criteria voor een levendige gevel).*
- *Verbouwingen van bestaande gebouwen worden getoetst aan de criteria in de Koepelnota. De toetsingscriteria voor aanpassingen op bestaande plinten staan in deze welstandsparagraaf.*

## Relevante criteria plint

De plint is het gebouwdeel tussen maaiveld en onderkant luifel.

- *De plint levert een waardevolle bijdrage aan de levendigheid op straat en zet de openbare ruimte in het gebouw door.*
- *Eventuele beveiligingsconstructies zijn van het type juweliershek/schaarhek en hebben een open constructie. Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Het is verplicht deze zo te plaatsen dat er tussen gevel en beveiliging ruimte overblijft.*

### Ontwikkellocatie – Mixone plint

- *Parcellering van de plint gevel is niet toegestaan. Dit voorkomt fragmentatie. De plint is ontworpen als één herkenbaar geheel.*
- *Niet-transparante delen in de Mixone worden geaccepteerd, indien aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden. Utilitaire ruimtes, laad- en losruimtes, (toegangen tot) parkeergarages en dergelijke worden in zij- en achtergevels geplaatst.*
- *Met uitzondering van deze niet-transparante delen moet de plintgevel voor minimaal 80% worden uitgevoerd in doorzichtglas (= glas met een lage reflectiefactor, maximaal 16%).*
- *De plint wordt over maximale diepte gebruikt voor publiek toegankelijke of van buitenaf zichtbare functies. Met andere woorden: de ruimtes achter de gevel zijn veel meer dan ondiepe etalages.*
- *Afschermen van de gevel is niet toegestaan, ook niet tijdelijk bij leegstand.*
- *Te openen delen en doorgangen zijn vereist. Bij voorkeur worden hiervoor schuif- of taatsdeuren gebruikt. Deze laten de overgang tussen straat en interieur vervagen en nodigen uit tot in- en uitlopen.*
- *De detaillering van de plint is verfijnd (elegant, stijlvol, smaakvol), maar voldoende robuust om intensief gebruik aan te kunnen.*
- *De verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer op straat.*
- *Beveiligingsconstructies, indien gewenst, zijn van het type juweliershek/schaarhek. Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Een ligging naar achteren, die ruimte laat tussen gevel en beveiliging, is verplicht.*

### Ontwikkellocatie – overige gevels

Overige gevels van de nieuwbouw.

- *Achter deze gevels mogen zich utilitaire ruimtes bevinden, zoals laad- en losruimtes, de (toegangen tot de) parkeergarages, container- en installatieruimtes.*
- *Deze plinten zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. In materiaalgebruik en detaillering sluiten ze aan bij de rest van de plint. Ten aanzien van transparantie gelden geen aanvullende eisen.*

### Luifels

De nieuwe gebouwen op de te ontwikkelen kavels aan de Conradstraat en aan het Delftseplein worden uitgevoerd met een grote luifel aan de straatzijde. De luifel is een belangrijk middel om het RCD als ensemble te verbinden. Luifels dienen dan ook te voldoen aan vastgestelde afmetingen en beeldkenmerken die deze eenheid ondersteunen.

- *Ook de bovenkant van de luifel is op doordachte wijze ontworpen, aangezien gebruikers van omringende gebouwen erop uitkijken. De onderzijde van de luifel is vlak en egaal van materiaal en kleur en fungeert bij duisternis in haar geheel als verlichtingsarmatuur. Dit wil zeggen dat de verlichtingselementen in de luifel zijn opgenomen en door het plafondvlak van de luifel de straat verlichten.*
- *De verlichting in de luifel wordt afgestemd met het totale lichtplan voor de openbare ruimte in het Rotterdam Central District.*

### **Relevante criteria bovenbouw**

#### Criteria voor een levendige gevel

Voor het ontwerpen van levendige gevels zijn ingrediënten als materiaal, reliëf, reflectie, ritme en verlichting voorhanden. De middelen kunnen uiteraard in combinaties voorkomen - niet alle middelen hoeven tegelijkertijd te worden toegepast. Door te werken met combinaties kan een gevelbeeld ontstaan met krachtige en/of subtiële variaties.

### **Relevante criteria levendige gevel**

De levendige gevel is een gevel:

- *die van verschillende afstanden verschillend ervaren wordt, zodat bij nadering nieuwe details en/of textuur zichtbaar worden (door de detaillering van de gevel/de constructie, door reliëf en/of tekening in het materiaal),*
- *die een goed zicht toelaat op de activiteiten achter de gevel. Er zijn voldoende gevelopeningen van voldoende grote afmetingen. Het gebruikte glas is niet sterk spiegelen (max. 16%) of sterk gekleurd,*
- *die bij verschillende weersomstandigheden en bij verschillende zonnestanden een variatie in beeld te zien geeft.*

### **Relevante criteria top**

Regels ten aanzien van de top gelden voor gebouwen met een bouwhoogte groter of gelijk aan 70m.

- *Deze bovenste verdieping(en) wordt/worden op een bijzondere manier gebruikt, hetzij door een speciale functie, hetzij door afwijkende maatvoering, waardoor de verdieping(en) een bijzondere kwaliteit of status krijgt/krijgen.*
- *De top is vanaf grote afstand, in de skyline, herkenbaar.*

- *Het principe van ingetogen geometrie wordt gerespecteerd.*
- *Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) worden opgenomen in het ontwerp en mogen silhouet en uitstraling van gebouw en skyline niet nadelig beïnvloeden.*
- *De nieuwe gebouwen krijgen een gebouwbeëindiging waarin ideeën over het karakter van het gebouw en de skyline bepalend zijn, niet de toevallige vorm van de technische ruimten.*

#### **Relevante criteria daken**

- *De in het gebied aanwezige hoogbouw maakt dat veel bewoners/ werknemers/ bezoekers uitzicht zullen hebben op de daken in het gebied. De daken moeten daarom behandeld worden als vijfde gevel. De daken krijgen dezelfde hoogstaande kwaliteit als de gevels.*
- *Vrijstaande utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) op het dak zijn ongewenst en niet bepalend voor silhouet en uitstraling van gebouw en skyline.*

#### **Relevante criteria materialen**

- *Het gebruik van materialen en technieken is 'state-of-the-art': eigentijdse, duurzame technieken en materialen. Duurzaam te onderhouden en tot in lengte der dagen vervangbaar.*
- *Materiaal- en kleurgebruik dienen het lichtniveau op straat ten goede te komen. De combinatie van donkere tinten en hoge gevels aan de openbare ruimte moet vermeden worden.*

#### **Relevante criteria kunst**

- *Kunstzinnige elementen in het Rotterdam Central District zijn duurzaam en stralen luxe en robuustheid uit. De elementen dienen te passen binnen het open straatbeeld.*

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

De commissie reageert positief op de aanvraag omgevingsvergunning, en geeft aan dat er een consequente uitwerking van de eerder besproken conceptaanvraag is voorgelegd. Hoewel de keuze voor een houten plafond met losse verlichtingselementen niet direct passend is binnen de criteria van de welstandsparagraaf, stemt de commissie in met de vormgeving van het plafond van de luifel aangezien deze beter aansluit bij het gebouwconcept en er een passende continuïteit ontstaat tussen binnen en buiten. Daarnaast zijn de daktuinen goed uitgewerkt, waarbij gevraagd wordt om de beloftes van voldoende gronddekking met stevig groen dat goed zichtbaar is vanaf de straat waar te maken. De commissie geeft nog de collegiale suggestie mee om de vrije afwatering vanaf de balkons te heroverwegen in verband met vervuiling of gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan wanneer er ijsvorming optreedt wat van grote hoogte kan vallen.

Voor de materialisering van het gebouw wordt aangegeven dat er een relatief nieuw materiaal wordt gebruikt, en dat dit nog niet op technisch niveau is uitgewerkt. De commissie ziet graag in een later stadium mock-ups voorgelegd, waarin de nadere detaillering van de beplating van biohars en glasvezel, in combinatie met de balkonhekwerken en de plantenbakken op de balkons zijn uitgewerkt. Gevraagd wordt om de exacte positie en afmetingen van de mock-ups nader vast te leggen met Bureau Omgevingskwaliteit. Daarnaast ziet de commissie graag de bemonstering van het glas in de plint met aandacht voor voldoende transparantie, en de natuursteen afwerking van de tribunes aan de buitenzijde van het gebouw voorgelegd. Ten slotte wordt gevraagd 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 en de bemonstering van het glas in de plint en het natuursteen van de tribunes 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 naden, de bevestiging en de randafwerking van de beplating van biohars en glasvezel;*
  - *de transparantie van het glas in de plint.*

- *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.*

