

Adres: Hoge Limiet 87
Dossiernummer: OMV.19.05.00547
Betreft: Legalisatie bestaande loodsen
Behandeld door: [REDACTED]
Datum: 06 februari 2020
Overleg: Aanvrager is op de hoogte
Welstandsadvies: **Positief**

N.B. onderstaand wordt het bestaande *positieve* advies van de commissie van 01 augustus 2020 nader onderbouwd.

Toetsingskader Welstand

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft deze aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam¹. (grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 8 van het reglement van orde)

Omschrijving van het plan

Voorgesteld wordt de legalisatie van drie bestaande loodsen op de kavel. Deze staan naast en achter de bedrijfswoning en worden voor de bedrijfsvoering van de aanvrager gebruikt. Deze zijn uitgevoerd in groene golfplaat zonder ramen en verschillen van elkaar qua dakvorm en volume-opbouw.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Welstandsgebied: Historische linten en kernen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria uit de Welstandsnota

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint of de kern (lint; kleinschalig met open tussenruimte).*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Een van de omgeving afwijkende vormtaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *De gevel aan de straatzijde heeft een uitgesproken vormgeving.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing (danwel context).*
- *Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detailering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.*
- *Materialen en detailering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*

Reactie op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning

Weliswaar voldoet de aangetroffen bebouwing niet aan enkele van de bovenstaande welstandscriteria voor dit gebied, toch wordt geconcludeerd dat de situatie voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op de kavel staan naast een centraal op het terrein gelegen historische bedrijfswoning een drietal loodsen. Deze opzet komt in agrarisch gebied veel voor, loodsen en hallen horen ook bij het landelijke beeld van het buitengebied. Door de verschillende dakvormen en volume-opbouw zijn de hier aangetroffen loodsen enigszins afwisselend van karakter. Ook houden ze voldoende afstand tot het woongebouw met een zorgvuldig verzorgde voortuin. De loodsen blijven grotendeels achter de voorgevelrooilijn van het woonhuis. Hierdoor blijft het historische karakter van het lint nog enigermate intact, althans vanaf de straat gezien. Het gedeelte van de loods dat aan de voorgevel voorbij steekt, is in de loop der jaren grotendeels 'ingegroend' met bomen en struiken. Dit heeft te maken met het feit dat de loodsen al vele jaren op deze locatie staan. De verschijning van de loods aan de straatzijde is hierdoor terughoudend en ondergeschikt van aard.

¹ De Welstandsnota Rotterdam is het gemeentelijke welstandsbeleid waaraan bouwplannen worden getoetst. De nota kan worden geraadpleegd via www.rotterdam.nl/welstand. Daarnaast kan om een nadere toelichting worden gevraagd bij het secretariaat van de Commissie voor Welstand en Monumenten Rotterdam.

Een uitgesproken vormgeving van de gevel aan de straatzijde zoals de criteria verlangen, zou hier geen beter beeld opleveren, omdat een expressieve voorgevel de gewenste terughoudendheid niet ten goede zou komen. Door het gebruik van lichtgroene gevelplaten vallen de loodsen als het ware weg tegen het groene karakter van de omgeving. Het gekozen gevelmateriaal is wellicht niet ambachtelijk te noemen, maar passend bij erfbebouwing in een agrarisch gebied. Door de toegepaste fijne profilering van de gevelplaat wordt tevens een bepaalde kleinschaligheid in het geveloppervlak bereikt. Omdat de stalen gevelplaten zijn verduurzaamd is het uiterlijk van de loodsen voldoende bestand tegen veroudering en weersinvloeden. Met inachtnahme van bovengenoemde overwegingen wordt de aangetroffen situatie als passend beoordeeld.

Conclusie

Er wordt reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt positief geadviseerd aan het bestuur.

Hoogachtend,

