

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

Adres: Schiestraat 3
Zaaknummer: OMV.23.12.00460b (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Spoorstrook Schiekadeblok (rijksmonument)
Type advies: Gecombineerd advies (welstands- en monumentenaspect)
Behandeld door: AS
Datum: 4 juni 2025
Overleg: Aanvrager op de hoogte
Advies: Positief onder voorwaarde

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

Het plan is verder uitgewerkt naar aanleiding van het advies van 24 april 2025. De architect heeft een nieuw voorstel voor een mock-up aangeleverd (DO-613 - Mock-up tekening).

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

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

Relevante criteria uit de Welstandsparagraaf Rotterdam Central District

Voor het gebied waartoe deze ontwikkeling behoort, geldt de welstandsparagraaf Rotterdam Central District. Deze paragraaf die oorspronkelijk in 2010 werd vastgesteld, is met name voor de nieuwe ontwikkelingen van het Schiekadeblok herzien en in geactualiseerde vorm in oktober 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze welstandsparagraaf vormt het kader waaraan de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed de aan haar voorgelegde plannen moet toetsen. Hierin is het inspelen op de omgeving met veel gebouwen uit de Wederopbouwperiode een belangrijk uitgangspunt.

Relevante criteria welstandsparagraaf Rotterdam Central District:

Algemeen

- *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 voor Welstand en Monumenten moet bij een aanvraag omgevingsvergunning een situatietekening worden ingediend waarin de relatie is te zien van het bouwplan met de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte.*
- *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 niet gewenst.*
- *De architectuur van de nieuwbouw is aansprekend, innovatief, 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).*

Bovenbouw

- *Alles boven de plint wordt gerekend tot de bovenbouw. Deze definitie geldt zowel voor de lagere bouwdelen (35 – 70 m) als voor de torens (hoger dan 70 m). Voor de bovenbouw geldt een ruime mate van architectonische vrijheid met dien verstande dat er voldaan moet worden aan de criteria voor het maken van een levendige gevel. Voor de allerhoogste verdieping(en) van de bovenbouw – de top – gelden aanvullende richtlijnen.*

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 subtiele variaties.*
- *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),*
 - *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.*

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 en zoveel mogelijk groen uitgevoerd met aandacht voor versterking van biodiversiteit. De daken krijgen dezelfde hoogstaande kwaliteit als de gevels.*
- *De daken dragen bij aan klimaatadaptatie van het gebied, de groene uitstraling van het daklandschap, het reduceren van hittestress en de duurzaamheidsambities van de stad.*
- *Vrijstaande utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) op het dak zijn ongewenst en niet bepalend voor silhouet en uitstraling van gebouw en skyline.*

Materialisering, detaillering

- *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.*
- *Het toepassen van hergebruikte- of bio based materialen past binnen de doelstellingen van Rotterdam en wordt gestimuleerd.*
- *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.*

Klimaatadaptief

- *Er wordt ingezet op een hoogwaardig duurzaam klimaatadaptief gebouwontwerp.*
- *Er wordt o.a. rekening gehouden met hittestress, waterberging, windhinder, grondstoffen en ecologie.*
- *De maatregelen zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouwontwerp (mee-ontworpen, geen 'add-ons').*

Omdat in het Beeldkwaliteitsplan voor het Rotterdam Central District het Schiekadeblok een bijzondere status heeft, gelden hiervoor de volgende specifieke criteria:

- *Houd de wederopbouwarchitectuur als bijzondere kwaliteit in het gebied herkenbaar. De pandsgewijze opzet en het maatsysteem, met een stramien van vier meter, zijn belangrijke kenmerken. Dit stramien kan een 'trait d'union' zijn tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing, evenals optoppingen en aanbouwen dienen zich te verhouden tot het bestaande en in zorgvuldige samenhang ontworpen te zijn waarbij nieuw en bestaand zich van elkaar onderscheiden zonder de eenheid in verscheidenheid te verliezen.*
- *Het Schiekadeblok is ontworpen als een gesloten bouwblok met een beperkte doordringbaarheid en een rondom doorlopende gevelwand. Het bouwblok moet in zijn vorm en karakter herkenbaar blijven als wederopbouwensemble. Het markeren van de hoeken aan de Schiestraat geeft houvast voor deze herkenbaarheid, omdat ze de oorspronkelijke maat van het blok definiëren.*
- *Bijzondere aandacht gaat uit naar de overkraging van de 'wokkel', de oprit voor het Central Post gebouw, waarboven in de spoorstrook ruimte is voor bebouwing. De ruimte tot 9m hoogte (zie bestemmingsplan) blijft vrij van bebouwing met de mogelijkheid om draagconstructieve elementen in te passen. De vormgeving van deze elementen is terughoudend van aard, tast de architectonische waarde van 'de wokkel' niet aan en draagt bij aan de samenhang tussen bestaande elementen en het nieuwe gebouw.*

- *Parcellering van de plint-gevel van Schiekadeblok is vereist, in navolging van de parcellering van de bestaande bebouwing. De maat en schaal van de parcellering is passend voor de ligging in het blok (kleinere percelen aan de Delftsestraat, grotere in de Spoorstrook).*
- *Maximaliseer het aandeel van actieve plinten binnen de Mixone plint: utilitaire ruimtes, laden&lossen, afvalinzameling en toegangen tot stallingsgarages (ook fietsen) worden tot een minimum beperkt. Niet-transparante delen in de Mixone worden geaccepteerd, indien aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden.*
- *Waar geen luifel wordt toegepast dient rekening gehouden te worden met het verblijfsklimaat op maaiveld door maatregelen tegen windhinder te nemen in het volume (bv setbacks) waarbij de plint en de Rotterdamse Laag herkenbaar blijven.*
- *Voor het Schiekadeblok is het belangrijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen plint en de overige delen van de bovenbouw in de zogeheten 'Rotterdamse Laag', welke per gebied verschilt: bij de wederopbouwopanden gaat het om de gemiddelde hoogte van de bestaande bebouwing, bij de ontwikkellocaties de zo genaamde 'Hiltonhoogte'*

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

De commissie reageert positief op het aangeleverde document DO-613.pdf [Mock-up tekening]. Zij is van mening dat in het voorstel voor de mock-up alle relevante geveldelen en hun horizontale en verticale aansluitingen te beoordelen zijn.

Conclusie

Er is geconstateerd dat er in de aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument en dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief onder voorwaarde' ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning.

Voorschriften:

- *Minimaal zes weken voorafgaand aan de bestelling van de gevelmaterialen dient de mock-up zoals voorgesteld in het aangeleverde document DO-613.pdf [Mock-up tekening] beschikbaar gesteld te worden ter beoordeling door de commissie.*
- *Er dient een inrichtingsplan voor het wokkelplein ter beoordeling te worden voorgelegd, dat voorafgaand is afgestemd met de gemeente.*
- *Er dient een voorstel voor een goede inpassing van de afvoerpijp op het openbare plein ter beoordeling te worden aangeleverd. Het voorstel dient in nauw overleg met de gemeente te worden uitgewerkt.*
- *Er dient een inrichtingsplan voor het daklandschap ter beoordeling te worden voorgelegd.*
- *Er dient een reclameplan voorzien van maximale afmetingen ter beoordeling te worden aangeleverd.*

Hoogachtend,
namens de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam,



voorzitter