

Adres : nabij Oude Raadhuyslaan 88
Dossiernummer : OMV.18.08.00214a
Betreft : Nieuwbouw woningen en supermarkt - Hof van Cossee
Behandeld door : PB
Datum : 22 april 2020
Overleg : Besproken met aanvrager
Welstandsadvies: : **Positief onder voorwaarde**

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

Dit advies betreft een nadere onderbouwing op het positieve advies onder voorwaarde van 27 november 2018. In navolging van de welstandsreacties op de conceptaanvraag OLO 2895407 van 7 februari 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De volgende aspecten zijn aangepast en verder uitgewerkt:

- Het hekwerk ter plaatse van de entree aan de Bergse Dorpsstraat is nader uitgewerkt als een stalen spijlenhek, voorzien van een logo en de benaming van het gebouw boven het hekwerk. De toegangspoort ter plaatse van de Adriaen van der Doeslaan is niet uitgewerkt.
- De entree van de woningen is op de hoek aan het plein geplaatst, waarbij de goederentoevoer is verplaatst.
- Het plan is verder uitgewerkt waarbij de beeldbepalende details zijn toegevoegd. De puien aan de beganen grond worden voorgesteld in aluminium met een dicht paneel aan de onderzijde. Ook de kozijnen op de verdieping zijn in aluminium. Alle kozijnen hebben een diepe neggemaat, en een vlakke detaillering aan de buitenzijde.
- Het reclameplan is verder uitgewerkt.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Welstandsgebied: Historische linten en kernen

Welstandsniveau: Bijzonder (Kern en plassen / Centrum dorps)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *In linten blijven bruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de grootte van de sloot, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.*
- *De bebouwing is in een rooilijn geplaatst die kleine verspringingen per pand of architectonische eenheid laat zien; de panden worden aaneengesloten gebouwd, eventuele tussenruimten worden overbouwd.*
- *Bouwinitiatieven (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.*
- *Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven 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.*
- *De gevel aan de straatzijde is het meest uitgesproken vormgegeven.*

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.

- *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.*

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 kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.*
- *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).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning

De commissie heeft in de conceptfase aangegeven dat het voorstel in hoofdlijnen passend is binnen het welstandsbeleid, waarbij een aantal opmerkingen zijn meegegeven. Deze opmerkingen uit het verslag van 7 februari 2018 zijn op overtuigende wijze opgepakt. Door het verplaatsen van de hoofdentree en de goederentoevoer krijgt de plint een passende uitstraling. De aanpassingen aan de gevel op de hoek van het blok sluiten beter aan bij het type gevel van de omliggende bebouwing. Het hekwerk aan de Bergse Dorpsstraat is passend vormgegeven. De toegangspoort ter plaatse van de Adriaen van der Doeslaan is nog niet uitgewerkt, gevraagd wordt om deze in een later stadium voor te leggen. De principedetaillering is op zich een passende uitwerking van de getoonde beelden. Gevraagd wordt om voor de start van de bouw de beeldbepalende gevelmaterialen te bemonsteren.

Conclusie

Er is geconstateerd dat dit plan niet strijdig is met de criteria, indien wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden. De aanvrager heeft toegezegd zich aan de gestelde voorwaarden te houden.

Voorwaarden:

- De bemonstering of specifieke informatie over de verschillende soorten metselwerk en voeg, de composietsteen geveldelen, de kozijnen (kleur, glans etc.), en het aluminium zetwerk voor de start van de bouw, in één keer bij elkaar en op locatie aan het secretariaat van de commissie worden voorgelegd.
- De uitwerking van de toegangspoort ter plaatse van de Adriaen van der Doeslaan voor de start van de bouw aan het secretariaat van de commissie wordt voorgelegd.

Hoogachtend,

De commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Rotterdam, namens deze,

