

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : nabij Oude Raadhuislaan 88
Dossiernummer : OMV.18.08.00214b
Betreft : Nieuwbouw woningen en supermarkt - Hof van Cossee
Behandeld door : PB
Datum : 12 mei 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

In navolging op het positieve advies onder voorwaarde van 22 april 2020 worden een aantal gevelwijzigingen voorgelegd. Voorgesteld wordt om een aantal balkons van bouwblok E te verplaatsen. De deur naar de fietseningang komt te vervallen.

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.*
- *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.*

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.

- *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.*
- *Ventilatie-roosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie op de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning

De wijzigingen aan de gevel zijn in lijn met de architectuur van het eerder getoonde bouwplan, waar positief op is gereageerd. De wijzigingen zijn daarmee niet in strijd met de criteria. De voorwaarden in het laatste welstandsadvies blijven van kracht en worden hieronder nogmaals weergegeven.

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,

