

Adres: Baan 2
Dossiernummer: OMV.20.11.00538
Betreft: Wijziging bouwplan Baantoren
Behandeld door: PB
Datum: 9 juli 2020
Overleg: Besproken met aanvrager
Welstandsadvies: **Positief onder voorwaarden**

Toetsingskader Welstand

Namens de Commissie voor Welstand en Monumenten is de wijziging op de aanvraag omgevingsvergunning door het secretariaat in mandaat van deze commissie getoetst aan redelijke eisen van welstand, op basis van de Welstandsnota Rotterdam¹. (grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010 artikel 9.7 eerste lid / derde lid en artikel 8 van het reglement van orde)

Omschrijving van het aangepaste plan

In navolging van de positieve reactie van de commissie op het voorstel voor de wijziging van de omgevingsvergunning OMV.18.08.00360 tijdens de openbare vergadering van 24 juni 2020 is een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning met een uitgewerkt plan ingediend. De plattegronden, geveltekeningen en doorsneden zijn uitgewerkt conform de tekeningen en beelden zoals getoond in de eerdere presentatie. Daarnaast is een detailboek en een kleur- en materiaalstaat ingediend.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter, voor, plint e.d.).*
- *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.*
- *Bouwinitiatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *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.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *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.

- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan 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).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *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 van de commissie op de aanpassingen op het vergunde plan

Het verder uitgewerkte plan, de detaillering en de kleur- en materiaalstaat zijn een consequente en zorgvuldige uitwerking van de beelden zoals aan de commissie getoond tijdens de vergadering van 24 juni 2020.

De voorwaarde zoals besproken bij het eerder vergunde plan blijft van kracht.

Conclusie

Er is geconstateerd dat dit plan niet strijdig is met de criteria, indien wordt voldaan aan de onderstaand voorwaarde. Het advies aan het bestuur is daarom positief onder voorwaarde.

Voorwaarde

Positief onder voorwaarde dat er minimaal 6 weken voor de start van de bouw van de gevel op locatie een mock-up van de gevel van de hoogbouw aan de commissie wordt voorgelegd. Hierbij worden de volgende aspecten beoordeeld:

- De combinatie van de verschillende gevelmaterialen.
- De profilering van de gevel.
- De grootte van de naden tussen de verschillende gevelelementen.

Hoogachtend,

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

[Handwritten signature]

[Redacted] secretaris