

VERSLAG

VERGADERING
van de
COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

WOENSDAG 16 december 2015

Locatie: De Rotterdam - Wilhelminakade 179 - 40^e verdieping, kamer 40.11

AANWEZIG

Commissie: Michel (voorzitter), Bakker, Galema, Molenaar, Stuhlmacher, Diederer
Secretariaat: Pronk, (verslag), Pennock (verslag)

AFMELDINGEN: Bloks, van der Klauw

BOUWPLANNEN

14:50 – 16:00

4.2 Icarusstraat, Hillegersberg/Schiebroek (1^e behandeling)

14:50

omschrijving: Nieuwbouw VMBO school
ontwerp/opdracht: Marc Dekker (DKKR architectuur)
dossier: OLO 2067983 (conceptaanvraag)

PAUZE

15:10-15:20

4.3 Provenierssingel, Noord (2^e behandeling)

15:20

omschrijving: Nieuwbouw woonzorgcomplex 'de Provenier'
ontwerp/opdracht: Candice de Rooij (KAW architecten)
dossier: OLO 1877031 (conceptaanvraag)

4.4 Kerkhofstraat 4 (Nieuw Crooswijk), Kralingen-Crooswijk (1^e behandeling)

15:40

omschrijving: Nieuwbouw 44 woningen
ontwerp/opdracht: HD architecten en WINHOV architecten – Woonstad
toelichting: Edzo Bindels (supervisor)
dossier: OLO 2063199 (conceptaanvraag)

BOUWPLANNEN

4.2 Icarusstraat, Hillegersberg/Schiebroek (1^e behandeling)

14:50

omschrijving: Nieuwbouw VMBO school
ontwerp/opdracht: Marc Dekker (DKKR architectuur)
dossier: OLO 2067983 (conceptaanvraag)

Omschrijving van het plan

De bestaande school, gebouwd conform de principes van stempel- en strokenbouw, wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw als huisvesting van de Vakschool voor bouwen, wonen en interieur. Er zijn een drietal massastudies gedaan waarbij de architect in samenspraak met Ruimte & Wonen [afdeling Stedenbouw] heeft gekozen voor de ruitvormige configuratie. Omdat het terrein geaccidenteerd is en de school overwegend horizontaal geleed, komt ter plaatse van het lager gelegen terrein de school op kolommen te staan. De buitenruimte onder het gebouw wordt ingericht als speelveld, buitenpraktijk en fietsenstalling. Ook wordt hier een klein parkeerplot gesitueerd. Deze buitenruimte wordt deels afgesloten met een hekwerk. De hoofdentree van de school is gesitueerd aan de Argonautenweg en ligt aan het hoger gelegen niveau. De school is een alzijdig gebouw met een groen dak en kent in gevelopzet een horizontale belijning van metselwerk banden. Deze banden vervormen ter plaatse van de praktijkruimten, de aula en de entree om zo deze ruimtes te accentueren. De metselwerkbanden die als ringen om het gebouw liggen worden afgewisseld met doorlopende glasstroken, waarin aluminium kozijnen zijn opgenomen. De metselwerkbanden worden verfijnd middels nader te bepalen steenverband of aan te brengen plastic.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau: regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).*
- *Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*
- *Bouwiniciatieven passen bij het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur en vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.*

Verschijningsvorm

- *In verschijningsvorm vormt nieuwe bebouwing samen met bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit.*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm (strook, blok, rechthoek) en is als alzijdig volume ontworpen.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven 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 gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*
- *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 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.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie is positief over de architectuur. In hoofdpzets is het een compact en helder gebouw met een tijdloze en open gevel. Zij waardeert de oriëntatie van het gebouw naar de Argonautenweg. De commissie meent dat hierbij voorbij kan worden gegaan aan het criterium van een *'open verkaveling'*. Zeker gezien het feit dat op *'locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur'* ruimte wordt geboden *'voor verbijzondering'*. Zij stelt echter wel vragen bij de inbedding van het gebouw in de openbare ruimte en in het bijzonder de relatie tot het geaccidenteerde terrein. Ook de wijze van binnenkomen is een belangrijk aspect bij scholen. De markering van de entree met het halfcirkelvormige accent in de metselwerkstrook overtuigt niet en verstoort de sterke hoofdvorm van het gebouw. De commissie is van mening dat zowel de hoofdentree als de ruimte onder het schoolgebouw (inclusief de daar gesitueerde tweede entree) in dat opzicht nog aandacht behoeven. De ruimte onder het gebouw zou architectonisch beter benut kunnen worden. De interactie van school, het open souterrain en de buitenruimte kan nog veel sterker worden uitgewerkt. Naar het oordeel van de commissie zijn alle ingrediënten aanwezig om de school en het glooiende terrein zowel programmatisch als architectonisch uit te nutten gericht op synergie. Tot slot vraagt zij aandacht voor de algemene terreininrichting en de vormgeving van de omheining. Verwacht mag worden dat gebouw en omheining in samenhang worden ontworpen en zorgvuldig worden ingepast in de openbare ruimte.

Conclusie

De commissie ziet een verder uitgewerkt plan waarin bovengenoemde opmerkingen worden meegenomen graag tegemoet.

4.3 Provenierssingel, Noord (2^e behandeling)

15:20

omschrijving: Nieuwbouw woonzorgcomplex 'de Provenier'
ontwerp/opdracht: Candice de Rooij (KAW architecten)
dossier: OLO 1877031 (conceptaanvraag)

Inspreker

Voorafgaand aan dit agendapunt krijgt de heer Van Velzen de gelegenheid om namens de werkgroep Wijkvisie, bewonersorganisatie Provenierswijk zijn standpunten kenbaar te maken. Hij verwoordt de zorgen uit de wijk met betrekking tot de volgende aspecten van het plan dat op 11 november j.l. werd gepresenteerd:

- overschrijding van de voorschriften van het bestemmingsplan m.b.t. de bebouwingshoogte, m.n. voor het verbindende bouwdeel in het binnenterrein.
- de vermeende 'schrane moderniteit' van het voorgestelde plan, waar verfijning en verrijking van de gevelkwaliteit van nieuwbouw (met name bij gebrek aan groen in de smalle straten haaks op de singel) juist ingezet zou moeten worden om de omgevingskwaliteit van de wijk te vergroten.
- donker gekleurd metselwerk zou vermeden moeten worden waar in deze wijk oorspronkelijk overwegend rode baksteen is toegepast. Met name in smalle straten met geringe zontoetreding werken sombere kleuren ongunstig.

Omschrijving van het plan:

De architect geeft een toelichting op de aangepaste versie van het plan, waarin de opmerkingen zijn meegenomen, die door de commissie zijn gemaakt naar aanleiding van de eerdere presentatie van het plan, op 11 november j.l. De herschikking van enkele programma-onderdelen heeft voor een aantal van de aangevoerde punten een gunstig effect. Zo is de gemeenschapsruimte op de begane grond ('het Trefpunt') naar de hoek Provenierssingel, Van Waerschutstraat verplaatst. Dit biedt mogelijkheden voor zowel intern- als extern gebruik, meer levendigheid van de plint en architectonische expressie van de hoek. Ook is de fietsenberging, eerder gesitueerd aan de gevel, naar het binnenterrein verplaatst. De huiskamer op de derde verdieping van het verbindende bouwdeel in het binnenterrein is vervallen, waarmee dit volume naar een hoogte van 9m is teruggebracht.

Met het ontwerp van de 'voorgevel' van het complex is meer aansluiting gezocht op de architectuur van de Provenierssingel. De aanvankelijk symmetrische opbouw is hier vervangen door een gevel in vier ongelijke 'pandsgewijs' uitgewerkte onderdelen, met accentueringen ter plaatse van de hoofdentree van het complex en bij de hoekentree van 'het Trefpunt'. Daar wordt door optrekken van de lichtgrijze plint een (hoek)accent aangebracht dat een abstract antwoord geeft op de oorspronkelijke winkelpui van het naastgelegen 19^e-eeuwse bouwblok. Plint en dakrand zijn nu meer expressief gemaakt met een grotere variatie die de pandsgewijze opdeling ondersteunt. De gevels in de beide zijstraten zijn eenvoudiger dan aan de singel, met herhalende eenheden, geparcelleerd door een ritme van erkers en subtiel verspringende metselwerkpatronen. In antwoord op de vraag van de commissie naar een passender overgang tussen gebouw en openbare ruimte, zijn hier de verdiepingshoge puien vervangen door iets terugliggende ramen met daaronder een doorlopende lichtgrijze plinstrook.

Tenslotte wordt aangegeven dat de steenkeuze nog niet is gemaakt, maar dat gezocht wordt naar een passende rode steen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau: Bijzonder (beschermd stadsgezicht)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles.*

Verschijningsvorm

- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *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.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*

- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *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).*

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

Om te beginnen dankt de commissie de inspreker voor zijn reactie, zij is verheugd over de grote betrokkenheid van buurtbewoners bij de omgevingskwaliteit van hun wijk. De zorg over lichttoetreding in het achterterrein zoals uitgesproken door de bewoners bij de eerste behandeling van het plan, kon de commissie delen. Terecht heeft deze geleid tot een aanpassing van het nu voorliggende plan: verlaging van het verbindende bouwdeel in het binnenterrein. Nagenoeg alle punten die in eerste bespreking zijn opgemerkt, zijn beantwoord met een zorgvuldig uitgewerkte nieuwe versie van het plan, waarmee goede verwachtingen worden gewekt voor een passende eindversie, wanneer nog aan de hierna genoemde punten nadere ontwerpaandacht wordt besteed. De commissie vindt dat met de herschikking van verschillende programma-onderdelen grote verbeteringen in het plan zijn doorgevoerd.

De aandachtspunten voor nadere uitwerking van het plan betreffen als eerste de overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte. In de nieuwe planversie is met name in de Versijdenstraat te weinig tegemoet gekomen aan de zorg van de commissie over het ontbreken van een bij het gebied passende overgang tussen woningen en stoep. Ondanks de meer verfijnde parcellering met erkers en metselwerkdetaillering, blijft in de zijstraten met name op de begane grond de indruk van een groot wooncomplex bestaan. Hierbij speelt het strakke ritme van identieke ramen boven een ononderbroken plint een bepalende rol. Juist op straatniveau wordt hier de rijkdom en variatie gemist, waar verschillende gebiedscriteria op doelen. In dit verband is nu aan de meer statige singelzijde van het plan tegemoet gekomen, waardoor contrast ontstaat tussen de sterk in segmenten opgebouwde gevel aan de singelzijde en de eenduidige lange gevels in de zijstraten.

Ook herhaalt de commissie hierbij haar opmerking over de lage verdiepingshoogte van de begane grond. Om beter aan te sluiten bij de karakteristieke hogere plinten in deze omgeving doet zij de suggestie voor een optische verhoging van de plint rondom het gehele bouwblok. Ook het criterium dat de karakteristieke '*verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.)*' aan de orde stelt, kan hier (binnen de eigen architectuurtaal van het plan) een denkrichting bieden voor de extra inzet van architectonische middelen, om de gevels in de zijstraten meer aansluiting te laten vinden bij de omgeving.

Tenslotte onderschrijft de commissie de twee punten waarvan de architect zelf aangeeft dat deze nog nadere ontwerpaandacht behoeven:

- de nu nog schematisch aangegeven entree in de Versijdenstraat vraagt nog om een passender uitwerking.
- de grote glasvlakken zoals getekend in de gevel van 'het Trefpunt' aan de singelzijde vormen in het totaal van de gevelcompositie nu teveel een afwijkend element.

Conclusie

De commissie meent dat met de voorgelgde aanpassingen van het plan een goede richting is ingeslagen. Op enkele cruciale punten wordt nog niet tegemoet gekomen aan de criteria, een en ander zoals in de bovengenoemde aandachtspunten weergegeven. Met vertrouwen ziet de commissie een verder uitgewerkte versie van het plan tegemoet, waarin de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

4.4 Kerkhofstraat 4, Kralingen-Crooswijk (1^e behandeling)

15:40

omschrijving:	Nieuwbouw 44 woningen
ontwerp/opdracht:	HD architecten en WINHOV architecten – Woonstad
toelichting:	Edzo Bindels (supervisor)
dossier:	OLO 2063199 (conceptaanvraag)

Omschrijving

Het plan voor het Paradijshof maakt deel uit van het gebied 'Nieuw Crooswijk' waar door verschillende architecten, onder intensieve supervisie van Edzo Bindels van West8 sinds 2008 aan is gewerkt.

De supervisor licht de plannen voor deze nieuwe fase in de ontwikkeling van Nieuw Crooswijk toe. Het Paradijshof betreft een driehoekig, min of meer gesloten bouwblok dat twee oorspronkelijke bouwblokken samenvat in een groter geheel van oorspronkelijke (van sloop gespaarde) woningen en nieuwe woningen. In het hart van het grote bouwblok dat zo ontstaat, is een groen binnenterrein voorzien met privetuinen achter de woningen, uitlopend in een collectief groengebied, waarin een boomgaard, een moestuin, speelgebied en een vrijstaande woning die typologisch aan een koetshuis moet refereren. Het parkeren wordt (deels in halfopen 'parkeerschuren') opgelost in een informele straat die het binnengebied doorsnijdt aan de zuidzijde van het collectieve groen. De nieuwe woningen zijn ontworpen in geclusterde series van steeds vier tussenwoningen en voor verschillende bijzondere situaties zoals hoek-, knik-, eind- en poortwoningen. Afwisselend door Winhov Architecten en HP Architecten. Langs de Rusthofstraat worden drielaagse- en langs de Kerkhoflaan vierlaagse eengezinswoningen gesitueerd. Alle woningen kennen een doorsnede waarin extra verdiepingshoogte op de eerste verdieping wordt gerealiseerd. De begane grondverdiepingen zijn veelal iets lager, waarbij niveauverschillen een rol spelen: hetzij ontstaat aan de tuinzijde een grotere verdiepingshoogte, hetzij is er aan de straatzijde een niveauverschil waarmee het domein prive en openbaar wordt gedefinieerd. Deze min of meer vaste opbouw, werkt verbindend voor de gevelwanden, op een ander niveau dan de ontwerpverschillen per vier woningen.

Het 'koetshuis' dat nu nog schetsmatig is aangegeven in het kader van het gepresenteerde totaalplan, zal in een aparte aanvraag nader worden uitgewerkt. Het is de bedoeling deze bijzondere woning apart op de markt te brengen en dit plan door Winhov Architecten geheel naar de wensen van de koper uit te werken.

Relevante criteria

Welstandscriteria welstandsparagraaf Nieuw Crooswijk

D. Welstandscriteria op hoofdlijnen

Differentiatie:

Aan de blokken moet te zien zijn dat ze zijn opgebouwd uit verschillende architecturen; dit wordt versterkt door een pandsgewijze verkaveling.

Materiaalgebruik:

Alleen materialen die duurzaam verouderen zijn toegestaan.

Panden in de gestapelde bouw :

Een pand is opgebouwd uit plint, middenstuk en top.

Daklandschap:

Combinatie van kappen en platte daken.

Entree:

Ieder pand heeft een eigen ontsluiting. Hiervan kan worden afgeweken mits de kwaliteit als gelijkwaardig of beter wordt beoordeeld door de supervisor en de Commissie voor Welstand en Monumenten. De voordeur is minimaal 2,40m. hoog. Lichtpunt, deurbel, handgreep, huisnummer en brievenbus zijn integraal ontworpen als onderdeel van de entree.

Vloerpeil:

Bij woonfuncties op de begane grond is het vloerpeil zo mogelijk minimaal 60cm verhoogd ten opzichte van het maaiveld.

Zijgevel:

Daar waar zichtbaar dienen zijgevels te worden uitgevoerd in metselwerk of andere hoogwaardige materialen. Bij verstaffeling is de zijgevel uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de voorgevel.

Achterterreinen:

Privacyschermen en afscheidingen tussen percelen onderling en grenzend aan het collectieve achtergebied moeten worden mee ontworpen met de woning.

Welstandscriteria per deelgebied

Voor ieder deelgebied gelden de algemene welstandscriteria op hoofdlijnen; daarnaast gelden waar nodig welstandscriteria per deelgebied.

Paradijshof

De architectuur is coherent en de gevels dragen bij aan de interieurkwaliteit van het hofje als ruimte.

Reactie van de commissie op de voorgenomen aanwijzing, de aanvullende beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie bedankt de supervisor voor zijn toelichting. Zij is bijzonder positief over het plan: niet alleen getuigen de beide conceptplannen, voor zover uitgewerkt, van een mooie afgewogen architectonische kwaliteit. Ook het totale stedenbouwkundige plan voor deze fase van Nieuw Crooswijk ('Paradijshof') het bijzondere concept voor het binnenterrein, de zorgvuldige parkeeroplossingen en de gebruiksflexibiliteit op het niveau van de woningen zelf; op alle niveau's wordt ingezet op dezelfde hoge kwaliteitsstandaard.

In deze fase van de uitwerking van de plannen heeft de commissie slechts één opmerking: zij vraagt bij de nadere uitwerking aandacht voor de blinde zijgevels [van woningen] die vanuit openbaar gebied zichtbaar zijn. Wel worden dergelijke gevels, voorzover zichtbaar in de presentatie, geheel volgens de criteria, aangegeven in metselwerk. De commissie meent dat de blinde kopgevels bijvoorbeeld op het niveau van het metselwerkdetail, de verfijning verdienen die strookt met de kwaliteit van de rest van het plan.

De commissie kan zich geheel vinden in de zes conclusies die de supervisor aan zijn beoordeling van de plannen in deze conceptfase heeft verbonden, zij het dat zij wat liberaler is waar het gaat om punt 2. Daarin vraagt de supervisor om een minder grote openheid van de begane grondgevel van het hoekpand Rusthofstraat, Kerkhofstraat. Juist vanwege de grote flexibiliteit van de plattegrond ziet de commissie hier geen probleem.

Conclusie

De commissie is positief over de getoonde conceptversie van het plan. Zij vraagt bij de verdere uitwerking naar een aanvraag omgevingsvergunning aandacht voor de gemaakte opmerking. Zij mandateert het secretariaat voor de behandeling van het eventuele vervolg van de conceptaanvraag en de definitieve aanvraag omgevingsvergunning. Bij eventuele twijfel kan het plan opnieuw worden voorgelegd aan de commissie.