

# COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Nabij Walhallalaan 114  
Zaaknummer : OMC.21.05.00044  
Betreft : Ontwikkeling Scharnierlocatie ten behoeve van school en woningen  
Behandeld door : MV  
Datum : 26 mei 2021  
Overleg : Aanvrager op de hoogte

## Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 10 van het reglement van orde*)

## Omschrijving van het plan

De architect presenteert het voorstel, een unsolicited proposal, voor de nieuwbouw van een woongebouw met in de plint een school, kinderdagverblijf en horeca. **Het gebouw van 64m hoog** is gesitueerd op een aan twee zijden afgeschuind plot van ca. 45 x 45 m in de knik van de Kaap aan de Maashaven. Het plan bevindt zich nog in de **schetsfase** maar vanwege de **prominente zichtlocatie en de ligging op de grens tussen twee verschillende gebiedstypen**, parkkwartier en rivierlocaties, is een vooroverleg met welstand in dit vroege stadium gevraagd.

Het volume is opgebouwd uit een hoge plint met daarop drie gestapelde gebouwdelen die terugspringen waardoor het gebouw naar boven toe steeds minder breed wordt. Het gebouw reageert met de positie en diepte van de setbacks rondom op de verschillende hoogtes en context. Aan de Maashaven blijft het volume breed en aan de Walhallalaan en Maashavenkade de plint sluit qua hoogte aan op het Parkkwartier. Ook is de massaopbouw **geoptimaliseerd om windhinder en schaduw te beperken**. Het parkeren van auto's en fietsen wordt bovengronds, op de verdieping, in de plint opgelost

De gevels worden voorgesteld met een strak alzijdig grid waarvan de openingen per volume deel naar boven toe groter worden. De invulling van het grid reageert op de context en is per zijde anders met een zachtere invulling aan de Kaappark zijde en een meer robuuste invulling aan de maaskade zijde. De plintgevels zijn nog niet uitgewerkt maar worden in deze fase voorgesteld als een zwaar betonnen basement met genereuze openingen.

Er wordt voorgesteld robuuste maar ook tactiele materialen toe te passen. Met een donker grid dat deels bestaat uit pv-cellen en zachtere materialen zoals hout voor entrees, loggia's balkons. Diepe neggen en structuur in beton worden voorgesteld voor plasticiteit.

## Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties  
Welstandsniveau: Regulier

## Relevante criteria

### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

### Versrijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*

# 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.*
- *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.*
- *Materialen en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.*
- *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).*
- *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).*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *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 conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking**

De commissie waardeert het dat zij in een vroege fase bij het ontwerp betrokken wordt. Zij geeft aan dat het plan aanleiding is tot vragen en discussie. Het concept 'scharnierpunt' lijkt logisch maar roept bij nader inzien vragen op. De complexe locatie, een markante zichtlocatie, ontmoet hier verschillende schalen van de stad. Is het gebouw een beëindiging van het Parkkwartier, een 'standalone', of juist een opmaat naar wat nog komen gaat? Wat is, en wat kan of moet de identiteit van de plek zijn? Leent het programma zich voor deze ingewikkelde opgave?

De commissie is blij verrast dat niet is gekozen voor een slanke ranke toren. Het volume reageert op verfrissende wijze op de verschillende lagen, schalen en maten uit de omgeving. Het ontwerp is echter nog heel conceptmatig. Er moeten in de nadere uitwerking keuzes worden gemaakt; is het een scharnierstuk dat verschillende werelden met elkaar verbindt? Of is het een scharnierstuk dat stedenbouwkundig en/of architectonisch een nieuw icoon of identiteit genereert? Daarbij is de precieze programmering van de plint cruciaal. De plint neemt in dit concept een expliciete en robuuste plaats in. De vestiging van de tegenovergelegen schooluitbreiding in deze plint is lovenswaardig, maar is het voldoende?

Is het een goede plek voor een school? En moeten er dan niet meer maatschappelijke functies in de plint?

De commissie geeft aan dat een onderbouwing van de identiteit van deze plek richting en antwoorden kan genereren. Daarbij is ook de precieze programmering van de plint en hoe bijvoorbeeld de school zich manifesteert naar de straat en omgeving cruciaal. De ontwerpbenadering vanuit drie schaalniveaus wordt ondersteund. De commissie wil graag betrokken blijven en kijkt met interesse uit naar een volgende stap in het ontwerp.

## **Conclusie**

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde vragen en opmerkingen. Zij ziet de architect graag terug in een volgende vergadering met een plan dat hier antwoord op geeft. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende plan zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven worden.

Hoogachtend,  
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



drs. Esther Agricola  
voorzitter