

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 : 13 oktober 2021
Overleg : Aanvrager op de hoogte

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de verder uitgewerkte 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 verder uitgewerkte plan

De architect presenteert een verder uitgewerkt plan, naar aanleiding van de opmerking van de commissie uit het verslag d.d. 26 mei 2021.

Het gebouw is verder uitgewerkt als autonoom getrap en afgeschuind volume van 55 m dat de knik in de kade markeert.

Het sociaal maatschappelijk programma van de plint is nader bepaald en zal naast de uitbreiding van de school ook een kinderdagopvang en een horecafunctie krijgen. Het gebouw wordt voorgesteld als solitair in een groene omgeving. Boven de plint bevindt zich in het getrapte en afgeschuinde volume een verscheidenheid aan appartementen met verschillende soorten en maten buitenruimtes.

Aan de Maashaven bestaat de gevel uit een strak vormgegeven grid met een wisselend ritme dat naar boven toe opent. Aan de noordzijde krijgt hetzelfde grid meer diepte in de vorm van setbacks, balkons en diepere neggen. De entrees naar de woningen, school, Kinderopvang en horeca zijn gepositioneerd centraal onder de verhogingen in de massaopbouw van het plintvolume.

Het grid van de bovenbouw wordt voorgesteld in donker aluminium en pv-panelen met aan de noordzijde een houten afwerking van balkons en loggia's. De plint wordt voorgesteld in zwart metselwerk met grote openingen met glas en houten invullingen, royale kozijnen en deuren.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles.*
- *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.*
- *Ieder gebouw is een autonoom volume.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven 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.*
- *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.*
- *Ventilatioorosters 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 constateert dat het plan krachtig en overtuigend verder is uitgewerkt. Zij waardeert het dat het alzijdige ontwerp een veelzijdige gelaagdheid heeft bereikt die wordt ondersteund door het verschil tussen de strakke zuidgevel en de noordgevel met meer plastic. De commissie ziet graag dat de robuustheid en ambitie waargemaakt wordt in de verdere uitwerking.

De commissie merkt op dat het hout aan de onderzijden van de balkons en in de loggia's de noordgevel zachter maakt. Maar zij merkt ook op dat de verticale houten penanten binnen het donkere grid te veel contrast geven en eerder verouderen. Zij doet daarom de suggestie met uitzondering van de onderbouw geen houten gevelbekleding in het verticale vlak toe te passen.

Tenslotte doet de commissie de suggestie de openingen in de garage te verkleinen ten behoeve van een robuustere meer gesloten gevel.

Conclusie

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op de ingediende conceptaanvraag en vraagt aandacht voor bovengenoemde opmerkingen. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoetgezien. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering.

Hoogachtend,
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



drs. Esther Agricola
voorzitter