

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Nabij Walhallalaan 114
Zaaknummer : OMC.21.05.00044a (conceptaanvraag)
Betreft : Ontwikkeling Scharnierlocatie ten behoeve van school en woningen
Behandeld door : PB
Datum : 21 september 2022
Overleg : Aanvrager op de hoogte

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de verder uitgewerkte en aangepaste 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*)

Inleidend

Op 21 september 2022 is het conceptplan voor de ontwikkeling van de Scharnierlocatie voor het eerst openbaar besproken met de commissie. Voorafgaand aan deze behandeling zijn er eerder, op verzoek van de aanvrager, twee besloten besprekingen geweest. Deze besprekingen vonden plaats op 26 mei 2021 en 13 oktober 2021. Artikel 10 van het Reglement van Orde voor de Commissie voor Welstand en monumenten (bijlage 3 behorend bij artikel 9.1, lid 4, van de Bouwverordening Rotterdam 2010) biedt hiervoor de mogelijkheid.

Omschrijving van het plan

De architect presenteert een verder uitgewerkt en aangepast plan voor de nieuwbouw voor het appartementengebouw met maatschappelijke voorzieningen in de plint, in reactie op de opmerkingen van de commissie uit de verslagen van 26 mei 2021 en 13 oktober 2021. Ten aanzien van het voorstel van 13 oktober 2021 zijn de appartementen in de toren gewijzigd in grootte. De inrichting van de buitenruimtes van de school, het kinderdagverblijf en de horeca vormen nog geen onderdeel van het ontwerp.

Aan de Maashaven bestaat de gevel uit een strak vormgegeven grid met een wisselend ritme dat zich naar boven opent. Aan de noordzijde krijgt hetzelfde grid meer diepte in de vorm van setbacks en balkons. De parkeerverdieping boven het maatschappelijke programma is vormgegeven met repeterende verticale openingen die voorzien zijn van lamellen. De architect gaat dieper in op de ritmiek in de gevel van de onderste laag en de wijze waarop de verschillende entrees zijn vormgegeven. De laagbouw krijgt een gevel van donker metselwerk met een invulling van houten puien met ruime glasopeningen in combinatie met houten gevelvlakken. De bovenbouw krijgt een gevel in zwart aluminium met aluminium kozijnen in een nader te bepalen kleur. In de gevelopeningen worden in het midden dichte verticale vlakken aangebracht.

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.*

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 aangepaste conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie geeft nogmaals aan dat de ruimtelijke inpassing en de verschijningsvorm van het gebouw goed passend zijn op de locatie aan de Maashaven. De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de definitieve uitwerking van het planvoorstel:

- *De gevelopeningen in het basement hebben een menselijke schaal wat goed aansluit bij de locatie en het programma. De commissie vraagt echter om in de gevelopeningen in de toren de schaal van de haven meer op te pakken. De indeling van de puien en het paneel in het midden zorgen voor een duidelijke onderverdeling in de openingen, terwijl het strakke grid in de gevel juist tot uitdrukking zal moeten komen.*
- *De parkeerlaag is door de vormgeving en invulling van de opening erg sober vormgegeven, gevraagd wordt om dit door te ontwerpen zodat de parkeerlaag meer expressie krijgt.*
- *De commissie vraagt aandacht voor de keuze van het metselwerk in de plint, die zal moeten passen bij het ruige karakter van het havengebied.*
- *Voor de verdere uitwerking van het planvoorstel is het van belang dat de zonwering wordt meegenomen in het ontwerp en dat de installaties op de daken onzichtbaar worden opgelost.*

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