

# COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Hoofdweg 480  
Zaaknummer : OMV.21.03.00855  
Betreft : Nieuwbouw 350 woningen, parkeergarage en voorzieningen  
Behandeld door : MV  
Datum : 23 juni 2021  
Overleg : Aanvrager op de hoogte  
Advies : **Positief onder voorwaarde**

## Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 8 van het reglement van orde*)

## Omschrijving van het verder uitgewerkte plan

De architect presenteert een aangepast en verder uitgewerkt plan, naar aanleiding van de opmerking van de commissie uit het verslag van 19 februari 2020. De gevels aan de daktuin onderscheiden zich van de buitengevels doordat hier alleen de horizontale lijnen in natuursteen zijn doorgezet met een invulling van dubbel gegolfd aluminium in champagnekleur en glas. De lage torens worden voorzien van een mossedum dakafwerking en installaties zijn minimaal en nauwelijks zichtbaar. De entreehallen zijn nader uitgewerkt en krijgen een hoogwaardige binnenafwerking en verlichting. Het natuursteen in de gevels is omgezet in de diepe negges, waterslagen en aan onderkanten van overstekken. In de plintpuien is een horizontale band opgenomen waarop eventueel reclame ingepast kan worden.

## Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Woningbouw 1970-1985  
Welstandsniveau: Bijzonder (hoofdwegenstructuur)

## Relevante criteria

### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *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.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven 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.*
- *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).*
- *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 aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking**

De commissie geeft aan dat het plan op consequente en consistente wijze is uitgewerkt. De opmerkingen van de commissie uit het verslag van 19 februari 2020 zijn op overtuigende wijze beantwoord. Het verschil tussen de binnen- en de buitengevels is versterkt. De daken van de twee lagere torens zijn groen ingericht en de entreeobby's uitnodigend en hoogwaardig vormgegeven. De commissie spreekt haar waardering uit voor de hoogwaardige materialisering en detaillering. De commissie ziet dit graag waargemaakt in de uitvoering. Om die reden ziet zij graag een tekening van het deel van de gevel waar een mock-up van zal worden vervaardigd toegevoegd aan de aanvraag. De beoordeling van de mock-up zal als onderstaande voorwaarde worden meegenomen in het positieve welstandsadvies.

Positief onder voorwaarde dat er minimaal zes weken voor de gevelproductie een mock-up op locatie aan de commissie ter beoordeling wordt voorgelegd. Hierin worden de volgende aspecten nader beoordeeld:

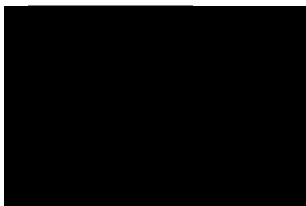
- De wijze waarop de beeldbepalende gevelmaterialen samenkomen.
- De breedte van de naden tussen de verschillende gevelonderdelen.

De commissie doet tenslotte de collegiale suggestie de plint minder kwetsbaar te maken door het glas niet helemaal tot op maaiveld te laten doorlopen.

## **Conclusie**

Er is geconstateerd dat dit plan past binnen de criteria van het welstandsbeleid, indien wordt voldaan aan de hierboven gestelde voorwaarde. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief onder voorwaarde'. De aanvrager heeft toegezegd zich aan de gestelde voorwaarden te houden.

Hoogachtend,  
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter