


COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Maashavenkade 225
Zaaknummer : OMV.23.09.00278 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptaanvraag OMC.21.05.00044)
Betreft : Ontwikkeling Scharnierlocatie ten behoeve van school en woningen
Behandeld door : 
Datum : 6 december 2023
Overleg : Aanvrager nog niet 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.*)

Omschrijving van het plan

De architect presenteert een verder uitgewerkt en aangepast plan voor het nieuwbouwappartementencomplex met maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, als reactie op de opmerkingen van de commissie in het verslag van 21 september 2022.

- Om het grid in de toren beter tot uiting te brengen, worden de tussenpenanten gemaakt van een reflecterend materiaal. Hierdoor maken ze deel uit van het glasoppervlak, wat het contrast tussen het grid en de invulling vergroot, terwijl de diversiteit en tactiliteit behouden blijven.
- Voor de parkeerlaag is een extra penant toegevoegd, waardoor deze aansluit bij de vormtaal van de andere gridinvullingen van het onderste deel van het gebouw.
- Als voorproefje van de beoogde steen in het onderste deel is een metselwerkpaneel gemaakt. Het betreft een zwart/bruine handvormsteen die qua kleur gerelateerd is aan de haven en qua vorm aan de wijk. Het paneel bevat zowel donkere als minder donkere voegen, de architect spreekt een voorkeur uit voor een donkere voeg.
- De zonwering wordt geïntegreerd in het gevelvlak. De geleiders worden afgestemd op het ton-sur-ton kleurenpalet van de kozijnen en tussenpenanten.
- De objecten op het dak zullen vrijwel onzichtbaar zijn. De koelers verdwijnen achter de dakrand vanwege hun positie en beperkte hoogte. De glazenwasinstallatie is enigszins zichtbaar, maar de afstand tot de dakrand is zo gekozen dat deze zo min mogelijk opvalt vanaf de begane grond.

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.*
- *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 de opmerkingen uit het eerdere verslag zijn beantwoord, maar benadrukt nu specifieke aandacht voor het gebruik van materialen. Ze stelt een voorwaarde aan haar advies, bestaande uit de volgende voorschriften:

- De commissie vraagt om een precisering van het onderzoek naar de kleur en glansgraad van de voorgestelde materialen. Zij vraagt hierbij om het onderscheid tussen grid en invulling van de toren iets te vergroten. Het gebouw moet zich als nieuwe toevoeging onderscheiden van de omliggende historische havenbebouwing. Bij nader inzien wil de commissie opnieuw beoordelen of de kleur van de steen het meest passende intermediair is tussen haven en woonwijk en tegelijk past bij het karakter van een school. Het voorstel zal opnieuw worden beoordeeld op basis van deze verduidelijking.
- Om een architectonische eenheid tussen het basement en de toren te bereiken is een zo laagmogelijke glansgraad nodig van het materiaal van het hoofdkader van de toren. Hiertoe dient bemonstering aangeleverd te worden.
- Minimaal 6 weken vóór de productie dienen mock-ups beschikbaar worden gesteld voor beoordeling door de commissie. Dit is om te controleren of de nadere uitwerking overeenstemt met de specificaties van de materialen en de motivering uit de twee bovengenoemde voorschriften die door de commissie nader worden beoordeeld. De commissie zal de mock-ups beoordelen op de volgende punten:
 - De werking van de steen en de voeg in relatie tot de architectonische eenheid, evenals de mate van onderscheid met de omgeving.
 - Het beoordelen van het verschil tussen het grid en de invulling inclusief kleur, afwerking en glansniveau, evenals het samengaan van de materialen.

Conclusie

Er is geconstateerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief onder voorwaarde'.

Hoogachtend,
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,

