

# VERSLAG

## OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 5 MAART 2025

**AANWEZIG COMMISSIE:** Sofie De Caigny (voorzitter), Nicholas Clarke, Marjolein van Eig, Evert Kolpa, Marcel van der Meijs, Job Roos, Steven Slabbers

### PLANPRESENTATIES

- |            |   |       |
|------------|---|-------|
| <b>2.1</b> | <b>Museumpark 18, Centrum</b> (2 <sup>e</sup> bespreking) (rijksmonument) (60+45 min) <b>(105 min)</b>          | 10:30 |
|            | Omschrijving: Renovatie en uitbreiding Museum Boijmans van Beuningen  |       |
|            | Ontwerp: Mecanoo Architecten  |       |
|            | Dossier: OMC.24.11.00082 (conceptverzoek)   |       |
| <b>4.1</b> | <b>Kralingse Zoom 70, Kralingen-Crooswijk</b> (1 <sup>e</sup> bespreking) (20+10 min) <b>(30 min)</b>           | 14:25 |
|            | Omschrijving: Optopping P+R Kralingse Zoom  |       |
|            | Ontwerp: HPP Architecten  |       |
|            | Dossier: OMC.24.12.00065 (conceptverzoek)   |       |
| <b>4.2</b> | <b>Nabij Wisselwachter 1, Kralingen-Crooswijk</b> (1 <sup>e</sup> bespreking) (20+30+15 min) <b>(65 min)</b>    | 14:55 |
|            | Omschrijving: Nieuw Kralingen - bouwvelden M, O & P   |       |
|            | Ontwerp: Braaksma&Roos, Inbo, V8 Architects en Architectuur Maken i.o.v.<br>Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen |       |
|            | Dossier: OMV.25.02.00253 (aanvraag omgevingsvergunning)   |       |

## 2.1 Museumpark 18, Centrum (2<sup>e</sup> bespreking) (rijksmonument)

Omschrijving: Renovatie en uitbreiding Museum Boijmans van Beuningen  
Ontwerp: Mecanoo Architecten  
Dossier: OMC.25.02.00097 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.11.00082)

### Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan de cultuurhistorische waarden en aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

### Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste conceptvoorstel voor de renovatie en de verbouwing van het Museum Boijmans Van Beuningen, als reactie op de opmerkingen uit het verslag van 4 december 2024. De gebouwdelen Van der Steur, Bodon en Henket en de tuin zijn specifiek beschermd als rijksmonument en het complex is gedeeltelijk gelegen in het beschermd stadsgezicht Waterproject. Voorafgaand aan de toelichting van de architect geeft de directeur van het museum een toelichting op de visie van het museum. Naast een optimaal werkende logistiek staat met name de betekenis van het museum voor de stad centraal. Er wordt benadrukt dat het museum met zijn unieke collectie voor iedereen toegankelijk moet zijn. Het museum begint al ter plaatse van de hoek Westersingel-Museumparkstraat en aan de andere zijde in het Museumpark. De directeur schetst aan de hand van de gebouwen het door het museum gewenste bereik: van het tonen van werk van opkomende Rotterdamse kunstenaars in het gebouw op de hoek van de Westersingel-Museumparkstraat, via de moderne kunst en de oude kunst, uiteindelijk het Depot. De Museumparkstraat speelt hierbij een belangrijke verbindende rol.

Het nieuwe volume op de hoek van de Westersingel-Museumparkstraat is aangepast naar een gemetseld volume met een op zijn kant gezette frog-steen. Het nieuwe volume wordt gezien als kunsthoek dat de opmaat markeert naar het museum. Op de hoek van het gebouw wordt ruimte gereserveerd om een kunstwerk te integreren. Op dit moment is nog niet bekend welke kunstenaar hiervoor wordt aangetrokken, er worden impressies met verschillende soorten kunstwerken getoond. De voortuin van de als kantoorpand gebruikte villa blijft functioneel ingericht met auto- en fietsparkeerplaatsen en wordt omzoomd met een hoge groene haag. Een hellingbaan geeft toegang tot het souterrain. De tentoonstellingsruimte aan de Museumparkstraat zijde wordt voorgesteld met een grote glasgevel die in hoogte uitlijnt met de glasgevel van het bouwdeel van Bodon. De aangrenzende buitenruimte wordt als vlak in de bestrating gemarkeerd, deze zal gebruikt kunnen worden als expositieruimte.

De terugliggende scheidingswand met poort naar de expeditiestraat wordt voorgesteld met een metaalsoortige afwerking in de kleur donkerbrons. Het daarachterliggende nieuw toegevoegde bouwdeel met het loading dock wordt in hoogte uitgelijnd met het bouwdeel van Bodon. Het volume begint direct achter de gevelopening ter plaatse van de hoofdtrap van de Bodon-vleugel en loopt enkele meters door aan de Museumtuinzijde. Het is de bedoeling dat de gevel natuurinclusief wordt vormgegeven. Voorgesteld wordt een gevel in een donkere bronskleur, waarover gevelbeplanting groeit.

In de Museumparkstraat wordt ter plaatse van het bouwdeel van Bodon wordt een nieuw zitelement met beplanting voorgesteld. De expositieruimten in dit bouwdeel zullen voor wisseltentoonstellingen worden gebruikt. Op de begane grond zal een expositieruimte aan de straat worden ingericht. De twee resterende wanden van het oorspronkelijke prentenkabinet zullen worden verwijderd. Aan de zuidzijde van de Bodon-vleugel wordt een half verdiept logistiek centrum voorgesteld. Vanuit deze nieuwe kelder wordt in de Beeldentuin een ondergrondse corridor doorgezet door de kelder van de directievleugel naar de kelder van Henket. Het oorspronkelijk balkon naar de museumtuin blijft behouden maar krijgt geen toegangen. Het aansluitende dak van het nieuwe logistieke centrum wordt voorgesteld als groen dak met een rand van hogere beplanting. In de aansluitende buitenruimten aan de zuidzijde worden de op verschillende hoogtes gelegen vlakken beplant met verschillende soorten groen en gedeeltelijk uitgevoerd als hellend vlak.

De route naar de nieuwe hoofdentree in de buitenhof wordt door een opvallend en nog nader te bepalen kunstwerk gemarkeerd in de Museumparkstraat. De entreehal bevindt zich verdiept onder de buitenhof en is bereikbaar via een grote ronde trap. Naast deze trap wordt een lift voorgesteld als losstaand glazen volume. In het souterrain

wordt een groot nog nader te bepalen kunstwerk verbeeld dat mogelijk deels als speelobject kan fungeren. De afwerking van de buitenhof wordt voorgesteld met een ruwe Portugese natuursteen. Alle onderdelen rond de insnede ter plaatse van de trap zoals het zitelement, de randafwerking en de balustrade worden voorgesteld in bronskleurig metaal. Het plein zal ook gebruikt worden voor kleine evenementen en krijgt een terras op de noordwesthoek bij de espressobar. Vanuit de entree kan de bezoeker de verschillende gebouwdelen betreden via vier verschillende stijgpunten: aan de oostzijde stijgen twee trappen naar de Bodon-vleugel, aan de westzijde worden de trap van de rotunda, en aan de zuidzijde de Oud-Hollandse trap verlengd. Het tussen de buitenhof en de Bodon-vleugel nieuw voorgestelde bouwdeel, aangeduid als 'de verbinder', wordt voorgesteld met een afwerking in lichte natuursteen. Aan de straat- en parkzijde springt deze verbinder licht terug ten opzichte van de gebouwdelen Bodon en Van der Steur. De gevel wordt op de begane grond vormgegeven als een groot gekaderd glasvlak. De raamstrook op de verdieping wordt voorzien van verticale natuurstenen lamellen. Constructief wordt dit bouwdeel op de dragende wand van het bouwdeel Bodon verankerd. Met betrekking tot de materialen wordt aangegeven dat het gekozen palet terughoudend is ten opzichte van de bestaande materialen en een mooie compositie hiermee aangaat.

De binnenhof in het bouwdeel van Van der Steur wordt overkapt. De constructie voor de glazen overkapping is ontleend aan een patroon in een koepel in de directievleugel. Met deze structuur kan de ruimte kolommenvrij worden overspannen. De koepel wordt boven de bestaande dakrand verankerd, hiervoor worden nieuwe stalen balken op de zolderverdieping aangebracht. Naar de Museumparkzijde wordt een opstand gemaakt waarin tevens installaties en roosters worden opgenomen. De binnenhof wordt niet geklimatiseerd en zal veelzijdig gebruikt worden voor evenementen, rust- en tentoonstellingsruimte. De draagstructuur en de opstand worden voorgesteld in een koperkleurig metaal. De bestrating wordt met dezelfde ruwe natuursteen als de buitenhof voorgesteld. De locatie van de oorspronkelijke fontein wordt in een andere kleur steen afgebeeld in de bestrating. Langs de randen worden nieuwe natuurstenen zitelementen voorgesteld, hierin worden ook installaties opgenomen. De Hannemazaal in het bouwdeel van Van der Steur zal in ere worden hersteld.

In het ontwerpvoorstel wordt het paviljoen van Henket ingericht als restaurant, met in de kelder alle dienende ruimtes zoals de keuken, toiletten en bergingen. De huidige expositie met de collectie van Van Beuningen de Vriese in de zogenoemde 'schatkamer' in de kelder wordt in vitrinekasten rond het trappenhuis opgesteld. De trap van Henket wordt hergebruikt maar van positie veranderd. De glasgevel van het paviljoen wordt voorzien van te openen delen om de verbinding met de museumtuin te versterken. Het verbindingslid van het paviljoen wordt ingericht als nevenentree tot het museum. Naast het paviljoen zal een terras worden gesitueerd.

De verdere uitwerking van de benodigde verduurzamingsmaatregelen, constructieve en installatietechnische ingrepen en de gevolgen hiervan voor het monument worden op dit moment niet verder toegelicht.

## **Beleid (Welstandsnota Rotterdam)**

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden (deelgebieden Museumpark, Westersingel en omgeving Euromast)

Welstandsniveau: Bijzonder (vanwege monumentenstatus en ligging in Beschermd stadsgezicht *Waterproject*)

## **Welstandscriteria Centrumgebied - Stedelijke groengebieden**

(deelgebieden Museumpark, Westersingel en omgeving Euromast)

### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven verstoren geen belangrijke zichtlijnen.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

### Versijningsvorm

- *Bouwinitiatieven zijn afgestemd op de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*

- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*  
*Overgangen privé-openbaar*
- *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.*
- *Inrichtingselementen (parkmeubilair, hekwerken, leuning e.d.) zijn op elkaar afgestemd en passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*

## Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *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).*
- *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 het aangepaste conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking**

De commissie is onder de indruk van de geleverde hoeveelheid werk en de positieve ontwikkeling die zij binnen het gepresenteerde werk ziet. Daarnaast spreekt de commissie nogmaals haar waardering uit voor de complexe logistieke puzzel die met het beoogde ontwerp op hoofdlijnen lijkt te zijn opgelost. Tegelijkertijd wordt de sloop van het gebouwdeel Robbrecht & Daem betreurd. Zoals eerder aangegeven acht de commissie sloop aanvaardbaar aangezien hier een algehele kwalitatieve verbetering voor het gehele museumcomplex en omgeving tegenover staat. Toch vraagt de commissie aan de architect om naar mogelijkheden te zoeken om elementen van het te slopen pand te hergebruiken en deze tijdslaag in het museum een plek te geven. Het museum kenmerkt zich door verschillende tijdslagen die telkens een visie op het museum vertegenwoordigen. Het geheel verwijderen van de tijdslaag Robbrecht & Daem staat haaks op de geschiedenis van het museum. De commissie vraagt zich af of delen van het interieur van de bibliotheek of de trap elders tot hun recht kunnen komen in het vernieuwde museum.

In algemene zin wordt opgemerkt dat er een aantal overtuigende ingrepen wordt gepresenteerd maar dat deze ingrepen onderling op basis van een overkoepelende visie nog sterker en samenhangender kunnen worden vormgegeven.

Nu de grote logistieke uitdagingen van het museum zijn opgepakt, denkt de commissie dat het ontwerp aan kracht kan winnen door uit te zoomen, en dit zowel op ruimtelijk als conceptueel vlak. De museumdirecteur schetste een zeer helder verhaal van aanstormend talent tot 'erfgoed' in het Depot. Deze bijna vloeiende beweging tussen jong experiment en gevestigde waarde door de verschillende gebouwen heen, is een intrinsiek én onderscheidend kenmerk van het museum ten opzichte van andere kunstmusea. Ruimtelijk worden de verschillende fasen in de huidige versie van het ontwerp juist sterk opgeknipt in verschillende locaties. De Museumparkstraat heeft daardoor een cruciale rol te vervullen om de vloeiende beweging en de samenhang kracht bij te zetten. De commissie ziet nog grote potentie om vanuit het concept dat nu voorligt, een volgende stap te maken die een 'nieuwe laag' toevoegt, een laag die laat zien dat dit een museum van de 21<sup>e</sup> eeuw is en expliciet de verbinding met de stad zoekt. De commissie is ervan overtuigd dat hier nog kansen liggen en dat het voorgestelde concept de potentie in zich heeft om dit nog meer kracht bij te zetten. Heel concreet vraagt de commissie naar meer samenhang, zowel op het niveau van de stad als conceptueel. Daarbij valt het de commissie op dat het ontwerp tot nu toe sterk per

onderdeel wordt benaderd. Ze moedigt de ontwerpers aan om ook het geheel ter harte te nemen en uitdagende vragen niet uit de weg te gaan. Wat is bijvoorbeeld de seriële belevingskwaliteit vanuit het stedelijke niveau naar de meest intieme kijkervaring in het hart van het museum? Wat is de visie op de 'customer-journey' met betrekking tot zowel de 'warming-up' naar de kernactiviteit en vervolgens weer de 'cooling down'? De commissie denkt dat de basis van het huidige ontwerp daarin nog kan worden versterkt qua consistentie in materialiteit en verfijning.

Onderstaand wordt op onderdelen een nadere reactie gegeven.

## Nieuwbouw hoek Westersingel - Museumparkstraat

De commissie kan zich goed vinden in het uitgangspunt om het nieuw toe te voegen volume uit te voeren in baksteen met een geïntegreerd kunstwerk op de hoek. Op die manier gaat het pand een relatie aan met de tegenoverliggende Arminiuskerk en kan het een entreepoort vormen naar de Museumparkstraat. Daarnaast definieert het volume de opmaat naar het museum aan de Museumparkstraat. Het getoonde concept waarmee het kunstwerk lijkt te worden toegevoegd op een gemetseld canvas roept vragen op. De commissie vraagt om kunst en architectuur meer symbiotisch te benaderen en op deze plek een overtuigend 'Gesamtkunstwerk' te realiseren. De commissie stemt in met de gedachte om het voorterrein aan de Westersingel als 'tuin' -behorend bij de kunsthoek en de naastgelegen kantoorruimten- te benaderen. Dat sluit goed aan bij de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht. De commissie is echter nog niet overtuigd van de inrichting van deze voortuin en de omzoming met een hoge groene haag; deze plek met zijn nieuwe betekenis verlangt meer dan een afgeschermd en faciliterend ingerichte tuin met parkeerplekken. Zij vraagt om te onderzoeken hoe de kwaliteit van deze plek verbeterd en meer openbaar kan worden en op die manier recht kan doen aan de nieuwe identiteit als kunsthoek. De tuin voor de tegenoverliggende Arminiuskerk biedt hier interessante aanknopingspunten: publiek van karakter maar niet als tuin toegankelijk. Het voornemen om een expositieruimte te bieden voor aankomend talent wordt door de commissie omarmd, al wordt doorwerking van het gebouw van binnen naar buiten nog gemist. De historische gebouwdelen van het museum blinken uit in een bijzondere samenhang tussen interieur en exterieur. Het hoekgebouw moet duidelijk van de 21<sup>ste</sup> eeuw zijn en ook op dat vlak een boeiende samenhang tonen tussen binnen en buiten. De commissie ondersteunt het voornemen om de naastliggende buitenruimte bij de expositieruimte te betrekken. Wel uit de commissie haar zorgen voor wat betreft de doorwerking van dit principe in het ontwerp, hierin overtuigt het voorstel dat nu getoond is nog niet. Deze kwetsbare plek vraagt om een overtuigend samenhangend ontwerp van de buitenruimte en de aangrenzende bebouwing gevormd door de achtergevel van het hoekvolume en de dichte wand met poort naar de expeditiestraat. Het is nu nog onduidelijk waar het pleintje bij hoort. Daarnaast moet met de inrichting van deze ruimte voorkomen worden dat er auto's geparkeerd worden. De commissie kan zich vinden in een afwijkend materiaal voor de schutting en poort, maar vraagt de architect de samenhang hiertussen te versterken. Met betrekking tot de materialisatie van het hoekvolume wordt meegegeven dat bij de bouwdelen Bodon en Van der Steur een bijzondere baksteen werd ontwikkeld specifiek voor deze plek. De vraag rijst wat de baksteen van de 21<sup>ste</sup> eeuw is voor deze plek. Overkoepelend en samenvattend merkt de commissie op dat het voor de bestaande bouwdelen kenmerkend is dat het exterieur een symbiose aangaat met het interieur, en dat de buitenruimtes rondom Bodon (ruimte voor het gebouw en terras achter het gebouw) en Van der Steur (entree en hoven) onderdeel uitmaken van de kracht van deze gebouwen. Zowel de samenhang tussen interieur en exterieur als de samenhang tussen het gebouw en de hieraan grenzende buitenruimte worden bij het hoekvolume nog gemist.

## Expeditie

De commissie reageert positief op de voorgestelde routing van de expeditie en de daarmee verbeterde logistiek. Met betrekking tot het volume merkt de commissie op dat de hoogte van de dakrand nu exact gelijk is aan die van het bouwdeel Bodon. Gevraagd wordt te onderzoeken wat het effect is wanneer het volume net hoger of lager wordt en het zich daarmee wellicht meer losmaakt van Bodon. Daarnaast wordt geadviseerd om het grote raam ter plaatse van het trappenhuis in het bouwdeel Bodon meer ruimte te geven door het nieuwe bouwdeel iets verder terug te leggen. Aandacht wordt gevraagd voor daglichttoetreding van de ruimte op de bovenverdieping aan de straatzijde. Een raam is hier goed voorstelbaar. Het voornemen om het gebouw te bekleden met een natuurinclusieve gevel wordt in beginsel toegejuicht. Er zijn echter twijfels of een donkere gladde gevel zich hiervoor leent, het beeld roept daarnaast nog te veel een loodsachtige uitstraling

op, hetgeen de commissie niet passend acht voor deze plek. Daarnaast is onduidelijk hoe de gevel wordt voorzien van beplanting en hoe onderhoud wordt uitgevoerd.

## Gebouwdeel Bodon

De commissie is te spreken over hoe dit bouwdeel weer in zijn kracht wordt gezet. Het weer laten aansluiten van de vloer aan de straatzijde op maaiveldniveau wordt van harte ondersteund. Wel zijn er vragen bij het zitelement met beplanting dat voor het bouwdeel Bodon is gedacht. Dit zitelement staat dermate dicht op het bouwdeel Bodon dat het de herstelde relatie tussen binnen en buiten deels weer teniet dreigt te doen. In het interieur is van oorsprong de grote ruimtelijke diversiteit van belang geweest. Door het weghalen van de resterende wanden van het voormalige prentenkabinet wordt deze ruimtelijke diversiteit ontkracht en verdwijnt tevens een herkenbaar onderdeel van het beschermde monument. De commissie vraagt de architect om deze keuze te heroverwegen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de spiltrap naast de hoofdtrap aan de oostzijde ter plaatse van de expeditie. De ruimtelijkheid van het trappenhuis wordt hier naar inzicht van de commissie te veel aangetast. Ook met de oplossing voor de goederenlift verdwijnt veel monumentaal materiaal. De commissie vraagt om te onderzoeken of op deze plekken meer rekening kan worden gehouden met het monument. Ook vraagt de commissie om te onderzoeken of het zinvol zou kunnen zijn om ergens letterlijk zicht te geven op de museale processen die in de expeditie plaatsvinden. Kijkdepots en het aanschouwelijk maken van (restauratie)ateliers zijn interessante museale ontwikkelingen, waar het museum nu al een voortrekkersrol in speelt met haar depot.

Ter plaatse van de trap met raam aan de oostzijde wordt aandacht gevraagd voor het uitzicht op deze plek. Om hier weer het voorgestelde uitzicht naar het groen te krijgen, dient de buitenruimte als zodanig te worden ingericht en niet alleen de uitstraling te krijgen van een functioneel expeditiehof.

Met betrekking tot de in natuursteen uitgevoerde verbinder is de commissie van mening dat deze een mooie symbiose aangaat met de bouwdeelen van Bodon en van der Steur en dat met dit ontwerp de achterliggende gevel van Bodon zoveel mogelijk zichtbaar blijft. In het interieur blijft echter onduidelijk wat de identiteit van de verbinder is. Zoals het te slopen bouwdeel van Robbrecht & Daem de gehele gevel van Bodon intact hield, wordt ook bij dit bouwdeel verwacht dat deze zoveel mogelijk 'los' blijft van het bestaande gebouw en qua exterieur en interieur een eigen en samenhangende identiteit krijgt die doorloopt tot in het souterrain.

Met betrekking tot het balkon aan de achterzijde van Bodon wordt betreurd dat dit niet meer toegankelijk wordt gemaakt, al begrijpt de commissie de overwegingen van het museum. De commissie vraagt zich af of er vanuit de zijde van het park kansen liggen om de bijzondere plek weer levendig te maken. Ook wordt de vraag gesteld of de voorgestelde inrichting met groen van het verhoogde terras achter het balkon voldoende aansluit op de museumtuin.

## Gebouwdeel Van der Steur

### *De buitenhof*

De commissie reageert op hoofdlijnen positief op het voorstel van de verdiepte entree in de buitenhof. Wel zijn er vragen bij de aard van dit hof, dat in het voorstel erg stenig en stedelijk is ingericht met mogelijk hittestress als gevolg. Daarbij vraagt de commissie expliciet aandacht voor het klimaat van het buitenhof. Zij benadrukt dat de materialisatie van de vloer bepalend is voor het karakter van het buitenhof. Er kan naar haar mening nog meer worden gedaan om de allure te versterken. Dit betreft niet alleen de materialisatie van de vloer maar ook van de hekwerken, de randafwerking, de lift en de zitelementen. De commissie verwacht hier in de uitwerking een meer museale kwaliteit. De commissie twijfelt of de voorgestelde materialen op de vloer voldoende kracht, hoogwaardigheid en verschil uitstralen met de Museumparkstraat zodat bezoekers zich ervan bewust zijn dat ze de bijzondere wereld van het museum betreden. Ook mag meer museale zeggingskracht worden getoond bij deze gebouwonderdelen die het begin van de museumbeleving dragen. De samenhang in relatie met de verbinder en met Van der Steur is daarbij van belang. Daarnaast stelt de commissie de vraag of de lift niet in directere nabijheid met de trap geplaatst zou kunnen worden om de plek van de circulatie in de buitenruimte te versterken. Ook de vormgeving van de lift mag meer museale zeggingskracht krijgen. Er wordt een sterkere relatie verwacht tussen de materialisatie van de ingrepen op de beganegrond en het ondergrondse niveau. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de markering van de entree en de doorgang ter plaatse van de Museumparkstraat. De commissie doet daarbij de suggestie een link te leggen naar resterende historische elementen zoals stoepranden en de markeringen van de voormalige

gracht om de articulatie op de Museumparkstraat te versterken. Aandacht wordt gevraagd voor de voormalige beeldengalerij. Deze had een klein opstapje in de bestrating van de buitenhof. Het is wenselijk om de voormalige beeldengalerij op de een of andere manier terug te brengen.

## *De binnenhof*

De commissie reageert positief op de uitgangspunten voor de nieuwe overkapping. Er wordt aandacht gevraagd voor de detaillering en materialisering van de randaansluiting en de nieuwe opstand met roosters. Daarnaast mist zij een sterkere inzet van de oorspronkelijke elementen in de vloer zoals het perron en de fontein om de visuele kwaliteit van het hof te versterken als er geen evenementen zijn. De commissie is benieuwd wat het gebruik van de ruimte als evenementenlocatie voor implicaties heeft. Dit betreft bijvoorbeeld maatregelen omtrent brandveiligheid en klimaattechniek. Het herstel van de Hannemazaal wordt van harte ondersteund.

## Henket-paviljoen

De commissie benadrukt in haar reactie dat ook het paviljoen een beschermd rijksmonument is. Het paviljoen is opgebouwd uit drie ontwerp-thema's: de schatkamer, de tuinkamer en de zonnehoed. De commissie acht het opstellen van de collectie Van Beuningen de Vriese in vitrinekasten rond de trap voorstelbaar, de collectie zal hierdoor zichtbaarder worden dan voorheen. Zij is echter van mening dat er meer gezocht moet worden hoe elementen uit de oorspronkelijke 'schatkamer', in het souterrain behouden kunnen blijven en in het nieuwe programma geïntegreerd kunnen worden. Op het introduceren van te openen geveldelen naar de museumtuin wordt positief gereageerd.

## De Museumtuin

De commissie ondersteunt de gedachte dat het museum niet alleen een museum aan het park maar vooral ook een museum in het park gaat worden. Dit betekent dat de Museumparkstraat op stedelijk niveau de verbinder gaat worden die de gebouwen vanaf de Westersingel tot aan het Depot aan elkaar rijgt en met elkaar verbindt. Daarom ziet de commissie de noodzaak dat de inrichting van de Museumparkstraat ruimtelijk met meer zeggingskracht en consistentie wordt neergezet dan nu wordt voorgesteld. Hoe ziet de overgang van museum naar Museumparkstraat eruit? Daarnaast zal niet alleen het museum voor de komende 50 jaar geschikt moeten worden gemaakt, maar geldt dit ook voor de aan klimaatveranderingen onderhevige buitenruimte. Met name het klimaat in de buitenhof is hierbij een zorg. De commissie vraagt om deze ruimte klimaatvriendelijker in te richten. Een ander aandachtspunt is de omgang met de diverse hoogteverschillen in de museumtuin. Waar wordt ingezet op hellingbanen en waar op meer geprononceerde overgangen? Het idee van plateaus sluit veel beter aan bij de architectuur van zowel Bodon als Henket, twee gebouwdelen die zich expliciet naar het park richten. Daarnaast vraagt de commissie naar een concept voor de beplanting. Waar wordt welke soort beplanting ingezet met welk beoogd effect? Tenslotte wordt aandacht gevraagd voor de voorgestelde deelsferen in de tuin. De commissie ziet zeker kwaliteiten in deze deelsferen, maar mist hoe deze onderdeel zullen uitmaken van een samenhangende visie op het geheel. Afsluitend spreekt de commissie de gemeente aan met betrekking tot de synchronisatie van de planvorming. Om de besloten museumtuin op een passende wijze aan te sluiten op de openbare museumtuin en op het museumpark is een leidende rol van de gemeente van groot belang.

## **Conclusie**

Het conceptverzoek houdt op hoofdlijnen voldoende rekening met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. Daarnaast past het conceptverzoek op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. De commissie vraagt aandacht voor de hierboven genoemde opmerkingen en vragen. Daarnaast geeft zij aan dat de verdere uitwerking van de benodigde verduurzamingsmaatregelen, constructieve en installatietechnische ingrepen en de gevolgen hiervan voor het monument op dit moment nog niet verder zijn toegelicht. Een aangepast en verder uitgewerkt voorstel dat hier antwoord op geeft wordt met belangstelling tegemoet gezien. Naar aanleiding van bovenstaande reactie benadrukt de commissie dat zij het ontwerpteam graag terugziet voordat het plan als definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende voorstel zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

## 4.1 Kralingse Zoom 70, Kralingen-Crooswijk (1<sup>e</sup> bespreking)

Omschrijving: Optopping P+R Kralingse Zoom  
Ontwerp: HPP Architecten  
Dossier: OMC.24.12.00065 (conceptverzoek)

### Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

### Omschrijving van het plan

De architect presenteert het plan voor de optopping van P+R garage aan de Kralingse Zoom.

Voorgesteld wordt de P+R uit te breiden met een volume van drie verdiepingen. Het volume valt binnen de gevelcontouren van het onderliggende bestaande gebouw en is als eigen volume afleesbaar maar vormt in uitstraling, kleur en plasticiteit een nieuw geheel met de bestaande P+R. Het bestaande atrium wordt door het nieuwe volume naar boven doorgezet. In het atrium wordt een licht reflecterend kunstwerk voorgesteld dat is samengesteld uit materialen die vrijkomen uit de dakrand van het bestaande volume. Op het dak van de optopping bevinden zich pv-panelen en aan de zuidzijde windturbines.

Tussen het nieuwe en bestaande volume van de P+R bevindt zich een open laag, waar rondom, in de oorspronkelijke dakrand gesitueerde plantenbakken, levende beplanting wordt voorgesteld (de zogenaamde 'groene zoom'). Een ecooloog heeft een beplantingsplan gemaakt met lage-, middelhoge- en klimbeplanting afgestemd op de verschillende geveloriëntaties en ter bevordering van de biodiversiteit.

In een vloeiende beweging neemt de 'groene zoom' in hoogte toe naar de noordzijde en vormt zo een representatief front boven de bestaande entree van de P+R. De daklijn van het nieuwe volume golft omlaag richting het zuiden waardoor de daar op het dak geplaatste windturbines zichtbaar zijn.

Het nieuwe volume wordt voorgesteld met een circulair, losmaakbaar skelet dat bestaat uit donorstaal, houten kolommen, kanaalplaatvloeren en modulaire geprefabriceerde gevelonderdelen.

De gevels van de optopping worden voorgesteld met een aluminium kader dat in vormgeving en kleur overeenkomt met de gevelkaders van het bestaande gebouw. Binnen de kaders bevindt zich aan de lange zijdes een dynamische gevel van parametrische profielen, bekleed met een textielmembraan gemaakt van gerecyclede PET-flessen. De kaders op de koppen hebben een vlakke textielbekleding conform de kopgevels van het bestaande volume. Het geveloppervlak wordt gecoat met een fotokatalytische anti-smog coating met daarin nanotitaniumoxide. Hiermee kan luchtverontreiniging met UV-licht worden omgezet in onschadelijke zouten die als meststoffen voor de planten dienen als zij door regen van de gevel worden afgespoeld.

### Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Kantorenlocaties  
Welstandsniveau: Regulier

### Relevante criteria

#### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Gebouwen langs een snelweg vormen een representatief front.*
- *De bebouwing speelt in op de landschappelijke aanleg van het terrein.*
- *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.*

#### 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 ondersteunen het beeld van een duidelijke hoofdcontour (aantal materiaalsoorten blijft beperkt).*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

## **Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking**

De commissie reageert positief op het conceptplan. Zij waardeert de duurzaamheidsambities en de circulaire, losmaakbare constructieprincipes van de optopping. De commissie geeft aan dat de nieuwe toevoeging een overtuigende samenhang bereikt met de architectonische eenheid van de bestaande iconische P+R. De commissie ziet het ambitieuze plan dan ook graag waargemaakt worden. Waarbij opgemerkt wordt dat moet worden ingezet op het realiseren van alle nu voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen en -ambities.

De commissie heeft echter ook nog enkele vragen en opmerkingen.

Zij vraagt naar de levensduur van het textielmembraan en de gevolgen van weersinvloeden op het uiterlijk van dit materiaal.

Ook merkt de commissie op dat in de laatste impressie van de presentatie forse reclames op de noordelijke kopgevel te zien zijn. Deze forse uitingen op de (kop)gevels zijn strijdig met het reclamebeleid. Eventuele reclames dienen terughoudender ingepast te worden en te voldoen aan het reclamebeleid.

Ook vraagt de commissie aandacht voor de beplanting. Bieden de plantenbakken in de 'groene voeg' voldoende grond voor de voorgestelde beplanting en is er bijvoorbeeld een irrigatiesysteem om uitdroging te voorkomen? Daarbij vraagt de commissie ook om de plint van het gebouw sterker te vergroenen door de beplanting vanaf de begane grond te intensiveren, te verdichten en de groeiomstandigheden te verbeteren om de natuurinclusiviteit extra te versterken.

Tenslotte vraagt de commissie of er ook afstemming heeft plaatsgevonden met de oorspronkelijke architect van het gebouw.

## **Conclusie**

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde vragen en opmerkingen. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

## 4.2 Nabij Wisselwachter 1, Kralingen-Crooswijk (1<sup>e</sup> bespreking)

Omschrijving:	Nieuw Kralingen – bouwvelden M, O & P
Ontwerp:	Braaksma&Roos, Inbo, V8 Architects en Architectuur Maken i.o.v. Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen
Dossier:	OMV.25.02.00253 (aanvraag omgevingsvergunning)

*Commissielid Roos trekt zich gedurende de bespreking van het plan terug uit de commissie vanwege de betrokkenheid bij de planvorming. Commissielid Aalbers was niet aanwezig bij de vergadering op 5 maart 2025.*

### Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

### Omschrijving van het plan

De architecten presenteren gezamenlijk het voorstel voor de nieuwbouw van negenendertig woningen binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen. De verschillende blokken bestaan uit ensembles van drie tot zes woningen die door de drie verschillende architecten zijn uitgewerkt. De verschijningsvorm van de gevels is een doorontwikkeling van dezelfde stijl als de eerder getoonde plannen van dezelfde architecten binnen Nieuw Kralingen. De straat en de woningen in de bouwvelden M, O en P hebben een ingetogen en residentieel karakter en zijn voorzien van een voortuin.

De woningen in blok M1 van Architectuur Maken hebben een opzet van metselwerk volumes met grote diepliggende raamopeningen. De kopwoningen zijn extra groot. Deze woningen krijgen een schuine kap waar de metselwerk volumes doorheen steken. De metselwerk volumes in het dak worden beëindigd met een band verticaal en verspringend metselwerk. Er wordt nog onderzocht of er een alternatieve baksteen toegepast kan worden ten opzichte van de toegepaste steen in deelplan A van Architectuur Maken vanwege de in deelplan A geconstateerde vochtproblemen waardoor er vlekken in het metselwerk zichtbaar zijn.

De vier woningen van Braaksma&Roos in blok M2 krijgen een metselwerk gevel met erkers aan de voorzijde, een kapverdieping en mee-ontworpen dakkapellen. Onder de ramen en in de dakrand wordt verbijzonderd metselwerk aangebracht dat ter plaatse van de dakrand verder naar buiten steekt. De erkers hebben een betonnen ornament met ruitpatroon. De twee laatste woningen zijn gespiegeld. De zichtbare blinde kopgevels zijn verbijzonderd met metselwerk ornamentiek.

De drie woningen van Braaksma&Roos in blok O1(a) zijn vrijwel identiek aan die in M2. Deze woningen zijn echter iets opgetild ten opzichte van het maaiveld. De verdiepingshoge puien in de erker zijn daarom voorzien van een spijlenhekwerk met een ruitpatroon.

De woningen van V8 Architects in blok O1(b) zijn een doorwerking van de reeds gerealiseerde woningen van V8 Architects in deelplan A2. De metselwerk gevels worden gekenmerkt door verbijzonderingen met vormstenen en geglazuurde accenten. Per woning worden de entree deur en naastliggende raampartij verbonden met een slank luifel tje. Ten opzichte van deelplan A2 worden enkele wijzigingen voorgesteld; de neggediepte op de begane grond is vergroot naar tweehonderd millimeter. De houten kozijnen hebben een slanker profiel en worden voorgesteld in een minder 'harde' kleur wit. In de aanbouw van de kopwoning worden meer vormstenen toegepast. Ook de trafo wordt mee-ontworpen en krijgt accenten met vormstenen. Ook wordt extra aandacht besteed aan de detaillering van dilataties en het voegwerk in combinatie met de metselsteen.

De woningen in blok O2 en O3(a) van Architectuur Maken zijn familie van de reeds gerealiseerde singelwoningen van Architectuur Maken in deelplan A2. Deze woningblokjes die aan weerszijden van de knik in de straat staan, hebben eenzelfde robuuste vormgeving als de singelwoningen in A2 maar zijn niet opgetild ten opzichte van het maaiveld en missen de vierde laag. De kopwoning van blok O3a springt naar voren. De vrij gesloten kopgevels hebben een grote raamopening op de begane grond.

De vijf woningen van V8 Architects in blok O3(b) zijn familie van de reeds gerealiseerde singelwoningen van V8 Architects in Rotterdamse art-nouveaustijl. Echter zijn de woningen in O3(b) plat afgedekt en springt elke woning ten opzichte van de naastgelegen woning een paar decimeter naar achteren. Ook hier wordt de zogenaamde 'Kralingse toeg' als stijlelement ingezet en is de gevelopzet van de twee buitenste woningen anders ten opzichte van de drie daartussen liggende woningen.

De woningen van Braaksma&Roos in blok P1 worden op de koppen verbijzonderd door de drielaagse achtergevel de hoek om te zetten en met de kapverdieping te laten 'botsen'. In de kap aan de voorgevel bevinden zich mee-ontworpen dakkapellen. Onder de ramen en in de dakrand wordt verbijzonderd metselwerk in reliëf aangebracht dat ter plaatse van de dakrand verder naar buiten steekt. In de spijlenhekjes van de Franse balkons wordt een ruitvormig patroon voorgesteld.

De zes woningen van Inbo architecten in blok P3 zijn familie van de reeds gerealiseerde woningen in blok C3. De woningen hebben een geleding met uitgemetselde penanten. De gevelbeëindiging en de rollagen boven de raamopeningen van de eerste verdieping bestaan uit een staande laag verbijzonderd metselwerk. De gevelbeëindiging is ook nog afgedekt met een keramische muurafdekker. De entreeuren liggen verdiept in de gevel en naast de deur bevinden zich keramische tegeltableaus. De vierde en vijfde woning zijn ten opzichte van de andere vier woningen iets naar voren gezet als accent en om de symmetrie te breken. De kopgevels worden voorzien van een raam op de begane grond en tweede verdieping.

## **Beleid (Welstandsnota Rotterdam)**

Gebiedstype: Welstandsparagraaf Nieuw Kralingen

Welstandsniveau: Bijzonder, ontwikkelingsgebied

## **Relevante criteria**

### **Algemene Gebiedscriteria voor het Nieuw Kralingse woonhuis**

#### Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit één of meerdere panden die samen een ontworpen eenheid vormen. Per ontwerpstyl varieert het maximaal toegestane aantal panden van een architectonische eenheid. Waar architectonische eenheden elkaar ontmoeten is er sprake van contrast.*

#### Versrijningsvorm

- *Aan elkaar grenzende architectonische eenheden verschillen duidelijk van elkaar door afwijkende lijnhoogten van ramen, dakranden en plinten.*
- *Een architectonische eenheid wordt als eenheid leesbaar door samenhang in het gevelontwerp van elk bijbehorend pand.*
- *Door verspringende dakranden binnen een architectonische eenheid ontstaat een bewogen silhouet.*
- *Hoekpanden zijn overhoeks ontworpen.*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (zoals een afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, zorgvuldig ontworpen erkers, dakkapellen en andere architectonische 'versieringen').*
- *Vlakke straatgevels zijn niet toegestaan en daarom wordt plasticiteit toegepast. Bij elke stijl passend zijn criteria voor de plasticiteit gedefinieerd.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, banden, kroonlijsten, gevelbeëindigingen etc.).*
- *Gevelvlakken worden beëindigd door dakranden. Ontwerp, detaillering en materiaalgebruik zijn van hoogwaardige kwaliteit.*
- *De woonverdiepingen van eengezinswoningen (begane grond of de bel étage) worden met een verdiepingshoogte van minimaal 3,20m in de vrije hoogte uitgevoerd. De extra hoogte valt in de gevel af te lezen. Van dit criterium kan incidenteel worden afgeweken indien de inzet van architectonische middelen leidt tot optisch voldoende plinthoogte.*
- *Bij panden met een zijgevel loopt de plint de hoek om. Plinten wijken af van het middendeel.*
- *Architectonische eenheden zijn voorzien van eigentijdse ornamenten.*
- *Gevelopeningen naast of boven de voordeur zorgen voor daglichttoetreding in de hal.*
- *Overgangen privé - openbaar zijn in samenhang ontworpen met de architectonische eenheid.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. Dichte (bergings-) gevels aan de straatzijde zijn ongewenst.*
- *Privé stoepen zijn zorgvuldig ontworpen en verhard met hoogwaardig materiaal zoals klinker of natuursteen.*
- *Diepe privé stoepen (tot maximaal 2m diep) worden gezien als verbreding van de openbare ruimte, en worden louter door stoepbanden of afwijkend materiaal aangeduid.*
- *Voortuinen worden door een haag afgezoomd waarin een stevig hek is opgenomen; het hek op zichzelf is zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd met toepassing van hoogwaardig materiaal.*

## Materiaal, kleur en detaillering

- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Hoofdmateriaal is metselwerk in doffe aardetinten als rood-, bruin-, rood-, zalm-, graangeel-, wit-, lichtgrijs- en beige- tinten.*
- *Voordeuren, deurbellen, brievenbussen en buitenverlichting zijn consequent in samenhang en in relatie tot gevelornamenten ontworpen.*
- *Geen toepassing van structuurloos plaatmateriaal, open dilatatievoegen en simpele daktrimmen als dakrandbeëindiging.*
- *Subtiële dakranden en subtiële plinten wijken in metselwerkverband en voegbehandeling af van het middendeel.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Ornamentiek, per bouwstijl verschillend van aard, maakt onderdeel uit van elk gevelontwerp.*
- *Per bouwstijl wordt een kleurenpalet voor de gevelmaterialen vastgelegd (denk aan kleuren van dakbedekking, metselwerk, voegen, kozijnen, deuren, plinten, hekwerken, ornamenten etc.).*
- *Voegen worden niet 'plat vol' uitgevoerd en benadrukken de textuur van het metselwerk, bijvoorbeeld monolithische gevelvlakken, vlakken met horizontale lijnvoering, of vlakken met metselwerkpatronen.*

## **Specifieke Gebiedscriteria - Rotterdams Art Nouveau**

### Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal zes panden.*

### Verschijningsvorm

- *De hoofdvorm van een architectonische eenheid bestaat uit een samenhangend geheel. De individualiteit van panden is ondergeschikt aan de hoofdvorm.*
- *Architectonische eenheden bestaande uit 4 panden en meer, hebben aan de straatzijde minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken.*
- *Gevelvlakken worden beëindigd door een duidelijk vormgegeven horizontale dakrand, of een plastisch ontworpen gevel zoals puntgevel, trapgevel of tuitgevel.*
- *Voorgevels van architectonische eenheden zijn voorzien van eigentijdse ornamenten gemaakt met architectonische en / of artistieke middelen.*

### Materiaal, kleur en detaillering

- *In beperkte mate is pleisterwerk als accent toegestaan.*

## **Specifieke Gebiedscriteria - Romantisch Kubisme**

### Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal twaalf panden.*

### Verschijningsvorm

- *Binnen een architectonische eenheid bevindt zich minimaal één duidelijk verticaal afwijkend element zoals schoorsteen, plastische kopbeëindiging en erker.*
- *Binnen de samenhang van een architectonische eenheid zijn, ondanks een zekere maat van repetitie, individuele entrees duidelijk afleesbaar.*
- *Gevels zijn plastisch vormgegeven door middel van in- en uitspringende geveldelen zoals erkers, balkons, loggia's en pregnante dakranden.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een spel van horizontale / verticale elementen en accenten, waarbij horizontaliteit dominant is.*
- *Ornamenten zijn sober en onderdeel van de architectonische samenhang.*
- *Entrees van panden zijn onderdeel van de plastische compositie op het niveau van een gevel. De entrees worden met architectonische middelen opgenomen in neggen, onder erkers en in uitsparingen in de gevel.*

### Materiaal, kleur en detaillering

- *Accenten kunnen van hoogwaardig beton of natuursteen zijn gemaakt.*

## **Specifieke Gebiedscriteria - Hollandse Bouwstijl**

### Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal zes panden.*

### Verschijningsvorm

- *In de architectonische eenheid zijn de individuele afleesbaar als onderdeel van de totale compositie.*
- *Architectonische eenheden bestaande uit 4 panden en meer hebben aan de straatzijde minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken.*
- *Ramen, deuren en erkers zijn verticaal vormgegeven.*
- *De gevelopbouw is consequent, raamindelingen vormen een ritmisch samenhangend geheel.*
- *Gevelvlakken worden beëindigd door een duidelijk vormgegeven horizontale dakrand, of een plastisch ontworpen gevel zoals puntgevel, trapgevel of tuitgevel.*
- *Ornamentiek wordt ingezet om de gevels niet vlak te laten eindigen en er textuur in aan te brengen.*

### Materiaal, kleur en detaillering

- *Ornamenten zijn beperkt tot plastic in het metselwerk, materiaalgebruik van de plint en / of profilering van de dakrand.*

## **Reactie van de commissie op de aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking**

*Op 29 januari 2025 heeft de commissie een bezoek gebracht aan Nieuw Kralingen om te onderzoeken wat geleerd kan worden van de reeds gebouwde plandelen. Hierop heeft zij enkele bevindingen en aandachtspunten gedeeld met de ontwikkelcombinatie.*

De commissie geeft aan dat de aanvraag omgevingsvergunning nog niet compleet is en te schetsmatig is uitgewerkt. Er zijn geen geveltekeningen, plattegronden of principedetails bijgevoegd ter beoordeling door de commissie. Daarom reageert de commissie enkel op hoofdlijnen op het nu voorliggende planvoorstel. Zij herhaalt haar eerdere vraag om nieuwe deelplannen in een zo vroeg mogelijk stadium aan de commissie voor te leggen als conceptplan.

Daarbij reageert de commissie op hoofdlijnen positief op de ruimtelijke inpassing en de verschijningsvorm van de woningen die in lijn en samenhang zijn ontworpen met de plannen uit de eerder voorgelegde deelgebieden van Nieuw Kralingen.

De commissie constateert dat in de presentatie onvoldoende duidelijk wordt of de kop- en zijgevels in samenhang met de voor- en achtergevels zijn ontworpen. De gevraagde overhoekse benadering bij hoekpanden lijkt te ontbreken. Dit geldt overigens niet voor de deelplannen van Architectuur Maken. De commissie constateert mede door het bezoek aan de reeds gerealiseerde plandelen van Nieuw Kralingen dat door de ontbrekende samenhang er een rommelig zicht op weinig samenhangende gevels, garages en schuttingen ontstaat bij de tussenzones en in de zichtlijnen naar de achterliggende binnenterreinen.

De commissie vraagt de supervisor en buitenruimteontwerpers om in een volgende presentatie een meer gedetailleerde toelichting op het inrichtings- en beplantingsplan. Met daarin aandacht voor onder andere soorten en hoogtes van erfafscheidingen, het zicht tussen de blokken naar de binnenterreinen, welke bomen en/of beplanting worden toegepast en hoe de tussenruimtes worden vormgegeven.

Ook geeft de commissie aan dat de zorg om enkele aandachtspunten die naar voren kwamen tijdens haar bezoek aan Nieuw Kralingen nog niet zijn weggenomen in de plannen voor bouwvelden M, O en P. Zij vraagt de architecten om met de nog aan te leveren geveltekeningen en details die zorgen alsnog weg te nemen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om vocht in metselwerk te voorkomen, meer plasticiteit en reliëf te realiseren, diepe neggen toe te passen (op alle verdiepingen) zodat ook de zonwering kan worden geïntegreerd, aandacht voor een zorgvuldig ontworpen dilatatiepatroon met bijvoorbeeld een bezande kitvoeg en mooi voegwerk.

Voor blok P1 van Braaksma&Roos wordt door de commissie aandacht gevraagd voor de aansluiting van het pannendak op het opgaande metselwerk van de zijgevel. Hier is een hoge kwaliteit detaillering nodig zonder nokvorsten en in het oog springende slabben.

Tenslotte doet de commissie de collegiale suggestie om de woningen ook van vlaggenstokhouders te voorzien zoals ook in Kralingen zeer veelvuldig voorkomt.

### **Conclusie**

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en te beoordelen geveltekeningen, doorneden en detailtekeningen ontbreken. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur tenzij het plan wordt aangepast en aangevuld. Een gewijzigd plan kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld wanneer de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel toestaan blijft het negatieve advies van kracht. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.