

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING

9 JULI 2025

AANWEZIG COMMISSIE: De Caigny (voorzitter), Aalbers, Van Eig, Kolpa (gedeeltelijk), Van der Meijs, Roos, Slabbers

4	PLANPRESENTATIES	12:30
4.1	Prins Alexanderplein 25, Prins Alexander (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	12:30
	Omschrijving: Gevelwijziging en optopping	
	Ontwerp: Sweco Architects B.V.	
	Dossier: OMC.25.02.00018 (conceptverzoek)	
4.2	Schimmelpenninckstraat 17, Noord (2 ^e bespreking) (gemeentelijk monument) (15+10 min) (25 min)	12:50
	Omschrijving: Uitbreiding Montessori Lyceum (RML)	
	Ontwerp: Broekbakema	
	Dossier: OMC.25.04.00010 (conceptverzoek)	
4.3	Olympiaweg 395, IJsselmonde (2 ^e bespreking) (gemeentelijk monument) (15+10 min) (25 min)	13:15
	Omschrijving: Sloop/nieuwbouw sporthal Olympiacollege	
	Ontwerp: Spring architecten B.V.	
	Dossier: OMC.25.06.00095 (conceptverzoek)	
4.4	Blaak 20, Centrum (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:40
	Omschrijving: Transformatie Blakeburg	
	Ontwerp: Ector Hoogstad Architecten B.V.	
	Dossier: OMV.25.06.00324 (aanvraag omgevingsvergunning)	
4.5	Leeuwenstraat 9, Centrum (2 ^e bespreking) (10+5 min) (15 min)	14:00
	Omschrijving: Sloop/Nieuwbouw hotel	
	Ontwerp: Common Affairs	
	Dossier: OMV.25.04.00218 (aanvraag omgevingsvergunning)	
4.6	nabij Bloemhof 14, Feijenoord (2 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min)	14:15
	Omschrijving: Sloop/nieuwbouw de Pioen Bloemhof	
	Ontwerp: Toko Fuze	
	Dossier: OMC.24.10.00057 (conceptverzoek)	
4.7	Stadhoudersplein 35, Noord (7 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	14:40
	Omschrijving: Sloop/nieuwbouw Grafisch Lyceum	
	Ontwerp: BARCODE Architects B.V. & Van Den Berg Architecten	
	Dossier: OMC.24.07.00025 (conceptverzoek)	
4.8	nabij Binnenrotte 75 A, Centrum (4 ^e bespreking) (5+5 min) (10 min)	15:00
	Omschrijving: Meentpaviljoen en tuin	
	Ontwerp: KCAP B.V.	
	Dossier: OMC.21.12.00033 (conceptverzoek)	

4.1 Prins Alexanderplein 25, Prins Alexander (1^e bespreking)

Omschrijving: Gevelwijziging en optopping
Ontwerp: Sweco Architects B.V.
Dossier: OMC.25.02.00018 (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 voorstel voor de transformatie van het bestaande kantoorgebouw aan het Alexanderplein naar studentenhuisvesting met commerciële functies in de plint. Deze functiewijziging sluit aan op het stedenbouwkundig plan voor de gebiedsontwikkeling en de vergroening van het plein en de directe omgeving. Het huidige gebouw telt negen bouwlagen met aan de pleinzijde een vertrapping in de gevel tot de achtste bouwlaag. Het bestaande volume op de negende verdieping krijgt een uitbouw, zodat het aansluit op de bestaande vertrapping in de gevel. Boven op het gebouw worden twee extra bouwlagen toegevoegd die dit volume doorzetten. De bestaande gevel is uitgevoerd als vliesgevel met een gesloten borstwering. De nieuwe bouwlagen krijgen een volledig glazen vliesgevel. De bestaande kliklijst wordt vervangen door een variant met diepere vinnen. In de afgeronde vliesgevel op de kop van het gebouw worden op enkele verdiepingen algemene ruimten zichtbaar gemaakt. Aan de spoorzijde van het gebouw wordt de plint geactiveerd door hier de entree voor de bewoners een fietsenstalling te situeren.

Aan de pleinzijde kent het gebouw een lager volume van drie bouwlagen met een verdiepte plint. Dit bouwdeel omvat een split-level met parkeervoorzieningen, kantoorruimten en een commerciële plint. In het voorstel worden hier ook woningen gerealiseerd. De plint wordt naar voren geplaatst en ingericht voor commerciële functies aan het plein. De bestaande lamellengevel van dit bouwdeel wordt vervangen door een nieuwe gevel in een houten raster. Op het dak wordt een dakterras ingericht met groenvoorzieningen. Daarnaast is het voornemen om de gesloten gevelvlakken die ontstaan door de vertrapping van het hoofdvolume, te voorzien van groen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke knooppunten
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven verbeteren het 'gezicht' en de uitstraling van het stedelijke knooppunt richting de stad en de openbare ruimte.*
- *Bouwiniciatieven dragen bij aan een betere verweving van de verschillende niveaus en onderdelen van het stedelijke knooppunt.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versrijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Nieuwbouw is in massaopbouw afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven 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.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *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 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 begane grondgevel 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.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieopeningen 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 spreekt haar waardering uit voor het behoud en de herbestemming van het bestaande gebouw en voor de heldere presentatie. Het uitgangspunt om de bestaande structuur te respecteren en op te nemen in het ontwerp wordt positief beoordeeld. De commissie geeft de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van het plan.

De toepassing van een volledig glazen gevel in de nieuwe bouwlagen roept zorgen op over mogelijke hittestress in de achterliggende woningen. De commissie adviseert hiervoor architectonische en bouwkundige maatregelen te treffen, in plaats van uitsluitend technische oplossingen. Daarnaast voorziet het plan in een nieuwe gevel voor het lagere bouwdeel aan de pleinzijde. De voorgestelde houten gevel wordt positief ontvangen, maar de commissie acht de verschijningsvorm onvoldoende karaktervol. Het gevelbeeld oogt vlak en kan meer expressie en uniformiteit krijgen om de uitstraling richting het plein te versterken. Tot slot merkt de commissie op dat de voorgestelde vergroening in het ontwerp beperkt van opzet lijkt. Indien de vergroening op de gesloten gevelvlakken niet op een kwalitatief hoogwaardige wijze kan worden uitgevoerd, acht de commissie het beter hiervan af te zien. Het dakterras dient rijker te worden vergroend, mede ter beperking van hittestress. Daarbij wordt ook aandacht gevraagd voor de woonkwaliteit en privacy van de aangrenzende woningen.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. 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 commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.2 Schimmelpenninckstraat 17, Noord (2^e bespreking) (gemeentelijk monument)

Omschrijving: Uitbreiding Montessori Lyceum (RML)
Ontwerp: Broekbakema
Dossier: OMC.25.04.00010 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.05.00081)

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de uitbreiding van het Montessori Lyceum Rotterdam, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 september 2024. In de bespreking worden vier varianten gepresenteerd voor de uitbreiding van de school met zes leslokalen op de locatie van de voormalige portierswoning:

- Variant 1 betreft het plan zoals dit bij de vorige bespreking is gepresenteerd. Hierbij wordt op de plek van de voormalige portierswoning een nieuw paviljoen toegevoegd met een eigentijds gevelbeeld.
- Variant 2 is gebaseerd op het oorspronkelijke uitbreidingsvoorstel van architect Stokla uit 1964, waarbij de portierswoning behouden blijft.
- Variant 3 vormt een geoptimaliseerde versie van het plan van Stokla. In deze variant zijn de volumes aangepast aan de huidige eisen en wensen, terwijl ook hier de portierswoning behouden blijft.
- Variant 4 voorziet in de sloop van de bestaande portierswoning, waarna op deze plek een nieuw volume wordt gerealiseerd. De gevels van dit nieuwe bouwdeel sluiten qua vormgeving aan bij die van de bestaande leslokalen.

De architect spreekt zijn voorkeur uit voor variant 4 en licht deze toe aan de hand van een matrix waarin de vier varianten worden vergeleken.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen
Welstandsniveau: Bijzonder (vanwege monumentenstatus)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype het bouwblok of een aantal blokken of gespiegelde wanden).*
- *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.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en heeft een afgewogen verhouding open - gesloten die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Vormgeving of accentuering van de hoeken vindt plaats in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken.*
- *Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, daklijst, vensters, ingangspartijen en erkers) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *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 zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *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.*
- *Bij kozijnen zijn de negge (diepte van het raam ten opzichte van het gevelvlak) en de vorm van het kozijn als deel van een reeks van belang.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters 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 spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige werkwijze en de gepresenteerde afwegingen. Toch is zij van mening dat het onderzoek nog onvoldoende diepgang vertoont en te snel wordt geconcludeerd dat sloop van de portierswoning en nieuwbouw op deze plek de meest passende optie is. Daarnaast is de commissie benieuwd naar een variant waarin het bestaande transformatorhuisje op overtuigende wijze in het plan wordt geïntegreerd. Zij is van mening dat er meer mogelijkheden zijn voor een uitbreiding in de geest van Stokla, waarbij én de voormalige portierswoning behouden kan blijven én het transformatorhuisje geïntegreerd kan worden. De commissie verzoekt de architect daarom het onderzoek te verdiepen en een aanvullend voorstel uit te werken waarin deze uitgangspunten worden onderzocht.

Tenslotte vraagt de commissie nogmaals aan de gemeente om tijdig geïnformeerd te worden over de ontwikkeling van de internationale campus aan de noordzijde van het schoolterrein. Deze ontwikkeling zal op verschillende manieren raakvlakken vertonen met het functioneren van de school en de zichtbaarheid hiervan vanuit de wijk.

Conclusie

Het conceptverzoek houdt nog in onvoldoende mate rekening met de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument. Daarnaast past het conceptverzoek nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel dat hier antwoord op geeft wordt met belangstelling tegemoet gezien. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende voorstel zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

4.3 Olympiaweg 395, IJsselmonde (2^e bespreking) (gemeentelijk monument)

Omschrijving: Sloop/nieuwbouw sporthal Olympiacollege
Ontwerp: Spring architecten B.V.
Dossier: OMC.25.06.00095 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.05.00080)

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 voorstel voor de sloop/nieuwbouw van de sporthal behorend bij het Olympiacollege, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 september 2024. In dit voorstel is een studie opgenomen waarin verschillende varianten zijn onderzocht voor de opbouw van een nieuwe sporthal. Het voorkeursmodel bestaat uit een volume dat door een gangzone wordt onderveeld in een groot en een klein deel van gelijke hoogte. In het grote deel worden de sportzalen ondergebracht, in het kleine deel de facilitaire ruimten. De gangzone wordt afleesbaar gemaakt in het volume door deze iets te verlagen. Aan het einde van de gang worden twee glazen deuren geplaatst, die zicht bieden op het omliggende landschap. De gangzone loopt door als glazen verbindingsgang naar het hoofdgebouw. Het nieuwe gebouw zal volgens een soortgelijk modulair bouwsysteem als de oorspronkelijke gymzaal en andere gebouwen van het scholencomplex worden gebouwd. Dit modulaire bouwsysteem bestaat uit een contrasterend zwart-wit grid met een repeterend maatsysteem van twee meter, uitgevoerd in een staalconstructie met panelen. In het interieur wordt dezelfde maatverdeling gebruikt. Het gevelontwerp wordt in een volgende fase verder uitgewerkt.

In vergelijking met het eerdere plan bevat dit voorstel minder verharding. De benodigde parkeerplaatsen aan de westzijde van het terrein, langs de kreek, worden uitgevoerd in halfverharding. De bestaande boomgroepen worden uitgebreid, en er wordt een nieuwe boomgroep toegevoegd ten zuiden van het nieuwe sportgebouw. De zichtas tussen het hoofdgebouw en de nieuwe sporthal blijft vrij van bebouwing. Ook in het verlengde van de gangzone worden geen auto's geparkeerd, zodat er zicht blijft op groen. De bestaande kas op het terrein wordt gepositioneerd aan de zuidzijde, achter het hoofdvolume. Richting het water aan de noordoostzijde wordt het terrein opengehouden, om lange zichtlijnen terug te brengen. De fietsenstalling aan de noordzijde wordt omkaderd door een brede haag.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau: Bijzonder (vanwege monumentenstatus)

Relevante criteria

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).*
- *Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*
- *Bouwinitiatieven passen bij het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur en vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.*

Verschijningsvorm

- *In verschijningsvorm vormt nieuwe bebouwing samen met bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit.*
- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm (strook, blok, rechthoek) en is als alzijdig volume ontworpen.*
- *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.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*
- *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.*
- *Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing.*
- *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.*
- *Ventilatioeroosters 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 reageert op hoofdlijnen positief op het aangepaste plan. Zij is van mening dat het voorgestelde volume een overtuigende eenheid vormt met het bestaande ensemble en op een zorgvuldige wijze is ingebed in het omliggende landschap. De keuzes die gemaakt zijn in het landschapsplan zijn voor de commissie overtuigend. Dit betreft met name de opzet met een open karakter richting de oostzijde. De westzijde richting de kreek is, op grond van de gemeente, meer gesloten met beplantingen. Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor het gevelontwerp van de nieuwe gymzaal. Voldoende daglichttoetreding is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast dienen de gevels van het nieuwe gebouw een vergelijkbare variatie en rijkheid in detaillering te vertonen als de bestaande gebouwen, zodat sprake is van een visueel en architectonisch samenhangend geheel. Tenslotte geeft de commissie aan benieuwd te zijn naar de werking van de daglichtinval in de gangzone via de geplande daklichten.

Conclusie

Het conceptverzoek houdt op hoofdlijnen voldoende rekening met de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument. Daarnaast past het conceptverzoek op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde 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. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert de leden van het monumentenoverleg voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.4 Blaak 20, Centrum (1^e bespreking)

Omschrijving: Transformatie Blakeburg
Ontwerp: Ector Hoogstad Architecten B.V
Dossier: OMV.25.06.00324 (aanvraag omgevingsvergunning)

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 architect presenteert het voorstel voor de transformatie van een bestaand kantoorpand naar een hotel. Het silhouet van het kenmerkende brutalistische gebouw blijft behouden, evenals de expressieve gevelpanelen van schokbeton in een karakteristieke bruine kleur. Aan de zijde van de Blaak wordt de gevel ter plaatse van de foyer over een grote lengte geopend en voorzien van dubbelhoge glaspuien. De betonkolommen van de bestaande onderdoorgang aan de voorzijde worden bekleed met lichtgekleurde natuursteen en het plafond wordt afgewerkt met een licht spiegelend stalen plafond waarin verlichting is geïntegreerd. De bestaande kozijnen worden vervangen door nieuwe aluminium kozijnen. De glazen lichtkap van het atrium wordt vervangen door een houten kap met glasvullingen, die ter plaatse van de dakrand van het lagere bouwvolume wordt geplaatst. De betonnen binnengevels worden vervangen door geluidabsorberende PET-viltpanelen met ondiepe lamellen. Het atrium zal bovendien vanaf de Blaakzijdeikbaar worden. Aan de achterzijde worden op de begane grond de back-of-house-functies ondergebracht, met een ingang naar de fietsenstalling aan de westzijde. De gesloten geveldelen krijgen een achterconstructie met een metalen rooster ten behoeve van gevelgroen. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst op het hoge bouwdeel, terwijl de lage delen van het dak als groendak worden uitgevoerd.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied en aan Hoofdwegenstructuur)

Relevante criteria

Verschijningsvorm

- *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.*
- *Ingrepen aan de gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *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.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *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).*

- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieopeningen 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 is zeer te spreken over het uitgangspunt dat het bestaande, kenmerkende gebouw behouden blijft en niet wordt gesloopt. Zij is van mening dat de voorgestelde ingrepen het gebouw niet alleen in ere herstellen, maar de oorspronkelijke kwaliteiten zelfs versterken. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie een aantal aandachtspunten mee. Wat betreft de afwerking van de kolommen en het plafond van de onderdoorgang is zij in principe positief over het concept om middelen in te zetten die licht inbrengen, maar adviseert zij tegelijk de robuuste uitstraling te behouden. De materialisering dient aan te sluiten bij het karakter van het brutalistische pand en mag daar niet te ver van afwijken. Ten aanzien van het interieur op deze zichtlocatie, dat nu geen onderdeel vormt van de opdracht, merkt de commissie op dat het wenselijk zou zijn om grip te houden op een passende en zorgvuldige uitvoering hiervan. Het voorstel om aan de achterzijde gevelgroen aan te brengen op een achterconstructie overtuigt vooralsnog niet. Daarbij speelt mee dat de grond voor het groen buiten de planlocatie ligt. De commissie vraagt daarom een alternatieve gevelafwerking te zoeken die het gebouw aan deze zijde een krachtige en herkenbare uitstraling geeft. Wellicht kunnen hierbij materialen uit het bestaande gebouw worden hergebruikt.

Tot slot spreekt de commissie de gemeente aan op haar verantwoordelijkheid bij de inrichting van de openbare ruimte. Zij roept op om in het inrichtingsplan voldoende aandacht te besteden aan vergroening, juist in dit nu nog versteende en schaduwrijke gebied.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand. De aanvraag dient echter op detailniveau verder gecompleteerd te worden, daarom wordt vooralsnog negatief geadviseerd aan het bestuur. Een verder uitgewerkt 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.

4.5 Leeuwenstraat 9, Centrum (2^e bespreking)

Omschrijving: Sloop/Nieuwbouw hotel
Ontwerp: Common Affairs
Dossier: OMV.25.04.00218 (aanvraag omgevingsvergunning)

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 aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de nieuwbouw van een hotel, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 juni 2025. In antwoord op de vraag van de commissie om voor een nieuw ontwerp op deze locatie het Wederopbouw-karakter van het te slopen pand en de directe omgeving, meer als uitgangspunt te nemen is het plan op een aantal punten aangepast. De architect geeft aan dat hij als inspiratie heeft geput uit voorbeelden van originele Rotterdamse Wederopbouw-architectuur (Van Ravesteyn; Blijdorp en Maaskant; het Industriegebouw). Ook hedendaagse interpretaties van Wederopbouw-architectuur nabij deze locatie, aan de Westewagenstraat zijn als referentie gebruikt.

In het nieuwe plan blijven zowel de volume-opbouw, als de achter- en zijgevels gelijk aan het eerdere ontwerp. Ook de hoofdopzet van de voorgevel met een grid van getrapte metselwerk penanten en vloerbanden blijft gelijk, alleen de halfronde bogen vervallen. In plaats daarvan worden de verticale raamstroken uit het eerdere ontwerp aan de bovenzijde rechthoekig beëindigd. In plaats van de gevelbeëindiging met bogen wordt een verrijking voorgesteld die meer terughoudend is. Door het gebruik van extra reliëf in het metselwerk van de dakrand en extra decoratie van de balkonhekken op de 6^e verdieping, wordt het bovenste deel van de gevel voorzien van een verrijking die is ingegeven door de aangehaalde Wederopbouw voorbeelden. Ook de louveres uit het eerdere voorstel blijven onderdeel van het ontwerp. De nu nader aangeleverde details tonen hoe deze zijn ingezet als decoratief element, zonder zonwerende functie. De architect licht toe hiermee de indruk van geslotenheid van de gevel te willen verminderen, terwijl tegelijk de afmetingen van de ramen beperkt blijven. Ook is detaillering aangeleverd waarin de optionele inpassing van zonwering is uitgewerkt. Tenslotte wordt het beoogde gevelmetselwerk toegelicht, waarbij gedacht wordt aan een 'Wasserstrich' steen in een niet te donkere kleur rood die naar zeggen van de architect goed in het straatbeeld past. Om de werking van het reliëf in het gevelontwerp optimaal tot z'n recht te laten komen ziet de architect de zeer lichte kleurnuance en relatieve vlakheid van dit type steen als de aangewezen keuze.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter, voor, plint e.d.).*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bouwiniciatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven 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.*
- *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.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *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).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

De commissie is positief over de manier waarop met het nieuwe voorstel is gereageerd op de gestelde vraag om beter aan te sluiten op de Wederopbouw-karakteristieken van deze plek en in dit deel van de binnenstad. Samen met de dakrand vormt het gevelontwerp voor de bovenste twee verdiepingen een 'gevelbekroning' met het meer terughoudende karakter dat op deze locatie gevraagd is. Tegelijk past de eigentijdse vertaling van Wederopbouw-thema's binnen de 'eigen vormtaal' waar de criteria hier ruimte voor laten. Afgezien van twee aandachtspunten stemt de commissie in met de nader aangeleverde details.

Het eerste aandachtspunt betreft de detailtekening met optionele zonwering. De architect geeft aan dat de kans op oververhitting van de hotelkamers minimaal is, gezien de overige maatregelen om opwarming te voorkomen. Toch is vanwege de vraag van de commissie de mogelijke positie voor buitenscreens ingetekend. Met het voorstel om deze simpelweg vóór de bovenregel van de kozijnen te positioneren stemt de commissie niet in. Zij ziet twee mogelijkheden. Of de zonwering uit de tekeningen te halen als deze inderdaad niet nodig is, óf een gewijzigd detail aan te leveren met mee-ontworpen zonwering die visueel is weggewerkt of architectonisch wordt ingepast.

Het tweede punt betreft de nog ontbrekende details voor de Franse balkons. Niet alleen de gedecoreerde balkonhekken ter plaatse van de 6^e verdieping, ook de overige balkonhekken vormen een beeldbepalend element in dit gevelontwerp. Met het oog op de hoogwaardigheid van materialen en detaillering die de welstandscriteria hier vanwege de 'hoge centrumambities' vragen, verwacht de commissie aanlevering van deze ontbrekende details ter nadere beoordeling.

Opgemerkt wordt dat de tekeningen tegenstrijdige informatie bevatten over een fietsenstalling direct achter de glazen pui links van de entree aan de voorzijde. De architect meldt dat dit inderdaad een nog niet opgelost punt betreft, een nader uitgewerkt voorstel zal worden aangeleverd. De commissie wijst op de criteria voor bergingsgevels aan de openbare ruimte en verzoekt om er alles aan te doen om deze functie aan de achterzijde te situeren. Wanneer daartoe de mogelijkheid ontbreekt kan een fietsenstalling aan de straatzijde alleen gerealiseerd worden met de openheid van de plintgevel zoals in het huidige ontwerp en zullen eisen gesteld worden over een hoogwaardige vormgeving van het interieur.

Tenslotte merkt de commissie op dat na goedkeuring van de nader aan te leveren stukken, aan een positief advies de voorwaarde zal worden verbonden om met de voorgestelde steen een proefvlak met voeg te vervaardigen ter nadere beoordeling op de bouwlocatie. De mate waarin dit proefvlak past bij de belendende gevelvlakken zal hierbij onderwerp van de beoordeling zijn.

Conclusie

Vanwege ontbrekende details van de beeldbepalende balkonhekken en tegenstrijdige informatie in de aangeleverde stukken voor wat betreft de fietsenstalling achter de voorgevel aan de straatzijde, kan nog niet worden vastgesteld of de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur tenzij de nader aan te leveren informatie uitwijst dat aan het welstandsbeleid wordt voldaan. Een gecompleteerd plan kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld wanneer de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. De commissie

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

4.6 nabij Bloemhof 14, Feijenoord (2^e bespreking)

Omschrijving: Sloop/nieuwbouw De Pioen Bloemhof
Ontwerp: Toko Fuze
Dossier: OMC.24.10.00057 (conceptverzoek)

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam en de regels van het omgevingsplan betreffende 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Omschrijving van het verder uitgewerkte plan

De architect presenteert een voorstel voor de sloop en nieuwbouw van een aantal bouwblokken binnen de stadswijk Bloemhof, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 4 december 2024 en een tussentijds gesprek met een delegatie van de commissie. Het plan betreft een ensemble van acht woningbouwblokken rondom een centraal plein, waarvan om technische redenen en vanwege de verzakkingen in het gebied gepland staat om er vijf te vervangen door nieuwbouw. Alle bouwblokken rondom het plein zijn in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Het vertrekpunt van de opgave is fijn en betaalbaar wonen. Uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn sociale woningen voor diverse doelgroepen, verdichting in samenhang met het karakter van de wijk, en het creëren van functionele woningen voor de bewoners. Daarnaast zijn ambities voor (sociale) duurzaamheid en natuurinclusiviteit uitgesproken.

De architect toont een nader uitgewerkt voorstel waarin gezocht is naar meer rust en samenhang, meer aandacht is gegeven aan het 'thuiskomen' en de entrees én gezocht is naar meer hiërarchie in de gevelopzet. Daarbij is een eerste stap gezet in het onderzoek naar hergebruik van materialen. In het beoogde kleuren- en materialenpalet wordt samenhang gezocht met het oorspronkelijke beeld.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Tuindorpen
Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige 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.*
- *De koppen van een woningrij, aan het plein of op de hoek van de straat worden verbijzonderd.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, gootlijn, ingangspartijen, schoorstenen, balkonstroken e.d.) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.*
- *Ritmerende elementen zoals voordeuren, vensters en schoorstenen zijn bij vervanging per architectonische eenheid gelijk of krijgen tenminste dezelfde vormtaal.*
- *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.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.*
- *Het duidelijke onderscheid tussen privégroen en (groene) openbare ruimte blijft intact, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing (vooral baksteen, hout en zink) en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *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 verder uitgewerkte conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie heeft eerder aangegeven de sloop van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing rondom het centrale plein in Bloemhof te betreuren. Vanwege de slechte technische staat waarin de bebouwing verkeert en de problematiek rondom de verzakkingen in de wijk heeft zij in de voorgaande vergadering aangegeven de sloop van de vijf blokken niet ter discussie stellen. Wel is door de commissie gevraagd nauwkeurig te onderzoeken welke materialen van de te slopen gebouwen kunnen worden hergebruikt in de nieuw te bouwen blokken. Dit vanuit zowel ecologische overwegingen als vanuit de kansen die dit biedt om de cultuurhistorische waarde van de oorspronkelijke bebouwing te integreren in een nieuw plan dat van deze tijd is.

De commissie geeft aan het enthousiasme waarmee aan het plan wordt gewerkt zeer te waarderen. In het aangepaste ontwerp zijn stappen in de goede richting gezet doordat er meer rust is ontstaan in de gevelbeelden. De commissie geeft echter ook aan dat zij het gevoel heeft dat de feedback uit het tussentijdse overleg nog niet geheel verstaan is. Daarbij wordt de spanning genoemd tussen de historiserende gevels aan de straatzijden en het achterliggende programma. Het vermommen van een typologie van galerijflats achter een historiserende gevel die past bij eengezinswoningen, levert een zichtbaar ongemak op in het ontwerp. Ook zijn de achtergevels van onvoldoende kwaliteit. De commissie vraagt de architecten 'uit te zoomen' en meer vanuit het diverse woonprogramma tot een passend en samenhangend gevelontwerp te komen en te onderzoeken welke mate van uniformiteit er nodig is en waar verbijzondering wenselijk is. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor een overtuigende gevelcompositie met goede verhoudingen van en samenhang tussen de gevelopeningen. Voor een volgende bespreking met de commissie wordt gevraagd om de gevels in samenhang met de plattegronden te presenteren. Een ander belangrijk punt waar de commissie aandacht voor vraagt, zijn de hoekpanden. Op sommige hoeken wordt een passende oplossing getoond met een huiskamer of pakketpunt. Echter op andere hoeken zijn hier op vreemde wijze bergingen, liften, trappen of gangen rondom dichte ruimtes ingetekend die de levendigheid niet ten goede zullen komen. De commissie vraagt het plan op dit punt te herzien.

Tegelijkertijd vraagt de commissie 'in te zoomen' en een aantal aspecten verder door te werken. De soberheid en rust van het herziene gevelontwerp ziet de commissie als een stap vooruit. Echter lijkt dit nu ook te leiden tot een verschraling van de gevels omdat de dimensie van materialiteit en detail nog te globaal is. De voorgestelde betonnen randen ter plaatse van de entrees en dakranden overtuigen niet. De commissie vraagt een aantal gevelfragmenten op schaal 1:20 uit te werken en hierin de nadere verfijning en hiërarchie inzichtelijk te maken. De ambitie om te 'oogsten' wordt zeer gewaardeerd en ondersteund, de vraag hoe en of wat gaat lukken hangt nauw samen met de doorwerking van het gevelontwerp. De commissie vraagt om die reden de ambities verder uit te denken en mee te nemen in de doorwerking van het gevelontwerp.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota en de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde vragen en opmerkingen. Een aangepast conceptverzoek met een verder uitgewerkte visie op de opgave wordt met belangstelling tegemoet gezien.

4.7 Stadhoudersplein 35, Noord (7^e bespreking)

Omschrijving: Sloop/nieuwbouw Grafisch Lyceum
Ontwerp: BARCODE Architects B.V. & Van Den Berg Architecten
Dossier: OMC.24.07.00025 (conceptverzoek) (voorheen OMC.23.04.00053)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van het schoolgebouw, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 14 mei 2025 en een tussentijds gesprek met een delegatie van de commissie. Er is een stap teruggezet in het ontwerp en er is een architect toegevoegd aan het ontwerpteam. Ten opzichte van het eerdere ontwerp zijn de volgende wijzigingen gedaan:

- De gevels worden voorgesteld in nog nader te bepalen orangerode betonnen prefab panelen, voorzien van een patroon (graphic concrete). De kleur van het beton wordt door middel van pigment en toeslagmateriaal verkregen.
- De daken aan de parkzijde, ter plaatse van de eerste en tweede verdieping, zijn voorzien van meer groen.
- De gevel op de beganegrond en eerste verdieping aan het Stadhoudersplein wordt voorzien van een grote doorlopende pui met een verticale geleiding. De pui bestaat uit diepe kozijnprofielen in bronskleurig aluminium. Het glas wordt voorzien van een sun-coating.
- De entree in de zijgevel is geaccentueerd door de wanden rondom te bekleden met hetzelfde bronskleurige aluminium als de kozijnen en te voorzien van signing.
- De overige kozijnen worden voorzien van bronskleurige aluminium kaders waardoor een diepe negge ontstaat. Zonwering wordt geïntegreerd in de kozijnen.
- De gevelopeningen worden aan de onderzijde optisch vergroot door middel van vlakken in het beton die zich qua grafiek onderscheiden van de rest van de gevel.
- In de gevel worden nestkasten opgenomen.
- In het landschap rondom het gebouw worden zitelementen opgenomen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Bijzonder (Beschermd Stadsgezicht Blijddorp-Bergpolder)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven in het groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie daarvan, en verstoren geen belangrijke zichtlijnen.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versijningsvorm

- *Bouwiniciatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie binnen 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 bouwiniciatieven 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).*
- *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.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *De vormgeving van ingangspartijen is afgestemd op de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Inrichtingselementen (parkmeubilair, hekwerken, leuningen e.d.) zijn op elkaar afgestemd en passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Hekwerken zijn zorgvuldig en grotendeels transparant vormgegeven.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Kleuren zijn afgestemd op de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering afgestemd op de sfeer en karakter van Blijdorp-Bergpolder.*
- *De kwaliteit van de detaillering blijft hoog; vervanging van onderdelen (met name stalen raam- en deurkozijnen) conform het origineel.*
- *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.*
- *Ventilatioeroosters 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 complimenteert het ontwerpteam met de stappen die zijn gezet in het ontwerp. Het gebouw landt op overtuigende wijze in zijn omgeving en gaat een interactie hiermee aan. De uitwerking van de parkzijde, met de te vergroenen dakterrassen en een transparante, open gevel richting het Stadhoudersplein dragen hieraan bij. De wijze waarop het gevelontwerp is gewijzigd, overtuigt de commissie. Er is meer expressie en verfijning in de gevels ontstaan. De commissie is echter nog niet geheel overtuigd over de toepassing van het 'graphic concrete' en het nadenpatroon in relatie tot het beoogde stenige en robuuste beeld. In de getoonde impressies lijkt het patroon in het beton het beschermde stadsgezicht te veel te domineren. De commissie adviseert eerst te studeren op de grafiek van de naden en daarna te overwegen of het toepassen van een patroon dan nodig is en in welke vorm. Daarbij wordt opgemerkt dat de subtiele wijze waarop de ramen optisch vergroot worden, overtuigt. Ook de kleur van het beton is een zeer belangrijk aspect gezien het beschermde stadsgezicht en de wijze waarop het gebouw zich hiertoe gaat verhouden. Om dit nader te kunnen beoordelen vraagt de commissie bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning de kleur en een eventueel patroon aan de hand van bemonsteringen aan te leveren.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel dat hier antwoord op geeft 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. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende voorstel zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

4.8 nabij Binnenrotte 75 A, Centrum (4^e bespreking)

Omschrijving: Meentpaviljoen en tuin
Ontwerp: KCAP B.V.
Dossier: OMC.21.12.00033 (conceptverzoek)

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor een paviljoen op de Binnenrotte, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van het vooroverleg op 11 juni 2025. Aangegeven wordt dat het ontwerp voor het paviljoen met tondak en houtconstructie qua bouwvlak hetzelfde is gebleven als bij de eerdere besprekingen van het planvoorstel.

De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De zichtbare houten kolommen in de langsgevels dragen het tondak. De dakbedekking van het tondak wordt voorgesteld met 'dakpansgewijze' overstekende glasplaten. De kopgevels, die het dak niet dragen, zijn maximaal transparant en vlak vormgegeven zodat ook de bijzondere kapconstructie aan de binnenzijde goed zichtbaar zal worden.
- De indeling van de kopgevels is gewijzigd: De verticale stijlen sluiten aan op de sprongen van de glasplaten van de kap. De dakrand is versimpeld door de zinken afdekking te laten vervallen. In plaats daarvan wordt een afdekking voorgesteld, door de glazen dakplaten dicht te zetten met hardhouten randen. Ook de goten in metaal zijn vervallen en worden voorgesteld in hardhout.
- De dakafwerking met glasplaten van textuurglas met bronskleur en energieopwekking is aangepast. De energieopwekkende glaspanelen met hoge opbrengst bevinden zich aan weerszijden van de nok in de bovenste twee rijen. De overige glasstroken worden zonder energieopwekking voorgesteld.
- De zonwering in de kopgevels bestaat uit uitvalschermen aan de buitenzijde en daarboven rolschermen aan de binnenzijde.
- Er is geen extra vuilopslagruimte buiten en of buiten het paviljoen voorgesteld omdat het afval in de reeds aanwezige ondergrondse vuilcontainers gestort mag worden. De beperkte opslag van verse waren vindt plaats in de keuken van het paviljoen.
- De fietsvrije buitenruimte rond het paviljoen wordt nog nader uitgewerkt maar zal via smalle openingen tussen de plantvakken integraal toegankelijk zijn voor minder validen en kinderwagens. Voor fietsparkeren zijn fietsnietjes aan de oost- en westzijde van het park/plein voorgesteld.
- De houten constructie zal op termijn vergrijzen en ook dan nog passen bij de bronskleur van het glas op het dak.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter, voor, plint e.d.).*
- *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.*
- *Bouwinitiatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *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.*
- *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.*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *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).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters 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 reageert op hoofdlijnen positief op het conceptverzoek. De opmerkingen van de commissie zijn op overtuigende wijze beantwoord. Zij geeft nogmaals aan dat zij het paviljoen op deze locatie toejuicht, evenals de bijkomende transformatie van het bestaande parkeerterrein naar een prettige buitenruimte.

De commissie merkt op dat zij de kwaliteit van het paviljoen graag waargemaakt ziet met een passende detaillering en materialisering die rekening houdt met weersinvloeden en veroudering van de materialen.

Gevraagd wordt om bij de aanvraag omgevingsvergunning een reclameplan voor het paviljoen aan te leveren voor nadere toetsing aan het reclamebeleid.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. 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, met reclameplan, 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.