

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING 19 FEBRUARI 2025

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

3	PLANPRESENTATIES	11:15
3.1	Oranjestraat 6, Overschie (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	11:15
	Omschrijving: Nieuwbouw Bethelkerk Rotterdam Overschie	
	Ontwerp: Van den Berg Architecten	
	Dossier: OMC.25.01.00064 (conceptverzoek)	
3.2	Sommelsdijkstraat 19, Charlois (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	11:35
	Omschrijving: OBS Over de Slinge	
	Ontwerp: RoosRos Architecten	
	Dossier: OMC.25.02.00023 (conceptverzoek)	
3.3	Nabij Vlethoek 7, Noord (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	11:55
	Omschrijving: Nieuwbouw CPO-Woningen	
	Ontwerp: Bureau Massa	
	Dossier: OMV.24.12.00429 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptverzoek OMC.22.03.00095)	
3.4	Rietdijk 8 A, Charlois (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	12:15
	Omschrijving: Nieuwbouw appartementen	
	Ontwerp: Laurens Boodt Architect	
	Dossier: OMC.23.06.00009 (conceptverzoek)	
3.5	Groene Hilledijk 493, Feijenoord (1 ^e bespreking) (toekomstig monument) (15+5 min) (20 min)	13:05
	Omschrijving: Verbouwing noord-westvleugel poortgebouw Zuiderziekenhuis naar leslokalen	
	Ontwerp: Molenaar & Co Architecten	
	Dossier: OMC.24.12.00032 (conceptverzoek)	
3.6	's-Gravenweg 348, Kralingen (6 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:25
	Omschrijving: Sloop/nieuwbouw t.b.v. appartementen	
	Ontwerp: MoederscheimMoonen	
	Dossier: OMC.25.02.00039 (conceptverzoek)	
3.7	Ringvaartweg 177, Prins Alexander (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:45
	Omschrijving: Sloop/nieuwbouw woonhuis	
	Ontwerp: JA - Joubert Architecture	
	Dossier: OMC.24.09.00035 (conceptverzoek)	
3.8	Nabij Boezembocht 31, Kralingen-Crooswijk (3 ^e bespreking) (10+5 min) (15 min)	14:05
	Omschrijving: Nieuw Kralingen deelplan EF & deelplan E2/D2	
	Ontwerp: Braaksma&Roos / Inbo	
	Dossier: OMV.23.12.00380 (aanvraag omgevingsvergunning)	

3.1 Oranjestraat 6, Overschie (1^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw Bethelkerk Rotterdam Overschie
Ontwerp: Van den Berg Architecten
Dossier: OMC.25.01.00064 (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 nieuwbouw van een kerkgebouw op een vrijstaand kavel in Overschie dat leeg staat. Op de locatie stond een kerk die door brand verloren is gegaan. Aangegeven wordt dat het gebouw naast de kerkfunctie ook een maatschappelijke functie voor de wijk moet gaan vervullen, en dat het uitgangspunt is om een bescheiden en geborgen plek te maken die aansluit op de wijk. Voor de hoofdvorm wordt inspiratie gehaald uit de kapvormen van de omliggende woningen in het tuindorp. Het volume bestaat uit drie geschakelde kapvormen die over het gehele L-vormige bouwoppervlak worden doorgetrokken. De kopgevels worden open van opzet, waarbij de kapvormen een overstek vormen. De zijgevels krijgen een gesloten karakter van metselwerk en dakpannen, met een aantal verticale stroken glas.

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.*

Verschijningsvorm

- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*

- *Ventilatie-roosters 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 waardeert het feit dat het voorstel in een vroegtijdig stadium wordt voorgelegd. Zij onderschrijft de uitgangspunten om een gebouw voor de wijk te maken dat meegaat in de kleinschaligheid van het tuindorp en een maatschappelijke functie voor de wijk moet gaan vervullen. De commissie constateert echter dat de architectonische vertaling van deze uitgangspunten nog niet overtuigt, en onvoldoende aansluit op de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de eigenschappen van de specifieke locatie.

Het welstandbeleid geeft aan dat een bouwinitiatief in samenhang met de omgeving moet worden ontworpen. Met name omdat het gebouw een bijzondere functie in de wijk moet gaan vervullen, betekent dit niet dat karakteristieken zoals in dit geval kappen, letterlijk gekopieerd hoeven te worden. Het gebouw wordt op een vrije locatie binnen de wijk gepositioneerd met een prominente hoek vanuit het straatbeeld. Geredeneerd vanuit de stedenbouwkundige karakteristieken van de locatie vraagt dit om een meer alzijdige vormgeving van het gebouw. Vanuit deze eigenschappen van de locatie is de keuze voor drie geschakelde kapvormen die over het gehele L-vormige bouwoppervlak worden doorgetrokken niet op z'n plaats. De commissie vraagt om de belangrijke zichtlijnen vanuit de omliggende straten in beeld te brengen, en aan de hand daarvan de architectuur van het kerkgebouw op te zetten. Daarbij kan het voormalige kerkgebouw dat op de locatie verloren is gegaan, mogelijk inspiratie bieden voor de opzet van het nieuwe gebouw.

Met betrekking tot de buitenruimte wordt tevens aangegeven dat de commissie het uitgangspunt om de tuin publiekelijk toegankelijk te maken zeer waardeert. Daarbij wordt gevraagd om dit uitgangspunt sterker door te zetten in de inrichting van de tuin, en deze zijde ook als een voorkant te behandelen. Hierin is de positionering van de berging niet logisch gekozen aangezien deze de toegankelijkheid van de tuin juist blokkeert, en gevraagd wordt of dit programma ook in het hoofdvolume opgenomen kan worden.

Conclusie

Het conceptverzoek past 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.

3.2 Sommelsdijkstraat 19, Charlois (1^e bespreking)

Omschrijving:	OBS Over de Slinge
Ontwerp:	RoosRos Architecten
Dossier:	OMC.25.02.00023 (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 nieuwbouw van een school binnen een groenzone met daarin maatschappelijke gebouwen in de 'stempel- en stroken'wijk Pendrecht. De bestaande Den Hollanderschool, kent een schakeling van een hoofdvolume met twee zijvleugels en wordt hiervoor gesloopt. De nieuwe school wordt meer als een compact volume ontworpen, met een hoofdvolume met de klaslokalen, en een L-vormig volume eromheen met de meer bijzondere functies en een ruime buitentrap die twee dakterrassen bereikbaar maakt. De school krijgt verschillend vormgegeven entrees voor de onder-, midden- en bovenbouw, met daaromheen verschillende buitenruimtes en speelpleinen.

Voor wat betreft de architectuur wordt aangegeven dat er inspiratie is gehaald uit het bestaande gebouw, met een opzet van een spel tussen dichte metselwerk vlakken en een rastergevel. Het trappenhuis wordt zichtbaar gemaakt door middel van een grote verticale opening in de rastergevel. De gevelopzet bestaat uit verticale penanten, met een invulling van grote glasvlakken met te openen delen. Boven de glasvlakken worden betonnen panelen geplaatst die worden hergebruikt vanuit de bestaande school. In de penanten worden nestkasten ingepast waarbij nog nader wordt onderzocht welke typen op welke gevels het beste kunnen functioneren. Op de dichte metselwerk vlakken in de gevel worden de benaming van het schoolgebouw en kunstwerken toegevoegd. De installaties worden binnen het gebouwvolume opgenomen.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven 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.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*
- *Bouwiniciatieven passen bij het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur en vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.*

Versijningsvorm

- *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 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.*
- *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.*

- *Beganegrandgevels 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.*
- *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 beganegrandgevel 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 conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

Hoewel de commissie betreurt dat de bestaande Den Hollanderschool verdwijnt reageert zij positief op de hoofdopzet en de ruimtelijke inpassing van het nieuwe schoolgebouw, op de prominente locatie binnen de groenstrook in Pendrecht. Ook de uitgangspunten van een spel van open- en dichtverhoudingen, de alzijdigheid en de sculpturaliteit door middel van de buitentrap zijn goed passend voor het type programma en de locatie. De commissie geeft een aantal opmerkingen en aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van het planvoorstel.

De gevelopzet zou nog beter aan kunnen sluiten op de karakteristieken van de wijk. De architectuur van de wijk wordt gekenmerkt door 'weefgevels' die een meer luchtige uitstraling hebben en waarin bruine gevelvlakken en witte accenten een gebalanceerde gevelopzet vormen. De gevels in het ontwerp hebben een overwegend verticale opzet, waar er meer balans gevonden kan worden tussen de horizontale en de verticale delen. Met betrekking tot de kleurstelling van de kozijnen adviseert de commissie om meer contrast aan te brengen met de kleurstelling van de gevel, zoals nu ook aanwezig in het bestaande gebouw. Hiermee wordt meer reliëf en dynamiek toegevoegd aan het gevelbeeld. De vormgeving van de buitentrap vraagt veel aandacht. Het hekwerk oogt nog te veel als een toevoeging en zou meer onderdeel kunnen worden van de architectuur. Daarnaast is de commissie benieuwd naar de betekenis en de uitwerking van het schuine groene vlak dat in de trap wordt opgenomen en hoe dat zal aansluiten op de gevel.

De commissie waardeert het uitgangspunt om gevelonderdelen van het bestaande gebouw te hergebruiken, en vraagt om te onderzoeken of dit nog verder uitgebreid kan worden en of ook interieuronderdelen hergebruikt kunnen worden. Ook de inpassing van de nestkasten wordt gewaardeerd en vraagt om een verdere uitwerking in samenspraak met een ecooloog. De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking van de benaming en kunstuitingen op de dichte gevelvlakken, waarbij gekeken kan worden naar hergebruik van bestaande kunstwerken. Ten slotte vraagt de commissie aandacht voor een passende uitwerking van de schoolpleinen en de aansluiting op het bestaande groen. Daarin ziet zij graag toegelicht welke delen afgesloten worden en wat toegankelijk blijft, met aandacht voor de hekwerken en de inpassing van het fietsparkeren.

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.

3.3 Nabij Vlethoek 7, Noord (2^e bespreking)

Omschrijving:	Nieuwbouw CPO-woningen
Ontwerp:	Bureau Massa
Dossier:	OMV.24.12.00429 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptverzoek OMC.22.03.00095)

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 verder uitgewerkte plan

De architect presenteert de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de CPO-woningen, in vervolg op de eerdere reactie van de commissie op het conceptverzoek op 25 mei 2022. De opzet van het plan is nagenoeg gelijk aan het eerder getoonde voorstel, waarbij de entreeuren aan de straat nu in hout worden voorgesteld, en de gevels verder zijn uitgedetailleerd. De architect toont een aantal studies waarin de aansluiting op de bestaande bebouwing door middel van banden in de gevels en het gelijktrekken van de dakrand worden onderzocht. De architect geeft aan dat wordt voorgesteld om toch bij het eerder getoonde principe voor de aansluiting te blijven. De binnentuin is nader uitgewerkt, waarbij voor de afscheiding naar de aangelegen tuinen een optie met een begroeid hekwerk en een optie met een meer open structuur (pergola) worden voorgelegd. Ten slotte worden monsters van de bakstenen en de aluminium gevelonderdelen getoond.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Niet-planmatige uitbreidingen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschiiningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *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.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Straathoecken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Begane grondgevels 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 verschiiningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *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 begane grondgevel 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.*

- *Ventilatie-roosters 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 reageert positief op de aanvraag omgevingsvergunning. Het voorstel heeft een passende balans tussen een eigen zeggingskracht in de architectuur en de aansluiting op de karakteristieken van de wijk en het bestaande deel van het bouwblok. De getoonde varianten van de aansluiting op de bestaande bebouwing tonen voldoende aan dat de eerder gekozen aansluiting goed passend is. Voor de varianten van de afscheiding naar de aangelegen tuinen wordt aangegeven dat de meer open structuur met een pergola de woonkwaliteit voor de bewoners van de bestaande woningen het beste in stand houdt. De commissie geeft nog de collegiale suggestie mee om te onderzoeken of de kaders in de gevel ter plaatse van de loggia's in een meer steenachtig materiaal uitgevoerd kunnen worden, en vraagt om dit nader af te stemmen met het secretariaat.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het hieronder genoemde voorschrift wordt nagevolgd.

Voorschrift:

- *Nog binnen de aanvraag omgevingsvergunning wordt met het secretariaat afgestemd of de kaders in de gevel ter plaatse van de loggia's in een meer steenachtig materiaal uitgevoerd kunnen worden.*

3.4 Rietdijk 8, Charlois (2^e bespreking)

Omschrijving:	Nieuwbouw appartementen
Ontwerp:	Laurens Boodt Architect
Dossier:	OMC.23.06.00009 (conceptverzoek)

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 een gewijzigd plan voor de nieuwbouw van het appartementenblok, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 25 september 2024. In de opzet van de gevels is gekozen om de gevel aan de straatzijde aan te laten sluiten op de karakteristieken van de naastgelegen bebouwing, en de park- en achtergevel een afwijkende gevelopzet te geven. De gevel aan het park en de achtergevel krijgen een minder open opzet als in het eerder getoonde voorstel, met een houten gebeitste gevel waarin openingen met dubbele glazen deuren zijn opgenomen. Aangegeven wordt dat de materiaalkeuze nog in onderzoek is. Op de verdiepingen worden balkons met spijlenhekwerken over de volledige breedte toegevoegd, die aan de straatzijde verder naar buiten kragen en op houten consoles worden geplaatst. Het bovenste balkon wordt voorzien van een houten overkapping. De bovenste woonlaag ligt aan de straatzijde verder terug, en krijgt eenzelfde uitstraling als de gevel aan het park. De bestaande technische ruimte op de beganegrond op de hoek van de park- en de straatzijde wordt omkleed met verticale houten latten.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Historische Linten en kernen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint of de kern (lint; kleinschalig met open tussenruimte, kern; kleinschalig en gesloten karakter).*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschiiningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Een van de omgeving afwijkende vormtaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakopbouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *De gevel aan de straatzijde heeft een uitgesproken vormgeving.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgeven.*
- *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 verschiiningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de 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).*
- *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 geeft aan dat de opmerkingen uit het vorige verslag voor een groot deel goed zijn verwerkt in het aangepaste ontwerp, en dat zij de ambitie om tot een eigenzinnig ontwerp te komen op de prominente en bijzondere locatie zeer waardeert. De gevels kennen een passende openheid naar de verschillende zijdes.

De commissie ondersteunt de keuze om de straatgevel en de park- en achtergevel ieder een geheel eigen karakter te geven, en vraagt om dit in de verdere uitwerking consequent door te voeren. Hierbij wordt met name aandacht gevraagd voor de detaillering van de hoek van de straatgevel en de parkgevel. De commissie vraagt om heldere keuzes te maken in de afwegingen welke gevelonderdelen voorrang krijgen ten opzichte van de andere, de wijze waarop de hoeken samenkomen en welke gevelonderdelen juist verder uitsteken ten opzichte van de gevelvlakken. Ook zal er in de materiaalkeuze en de geveldetaillering aandacht moeten komen voor een fraaie veroudering van het gebouw als gevolg van weersinvloeden.

De commissie ondersteunt de keuze om de technische ruimte onderdeel te laten worden van de nieuwbouw. De wijze waarop deze is gematerialiseerd zorgt er echter voor dat deze juist een erg prominent aanwezig onderdeel wordt in het totaalbeeld. Gevraagd wordt om de afscherming van de technische ruimte meer onderdeel te laten worden van de opzet van het gekozen gevelconcept. Ten slotte adviseert de commissie om vroegtijdig een constructeur bij het ontwerpproces te betrekken, vanwege de complexiteit van het overbouwen van de bestaande technische ruimte en de eventuele beperkingen van grote openingen in alle gevels in relatie tot de gekozen draagstructuur.

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.

3.5 Groene Hilledijk 493, Feijenoord (1^e bespreking) (toekomstig monument)

Omschrijving:	Verbouwing noord-westvleugel poortgebouw Zuiderziekenhuis naar leslokalen
Ontwerp:	Molenaar & Co Architecten
Dossier:	OMC.24.12.00032 (conceptverzoek)

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 plan

De architect presenteert het voorstel voor de verbouwing van de noord-westvleugel van het poortgebouw van het voormalige Zuiderziekenhuis naar leslokalen. Dit deel maakte in eerste instantie geen onderdeel uit van de eerder vergunde transformatie van het Zuiderziekenhuis tot Zuidelijk Gymnasium (OMV.20.04.00426). Voor de inrichting van een deel van de begane grond als basisschool werd eerder een vergunning verleend. (OMV.23.12.00271). Om de kap geschikt te maken voor de inrichting met leslokalen en open werkruimten zal deze aan de binnenzijde worden geïsoleerd en worden voorzien van voorzetramen. De in 1948 toegevoegde dakkapellen op de langskappen zullen worden vervangen door gelijke exemplaren. Aan de hand van een studie van drie varianten presenteert de architect hoe de benodigde installaties in het plan kunnen worden opgenomen. De voorkeur gaat uit naar de derde variant waarbij de geïsoleerde kanalen als een terugliggend laag volume op het dak van de dakkapel worden aangebracht. Daarnaast worden twee dakvensters in het hoge schilddak aan de zuidwestzijde en vier dakvensters in het lage schilddak aan de zuidoostzijde voorgesteld. In het interieur zullen twee spantbenen ter plaatse van de leslokalen in de lage vleugel worden verwijderd. Aan de gangzijde blijven deze behouden. Om de ruimten in de kap bereikbaar te maken wordt een nieuw trappenhuis voorgesteld ter hoogte van de nieuwe sporthal.

NB: In 2018 werd de procesafpraak gemaakt dat de gebouwen van het Zuiderziekenhuis pas na de realisatie van de transformatie worden aangewezen als gemeentelijk monument. Daarbij werd afgesproken dat de beoordeling van de plannen door de commissie zal worden uitgevoerd als waren deze al beschermd als monument.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Tuindorpen
Welstandsniveau:	Bijzonder (vanwege toekomstige monumentenstatus)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.*

Verschijningsvorm

- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *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.*
- *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.*

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.*

- *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 waardeert dat zij in een vroeg stadium wordt meegenomen in de vraagstukken omtrent het transformeren van dit bouwdeel van het voormalige Zuiderziekenhuis naar leslokalen. Zij volgt de lijn dat de later in 1948 aangebrachte dakkapellen een relevante tijdslaag representeren en de reconstructie hiervan een passend uitgangspunt is. Met betrekking tot de integratie van de benodigde installaties in het plan concludeert de commissie dat zij kan instemmen met de voorkeursoptie van de architect waarbij de geïsoleerde kanalen als een terugliggend laag volume op het dak van de dakkapel worden aangebracht. Zij is van mening dat de architect overtuigend in beeld heeft gebracht dat dit volume niet of minimaal zichtbaar zal zijn. Deze verstoring is aanvaardbaar en heeft de voorkeur ten opzichte van de andere varianten met verhoogde dakkapellen. Met betrekking tot het interieur kan de commissie instemmen met het weghalen van twee spantbenen ter plaatse van de leslokalen in de lage vleugel. Door de spantbenen aan de gangzijde wel te behouden blijft de oorspronkelijke structuur voldoende herkenbaar. In de verdere uitwerking van het plan wordt aandacht gevraagd voor de positionering van de daklichten ter plaatse van de lage vleugel. Er wordt geadviseerd om deze enkele dakpannen onder de nok te plaatsen en zo het dakvlak voldoende afleesbaar te houden.

Conclusie

Het conceptverzoek houdt op hoofdlijnen voldoende rekening met de cultuurhistorische waarde van het toekomstige 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. 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.

3.6 's-Gravenweg 348, Kralingen (6^e bespreking)

Omschrijving:	Sloop/nieuwbouw t.b.v. appartementen
Ontwerp:	MoederscheimMoonen
Dossier:	OMC.25.02.00039 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.05.00059)

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 aangepaste plan

De architect presenteert een verder uitgewerkt voorstel voor de nieuwbouw van 18 appartementen naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 19 juni 2024. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het voorstel om een voormalige tuinderswoning te slopen. Het te slopen pand betreft een beeldbepalende voormalige tuinderswoning die in het bestemmingsplan is aangeduid met een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De architect geeft een toelichting op de wijzigingen met betrekking tot het aantal, de afmetingen en de positionering van de appartementen. De aanpassingen hebben ertoe geleid dat er 18 kleinere appartementen worden voorgesteld. Het souterrain komt te vervallen waardoor het gebouw gelijkvloers op het terrein wordt gepositioneerd. Het totale vloeroppervlak is verkleind. De bouwmassa bestaat uit drie volumes met verschillende hoogtes. Het hoogste volume met zadeldak is met de kopgevel naar de 's Gravenweg gekeerd. Het tweede lagere volume is gericht op de Kralingse Zoom. Het derde, laagste volume wordt in de oksel tussen de twee andere volumes geplaatst.

De woningen aan de Kralingse Zoomzijde krijgen een geluidswerende buitenruimte in de vorm van een loggia. Op de dakverdieping zijn de buitenruimtes 'uitgespaard' uit de kap, de eerder voorgestelde grote dakkapellen komen te vervallen. De aangepaste gevelindelingen zijn minder repetitief en worden met een grotere differentiatie per gevelwand voorgesteld. De kopse kant aan de 's-Gravenweg krijgt de meeste expressie met verdiepte kozijnen en een uitkragend dak. Daarnaast worden alle gevels verfijnd door het aanbrengen van verbijzonderd metselwerk naast de raamopeningen. De uitwerking van de kap is aangepast naar een vormgeving met een rankere detaillering. De inrichting van het landschap is nog niet uitgewerkt. Aangezien er geen kelder meer wordt gerealiseerd zal er geen hellingbaan naar de entree nodig zijn. Daarnaast worden op het achtererfgebied acht parkeerplekken en een grote fietsenstalling gepositioneerd.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Historische linten en kernen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint of de kern (lint; kleinschalig met open tussenruimte, kern; kleinschalig en gesloten karakter).*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*
- *In linten blijven toegangsbruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.*

Verschiiningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid*
- *Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.*
- *Een van de omgeving afwijkende vormtaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakopbouw zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*

- *De gevel aan de straatzijde heeft een uitgesproken vormgeving.*
- *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 vormgeven.*
- *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 kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de 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 de aangepaste conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie herhaalt nogmaals dat het, zeker gezien de dubbelbestemming cultuurhistorie, blijft wringen om op deze locatie een woongebouw met 18 appartementen te realiseren. Echter maakt het omgevingsplan op deze specifieke locatie een fors volume mogelijk. Binnen dat gegeven meent de commissie dat met het voorliggende aangepaste planvoorstel de cultuurhistorische waarde voldoende in stand wordt gehouden.

De commissie is van mening dat het aangepaste voorstel met een verkleind volume dat gelijkvloers op het terrein wordt gepositioneerd een verbetering is ten opzichte van het eerder gepresenteerde voorstel. De uitwerking van de gevels met meer differentiatie en verfijning in de detaillering sluit beter aan op het kleinschalige karakter van het historische lint en de karakteristieken van een tuinderswoning. Met betrekking tot de kopgevel aan de 's-Gravenweg adviseert de commissie om de expressie van met name het dak nog te vergroten. Ook acht zij meer zeggingskracht in de zichtbare kopgevel vanaf de Kralingse Zoom gepast.

Tegelijkertijd uit de commissie haar zorgen met betrekking tot de woonkwaliteit van de woningen. De commissie is van mening dat de verkleinde entreesituatie met een lange gang en een weggestopte trap niet passend is bij een woning op deze locatie. Zij doet de aanbeveling om het thema 'thuiskomen' verder te onderzoeken. Daarnaast is de commissie nog niet overtuigd dat de kleinere woningen op de verdieping voldoende daglicht krijgen. Ook hier stelt zij de vraag naar de woonkwaliteit. De commissie is ook benieuwd naar de detaillering van de kozijnen en buitenruimtes aan de geluidsbelaste zijde.

Tenslotte vraagt de commissie aandacht voor de inrichting van het landschap. Aangezien er weinig groen op de kavel behouden zal blijven, wordt juist hier een zorgvuldig uitgewerkt plan verwacht. Het uitgangspunt moet zijn dat de bouwmassa nog zoveel mogelijk wordt ontspoeld door groen. Aandachtspunt is de inpassing van de grote fietsenstalling in de buitenruimte. Deze dient voldoende ondergeschikt te blijven aan het groene karakter van de tuin.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota en de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. 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. 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.

3.7 Ringvaartweg 177, Prins Alexander (2^e bespreking)

Omschrijving:	Sloop/nieuwbouw woonhuis
Ontwerp:	JA - Joubert Architecture
Dossier:	OMC.24.09.00035 (conceptverzoek)

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 een aangepast voorstel voor de sloop en de nieuwbouw van een vrijstaand woonhuis naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 8 januari 2025. Het Y-vormige volume blijft centraal op de kavel gepositioneerd. De gekozen positie wordt onderbouwd aan de hand van een studie vanuit verschillende standpunten. Om de vrijstaande woning goed op de groene kavel in te passen wordt de benodigde verharding naar de garage voorgesteld met grasstenen. De trap naar de hoofdentree is in oriëntatie gewijzigd en hierdoor verkleind. Het volume aan de straatzijde wordt voorzien van meer raamopeningen op de verdieping. Daarnaast wordt de entreepui verbreed en iets verder teruggelegd in het volume en worden de slaapkamerramen op de verdieping vergroot. De voorgestelde gevelafwerking op de begane grond is aangepast naar een witte geglaazuurde handvorm tegel met een licht kleuraccent. Vanaf 2,4m hoogte wordt het gebouw bekleed met geveldelen van zwart hout. Naast de architect is een landschapsarchitect betrokken bij het plan om de buitenruimte verder uit te werken.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype:	Historische linten en kernen
Welstandsniveau:	Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven dragen bij aan het afwisselende karakter van het lint of de kern (lint; kleinschalig met open tussenruimte, kern; kleinschalig en gesloten karakter).*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*
- *In linten blijven toegangsbruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.*

Verschiiningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid*
- *Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.*
- *Een van de omgeving afwijkende vormtaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *De gevel aan de straatzijde heeft een uitgesproken vormgeving.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en kleuren passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de 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 is van mening dat het aangepaste voorstel beter passend is bij de kleinschalige lintbebouwing in dit gebied. Het volume aan de straat oogt door het toepassen van meer en grotere raamopeningen meer uitnodigend. De materialisatie is voldoende ambachtelijk en past bij het kleinschalige karakter van het gebied. Aandacht wordt gevraagd voor een passende detaillering, met name ter plaatse van de overgang tussen de twee gevelmaterialen. Met betrekking tot het kleuraccent van de tegels wordt geadviseerd om de kleuren meer naar elkaar toe te trekken. Het voornemen om de kavel zo min mogelijk te verharderen wordt ondersteund. Daarnaast waardeert de commissie het feit dat er een landschapsarchitect is aangesloten als onderdeel van het ontwerpteam. Voor de verdere uitwerking van het planvoorstel vraagt de commissie om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden en te integreren in het landschapsplan.

Conclusie

Het conceptverzoek past 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. 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.

3.8 Nabij Boezembocht 31, Kralingen-Crooswijk (3^e bespreking)

Omschrijving:	Nieuw Kralingen deelplan E1 & F
Ontwerp:	Braaksma&Roos / Inbo
Dossier:	OMV.23.12.00380 (aanvraag omgevingsvergunning)

Commissieleden Nina Aalbers en Job Roos trekken zich gedurende de bespreking van het plan terug uit de commissie vanwege de betrokkenheid bij de planvorming.

Toetsingskader

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

Omschrijving van het aangepaste plan

De architecten presenteren gezamenlijk het gewijzigde voorstel voor deelplannen E1 en F binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen, als reactie op de opmerkingen uit het verslag van 8 januari 2025. In de plannen van Inbo is gekozen om de ventilatieroosters dieper in de gevel te leggen en deze in een verfijnder raster verticaal toe te passen. In de gevels van de het voorstel van de woningen van Braaksma&Roos worden de roosters ook dieper gelegd maar blijft de horizontale opzet van de roosters van toepassing. Daarnaast wordt aangegeven dat er op de plekken waar zonwering wordt aangebracht de neggematen wat groter worden zodat de zonwering binnen het gevelvlak valt.

De hoekwoning van het plan van Braaksma&Roos is verder door ontworpen en hiervoor worden drie varianten voorgelegd. In de eerste variant wordt de natuursteen plint hoger opgetrokken om de werkruimte van de woon-werkwoning beter te benadrukken. In de tweede variant wordt de grote raamopening op de beganegrond doorgezet in de verdiepingsgevels. De laatste variant krijgt een grote hoekopening bij de werkruimte en hier worden zoals in variant twee grote ramen op de verdieping voorgesteld. De grote ramen op de verdiepingen worden voor de helft ingevuld met ventilatieroosters.

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 ontwerpstijl varieert het maximaal toegestane aantal panden van een architectonische eenheid. Waar architectonische eenheden elkaar ontmoeten is er sprake van contrast.*

Verschijningsvorm

- *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.*
- *Subtiele dakranden en subtiele 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 - 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 plastiek in het metselwerk, materiaalgebruik van de plint en / of profilering van de dakrand.*

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

De commissie constateert dat de opmerkingen uit het vorige verslag op passende wijze zijn verwerkt in het aangepaste ontwerp. De ventilatieroosters zijn beter ingepast, en worden zo gedetailleerd dat ze eventueel vervangen kunnen worden door een raam. Daarnaast kan de commissie instemmen met de voorkeursvariant van de architect voor de hoekwoning van het bouwdeel van Braaksma&Roos. De werkruimte van de woon-werkwoning komt veel beter tot uiting en de wijzigingen in de gevelopeningen op de verdiepingen geven de woning meer zeggingskracht. De commissie vraagt om de wijzigingen door te voeren in de set tekeningen van de aanvraag omgevingsvergunning, en de beoordeling hiervan af te stemmen met het secretariaat.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan dient op detailniveau verder gecompleteerd te worden, om die reden wordt vooralsnog niet positief geadviseerd aan het bestuur. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.