

VERSLAG

VERGADERING
WOENSDAG 26 NOVEMBER 2025

AANWEZIG COMMISSIE: De Caigny (voorzitter), Aalbers, Clarke, Van Eig, Kolpa, Van der Meijs

4	PLANNEN	13:20
4.1	nabij Vijverhofstraat 48, Noord (2 ^e bespreking) (rijksmonument) (15+5 min) (20 min)	13:20
	Omschrijving: Tijdelijke parkloge Hofbogenpark	
	Ontwerp: Bureau Van Eig	
	Dossier: Z2025-004538 OMV.25.09.00006 (aanvraag omgevingsvergunning) voorheen OMV.24.05.00005 (aanvraag omgevingsvergunning)	
4.2	Abeelweg 225, Hillegersberg-Schiebroek (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	13:40
	Omschrijving: Nieuwbouw schoolgebouw	
	Ontwerp: Cita Architecten B.V.	
	Dossier: Z2025-003439 OMC.25.04.00068 (conceptverzoek)	
4.3	Texelsestraat, Charlois (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	14:00
	Omschrijving: Sloop en nieuwbouw woningen	
	Ontwerp: De Nijl Architecten B.V.	
	Dossier: Z2025-009062 (conceptverzoek) voorheen OMC.25.05.00092 (conceptverzoek)	
4.4	Dordtsestraatweg 428, Feijenoord (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	14:20
	Omschrijving: Vervangende nieuwbouwwoningen	
	Ontwerp: A3 architecten B.V.	
	Dossier: Z2025-004498 OMC.25.09.00061 (conceptverzoek)	
4.5	nabij Charloisse Hoofd 277, Charlois (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min)	14:40
	Omschrijving: Gevelwijziging appartementencomplex	
	Ontwerp: A3 architecten B.V.	
	Dossier: Z2025-006731 (conceptverzoek) voorheen OMC.24.12.00086 (conceptverzoek)	

4.1 nabij Vijverhofstraat 48, Noord (2^e bespreking) (rijksmonument)

Adres: nabij Vijverhofstraat 48
Zaaknummer: Z2025-004538 OMV.25.09.00006 (aanvraag omgevingsvergunning)
voorheen OMV.24.05.00005 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Tijdelijke parkloge Hofbogenpark

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de cultuurhistorische waarden.

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert het verder uitgewerkte plan voor het realiseren van een tijdelijke parkloge aan het Hofbogenpark, als reactie op de opmerkingen uit het verslag van 8 mei 2024. Het programma wordt ondergebracht op twee bouwlagen, waarbij het volume aan de onderzijde wordt versmald. De dakrand wordt aan de kopse kanten verbijzonderd. De verdiepingen worden via een buitentrap met elkaar verbonden. Op de eerste verdieping is een vergaderfunctie gepland, terwijl de tweede verdieping ruimte biedt voor de beheerder en een werkruimte. Het gebouw wordt via een brugdeel verbonden met het Hofbogenpark. Op de begane grond rust het gebouw op acht houten kolommen, het maaiveld wordt van bebouwing vrijgehouden. Tevens wordt op deze plek een rioolpijp naar beneden gevoerd. De gevel wordt afgewerkt met groene houten latten en krijgt een luifel ter plaatse van de entree aan het Hofbogenpark. Zowel aan de Hofbogen als aan de Vijverhofstraat worden grote raamopeningen voorgesteld.

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

De commissie geeft aan dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijke gebouw beoordeeld wordt op de vraag of het gebouw passend is bij het rijksmonument en of er geen fysieke schade aan het Hofpleinviaduct wordt toegebracht. De commissie reageert positief op het voorstel en waardeert het optimisme dat het uitstraalt. De inspiratie die het ontwerp haalt uit de seinposten langs het spoor en de architectuur van Van Ravensteijn wordt als passend gezien. Het voornemen om het gebouw op enige afstand van het Hofpleinviaduct te plaatsen en deze te ontsluiten via een brugdeel wordt eveneens als passend beoordeeld. De aangeleverde detaillering overtuigt de commissie ervan dat er geen fysieke schade aan het monument zal worden toegebracht. Ook het uitgangspunt dat de begane grond vrij blijft, zonder de toevoeging van bergruimte of hekwerk, wordt positief ontvangen. Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor voldoende verlichting van de ruimte onder het gebouw, zodat deze veilig blijft. Daarnaast uit de commissie haar zorg over de kwetsbaarheid van de vrijstaande rioolpijp op de begane grond, die mogelijk extra bescherming nodig heeft.

Tot slot verzoekt de commissie de gemeente om een passende inrichting van de openbare ruimte onder en rondom het gebouw.

Conclusie

Er is geconstateerd dat er in de aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. Het advies aan het bestuur is daarom positief ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning.

4.2 Abeelweg 225, Hillegersberg-Schiebroek (2^e bespreking)

Adres: Abeelweg 225
Zaaknummer: Z2025-003439 OMC.25.04.00068 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw schoolgebouw

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 een aangepast plan voor de nieuwbouw van een tweelaags schoolgebouw met kinderdagverblijf, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 17 september 2025. In overleg met stedenbouw is het volume in noordwestelijke richting opgeschoven, waardoor op het terrein extra bomen kunnen worden geplant en de groene hoofdstructuur in de stedenbouwkundige context wordt hersteld. De achter op de kavel geplande gymzaal wordt in tegenstelling tot het eerdere voorstel niet naast het speelbos gepositioneerd, maar in een bosachtige setting. Daarnaast wordt de parkeerplaats vergroend. De voorheen gesloten gevelhoek zichtbaar vanaf de kruising van de Abeelweg en de Pieter Rosemondeweg is geopend door de beganegrond overhoeks te openen en de luifel door te zetten. De raampartijen zijn vergroot, waarbij de maat en ritmiek aansluiten op de schaal van de bebouwing langs de singel. De pergola wordt uitgevoerd in thermisch gemodificeerd hout met lichtgrijze stalen kolommen en voorzien van klimdraden voor beplanting.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Stedelijke groengebieden
Welstandsniveau: Regulier

Welstandscriteria Stedelijke groengebieden

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*
- *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.*
- *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.*
- *Aan- en uitbouwen 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.*
- *Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *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 versrijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op de sfeer van het groengebied of het aangrenzende gebiedstype.*
- *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).*

- *Ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal passend bij de uitstraling van de omgeving.*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd.*
- *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 conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie waardeert de gemaakte stappen sinds de vorige bespreking en constateert dat het opschuiven van de school heeft geleid tot een meer overtuigende ruimtelijke opzet. Tegelijk vraagt de commissie aandacht voor zowel de samenhang tussen de school en de toekomstige gymzaal als voor de groene inbedding van het geheel. De commissie vraagt aandacht voor het zichtbaar maken van de relatie tussen school en gymzaal en het creëren van een herkenbare eenheid in het ensemble. Zij adviseert daarbij om de pergola volledig in hout uit te voeren, zodat deze qua materialisatie beter aansluit op de toekomstige gymzaal. De commissie benadrukt nogmaals het belang van een overtuigend groen karakter van het terrein. De vergroening van de parkeerplaats wordt positief beoordeeld en wordt gezien als een belangrijke kwaliteit van het plan. Daarnaast verzoekt zij te onderzoeken of de bijgebouwen geïntegreerd kunnen worden in een van de hoofdvolumes, hetzij in de school, hetzij in de gymzaal, om zo de samenhang verder te versterken en het aantal losse elementen op het terrein te beperken. Tot slot adviseert de commissie de in de impressies voorgestelde hagen als beukenhagen uit te voeren. Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie om aanvullende informatie over materiaal- en kleurgebruik, installaties en dakafwerkingen. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de hemelwaterafvoer wordt georganiseerd en of deze kan worden ontkoppeld.

N.B. Deze reactie is gegeven aan de hand van de huidige Welstandsnota Rotterdam 2012, die naar verwachting tot eind 2025 van kracht is. Hierna treedt de nieuwe **Welstandsnota Rotterdam 2025 'Kwaliteit voor de toekomst'** in werking. Een aanvraag omgevingsvergunning die vanaf de datum van inwerkingtreding van de nieuwe welstandsnota wordt ingediend, zal aan de criteria uit deze nieuwe nota getoetst worden. De commissie heeft bij haar advisering op dit conceptverzoek inhoudelijk geanticipeerd op de criteria uit de nieuwe welstandsnota. De criteria uit deze nota die voor deze aanvraag van toepassing zullen zijn, worden ter informatie toegevoegd bij de verzending van dit verslag.

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

4.3 Texelsestraat 5-39, Charlois (2^e bespreking)

Adres: Texelsestraat 5-39
Zaaknummer: Z2025-009062 (conceptverzoek) voorheen OMC.25.05.00092 (conceptverzoek)
Betreft: Sloop en nieuwbouw woningen

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 een aangepast plan voor de vervangende nieuwbouw van een woongebouw aan de Texelsestraat, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 23 juli 2025. De hoofdopzet is gewijzigd om het gevelbeeld eenduidiger te maken. De voorheen verspringende daklijn is vervangen door een doorlopende dakrand. De balkons boven de poort en op de eerste verdieping zijn als loggia's uitgevoerd. Alleen boven de hoofdentree steekt nog een balkon uit, voorzien van een afwijkende betonnen borstwering waarin de projectnaam wordt aangebracht. De entree daaronder krijgt een diepere negge door aanpassingen in de liftkern. Het naar achteren te schuiven van het hekwerk bij de fietsenstalling is onderzocht, maar is vanwege sociale veiligheid gehandhaafd. Het project is toegevoegd aan een pilot voor collectief wonen; hierdoor is op het dak een gemeenschappelijke ruimte met daktuin opgenomen. Op het platte dak wordt een dakopbouw gerealiseerd met een gemeenschapsruimte en een daktuin. De dakopbouw wordt uitgevoerd in metselwerk en een lessenaarsdak afgewerkt met zink. Aan de achterzijde loopt de houten gevelbekleding van de galerijen door in de opbouw. De achtergevel wordt vormgegeven als galerijgevel. Op de begane grond vormen betonnen elementen een gesloten borstwering. Langs de kolommen worden rvs-spandraden aangebracht om beplanting vanaf parkeerterreinniveau naar de galerijen te leiden.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen
Welstandsniveau: Regulier

Welstandscriteria Planmatige stedelijke uitbreidingen

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.*

Versijningsvorm

- *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.*

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT EN CULTUREEL ERFGOED

- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering 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.*
- *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 bedankt de architect voor de heldere presentatie en spreekt haar waardering uit voor de gemeenschappelijke buitenruimte op het dak, waarmee de woonkwaliteit naar haar oordeel aanzienlijk wordt versterkt. Tegelijk vraagt de commissie aandacht voor de vormgeving van de betonnen borstweringen aan zowel de achterzijde als boven de hoofdentree. In de huidige uitwerking ogen deze delen hard en weinig uitnodigend. Zij adviseert te onderzoeken hoe een verfijnder beeld kan worden bereikt. Voor de borstwering aan de achterzijde verzoekt de commissie te onderzoeken of door toepassing van een subtielere bewerking van het beton of perforaties de harde uitstraling kan worden verzacht. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor een passende keuze van metselwerk en voeg, zodat deze goed aansluit op die van de omliggende bebouwing.

N.B. Deze reactie is gegeven aan de hand van de huidige Welstandsnota Rotterdam 2012, die naar verwachting tot eind 2025 van kracht is. Hierna treedt de nieuwe **Welstandsnota Rotterdam 2025 'Kwaliteit voor de toekomst'** in werking. Een aanvraag omgevingsvergunning die vanaf de datum van inwerkingtreding van de nieuwe welstandsnota wordt ingediend, zal aan de criteria uit deze nieuwe nota getoetst worden. De commissie heeft bij haar advisering op dit conceptverzoek inhoudelijk geanticipeerd op de criteria uit de nieuwe welstandsnota. De criteria uit deze nota die voor deze aanvraag van toepassing zullen zijn, worden ter informatie toegevoegd bij de verzending van dit verslag.

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

4.4 Dordtsestraatweg 428, Feijenoord (1^e bespreking)

Adres: Dordtsestraatweg 428
Zaaknummer: Z2025-004498 OMC.25.09.00061 (conceptverzoek)
Betreft: Vervangende nieuwbouwwoningen

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het plan voor de vervangende nieuwbouw van een kopblok aan de Dordtsestraatweg, op de kruising met de Reepstraat en de Sikkelstraat. Het bouwblok omvat zes appartementen en zes grondgebonden woningen. In beide hoekvolumes worden appartementen gerealiseerd, bestaande uit drie lagen en ontsloten via afzonderlijke entrees en trappenhuizen in de zijstraten. Tussen beide hoekvolumes ligt een lagere aaneengesloten rij van vijf grondgebonden woningen. Aan de Sikkelstraat sluit een zesde grondgebonden woning het blok af en vormt deze de overgang naar de bestaande bebouwing. De twee appartementengebouwen hebben een verhoogde plint. Op de verdiepingen zijn verdiepingshoge gevelopeningen toegepast, gescheiden door hoge doorlopende rollagen. De gevelbeëindiging bestaat uit staand metselwerk met ornamenten boven de kozijnen. De afgeschuinde hoeken zijn voorzien van Franse balkons en een verhoogde dakrand. De twee appartementengebouwen krijgen ieder een eigen uitwerking in metselwerkkleur, plint en gevelbeëindiging. De entree's en trappenhuizen aan de zijstraten zijn als afzonderlijke panden vormgegeven en wijken af in materialisatie en gevelopbouw, met grotere kozijnopeningen en terugliggend metselwerk. De grondgebonden woningen hebben een geschakeld zadeldak waarvan de nokhoogte onder de daklijn van de hoekgebouwen ligt. De woningen worden ook in metselwerk voorgesteld met opgaand metselwerk ter plaatse van de gevelbeëindiging. Twee woningen krijgen doorgemetselde dakkapellen die de gootlijn doorbreken. De zesde woning in de Sikkelstraat wordt op vergelijkbare wijze vormgegeven. De achterzijde van het kopblok is niet gepresenteerd. Wel is aangegeven dat installaties, technische ruimten en de interne ontsluiting zo veel mogelijk aan de binnenzijde van het blok zijn gepositioneerd. Langs de straat wordt een zone met geveltuintjes voorgesteld.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Tuindorpen
Welstandsniveau: Bijzonder (Welstandsparagraaf Motorstraat en Landbouwbuurt)

Welstandscriteria Welstandsparagraaf Motorstraat en Landbouwbuurt – Criteria landbouwbuurt

Relatie met het stedenbouwkundig plan:

- *De Landbouwbuurt vormt de overgang van het grootschalige Motorstraatgebied naar het kleinschalige Vreewijk.*
- *Bouwiniciatieven sluiten aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van dit deel van Vreewijk (gesloten bouwblok - continue rooilijn).*
- *Laagbouw sluit aan op de kleinschalige verhoudingen van Vreewijk.*
- *Laagbouw heeft een pandsgewijze structuur, waarbij elke woning zijn eigen voordeur aan de straat heeft.*
- *Erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp van de woningen.*

Gebouwen op zichzelf:

- *Nieuwbouw heeft een heldere opbouw met een duidelijke gevelindeling.*
- *Op maaiveld moet er interactie tussen woning en straat zijn.*
- *Blinde gevels op maaiveld zijn niet toegestaan.*
- *De opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen.*
- *In- en uitspringende delen van de vlakke gevel (balkons, erkers) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*

Detailtering, materiaal en kleurgebruik:

- *Materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de directe omgeving (de bestaande bebouwing van dit deel van Vreewijk).*
- *Detailtering, materialisatie en kleurgebruik voorkomen dat het hoogteaccent massief en zwaar overkomt.*
- *Felle of contrasterende kleuren in de gevel moeten worden vermeden.*
- *Materialisatie en detailtering zodanig toepassen dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Het betreft hier o.m. de gevolgen van verwerking van materiaal, werking van (zon)licht op het geveloppervlak en het verschil tussen dag- en nachtbeeld.*

- *Geen toepassing van donker of zonwerend glas.*

Dordtsestraatweg:

- *Dordtsestraatweg is een oud historisch lint, dat door de tijd zodanig is getransformeerd dat deze geen eenduidig karakter meer heeft; wel is structuur redelijk onafhankelijk van omliggende gebieden.*
- *Laagbouw heeft een pandsgewijze structuur, waarbij elke woning zijn eigen voordeur aan de straat*
- *Bebouwing is divers, maar veelal aaneengesloten en staat in de rooilijn (Verderop gelegen Zuiderziekenhuis kan uitzondering op deze regel vormen.)*

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

De commissie bedankt de architect voor de heldere presentatie en constateert dat het plan in hoofdopzet goed aansluit bij de uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten. Tegelijk merkt de commissie op dat het voorgestelde gevelbeeld in de huidige uitwerking nog vragen oproept. De voorgestelde dakkapellen sluiten onvoldoende aan bij de compositie van het bouwblok. De commissie adviseert te onderzoeken of deze kunnen vervallen zodat de daklijn van de grondgebonden woningen niet onderbroken hoeft te worden, waardoor het blok beter aansluit op de korrelgrootte van de straat. Ook acht de commissie een variant voorstelbaar waarbij de daklijn van de grondgebonden woningen één bouwlaag hoger wordt doorgezet, maar zij wijst erop dat dit afwijkt van de Nota van Uitgangspunten en dat hiervoor afstemming met de afdeling Stedenbouw noodzakelijk is.

De commissie reageert positief op de asymmetrische uitwerking van de hoekvolumes; zij functioneren als verwante maar onderscheiden bouwdelen. Tegelijk ziet de commissie in de verdere architectonische uitwerking aanleiding om sterker in te zetten op een eigentijdse benadering, zoals deze ook is beschreven in de welstandsparagraaf. De commissie merkt daarbij op dat de referentiebeelden uit de welstandsparagraaf enigszins gedateerd zijn en kunnen worden doorvertaald naar voorbeelden die beter aansluiten bij eigentijdse architectuur van nu. De daglichttoetreding in entrees en trappenhuizen wordt als kwaliteit gezien, maar de entrees vragen in het gevelbeeld om een sterker en overtuigender architectonisch gebaar. Een minder historiserende aanpak kan bijdragen aan een betere samenhang met de naastgelegen volumes. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de zorgvuldige inpassing van zonwering en installaties.

Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie om inzicht in de achterzijde van het kopblok en om meer duidelijkheid over materialisatie en kleurgebruik, te onderbouwen met tekenwerk en bemonstering. Zij adviseert daarbij te onderzoeken of een meer opgewekte kleurstelling passend kan zijn. In het gevelbeeld acht de commissie het toepassen van verschillende kleuren voor de deuren onvoldoende overtuigend om diversiteit aan te brengen. Daarnaast vraagt zij te onderzoeken welke materialen uit de sloop kunnen worden hergebruikt binnen het nieuwe plan en hoe sterker kan worden ingezet op de duurzaamheid. De voorgestelde geveltuinen worden toegejuicht.

N.B. Deze reactie is gegeven aan de hand van de huidige Welstandsnota Rotterdam 2012, die naar verwachting tot eind 2025 van kracht is. Hierna treedt de nieuwe **Welstandsnota Rotterdam 2025 'Kwaliteit voor de toekomst'** in werking. Een aanvraag omgevingsvergunning die vanaf de datum van inwerkingtreding van de nieuwe welstandsnota wordt ingediend, zal aan de criteria uit deze nieuwe nota getoetst worden. De commissie heeft bij haar advisering op dit conceptverzoek inhoudelijk geanticipeerd op de criteria uit de nieuwe welstandsnota. De criteria uit deze nota die voor deze aanvraag van toepassing zullen zijn, worden ter informatie toegevoegd bij de verzending van dit verslag.

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. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende voorstel zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

4.5 nabij Charloisse Hoofd 277, Charlois (2^e bespreking)

Adres: nabij Charloisse Hoofd 277
Zaaknummer: Z2025-006731 (conceptverzoek) voorheen OMC.24.12.00086 (conceptverzoek)
Betreft: Gevelwijziging appartementencomplex

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 aangepaste plan

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de gevelwijziging van een appartementencomplex uit de jaren '70, als reactie op de opmerkingen uit het verslag van 2 april 2025. Het gebouw is opgetrokken uit geel metselwerk en heeft op de bovenste verdieping een verspringende dakvorm met een gevelafwerking van wit plaatmateriaal. Om het pand duurzamer en onderhoudsvrij te maken, wordt in het aangepaste voorstel nog steeds baksteen voorgesteld. Er worden twee varianten gepresenteerd. De eerste variant toont een witte steen in tegelverband met een brede stootvoeg, waardoor een verticale belijning ontstaat. De nieuwe stenen liggen iets terug ten opzichte van het bestaande metselwerk, met een dunne betonnen rand op de overgangspoten. De tweede variant toont een afwerking in kettingverband, met witte baksteen gecombineerd met bruine koppen, waarbij ook deze stenen iets terugliggen ten opzichte van het bestaande metselwerk.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Woningbouw 1970-1985
Welstandsniveau: Regulier

Welstandscriteria Woningbouw 1970-1985

Ruimtelijke inpassing

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

Versijningsvorm

- *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.*
- *Bindende elementen binnen een gevelwand dienen in stand te blijven of worden op overeenkomstige manier vernieuwd: lateibalken boven ramen en deuren, doorlopende dakrand, doorlopende (houten) gevelbekleding (indien aanwezig). Binnen het 'frame' van bindende elementen is ruimte voor verandering.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de versijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*

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

De commissie waardeert het zorgvuldige onderzoek naar het oorspronkelijke gebouw en de mogelijke varianten in baksteen. Hoewel zij nog steeds van mening is dat een uitwerking in duurzaam plaatmateriaal mogelijk zou moeten zijn, kan zij instemmen met de eerste variant, waarin wordt gekozen voor een gevelafwerking met witte steen in tegelverband. De verticale, brede voeg verwijst overtuigend naar de oude plaatverdeling en draagt bij aan de gewenste uitstraling. De hoogwaardige detaillering zorgt voor een overtuigend beeld. Voor de verdere uitwerking benadrukt de commissie dat de keuze van de steen van groot belang is, de steen mag niet te glanzend zijn. Ook wordt er aandacht gevraagd voor de maat van de stenen. Idealiter sluiten de verticale voegen zoveel mogelijk aan bij de raamopeningen. Daarnaast wordt een voeg in een warme tint passend bevonden. De commissie blijft graag betrokken bij de beoordeling van de bemonstering.

N.B. Deze reactie is gegeven aan de hand van de huidige Welstandsnota Rotterdam 2012, die naar verwachting tot eind 2025 van kracht is. Hierna treedt de nieuwe **Welstandsnota Rotterdam 2025 'Kwaliteit voor de toekomst'** in werking. Een aanvraag omgevingsvergunning die vanaf de datum van inwerkingtreding van de nieuwe welstandsnota wordt ingediend, zal aan de criteria uit deze nieuwe nota getoetst worden. De commissie heeft bij haar advisering op dit conceptverzoek inhoudelijk geanticipeerd op de criteria uit de nieuwe welstandsnota. De nieuwe welstandsnota is al wel vastgesteld. De criteria uit deze nota die voor uw aanvraag van toepassing zullen zijn, worden ter informatie toegevoegd bij de verzending van dit verslag.

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 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.