

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 11 maart 2026

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

ONDERWERPEN

- | | |
|--|-------|
| 1. Schoterboshof, Noord (1 ^e bespreking) (15+10 min) (25 min) | 12:45 |
| Omschrijving: Nieuwbouw Schoterboshof | |
| Ontwerp: VMX architects | |
| Dossier: Z2026-001366 (conceptverzoek) | |
| 2. Klein-Coolstraat 5, Noord (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min) | 13:10 |
| Omschrijving: Vervangende nieuwbouw | |
| Ontwerp: Stoneface B.V. | |
| Dossier: Z2025-011668 (conceptverzoek) | |
| 3. Cliostraat 12, Hillegersberg-Schiebroek (1 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min) | 13:30 |
| Omschrijving: Vervangende nieuwbouw Cliostraat | |
| Ontwerp: Klunder Architecten B.V. | |
| Dossier: Z2025-011752 (conceptverzoek) | |
| 4. Schiebroek-Zuid, Hillegersberg-Schiebroek (1 ^e bespreking (15+5 min) (20 min) | 13:50 |
| Omschrijving: Nieuwbouw woningen Schiebroek-Zuid, fase 3+5 | |
| Ontwerp: Steenhuis Bukman Architecten | |
| Dossier: Z2026-002133 (conceptverzoek) | |
| 5. Oostzeedijk 88, Kralingen-Crooswijk (1 ^e bespreking) (naast rijksmon.) (15+5 min) (20 min) | 14:10 |
| Omschrijving: Nieuwbouw 5 woningen | |
| Ontwerp: Frederik Pöll Bureau voor Architectuur | |
| Dossier: Z2025-010194 (conceptverzoek) | |

4.1 Schoterboshof, Noord (1^e bespreking)

Adres: Schoterboshof
Dossiernummer: Z2026-001366 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw Schoterboshof

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025.

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de herontwikkeling van een binnenterrein in een grotendeels gesloten bouwblok. Het bouwblok wordt aan de zuidzijde gevormd door het Katshoekgebouw, een ontwerp van architect Maaskant. Op het binnenterrein staat een parkeergarage die wordt gesloopt en vervangen door een gebouw met een gemengd programma. Het programma bestaat uit een school, een kinderdagverblijf, woningen, een sporthal, maakruimtes en een ondergrondse parkeergarage. De architect geeft aan dat voor verschillende onderdelen van het ontwerp nog nader onderzoek plaatsvindt.

Het voorgestelde volume bestaat uit een onderbouw met een woontoren van zestig meter. Aan de zijde waar het bouwblok zich naar de stad opent, vormt de sporthal een accent op de kop van de onderbouw. De footprint van het gebouw is zo vormgegeven dat tussen het nieuwe volume en de bestaande bebouwing drie afzonderlijke pleinen ontstaan. De pleinen worden ingericht als een schoolplein, een makersplein en een entreeplein voor de woningen. Het dak van de onderbouw krijgt een groendak en wordt ingericht als moestuin voor de school. Daarnaast wordt onderzocht of het bestaande trappenhuis van de parkeergarage behouden kan blijven en een nieuwe functie kan krijgen in het binnenterrein, bijvoorbeeld als speelobject voor de school.

In het gebouwconcept wordt afgeweken van de opzet van onderbouw, onderbreking en opbouw die kenmerkend is voor veel gebouwen van Maaskant. In plaats daarvan wordt het volume vormgegeven als één samenhangend architectonisch gebaar. In de architectonische uitwerking wordt daarbij gezocht naar een eigentijdse interpretatie van de architectuur van het Katshoekgebouw. Daarbij wordt gezocht naar een balans tussen een robuuste en rigide architectuur en een meer eigenzinnige en optimistische uitstraling. Dit vertaalt zich in een roze kleurig gebouw met een geleding van horizontale gevelbanden, waarachter een opbouw van penanten, grote glasvlakken en loggia's ligt. Voor de materialisatie wordt gedacht aan beton of metselwerk en voor de sporthal wordt ook de toepassing van hout onderzocht. De architect merkt op dat kleur een belangrijke rol speelt in het voorstel en dat nog verkend wordt hoe kleur kan bijdragen aan een herkenbaar en eigentijds gebouw.

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

De commissie waardeert dat het plan al in een vroeg stadium wordt voorgelegd en reageert positief op het voorgestelde hoofdvolume. Ook het samengaan van de onderbouw en de woontoren in één architectonisch gebaar wordt gezien als een overtuigend uitgangspunt. Daarnaast kan zij zich vinden in het principe waarin de toren zich als meer eigenzinnig volume uit het bouwblok ontwikkelt. De commissie is benieuwd hoe de toren zich in de verdere architectonische uitwerking zal onderscheiden binnen de context. Daarbij geeft zij nadrukkelijk mee dat het plan tegelijkertijd dient bij te dragen aan de versterking van het Katshoekgebouw. Daarnaast wijst zij op een zorgvuldige uitwerking van materiaal, kleur en detaillering. De commissie acht een meer uitgesproken kleurgebruik denkbaar, mits dit overtuigend wordt onderbouwd en zorgvuldig wordt afgestemd op de ruimtelijke en architectonische context. De commissie ziet de verdere studie hiernaar met belangstelling tegemoet en verzoekt deze te tonen in samenhang met de bestaande hoogbouw en de voorgenomen ontwikkelingen rondom Stroveer, Pompenburg en ZOHO.

De commissie benadrukt ook het belang van de uitwerking van de plint en een zorgvuldige aansluiting van het gebouw op het maaiveld. Het maaiveld vormt door de samenkomst van verschillende functies en gebruikers een complexe opgave. Deze ruimten dienen als aantrekkelijke verblijfsruimtes uitgewerkt te worden, zowel op zichzelf als in relatie tot de stad. De commissie adviseert de landschapsarchitect zo snel mogelijk bij de verdere planuitwerking te betrekken en de landschappelijke inrichting integraal onderdeel te laten zijn van het ontwerp. Voor een volgende bespreking wordt verzocht de uitwerking van het maaiveld en de inpassing van zijn directe omgeving nader inzichtelijk te maken met doorsneden en meer realistische beelden. In de plint vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van de verschillende entrees. Zij adviseert voor de woontoren dubbelhoge entrees te onderzoeken, in aansluiting op de karakteristieken van het Katshoekgebouw. Ook vraagt de commissie bijzondere aandacht voor de architectonische uitwerking van de kop van het schoolgebouw. Deze heeft een prominente positie binnen de ontwikkeling en vormt het accent van de onderbouw, die samen met de woontoren in één beeld wordt ervaren. Daarnaast spreekt de commissie waardering uit voor het voornemen om het bestaande trappenhuis van de parkeergarage te behouden en moedigt dit nadrukkelijk aan.

Voor het dak ziet de commissie kansen voor een collectieve daktuin voor de bewoners van de toren. Zij adviseert het dak als een vierde plein te benaderen en te onderzoeken of hier meervoudig ruimtegebruik mogelijk is. De commissie vraagt ook aandacht voor de inpassing van installaties en de wijze waarop duurzaamheidsmaatregelen een rol kunnen spelen in de architectonische expressie van het gebouw. Tot slot wordt verzocht de kwaliteiten uit de Nota van Uitgangspunten, waaronder de verdiepingshoogtes, in de verdere uitwerking expliciet mee te nemen.

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 voortsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

BIJLAGE

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stedelijke knooppunten

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar, verstoren deze structuur niet en reageren op de omgeving waarin ze gerealiseerd worden.*
- *Bouwiniciatieven leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.*
- *Het ontwerp van de buitenruimte ondersteunt op samenhangende wijze het ontwerpconcept van het gebouw. Ook sluit de buitenruimte aan bij de inrichting van het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stedelijke knooppunten

- *Bouwiniciatieven dragen bij aan een heldere ruimtelijke hiërarchie op verschillende schaalniveaus (publieke ruimte, verblijfsgebied en verkeersstromen), en zijn overtuigend gericht op en verbonden met de openbare ruimte (van vooral verblijfsplekken en voetgangersstromen).*
- *Bouwiniciatieven verbeteren het 'gezicht' en de uitstraling van het stedelijke knooppunt richting de stad en de openbare ruimte.*
- *Bouwiniciatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van stedenbouwkundige structuren en ensembles; ze zijn afgestemd op de specifieke plek die het bouwwerk inneemt in het knooppunt als geheel.*
- *Bouwiniciatieven dragen bij aan een zorgvuldige verweving van de verschillende schaalniveaus en onderdelen van het stedelijke knooppunt.*

- Door positionering en oriëntatie bevorderen bouwinitiatieven voetgangersstromen en verblijfsplekken, waarbij de verbinding van het bouwwerk met de verschillende ruimtelijke schaalniveaus van het knooppunt verbetert.

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuilen, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatistische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stedelijke knooppunten

- *Nieuwbouw is in massaopbouw afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt ten opzichte van het grote geheel.*
- *Bij grootschalige nieuwbouw sluit de schaal van het gevelontwerp aan op de schaal van de omgeving, het voetgangersgebied en de verkeersstromen.*
- *Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk; wel moeten ze reageren op de architectuur en ruimtelijke opzet van de omgeving.*
- *Bouwwerken die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied en voetgangersstromen hebben een aantrekkelijke levendige plint.*
- *De begane grond ondersteunt in maat en schaal het karakter van het straatbeeld.*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO₂, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatioeroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stedelijke knooppunten

- *Materiaalgebruik en detaillering ondersteunen de maat en schaal, de ensemblewerking en de dynamiek die grootstedelijke knooppunten kenmerkt.*
- *De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is in overeenstemming met de hoge ambities voor het gebied.*

4.2 Klein-Coolstraat 5, Noord (2^e bespreking)

Adres: Klein-Coolstraat 5
Dossiernummer: Z2025-011668 (conceptverzoek)
Betreft: Vervangende nieuwbouw

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025.

Omschrijving

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van een woning, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 februari 2026. De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- In het aangepaste voorstel is gekozen voor een meer abstracte benadering van de voorgevel. De metselwerkgevel krijgt per verdieping een grote vierkante opening die aansluit bij de geleding van de naastgelegen panden. De openingen nemen in het gevelbeeld naar boven toe in hoogte af. Op de begane grond wordt in deze opening de entree opgenomen in de vorm van een grote glazen taatsdeur. Op de eerste verdieping wordt de opening uitgevoerd als een groot glasvlak, voorgesteld als schuifraam of mogelijk als taatsraam. Op de tweede verdieping wordt de opening gevormd door een metselwerkkader met daarachter een dakterras.
- In de plint krijgt het metselwerk horizontale banden in een meer donkere kleur baksteen. In de gevelbeëindiging wordt een metselwerkband in dezelfde kleur toegepast. Deze horizontale band sluit aan op een spekband van het naastgelegen pand.
- Het metselwerk wordt opgebouwd uit gerecyclede baksteen, vervaardigd uit bouwmaterialen van het oorspronkelijke gebouw. De gevelopeningen krijgen neggen die worden afgewerkt met witte aluminium beplating en kozijnen in een donkere kleur. Het terugliggende geveldeel bij het dakterras wordt uitgevoerd met wit geschilderde houten delen, vergelijkbaar met een achtergevel.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie van het aangepaste voorstel. Er zijn meerdere varianten getoond waarin verschillende richtingen voor het gevelontwerp zijn verkend. De commissie kan zich vinden in de meer abstracte benadering die is ingezet en geeft voor de verdere uitwerking de volgende aandachtspunten mee:

- Gezien de abstracte benadering van het gevelontwerp vraagt de commissie in de verdere uitwerking bijzondere aandacht voor een zorgvuldige en verfijnde detaillering.
- Geadviseerd wordt om de relatie met de omgeving in de verdere architectonische uitwerking te zoeken in de ambachtelijkheid van materialisatie en detaillering.
- Aandacht wordt gevraagd voor de uitwerking van de beganegrondgevel. Daarbij dient een ruimtelijke en visuele relatie tussen binnen en buiten behouden te blijven en moet de plint bijdragen aan de beleving van de straat.
- De commissie spreekt waardering uit voor de duurzaamheidsambitie om bestaande bouwmaterialen te verwerken in gerecyclede baksteen en moedigt aan deze ambitie in de verdere uitwerking te realiseren.

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. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt 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.

BIJLAGE

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar, verstoren deze structuur niet en reageren op de omgeving waarin ze gerealiseerd worden.*
- *Bouwiniciatieven leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.*
- *Het ontwerp van de buitenruimte ondersteunt op samenhangende wijze het ontwerpconcept van het gebouw. Ook sluit de buitenruimte aan bij de inrichting van het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied.*

Reguliere criteria gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

- *Bouwiniciatieven reageren op de verkaveling van individuele panden of kleine ensembles en de wisselende bebouwingshoogtes in het gebied.*
- *Grootschalige initiatieven houden rekening met de schaal van de omgeving en de structuur van rooilijn, kavelbreedte en bebouwingshoogte.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden in pandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

- *Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticale elementen (ramen) en horizontale kenmerken (lijstwerk, linten, kroonlijsten en dergelijke).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO₂, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatieroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

- *De detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld.*
- *Details en ornamentiek zijn verfijnd en ondergeschikt aan en ondersteunen het gevelontwerp.*

4.3 Cliostraat 12, Hillegersberg-Schiebroek

Adres: Cliostraat 12
Dossiernummer: Z2025-011752 (conceptverzoek)
Betreft: Vervangende nieuwbouw Cliostraat

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025.

Omschrijving

De architect presenteert een voorstel voor de vervangende nieuwbouw van een woongebouw aan de Cliostraat in de wijk 110-Morgen. Het oorspronkelijke gebouw bestaat uit langgerekt galerijcomplex. Het plan voorziet in een nieuw woongebouw met 68 appartementen voor ouderen en een collectieve tuin, ter plaatse van de bestaande groenstrook. In de plint zijn verschillende functies opgenomen, waaronder bergingen voor fietsen en scootmobielen en een gemeenschappelijke ruimte op de kop van het gebouw.

Het nieuwe woongebouw volgt het langgerekte volume van het oorspronkelijke bouwblok en heeft vier bouwlagen. De galerijontsluiting wordt verplaatst van de straatzijde naar de tuinzijde. De galerij biedt ruimte voor verblijf en ontmoeting en wordt via een trap verbonden met de collectieve tuin. Aan de straatzijde worden balkons voorgesteld die ten opzichte van elkaar verspringen. De galerij en de balkons worden gedragen door een stalen pergolastructuur die buiten de contouren van het omgevingsplan ligt. Aan de straatzijde loopt de pergolastructuur over de gehele lengte van het gebouw door. Op twee plekken springt de structuur naar voren en markeert zij de hoofdentrees. Op de kop van het gebouw wordt de structuur met balkons doorgezet.

Het woongebouw wordt uitgevoerd in beige metselwerk, met staand metselwerk in de gevelbanden en liggend metselwerk in de penanten. De plint krijgt een uitvoering in groen metselwerk. Binnen het metselwerkvolume worden de entrees vormgegeven met hoge glazen puiken, waardoor de vide en bordestrappen vanaf de straat zichtbaar zijn. Het dak wordt voorgesteld als een groendak. De kozijnen worden uitgevoerd in hout in een gele kleur (RAL 1002) en de stalen pergolastructuur in een beige kleur (RAL 1001). Het balkonhekwerk verwijst in de vormgeving naar het hekwerk van het oorspronkelijke gebouw. In de gevel worden daarnaast nestvoorzieningen geïntegreerd, waarvan de positionering refereert aan de oorspronkelijke vensteropeningen. Tot slot wordt bij de sloop ingezet op hergebruik van materialen via urban mining.

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

De commissie dankt de architect voor de heldere presentatie en spreekt waardering uit voor de ambitie om een alzijdig gebouw te realiseren. De commissie ziet daarnaast kwaliteiten in de levendigheid van de gevels met balkons aan de straatzijde en een galerij met ruimte voor ontmoeting en een directe verbinding met de collectieve tuin. Tegelijkertijd merkt de commissie op dat de architectuur van de stempel- en strokenbouw in de wijk wordt gekenmerkt door heldere volumes, waarbij de kracht ligt in de eenvoud van de architectonische uitwerking. De commissie constateert een zekere rijkheid in de architectuur van het voorstel, maar merkt op dat de architectonische uitwerking van de pergolastructuur maakt dat het gevelbeeld nog te druk oogt en de helderheid van het volume hierdoor vertroebelt. De pergolaconstructie oogt nu nog te veel als een eigenstandige constructie die nog onvoldoende voortkomt uit het volume. Daarbij adviseert de commissie de pergolastructuur terughoudender vorm te geven, door bijvoorbeeld de pergolastructuur ter plaatse van de entrees weg te laten of de aansluiting van pergolastructuur met het metselwerkvolume lager uit te voeren. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van de kopgevel. In de wederopbouwblokken in de omgevings onderscheidt de kopgevel zich van de langsegevel. De commissie constateert dat dit onderscheid in het voorstel nog onvoldoende tot uitdrukking komt en

adviseert de balkons op de kopgevel meer integraal onderdeel te maken van het metselwerkvolume. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie daarnaast de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie vraagt aandacht voor de verdere uitwerking van de collectieve tuin en de aansluiting van het gebouw richting de Cliostraat. Zij adviseert hierbij een landschapsarchitect te betrekken en de inrichting van de buitenruimte integraal onderdeel te maken van het plan. Ook vraagt zij aandacht voor de organisatie van de entreezone en geeft zij mee te onderzoeken of de fietsenstalling volledig inpandig kan worden opgelost.
- Geadviseerd wordt te onderzoeken of de galerij op de bovenste verdieping als droogloop kan worden vormgegeven.
- Installaties dienen zoveel mogelijk inpandig te worden opgelost. Daarnaast dient de integratie van zonwering in de verdere uitwerking zorgvuldig te worden meegenomen.
- Ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimte wordt gevraagd de positionering te heroverwegen naar een meer centrale plek in het gebouw, of de huidige positie op de kop nader te onderbouwen in relatie tot de collectieve tuin.
- De kleurkeuze van het metselwerk dient nader te worden onderbouwd in relatie tot de omgeving van het gebouw.

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.

BIJLAGE

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar, verstoren deze structuur niet en reageren op de omgeving waarin ze gerealiseerd worden.*
- *Bouwiniciatieven leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.*
- *Het ontwerp van de buitenruimte ondersteunt op samenhangende wijze het ontwerpconcept van het gebouw. Ook sluit de buitenruimte aan bij de inrichting van het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

- *Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (halfgesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).*
- *Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.*
- *Bouwiniciatieven zijn gerelateerd aan de schaal van het ensemble. Ze passen bij de planmatig aangebrachte maat en schaal in het gebied en het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur; ze vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

- *Nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm (strook, blok, rij, rechthoek) die refereert aan de vormtaal in het gebied; nieuwbouw is als alzijdig volume ontworpen.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO2, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remountabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatioeroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

VERSLAG

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de oorspronkelijke kwaliteit en kenmerken (plasticiteit, terughoudendheid, verfijning, subtiele variatie).*

4.4 Schiebroek-Zuid, Hillegersberg-Schiebroek

Adres: Schiebroek-Zuid
 Dossiernummer: Z2026-002133 (conceptverzoek)
 Betreft: Nieuwbouw woningen Schiebroek-Zuid, vak 1, fase 3+5

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025.

Omschrijving

De architect presenteert een voorstel voor vervangende nieuwbouw met woningen in de naoorlogse groene woonwijk Schiebroek-Zuid langs de Teldersweg. Binnen de bestaande stempelstructuur worden zes tweelaagse woongebouwen gesloopt en vervangen door L-vormige bouwblokken. Deze krijgen aan de straatzijde een hoogte van vijf bouwlagen en aan het binnenterrein vier bouwlagen. Aan de Meidoornsingel wordt een hoogteaccent van twaalf bouwlagen toegevoegd. Het groene binnenterrein wordt opnieuw ingericht en in de oksels van de gebouwen worden drie parkeerpockets opgenomen. De woningen worden ontsloten via galerijen aan het binnenterrein, terwijl aan de straatzijde balkons voor de gevel worden gehangen. De plintheogte varieert en neemt toe naarmate de mate van openbaarheid en stedelijkheid van de ruimte groter is.

De woningen op de begane grond zijn naar de straatzijde georiënteerd. Aan het binnenterrein worden bergingen en andere nevenfuncties gesitueerd. Aan de Wilgenplaslaan wordt op de hoek een buurthuis voorgesteld met daarnaast een grote fietsenstalling. De woningen op de begane grond en het buurthuis krijgen een eigen buitenruimte, afgescheiden door een gemetselde erfafscheiding, waarvoor een brede groenstrook wordt aangelegd. Het metselwerk krijgt een rood-oranje kleur, waarbij de plint wordt voorgesteld in een iets afwijkende kleur- en voegtint. De kozijnen worden voorgesteld in lichtbruin aluminium. De onderdoorgangen naar het achterliggende parkeerterrein worden gemarkeerd door een breed uitkragend balkon en de entrees worden voorzien van betonnen luifels.

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

De commissie spreekt waardering uit voor het feit dat in het plan zorgvuldig is gekeken naar de bestaande bebouwing van deze karakteristieke plek. Zij is van mening dat de nieuwbouw op hoofdlijnen zorgvuldig is ingepast in de bestaande stempel- en strokenbebouwing. De gekozen opzet van de bouwvolumes voegt zich overtuigend in de bestaande structuur en het karakter van de bebouwing langs de Teldersweg en de Wilgenplaslaan. De commissie merkt wel op dat bij de sloop van de bestaande bebouwing een kans had gelegen om het parkeren ondergronds op te lossen, waardoor het groene karakter van het binnenterrein verder had kunnen worden versterkt. Omdat in een eerder stadium is gekozen voor parkeerpockets op het binnenterrein, vraagt de commissie nadrukkelijk aandacht voor de kwaliteit van de achterzijde van de bouwblokken. Met name aan de Wilgenplaslaan hebben de achter- en kopgevels nu een te gesloten en anonieme uitstraling. De commissie adviseert om waar mogelijk doorzichten vanaf de straat en uitzicht vanuit de woningen en nevenfuncties te realiseren. Bij voorkeur wordt ter plaatse van de Wilgenplaslaan ook een fysieke verbinding gemaakt tussen de voor- en achterzijde met het doel om het binnenterrein een vriendelijker en sociaal veiliger karakter te geven.

Daarnaast is de commissie van mening dat het buurthuis aan de straatzijde een meer uitnodigende en herkenbare uitstraling kan krijgen. Op de eerste verdieping, waar op enkele plekken slaapkamers direct achter grote glasvlakken zijn gesitueerd, adviseert de commissie een lage borstwering toe te voegen. Hiermee kan worden voorkomen dat bewoners in een later stadium zelf ingrepen doen om het inzicht te beperken.

Met betrekking tot de detaillering en materialisatie vraagt de commissie aandacht voor het risico dat kenmerken van de bestaande bebouwing te letterlijk worden vertaald naar de nieuwbouw. Een verwijzing naar de bestaande architectuur met een eigentijdse en herkenbare vertaling naar nieuwbouw wordt op deze plek passender geacht.

Tenslotte roept de commissie op om de van oorsprong groene opzet van de wijk te benadrukken en te versterken. In dat kader stimuleert zij ook de aanleg van groene daken, in combinatie met de opvang en het hergebruik van hemelwater op het eigen binnenterrein.

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.

BIJLAGE

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar, verstoren deze structuur niet en reageren op de omgeving waarin ze gerealiseerd worden.*
- *Bouwinitiatieven leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.*
- *Het ontwerp van de buitenruimte ondersteunt op samenhangende wijze het ontwerpconcept van het gebouw. Ook sluit de buitenruimte aan bij de inrichting van het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

- *Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (halfgesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).*
- *Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.*
- *Bouwinitiatieven zijn gerelateerd aan de schaal van het ensemble. Ze passen bij de planmatig aangebrachte maat en schaal in het gebied en het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur; ze vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*

- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

- *Nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm (strook, blok, rij, rechthoek) die refereert aan de vormtaal in het gebied; nieuwbouw is als alzijdig volume ontworpen.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO₂, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatieopeningen zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de oorspronkelijke kwaliteit en kenmerken (plasticiteit, terughoudendheid, verfijning, subtiele variatie).*

4.5 Oostzeedijk 88, Kralingen-Crooswijk

Adres: Oostzeedijk 88
Dossiernummer: Z2025-010194 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw woningen (naast gemeentelijk monument)

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 2025.

Omschrijving

De architect presenteert een voorstel voor de realisatie van een appartementengebouw op een kavel in een rij bestaande woningen. De locatie werd in het verleden gebruikt als toegang tot de achterliggende tramremise en grenst aan de rechterzijde aan een gemeentelijk monument. Het voorgestelde gebouw sluit met vier bouwlagen aan op de hoogte van de omliggende bebouwing en houdt aan de rechterzijde enkele meters afstand tot het monument. Op de vijfde verdieping wordt een dakopbouw met een setback en een plat dak voorgesteld. Daarnaast wordt ook een variant met een kap getoond. De bestaande gemetselde poort blijft behouden en zal worden gebruikt als toegang tot de hoofdentree en de binnentuin.

De woningen worden via de zijgevel ontsloten. De woon- en leefruimtes zijn gericht op het binnenterrein, terwijl de slaapkamers aan de zuidzijde worden gesitueerd. Op de begane grond worden grote raamopeningen voorgesteld, als verwijzing naar de voormalige poorten van de tramremise. Achter één van de deuren wordt de nooduitgang van het naastgelegen pand opgenomen. De brievenbussen worden geplaatst in een paneel tussen de raamopeningen. In de vormgeving sluit het gebouw aan bij de architectonische kenmerken van de naastgelegen panden. Zo worden erkers toegepast en krijgen de raamopeningen een verbijzondering in de detaillering. De gevels worden voorgesteld in rood metselwerk, waarbij liggend en staand verband wordt gecombineerd. Dit wordt aangevuld met lichtgekleurde natuurstenen banden en decoratieve elementen. De dakopbouw krijgt een gevelsteen in dezelfde lichte kleur. Op de begane grond worden de kozijnen voorgesteld in aluminium in de kleur koperbruin, terwijl op de verdiepingen houten kozijnen in de kleur wit worden toegepast. Aan de achterzijde wordt een balkonconstructie tegen de gevel geplaatst. Deze krijgt eveneens een koperbruine kleur en wordt uitgevoerd met spijlenhekken in combinatie met gesloten vlakken. Ter plaatse van de kopgevel wordt onderzocht of het mogelijk is extra raamopeningen toe te voegen.

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

De commissie spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige aanpak, waarbij met precisie is gekeken naar de kenmerken van de bestaande bebouwing. Zij is van mening dat het voorstel op hoofdlijnen goed aansluit bij de straatwand en tegelijkertijd voldoende afstand houdt tot het naastgelegen monument. Ook de activering van de bestaande poort wordt positief beoordeeld. De commissie begrijpt de gekozen benadering, maar plaatst daarbij de kanttekening dat er ook een kans had gelegen om het verleden van de tramremise, met het kenmerkende entreegebouw, nadrukkelijker als vertrekpunt en inspiratiebron te gebruiken. Als voortzetting van de bestaande rij worden de gekozen stijlmiddelen passend geacht. Wel heeft de commissie vraagtekens bij de gekozen woningtypologie. De keuze om de woonkamers aan het binnenterrein te positioneren, leidt tot weinig levendigheid aan de straatzijde. Daarnaast wordt getwijfeld aan de kwaliteit van het uitzicht op de tramremise vanuit de onderste verdiepingen. De commissie vraagt daarom te onderzoeken of een andere woningtypologie, zoals een doorzonwoning of volledig wonen aan de straat, mogelijk is.

Het voorstel om op de begane grond grote raamopeningen tot aan het maaiveld te maken als verwijzing naar de voormalige trampooorten wordt door de commissie bij de nieuwe functie niet

passend geacht. Slaapkamers aan de straat leiden tot gesloten gevels door gordijnen. Bovendien is het nu onduidelijk waar zich de entree van het gebouw bevindt, mede door de positionering van het bellentableau. De commissie adviseert om de poort duidelijker als hoofdtoegang te activeren. Daarbij wordt ook gewezen op de kwaliteit van het binnenterrein. Deze biedt de kans om als een 'verborgen parel' achter de straatwand te werken met een meer groene invulling.

Met betrekking tot de gevelbeëindiging verwijst de commissie naar de detaillering van de buurpanden. Door de gevelbeëindiging sterker te accentueren kan een evenwichtiger gevelbeeld ontstaan. De voorgestelde dakopbouw wordt op zichzelf als passend beschouwd. Mogelijk is ook een kap achter een aangepaste gevelbeëindiging denkbaar. Tot slot wordt de activering van de kopgevel met raamopeningen als een meerwaarde gezien voor de woningen, doordat hiermee een extra zichtrelatie met zowel de binnentuin als de straat wordt gecreëerd. Wel adviseert de commissie de raamopeningen iets slanker uit te voeren dan nu is voorgesteld.

Conclusie

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

BIJLAGE

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

Beschermd stadsgezicht: Kralingen Midden

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar, verstoren deze structuur niet en reageren op de omgeving waarin ze gerealiseerd worden.*
- *Bouwinitiatieven leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.*
- *Het ontwerp van de buitenruimte ondersteunt op samenhangende wijze het ontwerpconcept van het gebouw. Ook sluit de buitenruimte aan bij de inrichting van het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied.*

Reguliere criteria gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

- *Bouwinitiatieven reageren op de verkaveling van individuele panden of kleine ensembles en de wisselende bebouwingshoogtes in het gebied.*
- *Grootschalige initiatieven houden rekening met de schaal van de omgeving en de structuur van rooilijn, kavelbreedte en bebouwingshoogte.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*

- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatistische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Integrale dakopbouwen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende vormtotaal mogelijk, indien het ontwerp zich op passende wijze verhoudt tot het onderliggende gebouw en de omgeving. Dit geldt niet voor het gebiedstype 'Stempels en stroken'.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

- *Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticale elementen (ramen) en horizontale kenmerken (lijstwerk, linten, kroonlijsten en dergelijke).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*

Aanvullende criteria beschermd stadsgezicht Kralingen-Midden

- *Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).*
- *Bouwwerken passen binnen het beeld van een meer kleinschalige dienststraat (informeel) of een statige laan met herenhuisgevels (formeel) en krijgen daarbinnen geen dominante rol.*
- *De gevelbeëindiging kan van de buurpanden afwijken, en draagt bij aan het totaalbeeld van een in hoogte steeds verspringende daklijn.*
- *Bouwinitiatieven zijn afgestemd op de bestaande plasticiteit in het gevelbeeld: erkers, balkons, nissen en negge (in de dienststraten alleen negge en dakrand).*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*

- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO2, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatieroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

- *De detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld.*
- *Details en ornamentiek zijn verfijnd en ondergeschikt aan en ondersteunen het gevelontwerp.*

Aanvullende criteria beschermd stadsgezicht Kralingen-Midden

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.*
- *Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.*
- *Als gevelmateriaal worden baksteen, wit pleisterwerk en (ondergeschikt daaraan) natuursteen en witgeschilderd hout toegepast om de samenhang in de gehele gevelwand te behouden.*