

# VERSLAG

## OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 25 maart 2026

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

### ONDERWERPEN

- 1. Hoflaan 1, Kralingen-Crooswijk** (2<sup>e</sup> bespreking) (rijksmonument) (15+10 min) **(25 min)** 11:45  
Omschrijving: Verbouwing en uitbreiding Hoflaankerk  
Ontwerp: Open Kaart  
Dossier: Z2025-012055 (vergunningaanvraag) (voorheen OMC.25.05.00076)
- 2. Hang 7-16, Centrum** (1<sup>e</sup> bespreking) (naast rijksmonument) (10+10 min) **(20 min)** 12:10  
Omschrijving: Nieuwbouw woontoren  
Ontwerp: Barcode Architecten  
Dossier: Z2025-003824 OMC.25.05.00039 (conceptverzoek)
- 3. Keenstraat 51, Overschie** (1<sup>e</sup> bespreking) (naast gemeentelijk mon.) (10+10 min) **(20 min)** 12:30  
Omschrijving: Bedrijfsgebouw Bidfood  
Ontwerp: De Gijt bouwadviseurs B.V.  
Dossier: Z2025-006659 (conceptverzoek)
- 4. Stroveer, Centrum** (1<sup>e</sup> bespreking) (15+10 min) **(25 min)** 13:20  
Omschrijving: Woontoren Stroveer – pompenburg ontwikkeling  
Ontwerp: Elephant B.V.  
Dossier: Z2022-001389 (conceptverzoek)
- 5. Van Alkemadehof, Kralingen-Crooswijk** (2<sup>e</sup> bespreking) (15+10 min) **(25 min)** 13:45  
Omschrijving: Renovatie scholencomplex  
Ontwerp: atelier Pro architecten B.V.  
Dossier: Z2025-006805 (conceptverzoek)
- 6. Lorna Te Georganestraat 13, Feijenoord** (1<sup>e</sup> bespreking) (15+10 min) **(25 min)** 14:10  
Omschrijving: Nieuwbouw Parkstad Blok T  
Ontwerp: Loer Architecten B.V.  
Dossier: Z2026-003322 (conceptverzoek)

#### 4.1 Hoflaan 1, Kralingen-Crooswijk (2<sup>e</sup> bespreking) (rijksmonument)

Adres: Hoflaan 1  
Dossiernummer: Z2025-012055 (vergunningaanvraag) (voorheen OMC.25.05.00076)  
Betreft: Verbouwing en uitbreiding Hoflaankerk

##### **Toetsingskader**

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de cultuurhistorische waarden en aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025.

##### **Omschrijving**

De architect presenteert een aangepast en verder uitgewerkt plan voor de verbouwing en uitbreiding van het rijksmonumentale kerkgebouw, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 juni 2025. Het voorstel omvat drie toevoegingen, ingegeven door de samenvoeging van twee kerkgemeenten en het toenemende multifunctionele gebruik van de kerk.

In het aangepaste plan krijgt de nieuwe tuinkamer, gelegen in de oksel links van de hoofdentree, vier openslaande deuren naar het nieuw aan te leggen terras aan de zuidzijde. De bestrating van het terras loopt door naar binnen. Het paviljoen krijgt een volledig glazen gevel met een minimale dakrand waarachter een koof met houten betimmering en profilering zichtbaar is. Naast de bestaande verbinding via het bestaande deurenstel in het voorportaal wordt een nieuw groot raam in de kerkmuur voorgesteld om een zichtrelatie tussen beide ruimte te creëren. Ter plaatse van de aansluiting op de kerkmuur worden inkepingen gemaakt waarin ook de hemelwaterafvoer wordt opgenomen. Het dak wordt afgewerkt met bitumen. Het bestaande trappenhuis uit de jaren '80 aan de westzijde van de zuidvleugel zal worden gesloopt en vervangen door een eenvoudige vluchttrap.

In de zuidvleugel wordt een entresol voorgesteld op afstand van de bestaande kerkramen, voorzien van een verdiepingshoog achterzetraam. De binnenwanden worden geïsoleerd met voorzetwanden. In de nieuwe bovenzaal wordt een stijlkamer voorgesteld dat ingericht wordt met de liturgische elementen en kleurstellingen uit de tijdlaag van de jaren zestig, waarin ook het wandplastic van Ger van Iersel wordt herplaatst. Voor de klimaatbeheersing worden luchtbehandelingskasten opgesteld op zolder en in een koekoek aan de zuidzijde. De schachten worden onder de bestaande vloer van de kerkzaal en langs het inspectiepad in de kap gevoerd. Achter het orgel wordt een vrijstaande buis naar beneden geleid en de aanzuiging vindt plaats via een bestaand rozet in de kerkzaal.

De opstelling van de kerkzaal zal worden aangepast. De vaste kerkbanken worden ingekort tot de breedte van het bovenliggende balkon en de oorspronkelijke losse inrichting zoals banken en de restanten van het kansel van architect Elffers wordt niet teruggebracht. In plaats daarvan wordt gekozen voor een flexibele opstelling met losse stoelen en een podium. De oorspronkelijke kleurstelling wordt conform het kleurenonderzoek hersteld en nieuwe toevoegingen worden hierop afgestemd.

De entree aan de oostzijde krijgt een nieuw bordes met hellingbaan en trap, waarbij de oorspronkelijke trap daaronder behouden blijft. Ook naar de tuinkamer wordt een hellingbaan toegevoegd. De landschapsinrichting voorziet in veel groen, waarbij het bestaande intensieve groen op de zuidoosthoek behouden blijft en wordt aangevuld.

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

De commissie spreekt haar waardering uit over de zorgvuldige aanpak en de manier waarop gereageerd wordt op eerdere opmerkingen van de commissie. Het plan toont mooie ambities en heeft een duidelijke sociale meerwaarde, waarbij het monument door meervoudig gebruik sterker in de wijk wordt verankerend. Tegelijkertijd betreft het een complexe opgave met ingrijpende aanpassingen aan een rijksmonument, waardoor een zorgvuldige verdere uitwerking noodzakelijk blijft. De commissie

merkt op dat de aanvraag op onderdelen nog niet volledig is. Diverse details vragen om nadere uitwerking en enkele onderwerpen dienen verder te worden uitgekristalliseerd.

Ten aanzien van de buitenruimte waardeert de commissie de toevoeging van de hellingbaan met trap, al vraagt de detaillering hiervan nog verdere aandacht. Ook de vormgeving van de tuinkamer en de sterke relatie tussen binnen en buiten, onder meer door het doorzetten van de bestrating, worden positief beoordeeld. De voorgenomen aanleg van een pocket park aan de Oudedijk wordt toegejuicht. Wel betreurt de commissie het verlies van een bestaande boom en adviseert zij om hiervoor een zo groot mogelijke boom terug te planten.

Met betrekking tot de tuinkamer verwacht de commissie dat een doelmatig gebruik niet goed mogelijk zal zijn zonder het integreren van zonwering aan de buitenzijde, aangezien het aanwezige groen onvoldoende bescherming biedt en zonwering aan de binnenzijde hoogstwaarschijnlijk onvoldoende functioneel zal zijn. Daarnaast wordt geadviseerd alternatieven voor het plafond te onderzoeken die de ruimtelijke kwaliteit kunnen versterken. Ook wordt aanbevolen om te bezien of een sedumdak kan worden gerealiseerd. In de zuidelijke vleugel vraagt met name de detaillering van de binnenisolatie aandacht, evenals de uitwerking van de nieuwe deuren naar de noodtrap. Ook wordt een meer elegante detaillering van de aansluiting van de insteekvloer bij het bestaande raam verwacht.

Voor de kerkzaal waardeert de commissie het behoud van de bestaande vloer en heeft zij begrip voor de wens om de ruimte multifunctioneel te gebruiken. Tegelijkertijd acht zij het volledig verwijderen van alle positief gewaardeerde inrichtingselementen niet passend. Het inkorten van de kerkbanken tegen de zuidelijke gevel draagt volgens de commissie bovendien niet wezenlijk bij aan deze flexibiliteit, terwijl dit wel ten koste gaat van de historische kwaliteit van het interieur. De commissie geeft in overweging het balkon functioneel te benutten, bijvoorbeeld ten behoeve van de geluidsinstallatie. Het maken van een nieuwe opening in de zuidgevel tussen kerk en tuinkamer wordt beschouwd als een onnodige aantasting van het monument en wordt om die reden niet mee ingestemd.

Ten aanzien van de installaties merkt de commissie op dat het aanbrengen van een grote luchtafvoer in het dak niet mag leiden tot aantasting van de kapconstructie, die een hoge monumentale waarde heeft. Ook de verticale installatieonderdelen achter het orgel zijn nog onvoldoende inzichtelijk gemaakt en dienen zorgvuldig verder te worden uitgewerkt.

## **Conclusie**

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde opmerkingen en vragen. Er is geconstateerd dat er in de aanvraag nog in onvoldoende mate rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. Daarnaast is er geconstateerd dat dit plan niet strijdig is met de welstandscriteria. Het advies aan het bestuur is daarom negatief ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning, tenzij het plan wordt aangepast. Een gewijzigd voorstel kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld als de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel toestaan blijft het negatieve advies van kracht.

De commissie mandateert haar leden met erfgoedspecialisatie voor de verdere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de voltallige commissie worden voorgelegd.

## **Welstandsnota Rotterdam 2012**

Gebiedstype: Historische linten en kernen

Welstandsniveau: Bijzonder (vanwege monumentenstatus en ligging in Beschermd Stadsgezicht *Kralingen Midden*)

## **Relevante criteria**

### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven zijn afgestemd op de samenhang binnen de architectonische eenheid, in dit geval individuele panden of kleine ensembles.*

### Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *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.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*

### Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materiaal en kleurkeuze passen bij het afwisselende kleinschalige karakter van het lint of de kern.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

## 4.2 Hang 7-16, Centrum (1<sup>e</sup> bespreking) (naast rijksmonument)

Adres: Hang 6-17  
Dossiernummer: Z2025-003824 OMC.25.05.00039 (conceptverzoek)  
Betreft: Nieuwbouw woontoren

### Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025. Daarnaast is het voorstel in relatie tot de cultuurhistorische waarden van het naastgelegen rijksmonument getoetst.

### Omschrijving

De architect presenteert een voorstel voor de nieuwbouw van een woontoren met een hoogte van circa 35 meter, waarbij het bestaande pand op de kavel wordt gesloopt. De nieuwbouw sluit aan de rechterzijde aan op de als rijksmonument beschermde Steigerkerk. Op het naastgelegen perceel aan de linkerzijde is reeds een vergunning verleend voor de nieuwbouw van een hotel, die nog niet is uitgevoerd.

De toren wordt vormgegeven met een tweelaagse plint, waarbij de bestaande fundering wordt hergebruikt. Op de begane grond bevinden zich aan de straatzijde de entreezone en een woning op een circa 1 meter hoge plint, terwijl aan de achterzijde een fietsenstalling is voorzien. Op de bovenliggende verdiepingen worden per laag vier woningen voorgesteld. Het gebouw wordt vormgegeven met een betonraster waarin diepe balkons en verdiepingshoge puien zijn opgenomen. De balkons kragen over de bestaande gevelrooilijn uit. In de plint worden grote gevelopeningen en een buitenruimte voor de woning voorgesteld. De voor- en achtergevel worden identiek ontworpen. De overgang tussen plint en hoogbouw wordt gemarkeerd door een uitkragende bovenbouw. De architect toont verschillende studies naar de expressie van de balkons en de vormgeving van de overgang tussen plint en hoogbouw. Aan de zijgevels blijven de betonranden zichtbaar en worden de kopgevels ingevuld met gesloten panelen. Vanaf een hoogte van circa 25 meter worden aan de zijde richting de Steigerkerk smalle raamopeningen toegevoegd. Daarnaast zijn varianten onderzocht voor de materialisatie, waarbij de voorkeur uitgaat naar een combinatie van zichtbare betonbanden met wit metselwerk. Voor de gesloten kopgevels wordt de mogelijkheid verkend om deze te laten begroeien of te benutten voor uitingen ten behoeve van Museum Rotterdam, dat in de Steigerkerk zal worden gehuisvest.

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

De commissie benadrukt dat de welstandsnota als uitgangspunt van haar advisering geldt en zij, vanwege de direct aangrenzende ontwikkeling van het hotel aan de linkerzijde van dit kavel, belang hecht aan continuïteit in haar advies. Op basis van de gepresenteerde gegevens concludeert de commissie dat het gebouw qua volume en gevelopzet nog onvoldoende aansluit op de omgeving en het naastgelegen rijksmonument. De commissie benadrukt het belang van het afleesbaar houden van de 'Rotterdamse laag', zodat het gebouw beter aansluit bij zijn specifieke positie binnen de stedelijke context. Daarnaast wordt het voorbij de rooilijn laten uitkragen van de bouwmassa in de vorm van balkons en 'erkers' als een verstoring van de stedenbouwkundige structuur beschouwd.

Wat betreft de architectonische uitwerking ziet de commissie veel kwaliteit in de gevels en waardeert zij de gelijkwaardige behandeling van voor- en achtergevel. Tegelijk adviseert zij het materiaalgebruik, de kleur en de detaillering beter af te stemmen op de omliggende bebouwing. Voor de plattegronden vraagt de commissie aandacht voor een indeling met voldoende grote woonkamers en wijst zij op de kwetsbaarheid van een woning op de begane grond. De mate van openheid van de gevel en de inrichting van de buitenruimte roepen vragen op, een andere functie zou hier passender zijn. De commissie concludeert dat een aangepast voorstel vooral zorgvuldig op de omgeving moet worden afgestemd, zowel stedenbouwkundig als architectonisch.

## Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Daarnaast houdt het plan in onvoldoende mate rekening met de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen rijksmonument. 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.

## Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

### 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: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van stedenbouwkundige structuren en ensembles, en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grote geheel (Stadscentrum: wand, tribune, 'Rotterdamse laag', achter, voor, plint en dergelijke. Centrumgebieden: publieke ruimte in relatie tot grote bouwvolumes met vaak een eigen expressie).*
- *Bouwinitiatieven versterken de samenhang van verschillende stedelijke schaalniveaus, van de grootste stedenbouwkundige orde tot en met de kleinste architectonische invulling. Ze bouwen voort op het ruimtelijk en historisch gelaagde karakter van de omgeving en versterken dit.*
- *Bouwinitiatieven zijn overtuigend gericht op en verbonden met de openbare ruimte (van vooral verblijfsplekken en voetgangersstromen). Ze ondersteunen de stedelijke dynamiek en functiemenging.*
- *Vanwege de grote dynamiek en het publieke karakter van de centrummix zijn bouwwerken – ook die met een uitgesproken individuele expressie – zich altijd 'bewust' van het stedelijk weefsel waarvan ze onderdeel zijn.*

#### 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 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.*
- *Integrale dakopbouwen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende vormtaal 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: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

- *Bouwinitiatieven dragen bij aan de omgeving. Een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk indien deze in overeenstemming is met de hoge ambities in de centrumgebieden en reageert op de architectuur en ruimtelijke opzet van de omgeving.*
- *Bouwinitiatieven passen in maat en schaal bij de dynamiek van de omgeving en versterken de specifieke kenmerken van de architectonische of stedenbouwkundige eenheid waarvan ze onderdeel uitmaken.*
- *De 'Rotterdamse laag' is van extra kwaliteit voor wat betreft beleving en expressie. Deze laag draagt daarmee bij aan de integrale stedelijke context, gevormd door gebouw én buitenruimte.*
- *Bouwwerken maken een motiveerbare keuze tussen contrast en overeenkomst en zijn binnen het gekozen ontwerpconcept overtuigend uitgewerkt.*

#### **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 (CO<sub>2</sub>, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*

## VERSLAG

- *Ventilatioeroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

### Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

- *De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is in overeenstemming met de hoge ambities voor centrumgebieden. Voor wat betreft de 'Rotterdamse laag' geldt dit ook voor de onderzijde van uitstekende geveldelen zoals balkons, luifels en dergelijke ('zesde gevel').*
- *Materiaalgebruik en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit. Gevelonderdelen worden vervangen volgens het origineel.*

### 4.3 Keenstraat 51, Overschie (1<sup>e</sup> bespreking) (naast gemeentelijk monument)

Adres: Keenstraat 51  
Dossiernummer: Z2025-006659 (conceptverzoek)  
Betreft: Bedrijfsgebouw Bidfood

#### Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025. Daarnaast is het voorstel in relatie tot de cultuurhistorische waarden van het naastgelegen gemeentelijk monument getoetst.

#### Omschrijving

De bouwadviseur presenteert een plan voor de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw op een ruime kavel in de Spaanse Polder. Aan de overkant van de straat is het gemeentelijk monument De Spaanse Kubus gesitueerd. Het bestaande bedrijfsgebouw op de kavel wordt gesloopt. De opzet van de bebouwing volgt het productieproces van het bedrijf. Aan de Schuttevaerweg wordt een vrieshal gesitueerd, aan de Industrieweg een grote hal voor de Droge Kruidenierswaren (DKW) en het middengedeelte krijgt een iets lager volume met koelruimten, waarop kantoren zijn geplaatst. Ter hoogte van de ingang aan de Keenstraat wordt een inham gemaakt met daarbovenop een uitragende foodcourt. De bestaande traforuimten blijven behouden als antracietkleurige volumes naast de entree. Aan de zijde van de Pelsersstraat ligt het middendeel terug om ruimte te bieden voor vrachtwagens en loadingdocks, die afsluitbaar zijn middels een hekwerk. In het midden van de loadingdocks wordt een naar voren springend volume met kantoren en een medewerkersingang voorgesteld.

De afwerking van de volumes bestaat uit sandwichpanelen in verschillende grijs tinten, met zwarte aluminium kozijnen. De vrieshal heeft geen gevelopeningen en wordt uitgevoerd met een zichtbare constructie, waarvan delen begroeid kunnen worden met spandraden. Het DKW-gedeelte krijgt verticale smalle raamstroken met een gecentreerd groen geveldeel aan de Industrieweg. Rond de entree en het foodcourt wordt veel glas toegepast. Het dak wordt voorzien van witte dakbedekking, zonnepanelen en deels sedum. De buitenruimte wordt groen ingericht en het parkeren is voorzien op de tegenoverliggende kavel, uitgevoerd met grastegels.

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

De commissie begrijpt dat het logistieke proces van het bedrijf als uitgangspunt voor de ontwikkeling wordt genomen. Echter vraagt een gebouw op deze plek en van dit formaat om een overtuigender en samenhangender ontwerp. Het voorstel zoals nu gepresenteerd voldoet nog niet aan de criteria uit de welstandsnota. Het ontwerp geeft zich nog onvoldoende rekenschap van de omgeving, waaronder de omliggende bebouwing en de havenbekkens aan de Industrieweg. Door de geveldelen aan de grote doorgangswegen gesloten te houden, levert het gebouw momenteel geen positieve bijdrage aan de omgeving. Bovendien is er geen sprake van een eenvoudige hoofdvorm zoals vanuit de criteria wordt verlangd voor dit gebied. Het voorstel valt nu uiteen in meerdere volumes en geveldelen waardoor geen sprake is van een samenhangend en overtuigend ontwerp. Ook vraagt de commissie zich af of de hoofdentree op de juiste plek is gesitueerd en hoe het gebouw zich verhoudt tot het naastgelegen gemeentelijk monument De Spaanse Kubus.

De commissie vraagt naar de mogelijkheden voor het vergroenen van de daken. Het volledig inpandig opnemen van alle installaties wordt zeer gewaardeerd, de commissie vraagt te onderzoeken of de bestaande traforuimtes in het nieuwe gebouw geïntegreerd kunnen worden.

Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor efficiënt grondgebruik. Ruimte in Nederland is schaars, waardoor programmaonderdelen bij voorkeur compact, multifunctioneel en gestapeld moeten worden ingericht. Zo zou het gelijkvloers parkeren op de tegenoverliggende kavel bijvoorbeeld compacter opgelost kunnen worden. Een compacter gebouw creëert bovendien ruimte voor meer groen. De

voorgestelde reststroken langs het gebouw hebben nauwelijks potentie om substantieel bij te dragen aan de vergroening van de plek. De commissie vraagt of deze punten in heroverweging genomen kunnen worden.

## Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Daarnaast houdt het plan in onvoldoende mate rekening met de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen gemeentelijk monument. 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.

## Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden

Sneltoetscriteria: Groene daken en gevels

### 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.*

#### Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

#### Vaste criteria

- *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: Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden

- Bouwinitiatieven hebben een eenvoudige, heldere hoofdvorm. Entrees zijn duidelijk afleesbaar vormgegeven en goed zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied.

#### Voor havengebieden geldt het volgende aanvullende criterium:

- Om een rommelig aanzicht te voorkomen wordt (opslag van) afval vanuit het openbaar toegankelijk gebied aan het zicht onttrokken; bedrijfsactiviteiten mogen wel zichtbaar zijn.

### **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 (CO<sub>2</sub>, 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: Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen het beeld van een duidelijke hoofdcontour (het aantal materialen blijft beperkt).
- Bouwwerken worden uitgevoerd in terughoudende kleuren.
- Kleuraccenten zijn toegestaan, mits ondergeschikt en functioneel van aard, bijvoorbeeld een lijn over een vlak, een constructieve aanduiding van een volume of in verband met veiligheid.

#### Voor havengebieden geldt het volgende aanvullende criterium:

- Gebouwen, installaties en andere grote statische elementen worden uitgevoerd in het kleurenschema wit, grijs en zilver (low on colour). In het Stadshavensgebied kan dit kleurenschema eventueel uitgebreid worden met lichte aardtinten.

### **Sneltoetscriteria groene daken en gevels**

#### Algemene criteria

- Dak- en gevelgroen maken integraal onderdeel uit van het gebouwontwerp.
- Gevelgroen is afgestemd op de gevelcompositie en houdt de oorspronkelijke samenhang van het gevelontwerp afleesbaar.
- Bij toepassing van gevelgroen is de achterliggende gevel van gelijke kwaliteit als de overige geveldelen.
- Constructies en materialen ten behoeve van gevelgroen zijn hoogwaardig en zijn qua kleur afgestemd op het gevelontwerp.
- Uit het beplantings- en onderhoudsplan blijkt dat de gevel gedurende het gehele jaar begroeid is en goed onderhouden wordt.

#### 4.4 Stroveer, Centrum (1<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Stroveer  
Dossiernummer: Z2022-001389 (conceptverzoek)  
Betreft: Woontoren Stroveer – Pompenburg ontwikkeling

##### **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 een woontoren in de groenvoorziening aan de Stroveer. Het gebied ligt tussen het complex Heliport en de tunnelmond van de Willemsspoortunnel. Het plan maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Pompenburg. De bestaande groenstrook wordt verhoogd om het hoogteverschil met Pompenburg op te vangen en wordt ingericht als park dat geleidelijk afloopt richting de Hofbogen. Door het park wordt een nieuwe openbare route aangelegd voor voetgangers en fietsers. Aan weerszijde van het park worden afsluitbare stegen gerealiseerd ten behoeve van een calamiteiten route en toegang tot het spoor. Onder het park worden een parkeergarage en technische ruimten gerealiseerd.

De woontoren wordt in het park geplaatst, waarbij conform het beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een 'parel in het park'. Het volume heeft een compacte footprint en een hoogte van ongeveer 53 meter. De toren is alzijdig vormgegeven met rondom doorlopende terrassen, met daarachter een gevel van penanten en glasvlakken. De terrassen kennen per verdieping verschillende inkepingen en zijn afgestemd op de bezonning. Per gevelzijde worden twee kolommen geïntroduceerd die over de volledige hoogte van het gebouw doorlopen en in de beëindiging de kroon van de toren vormen. De kolommen zijn niet-constructief en worden ingezet voor de hemelwaterafvoer. Vanwege de geluidsbelasting aan het spoor wordt per woning een geluidsluwe buitenruimte gerealiseerd met afsluitbare vouwschermen. De schermen zijn geplaatst tussen de verticale elementen, waardoor de hoeken van de toren vrij blijven. Op de terrassen worden sedum, grassen en vaste beplanting getoond, aangevuld met klimplanten langs de kolommen. Het dak is voorzien van een terugliggende opstand en wordt benut voor installaties en ecologische maatregelen. De tweelaagse plint ligt terug ten opzichte van de toren en wordt transparant vormgegeven. Aan de straatzijde is horeca voorzien en aan de parkzijde worden vier grondgebonden woningen voorgesteld. Rond de woningen wordt een groene overgangszone met hoogteverschil en beplanting voorgesteld ten behoeve van de privacy. De toren wordt uitgevoerd met betonnen terrasvloeren en aluminium gevelbekleding. De kolommen worden uitgevoerd in aluminium of kunststof. De plint wordt uitgevoerd als vliesgevel in geanodiseerd aluminium met een combinatie van glas en geëmailleerd glas. De architect kiest voor een lichte kleurstelling, bestaande uit travertin- en zandtinten. De parkeergarage krijgt bij de stegen een zichtbare gevel en wordt vormgegeven als een betonnen wand met openingen en een roosters voor klimplanten.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie. Zij kan zich vinden in het ontwerp van een compact en alzijdig volume met een eigenzinnige architectonische uitdrukking en constateert dat de royale overstekken bijdragen aan een krachtige verschijningsvorm. Ook het oplossen van het parkeren onder het park en het integraal opnemen van geluidsmaatregelen worden als kwaliteiten gezien. Tegelijkertijd zijn er op verschillende aspecten nog zorgen en aandachtspunten. Op stedenbouwkundig niveau betreft dit de ruimtelijke inpassing van het park, waarbij zorgen bestaan dat de stegen aan weerszijden ertoe leiden dat het park wordt losgesneden van zijn omgeving. De commissie vraagt nadrukkelijk aandacht voor de kwaliteit van de stegen. Daarnaast uit zij zorgen over de relatie met het Heliport, waarbij vanuit de woningen wel zicht op het park bestaat, maar het park niet bereikbaar is. Het getoonde principe overtuigt haar niet.

Ook wordt de vertaling van het concept van de toren als 'parel in het park' nog onvoldoende teruggezien in het ontwerp. In de verdere uitwerking wordt gevraagd de landschappelijke inpassing en de verankering van het gebouw in het park te versterken. Daarbij wordt ook aandacht gevraagd voor de grondgebonden woningen in relatie tot de transparantie van de plint. De huidige uitwerking is nog onvoldoende overtuigend ten aanzien van privacy en woonkwaliteit. De commissie vraagt dit in de verdere uitwerking nader te onderbouwen en geeft als suggestie mee te onderzoeken of een volledig publiek programma in de plint mogelijk is.

Met betrekking tot de verschijningsvorm staat de commissie positief tegenover het voornemen om de gevel en de terrassen te voorzien van groen. Als wordt ingezet op een groene woontoren, dient de toepassing en werking van het groen overtuigend te worden uitgewerkt. Indien dit niet het geval is, dient de toren als zelfstandig volume zonder groen te overtuigen. De commissie vraagt hierin een heldere keuze te maken en de consequenties voor de gevel duidelijk in beeld te brengen. Ook de verticale elementen worden gewaardeerd als onderdeel van de eigenzinnige architectonische uitdrukking, maar vragen om een verdere onderbouwing en overtuigende uitwerking. De commissie vraagt om inzicht in de materialisatie en de functionele werking, evenals in de uitwerking van deze elementen in de plint en de beëindiging van de toren.

Ten aanzien van de materialisatie worden twijfels geuit bij de keuze voor aluminium in relatie tot de parkachtige context. Gevraagd wordt alternatieven te verkennen die mogelijk beter aansluiten bij het karakter van de plek. Daarnaast wordt gevraagd de plattegronden zodanig uit te werken dat flexibiliteit in woninggrootte mogelijk blijft. Tot slot wordt verzocht in de verdere uitwerking de verschillende entrees en het dak, inclusief de inpassing van installaties en ecologische maatregelen, inzichtelijk te maken. Voor de ecologische maatregelen wordt geadviseerd afstemming te zoeken met de stadsecoloog.

## 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.

## Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stedelijke knooppunten

### 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: Stedelijke knooppunten

- *Bouwinitiatieven 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).*
- *Bouwinitiatieven verbeteren het 'gezicht' en de uitstraling van het stedelijke knooppunt richting de stad en de openbare ruimte.*

- *Bouwinitiatieven 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.*
- *Bouwinitiatieven 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

- *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 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: 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.*

## 4.5 Van Alkemadehof, Kralingen-Crooswijk (2<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Van Alkemadehof  
Dossiernummer: Z2025-006805 (conceptverzoek)  
Betreft: Renovatie scholencomplex

### Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025 en de regels van het bestemmingsplan betreffende 'Waarde - Cultuurhistorie'. Op de met 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### Omschrijving

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de renovatie van een scholencomplex, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 14 januari 2026. Het complex is in het omgevingsplan aangeduid met de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De hoofdopzet van het plan blijft ongewijzigd, waarbij de oorspronkelijke metselwerk gevels worden teruggebracht en waarbij de nieuwe toevoegingen worden uitgevoerd in aluminium gevelbekleding. De aluminium gevels zijn verder uitgewerkt met een geleding van vlakke en verdiepte panelen. Ook zijn de witte gevelbanden uit het oorspronkelijke gevelbeeld en de omgeving doorgezet in de nieuwe toevoegingen. Daarnaast zijn de gevelopeningen verder uitgewerkt en afgestemd op de oorspronkelijke gevels.
- De entreehal voor het Rudolf Steiner College aan het bouwdeel van Van den Broek en Bakema is verder uitgewerkt. In de entreehal blijft de oorspronkelijke metselwerkgevel behouden en wordt deze onderdeel van het interieur.
- Voor het terugbrengen van de metselwerk gevels wordt onderzocht in hoeverre de bestaande gevelstenen kunnen worden hergebruikt. Er zijn stenen geogst die constructief worden getest. Daarnaast wordt onderzocht of een nieuwe steen kan worden ontwikkeld die aansluit bij de oorspronkelijke stenen.
- Voor de twee schoolpleinen zijn inrichtingsplannen toegelicht. Deze maken vooralsnog geen onderdeel uit van de opgave. Daarnaast is een secundaire entree van het CVO getoond, onder meer bedoeld ten behoeve van het praktijkrestaurant. De aansluiting op het maaiveld wordt daarbij vormgegeven met verschillende trappen.
- De renovatie van de gymzaal maakt vooralsnog geen onderdeel uit van de opgave, maar er is wel een visie op deze opgave gepresenteerd waarin het behoud van de bestaande verschijningsvorm als uitgangspunt geldt. De samengestelde puien worden voorzien van aluminium accenten en de entree wordt transparanter gemaakt door de toevoeging van glazen puien. De keramische gevelkunst blijft behouden.

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

De commissie bedankt de architect voor de toelichting. Zij constateert dat er sprake is van een complexe opgave waarin verschillende bouwdelen, karakteristieken en programma's worden samengebracht. Het uitgangspunt om de verschillende tijdslagen terug te brengen en te combineren met een nieuwe toevoeging overtuigt de commissie. De commissie constateert dat in de uitwerking stappen in de goede richting zijn gezet, echter geeft zij daarbij wel de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking:

- De inrichtingsplannen worden nog onvoldoende overtuigend geacht. De relatie tussen gebouw, schoolpleinen en entrees vraagt om een integrale en samenhangende uitwerking. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de herkenbaarheid van de entrees. In het bijzonder geldt dit voor de

entree van het praktijkrestaurant en de aansluiting daarvan op het maaiveld. Ook de integrale toegankelijkheid van deze entree dient nader te worden uitgewerkt.

- Het zichtbaar laten van de bestaande gevel van Van den Broek en Bakema in de entreehal wordt als een kwaliteit gezien en draagt bij aan de leesbaarheid van de verschillende tijdslagen. De commissie is echter nog niet overtuigd van de afweging waar deze tijdslaag wel en niet zichtbaar wordt gemaakt. Zij acht het voorstelbaar deze niet te beperken tot de entreehal, maar op meerdere plekken in de gevel zichtbaar te maken. Gevraagd wordt deze keuze te heroverwegen, dan wel de gemaakte afwegingen verder te onderbouwen.
- De materialisatie en detaillering van de aluminium gevelbekleding vragen om nadere uitwerking en onderbouwing. Gevraagd wordt hierin een zorgvuldige keuze te maken, waarbij aandacht wordt besteed aan glans, veroudering en de samenhang met het oorspronkelijke metselwerk. Daarbij vraagt de commissie expliciet aandacht voor de plasticiteit van de nieuwe gevel, in het bijzonder de verhouding tussen de gladheid van het aluminium en de reliëfwerking van de verdiepte panelen. Voor de nadere beoordeling wordt een bemonstering van het materiaal gevraagd. Dit kan bij de aanvraag omgevingsvergunning als voorwaarde in het advies worden opgenomen. Daarnaast is een zorgvuldige detaillering noodzakelijk, waarin het beoogde ambacht en de verfijning van de metselwerkgevels overtuigend worden doorgezet in de nieuwe toevoeging. Voor de plint bestaat zorg over de kwetsbaarheid van het gekozen aluminium. De commissie vraagt dit in de verdere uitwerking overtuigend op te lossen en de keuze voor aluminium op deze plekken te heroverwegen.
- Het voornemen tot het hergebruik van de oorspronkelijke stenen voor het terugbrengen van de metselwerkgevels wordt ondersteund. De commissie benadrukt dat de haalbaarheid van dit voornemen overtuigend moet worden aangetoond. Indien hergebruik niet mogelijk blijkt, ontstaat een nieuwe ontwerpogave die opnieuw in samenhang moet worden uitgewerkt en ter beoordeling aan de commissie moet worden voorgelegd.

## 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.

## Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

### 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: Vroege planmatige uitbreidingen

- *Bouwinitiatieven passen binnen het straatbeeld en reageren op de architectonische en stedenbouwkundige eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype: het bouwblok, een aantal blokken of gespiegelde wanden).*
- *De visuele kwaliteit van de gevelcompositie als geheel gaat boven de individuele uiting.*

## **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.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *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.*
- *Integrale dakopbouwen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende vormtaal 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: Vroege planmatige uitbreidingen

- *Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en heeft een afgewogen verhouding open-gesloten die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing.*
- *De vormgeving of accentuering van de hoeken vindt plaats in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's en dergelijke) zijn onderdeel van de ritmiek van de gevel, maar blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp.*

## **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.*
- *Bij verbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de kwaliteit en uitstraling van de oorspronkelijke gevel.*
- *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 (CO<sub>2</sub>, 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: Vroege planmatige uitbreidingen

- *Entreepartijen, deuren en kozijnen sluiten aan bij de architectuur en zijn (mede)bepalend voor de totale gevelindeling.*
- *Bij kozijnen zijn de negge (de diepte van het raam ten opzichte van het gevelvlak) en de vorm van het kozijn van belang als deel van een reeks.*
- *Details en ornamentiek zijn verfijnd maar expressief; ze benadrukken het gevelontwerp.*

#### 4.6 Lorna Te Georganestraat 13, Feijenoord (1<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Lorna Te Georganestraat 13  
Dossiernummer: Z2026-003322 (conceptverzoek)  
Betreft: Nieuwbouw Parkstad Blok T

##### **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 het laatste bouwblok van de ontwikkeling Parkstad. Het bouwblok ligt op de hoek van de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat, op het knooppunt van de wijken Hillesluis, Feijenoord en de Afrikaanderwijk. Het plan omvat een gemengd woonprogramma met koop- en huurappartementen, grondgebonden woningen en zorgwoningen. Het gesloten bouwblok is opgebouwd uit vier verbijzonderde hoeken en krijgt aan de Laan op Zuid een toren. Het binnenterrein bestaat uit een tweelaagse stallingsgarage met daarboven een collectieve binnentuin. In de plint zijn commerciële ruimten, collectieve entrees, fietsenstallingen en entrees voor de grondgebonden woningen opgenomen.

Het volume wordt stedenbouwkundig ingepast door aan te sluiten op het oplopende dijkprofiel en de omliggende bebouwing. Aan de Hillelaan wordt aangesloten op de omliggende bouwhoogte van 15 meter door de bovenste bouwlaag met een setback vorm te geven. De positionering van de toren is afgestemd op de reeks hoogteaccenten langs de Laan op Zuid. De plint is per zijde afgestemd op de omgeving. Aan de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat krijgt de plint een publieksgericht karakter, terwijl aan het pocketpark de plint wordt ingericht met woningen aan het maaiveld. Ook in de architectuur wordt aansluiting gezocht bij zowel de grootstedelijke schaal van de Laan op Zuid als bij de meer kleinschalige, markante architectuur van Hillesluis. Dit vertaalt zich in een bouwblok met een variatie in de gevels gekenmerkt door erkers met Franse balkons. Ook de hoeken van het bouwblok krijgen elk een eigen uitwerking. De hoek aan de Laan op Zuid wordt benadrukt door een verhoogde plint met in de bovenbouw grote gevelopeningen en overhoekse ramen. De hoek aan het pocketpark wordt vormgegeven met half verdiepte balkons die zich richten op het groen. De toren is opgebouwd met inbandige buitenruimten die in de hogere bouwlagen overgaan in steeds verder uitkragende balkons. De gevel kent een rastermatige opzet met variatie in metselwerkverband en reliëf. De beëindiging wordt gevormd door een kroon gekenmerkt door een verdiepingshoge metselwerk dakrand die de vormgeving van de gevels van het basement doorzet.

De gevels worden uitgevoerd in metselwerk met een differentiatie tussen plint en bovenbouw. De plint krijgt een uitwerking in grootformaat baksteen voorzien van een zoutglazuur in een stapelverband. De bovenbouw wordt uitgevoerd in caramellekleurig metselwerk met een variatie in horizontale en verticale verbanden en verdiepte vlakken. In de plint worden aluminium puien en deuren toegepast en in de bovenbouw worden kunststof kozijnen toegepast. De prefab balkons worden afgewerkt met aluminium zetwerk. Het binnenterrein wordt ingericht als collectieve tuin met hoogteverschillen die refereren aan een dijklandschap. Op de daken zijn bruine- en groene daken, waterberging en zonnepanelen voorzien.

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

De commissie bedankt de architect voor heldere toelichting op het plan. Zij complimenteert de architect voor de wijze waarop het gebouw overtuigend is ingepast en zich rekenschap geeft van de omgeving. De commissie spreekt waardering uit voor de diversiteit aan woningtypen en de differentiatie in het gevelontwerp. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie constateert dat de plasticiteit van de gevel een belangrijke kwaliteit van het plan vormt en vraagt deze kwaliteit in de verdere uitwerking nadrukkelijk vast te houden. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor de uitwerking van de zuidgevel van de toren, aangezien deze een beeldbepalende gevel vormt bij de benadering van de binnenstad vanuit Feijenoord. Daarbij vraagt de commissie de integratie van de zonwering in de verdere uitwerking zorgvuldig mee te nemen.
- De combinatie van kunststof kozijnen met geluidswerende voorzieningen in de loggia's op de hoek van de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat dient overtuigend te worden uitgewerkt. De voorgestelde oplossing moet zowel technisch als esthetisch consistent zijn en het beoogde gevelbeeld waarmaken.
- De entrees van de verschillende woonprogramma's dienen gelijkwaardig te worden vormgegeven. Voor de zorgwoningen op de begane grond vraagt de commissie aandacht voor de woonkwaliteit, in het bijzonder ten aanzien van privacy.
- De ambitie voor de binnentuin wordt zeer positief ontvangen en als een kwaliteit van het plan gezien. Gevraagd wordt deze kwaliteit in de verdere uitwerking voort te zetten.
- De commissie constateert dat de galerij in de binnentuin niet is getoond en vraagt deze in de volgende bespreking inzichtelijk te maken. Ook wordt gevraagd de nog niet belichte hoeken van het bouwblok te presenteren, met als uitgangspunt dat alle hoeken een even zorgvuldige uitwerking krijgen.
- De commissie vraagt om in de volgende bespreking de materialisatie en kleurstelling verder toe te lichten en deze te onderbouwen in relatie tot de omgeving en het totale gebouwconcept.
- Ten slotte wordt het laten vervallen van de houtbouw zeer betreurd, gezien de bijdrage die dit leverde aan de duurzaamheidsambities van het plan. Gevraagd wordt om deze keuze te heroverwegen.

## 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.

## Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

### 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: 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

- *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.*
- *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.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *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 entrepuien, 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: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

- *Vrijstaande zelfstandige bouwwerken hebben een heldere, eenduidige hoofdvorm.*
- *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).*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving 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.*

## VERSLAG

- *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 (CO<sub>2</sub>, 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: 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.*