

# VERSLAG

## OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 6 mei 2026

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

### ONDERWERPEN

- 1. Boezemdwarstraat 1, Kralingen-Crooswijk (2<sup>e</sup> bespreking) (15+10 min) (25 min)** 11:40  
Omschrijving: Uitbreiding Moskee Othman  
Ontwerp: Braaksma & Roos Architecten  
Dossier: Z2026-005490 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-000573)
- 2. Goudsesingel 10, Centrum (1<sup>e</sup> bespreking) (10+5 min) (15 min)** 12:05  
Omschrijving: Wijziging eerder vergunde gevelbekleding  
Ontwerp: Erik Schotte Architect B.V.  
Ontwikkeling  
Dossier: Z2022-000627 OMV.22.06.00370 (aanvraag omgevingsvergunning)
- 3. Heemraadssingel 81, Delfshaven (1<sup>e</sup> bespr.) (gem. monument) (10+10 min) (20 min)** 12:20  
Omschrijving: Optopping herenhuis  
Ontwerp: Jeroen Hoorn  
Dossier: Z2026-003150 (conceptverzoek)
- 4. Twentestraat 40, Charlois (1<sup>e</sup> bespreking) (15+10 min) (25 min)** 13:10  
Omschrijving: Hoogbouwontwikkeling Hart op Zuid, woningen + ingang winkelcentrum  
Ontwerp: Kraaijvanger B.V.  
Dossier: Z2026-003814 (conceptverzoek)
- 5. Prins Hendrikstraat 51, Hoek van Holland (1<sup>e</sup> bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:35  
Omschrijving: Nieuwbouw woningen en zorgappartementen, Lemairepark  
Ontwerp: Quadrant Architecten V.O.F.  
Dossier: Z2026-001770 (conceptverzoek)
- 6. Schiekade 133, Centrum (2<sup>e</sup> bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:55  
Omschrijving: Gevelwijziging en optopping  
Ontwerp: Roffaa  
Dossier: Z2025-012058 (vergunningaanvraag) (voorheen OMC.24.12.00069)
- 7. 's-Gravenweg 262, Kralingen-Crooswijk (1<sup>e</sup> bespr.) (gem. monument) (10+10 min) (20 min)** 14:15  
Omschrijving: Herontwikkeling Landgoed 'Landzicht' en naar zorgwoningen  
Ontwerp: Frederik Pöll Bureau voor Architectuur  
Dossier: Z2025-011346 (conceptverzoek)

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

Adres: Boezemdwardsstraat 1  
Dossiernummer: Z2026-005490 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-000573)  
Betreft: Uitbreiding Moskee Othman

### 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 omgevingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

### Omschrijving

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de uitbreiding van 'Moskee Othman', naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 28 januari 2026. De zuid- en oostgevel van het voormalige schoolgebouw zijn in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde-Cultuurhistorie'. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De hoofdentree is opnieuw centraal in de voorgevel gepositioneerd om de symmetrie van het gebouw te herstellen, terwijl de entree voor de vrouwen via de Slaghuiskade en de vergroende daktuin toegang biedt tot de gebedsruimte op de verdieping. De toegangsdeuren worden voorzien van een goudkleurig islamitisch motief.
- De ruimtes die ontstaan tussen de bestaande gevels en de gedraaide naar Mekka georiënteerde gebedsruimtes worden gebruikt als entreeruimte.
- De nieuwe vloeren zijn in hoogte afgestemd op de bestaande gevelopeningen.
- De architectonische uitwerking van de optopping sluit met een duidelijke verticale geleiding en een doorlopend gevelritme aan op de bestaande gevelarchitectuur, terwijl de toevoeging tegelijkertijd herkenbaar eigentijds blijft. De schoorsteen op de kopgevel wordt als markant verticaal element teruggebracht. Bovenop wordt een nieuw goudkleurig object geplaatst.
- De plint van het bestaande gebouw wordt doorgetrokken naar het eenlaagse hoekvolume met de theeruimte.
- Voor de materialisering wordt gezocht naar een lichte, steenachtige uitstraling die aansluit bij het bestaande gebouw, met toepassing van nieuwe houten kozijnen in de historische gevels en aluminium kozijnen in de optopping. De exacte materialisatie wordt nog verder uitgewerkt.
- Het plan voorziet in een groene daktuin en vergroening van het binnenterrein, waarbij aandacht wordt besteed aan biodiversiteit, waterberging, klimaatadaptatie en een aantrekkelijke verblijfskwaliteit gedurende het hele jaar.
- Vanwege funderings- en bouwkundige technische redenen wordt er op dit moment uitgegaan van sloop en herbouw van de cultuurhistorisch waardevolle straatgevels. De bedoeling is om karakteristieke onderdelen zoals natuurstenen lijsten en plinten zoveel mogelijk te hergebruiken.

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

De commissie spreekt haar waardering uit voor de stappen die in deze complexe opgave zijn gezet. Het aangepaste plan laat een duidelijke kwaliteitsverbetering zien en wordt als een positieve ontwikkeling beoordeeld. Met name de gewijzigde positionering van de hoofdentree en het gebruik van de ruimtes die ontstaan door de ruimtelijke verdraaiing van de gebedsruimte ten opzichte van de voorgevel worden als sterke ontwerpkeuzes gezien. Deze ingrepen versterken de samenhang tussen gebouwstructuur, routing en gevelcompositie en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel. Ook de integratie van het theehuis, de aandacht voor de entree van de vrouwen en de vergroening van het dak en binnenterrein worden positief gewaardeerd. Daarnaast is de aansluiting van de nieuwe vloerniveaus op de bestaande gevelstructuur in de doorsneden zorgvuldiger uitgewerkt.

Ten aanzien van de dakopbouw ziet de commissie duidelijke verbeteringen in vormgeving en materialisering. De richting wordt als passend gezien, maar de optopping wordt nog als relatief zwaar ervaren. Verdere verfijning van de proporties is gewenst, met aandacht voor de hoogtewerking, gevelritmiek en de integratie van technische installaties, die onderdeel moeten worden van het architectonisch ontwerp. Daarnaast ziet de commissie aanleiding om de relatie tussen de bestaande onderbouw en de nieuwe optopping verder te versterken, door de nieuw toegevoegde elementen, zoals bijvoorbeeld de invullingen van de raamopeningen, beter op elkaar af te stemmen. Op die manier kunnen oud en nieuw overtuigender als één geheel worden ervaren. De schoorsteen vraagt nog nadere uitwerking. Hoewel dit element van betekenis kan zijn binnen het ontwerp, dient het zoals oorspronkelijk als integraal onderdeel van de kopgevelcompositie te worden vormgegeven en niet als losstaand object.

Het belangrijkste aandachtspunt betreft de bestaande gevels. Hiervoor geldt een cultuurhistorische dubbelbestemming met behoud als uitgangspunt. De onderbouwing voor eventuele demontage en herbouw is op dit moment onvoldoende. Voor een cultuurhistorisch waardevol object geldt een sloopverbod. Alleen wanneer uit een technisch onderzoek behoud door middel van restauratie onmogelijk blijkt, kan eventueel overgegaan worden tot (gedeeltelijke) herbouw. Op dit moment is dit nog niet aangetoond en ziet de commissie geen redenen om in te stemmen met sloop en herbouw.

Tot slot vraagt de commissie om de signing en naamgeving zorgvuldig te integreren in het architectonisch ontwerp, zodat deze onderdeel worden van het gevelontwerp.

## **Conclusie**

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de welstandsnota en is nog strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel dat hier antwoord op geeft wordt met belangstelling tegemoet gezien.

## **Welstandsnota Rotterdam 2025**

Gebiedstype: Planmatige woonerfwijken

### **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 gebied

- *Individuele aanpassingen zijn mogelijk als er sprake is van afwisseling en verschillen in het ontwerp van een bouwblok of architectonische eenheid.*

#### **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.*
- *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 dakopbouw 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 gebied

- *Bouwiniciatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *Binnen het 'frame' van bindende elementen is ruimte voor verandering.*

## **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.*

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

### Reguliere criteria gebied

- *De omgeving vormt geen directe referentie, maar materiaalgebruik en detaillering bouwen voort op het karakter van de wijk, namelijk gebruik makend van baksteen, beton, pannen en hout.*

## 4.2 Goudsesingel 10, Centrum (1<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Goudsesingel 10  
Dossiernummer: Z2022-000627 OMV.22.06.00370 (aanvraag omgevingsvergunning)  
Betreft: Wijziging eerder vergunde gevelbekleding

### Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de wijziging op de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2012 en de regels van het omgevingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

### Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de wijziging van het gevelmateriaal van een plan dat eerder werd besproken bij de commissie en werd vergund in 2023. Het bestaande gebouw werd oorspronkelijk ontworpen door de architect Maaskant. Aanleiding voor de heroverweging vormt de beperkte uitvoerbaarheid en de esthetische nadelen van het eerder vergunde systeem in glasvezelversterkt beton. Dit systeem leidt tot een zware gevel, zichtbare naden en technische knelpunten in detaillering en bevestiging.

Als alternatief wordt een lichtere opbouw met stucwerk op een houtskeletbouwconstructie voorgesteld. Deze benadering maakt het mogelijk om beter aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur. Op basis van historisch detailonderzoek worden kenmerkende elementen, zoals de zichtbaarheid van vloerranden en de neggediepte, opnieuw geïnterpreteerd. De gevel wordt iets teruggelegd, waardoor het gebouw slanker oogt en de oorspronkelijke verhoudingen worden versterkt. Penanten en horizontale elementen worden verfijnd, de balkons worden als prefab betonnen elementen toegepast. Het stucwerk krijgt een grijze kleur en lichte textuur die refereren aan het oorspronkelijke beton, gebaseerd op nader kleuronderzoek. Hoewel voegen niet volledig te vermijden zijn, wordt het aantal zichtbare naden beperkt. Door de toepassing van subtiele profielen op kritische aansluitingen moet de waterafvoer en de duurzaamheid van het gevelmateriaal geborgd worden.

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

De commissie spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige zoektocht naar het herstellen van de oorspronkelijke architectonische kwaliteiten van het gebouw van Maaskant. Met name de aandacht voor de oorspronkelijke textuur, kleurstelling en dieptewerking in de detaillering wordt positief ontvangen, evenals de ambitie om tot een zo naadloos mogelijk gevelbeeld te komen. De commissie kan zich vinden in de keuze voor stucwerk als gevelafwerking, mede gezien de getoonde referenties en materiaalmonsters.

Wel vraagt de commissie nadrukkelijk aandacht voor de technische uitwerking. In het bijzonder dient de detaillering van de afwatering zorgvuldig te worden uitgewerkt, zodat vervuiling en strepen op de gevel worden voorkomen en de esthetische kwaliteit op lange termijn geborgd blijft. Daarbij ligt er een ontwerpogave in het combineren van deze technische eisen met een zo terughoudend mogelijke, minimalistische vormgeving. Daarnaast wordt verzocht om de uitwerking van naden en aansluitingen, met name op hoeken en bij overgangen tussen verticale en horizontale vlakken, nader te onderzoeken en te onderbouwen. Ook de aansluiting van het stucwerk op andere materialen, zoals bij de betonnen balkons, vraagt verdere uitwerking. De commissie acht het wenselijk om deze aspecten naast de gevraagde nadere uitwerking ook op een later tijdstip te verifiëren aan de hand van een mock-up, zoals ook eerder is geadviseerd.

### Conclusie

Er is geconstateerd dat het voorstel voor de wijziging van het gevelmateriaal op de reeds vergunde vergunningsaanvraag op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast is het

voorstel niet strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Aangezien de tekeningen nog moeten worden aangepast en aangevuld, kan op dit moment nog geen definitieve beoordeling plaatsvinden. 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 2012

Gebiedstype: Centrummix

Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied en Hoofdwegenstructuur)

### Relevante criteria

(deelgebieden Laurenskwartier, Lijnbaankwartier, Central District en omgeving Coolsingel)

#### Ruimtelijke inpassing

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

#### Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bouwinitiatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

#### Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpogave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*

## VERSLAG

- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

### 4.3 Heemraadssingel 81, Delfshaven (1<sup>e</sup> bespreking) (gemeentelijk monument)

Adres: Heemraadssingel 81  
Dossiernummer: Z2026-003150 (conceptverzoek)  
Betreft: Optopping herenhuis

#### 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 plan voor de verbouwing en uitbreiding van een bestaande woning, beschermd als gemeentelijk monument en gelegen binnen het Beschermd stadsgezicht 'Heemraadssingel - Mathenesserlaan'. De bebouwing maakt deel uit van een zorgvuldig ontworpen bouwblok, waarin de panden gezamenlijk een karakteristiek en samenhangend dak- en gevelbeeld vormen.

Het voorstel richt zich op het uitbreiden van de zolderverdieping aan de achterzijde over de volledige breedte van het pand. Het bestaande gebouw wordt gekenmerkt door een langskap met daarachter een in diepte verspringend plat dak. De dakopbouw wordt vormgegeven als twee volumes met variërende goothoogtes en wordt gepositioneerd tot aan de oorspronkelijke schoorsteen en op de smalle beuk van het pand. Binnen deze uitbreiding wordt een volledig woonprogramma voorgesteld. Daarnaast wordt optioneel een kleine lift in het schalmgat van het trappenhuis voorgesteld, waarmee de bovenste verdieping beter toegankelijk en toekomstbestendig kan worden gemaakt. In de architectonische uitwerking wordt ingezet op een slanke en verfijnde vormgeving, waarbij de nieuwe toevoegingen zich als een eigentijdse ingreep manifesteren binnen de historische context. Het resterende dakvlak wordt ingericht als dakterras. Tevens wordt voorgesteld om een groot daklicht met roedeverdeling aan te brengen in het voordakvlak. Tot slot wordt een impressie getoond waarin de beoogde uitbreiding gespiegeld is geprojecteerd op de naastgelegen panden met de nummers 83 en 85, om de mogelijke samenhang binnen het bouwblok inzichtelijk te maken.

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

De commissie spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige en integrale benadering van het plan, waarbij ook aandacht is voor de mogelijke consequenties voor de naastgelegen panden en de samenhang binnen het bouwblok. Daarnaast wordt de wens voor een levensloopbestendige woning begrepen en gewaardeerd.

Tegelijkertijd betreft het een gemeentelijk monument dat onderdeel uitmaakt van een groter monumentaal stedelijk ensemble. Dit vraagt om een zeer zorgvuldige omgang met de aanwezige waarden, met name ten aanzien van schaal, massa en de architectonische inpassing van nieuwe toevoegingen. De voorgestelde uitbouw leidt tot een aanzienlijke uitbreiding van het gebruiksoppervlak onder de kap, gecombineerd met de realisatie van een dakterras. Daarbij wordt de maximale bouwhoogte benut, waardoor de opbouw een groot deel van het dakvlak inneemt. In de huidige uitwerking is hierdoor geen sprake van een ondergeschikte toevoeging. Hoewel de commissie waardeert dat de ingreep in samenhang met meerdere panden wordt beschouwd, ziet zij geen aanleiding om binnen deze collectieve benadering meer ruimte toe te staan dan bij een individuele ontwikkeling.

Ook de voorgestelde dakramen aan de voorzijde worden niet als ondergeschikt beoordeeld. Deze verstoren het karakteristieke, gesloten dakbeeld van de schijnkappen binnen het ensemble. De commissie ziet daarom geen mogelijkheid voor dakopeningen aan de straatzijde en vraagt te onderzoeken of de benodigde functionele ruimte boven de trap op een andere, meer passende wijze binnen de bestaande dakopbouw kan worden opgelost.

De commissie ziet graag een aangepast voorstel tegemoet waarin de opbouw duidelijk een meer ondergeschikte positie inneemt binnen de monumentale structuur, zowel in massa als in beeldkwaliteit. Uitgangspunt daarbij is het behoud en de versterking van de karakteristiek en samenhang van het ensemble. Tot slot wordt gewezen op de advisering uit 2022 voor een vergelijkbare ontwikkeling aan de Heemraadsingel 83, die als referentie kan dienen voor de verdere uitwerking.

## Conclusie

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

## Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

Beschermd stadsgezicht: Heemraadssingel - Mathenesserlaan

## 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.*

#### 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.*

#### Aanvullende criteria beschermd stadsgezicht

- *De verkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles en draagt bij aan de relatie tussen de water- en groenstructuur, de stijlvolle straatprofielen (inclusief voortuinen), de representatieve, rijk vormgegeven bebouwing en de afwisselende en veelsoortige groeninrichting.*
- *Ingrepen ondersteunen de cohesie van de architectonische eenheid: individuele panden of kleine ensembles.*
- *Het bebouwingsbeeld is divers en bouwinitiatieven versterken de rijkdom aan bouwstijlen en -typen die zo kenmerkend is voor de voornaamste straten van het beschermd stadsgezicht.*

### 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.*
- *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: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*

#### Aanvullende criteria beschermd stadsgezicht

- *Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).*
- *Bouwinitiatieven dragen bij aan de ensemble-waarde en de individuele kwaliteiten van rijk gedetailleerde panden in verschillende bouwstijlen.*
- *Het gevelontwerp bouwt voort op en versterkt de architectonische eenheid.*
- *De kapverdieping is in samenhang met de architectonische eenheid vormgegeven, past binnen de dakcontour en ondersteunt de maatverhoudingen van het pand en de kap.*
- *De gevelbeëindiging kan van de buurpanden afwijken, en draagt bij aan het totaalbeeld van een in hoogte steeds verspringende daklijn. Doorlopende daklijsten van architectonische eenheden blijven intact.*
- *Karakteristieke elementen blijven behouden of worden versterkt.*

#### **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 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

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken*

## VERSLAG

*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.*
- *Verschillende soorten hekwerken, leuning en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en passend bij de architectuur van het pand.*
- *Originele elementen zoals versierde voordeuren en gevelornamenten zijn bij vervanging gelijk of krijgen tenminste dezelfde vormtaal.*

#### 4.4 Twentestraat 40, Charlois (1<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Twentestraat 40  
Dossiernummer: Z2026-003814 (conceptverzoek)  
Betreft: Hoogbouwontwikkeling Hart op Zuid, woningen + ingang winkelcentrum

##### **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 nieuwbouw van een groot multifunctioneel gebouw naast het winkelcentrum Zuidplein, aan de Strevelsweg en de Twentestraat. Het plan maakt deel uit van de ontwikkeling Hart van Zuid en is bedoeld als eerste grote woningbouwontwikkeling. Het plan vervangt drie leegstaande kantoorpanden en voegt bijna 800 woningen toe. Met het gebouw wordt ingezet op het versterken van de oost-westverbinding tussen Carnisse en het Motorstraatgebied en om de verschillende schakels binnen het Centrum van Zuid beter te verbinden. Daarnaast moet de ontwikkeling bijdragen aan een nieuwe identiteit voor het centrum van Zuid als markant stedelijk ensemble aan de zuidelijke entree van Rotterdam. Parallel aan de nieuwbouw wordt ook ingezet op de herinrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw. Langs de Strevelsweg wordt onderzocht of een busbaan kan worden verwijderd, waardoor ruimte ontstaat voor vergroening, voetgangers en een tweerichtingsfietspad. Daarnaast wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige halte voor openbaar vervoer nabij het gebouw.

Het gebouw wordt gevormd door een Rotterdamse laag met twee woontorens. De hoogste toren krijgt een hoogte van circa 130 meter en de lagere toren sluit aan bij de omliggende bebouwingsschaal. In de dubbelhoge plint van de Rotterdamse laag zijn verschillende collectieve- en commerciële functies opgenomen. Ter plaatse van de noordelijke kop verdubbelt de plint in hoogte. Hier loopt de bestaande passerelle richting het winkelcentrum Zuidplein door het gebouw. De passerelle wordt gecombineerd met een publiek programma in de vorm van een stadshuiskamer op de kop van het gebouw. Een grote trap verbindt hier het maaiveld met de passerelle en ontsluit de stadshuiskamer op verschillende niveaus. Aan de Twentestraat worden de meer gesloten functies van het gebouw geconcentreerd, waaronder installaties, logistieke functies en laad- en losvoorzieningen. Daarnaast worden in de Rotterdamse laag het fietsparkeren en autoparkeren georganiseerd. Door de parkeervoorzieningen lopen verschillende zicht- en loopassen. Boven op de Rotterdamse laag wordt een groen hof voorgesteld. Rondom dit hof worden studentenstudio's georganiseerd die deels via galerijen worden ontsloten. Aan het hof liggen ook collectieve ruimten en verblijfsplekken. De woontorens bevatten verschillende woningtypen met flexibel indeelbare plattegronden.

Het gebouw wordt vormgegeven als één samenhangend ensemble met een overwegend horizontale geleding. In het ontwerp wordt ingezet op een rustige en robuuste uitstraling. De torens worden gekenmerkt door open hoeken en doorlopende buitenruimten rondom het volume. Voor de materialisatie wordt uitgegaan van een zandkleurige baksteen in combinatie met glazen en stalen balustrades. Daarnaast wordt op meerdere niveaus vergroening toegevoegd, waaronder op het maaiveld, het collectieve hof, de dakvlakken en de buitenruimten van de torens.

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

De commissie bedankt de architect voor de heldere presentatie en spreekt waardering uit voor de ambities en de kwaliteiten die het plan toont. De commissie waardeert de variatie aan woningtypen en de flexibel indeelbare plattegronden, waarmee toekomstige aanpassingen in woninggrootte mogelijk blijven. Daarnaast worden de architectonische kwaliteiten van het plan, waaronder de royale buitenruimte rondom de gehele toren, de toepassing van diepe neggen en de opzet van een levendige plint, positief beoordeeld. Ook beschouwt de commissie de toevoeging van een groot aantal woningen op deze locatie, nabij voorzieningen en een belangrijk OV-knooppunt, als een belangrijke kwaliteit

voor de stad. Tegelijkertijd constateert de commissie dat diverse onderdelen nog nadere uitwerking behoeven.

De commissie krijgt graag meer inzicht in de organisatie van de openbare, collectieve en private ruimten binnen het gebouw. Specifiek wenst zij een nadere toelichting op de routing en toegankelijkheid voor de verschillende gebruikersgroepen. Daarnaast acht de commissie het noodzakelijk dat in de verdere uitwerking aandacht wordt besteed aan de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit, met specifieke aandacht voor de fietsenstallingen en de routes rondom de passerelle. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving rondom het binnenhof. Met name de lange galerijen en de relatie tussen het collectieve binnenhof en de aangrenzende woningen vragen volgens de commissie nadere studies. Zij vraagt daarbij specifiek aandacht voor de avonduitstraling van de galerijen en de impact van de verlichting, privacy en uitzicht op de beleving vanuit de woningen. De commissie vraagt daarnaast aandacht voor de woonkwaliteit op verschillende schaalniveaus. Zij ziet in de Zuidpleinflats een waardevolle referentie, met name vanwege de aandacht voor het woonplezier. De commissie moedigt aan om deze kwaliteiten in de verdere architectonische uitwerking van het plan zichtbaar te maken. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing vraagt de commissie aandacht voor een goede aansluiting van de plint op de openbare ruimte. Zij doet een oproep aan de afdeling stedenbouw en mobiliteit van de gemeente om prioriteit te geven aan de herinrichting en versmalling van de Strevelsweg, zodat de huidige verkeersruimte kan transformeren naar een prettige stadsstraat die aansluit bij het beoogde woonmilieu.

Met betrekking tot de architectonische uitwerking vraagt de commissie nader onderzoek naar de leesbaarheid van het volume op stadsniveau. De huidige stapeling van bouwlagen wordt als zeer homogeen ervaren. De commissie acht het voorstelbaar dat een sterkere segmentering van het volume, evenals een meer uitgesproken beëindiging van de toren, kan bijdragen aan een betere leesbaarheid en herkenbaarheid van het gebouw binnen de stad. Zij ziet de verdere architectonische uitwerking hiervan met belangstelling tegemoet. Daarnaast merkt de commissie op dat de Rotterdamse laag in de huidige opzet niet duidelijk herkenbaar is, aangezien de noordelijke toren direct door deze laag heen lijkt te lopen. De commissie vraagt om een nadere toelichting op deze keuze en de relatie met de uitgangspunten uit het ambitiedocument. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de duurzaamheidsambities van het plan. De commissie is benieuwd op welke wijze de duurzaamheidsmaatregelen onderdeel worden van de architectonische uitwerking van het gebouw. De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet. Gelet op de omvang en complexiteit van de opgave acht zij het wenselijk om het plan in een volgend stadium middels deelpresentaties terug te zien, gericht op specifieke thema's en uitwerkingen binnen het plan.

## **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.

## **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

- *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: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

- *Bouwiniciatieven 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.*
- *Bouwiniciatieven 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.*
- *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').*

#### 4.5 Prins Hendrikstraat 51, Hoek van Holland (1<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Prins Hendrikstraat 51  
Dossiernummer: Z2026-001770 (conceptverzoek)  
Betreft: Nieuwbouw woningen en zorgappartementen, Lemairepark

##### 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 nieuw woonzorggebouw als eerste bouwplan binnen de gebiedsontwikkeling Lemairepark in Hoek van Holland. Het programma bestaat uit 78 zorgstudio's en 29 aanleunwoningen. Het gebouw is ontworpen volgens een modulair woonzorgconcept, gebaseerd op herhaalbare woonmodules en gemeenschappelijke ruimten. De modules worden traditioneel uitgevoerd met een betonconstructie en betonvloeren, waarbij de gevels worden uitgevoerd in HSB-gevelelementen.

Het bouwvolume heeft een U-vormige opzet en bestaat uit een vierlaags bouwdeel met zorgstudio's en een drielaags bouwdeel met aanleunwoningen. Het gebouw krijgt twee entrees, gemarkeerd met luifels en terugliggende gevelvlakken. De begane grond heeft een verhoogde verdiepingshoogte ten opzichte van de bovenliggende bouwlagen. De zorgstudio's en woningen zijn georganiseerd rondom een centrale gangenstructuur. Op de koppen van het volume zijn de noodtrappenhuizen inpandig opgenomen. Aan de binnentuinzijde van het bouwdeel met zorgwoningen is een uitspringend volume met collectieve functies opgenomen. De buitenruimten van de aanleunwoningen worden gevormd door buiten de gevel geplaatste balkons. De inrichting van het binnenterrein is nog niet uitgewerkt. Wel worden in het binnenterrein wateropvang en fietsparkeeren voor personeel voorgesteld. Het autoparkeren vindt hoofdzakelijk plaats op het parkeerterrein bij de Houtmanflat. Daarnaast worden op eigen terrein twee parkeerplaatsen voor nachtpersoneel voorgesteld. Tot slot zijn er voornemens voor een groendak, maar dienen de installaties en de vijfde gevel nog nader te worden uitgewerkt.

De gevels worden opgebouwd uit horizontale gevelbanden met daartussen verticale geveldelen en raamopeningen. De geveldelen worden voorgesteld in een houten gevelbekleding van geperst bamboe. Op de verdiepingen worden daarnaast accenten toegevoegd met een biobased plaatmateriaal in een witte kleur. De plint wordt uitgevoerd in een donker biobased plaatmateriaal. De kozijnen worden voorgesteld in kunststof met een houtnerfstructuur en aluminium waterslagen. De architect geeft aan dat de definitieve keuze en uitwerking van de materialisatie nog nader wordt onderzocht.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie en waardeert de maatschappelijke relevantie van het programma. Zij onderschrijft de grondgedachte van ontspannen wonen in een parkachtige omgeving. Ook de voorgestelde toepassing van hout acht zij in beginsel passend binnen deze context. De commissie is echter nog niet overtuigd van de architectonische uitwerking van het plan. Het voorstel voldoet naar haar oordeel nog onvoldoende aan de criteria uit de welstandsnota en aan hetgeen in de nota van uitgangspunten en het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd. De commissie vraagt de architect een stap terug te doen en het ontwerp opnieuw te bezien, waarbij deze documenten leidend dienen te zijn voor het ontwerp. Daarnaast geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie constateert dat de verschillende toevoegingen aan het bouwvolume, zoals de uitstekende volumes en de balkons, afbreuk doen aan de gewenste heldere hoofdvorm. De commissie vraagt om een meer eenduidig en compact volume passend bij het landschappelijke karakter van het groengebied.

- De gevels ogen nog te vlak en te schraal. De commissie vraagt om meer verfijning, plasticiteit en dieptewerking in de geveluitwerking. Ook vraagt zij aandacht voor de plint, die nog onvoldoende is uitgewerkt. De balkons overtuigen in hun huidige vorm onvoldoende en dienen zorgvuldiger onderdeel te worden van de architectuur. Tot slot vraagt de commissie om de zonwering integraal mee te ontwerpen als onderdeel van het gevelbeeld.
- De commissie vraagt aandacht voor de overgangen tussen privé en openbaar, die nog onvoldoende zijn uitgewerkt. Daarbij vraagt zij onder meer aandacht voor de positionering van de verschillende logistieke en gesloten functies rondom de entrees. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de woonkwaliteit van de woningen in het algemeen, met specifieke aandacht voor de zorgwoning direct naast de entree, waar glas tot op maaiveldniveau wordt voorgesteld. Daarnaast adviseert zij te onderzoeken of aan de uiteinden van de gangen daglichttoetreding kan worden toegevoegd
- De commissie vraagt om een verdere uitwerking van duurzaamheid op verschillende schaalniveaus. Zo ziet zij vanuit sociale duurzaamheid kansen om maatschappelijke of publieksgerichte voorzieningen onderdeel te maken van het plan, waarmee een relatie met de wijk en omwonenden kan worden gelegd. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de duurzaamheid van de gekozen gevelmaterialen en de wijze waarop deze verouderen, en ziet zij hiervoor graag een nadere onderbouwing. Ook moedigt zij aan om de materiële duurzaamheid van het plan verder te onderzoeken, met bijzondere aandacht voor de keuze van de constructie, de mate van reversibiliteit van de constructieonderdelen en de losmaakbaarheid van gebouwonderdelen. Tot slot wordt op ecologisch niveau gevraagd om verdere inzichten in de uitwerking van de groene daken, de mogelijkheden voor het afkoppelen van hemelwaterafvoer en het opnemen van flora- en faunavoorzieningen in zowel het landschap als de architectonische uitwerking van het plan.
- De inrichting van de buitenruimte en de parkeersituatie kunnen nog onvoldoende worden beoordeeld, omdat deze onderdelen nog niet zijn uitgewerkt. De positionering van de fietsenstalling voor personeel in de binnentuin acht de commissie ongewenst en dient inpandig te worden opgelost.

## 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: Groengebieden

### 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 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 gebied - Groengebieden

- *Bouwiniciatieven passen bij en versterken het landschappelijke karakter van het groengebied.*
- *Nieuwe invullingen voegen zich naar de ruimtelijke structuur en worden landschappelijk ingepast; ze contrasteren niet met het groene karakter en volgen de ruimtelijk-functionele opzet van het gebied.*
- *Bouwiniciatieven verstoren geen belangrijke zichtlijnen in het groengebied en respecteren de visuele ruimtelijke relatie tussen het groengebied en de omgeving.*

## **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.*
- *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.*
- *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 gebied - Groengebieden

- *Bebouwing is eenduidig, heeft een heldere hoofdvorm en wordt als compact volume ontworpen (geen optelsom van verschillende volumes en elementen).*
- *Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).*
- *Bouwiniciatieven in parken of singels passen bij de sfeer ervan en zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke plek daarbinnen.*
- *Inrichtingselementen in parken en singels (parkmeubilair, hekwerken, leuningen en dergelijke) zijn op elkaar afgestemd en passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.*

## **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 gebied - Groengebieden

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de sfeer en uitstraling van het groengebied of het aangrenzende gebied.*
- *Hekwerken zijn van hoogwaardig, duurzaam materiaal en grotendeels transparant vormgegeven.*

#### 4.6 Schiekade 133, Centrum (2<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Schiekade 133  
Dossiernummer: Z2025-012058 (vergunningaanvraag) (voorheen OMC.24.12.00069)  
Betreft: Gevelwijziging en optopping

##### Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2012 en de regels van het bestemmingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

##### Omschrijving

De architect presenteert een verder uitgewerkt plan voor de transformatie van een kantoorpand naar woningen, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 19 maart 2025. Het pand is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde-Cultuurhistorie'. De volgende planonderdelen zijn verder uitgewerkt en worden nader toegelicht:

- De maisonnettes komen te vervallen, waardoor de gevelbanden in de voorgevel behouden blijven. Hiermee blijft de oorspronkelijke horizontale gevelgeleding van het gebouw intact. De nieuwe dakopbouw wordt in lijn met de onderliggende verdiepingen voorgesteld en uitgevoerd in dezelfde architectonische verschijningsvorm als het oorspronkelijke pand. De dakopbouw wordt daarbij uitgevoerd in nieuw travertin. Vanwege een bestaand raam in het belendende pand is de dakopbouw op de hoek plaatselijk teruggelegd door middel van een setback.
- Omdat vaste ramen vanwege de geluidsbelasting niet nodig blijken, worden aan de voorzijde te openen kiepramen toegepast. In de voorgevel wordt in de raamstroken een doorlopend profiel als schaduwlijn opgenomen, waarin de suskasten worden geïntegreerd. De eerder gesloten panelen ter plaatse van de binnenwanden zijn vervangen door een shadowboxen, waarbij wordt vastgehouden aan de oorspronkelijke indeling van de raamstroken.
- De hoofdentree is verplaatst van de Schiekade naar de achterzijde van het gebouw onder het collectieve dek. Daarnaast is de plint verder uitgewerkt met hogere glazen puien voorzien van aluminium kozijnen en een natuurstenen plint. De nieuwe puien worden naar voren geplaatst, in lijn met de bovenliggende verdiepingen. Vanwege een bestaande constructieve schijf ontbreekt een hoekraam, in de kopgevel wordt wel een raam toegevoegd ten behoeve van zicht naar de doorsteek.
- De galerijconstructie aan de achterzijde is verder uitgewerkt met onder meer windverbanden. Het stijgpunt wordt voorgesteld in polycarbonaatpanelen. De bestaande achtergevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met metselwerk van restklezoor. De kopgevel wordt aan de binnenzijde geïsoleerd en krijgt een gekeimde afwerking waarin de oorspronkelijke horizontale banden worden teruggebracht. De onderbouw van het collectieve dek wordt uitgevoerd in verticale houten delen.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie en waardeert het aangepaste ontwerp van de voorgevel, waarbij de oorspronkelijke horizontale gevelgeleding van het gebouw intact blijft. Tegelijkertijd plaatst de commissie nog kanttekeningen bij verschillende onderdelen van het plan. In de historische afbeeldingen van het gebouw ziet zij belangrijke aanknopingspunten voor de verdere uitwerking van het plan. De commissie vraagt het plan nadrukkelijker vanuit deze kwaliteiten verder te ontwikkelen en geeft hierbij de volgende aandachtspunten mee:

- De plaatselijke setback verstoort de heldere horizontale gevelgeleding van het gebouw. De commissie adviseert daarom de dakopbouw als één doorlopende ingreep vorm te geven en deze in zijn geheel terug te leggen.
- De commissie is van mening dat het vasthouden aan de oorspronkelijke raamindeling in de raamstroken en de toepassing van shadowboxen zowel de uitstraling van het gebouw als de woonkwaliteit onder druk zetten, doordat zowel het uitzicht als de daglichttoetreding worden

beperkt. Zij adviseert de mogelijkheden te onderzoeken met een raamindeling die beter aansluit op het nieuwe gebruik van het gebouw en hiermee een groot aantal dichte delen te voorkomen. Hierbij dient het horizontale karakter van de modernistische bandramen behouden te blijven.

- De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van de plint aan de voorgevel. Door de pui vlak in de gevel te plaatsen gaat de oorspronkelijke plasticiteit van de gevel verloren. Gevraagd wordt de plint uit te werken met meer dieptewerking, passend bij de oorspronkelijke opzet van het gebouw.
- De commissie vraagt de positie en de ruimtelijke kwaliteit van de hoofdentree nader te onderzoeken. De huidige positionering aan de achterzijde wordt als onvoldoende passend bij het woonprogramma ervaren. Gevraagd wordt de keuze voor de entreelocatie beter te motiveren en te onderzoeken hoe een meer genereuze en prettige aankomstsituatie kan worden gemaakt. Daarbij bevestigt de commissie de noodzaak van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw. Opgemerkt wordt dat deze ontwikkeling aanleiding biedt om de ruimtelijke kwaliteit van het achterterrein als geheel te verbeteren. De huidige inrichting, met parkeerplaatsen direct aan de entree, benut deze kans volgens de commissie nog onvoldoende. Zij adviseert om over dit onderdeel in overleg te treden met Stadsontwikkeling.
- Gevraagd wordt om meer samenhang en helderheid aan te brengen in de materialisatie van het gebouw en in de relatie tussen de oorspronkelijke en nieuwe materialen. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor een zorgvuldige uitwerking van de aansluiting tussen de achtergevel en de kopgevel. Geadviseerd wordt hierbij te kijken naar de wijze waarop deze overgang in het oorspronkelijke gebouw is vormgegeven.
- De commissie vraagt aandacht voor de kwaliteit van de woningplattegronden. Geadviseerd wordt de indelingen verder te optimaliseren, met name de verhouding in oppervlakte tussen de woonkamer en de slaapkamers.

## Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast is de aanvraag nog strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur tenzij het plan wordt aangepast. Een gewijzigd plan kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld wanneer de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel toestaan blijft het negatieve advies van kracht.

## Welstandsnota Rotterdam 2012

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen

### Relevante criteria

#### Welstandscriteria Niet-planmatige uitbreidingen

##### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*

##### Verschijningsvorm

- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*

- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

### Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever). Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

#### 4.7 's-Gravenweg 262, Kralingen-Crooswijk (1<sup>e</sup> bespreking) (gem. monument)

Adres: 's-Gravenweg 262  
Dossiernummer: Z2025-011346 (conceptverzoek)  
Betreft: Herontwikkeling Landgoed 'Landzicht' naar zorgwoningen

##### **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 integrale herontwikkeling van de als gemeentelijk monument beschermde voormalige buitenplaats 'Landzicht' met woonhuis (1830). Het woonhuis verkeert momenteel in een slechte bouwkundige staat en de oorspronkelijke samenhang van de buitenplaats is in de loop der tijd deels verloren gegaan. De aanwezige naoorlogse garage en serre vallen buiten de monumentale bescherming.

Het plan richt zich op het versterken en toekomstbestendig maken van het ensemble, met behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteiten. Daarbij wordt het erf opnieuw opgevat als een samenhangend geheel van hoofdgebouw, bijgebouwen en landschappelijke inrichting. Een belangrijk onderdeel van het voorstel is de herstructurering van het achtererf, waarbij de bestaande garage zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwbouw moet samen met het monument een nieuw ensemble vormen waarin wonen, werken en zorgfuncties worden gecombineerd. De nieuwbouw wordt vormgegeven als een reeks kleinschalige, tweelaagse bouwvolumes met variërende kapvormen en goothoogtes. De materialisatie met pannendaken en houten gevels is geïnspireerd op de historische bebouwing van schuren en bedrijfsgebouwen. Tevens wordt voorgesteld het terrein op te hogen en het monument op een hoger peil te brengen, als noodzakelijke maatregel voor duurzame instandhouding in relatie tot de waterhuishouding.

Het parkeren wordt opgelost op het achtererf, met aandacht voor het behoud van een groen karakter aan de Kralingseweg. Naast de reconstructie van de oorspronkelijke houten ophaalbrug aan de Kralingseweg wordt een aanvullende, secundaire ontsluiting voorgesteld via een smalle voetgangersbrug aan de Thijs van Zeventerstraat. Tot slot wordt het erf landschappelijk opnieuw ingericht, waarbij getracht wordt om aan te sluiten op het historische karakter van de buitenplaats. De restauratie van het monument maakt op dit moment nog geen onderdeel uit van het voorstel.

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

De commissie spreekt haar waardering uit voor de vroege betrokkenheid bij de planvorming voor deze bijzondere locatie in Kralingen-Crooswijk. De commissie waardeert de aandacht voor het bestaande gemeentelijke monument en de duidelijke inzet om het complex, ondanks de huidige slechte technische staat, te behouden en toekomstbestendig te maken. De urgentie van ingrijpen wordt onderkend en gezien als een belangrijk vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling. Daarnaast spreekt de commissie waardering uit voor de maatschappelijke ambitie van het plan, waaronder het realiseren van zorgwoningen met een kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige invulling. Ook de integrale benadering, waarbij het monument, het erf, het landschap en de ruimtelijke samenhang in samenhang worden beschouwd, wordt positief beoordeeld. De aandacht voor het herstellen van historische elementen, zoals het terugbrengen van de oorspronkelijke ophaalbrug, draagt bij aan de ambitie om de ruimtelijke samenhang en leesbaarheid van de plek te versterken.

De commissie constateert dat er reeds belangrijke onderzoeken zijn opgestart, waaronder een cultuurhistorisch en technisch onderzoek. Deze worden van groot belang geacht om tot een goed onderbouwd en gedragen ontwerp te komen. Tegelijkertijd is een deel van deze informatie nog niet beschikbaar om het voorstel volwaardig te kunnen beoordelen en te positioneren. Zowel de exacte

cultuurhistorische waarde van de plek als de benodigde technische ingrepen om het monument toekomstbestendig te maken, zijn nog onvoldoende scherp in beeld.

De commissie vermoedt dat de historische context van de voormalige touwslagerij een betekenisvol aanknopingspunt kan vormen voor de verdere planontwikkeling. Mogelijk kan deze geschiedenis aanleiding geven tot een robuuste en eenduidige nieuwe bouwmassa, bijvoorbeeld in de vorm van een langgerekt en helder volume dat refereert aan de vroegere bedrijfsbebouwing, waarvan de bestaande loods een restant vormt. Een dergelijk langgerekt bouwvolume achter het monument zou ruimtelijk voorstelbaar kunnen zijn, mits dit zorgvuldig wordt onderbouwd vanuit een gedegen cultuurhistorische analyse. Tegelijkertijd acht de commissie het op dit moment nog te vroeg om een definitieve uitspraak te doen over de gewenste ruimtelijke opzet en programmatische inpassing. Daarvoor ontbreekt nog essentiële informatie. Daarbij wijst de commissie erop dat nadere studie nodig is naar onder meer de noodzaak en gevolgen van het eventueel opvijzelen van het monument. Ook voor de ruimtelijke en functionele ontsluiting van het terrein, waaronder een mogelijke ontsluiting via de Thijs van Zeventerstraat is nader onderzoek nodig. Onvoldoende afstemming hierin kan leiden tot een onduidelijke en mogelijk diffuse ruimtelijke identiteit van het geheel. De commissie adviseert daarom om eerst een stap terug te zetten en, op basis van de uitkomsten van de lopende onderzoeken, te komen tot een samenhangend ruimtelijk kader. Binnen dat kader kunnen de ambities vervolgens overtuigend en in samenhang verder worden uitgewerkt.

## Conclusie

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

## Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Historische linten en kernen

### 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: Historische linten en kernen

- *Bouwiniciatieven dragen bij aan het ontspannen en afwisselende karakter van het lint (kleinschalig met open ruimtes tussen de bebouwing) of de kern (kleinschalig en met een besloten, maar gevarieerd karakter). Als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.*
- *Bouwiniciatieven houden de landschappelijke structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *In linten blijven de toegangsbruggen in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt, zodat de continuïteit van de waterloop zichtbaar blijft.*

#### 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.*
- *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: Historische linten en kernen

- *Bouwwerken vormen op architectonisch vlak een duidelijke op zichzelf staande toevoeging aan de diversiteit van de context.*
- *Bouwwerken hebben een compacte, eenduidige hoofdvorm.*
- *Een van de omgeving afwijkende vormtaal is mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het historische en continue karakter van het lint of de kern.*
- *De voorgevel is representatief en gericht op de straat, of een andere belangrijke ontsluiting (bijvoorbeeld water of een dijk).*

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

#### Reguliere criteria gebiedstype: Historische linten en kernen

## VERSLAG

- *Materialen en kleuren passen bij het afwisselende en kleinschalige karakter van het lint of de kern; divers materiaal wordt nauwkeurig op elkaar afgestemd.*
- *De detaillering is ambachtelijk en verfijnd, ondersteunt het ontwerp en is ondergeschikt aan de hoofdvorm van de bebouwing.*