

# VERSLAG

## OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 27 mei 2026

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

### ONDERWERPEN

- 1. Museumpark 18, Centrum (4<sup>e</sup> bespreking) (rijksmonumenten) (30+15 min) (45 min)** 10:50  
Omschrijving: Renovatie en uitbreiding Museum Boijmans van Beuningen (MBvB)  
Ontwerp: Mecanoo Architecten B.V.  
Dossier: Z2025-011763 (vergunningaanvraag) (voorheen Z2025-004071 OMC.24.11.00082)
- 2. Asserweg 144, Hillegersberg-Schiebroek (1<sup>e</sup> bespreking) (10+10 min) (20 min)** 12:55  
Omschrijving: Renovatie en optoppen van drie woongebouwen, Hoge Namod  
Ontwerp: Nieuwe Architecten  
Dossier: Z2026-003849 (conceptverzoek)
- 3. Van Swietenlaan 41A, Charlois (2<sup>e</sup> bespreking) (10+5 min) (15 min)** 13:15  
Omschrijving: Nieuwbouw woningen Carnissepoort  
Ontwerp: wUrck architectuur stedenbouw landschap B.V.  
Dossier: Z2026-006578 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-010493)
- 4. De Blécourtstraat 12, Hillegersberg-Schiebroek (2<sup>e</sup> bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:30  
Omschrijving: Nieuwbouw woningen Schiebroek-Zuid, fase 3+5  
Ontwerp: Steenhuis Bukman Architecten  
Dossier: Z2026-006584 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-002133)
- 5. Herfstlaan 33 en Johanna van Muijlwijkstraat 118, Kralingen-Crooswijk (1<sup>e</sup> bespr.) (40+10 min) (50 min)** 13:50  
Omschrijving: Nieuw Kralingen - bouwvelden M&K en bouwveld G1, fase 2  
Ontwerp: V8 Architects, Braaksma&Roos, Architectuur Maken en Inbo/West8  
Dossier: Z2026-004575 en Z2026-004576 (conceptverzoek)

## 4.1 Museumpark 18, Centrum (4<sup>e</sup> bespreking) (rijksmonumenten)

Adres: Museumpark 18  
Dossiernummer: Z2025-011763 (vergunningaanvraag) (voorheen Z2025-004071 OMC.24.11.00082)  
Betreft: Renovatie en uitbreiding Museum Boijmans van Beuningen (MBvB)

### 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

Aan de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed wordt advies gevraagd over de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en uitbreiding van Museum Boijmans van Beuningen. De architect presenteert in dit overleg tevens het aangepaste en verder uitgewerkte plan voor de renovatie en verbouwing van het museum, als reactie op de opmerkingen op het conceptverzoek, zoals opgenomen in het verslag van 14 januari 2026. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

#### Nieuwbouw hoek Westersingel - Museumparkstraat

- Het volume op de hoek van de Westersingel is aan de zijde van Bodon herzien, waarbij de eerder voorgestelde sprong in hoogte komt te vervallen.
- De plint aan de Westersingel blijft op de begane grond gesloten, maar wordt technisch voorbereid op een mogelijke toekomstige nevenentree aan deze zijde.
- De natuurstenen muur in de buitenruimte aan de zijde van de Westersingel wordt verlengd ten opzichte van de op 14 januari gepresenteerde versie.
- Voor de nieuwbouw wordt een ambachtelijke, tijdloze baksteen (Vogelensangh) voorgesteld, die qua uitstraling en materialiteit aansluit bij de ambachtelijke baksteenarchitectuur van de rijksmonumenten binnen het ensemble.

#### Gebouwdeel Bodon

- De vloeren in de Serrazaal, multifunctionele wisselzaal en tentoonstellingsruimten worden voorgesteld in terrazzo tegels met kunststof voeg. De positie van het voormalige prentenkabinet wordt als donkere belijning in de vloer gemarkeerd.
- De bestaande plafonds op de begane grond worden vervangen door een nieuw rasterplafond. Dit wordt iets hoger aangebracht in de bestaande betonstructuur, om deze duidelijk afleesbaar te houden. Installaties en akoestische voorzieningen worden boven het plafond geïntegreerd.
- De oorspronkelijke toiletruimten blijven behouden.

#### Gebouwdeel Van der Steur

##### *Buitenhof*

- De buitenhof, het entreegebied en de binnenhof worden opgevat als één samenhangende publieke ruimte met een subtiele zonering. De bestrating bestaat uit hergebruikte granietsteen die vanuit de Museumparkstraat doorloopt over het gehele gebied, waarbij de legrichting per deelgebied varieert om nuance en oriëntatie aan te brengen. Belgisch hardsteen wordt toegepast als contrasterend materiaal voor belijning, plinten, trappen en overgangszones.
- Het historische podium onder de luifel wordt teruggebracht als markering in een afwijkende bestrating van Belgisch hardsteen. Het voorgestelde zitelement wordt symmetrisch vormgegeven en afgestemd op de bestaande borstwering.
- De entreezone wordt volledig uitgevoerd in Belgisch hardsteen, waarbij de beëindiging van de buitentrap is vereenvoudigd tot een heldere en open landing.

- Het toepassen van kunst in deze ruimte is voorzien, maar nog niet uitgewerkt.
- De lift wordt voorgesteld als open plateau zonder gesloten liftkooi.

## *Binnenhof*

- De fontein wordt opnieuw functioneel gemaakt, met de mogelijkheid deze afhankelijk van gebruik en evenementen aan of uit te schakelen.
- De nieuwe dakopbouw sluit zorgvuldig aan op de bestaande daklijnen van Van der Steur, waarbij de verticale geleiding van de toevoegingen wordt afgestemd op de bestaande ritmiek van het daklandschap. Installaties worden geïntegreerd en uit het zicht gehouden.
- De toren behoudt zijn functie als een verlicht landmark en de gevel wordt gereinigd. Verder blijft de toren in opzet ongewijzigd.

## Van Beuningen - de Vriese paviljoen

- Het tussenlid krijgt een verticale geleiding bestaande uit een vaste deur aan de linkerzijde in combinatie met schuivende delen.

N.B. De uitwerking van de volledige Museumparkstraat en grote delen van de museumtuin vallen buiten de demarcatie van de voorliggende aanvraag en maken op dit moment geen onderdeel uit van de planvorming.

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

De commissie spreekt met betrekking tot de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning haar waardering uit voor de doorontwikkeling van het plan en het definitieve ontwerp waarover advies wordt gevraagd. Zij constateert dat de opmerkingen uit het eerder uitgebrachte advies zorgvuldig en overtuigend zijn verwerkt en herkent hierin een consistente lijn. Zij gaat er daarbij van uit dat de nadere beoordeling van nog in detail uit te werken onderdelen via werksessies en met behulp van onder andere werkomschrijvingen, uitvoeringsdetails, mock-up's en bemonsteringen plaats zal gaan vinden en voorafgaand aan en tijdens de uitvoering tot verdere verfijning zal leiden. De aan het advies verbonden voorschriften zijn bedoeld om hier richting aan te geven.

Met betrekking tot de op 27 mei specifiek getoonde onderdelen van het plan reageert de commissie als volgt:

Het voorstel voor de aanpassingen aan de hoek Westersingel - Museumparkstraat worden als passend beoordeeld, net zoals het verlengen van de muur aan de Westersingel. Ook op de voorgestelde wijze voegt de muur zich nog binnen het karakter van het beschermd stadsgezicht. Er ontstaat hiermee een rustig en samenhangend geheel. De commissie beoordeelt de voorgestelde strakke detaillering van het nieuwe paviljoen, met name ter plaatse van de overgang tussen plint en bovenbouw, als passend. De keuze voor een ambachtelijke baksteen wordt eveneens passend geacht binnen het bestaande ensemble. Met dit voorstel ontstaat een overtuigende samenhang tussen de nieuwbouw en de monumentale bebouwing, waarbij oud en nieuw zich op een vanzelfsprekende wijze tot elkaar verhouden. Om te waarborgen dat deze ambitie ook in de uitvoering wordt gerealiseerd, wenst zij de verdere uitwerking aan de hand van bemonstering en uitvoeringsdetails te beoordelen.

Bij Bodon wordt de voor het interieur gekozen strategie van het benadrukken van de betonstructuur in combinatie met een rasterplafond in principe ondersteund, maar er is nog behoefte aan meer helderheid over de precieze uitwerking, kleur- en materiaalkeuzes en de relatie met verduistering en gebruik van de tentoonstellingsruimten. De benadering van de vloeren en het behoud van historische lagen wordt begrepen, al wordt gevraagd om de belijning in de vloer als verwijzing naar het voormalig prentenkabinet nog eens te overwegen en mogelijke alternatieven voor een passende historische duiding nader te onderzoeken. Met betrekking tot het aan de achterzijde gesitueerde terras van Bodon geeft de commissie in overweging te onderzoeken of de oorspronkelijke traprede naar de museumtuin terug kan worden gebracht. Daarmee zou de historische toegankelijkheid en de oorspronkelijke relatie tussen terras en tuin beter afleesbaar blijven.

Voor de buitenhof wordt de voorgestelde materialisering als passend gezien, al vraagt de commissie zich af of hiermee het definitieve eindbeeld al is bereikt, mede gezien de toekomstige ontwikkeling van de Museumparkstraat en de gewenste samenhang. De architect wordt verzocht eventuele aanpassingen te overwegen op basis van de verdere uitwerking van de Museumparkstraat. Daarnaast vraagt de commissie te onderzoeken of rondom de lift in de buitenhof een markering in het vloerpatroon kan worden opgenomen, zodat dit element sterker in zijn omgeving wordt verankerd. Ten aanzien van het verlichtingsplan verzoekt de commissie om een nadere toelichting en een meer gedetailleerde uitwerking. De nadere vormgeving en uitwerking van de hoofdtrap naar de ondergrondse museumentree, het voorstel voor het podium met zitbank onder de luifel, de benadering van de Van der Steur-trap in het interieur en de binnenhof met een opnieuw functioneel gemaakte fontein worden allen positief beoordeeld. Ten aanzien van de fontein verwacht de commissie nog nadere uitvoeringsdetails over de verschijningsvorm en werking, zowel in functionerende als in uitgeschakelde toestand.

De commissie is nog niet overtuigd van de nu voorgestelde oplossing met een vouwpui in het verbindingslid tussen de Van der Steur-vleugel en het Van Beuningen - De Vriese paviljoen. Naar het oordeel van de commissie doet de relatief forse profilering van een vouwpui afbreuk aan het beoogde transparante karakter van het tussenlid, dat juist bedoeld is om het zelfstandige paviljoenkarakter van het gebouw te versterken. De commissie verzoekt daarom nog te zoeken naar alternatieven. Ten aanzien van de buitenaanleg rondom het paviljoen vraagt de commissie te bezien of de bestaande situatie langs het Melkkoppad zoveel mogelijk behouden kan blijven, in plaats van in te zetten op een volledig symmetrische inrichting. Op die manier kunnen meer historische elementen en bestaande ruimtelijke kwaliteiten worden behouden. De commissie is van oordeel dat volledige symmetrie aan weerszijden van het paviljoen in dit verband van ondergeschikt belang is.

De commissie is van mening dat de detaillering van de restauratieve aspecten, de aansluitdetails tussen oude en nieuwe delen én de uiteindelijke uitvoering ervan van wezenlijk belang zijn voor het welslagen van het project. Daarom vraagt zij bijvoorbeeld om de definitieve uitwerking in de vorm van werkdetails van de kritieke aansluitingen van de nieuwe overkapping van de binnenhof, met name aan de buitenzijde van het gebouw. Het voorstel voor de nieuwe balustrades en leuningën oogt nog onsamenhangend en toont onvoldoende hoe dit zich verhoudt tot de monumentale bouwdelen. De commissie vraagt om een integraal ontwerpvoorstel voor deze nieuwe balustrades en leuningën, gebaseerd op een samenhangend ontwerpprincipes dat bijdraagt aan een consistente ruimtelijke beleving. Daarnaast verzoekt de commissie om een toelichting op het verlichtingsplan voor de binnen- en buitenruimten en om de uitvoeringsdetails van de verschillende bevestigings- en ophangingsconstructies.

Bovengenoemde vragen en opmerkingen staan een positief geformuleerd eindadvies niet in de weg. De commissie heeft er vertrouwen in dat de in bijgevoegde voorschriften verwerkte vragen en opmerkingen tijdens de uitwerkings- en bemonsteringsfase passend worden uitgewerkt.

## **Conclusie**

Er is geconstateerd dat er in de aanvraag voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de rijksmonumenten en het beschermd stadsgezicht dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat onderstaande voorschriften worden opgevolgd. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief onder voorwaarde' ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning. De commissie benadrukt dat de nadere beoordeling van de specifieke uitwerkingen van de verschillende onderdelen via werksessies en met behulp van onder andere werkdetails, mock-up's en bemonsteringen op basis van de hieronder gestelde voorschriften zal plaatsvinden. Zij mandateert hiervoor de voorzitter en de commissieleden met expertise op het gebied van erfgoed. Bij twijfel kunnen onderdelen opnieuw aan de gehele commissie worden voorgelegd.

## Voorschriften:

De volgende aspecten dienen ter nadere beoordeling aan de commissie te worden voorgelegd:

## Algemeen:

- *Uitvoeringsdetails van beeldbepalende onderdelen, zoals de aansluiting van de glaskap ter plaatse van de binnenhof, de aansluitdetails van de nieuwbouw tussen plint en bovenbouw.*
- *Uitvoeringsdetails van alle kozijnen, deuren, beglazingen en zonweringen, waarbij de slankheid, de kleuren en de profielen zijn afgestemd op het oorspronkelijke.*
- *Een voorstel waarin aangegeven wordt welke mock-ups van beeldbepalende onderdelen worden gemaakt. Dit betreft onder meer de nieuwe glaskap op de binnenhof en de aansluiting ervan op Van der Steur als ook de installatie- en isolatieprincipes in de monumentale bouwdelen.*
- *Een voorstel waarin aangegeven wordt welke materialen van beeldbepalende onderdelen nader bemonsterd zullen worden. Dit betreft onder meer het metsel- en voegwerk, de verschillende soorten natuursteen, de vloer- en plafondafwerkingen in het interieur en exterieur, de kozijnen.*
- *Een aanvullend kleurhistorisch onderzoek aan de bouwdelen Bodon en Van der Steur, in aanvulling op het kleuronderzoek uit 2010. Op basis hiervan dient een voorstel voor de definitieve materialen en kleuren voor zowel exterieur als interieur te worden opgesteld.*
- *Een ontwerpvoorstel voor alle nieuwe balustrades en leuningen in de monumentale bouwdelen.*
- *Een precieze uitwerking van de consequenties van de brandcompartimenteringen in het interieur.*
- *Een ontwerpvoorstel voor de inpassing van de noodzakelijke functionele onderdelen zoals vluchtrouteaanduiding, vluchtverlichting, brandslanghaspels en zichtbare installaties (zoals camera's en meetapparatuur). Deze onderdelen dienen zo terughoudend mogelijk in de monumentale interieurs te worden geïntegreerd.*
- *Een nadere toelichting op het verlichtingsplan voor de binnen- en buitenruimten en de uitvoeringsdetails van de verschillende bevestigings- en ophangingsconstructies.*

## Gebouwdeel Bodon:

- *Een uitgewerkt voorstel voor de bevestiging van de PV-panelen, uitgaande van behoud van de koperen afdekking van de sheddaken.*
- *De definitieve uitwerking van de installaties op het dak. Deze dienen tot een minimum beperkt te blijven en zo onzichtbaar mogelijk te worden geplaatst.*

## Gebouwdeel Van der Steur:

- *De technische uitwerking van de fontein in de binnenhof in twee varianten: functionerend met water en als afgedekte situatie.*

## Van Beuningen De Vriese paviljoen:

- *Een nadere uitwerking van de aanpassingen aan de nog aanwezige oorspronkelijke vitrines.*
- *Een aangepast voorstel voor de deuren in het verbindingslid.*
- *Een onderzoek naar de mogelijkheid om de bestaande buiteninrichting ter plaatse van het Van Beuningen - De Vriese paviljoen langs het Melkkoppad zoveel mogelijk te behouden.*

## Hoek Westersingel 83

- *Een nadere uitwerking van de inrichting van de voortuin met hellingbaan, trap en fietsstalling.*

## **Welstandsnota Rotterdam 2025**

Gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Groengebieden

Beschermd stadsgezicht: Waterproject

## Criteria Stadscentrum en centrumgebieden - Groengebieden

### 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

- *Bouwinitiatieven 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.*
- *Bouwinitiatieven 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

- *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 bouwschil.*
- *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.*

- *Integrale dakopbouwen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende vormtotaal mogelijk, indien het ontwerp zich op passende wijze verhoudt tot het onderliggende gebouw en de omgeving. Dit geldt niet voor het gebiedstype 'Stempels en stroken'.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

#### Reguliere criteria gebied

- *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, leuning 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.*
- *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

- *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.*
- *In parken of singels zijn ingangspartijen en inrichtingselementen (parkmeubilair, hekwerken, leuning en dergelijke) van duurzaam, hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd, passend bij de uitstraling van de groene omgeving.*
- *In parken of singels zijn hekwerken, leuning en afrasteringen transparant, van hoogwaardig en bestendig materiaal, en worden deze elementen op elkaar afgestemd.*
- *De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is in overeenstemming met de hoge ambities voor centrumgebieden.*

#### **Criteria Beschermd stadsgezicht - Waterproject - Organisch ontwikkelde uitbreidingen**

##### **Omgeving – Het gebouw en de stad**

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

## Vaste criteria

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

## Reguliere criteria gebied

- *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.*

## Aanvullende criteria beschermd stadsgezicht

- *Bouwiniciatieven dragen bij aan de voor dit gebied typerende stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.*
- *De verkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles en ondersteunt de relatie tussen de singelstructuur, de hoogwaardige en rijk vormgegeven bebouwing en de parkachtige groenaanleg.*
- *Ingrepen versterken de samenhang binnen de architectonische eenheid: individuele panden of kleine ensembles.*
- *Vrijstaande bebouwing heeft een alzijdig karakter en is gelegen in een groene setting.*

## **Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf**

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

## Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een 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.
- 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 gebied

- 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.
- Karakteristieke of originele winkelpuien blijven in stand, of worden in het geval van een ingreep zo mogelijk volgens het oorspronkelijke ontwerp hersteld.

## Voor historische winkel/hoekpanden gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bij transformatie wordt een winkelfunctie, horeca of maatschappelijke functie gestimuleerd.
- Gevelopeningen worden transparant ingevuld (van binnenuit niet blinderen, dichtzetten of voorzien van spiegeland glas).
- Indeling, detaillering en ornamenten van de historische puien worden gehandhaafd en/of hersteld in overeenstemming met de oorspronkelijke karakteristiek.
- Puien hebben een borstwering (geen puien volledig van glas of grotendeels/geheel te openen puien).

## Aanvullende criteria beschermd stadsgezicht

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).
- Bouwinitiatieven sluiten aan op de aanwezige bouwstijlen, bestaan uit individueel vormgegeven panden of kleine ensembles en vormen een samenhangend geheel.
- Bouwinitiatieven dragen bij aan de samenhang binnen de architectonische eenheid en het straatbeeld, in dit geval individuele panden of kleine ensembles.
- De kapverdieping is in samenhang met de architectonische eenheid vormgegeven en sluit aan op de maatverhoudingen van het pand.
- De gevelbeëindiging is karakteristiek en draagt bij aan het totaalbeeld van een steeds verspringende daklijn of een doorlopende daklijn bij ensembles.
- De plint heeft voldoende hoogte om het pand een statige uitstraling te geven.
- De gevelindeling van de plint schept een zekere afstand tot de straat, in overeenstemming met die van de bestaande bebouwing.
- Karakteristieke gevelelementen blijven behouden of worden hersteld.

## **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 (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 gebied

- *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 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.*
- *Hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn hoogwaardig vormgegeven, transparant en passend bij de architectuur van het pand.*
- *Karakteristieke elementen zoals versierde voordeuren, gevelornamenten, hekwerken en dergelijke blijven behouden of sluiten bij vervanging aan op de oorspronkelijke kwaliteit en vormgeving.*

## 4.2 Asserweg 144, Hillegersberg-Schiebroek (1<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Asserweg 144  
Dossiernummer: Z2026-003849 (conceptverzoek)  
Betreft: Verduurzamen en optoppen van drie woongebouwen, Hoge Namod

### 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 verduurzamen en het optoppen van drie woongebouwen in Schiebroek. De woongebouwen maken onderdeel uit van een groter ensemble. De gebouwen worden gekenmerkt door metselwerkgevels afgewisseld met boven elkaar gelegen loggia's met spijlenhekwerken en witte gevelbanden. Het gebouw wordt aan één zijde ontsloten via een galerij. Voorgesteld wordt de gevels aan de buitenzijde na te isoleren en te voorzien van een nieuwe gevelafwerking van minerale steenstrips. De architect geeft aan de horizontaliteit van de woongebouwen te willen versterken. Daarbij worden de steenstrips doorgezet over verschillende gevelbanden en worden de geschakelde woonkamerkozijnen meer als horizontale stroken geaccentueerd door de penanten in stucwerk uit te voeren. Ook worden de scheidingen ter plaatse van de loggia's afgewerkt in stucwerk. Aan de galerijzijde worden de borstwering voorzien van steenstrips en de penanten met stucwerk. Ook wordt de hemelwaterafvoer vervangen en geïntegreerd in de nieuwe droogloop van de bovenste verdieping. De metselwerk kopgevels zijn in de bestaande situatie voorzien van gevelpanelen met afbeeldingen. Voorgesteld wordt de panelen te verwijderen en de kopgevel te voorzien van isolatie en een afwerking van minerale steenstrips. Daarbij wordt onderzocht of in de steenstrips een verbijzondering kan worden aangebracht. Voor de kleurstelling wordt een nieuw kleurenpalet voorgesteld met grijs tinten voor de kozijnen en een groene accentkleur voor de draaiende delen en voordeuren.

Daarnaast wordt voorgesteld op elk gebouw één nieuwe woonlaag toe te voegen. Per woongebouw worden hiermee tien nieuwe woningen gerealiseerd. Voor de ontsluiting van deze woningen worden de bestaande trappenhuisen doorgetrokken. De liften worden niet doorgezet. De nieuwe woningen worden ontsloten via een galerij op het bestaande dakvlak. De optopping wordt voorgesteld met een houtbouwconstructie en houtskeletbouwelementen. De optopping volgt in hoofdopzet de structuur van de onderliggende woningen, waarbij de positie van de loggia's en kozijnen worden voortgezet. Tegelijkertijd krijgt de toevoeging een eigen architectonische uitstraling door toepassing van een biobased gevelafwerking van verduurzaamd hout. In tegenstelling tot de afwisselende beukmaten van het bestaande gebouw, wordt in de optopping om redenen van maakbaarheid gekozen voor een gelijke beukmaat. Hierdoor ontstaan ter plaatse van de loggia's en woonkamers een verspringing ten opzichte van de onderliggende gevel.

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

De commissie spreekt waardering uit voor de verduurzamingsambitie die ten grondslag ligt aan het voorstel en onderschrijft de ambitie om door middel van optoppen extra woningen aan de wijk toe te voegen. Zij merkt op dat de woongebouwen onderdeel uitmaken van stempel- en strokenverkaveling uit de naoorlogse stadsuitbreidingen, waarin de architectuur wordt gekenmerkt door verfijnde weefgevels met een duidelijke ritmiek, rankheid en zorgvuldig kleurgebruik.

De commissie is van mening dat in het huidige voorstel de nadruk te sterk komt te liggen op het leesbaar maken van het bouwvolume als geheel, waardoor de oorspronkelijke weefgevel met zijn kenmerkende verticale en horizontale gevelarticulatie onvoldoende herkenbaar blijft. Door het samenvoegen van gevelvlakken en het introduceren van een nieuwe horizontale geleiding worden bindende en ritmerende elementen van de oorspronkelijke architectuur aangetast. Ook wordt de

voorgestelde kleurstelling als te terughoudend ervaren in relatie tot het oorspronkelijke karakter van de woongebouwen. Geadviseerd wordt de bestaande kwaliteiten van de woongebouwen en de oorspronkelijke weefgevel nadrukkelijker als uitgangspunt te nemen in de ontwerpogave. De commissie plaatst kanttekeningen bij de toepassing van minerale steenstrips, met name ten aanzien van de robuustheid van het materiaal op intensief gebruikte delen zoals de galerijen. Ook vraagt zij te verduidelijken in hoeverre de trappenhuisen onderdeel uitmaken van de verduurzamingsopgave. Indien hier ingrepen worden voorzien, vraagt de commissie aandacht voor een zorgvuldige uitwerking van deze ruimten, waarbij onder meer de gebruikskwaliteit en sociale veiligheid worden betrokken. Verder vraagt de commissie aandacht voor de technische uitwerking van het plan, waaronder de detaillering van de dakranden en de aansluiting op de plint. Tot slot is onduidelijk in hoeverre het bestaande dak, voor zover geen optopping wordt gerealiseerd, onderdeel uitmaakt van de verduurzamingsopgave en op welke wijze dit dak mogelijk wordt nageïsoleerd.

Ten aanzien van de optopping spreekt de commissie waardering uit voor de keuze om de drie bouwblokken als samenhangend geheel op te toppen en voor de ambitie om de uitbreiding in houtbouw uit te voeren. Daarbij acht de commissie het voorstelbaar dat de liften niet worden doorgezet naar de nieuwe verdieping. De commissie heeft begrip voor de beperkingen die samenhangen met het gekozen materiaal van het bouwsysteem. Tegelijkertijd is zij van mening dat de voorgestelde optopping nog onvoldoende aansluit op de onderliggende gevelstructuur en nog onvoldoende ondergeschikt van aard is. De commissie wijst er bovendien op dat deze optopping richtinggevend zal zijn voor mogelijke toekomstige optoppingen binnen het ensemble en daarmee een belangrijke precedentwerking heeft. Geadviseerd wordt de optopping nader uit te werken aan de hand van de specifieke welstandscriteria voor integrale dakopbouwen binnen het gebiedstype stempel- en strokenbouw uit de Welstandsnota Rotterdam 2025.

## 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: Stempel- en strokenbouw

### Relevante criteria Stempel- en strokenbouw

#### 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.*

Voor integrale dakopbouwen op portiek- en galerijflats gelden de volgende aanvullende criteria:

- *Deze dakopbouwen zijn alleen mogelijk als integrale toevoeging op portiek- en galerijflats.*
- *Onderlinge verscheidenheid en samenhang van bestaande ensembles en de oorspronkelijke stedenbouwkundige configuratie daarvan blijven afleesbaar (verschillende blokhoogtes, opbouw van reeksen en dergelijke).*

#### 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.*
- *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.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

## Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.*

## Voor integrale dakopbouwen op portiek- en galerijflats gelden de volgende aanvullende criteria:

- *Integrale dakopbouwen zijn binnen een stedenbouwkundige eenheid, per architectonische eenheid gelijk en zijn qua vormgeving, materialisering en dergelijke familie van elkaar. De eerste vergunde dakopbouw binnen een stedenbouwkundig ensemble vormt daarbij het uitgangspunt.*
- *Volumeopbouw en verschijningsvorm domineren de oorspronkelijke bebouwing niet (eenvoudige hoofdvorm, alzijdigheid, geen uitkragingen).*
- *Dakopbouwen worden in een eigen vormtaal ontworpen, zijn herkenbaar als toevoeging aan de bestaande bebouwing en ondergeschikt van aard.*
- *Het gevelontwerp legt een logische relatie met de onderliggende gevelstructuur.*

## **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 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.*

## 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: Stempel- en strokenbouw

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

### 4.3 Van Swietenlaan 41 A, Charlois (2<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Van Swietenlaan 41 A  
Dossiernummer: Z2026-006578 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-010493)  
Betreft: Nieuwbouw woningen 'Carnissepoort'

#### Toetsingskader

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

#### Omschrijving

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de nieuwbouw van woningen op de locatie 'Carnisse Poort', naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 28 januari 2026. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De gevelcompositie is aangepast door toevoeging van Franse balkons en een meer asymmetrische gevelopbouw.
- In de gevels wordt meer onderscheid gemaakt tussen plint, middenbouw en kroon, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de architectuur van de omliggende bebouwing.
- Aan de Goereesestraat is het ritme van de gevelopeningen afgestemd op de bestaande bebouwing in de straat, door toepassing van overwegend horizontale raamopeningen met een driedeling.
- Het hoogteaccent op de hoek van het bouwblok krijgt een afwijkende verticale gevelgeleding boven een meer horizontaal vormgegeven onderbouw.
- In het metselwerk worden subtiele reliëfs en lijnen aangebracht.
- Voor kozijnen en hekwerken wordt een donkere bronzen kleurstelling toegepast, waardoor de gevelopeningen als één samenhangend element worden gelezen.
- In het gevelontwerp wordt rekening gehouden met geïntegreerde zonwering in verdiept gelegen neggen. De neggen worden uitgevoerd met een diepte van circa 150 mm, waarmee extra reliëf en schaduwwerking in de gevel ontstaat.
- Het warmteoverdrachtstation van Eneco wordt verplaatst naar de Van Swietenlaan, waardoor aan de Goereesestraat ruimte ontstaat voor een opener en actiever vormgegeven plint met maisonnettes.
- Het binnenterrein wordt ingericht met een dubbele gevelstructuur en leefgalerijen. De verdere inrichting van de buitenruimte zal in een later stadium nader worden uitgewerkt.

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

De commissie spreekt waardering uit voor de heldere presentatie en constateert dat in de planuitwerking duidelijke stappen zijn gezet ten opzichte van de eerdere behandeling. Ze reageert positief op de wijze waarop het ontwerp aansluiting zoekt bij de directe omgeving, onder meer door het versterken van het horizontale karakter van de bestaande gevelwand en de zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing binnen de context van Carnisse. De commissie waardeert daarnaast de verdere verfijning van de gevelcompositie, waaronder de asymmetrische gevelindeling, de toepassing van Franse balkons, de aansluiting van de gevelopeningen op het bestaande ritme in de omgeving en de alzijdige uitwerking van het hoogteaccent. Ook de meer open plint aan de Goereesestraat wordt positief ontvangen.

Daarnaast spreekt de commissie waardering uit voor de verdere verfijning van de gevelcompositie. Verder reageert zij positief op onder meer de introductie van een meer asymmetrische gevelindeling, de toepassing van Franse balkons, de aansluiting van de gevelopeningen op het bestaande ritme in de omgeving, de differentiatie tussen horizontale en verticale gevelgeleding en de alzijdige uitwerking van het hoogteaccent. De commissie constateert dat het ontwerp hiermee sterker de uitstraling van

een woongebouw heeft gekregen en dat het hoogteaccent overtuigender als zelfstandig stedelijk element leesbaar is geworden.

Tegelijkertijd merkt de commissie op dat de relatie tussen de onderbouw en de bekroning van het gebouw nog onvoldoende overtuigend is uitgewerkt. Met name de overgang tussen horizontale en verticale gevelstructuren vraagt nog om verdere verfijning en meer samenhang. Ook bij de hoekoplossingen, de aansluiting van de dakopbouw en de beëindiging van het hoogteaccent ziet de commissie nog mogelijkheden voor een aanvullende ontwerpslag. Verder vraagt de commissie aandacht voor de verdere uitwerking en detaillering van onder meer balkonranden, borstweringen, loggia's en neggen. De gekozen richting voor materiaal- en kleurgebruik wordt daarbij op hoofdlijnen positief beoordeeld.

Ten slotte vraagt de commissie richting de gemeente om aandacht voor een passende inrichting van de buitenruimte die afgestemd wordt op de gevelcompositie.

## 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: Vroege planmatige uitbreidingen

### Omgeving – Het gebouw en de stad

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

#### Vaste criteria

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

#### Reguliere criteria gebied

- *Bouwiniciatieven 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 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 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 vormtotaal mogelijk, indien het ontwerp zich op passende wijze verhoudt tot het onderliggende gebouw en de omgeving. Dit geldt niet voor het gebiedstype 'Stempels en stroken'.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

#### Reguliere criteria gebied

- *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.*

#### Voor historische winkel/hoekpanden gelden de volgende aanvullende criteria:

- *Bij transformatie wordt een winkelfunctie, horeca of maatschappelijke functie gestimuleerd.*
- *Gevelopeningen worden transparant ingevuld (van binnenuit niet blinderen, dichtzetten of voorzien van spiegelen glas).*
- *Indeling, detaillering en ornamenten van de historische puien worden gehandhaafd en/of hersteld in overeenstemming met de oorspronkelijke karakteristiek.*
- *Puieren hebben een borstwering (geen puieren volledig van glas of grotendeels/geheel te openen puieren).*

#### **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 gebied

- *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.*

#### 4.4 De Blécourtstraat 12, Hillegersberg-Schiebroek (2<sup>e</sup> bespreking)

Adres: De Blécourtstraat 12  
Dossiernummer: Z2026-006584 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-002133)  
Betreft: Nieuwbouw woningen Schiebroek-Zuid fase 3+5

##### Toetsingskader

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

##### Omschrijving

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor vervangende nieuwbouw met woningen in de naoorlogse groene woonwijk Schiebroek-Zuid langs de Teldersweg, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 maart 2026. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Er worden extra raamopeningen toegevoegd in de kopgevels.
- De plattegronden van de maisonnettes in fase 3 zijn aangepast, waarbij de keukens aan de straatzijde zijn gepositioneerd.
- Ter plaatse van slaapkamers op de onderste bouwlagen worden verhoogde en dichte borstweringen toegepast ten behoeve van privacy en beperking van inkijk.
- De gevelcompositie is aangepast. Het eerder voorgestelde strakke grid van gevelbanden is lossier en hiërarchischer uitgewerkt, met terugliggende gevelbanden, uitstekende banden en verticale penanten.
- De galerijoverkapping van fase 3 wordt op de bovenste laag vervangen door luifels.
- Aan de zuidgevel langs de Teldersweg wordt het glasoppervlak gedeeltelijk teruggebracht om oververhitting te beperken.
- De waterberging is nader uitgewerkt en er worden groene daken op de lagere bouwdelen en op de uitbouwen van fase 3 voorgesteld. Daarnaast wordt waterberging voorzien onder het parkeerterrein door middel van waterdoorlatende bestrating met onderliggende bergingsvoorzieningen.
- De parkeerplaatsen zijn in fase 5 verschoven richting het noorden, waardoor een ruimer entreegebied aan de achterzijde ontstaat.
- De entree van het buurthuis wordt nadrukkelijker vormgegeven door middel van een grotere luifel en aanvullende gevelopeningen.
- In de kopgevel aan de Wilhelminaplaslaan wordt een vlak opgenomen ten behoeve van signing en herkenbaarheid van het buurthuis.
- Aan de binnenterreinzijde worden extra gevelopeningen toegevoegd bij onder meer de fietsenstalling en scootmobielruimte. De scootmobielruimte krijgt daarbij een eigen entree vanaf het binnenterrein.
- De lage daken van fase 3 worden als groene daken ingericht. Voor fase 5 is dit vanwege installaties, zonnepanelen en benodigde technische ruimte niet volledig mogelijk.

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

De commissie spreekt waardering uit voor de kwaliteit en uitstraling van het plan en voor de wijze waarop het ontwerpteam de eerdere opmerkingen van de commissie heeft verwerkt. De doorgevoerde aanpassingen worden positief beoordeeld, de commissie kan zich in hoofdopzet goed vinden in het voorliggende ontwerp.

Wel wordt benadrukt dat de huidige zorgvuldigheid in de verdere uitwerking behouden dient te blijven, met bijzondere aandacht voor de detaillering en materialisering. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige uitwerking van de daken, in het bijzonder het dak van blok 5 met de benodigde installaties, aangezien dit vanuit de hoger gelegen woningen van de naastgelegen toren

goed zichtbaar zal zijn. De commissie blijft in de verdere uitwerking graag betrokken bij de beoordeling van de bemonstering van de voorgestelde materialen.

## Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de welstandsnota. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

## Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

### Relevante criteria

#### Omgeving – Het gebouw en de stad

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

#### Vaste criteria

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

#### Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

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

#### Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

#### Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*

- Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.
- De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.
- De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.
- Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.
- Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.

#### Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

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

#### **Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk**

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

#### Vaste criteria

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.
- Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.
- Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.
- Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (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: Stempel- en strokenbouw

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

#### 4.5 Herfstlaan 33 en Johanna van Muijlwijkstraat 118, Kralingen-Crooswijk (1<sup>e</sup> bespreking)

Adres: Herfstlaan 33 en Johanna van Muijlwijkstraat 118  
Dossiernummer: Z2026-004575 en Z2026-004576 (conceptverzoek)  
Betreft: Nieuw-Kralingen – bouwvelden M2&K en bouwveld G1, fase 2

*Commissielid Aalbers trekt zich gedurende de bespreking van het plan terug uit de commissie vanwege de betrokkenheid bij de planvorming.*

#### **Toetsingskader**

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

#### **Omschrijving**

De architecten presenteren gezamenlijk het voorstel voor de nieuwbouw van meerdere woningen binnen de gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen fase 2. Deze ontwikkeling betreft de bouwvelden M2, K en G1. De bouwblokken bestaan uit verschillende ensembles van twee tot vijf woningen die door vijf verschillende bureaus zijn uitgewerkt. De verschijningsvorm van een deel van de gevels is een doorontwikkeling van de architectuur uit eerdere fases van Nieuw Kralingen van dezelfde architecten. Daarbij worden verschillende ontwerpelementen opnieuw toegepast en verder verfijnd op basis van eerdere ervaringen en de positie binnen het stedenbouwkundig plan. Tegelijkertijd is binnen deze ontwikkeling ruimte voor vernieuwing in de vorm van verschillende bijzondere hoekpanden, nieuwe architectonische ensembles en de introductie van beneden-bovenwoningen als nieuwe woningtypologie. In de ontwerpen wordt gebruikgemaakt van uiteenlopende gevelcomposities, beukmaten, erkers, raamopeningen en verbijzonderingen. Hiermee wordt gezocht naar evenwicht tussen herkenbaarheid binnen de wijk en een eigen identiteit voor de afzonderlijke woningen. Ook is er veel aandacht voor de uitwerking van overhoekse gevels en de beëindiging van straatwanden. Daarnaast is binnen bouwveld G1 sprake van geluidbelaste gevels, waarbij de benodigde gevelroosters worden geïntegreerd in de gevelcompositie.

Binnen de planvorming vormt de zogenoemde 'Kralingse distantie' een belangrijk uitgangspunt. Daarbij wordt binnen een groot deel van de ontwikkeling gewerkt met voortuinen. Langs de stedelijke groene straten en de avenue worden de woningen opgetild. Aanvankelijk waren trappartijen voor de gevel voorzien, maar vanwege regelgeving worden deze momenteel achter de entrees opgelost. Onderzocht wordt of toepassing van de trappen voor de gevel alsnog mogelijk kan worden gemaakt, omdat deze volgens het ontwerpteam bijdragen aan de verblijfskwaliteit van de overgangszone tussen straat en woning. Indien toepassing van de trappen aan de buitenzijde niet mogelijk blijkt, wordt ingezet op de toepassing van de Delftse stoep. Daarnaast is binnen een deel van de ontwikkeling de mogelijkheid opgenomen om een souterrain aan de woning toe te voegen, waarbij een aanvullende entree vanaf straatniveau mogelijk is. Binnen het voorstel wordt deze woningtypologie reeds op een locatie toegepast.

Het metselwerk vormt een belangrijk onderdeel van de architectonische samenhang binnen de wijk. Onderzocht wordt of duurzamere bakstenen kunnen worden toegepast, waaronder stenen met een lagere milieubelasting of vervaardigd uit hergebruikte grondstoffen. Daarbij is aandacht voor de kleurvastheid en veroudering van het materiaal, mede naar aanleiding van ervaringen uit eerdere fases van Nieuw Kralingen.

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

De commissie bedankt de architecten voor de collectieve presentatie en spreekt waardering uit voor de grote ambitie die in het plan besloten ligt. Daarbij spreekt zij waardering uit voor de collectieve benadering van de verschillende bureaus, waarmee de samenhang binnen de grote verscheidenheid aan architectuur en uitwerkingen overwegend goed wordt bewaakt. De in eerdere fases ingezette

kwaliteit van Nieuw Kralingen wordt volgens de commissie overtuigend voortgezet. De commissie is van mening dat de grotere menging van architecten en architectuurstijlen, de grotere variatie aan woningtypen, de langere gevelwanden en de afwisseling tussen meer ingetogen en meer expressieve architectuur eraan bijdragen dat deze fase mogelijk nog interessanter wordt dan de reeds gerealiseerde delen van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast spreekt zij waardering uit voor de aandacht die is besteed aan de zorgvuldige afstemming van de kleurtonen van het metselwerk en ondersteunt zij de zoektocht naar duurzamere bakstenen.

De commissie onderschrijft het belang van de zogenoemde 'Kralingse distantie'. Zij ondersteunt daarbij de wens van het ontwerpteam om de trappen aan de buitenzijde van de woningen te realiseren. Mocht de toepassing van deze trappen niet mogelijk blijken, dan vraagt de commissie aandacht voor een alternatieve uitwerking waarmee deze overgangszone alsnog overtuigend wordt vormgegeven. Daarbij wordt gevraagd de Delftse stoepen in de architectuur mee te ontwerpen. Met betrekking tot de geluidbelaste gevels vraagt de commissie aandacht voor een overtuigende en consistente integratie van de benodigde roosters in het gevelbeeld. Het voorstel waarbij de roosters in de borstweringen worden geïntegreerd wordt door de commissie als een interessante ontwerp oplossing beschouwd. Tot slot doet zij de oproep aan alle architecten om in de verdere uitwerking kritisch te blijven kijken naar de consistentie en samenhang van de afzonderlijke plannen.

## 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. 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: Kantoren, haven- en bedrijvengebieden

Welstandsparagraaf: Nieuw Kralingen

## Relevante criteria

### Algemene Gebiedscriteria voor het Nieuw Kralingse woonhuis

#### Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit één of meerdere panden die samen een ontworpen eenheid vormen. Per ontwerpstyl varieert het maximaal toegestane aantal panden van een architectonische eenheid. Waar architectonische eenheden elkaar ontmoeten is er sprake van contrast.*

#### Verschijningsvorm

- *Aan elkaar grenzende architectonische eenheden verschillen duidelijk van elkaar door afwijkende lijnhoogten van ramen, dakranden en plinten.*
- *Een architectonische eenheid wordt als eenheid leesbaar door samenhang in het gevelontwerp van elk bijbehorend pand.*
- *Door verspringende dakranden binnen een architectonische eenheid ontstaat een bewogen silhouet.*
- *Hoekpanden zijn overhoeks ontworpen.*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (zoals een afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, zorgvuldig ontworpen erkers, dakkapellen en andere architectonische 'versieringen').*
- *Vlakke straatgevels zijn niet toegestaan en daarom wordt plasticiteit toegepast. Bij elke stijl passend zijn criteria voor de plasticiteit gedefinieerd.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, banden, kroonlijsten, gevelbeëindigingen etc.).*

- Gevelvlakken worden beëindigd door dakranden. Ontwerp, detaillering en materiaalgebruik zijn van hoogwaardige kwaliteit.
- De woonverdiepingen van eengezinswoningen (begane grond of de bel étage) worden met een verdiepingshoogte van minimaal 3,20m in de vrije hoogte uitgevoerd. De extra hoogte valt in de gevel af te lezen. Van dit criterium kan incidenteel worden afgeweken indien de inzet van architectonische middelen leidt tot optisch voldoende plinthoogte.
- Bij panden met een zijgevel loopt de plint de hoek om. Plinten wijken af van het middendeel.
- Architectonische eenheden zijn voorzien van eigentijdse ornamenten.
- Gevelopeningen naast of boven de voordeur zorgen voor daglichttoetreding in de hal.
- Overgangen privé - openbaar zijn in samenhang ontworpen met de architectonische eenheid.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. Dichte (bergings-) gevels aan de straatzijde zijn ongewenst.
- Privé stoepen zijn zorgvuldig ontworpen en verhard met hoogwaardig materiaal zoals klinker of natuursteen.
- Diepe privé stoepen (tot maximaal 2m diep) worden gezien als verbreding van de openbare ruimte, en worden louter door stoepbanden of afwijkend materiaal aangeduid.
- Voortuinen worden door een haag afgezoomd waarin een stevig hek is opgenomen; het hek op zichzelf is zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd met toepassing van hoogwaardig materiaal.

## Materiaal, kleur en detaillering

- Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.
- Hoofdmateriaal is metselwerk in doffe aardetinten als rood-, bruin-, rood-, zalm-, graangeel-, wit-, lichtgrijs- en beige- tinten.
- Voordeuren, deurbellen, brievenbussen en buitenverlichting zijn consequent in samenhang en in relatie tot gevelornamenten ontworpen.
- Geen toepassing van structuurloos plaatmateriaal, open dilatatievoegen en simpele daktrimmen als dakrandbeëindiging.
- Subtiële dakranden en subtiële plinten wijken in metselwerkverband en voegbehandeling af van het middendeel.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Ornamentiek, per bouwstijl verschillend van aard, maakt onderdeel uit van elk gevelontwerp.
- Per bouwstijl wordt een kleurenpalet voor de gevelmaterialen vastgelegd (denk aan kleuren van dakbedekking, metselwerk, voegen, kozijnen, deuren, plinten, hekwerken, ornamenten etc.).
- Voegen worden niet 'plat vol' uitgevoerd en benadrukken de textuur van het metselwerk, bijvoorbeeld monolithische gevelvlakken, vlakken met horizontale lijnvoering, of vlakken met metselwerkpatronen.

## **Specifieke Gebiedscriteria - Rotterdams Art Nouveau**

### Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal zes panden.

### Verschijningsvorm

- De hoofdvorm van een architectonische eenheid bestaat uit een samenhangend geheel. De individualiteit van panden is ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Architectonische eenheden bestaande uit 4 panden en meer, hebben aan de straatzijde minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken.
- Gevelvlakken worden beëindigd door een duidelijk vormgegeven horizontale dakrand, of een plastisch ontworpen gevel zoals puntgevel, trapgevel of tuitgevel.
- Voorgevels van architectonische eenheden zijn voorzien van eigentijdse ornamenten gemaakt met architectonische en / of artistieke middelen.

### Materiaal, kleur en detaillering

- In beperkte mate is pleisterwerk als accent toegestaan.

## **Specifieke Gebiedscriteria - Romantisch Kubisme**

### Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal twaalf panden.

## Verschijningsvorm

- *Binnen een architectonische eenheid bevindt zich minimaal één duidelijk verticaal afwijkend element zoals schoorsteen, plastische kopbeëindiging en erker.*
- *Binnen de samenhang van een architectonische eenheid zijn, ondanks een zekere maat van repetitie, individuele entrees duidelijk afleesbaar.*
- *Gevels zijn plastisch vormgegeven door middel van in- en uitspringende geveldelen zoals erkers, balkons, loggia's en pregnante dakranden.*
- *De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een spel van horizontale / verticale elementen en accenten, waarbij horizontaliteit dominant is.*
- *Ornamenten zijn sober en onderdeel van de architectonische samenhang.*
- *Entrees van panden zijn onderdeel van de plastische compositie op het niveau van een gevel. De entrees worden met architectonische middelen opgenomen in neggen, onder erkers en in uitsparingen in de gevel.*

## Materiaal, kleur en detaillering

- *Accenten kunnen van hoogwaardig beton of natuursteen zijn gemaakt.*

## **Specifieke Gebiedscriteria - Hollandse Bouwstijl**

### Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal zes panden.*

### Verschijningsvorm

- *In de architectonische eenheid zijn de individuele afleesbaar als onderdeel van de totale compositie.*
- *Architectonische eenheden bestaande uit 4 panden en meer hebben aan de straatzijde minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken.*
- *Ramen, deuren en erkers zijn verticaal vormgegeven.*
- *De gevelopbouw is consequent, raamindelingen vormen een ritmisch samenhangend geheel.*
- *Gevelvlakken worden beëindigd door een duidelijk vormgegeven horizontale dakrand, of een plastisch ontworpen gevel zoals puntgevel, trapgevel of tuitgevel.*
- *Ornamentiek wordt ingezet om de gevels niet vlak te laten eindigen en er textuur in aan te brengen.*

### Materiaal, kleur en detaillering

- *Ornamenten zijn beperkt tot plastiek in het metselwerk, materiaalgebruik van de plint en / of profilering van de dakrand.*

## **Specifieke Gebiedscriteria – Dissonanten**

### Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit één tot vier panden.*

### Verschijningsvorm

- *Dissonanten zijn uniek en worden niet herhaald.*
- *Gevelbeëindigingen en dakranden zijn zorgvuldig ontworpen.*
- *Dissonanten worden niet in een historiserende stijl ontworpen.*

### Materiaal, kleur en detaillering

- *Detail en ornament zijn consequent onderdeel van de compositie.*
- *Hoofdmaterialen voor de gevels zijn natuurlijk van aard. Natuurlijke materialen zijn onder andere hout, natuursteen, hoogwaardig beton, metselwerk (geen kunststof of vezelplaat).*
- *Kleuren van de gevels zijn materiaal eigen. Gevels worden niet dekkend geverfd (met uitzondering van stucgevels).*