

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 10 juni 2026

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

ONDERWERPEN

- | | |
|--|---|
| 1. Hang 7-16, Centrum (2 ^e bespreking) (naast rijksmonument) (10+10 min) (20 min) | 11:45 |
| Omschrijving: | Nieuwbouw woontoren |
| Ontwerp: | Barcode Architecten |
| Dossier: | Z2026-003824 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-003824 / OMC.25.05.00039) |

3.1 Hang 7-16, Centrum (2^e bespreking) (naast rijksmonument)

Adres: Hang 6-17
Dossiernummer: Z2026-003824 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-003824 OMC.25.05.00039)
Betreft: Nieuwbouw woontoren

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de nieuwbouw van een woontoren met een hoogte van circa 35 meter, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 11 maart 2026. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De uitkragende balkons zijn in hun vormgeving aangepast en worden voorgesteld als een moderne interpretatie van de historische erkers van de door het bombardement verdwenen bebouwing aan het Hang. De afgeronde hoeken sluiten daarbij aan op de bestaande gevelrooilijn.
- Naar aanleiding van een onderzoek naar de zogenoemde Rotterdamse laag in de omgeving is de eerder voorgestelde tweelaagse plint verhoogd naar drie bouwlagen. Hiermee wordt aansluiting gezocht op het naastgelegen bouwdeel van het voormalige klooster binnen het Steigerkerkensemble.
- De woonplattegronden zijn geoptimaliseerd, waardoor de woonkamers deels zijn vergroot.
- In de materialisering wordt uitgegaan van een rode baksteen, met daarboven een betonstructuur die qua kleurstelling aansluit op de baksteen.
- Voor de gesloten zijgevel aan de zijde van de Steigerkerk worden verschillende scenario's gepresenteerd. Daarbij wordt een creatieve invulling in samenwerking met het museum als mogelijkheid gezien.
- De in het laatste advies gemaakte opmerking over de woning op de begane grond is nog niet verwerkt. Dit onderdeel zal op een later moment nader worden uitgewerkt en voorgelegd.

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

De commissie spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige ontwerpzoektocht en de getoonde ambitie ten aanzien van de architectonische kwaliteit. Daarnaast reageert de commissie positief op het voornemen om op deze locatie woningen te realiseren en constateert zij dat de woningplattegronden ten opzichte van de eerdere versie zijn verbeterd. Desondanks stelt de commissie vast dat het belangrijkste aandachtspunt met betrekking tot de Rotterdamse laag nog onvoldoende overtuigend is verwerkt in het aangepaste ontwerp. De commissie vraagt de architect een stap terug te doen en dit vraagstuk vanuit de gehele straatwand te benaderen. De Rotterdamse laag dient als zelfstandig onderdeel afleesbaar te zijn binnen de volume opbouw en compositie van het gehele bouwblok en de straatwand waarbinnen het nieuwe volume zich voegt. Het naastgelegen Steigerkerkcomplex vormt een uitzondering binnen het bouwblok en de straatwand waardoor de commissie het aansluiten op deze uitzondering niet overtuigend vindt. Daarnaast dient de Rotterdamse laag, die doorgaans een hoogte kent van vier tot acht bouwlagen, zich duidelijk te onderscheiden van het daarboven gelegen volume. Voor de helderheid binnen de stedenbouwkundige opzet van het bouwblok meent de commissie dat op deze locatie een terugliggend volume passender zou zijn dan de nu voorgestelde uitkragende erkers.

Verder adviseert de commissie om de architectonische uitwerking sterker te laten aansluiten bij de huidige modernistische architectuur van de omgeving, in plaats van het teruggrijpen op een tijdlaag

die niet meer aanwezig is. De bestaande omliggende architectuur kenmerkt zich door een strak en helder lijnenspel en verfijnde detaillering en materialisering. De keuze voor kleur en materiaal dient in samenhang met de verdere uitwerking van het bouwvolume te worden gezien en kan pas in een volgende ontwerpfase zorgvuldig worden beoordeeld.

De commissie benadrukt dat haar beoordeling plaatsvindt op basis van de geldende welstandscriteria voor het gebied. Daarbij staan het versterken van de gelaagdheid van de stad en de samenhang tussen de verschillende stedelijke schaalniveaus centraal. De commissie is van mening dat hiervoor meerdere ontwerpbenaderingen mogelijk zijn en nodigt de ontwerpers uit om het plan vanuit deze invalshoek verder te ontwikkelen. Ten slotte geeft de commissie aan dat zij op dit moment niet nader ingaat op de inrichting van de plint, aangezien deze ongewijzigd is ten opzichte van het eerder beoordeelde plan. De eerder gemaakte opmerkingen blijven van kracht.

Conclusie

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

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

- *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 (CO₂, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatioeroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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