

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 8 juli 2026

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

ONDERWERPEN

- 1. Hoofdweg 480, Prins Alexander (1^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 12:50
Omschrijving: Wijzigingen op verleende omgevingsvergunning Alexanderpark
Ontwerp: KCAP B.V.
Dossier: Z2026-006621 (conceptverzoek) (voorheen OMV.21.03.00855)
- 2. Walchersestraat 117A, Charlois (1^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:10
Omschrijving: Nieuwbouw Urkersingel 135 woningen
Ontwerp: wUrck architectuur stedenbouw landschap B.V.
Dossier: Z2026-006241 (conceptverzoek)
- 3. Desdemonastraat 135, Hoogvliet (1^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:30
Omschrijving: Nieuwbouw Singelblok
Ontwerp: Kokon Architectuur & Stedenbouw B.V.
Dossier: Z2026-006335 (conceptverzoek)
- 4. Slingeplein 10, Charlois (1^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:50
Omschrijving: Renovatie en vervangende nieuwbouw school Steven Stemerdingsschool
Ontwerp: Korteknie Stuhlmacher Architecten B.V.
Dossier: Z2026-006844 (conceptverzoek)
- 5. Asserweg 144, Hillegersberg-Schiebroek (2^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 14:10
Omschrijving: Optoppen van drie woongebouwen – Hoge Namod
Ontwerp: Nieuwe Architecten
Dossier: Z2026-003849 (conceptverzoek)

4.1 Hoofdweg 480, Prins Alexander (1^e bespreking)

Adres: Hoofdweg 480
Dossiernummer: Z2026-006621 (conceptverzoek) (voorheen OMV.21.03.00855)
Betreft: Wijzigingen op verleende omgevingsvergunning Alexanderpark

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert een aangepast plan voor het gebouw Alexanderpark, waarvoor in 2021 een omgevingsvergunning is verleend. De bouwenvolpoe en hoofdopzet van het gebouw zijn ongewijzigd.

De volgende programmatische wijzigingen worden voorgesteld:

- Het beoogde gezondheidscentrum met entree aan de Hoofdweg is komen te vervallen. Op de begane grond wordt aan de zijde van de Hoofdweg daarvoor in de plaats een commerciële ruimte voorgesteld. In de twee bovenste lagen van de onderbouw worden appartementen gesitueerd.
- De traforuimte is verplaatst van de Hoofdwegzijde naar de gevel aan de Djeddalaan.
- De vier gemeenschappelijke woonkamers aan de collectieve daktuin zijn omgezet naar woningen.
- De woningen aan de collectieve daktuin worden voorgesteld met een terras in de daktuin in plaats van loggia's.
- In de bovenste lagen van de zuid- en noortoren worden zes in plaats van zeven woningen per laag voorgesteld.
- Het totaal aantal woningen is verhoogd van 354 naar 375 woningen.

Daarnaast worden de volgende wijzigingen in verschijningsvorm, materialisatie en detaillering voorgesteld:

- De onderste laag van de drielaagse onderbouw, onderscheidt zich van de twee bovenliggende woonlagen door de hogere verdiepingshoogte en diepliggende puin in houten kaders. De neggediepte is 65 cm. De woningpuin in de twee lagen daarboven worden voorgesteld met een neggediepte van 20 cm. Het gevelstramien van de torens wordt voor de woningen visueel doorgezet met houten lamellenschermen voor de gevelpuin.
- De postkasten zijn verplaatst en worden binnen in de entreehallen voorgesteld.
- Door de verplaatsing van de trafo is in de plint van de oostgevel het aantal geveldelen voor secundaire functies (techniek en parkeren) verdubbeld. Voorgesteld wordt om voor twee van de zes delen plantenbakken met klimplanten te plaatsen.
- Voorgesteld wordt om een natuurstenen gevelbekleding toe te passen tot een hoogte van circa 5 meter boven maaiveld. Daarboven wordt een gevelbekleding van aluminium zetwerk met een matte beige-grijze coating en textuur, en aan de gevels grenzend aan de daktuin aluminium profileerde beplating in een bronskleur voorgesteld. De aluminium gevelbekleding wordt onzichtbaar bevestigd.
- De kozijnen in de onderste laag van de onderbouw worden voorgesteld in aluminium en in de lagen daarboven worden alle kozijnen voorgesteld in kunststof met een bronskleur.
- De raamindeling van de vaste puin in de torens is aangepast. Er wordt een kalf over de volle breedte van de pui voorgesteld en een te openen deel daarboven. De Franse balkons van glas krijgen een bovenregel van aluminium in de kozijnkleur met een hardglazen vouwpui op het hekwerk. Daarnaast wordt voorgesteld om tussen de loggia en de pui met een beweegbaar deel een pui met vast glas in het gevelgrid te plaatsen.
- Het dakranddetail is vereenvoudigd.
- De groene daken op de lage torens zijn komen te vervallen omdat meer oppervlak met PV-panelen nodig is.

- Er is meer installatieruimte op de noordtoren nodig. Voorgesteld wordt om de benodigde dakinstallatie minimaal 5 meter van de dakrand te plaatsen om zichtbaarheid vanaf openbaar terrein te minimaliseren. Dit is met een impressie in beeld gebracht.

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

De commissie dankt de architect voor de toelichting waarbij de voorgestelde wijzigingen helder in beeld gebracht zijn. Dat het plan alsnog doorgang kan vinden en er op deze locatie een alzijdig woongebouw met allure kan worden gerealiseerd wordt zeer gewaardeerd. Er wordt geconstateerd dat de meeste wijzigingen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Waardering wordt ook uitgesproken over de plint van het gebouw, met diepe neggen, plastic en het ton-sur-ton kleur- en materiaalgebruik.

De commissie merkt echter ook op dat het aangepaste plan op enkele punten te veel is versoerd en geeft daarom voor de nadere uitwerking de volgende opmerkingen en aandachtspunten mee:

- De commissie geeft aan dat het voorstel om de gevelbekleding van de onderbouw (de Rotterdamse laag) boven de eerste laag in aluminium uit te voeren niet overtuigt omdat daarmee een tweede 'knip' wordt gerealiseerd en de heldere knip tussen de onderbouw en de torens minder helder wordt. Zij adviseert de gehele onderbouw met een (natuur)stenen gevel uit te voeren met een duidelijk onderscheid tussen de Rotterdamse laag en de torens.
- De commissie begrijpt dat aan de oostzijde de technische ruimten met meer gesloten gevels noodzakelijk zijn. Zij geeft echter ook aan dat het aanbrengen van klimplanten voor dichte delen niet volstaat. Er dient een hoogwaardiger oplossing bedacht te worden om deze geveldelen op overtuigende wijze architectonisch in de plint in te passen. Bijvoorbeeld door de panelen hoogwaardig te ontwerpen.
- Het wegvallen van de gemeenschappelijke woonkamers aan de daktuin wordt door de commissie als aantasting van de beoogde sociale duurzaamheid gezien. Het faciliteren van ontmoeting tussen bewoners middels deze verbindende ruimte tussen wonen en collectieve daktuin, acht zij van essentieel belang voor de sociale duurzaamheid.
- Ook vraagt de commissie aandacht voor de duurzaamheid en veroudering van de kunststof kozijnen. De vraag wordt gesteld of de kleur voor langere tijd is gegarandeerd.
- Het is uit de presentatie niet duidelijk geworden hoe het hemelwater wordt afgevoerd en opgevangen. De commissie geeft aan dat graag nader uitgewerkt te zien in een aanvraag omgevingsvergunning.
- Tenslotte geeft de commissie aan dat de planwijzigingen worden getoetst aan de criteria uit de Welstandsnota Rotterdam 2025. In deze nieuwe welstandsnota wordt meer aandacht gevraagd voor duurzaam ontwerpen en wordt het toepassen van circulaire of biobased materialen gestimuleerd. In de planwijziging wordt voorgesteld een groot deel van de gevelbekleding te wijzigen. De commissie stelt de vraag of er ook een duurzamer hoogwaardig alternatief mogelijk is.
- Aan het definitieve advies op de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning zal net als in het advies uit 2022 een voorschrift worden verbonden ten aanzien van een mock-up van een beeldbepalend geveldeel en bijbehorende gevelmaterialen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt daarom gevraagd een tekening in te dienen met een voorstel voor de mock-up.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen en aandachtspunten. 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: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

Relevante criteria Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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 Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*

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

Reguliere criteria gebied Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebied 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.

4.2 Walchersestraat 117A, Charlois (1^e bespreking)

Adres: Walchersestraat 117A
Dossiernummer: Z2026-006241 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw Urkersingel 135 woningen

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de vervangende nieuwbouw van drie woonblokken in de Eilandenbuurt in Carnisse. Met het plan worden nieuwe woningtypen aan de wijk toegevoegd, waaronder grondgebonden woningen, appartementen en woonwerkwoningen.

Het voorstel bestaat uit een bouwblok, een kopblok en een rij grondgebonden woningen. Het bouwblok wordt aan de Carnissesingel gevormd door een vierlaags volume met appartementen. De appartementen worden aan de zijde van de binnentuin ontsloten via een galerij. Het bouwdeel wordt gekenmerkt door deels uitkragende balkons en een overhoekse entree. Op dit bouwdeel wordt een hoogteaccent van vier lagen voorgesteld. Het hoogteaccent is vormgegeven als een paviljoenachtig volume op het bouwblok. Het volume krijgt doorgaande balkons aan de straatzijde en wordt eveneens aan de zijde van de binnentuin ontsloten via een galerij. De lange zijden van het bouwblok bestaan uit grondgebonden woningen van drie lagen. De woningen zijn om en om gespiegeld, waardoor in de gevel een ritme van gekoppelde entrees ontstaat. De woningen krijgen een woonkeuken aan de straat. De entrees liggen verdiept in de gevel. Aan de noordzijde van het bouwblok wordt in het binnenterrein een parkeergarage voorgesteld. Deze wordt gesplitst in bewonersparkeren en parkeren voor de wijk. Door deze parkeeroplossing ontstaat binnen het bouwblok een collectieve binnentuin op twee niveaus. Aan de noordzijde van het bouwblok worden twee toegangen tot de parkeergarages, een verdekte toegang naar de binnentuin en woonwerkwoningen voorgesteld. Het kopblok ligt eveneens aan de Carnissesingel en is in opzet afgeleid van de kop van het bouwblok. De rij woningen bestaat uit 13 grondgebonden woningen en sluit in opzet aan op de grondgebonden woningen van het bouwblok. De hoekwoning krijgt een verbijzondering met een overhoekse gevelopening en aan de Carnissesingel een extra gevelopening en een entree.

De straatgevels worden uitgevoerd in oranjerood metselwerk. De gevels worden verbijzonderd met accentvlakken van staand metselwerk, daklijsten, verbijzonderde nood overstorten en metselwerkkaders. Het paviljoenachtige hoogteaccent wordt uitgevoerd in hout, met houten gevellamellen en prefab betonnen gevelbanden en dakrand. De achtergevels van de rij grondgebonden woningen en de gevels aan de binnentuin krijgen een lichtere kleur metselwerk. In de binnentuin worden houtenaccenten en pergola's voorgesteld. De binnentuin wordt ingericht als collectieve groene ruimte voor de bewoners. Een aantal bestaande bomen blijft behouden. Het water wordt vertraagd afgevoerd en ingezet voor de beplanting.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie. Zij waardeert de wijze waarop het parkeren binnen het bouwblok is opgelost, waardoor auto's grotendeels uit het zicht blijven en ruimte ontstaat voor een collectieve groene binnentuin. Ook reageert de commissie positief op de introductie van verschillende woningtypen, waarmee het woningaanbod in de wijk wordt verrijkt.

In de architectonische uitwerking constateert de commissie dat de verschillende benaderingen van de gevelvlakken tot een te gefragmenteerd beeld leiden en de gevels onderling onvoldoende samenhang vertonen. Zij vraagt daarom aandacht voor de alzijdigheid van de bouwblokken. De oorspronkelijke open strokenbouw wordt gekenmerkt door een samenhangende uitwerking van de voor- en achtergevels. De voorgestelde benadering, waarbij de achtergevels een afwijkende uitwerking krijgen,

wordt daarom niet passend geacht. Gevraagd wordt de achtergevels meer in samenhang met de voorgevels uit te werken zodat een meer alzijdig en samenhangend gevelbeeld ontstaat. Ook voor het hoogteaccent vraagt de commissie om een meer alzijdige uitwerking. De open glazen hoeken dragen hier positief aan bij. De uitwerking van de kopgevels en de integratie van de vluchtrap sluiten hier echter nog niet goed op aan. De commissie kan zich vinden in de opzet van het paviljoen als autonoom en alzijdig hoogteaccent op het bouwblok. Deze opzet komt in de huidige uitwerking echter nog onvoldoende tot uitdrukking. Aan de buitenzijde van het bouwblok is het onderscheid tussen de lagere bouwdelen en het hoogte accent onvoldoende helder, aan de zijde van de binnentuin is het onderscheid afwezig. Gevraagd wordt dit onderscheid te versterken en het hoogteaccent als één samenhangend volume uit te werken.

De commissie kan zich vinden in de architectonische benadering van de buitengevels van de grondgebonden woningen en de kopblokken. Zij ziet dat wordt gezocht naar verrijking in de gevelcompositie, onder meer door verbijzonderingen in het metselwerk en de daklijst. De commissie ziet mogelijkheden om dit nog verder aan te zetten en vraagt te onderzoeken hoe meer reliëf en plastiek in de gevels kan worden aangebracht. Een zorgvuldige detaillering is daarbij van belang. Ook de overgang tussen de grondgebonden woningen en de straat verdient nadere uitwerking. De commissie ziet hier kansen om de woonkwaliteit te vergroten, de straat meer te activeren en ruimte voor verblijf te creëren. Deze overgang kan nadrukkelijker als onderdeel van de architectuur worden ontworpen. Daarbij wordt meegegeven dat de verschillen in bezonning en de aangrenzende straatprofielen aanleiding kunnen zijn om deze overgang per zijde te differentiëren. Tot slot constateert de commissie dat de gevel aan de zijde van de parkeergarage in het huidige voorstel te gesloten oogt. In een eerdere visualisatie werd een meer open uitwerking getoond, met meer groen en een zichtbare trap. De commissie vraagt te onderzoeken hoe deze openheid en gelaagdheid in de gevel kunnen worden teruggebracht en of de trap opnieuw als zichtbaar onderdeel van de gevelcompositie kan worden ingezet.

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: Vroege planmatige uitbreidingen

Relevante criteria 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 gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

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

Reguliere criteria gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

Vaste criteria

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*

- *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: Vroege planmatige uitbreidingen

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

4.3 Desdemonastraat 135, Hoogvliet (1^e bespreking)

Adres: Desdemonastraat 135
Dossiernummer: Z2026-006335 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw woningen Singelblok

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een woongebouw aan de Desdemonastraat. Het gebouw is in opzet en architectuur verwant aan de geplande bouwblokken aan de Wilhelm Tellplaats. De gebouwen zijn opgebouwd volgens hetzelfde concept dat bestaat uit drie onderdelen: een strook, een schijf en een voeg. In het voorstel wordt de strook gevormd door een drielaagse onderbouw. De schijf wordt gevormd door een drielaagse bovenbouw. Tussen deze twee volumes ligt een afwijkende bouwlaag, de voeg. Aan de noordzijde knikt deze voeg naar beneden en wordt deze langs de onderbouw doorgezet tot aan het maaiveld. De hoofdentree van het gebouw is in de voeg opgenomen.

De gevels van de volumes zijn opgezet volgens het principe van een weefgevel. De onderbouw krijgt een meer verticale geleding met doorlopende penanten. De bovenbouw krijgt juist een meer horizontale geleding met doorlopende gevelbanden. Aan de langsgevels van de onderbouw worden uitkragende balkons en loggia's voorgesteld. Bij de bovenbouw liggen de luifels en uitkragende balkons juist aan de korte gevels. Hiermee wordt de richting van de bovenbouw en de verdraaiing ten opzichte van de onderbouw aangezet. De onder- en bovenbouw worden uitgevoerd in metselwerk, waarbij voor de penanten en gevelbanden verschillende baksteenkleuren worden toegepast. In het metselwerk wordt plasticiteit aangebracht door de verschillende gevelvlakken ten opzichte van elkaar licht te laten verspringen. De voeg wordt als afwijkend volume voorgesteld en krijgt een donkere houtlookafwerking of een uitvoering in zwart metselwerk. De balkons worden uitgevoerd in lichtgrijs beton of afgewerkt met steenstrips. Aan de zijde van de singel krijgen de grondgebonden woningen buitenruimtes. Aan de oostzijde wordt ruimte gereserveerd voor parkeren.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie. Zij waardeert de uitgebreide analyse van de wijk en de wijze waarop met het voorstel een eenheid met de geplande bouwblokken rondom het plein wordt nagestreefd. Ook herkent zij dat de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten zorgvuldig zijn gevolgd. Tegelijkertijd merkt de commissie op dat de architectonische uitwerking nog onvoldoende overtuigt. Het gebouw voegt zich nog onvoldoende in de bestaande stempel- en strokenbouw en toont nog te weinig verwantschap met de nieuwe ontwikkelingen aan de Wilhelm Tellplaats. De drie gebouwen die hier worden gerealiseerd, waarvan er twee eerder zijn vergund, mogen onderling verschillen, maar moeten duidelijker op elkaar inspelen en aan elkaar verwant blijven. Op gebouwniveau vraagt de commissie aandacht voor de verhouding tussen de hoofdmassa's en de voeg. Bij de ontwikkelingen aan de Wilhelm Tellplaats is de voeg terughoudend vormgegeven. Daardoor blijven de onderbouw, de bovenbouw en de tussenliggende laag leesbaar als één samenhangend volume. In het huidige voorstel is de voeg nadrukkelijker aanwezig, waardoor een samenspel van drie afzonderlijke volumes lijkt te ontstaan. Gevraagd wordt te onderzoeken of ook voor dit gebouw een meer terughoudende benadering mogelijk is. Daarbij acht de commissie een eenvoudige horizontale voeg tussen de onderbouw en de bovenbouw kansrijker.

De commissie reageert positief op de positionering van het volume en op de wijze waarop de balkons de verdraaiing van de bovenbouw versterken. Zij is echter nog niet overtuigd van de uitwerking van de gevels. Daarbij vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van de kopgevels. Deze manifesteren zich nog onvoldoende als boekensteunen. Ook is zij van mening dat de relatie met de

lange kopgevels van de bovenbouw sterker aangezet kan worden. Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie expliciet aandacht voor een overtuigende verhouding tussen open en gesloten delen, dieptewerking en plasticiteit van de gevels en een passende kleur en indeling van de kozijnen. Daarnaast vraagt zij om het metselwerkpalet beter te onderbouwen in relatie tot de omliggende stempel- en strokenbouw. Ook vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van een hoogwaardige en herkenbare entree.

De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking van de balkons. Zij geeft daarbij mee dat rekening gehouden moet worden met de constructieve eisen die voor steenstrips gelden in Rotterdam. Daarnaast vraagt de commissie om de installaties, zonwering, sedumdaken en hemelwaterafvoeren inzichtelijk te maken en integraal mee te nemen in de architectonische uitwerking. Ook ziet zij graag terug hoe de waterinfiltratie onderdeel wordt van de inrichting van de buitenruimte. Ten slotte vraagt de commissie aandacht voor de landschappelijke inpassing en voor een heldere en zorgvuldige inrichting van het maaiveld. Voorkomen moet worden dat het maaiveld versnipperd of onduidelijk wordt ingericht. Een overtuigend landschappelijk ontwerp is op deze plek van groot belang, evenals de wijze waarop het gebouw op het maaiveld landt.

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

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

Vaste criteria

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

4.4 Slingeplein 10, Charlois (1^e bespreking)

Adres: Slingeplein 10
Dossiernummer: Z2026-006844 (conceptverzoek)
Betreft: Renovatie en vervangende nieuwbouw school Steven Stermerdingschool

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de renovatie en vervangende nieuwbouw van de Steven Stermerdingschool in Zuidwijk. Het bestaande schoolcomplex bestaat uit meerdere bouwdelen. Voorgesteld wordt om het hoofdgebouw te behouden en te renoveren. De overige bouwdelen worden onder meer vanwege de bouwkundige staat en de programmatische eisen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het bestaande hoofdgebouw vormt de ruggengraat van het nieuwe ensemble en wordt gebruikt voor de lokalen. De nieuwe verbindingsgang komt terug op de plek van de bestaande gang en wordt dubbelhoog uitgevoerd. In deze verbindingsgang wordt een lift opgenomen, zodat alle lokalen integraal toegankelijk worden. Naast de verbindingsgang wordt een nieuwe vleugel voorgesteld. Dit volume is in hoofdvorm verwant aan het bestaande hoofdgebouw en biedt ruimte aan onder meer de aula. De hoofdentree wordt gepositioneerd tussen het hoofdgebouw en de nieuwe vleugel. Op de plek van de bestaande gymzaal wordt een nieuwe gymzaal voorgesteld. Het volume wordt een kwartslag gedraaid en ligt terug ten opzichte van de rooilijn, waardoor aan de straatzijde meer ruimte ontstaat voor groen.

Het hoofdgebouw wordt aan de buitenzijde nageïsoleerd en voorzien van een nieuwe metselwerk gevel. De nieuwe gevel sluit aan op de oorspronkelijke gevelritmiek van het hoofdgebouw. In het metselwerk worden rollagen en metselwerkpatronen met geglazuurde stenen voorgesteld. Voor de gevel wordt gedacht aan een beige-rode duurzame baksteen. De raamopeningen van de voormalige toiletgroepen worden dichtgezet en voorzien van terugliggende metselwerkvlakken met een metselwerkpatroon. Aan de schoolpleinzijde krijgt de gevel van de nieuwe vleugel een uitwerking die reageert op de achterliggende functies. Hierdoor ontstaat een gevelcompositie met enkele afwijkend geplaatste kozijnen en ronde gevelopeningen. In de negen wordt zonwering geïntegreerd in de vorm van markisoettes. Het dak wordt voorgesteld met aluminium felsbanen. De installaties worden geplaatst op het dak van de verbindingsgang en de nieuwe vleugel. Deze worden achter de schuine kap opgelost en zijn alleen vanaf het schoolplein beperkt zichtbaar.

De bestaande ruimtelijke opzet met een groene voortuin aan de straatzijde en een schoolplein aan de achterzijde blijft behouden. De voortuin wordt ingericht met een boomgaard met moestuinen en een speeltuin. Het schoolplein krijgt speelvoorzieningen en een sportplein. Bij de toegang tot het schoolplein wordt een berging in metselwerk voorgesteld. De architect toont een studie waarbij deze berging voor- en gelijk met de gevelrooilijn van het hoofdgebouw is gelegd.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie en waardeert de wijze waarop is onderzocht welke bouwdelen van het bestaande schoolcomplex behouden kunnen blijven. Zij reageert positief op de keuze om het hoofdgebouw te behouden en als drager van het nieuwe ensemble in te zetten. De voorgestelde renovatie en nieuwbouw vormt volgens de commissie een overtuigende basis voor een duurzaam en toekomstbestendig schoolgebouw. Zij geeft de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking:

- De commissie reageert positief op de gekozen benadering voor de afwerking van de nieuwe schil van het hoofdgebouw. Zij ziet de voorgestelde metselwerkpatronen, metselverbanden en dieptewerking als een sterke aanzet voor deze gevels. Gevraagd wordt deze onderdelen in

samenhang verder uit te werken, zodat de gevels een overtuigend geheel vormen. De keuze voor een duurzame baksteen wordt aangemoedigd.

- De gevelcompositie aan de zijde van het schoolplein overtuigt nog niet. Gevraagd wordt deze verder te verfijnen, zodat een samenhangend gevelbeeld ontstaat.
- De commissie vraagt aandacht voor de herkenbaarheid van de entrees. Dit geldt in het bijzonder voor de hoofdentree. Eventuele signing dient integraal in de architectuur te worden meegenomen.
- De commissie vraagt aandacht voor de afleesbaarheid van het bestaande hoofdgebouw aan de zijde van de nieuwe gymzaal. Door de aansluiting met de hogere verbindingsgang dreigt het karakteristieke silhouet minder herkenbaar te worden. Gevraagd wordt te onderzoeken hoe het silhouet van het hoofdgebouw beter zichtbaar gemaakt kan worden.
- Voor de gymzaal vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van de gesloten gevels. In de getoonde beelden is nog onvoldoende duidelijk hoe de gevels zijn uitgewerkt. Gevraagd wordt deze gevels in samenhang met het geheel uit te werken en deze gevels eenzelfde mate van kwaliteit en betekenis te geven als de andere gevels.
- De commissie waardeert dat de installaties al vroeg onderdeel zijn gemaakt van het ontwerp. Voor de verdere uitwerking wordt gevraagd blijvend aandacht te besteden aan de integratie van de installaties en te onderzoeken of deze inpassend ingepast kunnen worden dan wel volledig aan het zicht kunnen worden onttrokken.
- Tot slot geeft de commissie de voorkeur aan de variant waarbij de berging in lijn ligt met de gevelrooilijn van het hoofdgebouw. Hierdoor ontstaat meer ruimte bij de entree van het schoolplein en blijft de voortuin beter herkenbaar als groene voorzone.

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: 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.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

- *Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.*
- *Bouwiniciatieven zijn gerelateerd aan de schaal van het ensemble. Ze passen bij de planmatig aangebrachte maat en schaal in het gebied en het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur; ze vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

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

- *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.*
- *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.*
- *Ventilatioosters 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 Asserweg 144, Hillegersberg-Schiebroek (2^e bespreking)

Adres: Asserweg 144
Dossiernummer: Z2026-003849 (conceptverzoek)
Betreft: Optoppen van drie woongebouwen – Hoge Namod

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor het optoppen van drie woongebouwen in Schiebroek. Het plan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie in de vergadering van 27 mei 2026. In de presentatie wordt toegelicht hoe aan de hand van de specifieke welstandscriteria voor integrale dakopbouwen binnen het gebiedstype stempel- en strokenbouw uit de Welstandsnota Rotterdam 2025 het plan nader is uitgewerkt.

De woongebouwen maken onderdeel uit van een groter ensemble. Voorgesteld wordt om op elk gebouw één nieuwe woonlaag toe te voegen. Per woongebouw worden hiermee tien nieuwe woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden ontsloten via een galerij op het bestaande dakvlak. De dakrand van de bestaande bouw wordt vervangen door een aluminium waterslag met dezelfde hoogte en kleur als bestaand. Voorgesteld wordt om de gevellijn van de optopping, in lijn met de plint, circa 15 cm terug te leggen ten opzichte van de na-geïsoleerde gevel van de onderbouw.

De optopping wordt voorgesteld met een prefab CLT-houtbouwconstructie en houtskelet-bouwelementen met een open gevelafwerking van verduurzaamde vurenhouten latten. De optopping volgt in hoofdopzet de structuur van de onderliggende woningen, waarbij de positie van de loggia's en kozijnen op elkaar worden afgestemd. Om de verschillen in beukmaat tussen de bestaande woningen en de prefab optopping visueel te verzachten, wordt voorgesteld om de houten gevel voor de loggia's door te trekken waardoor er één eenduidig volume op de bestaande bouw wordt toegevoegd. Aan de galerijzijde wordt de balustrade van de galerij ook in hetzelfde houten gevelmateriaal voorgesteld. De kozijnen in de houten gevel en de volkernplaat gevelbekleding van de binnenzijde van de loggia's worden voorgesteld in een lichtgrijze kleur, RAL 3035. De kozijnen en draaiende delen in de loggia's worden voorgesteld in een rozerode kleur. De vurenhouten gevel zal na verloop van tijd natuurlijk vergrijzen.

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

De commissie ondersteunt de ambitie om door middel van optoppen extra betaalbare woningen aan de wijk toe te voegen. Ook waardeert zij de keuze om de drie bouwblokken als samenhangend geheel op te toppen en voor de ambitie om de uitbreiding in houtbouw uit te voeren. De commissie benadrukt dat deze optoppingen richtinggevend gaan zijn voor mogelijke toekomstige optoppingen binnen het ensemble en daarmee een belangrijke precedentwerking hebben.

De commissie merkt op dat hoewel de opgave eenvoudig oogt, het een complexe opgave betreft in zowel architectuur als in installaties en techniek. De commissie is positief over de zorgvuldige wijze waarop is gezocht naar lichte en duurzame bouwmethoden. Tegelijkertijd is zij van mening dat de voorgestelde optopping nog onvoldoende hoogwaardig is en te weinig ondergeschikt van aard. De optopping mist in de uitstraling de samenhang met de oorspronkelijke kwaliteiten waarbij de toekomst niet uit het oog mag worden verloren. De commissie geeft aan dat het nu voorgestelde gevelmateriaal onvoldoende vertrouwen geeft voor een hoogwaardige en duurzame toevoeging aan het ensemble en nog geen overtuigend precedent kan vormen voor mogelijk hierop volgende optoppingen in de omgeving.

De commissie vraagt om een stap terug te doen en verschillende scenario's te onderzoeken, waaronder het scenario dat de balkons over de gehele lengte worden gerealiseerd en de optopping zich ruimtelijk meer als set-back manifesteert. Zij wordt graag meegenomen in de verschillende denkrichtingen om tot een passende oplossing te komen waarin een balans wordt gevonden tussen een nieuw volume met voldoende eigenheid, dat een passende relatie legt met de bestaande onderbouw. De commissie stelt voor om met een tussentijds informeel overleg, de scenario's met architect en opdrachtgever en mogelijk andere betrokkenen te bespreken.

Tenslotte vraagt de commissie de gemeente om bij een verdichtingsopgave ook gelijktijdig te investeren in het verbeteren van het leefklimaat door extra bomen aan te planten in de thans wat non-discripte grasstrook voor de woongebouwen.

Conclusie

Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen, en om verschillende scenario's te onderzoeken en met de commissie te delen voordat een aangepast voorstel wordt ingediend. 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 bouwiniciatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*

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

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

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