

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 22 juli 2026

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

ONDERWERPEN

- 1. Burg. Le Fèvre de Montignylaan 13, Hillegersberg (3^e bespr.) (10+10 min) (25 min)** 10:35
Omschrijving: Ontwikkeling Liduinalocatie
Ontwerp: Mei architecten en stedenbouwers
Dossier: Z2026-009804 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-005060)
- 2. 's-Gravenweg 262, Kralingen-Crooswijk (2^e bespr.) (gem. monument) (10+10 min) (20 min)** 11:00
Omschrijving: Herontwikkeling Landgoed 'Landzicht' naar zorgwoningen
Ontwerp: Frederik Pöll Bureau voor Architectuur
Dossier: Z2026-009746 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-011346)
- 3. Olympiaweg 395, IJsselmonde (3^e bespr.) (gem. monument) (10+10 min) (20 min)** 11:20
Omschrijving: Vervangende nieuwbouw sporthal Olympiacollege - volumeaanpassing
Ontwerp: Spring architecten B.V.
Dossier: Z2026-004672 (vergunningaanvraag) (voorheen OMC.25.06.00095)
- 4. Twentestraat 40, Charlois (2^e bespreking) (15+10 min) (25 min)** 11:40
Omschrijving: Hoogbouwontwikkeling Hart van Zuid, woningen + ingang winkelcentrum
Ontwerp: Kraaijvanger B.V.
Dossier: Z2026-003814 (conceptverzoek)
- 5. nabij Bloemhof 14, Feijenoord (3^e bespreking) (15+10 min) (25 min)** 12:05
Omschrijving: Sloop/nieuwbouw de Pioen Bloemhof
Ontwerp: Toko Fuze
Dossier: Z2026-008388 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.10.00057)
- 6. Kralingse Plaslaan 135, Kralingen-Crooswijk (1^e bespr.) (10+10 min) (20 min)** 13:00
Omschrijving: Nieuwbouw Kano Club
Ontwerp: Sample Studio B.V.
Dossier: Z2026-007351 (conceptverzoek)
- 7. Van der Duijn van Maasdamweg 293, Overschie (1^e bespr.) (10+10 min) (20 min)** 13:20
Omschrijving: Nieuwbouw KC de Stern
Ontwerp: De Zwarte Hond Rotterdam B.V.
Dossier: Z2026-008749 (conceptverzoek)

3.1 Burg. Le Fèvre de Montignylaan 13, Hillegersberg (3^e bespreking)

Adres: Burg. Le Fèvre de Montignylaan 13
 Dossiernummer: Z2026-009804 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-005060)
 Betreft: Ontwikkeling Liduinalocatie

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

Voorafgaand aan de presentatie maakt een buurtbewoner gebruik van het recht om namens omwonenden en scholen in te spreken. Zij spreekt haar zorgen uit over de architectonische samenhang van de nieuwbouw in relatie tot de overwegend jaren '30-omgeving. Ook plaatst zij vraagtekens bij de positie van de ontsluiting van de parkeergarage via de Burgemeester de Villeneuvesingel. Daarbij vraagt zij aandacht voor de gevolgen van de voorgestelde brug op de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter van de singel. Volgens haar sluiten de omvang en materialisatie van de brug onvoldoende aan op de bestaande autobruggeten en het karakter van de wijk.

De architect presenteert het aangepaste voorstel voor de herontwikkeling van het voormalige Liduina-ensemble naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 15 april 2026. De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Het gevelontwerp van de nieuwbouw achter de bestaande klokkentoren is aangepast, zodat de drie bouwdelen duidelijker als afzonderlijke bouwdelen afleesbaar zijn. Het kruisvormige volume krijgt een verticale gevelgeleding, het woonvolume op het achterterrein een horizontale geleding en het tussenlid wordt vergroend.
- Bij het kruisvormige volume zijn de gevelopeningen regelmatig geordend en wordt met reliëf in het metselwerk een verticale gevelgeleding aangebracht. Bij het woonvolume op het achterterrein is de kap komen te vervallen en wordt de bovenste bouwlaag plat beëindigd. De gevels worden horizontaal geleded met doorlopende gevelbanden. De balkons worden half inpandig uitgevoerd. Het tussenlid wordt uitgevoerd in metselwerk en deels met groen bekleed. Het balkon wordt losgehouden van de aangrenzende bouwdelen. Ter plaatse van het tussenlid loopt het verhoogde maaiveld boven de halfverdiepte parkeergarage met een getrapte overgang af naar de tuin.
- De voorgestelde inkorting van de pastorie en van de school wordt toegelicht. Voor de afwerking van de nieuwe kopgevels worden twee varianten getoond: het aanhelen in metselwerk en een bekleding van voorvergrijsd hout.
- Op advies van de gemeentelijke afdeling Mobiliteit wordt uitgegaan van een brug met een doorrijbreedte van 5,5 meter voor tweerichtingsverkeer. Onderzocht wordt hoe de brug tussen twee bestaande bomen kan worden ingepast. De brug wordt voorgesteld met lamellen om de continuïteit van de singel en het zicht over het water te behouden.
- De vier bomen op het voorplein komen te vervallen, zodat het plein voor de klokkentoren openblijft en het sacrale karakter van deze ruimte wordt versterkt.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie. Zij kan zich vinden in het uitgangspunt om de nieuwbouw achter de klokkentoren als afzonderlijke bouwdelen binnen het ensemble afleesbaar te maken. De voorgestelde aanpassingen dragen hieraan bij. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de architectonische uitwerking nog niet volledig overtuigt. Voor de verdere uitwerking geeft zij de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie ziet in de klokkentoren en het kruisvormige volume een overtuigende eenheid. De commissie vraagt om een overtuigende doorwerking van de gevels, met voldoende plasticiteit en

dieptewerking. Daarbij vraagt zij bijzondere aandacht voor de uitwerking en materialisatie van de dakranden, neggen en balkons.

- Bij het woonvolume op het achterterrein constateert de commissie dat stappen zijn gezet. De platte beëindiging en de horizontale gevelgeleding dragen bij aan de afleesbaarheid van het volume als afzonderlijke bouwdeel. De architectonische uitwerking overtuigt echter nog onvoldoende. Het bouwdeel dient zich duidelijker te onderscheiden, zonder de samenhang binnen het ensemble te verliezen. Zij adviseert de horizontale geleding sterker aan te zetten en de massaopbouw verder te verfijnen. Daarbij wordt gevraagd te onderzoeken hoe de kleur van de baksteen, de metselwerkverbanden en het reliëf het eigen karakter van het volume kunnen versterken.
- De commissie is nog niet overtuigd van de uitwerking van het tussenlid. De beoogde scheiding tussen de twee bouwdelen is nog onvoldoende afleesbaar. Zij adviseert het tussenlid duidelijker te onderscheiden van de aangrenzende bouwdelen en de materialisatie te heroverwegen. Een uitvoering in voorvergrijsd hout kan daarbij een passende richting zijn. De commissie reageert positief op het voorstel om het verhoogde maaiveld boven de halfverdiepte parkeergarage ter plaatse van het tussenlid te laten aflopen en landschappelijk in te passen.
- Voor de nieuwe kopgevels van de pastorie en de school gaat de voorkeur uit naar het aanhelen in metselwerk. Geadviseerd wordt hiervoor de bakstenen te gebruiken die bij de sloop van de bestaande bebouwing vrijkomen. De kopgevels dienen daarbij als volwaardige gevels te worden uitgewerkt en mogen niet de uitstraling van een 'wachtgevel' krijgen.
- De commissie begrijpt dat een smallere uitvoering van de brug niet haalbaar lijkt en kan daarom instemmen met de transparante uitwerking. Door de toepassing van lamellen blijven de continuïteit van de singel en het zicht over het water voldoende behouden. De verdere uitwerking van de brug ziet de commissie met belangstelling tegemoet.

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: Tuindorpen

Relevante criteria Tuindorpen

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: Tuindorpen

- *Bouwiniciatieven passen binnen de architectonische en stedenbouwkundige eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen en de open ruimte tussen de bebouwing), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.*

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: Tuindorpen

- *Bouwwerken hebben een heldere, eenvoudige hoofdvorm en passen bij de schaal, hoogte en vormgeving van de omringende bebouwing.*
- *De koppen van een woningrij, aan het plein of op de hoek van de straat, worden verbijzonderd.*
- *Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.*
- *Het duidelijke onderscheid tussen privé-groen en (groene) openbare ruimte blijft in stand, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.*

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: Tuindorpen

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn ambachtelijk, verfijnd en benadrukken het kleinschalige karakter van de bebouwing en de groene kwaliteit van de omgeving.*

3.2 's-Gravenweg 262, Kralingen-Crooswijk (2^e bespreking) (gem. monument)

Adres: 's-Gravenweg 262
Dossiernummer: Z2026-009746 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-011346)
Betreft: Herontwikkeling Landgoed 'Landzicht' naar zorgwoningen

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de integrale herontwikkeling van de als gemeentelijk monument beschermde voormalige buitenplaats 'Landzicht' met woonhuis, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 6 mei 2026. Op basis van een bouwhistorische verkenning en cultuurhistorische waardestelling is de ontwerpvisie herzien. Daarbij is het uitgangspunt verschoven van de buitenplaats als geheel naar de historische ontwikkeling van het ensemble als nijverheidsbuitenplaats. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Het nieuwbouwplan is herzien tot een compositie van drie langgerekte volumes van twee bouwlagen met een kap, geïnspireerd op de voormalige touwslagerij. De volumes worden onderling verbonden door een tweelaags tussenvolume met een plat dak. Daarnaast worden aan de twee westelijke volumes eenlaagse uitbouwen voorgesteld.
- Het volume dat direct aansluit op het monument is in hoogte verlaagd, waardoor de gootlijn onder die van het monument komt te liggen. Daarnaast wordt een variant gepresenteerd met een nog lagere gootlijn in combinatie met dakkapellen.
- De architectonische uitwerking is verder onderzocht, waarbij verschillende varianten voor materialisering, kleurgebruik en detaillering zijn verkend om de samenhang tussen monument en nieuwbouw te versterken. Hierbij worden zowel lichte als donkere metselwerkvarianten getoond, gecombineerd met houten volumes aan de westzijde. De paviljoens krijgen een afwijkende kleur- en materiaaluitwerking.
- De hoofdentree naar de zorgwoningen krijgen komt aan de oostzijde te liggen. De aanbouwen en het verbindingsvolume bieden ruimte aan de gezamenlijke voorzieningen binnen het zorgprogramma.
- De ontsluitingsstructuur van het terrein is herzien. De nieuwe voetgangersbrug is verplaatst richting de 's-Gravenweg om de toegankelijkheid voor de zorgfunctie te verbeteren en de ruimtelijke impact te beperken. Op de locatie van het voormalige prieel wordt een dubbelhoge fietsenstalling voorgesteld, die door groen wordt afgeschermd.
- De landschappelijke inpassing is verder uitgewerkt. De waardevolle bestaande bomen zijn geïnventariseerd en blijven behouden. De historische groene setting vormt het uitgangspunt voor het nieuwe landschapsontwerp.
- Om de vochtproblematiek van het monument op te lossen wordt voorgesteld het monument circa 70 cm op te vijzelen en het omliggende maaiveld tot hetzelfde niveau op te hogen.

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

De commissie spreekt opnieuw haar waardering uit voor de voorgenomen herontwikkeling en de maatschappelijke invulling met een zorgfunctie. Zij acht deze functie passend en kansrijk op deze locatie. De commissie waardeert dat de planvorming inmiddels is gebaseerd op een cultuurhistorische analyse, waarin zowel de materiële als immateriële waarden worden betrokken. De historische ontwikkeling van herenboerderij tot touwslagerij en de combinatie van wonen en nijverheid bieden waardevolle aanknopingspunten voor de verdere planontwikkeling.

Tegelijkertijd is de commissie van oordeel dat de samenhang tussen het monument, de nieuwbouw en het landschap nog onvoldoende is uitgewerkt. De restauratieopgave van het monument, waaronder de aanpak van de vochtproblematiek, dient nadrukkelijk in relatie te worden beschouwd tot de toekomstige functie en de betekenis van het monument binnen het zorgconcept. De commissie vraagt om inzicht in de onderzochte oplossingen voor de vochtproblematiek en de gevolgen daarvan voor de monumentale waarden.

Daarnaast vraagt de commissie om een verdere verdieping van het ruimtelijk en architectonisch concept. De relatie tussen de bouwvolumes, de interne organisatie van de zorgfunctie en de aansluiting op het karakter van de voormalige touwslagerij zijn nog onvoldoende overtuigend. De cultuurhistorische waarden dienen sterker richtinggevend te zijn voor de massaopbouw, materialisering en detaillering. De uitbreiding dient terughoudend te worden vormgegeven, zodat het monument als beeldbepalend element herkenbaar blijft. Daarbij vraagt de commissie aandacht voor een samenhangende materialisering van de nieuwbouw en de relatie tussen de collectieve uitstraling van de voormalige bedrijfsbebouwing en de individuele woon- en zorg eenheden.

Verder adviseert de commissie de ontsluitingsstructuur op de kavel, positionering van de bouwmassa's en ruimtelijke samenhang nader te onderzoeken. Een zorgvuldige landschappelijke analyse is daarbij essentieel, waarbij de bestaande beplanting en landschappelijke kwaliteiten als uitgangspunt worden meegenomen en waar mogelijk versterkt. Ook vraagt de commissie aandacht voor de situering van de fietsenstalling. De voorgestelde positionering op de hoek van de 's-Gravenweg overtuigt vooralsnog niet.

De commissie nodigt de architect uit om de rijke geschiedenis van 'Landzicht' nog sterker als inspiratiebron te benutten en te komen tot een zorgvuldig ingepast en toekomstbestendig ensemble waarin erfgoed, landschap en zorgfunctie elkaar versterken. Bij een volgende bespreking wordt de commissie graag meegenomen in de restauratievisie en aanpak voor het monument, zodat de relatie tussen de monumentale waarden, de toekomstige functie en de nieuwe ontwikkeling integraal kan worden beoordeeld.

Conclusie

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

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Historische linten en kernen

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

- *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: Historische linten en kernen

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebiedstype: Historische linten en kernen

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

Vaste criteria

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

- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (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: Historische linten en kernen

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

3.3 Olympiaweg 395, IJsselmonde (3^e bespreking) (gemeentelijk monument)

Adres: Olympiaweg 395
Dossiernummer: Z2026-004672 (aanvraag omgevingsvergunning)
(voorheen OMC.25.06.00095)
Betreft: Vervangende nieuwbouw sporthal Olympiacollege - volumeaanpassing

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 (zie bijlage).

Omschrijving

De architect presenteert een verder uitgewerkt en aangepast plan voor de vervangende nieuwbouw van de sporthal behorend bij het Olympiacollege, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 9 juli 2025. Het volgende planonderdeel is aangepast en wordt nader toegelicht:

Het eerder gekozen uitgangspunt van een geleed volume met een afleesbare gangstructuur is heroverwogen. Uit de verdere technische uitwerking bleek dat de beoogde sprong tussen de verschillende gebouwdelen niet haalbaar was. De geplande geleiding van circa 70 cm zou uiteindelijk slechts circa 20 cm bedragen, waardoor deze volgens het ontwerpteam onvoldoende ruimtelijke betekenis zou hebben en als een kunstmatige ingreep zou kunnen worden ervaren. Daarom is gekozen voor een andere ontwerpstrategie, waarbij met een helder, orthogonaal volume wordt aangesloten bij de karakteristieken van de bestaande onderwijsgebouwen. Kenmerkende elementen zoals transparant geaccentueerde entrees, horizontale raamverdelingen en daklichten ter plaatse van verbindingsgangen worden opnieuw toegepast. Het plan resulteert in drie herkenbare volumes met verschillende hoogtes, waarbij de paviljoenachtige structuur van de bestaande bebouwing behouden en versterkt wordt.

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

De commissie heeft het aangepaste voorstel zorgvuldig beoordeeld en heeft begrip voor het dilemma rond de haalbaarheid van de oorspronkelijke geleiding. Hoewel de keuze voor één helder orthogonaal volume vanuit technische en ruimtelijke overwegingen begrijpelijk is, merkt de commissie op dat het oorspronkelijke sportgebouw juist werd gekenmerkt door een zekere plasticiteit, waarmee de verschillende functies en sportzalen in het volume afleesbaar en herkenbaar waren. In het nieuwe voorstel wordt het gebouw echter als één massa ervaren. De commissie acht een dergelijke grootschalige massa zonder verdere geleiding onvoldoende passend binnen de historische context en adviseert om binnen het gekozen volume alsnog meer ruimtelijke differentiatie en herkenbaarheid aan te brengen. Dit hoeft niet noodzakelijk door middel van een dakverlaging of sprong te worden bereikt, maar kan ook worden gezocht in een sterkere articulatie vanuit het maaiveld, bijvoorbeeld door de aansluiting van de corridor op de gevel zichtbaar te maken. Deze overgang biedt kansen om de oorspronkelijke functionele opbouw en de karakteristieke plasticiteit van het sportgebouw opnieuw afleesbaar te maken.

Daarnaast vraagt de commissie om de noodzakelijke luchtbehandelingskast op de begane grond buiten de zichtas van het sportgebouw te positioneren.

Conclusie

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde opmerkingen. Er is geconstateerd dat er in de aanvraag nog in onvoldoende mate rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument. Daarnaast is er geconstateerd dat dit plan niet strijdig is met de welstandscriteria. Het advies aan het bestuur is daarom negatief ten aanzien van de afgifte van de omgevingsvergunning, tenzij het plan wordt aangepast. Een gewijzigd voorstel kan opnieuw op

welstandsaspecten worden beoordeeld als de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel toestaan blijft het negatieve advies van kracht. De commissie mandateert de erfgoedleden 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

- *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

- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *Ventilatieroosters 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).*

3.4 Twentestraat 40, Charlois (2^e bespreking)

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

Toetsingskader

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

Omschrijving

Vanwege de omvang en complexiteit van de opgave heeft de commissie in haar advies van 6 mei 2026 gevraagd het voorstel in deelpresentaties op specifieke thema's terug te laten komen. Naar aanleiding van dit advies presenteert de architect de verdere uitwerking van het voorstel. De nadruk ligt daarbij op de plint, de openbare ruimte en de routes van bezoekers, passanten, bewoners en studenten door en rondom het gebouw. De volgende aspecten zijn aangepast of worden nader toegelicht:

- Voor de inrichting van de openbare ruimte en de passerelle wordt voorgesteld voort te bouwen op het landschapsonwerp van de Gooilandsingel.
- In de plint liggen de publieke functies vooral op de hoeken en de collectieve functies meer centraal in het gebouw. Op de noordelijke kop wordt de stadshuiskamer opgenomen. De meer gesloten service- en installatieruimten worden aan de Twentestraat geconcentreerd.
- De routes voor bezoekers en bewoners worden nader toegelicht. Ongeacht de gekozen entree worden zij langs een gemeenschappelijke verblijfs- of ontmoetingsruimte naar de liften geleid. Hiermee wordt ingezet op ontmoeting en sociale controle bij het thuiskomen. De entrees aan de Strevelsweg en de Twentestraat worden dubbelhoog vormgegeven.
- In de fietsenstallingen worden lange zicht- en loopassen vrijgehouden. De scheidingen tussen de stallingen worden voorgesteld in gaaswanden, zodat licht, geluid en doorzicht tussen de ruimten mogelijk blijven.
- Voor de gevel naast de grote trap wordt een meer transparante uitwerking voorgesteld. In de stadshuiskamer komt een lift tussen het maaiveld en het passerelleniveau. Op de trap worden plantenbakken voorgesteld die de verschillende gebruikersstromen van elkaar scheiden.
- Op het niveau van de passerelle wordt het eerder voorgestelde podium vervangen door een terras. Dit terras vormt een verblijfs- en verzamelplek voor de verschillende gebruikers. Voor de doorgang naar het winkelcentrum wordt een verlichtingsconcept voorgesteld dat overdag het contrast vermindert en 's avonds voor een sfeervol beeld zorgt. Het terras en de doorgang kunnen met een hekwerk worden afgesloten. De passerelle blijft 's nachts via de trappen bereikbaar.
- De levendigere collectieve voorzieningen voor studenten worden in de plint opgenomen. Aan het binnenhof komen de rustigere studie- en verblijfsruimten. De collectieve binnenhof wordt parkachtig ingericht met bomen van zes tot negen meter hoog. In de binnenhof wordt een uitnodigende trap voorgesteld die de galerijen verbindt. Op de galerijen worden plaatselijk verbredingen als kleinschalige ontmoetingsplekken voorgesteld. De galerijverlichting wordt achter de balustrades opgenomen.
- In de gevels van de plint en rond de passerelle worden verticale, gordijnachtige elementen voorgesteld, uitgevoerd in aluminium.

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

Bij de beoordeling van de deelpresentatie heeft de commissie zich gericht op de onderbouw, de ontsluiting en de aansluiting op de stad. De architectonische uitwerking van het voorstel is nog niet nader beoordeeld en komt in een volgende deelpresentatie aan de orde.

De commissie bedankt de architect voor de heldere presentatie. Zij waardeert de wijze waarop de commissie is meegenomen in de verdere uitwerking van het plan en de aandacht die daarbij is besteed aan de beleving van de verschillende gebruikers. De commissie is van oordeel dat de organisatie van

de onderbouw en de uitwerking van de verschillende routes een helder en overtuigend verhaal vormt. De open plint en de duidelijke zichtlijnen dragen hieraan bij. Ook het vervangen van de gesloten scheidingen in de fietsenstallingen door gaaswanden wordt positief beoordeeld. De grotere openheid van de stadshuiskamer naar de trap, het terras als vervanging van het podium en de opname van de lift in de stadshuiskamer worden eveneens gewaardeerd. De parkachtige binnenhof biedt daarnaast mogelijkheden voor een aangename woonomgeving. De grote bomen, de trap naar de galerij en de aandacht voor de verlichting dragen bij aan de verblijfskwaliteit. Ook het uitgangspunt om de openbare ruimte en de passerelle als voortzetting van de Gooilandsingel vorm te geven wordt positief beoordeeld. De betrokkenheid van Karres en Brands en Stichting IKBENWIJ bij de verdere uitwerking wordt gewaardeerd. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie vraagt aandacht voor de overgang tussen de woningen en de collectieve binnenhof. De overgang tussen privé en collectief dient zorgvuldig te worden vormgegeven.
- De verbredingen van de galerijen kunnen bijdragen aan ontmoeting en verblijf. De commissie vraagt aandacht voor het gebruik en de inrichting van deze plekken en voor de praktische uitvoerbaarheid daarvan.
- De constructie van de passerelle landt op het maaiveld direct voor de gevel. De commissie vraagt nader te onderzoeken hoe de ruimte tussen de constructie en de gevel op een zorgvuldige wijze kan worden opgelost.
- De commissie vraagt aandacht voor de toegankelijkheid en afsluitbaarheid van de passerelle. Duidelijk moet worden welke routes in de avond- en nachtsituatie toegankelijk blijven en hoe daarbij de bereikbaarheid en de sociale veiligheid voor alle gebruikers worden gewaarborgd.
- De voorgestelde scheiding van de gebruikersstromen op de trap met een plantenbak overtuigt nog niet. Gevraagd wordt dit eenvoudiger en beter leesbaar op te lossen.
- De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking van de gordijnachtige gevelelementen en vraagt daarbij aandacht voor de materialisatie, detaillering en robuustheid. Ook de samenhang met het afsluitbare hekwerk van de passerelle verdient aandacht.
- In een volgende deelpresentatie ziet de commissie graag de architectonische uitwerking en de beleving vanuit de woningen terug. De aandachtspunten uit het eerdere advies blijven van toepassing.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - centrummix

Relevante criteria 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

- *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: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.*
- *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: 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.*
- *Ingrepen aan gevels behouden de karakteristiek van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).*

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.*
- *Ventilatie-roosters 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.*

3.5 Bloemhof 22B, Feijenoord (3^e bespreking)

Adres: Bloemhof 22B
Dossiernummer: Z2026-008388 (conceptverzoek) (voorheen OMC.24.10.00057)
Betreft: Sloop/nieuwbouw 'Pioen' Bloemhof

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025 en de regels van het omgevingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving

De architect presenteert een voorstel voor de sloop en nieuwbouw van een aantal bouwblokken binnen de stadswijk Bloemhof, als reactie op de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 9 juli 2025. Het plan betreft een ensemble van acht woningbouwblokken rondom een centraal plein, waarvan om technische redenen en vanwege de verzakkingen in het gebied gepland staat om er vijf te vervangen door nieuwbouw. Alle bouwblokken rondom het plein zijn in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde - Cultuurhistorie'. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Bij de blokken 1 en 2 resulteren de wijzigingen vooral uit de verfijning van de architectuur en de verbetering van de gebruikskwaliteit. Het kozijnontwerp van het voorheen puntvormige kozijn is aangepast naar een eenvoudiger recht model. De balkonhekken van de Franse balkons krijgen sierhekwerken. De gevel blijft hoofdzakelijk uit baksteen bestaan, verbijzonderingen worden toegevoegd in de vorm van metselwerkaccenten naast de kozijnen, siermetselwerkpatronen, entrees met een kader en tegelwerk en hoekaccenten met zogenaamde muizentanden.
- Bij de blokken 4 en 5 zijn de grootste wijzigingen doorgevoerd. Zo is de galerijontsluiting vervangen door een portiekontsluiting, waardoor een helderder ontsluitingssysteem ontstaat en de sociale veiligheid wordt verbeterd. De hoeken worden gebruikt voor functies zoals onder andere fietsenstallingen. De nieuwe portiekontsluitingen worden aan de straatzijde gemarkeerd met Vlaamse gevels. Voor de afwerking van de zijwangen wordt gezocht naar een rustige materialisering die aansluit bij het dakbeeld, waarbij een combinatie van dakbedekking in de kleur van de dakpannen met zijwangen in zink de voorkeur heeft van de architect. De balkons zijn naar aanleiding van bewonersparticipatie aangepast; meer buitenruimte is toegevoegd en de balkons zijn gedeeltelijk anders gepositioneerd ten opzichte van het gevelvlak. Voor een aantal kozijnen wordt een onderlicht in plaats van een bovenlicht voorgesteld. Daarnaast wordt nog gezocht naar een passende oplossing voor een mogelijke traforuimte in blok 4.
- Voor alle blokken wordt onderzocht of bestaande bakstenen en andere materialen kunnen worden hergebruikt. Daarnaast wordt ingezet op groene daken, waterretentie, natuurinclusieve maatregelen en het hergebruik van vrijkomende materialen.

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

De commissie spreekt waardering uit voor de verdere ontwikkeling van het plan en de goede samenwerking tussen opdrachtgever en architecten. De ontwerpstappen ten opzichte van het vorige gesprek worden positief ontvangen. Vooral de omzetting van de galerijontsluiting naar een portiekontsluiting wordt gezien als een duidelijke verbetering voor de woonkwaliteit en sociale veiligheid. De commissie waardeert de variatie aan woningtypen, de zorgvuldige verdichting en de aandacht voor duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit. De commissie benadrukt daarbij dat de verdichting ook vraagt om een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte en het landschap. Voor de verdere uitwerking worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- De doorlopende witte aluminium dakrand vraagt om verdere verfijning. Er dient meer hiërarchie te worden aangebracht in de toepassing, waarbij mogelijke onderbrekingen en een zorgvuldige detaillering van aansluitingen en voegen worden onderzocht.
- De verschillende typen balkonhekwerken tonen nog onvoldoende onderlinge samenhang. Onderzocht kan worden of een subtielere variant van het spijlenhekwerk ter plaatse van de uitkragende balkons mogelijk is, zodat de relatie met de Franse balkons wordt versterkt.
- Ten aanzien van ecologie en waterberging is afstemming met de stadsecoloog gewenst, evenals voor de uitwerking van de nestvoorzieningen. Daarnaast wordt aanbevolen verder te onderzoeken hoe de waterbuffering zichtbaar en beleefbaar kan worden gemaakt binnen het plan.
- Voor het hergebruik van bakstenen wordt aanbevolen om naast het toepassen van bestaande stenen ook te onderzoeken of een aanvulling met passende hergebruikte stenen mogelijk is.
- De aangepaste kozijnoplossing met vast glas in het onderste kozijndeel in plaats van een bovenlicht wordt als passend beoordeeld.
- Met betrekking tot de bekleding van de Vlaamse gevels wordt gevraagd het dakvlak en de zijwangen zorgvuldig af te stemmen op de kleur van het overige dakvlak, zodat een rustig en samenhangend beeld ontstaat.
- Voor de trappenhuizen wordt gevraagd de mogelijkheid van extra daglicht te onderzoeken, bijvoorbeeld door middel van een daklicht.

Tenslotte vraagt de commissie richting Stadsontwikkeling nadrukkelijk aandacht voor de gevolgen van de verdichting voor het plein, het landschap en de parkeeroplossing. Zij benadrukt dat een hoogwaardige, duurzame en klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte van groot belang is voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de wijk. Daarbij speelt de openbare ruimte tevens een belangrijke rol in de waterberging en het creëren van een klimaatrobuuste leefomgeving.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de welstandsnota en is niet strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Tuindorpen

Relevante criteria Tuindorpen

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: Tuindorpen

- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische en stedenbouwkundige eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen en de open ruimte tussen de bebouwing), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.*

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.*
- *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: Tuindorpen

- *Bouwwerken hebben een heldere, eenvoudige hoofdvorm en passen bij de schaal, hoogte en vormgeving van de omringende bebouwing.*
- *De koppen van een woningrij, aan het plein of op de hoek van de straat, worden verbijzonderd.*
- *Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.*
- *Het duidelijke onderscheid tussen privé-groen en (groene) openbare ruimte blijft in stand, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.*

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: Tuindorpen

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn ambachtelijk, verfijnd en benadrukken het kleinschalige karakter van de bebouwing en de groene kwaliteit van de omgeving.*

3.6 Kralingse Plaslaan 135, Kralingen-Crooswijk (1^e bespreking)

Adres: Kralingse Plaslaan 135
Dossiernummer: Z2026-007351 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw Kano Club

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 de kanovereniging aan de Kralingse Plaslaan. De bestaande loodsen worden vervangen door twee langgerekte volumes. Tussen de volumes ontstaat een doorgang met zicht naar de plas. Ter plaatse van de bestaande wilg wordt een nieuwe steiger voorgesteld. Het ene volume bevat de geklimatiseerde functies, waaronder de sportruimtes, de kleedkamers en de kantine. Het andere volume wordt ingericht als open en natuurlijk geventileerde opslag voor de boten, peddels en overige materialen. De volumes worden afgedekt met meerdere lessenaarsdaken die in hoogte aflopen richting het water. Aan de zijde van het binnenterrein kragen de daken uit, waardoor de verhoogde vlonder en de looproutes tussen de verschillende functies worden overdekt. De nieuwbouw wordt voorgesteld met een houten constructie. Voor de fundering wordt zo min mogelijk beton toegepast. Materialen uit de te slopen bebouwing worden waar mogelijk hergebruikt, waaronder bestaande betontegels en houten onderdelen. De gevels aan het binnenterrein worden afgewerkt met leemstucwerk. De daken worden afgedekt met verzinkte golfplaten. Aan de straatzijde wordt voor de gevels een doorlopend hekwerk van hergebruikte stalen contourplaten geplaatst. Tussen de twee volumes wordt de entree in het hekwerk opgenomen. Ter plaatse van de entree krijgt het hekwerk een transparanter karakter. Het hekwerk wordt voorzien van klimplanten. Voor de bijbehorende plantenbakken worden stenen uit de bestaande tuin hergebruikt. Achter het hekwerk wordt ter plaatse van de werkplaats een raam in de gevel aangebracht. Boven de entree wordt het logo van de vereniging in het hekwerk van contourplaten opgenomen. Het fietsparkeren wordt op eigen terrein opgelost.

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

De commissie bedankt de architect voor de heldere presentatie en beschouwt het voorstel als een welkome verbetering van de bestaande situatie. Het voorstel versterkt de visuele relatie tussen de stad en de plas en maakt de kanosport en de activiteiten van de vereniging beter zichtbaar. Zij spreekt haar waardering uit voor het hergebruik en de toepassing van duurzame materialen. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- Het hekwerk van hergebruikte contourplaten vraagt als verbindend element tussen de twee volumes om een zorgvuldige en verfijnde detaillering. Tegelijkertijd wordt er ook aandacht gevraagd voor de uitwerking en materialisatie van de achterliggende gevel.
- De gevel aan de straatzijde vraagt om een openheid die past bij het gebruik van het gebouw en de ligging aan de openbare ruimte. De commissie adviseert het raam ter plaatse van de werkplaats nadrukkelijker als volwaardig raam uit te werken, zodat de activiteiten vanaf de openbare weg zichtbaar blijven en de relatie tussen binnen en buiten wordt versterkt.
- Aan de straatzijde dient een goede balans te worden gevonden tussen de vergroening en de zichtbaarheid van het gebouw. Voorkomen moet worden dat het hekwerk van hergebruikte contourplaten volledig achter de beplanting verdwijnt. De voorgestelde stenen plantenbakken overtuigen nog onvoldoende. Geadviseerd wordt deze robuuster en duurzamer uit te werken.
- De commissie acht een zorgvuldige doorwerking van het dak noodzakelijk. De dakranden, aansluitingen en overige details dienen zorgvuldig en in samenhang te worden uitgewerkt. Het dak dient als vijfde gevel te worden beschouwd en een overtuigende uitwerking te krijgen. Daarbij

moet rekening worden gehouden met een goede afwatering en met de mogelijkheden voor onderhoud en schoonmaak.

- De vormgeving van de steiger dient nader te worden uitgewerkt, met aandacht voor het aanzicht vanaf het water.

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: Groengebieden & bouwwerken op het water

Relevante criteria 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 gebiedstype: Groengebieden

- *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 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 entreepuilen, 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: Groengebieden

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

Vaste criteria

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.
- Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.
- 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 gebiedstype: Groengebieden

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de sfeer en uitstraling van het groengebied of het aangrenzende gebied.
- Hekwerken zijn van hoogwaardig, duurzaam materiaal en grotendeels transparant vormgegeven.
- In parken of singels zijn ingangspartijen en inrichtingselementen (parkmeubilair, hekwerken, leuningen en dergelijke) van duurzaam, hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd, passend bij de uitstraling van de groene omgeving.
- In parken of singels zijn hekwerken, leuningen en afrasteringen transparant, van hoogwaardig en bestendig materiaal, en worden deze elementen op elkaar afgestemd.

3.7 Van der Duijn van Maasdamweg 293, Overschie (1^e bespreking)

Adres: Van der Duijn van Maasdamweg 293
Dossiernummer: Z2026-008749 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw KC de Stern

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 Kindcentrum De Stern in Park Zestienhoven. Het kindcentrum biedt ruimte aan een basisschool, kinderopvang en een sportzaal. Het gebouw maakt deel uit van het rijk geornamenteerde centrumblok en wordt naast de in aanbouw zijnde woontoren gesitueerd. Het kindcentrum bestaat uit twee haaks op elkaar geplaatste bouwdelen. Op de hoek van het kruispunt ligt het hogere bouwdeel, met op de eerste verdieping de sportzaal. Aan de noordzijde ligt het lagere bouwdeel, met op de kop een dakterras voor buitenonderwijs. Aan de Van der Duijn van Maasdamweg wordt de plint doorgezet tot aan de woontoren. Achter deze plint ligt een patio met de fietsenstalling. De hoofdentree van de school bevindt zich in de binnenhoek aan het schoolplein. Aan de Van der Duijn van Maasdamweg wordt een afzonderlijke entree voor de sportzaal voorgesteld.

De twee bouwdelen worden als één sculpturaal geheel vormgegeven. De afgeronde binnenhoek verbindt de bouwdelen met elkaar. De gevels van de sportzaal krijgen een gesloten karakter met een enkele gevelopening. Aan de zijde van het schoolplein worden de gevels van het lagere bouwdeel vormgegeven met grote gevelopeningen. De plint krijgt eveneens grote gevelopeningen met diepe neggen, waarin plaatselijk zitbanken en beplanting worden geïntegreerd. De entrees worden in verdiepte gevelvlakken opgenomen en met een afwijkend materiaal geaccentueerd. Voor de gevels wordt gedacht aan langwerpige bakstenen in stootvoegloos metselwerk, met doorlopende lintvoegen en mogelijk verschillende metselwerkverbanden. De installaties worden aan het zicht onttrokken achter de gemetselde gevels van het hogere bouwdeel. Ook wordt er op het lagere bouwdeel een gemetselde dakopbouw voor installaties voorgesteld. De daken worden waar mogelijk groen ingericht. Boven de hoofdentree wordt een groot daklicht voorgesteld. Op de hoek van het schoolplein worden een nog niet nader uitgewerkte batterijvoorziening en twee buitenbergingen voorgesteld. Voor de inrichting van het schoolplein wordt uitgegaan van groen en ruimte voor natuurlijk spelen. De inrichting wordt nog nader uitgewerkt.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie en reageert positief op de heldere hoofdopzet van het kindcentrum. Zij kan zich vinden in een eigen architectonisch karakter voor het gebouw binnen het centrumblok. De abstracte en sculpturale benadering kan het gebouw daarbij een passende en herkenbare identiteit geven. Tegelijkertijd benadrukt zij dat het gebouw zich overtuigend dient te verhouden tot het centrumblok. Deze verhouding is nog onvoldoende zichtbaar. Het gesloten karakter van de sportzaal roept vragen op. Ook de plint langs de patio en de fietsenstalling overtuigt nog onvoldoende als een doorlopend element. De commissie constateert dat de visualisatie uit de tender hierin een opener en overtuigender gevelbeeld liet zien. Gevraagd wordt deze verhouding verder uit te werken en het voorstel bij een volgende presentatie in samenhang met het volledige centrumblok te tonen. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de plint, de verdiepingshoogtes en de gevelcompositie zich verhouden tot de aangrenzende bebouwing. Ook de oostzijde van het gebouw dient te worden getoond, zodat de relatie met het park en de toegang tot de parkeergarage van het bouwblok kunnen worden beoordeeld. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- De entrees zijn in het huidige voorstel nog onvoldoende herkenbaar en vindbaar. De voorgestelde verbijzonderingen met een afwijkend materiaal zijn nog te kleinschalig/onvoldoende pregnant om de entrees voldoende te markeren. Ook de onderlinge hiërarchie tussen de verschillende toegangen komt nog onvoldoende tot uitdrukking. Gevraagd wordt de entrees naar functie en belang van elkaar te onderscheiden en als onderdeel van de totale massa- en gevelcompositie uit te werken.
- De commissie waardeert de ambitie om het gebouw met hoogwaardig metselwerk te verbijzonderen. Ook het gebruik van diepe neggen en de toepassing geïntegreerde zit- en speelelementen, waarmee wordt aangesloten op de schaal van het kind, worden positief beoordeeld. Deze kwaliteiten zijn in het huidige voorstel echter nog onvoldoende zichtbaar. Gevraagd wordt de beoogde tactiliteit, plasticiteit en verfijning overtuigend in de architectuur van het gehele gebouw door te werken.
- De commissie vraagt om bij de verdere uitwerking de inrichting van het schoolplein, met ruimte voor groen en natuurlijk spelen, inzichtelijk te maken. Daarnaast constateert zij dat de positie van de batterijvoorziening en de buitenbergingen de groene rand en het zicht verstoort. Geadviseerd wordt de positie van deze volumes in overleg met gemeentelijke afdeling Stedenbouw te heroverwegen en te onderzoeken of de buitenbergingen inpandig kunnen worden opgelost. Daarnaast wordt gevraagd te onderzoeken of het aangrenzende park van het centrumblok mogelijk als uitbreiding van het schoolplein kan dienen.
- De inpassing van de installaties wordt positief beoordeeld. De commissie merkt op dat de daken goed zichtbaar zullen zijn vanuit de naastgelegen woontoren en daarom om een volwaardige uitwerking vragen. Daarbij dient de inking op de installaties zorgvuldig te worden meegenomen. Daarnaast adviseert de commissie de daken groen in te richten, met aandacht voor biodiversiteit en waterberging.

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 – Vaste 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?

- *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.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

- *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.*
- *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.*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

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

Relevante criteria welstandsparagraaf Park Zestienhoven

Gebiedstypen: Centrum & Lanen

Algemene welstandscriteria Park Zestienhoven

- *De positie en de architectonische uitstraling van de bebouwing moeten het chique en groene karakter van Park Zestienhoven ondersteunen.*
- *Gebouwen en bouwwerken zijn ontworpen met aandacht voor hun relatie tot de openbare ruimte.*
- *De architectuur is 'van deze tijd'.*
- *Gebouwen hebben een menselijk maat en schaal en een representatief karakter.*
- *Gebouwen drukken de behoefte aan individuele woonwensen en expressie uit, zonder dat het geheel in losse fragmenten uiteenvalt.*

- *Materialisatie en detaillering zijn hoogwaardig en ondersteunen het ontwerpconcept*
- *Materialisatie, detaillering en kleurgebruik zijn zodanig toegepast dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Het betreft hier o.m. de gevolgen van verwering van materiaal, werking van zonlicht op het geveloppervlak en het verschil tussen dag- en nachtbeeld. Toepassing van materialen die bij veroudering niet in kwaliteit achteruit gaan.*
- *Geen toepassing van donker of zonwerend glas.*
- *PVC regenpijpen aan de openbare zijde van het gebouw zijn niet toegestaan.*

Welstandscriteria Park Zestienhoven - Centrum

Relatie met het stedenbouwkundig plan

- *Het centrum heeft een representatieve vormgeving en attractieve uitstraling.*
- *Het centrum-ensemble bestaat uit twee architectonische eenheden.*
- *Centrumbebouwing kenmerkt zich door vormgeving van grotere volumes en eenduidig materiaalgebruik en kleurgebruik.*
- *Ruimten, zoals winkelplein en schoolplein, worden door de gebouwen ingekaderd. Deze ruimten en de gebouwen moeten in samenhang worden ontworpen.*
- *Daar waar centrumbebouwing grenst aan hoofdstructuren, zoals het HSL park en/of de lanen dient de centrumbebouwing qua architectuur ook aan te sluiten op de bebouwing langs deze hoofdstructuren. Bij strijdigheid prevaleren de criteria van het centrum.*
- *Gebouwen zijn met de hoofdfuncties georiënteerd op de Van der Duijn van Maasdamweg.*

Bebouwing op zichzelf

- *De gebouwen bestaan uit grote volumes en kennen, m.u.v. de torens een horizontale geleding. De individuele woning maakt onderdeel uit van het geheel en is niet als zodanig herkenbaar.*
- *In- en uitspringende delen van de vlakke gevel, zoals balkons, serres, loggia's, luifels, etc. verlevendigen de uitstraling van het gebouw, maar moeten ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa.*
- *Een directe (zicht-)relatie tussen de woningen en het winkelplein is belangrijk. De gevel aan de pleinzijde is daarom open van karakter.*
- *Overgangs- en tussenruimten, zoals entreepartijen, krijgen een verblijfskwaliteit.*
- *De (gezamenlijke) entree van de woningen moet chic en uitnodigend zijn.*
- *Het gebouwdeel met maatschappelijke voorzieningen is onderdeel van het totale bouwblok. Qua vormgeving dient het verbijzonderd te worden, zodat de verschillende functies aan de buitenzijde afleesbaar zijn. Entrees zijn duidelijk herkenbaar.*

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- *Technische voorzieningen zijn onderdeel van de architectuur van het gebouw; ze zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld.*
- *Zonwering van de woningen moet binnen het gevelvlak vallen en moet worden meeontworpen.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit hoger gelegen woningen zijn vormgegeven als een 5e gevel. Minimaal vereist is een dak met sedum-begroeiing, maar ook daktuinen zijn toegestaan.*
- *Alle bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit baksteen met een warme kleur. Andere materialen, zoals hout kunnen worden toegepast, mits ze geen afbreuk doen aan het bakstenen karakter.*

Welstandscriteria Park Zestienhoven - Lanen

Relatie met het stedenbouwkundig plan

- *De gradiënt zorgt voor onderscheid tussen de lanen; dit onderscheid komt naar voren in de inrichting van de buitenruimte, maar moet zich ook in de architectuur en uitstraling van de laanbebouwing manifesteren.*
- *De bebouwing aan weerszijden van een laan moet over de gehele lengte van de laan als een eenheid worden beschouwd. Dit betekent samenhang en continuïteit in architectuur en uitstraling.*
- *Indien een deel van een laan reeds is gerealiseerd, dan moet het ontwerp van volgende delen (/woningen) zorgvuldig aansluiten op en passen bij reeds gerealiseerde bebouwing.*
- *De bebouwing in een laan dient te worden ontworpen in nauwe samenhang met de inrichting van de laan.*

- *De positionering en de vormgeving van de laanbebouwing moeten het formele karakter van de lanen versterken.*

Bebouwing op zichzelf

- *De individuele woning moet herkenbaar zijn; bouwblokken hebben daarom een pandsgewijs karakter. Herkenbaarheid van de individuele woning mag echter niet leiden tot verstoring van de samenhang en continuïteit van de totale laan.*
- *De laanbebouwing dient op de laan te worden georiënteerd. Met name de voorgevel van de begane grond is voldoende transparant. De voordeur bevindt zich in principe in de voorgevel. De gevels van laanwoningen aan weerszijden van een inrit naar een binnenwereld zijn alzijdig gelijkwaardig ontworpen.*
- *De erfafscheiding aan de voorzijde (en eventueel zijkant) dient in samenhang met het bebouwing te worden ontworpen en moet tevens passen bij de inrichting van de laan. Over de gehele lengte van een laan dient dezelfde erfafscheiding te worden toegepast.*

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- *De detaillering is hoogwaardig en versterkt het ontwerp van de laanbebouwing. Detaillering moet tevens worden ingezet om de individuele woning herkenbaar te maken en tegelijk de samenhang van de totale laan te waarborgen.*
- *De laanbebouwing bestaat voornamelijk uit baksteen; de baksteen heeft een sprekende uitstraling.*
- *De kleur van de baksteen moet worden gekozen uit het per laan voorgeschreven kleurenpalet.*
 - *Laan 1 (Villalaan): antraciet – bruin – rood – oranje*
 - *Laan 2 (Statige straat): bruin – rood – oranje*
 - *Laan 3: bruin – rood*
 - *Laan 4: bruinrood – rood*
 - *Het voegwerk van de stenen moet het ontwerp van de woning ondersteunen en passen bij het type en de kleur baksteen.*
- *Kozijnen zijn van (hard)hout, staal of aluminium.*
- *Indien sprake is van een kap, dan is deze afgedekt met donkere leien of donkere keramische dakpannen (niet geglaazuurd).*