

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 2 september 2026

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

ONDERWERPEN

- 1. Piekstraat 13, Feijenoord (3^e bespreking) (30+15 min) (45 min)** 12:40
Omschrijving: Transformatie en nieuwbouw woningen 'Zuiderpoort'
Ontwerp: de Architecten Cie., KCAP, VIA Landscape
Dossier: Z2025-000725 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-004161 en OMC.25.02.00094)
- 2. Piekstraat 67, Feijenoord (2^e bespreking) (15+10 min) (25 min)** 13:25
Omschrijving: Transformatie 'Trouw Boekweit' en nieuwbouw woningen
Ontwerp: Dam & Partners Architecten
Dossier: Z2026-004273 (conceptverzoek)
- 3. Putseplein 26, Feijenoord (1^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:50
Omschrijving: Verbouw en optopping Birlik Moskee
Ontwerp: Frank Ruiter architecten
Dossier: Z2026-008391 (conceptverzoek)
- 4. Isaäk Hubertstraat 325, Kralingen-Crooswijk (1^e bespreking) (10+5 min) (15 min)** 14:10
Omschrijving: Verduurzaming woongebouw
Ontwerp: WAM Architecten B.V.
Dossier: Z2026-004101 (aanvraag omgevingsvergunning)
- 5. Cliostraat 12, Hillegersberg-Schiebroek (2^e bespreking) (10+5 min) (15 min)** 14:25
Omschrijving: Vervangende nieuwbouw Cliostraat
Ontwerp: Klunder Architecten B.V.
Dossier: Z2026-009940 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen Z2025-011752)
- 6. Veerlaan 17, Feijenoord (1^e bespreking) (15+10 min) (25 min)** 17:45
Omschrijving: Transformatie Provimi fabrieksgebouw naar 'Danshuis'
Ontwerp: Droom en Daad, EGM Architecten
Dossier: Z2026-010346 (conceptverzoek)

4.1 Piekstraat 13, Feijenoord (3^e bespreking)

Adres: Piekstraat 13
Dossiernummer: Z2025-000725 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-004161 en OMC.25.02.00094)
Betreft: Transformatie en nieuwbouw woningen 'Zuiderpoort'

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architecten presenteren gezamenlijk het aangepaste voorstel voor de gebiedsontwikkeling van het voormalige industrieterrein Zuiderpoort Piekstraat, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 8 april 2026.

Het Schip (gebouw C)

De drielaagse parkeerkelder is teruggebracht naar één laag en het fietsparkeren wordt grotendeels gestapeld opgelost. Hierdoor ontstaat een plint van circa 7 meter met meer ruimte voor commerciële, horeca- en bedrijfsfuncties. De onder- en bovenbouw krijgen afzonderlijke entrees aan respectievelijk de Piekstraat en het binnengebied. De entree van de bovenbouw is doorgekoppeld naar het binnengebied. Het fietsparkeren is hierop afgestemd en de collectieve buitenruimte voor de sociale woningen is verplaatst naar de binnentuin. De onderbouw krijgt een robuustere, industriële uitstraling, met de betonnen draagstructuur zichtbaar in de gevel. De bestaande horizontaliteit en ritmiek vormen het uitgangspunt voor de aansluiting op de bestaande bebouwing. De eerder voorgestelde incisie tussen onder- en bovenbouw komt te vervallen, waardoor de bovenbouw directer op de onderbouw aansluit.

De Pakkerij (gebouw B)

In de Pakkerij zijn de kleurstelling, gevelinvulling, plint en gebouwbeëindiging verder doorontwikkeld. De portalen in de gevel worden voorgesteld in composietpanelen met twee verschillende reliëfs, in een terracotta-achtige kleur. De eerste 7 meter van de penanten wordt uitgevoerd in beton met een terracotta kleurstelling. Op de bovenste verdieping wordt de portaalstructuur doorgezet in de vorm van een verhoogde dakrand. Achter deze dakrand worden zonnepanelen en installaties geplaatst. De kopgevels worden meer als een vlak vormgegeven, de expressie van de kroon wordt hierbij niet overhoeks doorgezet. In de kopgevels worden extra raamopeningen toegevoegd en de neggen van alle kozijnen worden verdiept. Door het fietsparkeren op de begane grond gestapeld uit te voeren, ontstaat een hogere en plint met meer ruimte voor commerciële functies. De begane grond wordt rondom voorzien van een transparante glazen gevel.

De Kraan (gebouw A)

De architectonische uitwerking van het gebouw is verder verfijnd door het aanbrengen van meer reliëf en dieptewerking in de gevel. De kleurstelling van het raster en de tussenliggende gevelinvullingen is meer op elkaar afgestemd, waarbij is gekozen voor een lichte grijs tint. De eerste 11 meter van de plint wordt voorgesteld in grijs beton. Door het fietsparkeren op de verdieping op te lossen, ontstaat op de begane grond ruimte voor een commerciële of maatschappelijke functie, zoals een kinderdagverblijf.

Buitenruimte

De programmering en inrichting van de buitenruimtes zijn verder uitgewerkt. De verharding wordt voorgesteld met parksteen, waarmee een goede toegankelijkheid en een geleidelijke overgang naar het groen ontstaat. Er is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en incidenteel bestemmingsverkeer. De beplanting is nader uitgewerkt in een beplantingsplan.

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

Het Schip (gebouw C)

De commissie reageert op hoofdlijnen positief over de doorontwikkeling van het plan. De wijzigingen in de plint, de parkeeroplossing en het fietsparkeren worden als een duidelijke verbetering beoordeeld. De hoge plint biedt kansen voor een sterkere relatie met het maaiveld en een levendige begane grond. De commissie vraagt daarbij om een passende architectonische uitwerking van de volledige hoogte van de plint en een goede verhouding te zoeken tussen entrees, gevelopeningen, glasvlakken en gesloten delen. De aangepaste uitwerking van de onderbouw wordt positief beoordeeld, met name de doorlopende gevel met betonelementen, balkons en het reliëf in het metselwerk. Bij de diepe woningen blijft de daglichttoetreding een aandachtspunt. De commissie vraagt te onderzoeken of een meer gedifferentieerde raamverdeling hierin verbetering kan brengen. Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie om voldoende kwaliteit en herkenbaarheid van de collectieve buitenruimte voor de sociale woningen in de binnentuin. De commissie ziet de verdere uitwerking van materialisering en detaillering met belangstelling tegemoet en vraagt daarbij aandacht voor voldoende samenhang tussen onder- en bovenbouw.

De Pakkerij (gebouw B) en de Kraan (gebouw A)

De commissie constateert dat het ontwerp van de plinten programmatisch duidelijk is verbeterd. De gewijzigde invulling en de oplossing voor het fietsparkeren dragen bij aan een betere relatie met het openbaar gebied. De commissie vraagt bij de verdere uitwerking de architectonische kwaliteit van de hoge plinten nadrukkelijk te bewaken en rekening te houden met toekomstige functies. Met name ter plaatse van het fietsparkeren zou een gedifferentieerder gevelbeeld passender zijn.

Voor de Pakkerij vraagt de commissie om de architectonische opbouw en gelaagdheid verder te versterken. De opbouw van plint, middenbouw en kroon is in de huidige uitwerking nog onvoldoende herkenbaar. De aangehaalde industriële referenties, waaronder de architectonische rijkdom van historische pakhuizen, dienen overtuigender te worden vertaald naar de opbouw en detaillering van de gevel. Bij de Kraan onderscheidt de kroon zich nog onvoldoende van de rest van het gebouw. De commissie vraagt om een duidelijkere architectonische beëindiging en meer gelaagdheid in de kroon, conform het eerder gepresenteerde schema. Afsluitend wordt de vraag gesteld hoe de opbouw van de torens zich verhouden tot de 'Rotterdamse laag'.

Daarnaast ziet de commissie de verdere uitwerking van de materialisatie van de Kraan met belangstelling tegemoet. De verschillende materialen dienen daarbij in samenhang te worden beoordeeld. Ook vraagt de commissie om de terracotta kleurstelling van de Pakkerij opnieuw kritisch te bezien. De uiteindelijke kleurkeuze dient in samenhang met de overige materialen en kleuren van het ensemble te worden beoordeeld en overtuigend aan te sluiten bij de robuuste, industriële context van de Piekstraat. Ook de integratie en vormgeving van de zonwering dienen nader te worden uitgewerkt.

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: Stedelijke oevers

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: Stedelijke oevers

- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid van de oorspronkelijke havenbebouwing en latere toevoegingen.*

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 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 gebiedstype: Stedelijke oevers

- *Ieder gebouw wordt ontworpen als een autonoom volume.*
- *Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk. Wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving en met het gelaagde karakter van de ensembles waarvan ze onderdeel zijn, op het schaalniveau van de rivier, de omgeving en de stad als geheel.*

- *Bij grootschalige nieuwbouw sluit de schaal van het gevelontwerp aan op de schaal van de omgeving en de stad als geheel.*

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stedelijke oevers

- *Materiaalgebruik en detaillering sluiten aan op het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens, en ondersteunen de maat en schaal van het gebied.*

4.2 Piekstraat 67, Feijenoord (2^e bespreking) (naast gem. monument)

Adres: Piekstraat 67
Dossiernummer: Z2026-004273 (conceptverzoek)
Betreft: Transformatie 'Trouw Boekweit' en nieuwbouw 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. Daarnaast is het voorstel in relatie tot de cultuurhistorische waarden van het naastgelegen gemeentelijk monument getoetst.

Omschrijving

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de transformatie van de voormalige boekweitfabriek 'Trouw' aan de Piekstraat, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 8 april 2026. In het aangepaste plan zijn de verschillende bouwdelen duidelijker als afzonderlijke elementen vormgegeven met elk een eigen, eenduidige materialisering. De garage vormt een zelfstandige, herkenbare onderbouw vormgegeven met een gemetselde gevel voorzien van Braziliaans metselwerk en een plint van hergebruikt metselwerk. De hellingbaan wordt binnen het volume opgenomen en aan de zijde van het skatepark worden de hoeken afgerond.

De programmering van de begane grond is aangepast, zo worden meer werkruimtes aan de gevel geplaatst en is een fietspassage met doorzicht naar het water toegevoegd. De fietsenstalling en de entreezone voor de woningen zijn hierin opgenomen. De entree van de parkeergarage wordt aan de zijde van het pocketpark gesitueerd. De technische voorzieningen worden onder de hellingbaan van de parkeergarage opgenomen. Voor de woningen wordt op het dak van de garage een kleinschalige rond vormgegeven buitenruimte voorgesteld.

De aansluiting op het monumentale gebouw aan de linkerzijde is aangepast met een tussenvolume met een groen betegelde gevel. Hierin wordt de voetgangersentree naar de parkeergarage opgenomen. Aan de waterzijde zijn de vorm en positie van het eenlaagse, over het water uitkragende volume aangepast. Het volume is richting het skatepark verschoven, waardoor meer afstand tot het monument ontstaat en deze beter zichtbaar blijft. Ter plaatse van de aansluiting van de onderbouw op het monument wordt een inkeping in de sokkel voorgesteld.

De resterende fabrieksgevel aan de Piekstraat wordt deels bij de werkruimtes betrokken en deels ingericht voor groen. Bestaande gevelopeningen en karakteristieke elementen blijven behouden en waar nodig functioneel aangepast, met behoud van de bestaande uitstraling en patina. De groene zones worden voorzien van beplanting, beregening en verlichting. De technische en ecologische uitwerking moet nog verder worden onderzocht. De gevelcompositie van de toren is verder verfijnd waarbij de balkons, gevelelementen en aansluiting van de kroon op de daaronderliggende gevel technisch verder zijn uitgewerkt.

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

De commissie spreekt waardering uit voor de aanpassing en verdere doorwerking van het plan en constateert dat er zorgvuldig en overtuigend is gereageerd op haar eerdere opmerkingen. De gewijzigde organisatie van de begane grond wordt als een duidelijke verbetering gezien. Door de functies beter te organiseren en de hellingbaan in het volume van de parkeergarage op te nemen, is meer samenhang in de onderbouw ontstaan en is het gevelbeeld rustiger geworden. Ook het hergebruik van vrijkomende bakstenen in het nieuwe metselwerk wordt positief ontvangen.

Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de kwaliteit van de plint, met name aan de zijde van het skatepark. De terugliggende gevel bij de installatieruimten kan een onoverzichtelijke ruimte opleveren. Ook aan het einde van de inpandige fietsstraat vraagt de

combinatie van het talud en de terugliggende gevel om een heldere ruimtelijke oplossing, met voldoende bereikbaarheid voor onderhoud. Daarnaast blijft de vindbaarheid van de entree van de woontoren een aandachtspunt. Door de verschillende entrees en functies in de plint is het voor bezoekers wellicht niet duidelijk waar de toegang tot de woningen zich bevindt. De commissie vraagt deze herkenbaar in de plint op te nemen, zonder afbreuk te doen aan de informele en open opzet van het maaiveld.

De commissie ziet de verdere uitwerking van de bestaande gevel met belangstelling tegemoet. Daarbij is het van belang dat de beplanting niet uitsluitend als een beeldbepalend element wordt beschouwd, maar ook op lange termijn duurzaam kan functioneren. Hierbij wordt gevraagd aandacht te besteden aan soortenkeuze, groeicondities en beheer en een ecooloog en groendeskundige te betrekken. Tot slot ziet de commissie de verdere uitwerking van de hoogbouw, de aansluiting van de woontoren op de onderbouw en de materialisering en detaillering met belangstelling tegemoet. Daarbij is het van belang dat de gekozen materialisering en detaillering de beoogde robuuste en samenhangende uitstraling van het complex ondersteunen.

Conclusie

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

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stedelijke oevers

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stedelijke oevers

- *Bouwiniciatieven versterken de gelaagdheid van de oorspronkelijke havenbebouwing en latere toevoegingen.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

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

- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *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: Stedelijke oevers

- *Ieder gebouw wordt ontworpen als een autonoom volume.*
- *Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk. Wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving en met het gelaagde karakter van de ensembles waarvan ze onderdeel zijn, op het schaalniveau van de rivier, de omgeving en de stad als geheel.*
- *Bij grootschalige nieuwbouw sluit de schaal van het gevelontwerp aan op de schaal van de omgeving en de stad als geheel.*

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.*
- *Ventilatioeroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stedelijke oevers

- *Materiaalgebruik en detaillering sluiten aan op het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens, en ondersteunen de maat en schaal van het gebied.*

4.3 Putseplein 26, Feijenoord (1^e bespreking)

Adres: Putseplein 26
Dossiernummer: Z2026-008391
Betreft: Verbouw en optopping Birlik Moskee

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 verbouwing en uitbreiding van een gebouw aan het Putseplein. Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd als pastorie van de inmiddels gesloopte protestantse kerk en is nu in gebruik als moskee, met ruimtes voor religieuze, educatieve en maatschappelijke functies. Het gebouw is in de huidige stedenbouwkundige situatie onderdeel van een bouwblok. Voorgesteld wordt de karakteristieke voorgevel en de eerste twee meter van het bestaande gebouw te behouden en het achterliggende deel te vervangen door een nieuw bouwvolume met een betonnen draagstructuur. Het gebouw wordt aan de achterzijde uitgebreid en krijgt over de volledige breedte en diepte een extra bouwlaag. De moskee wordt ontsloten via de twee bestaande entrees in de voorgevel, met afzonderlijke toegangen voor vrouwen en mannen. De ruimte tussen de bestaande voorgevel en de nieuwbouw wordt ingericht als verkeerszone met trappen, een lift en ontvangst- en uitloopruimtes.

Voorgesteld wordt om de bestaande voorgevel te restaureren. Daarbij wordt onderzocht of de aanwezige verlaag kan worden verwijderd, zodat het oorspronkelijke metselwerk weer zichtbaar wordt. De gevel voor de nieuwbouw krijgt een meer eigentijdse uitstraling met een opengewerkt metalen scherm met een decoratief patroon. Aan de achterzijde krijgt het gebouw een gevel met een stalen raster als hoofdstructuur. Binnen dit raster worden verdiepingshoge glasvlakken, buitenruimtes en panelen met een decoratief patroon opgenomen. Ter plaatse van de kelder worden in de tuin brede koekoeken voorgesteld voor daglichttoetreding.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie en waardeert dat het voorstel in een vroeg stadium van de ontwerpfase wordt voorgelegd. Zij spreekt daarnaast waardering uit voor het proces waarin verschillende mogelijkheden voor passende huisvesting van de moskee zijn onderzocht. De intentie om deze voorziening in de buurt te behouden wordt door de commissie ondersteund. De commissie waardeert daarnaast het uitgangspunt om de karakteristieke gevels van het bestaande gebouw te behouden en de bestaande entrees en gevelopeningen zorgvuldig in het nieuwe programma op te nemen.

Tegelijkertijd heeft de commissie zorgen over de stedenbouwkundige, programmatische en technische haalbaarheid van het voorstel. Het bestaande bouwvolume neemt zowel in hoogte als in diepte aanzienlijk toe. Op dit moment is nog onvoldoende aangetoond dat het voorgestelde programma en het bijbehorende bouwvolume op een overtuigende wijze binnen de beschikbare ruimte kunnen worden ingepast. Ook de technische uitvoerbaarheid vraagt om nader onderzoek. De beperkte ruimte voor een bouwplaats en het realiseren van de nieuwbouw achter de bestaande gevels vormen samen een complexe bouwopgave. De commissie adviseert daarom om in deze fase een aannemer bij de planvorming te betrekken en de uitvoerbaarheid van het voorstel te toetsen. Wanneer blijkt dat behoud van de bestaande gevels technisch niet realistisch is, dient naar een andere architectonische oplossing te worden gezocht. Het slopen en vervolgens reconstrueren van de gevels wordt niet als een passende vorm van behoud gezien. Tot slot vraagt de commissie om in de verdere uitwerking de relevante welstandscriteria nadrukkelijk als uitgangspunt te nemen. Daarbij vragen zowel de aansluiting tussen de bestaande en nieuwe bouw delen als de inpassing van het gebouw in zijn omgeving bijzondere aandacht.

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

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebied

- *Bouwinitiatieven passen 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.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*

- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Integrale dakopbouwen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende vormtotaal mogelijk, indien het ontwerp zich op passende wijze verhoudt tot het onderliggende gebouw en de omgeving. Dit geldt niet voor het gebiedstype 'Stempels en stroken'.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebied

- *Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en heeft een afgewogen verhouding open-gesloten die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing.*
- *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.*
- *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.*
- *Ventilatieopeningen zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebied

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

4.4 Isaac Hubertstraat 325, Kralingen-Crooswijk

Adres: Isaac Hubertstraat 325
Dossiernummer: Z2026-004101 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Verduurzamen woongebouw

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het aangepaste en verder uitgewerkte plan voor de verduurzaming van het woongebouw, naar aanleiding van de opmerkingen uit het advies van 24 juni 2026. Het voorstel betreft het technisch en energetisch verbeteren van de gevels van het woongebouw uit de jaren tachtig. Het bestaande metselwerk en een deel van de betonnen lateien worden vervangen door een nieuw isolatiepakket, afgewerkt met minerale steenstrips en aangevuld met een decoratieve laag sierpatronen, bedoeld als verwijzing naar de 19e eeuwse architectuur van oud Crooswijk en geïnspireerd door de eigentijdse verwerking daarvan in Nieuw Crooswijk. De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De eerder voorgestelde patronen op de vierde verdieping komen te vervallen. Ook de donkere keimlaag op het metselwerk aan de onderzijde van de penanten komt te vervallen, waardoor de penanten over de volledige hoogte in één kleur worden uitgevoerd en visueel doorlopen tot aan het maaiveld. Voor de steenstrips wordt een aangepaste oranje-rode kleurstelling voorgesteld die aansluit op het bestaande gebouw. De overige sierpatronen zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande plan en worden uitgevoerd met steenstrips in verschillende tinten.
- Toegelicht wordt dat de vorm van de glasopeningen in de deuren is aangepast ten behoeve van meer transparantie. De bestaande ronde ramen worden vervangen door grotere, langgerekte glasopeningen met afgeronde hoeken, waarbij de oorspronkelijke vorm herkenbaar blijft.
- Toegelicht wordt dat de betonnen lateien boven de gevelopeningen worden verwijderd, omdat deze constructief zijn verbonden met de vloerranden en niet passen binnen de opbouw van de nieuwe gevelisolatie. In het voorstel wordt hier een nieuwe hoekoplossing met steenstrips toegepast. Op enkele plekken waar de betonnen latei onderdeel is van een bestaand gevelkader, blijft deze behouden.
- De balustrades aan de galerijzijde worden in het voorstel uitgevoerd in verschillende groentinten, die in een patroon over de gevel worden toegepast. Hiermee wordt de huidige uniforme kleurstelling per bouwlaag losgelaten.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie en waardeert de optimistische ontwerphouding en het uitgangspunt om het bestaande gebouw te behouden. Het gebouw heeft een bijzondere sculpturale en expressieve verschijningsvorm, met een markante hoekoplossing en een sterke dieptewerking. Het voorstel gaat uit van het in stand houden van het bestaande gebouw en heeft tegelijkertijd tot doel het gebouw beter te verankeren in de omgeving van Crooswijk. Aan het gebouw wordt een nieuwe laag toegevoegd door patronen in de steenstrips aan te brengen. De commissie is van mening dat deze toevoeging concurreert met de reeds aanwezige expressiviteit van het gebouw, wat leidt tot een verrommeling van het gevelbeeld. Hoewel de patronen ten opzichte van het eerdere voorstel al terughoudender zijn gemaakt, dient dit nog verder te worden teruggebracht. Geadviseerd wordt om nadrukkelijker te werken vanuit de karakteristieke en heldere systematische opzet van het bestaande gebouw. Waarbij de aanwezige sculpturaliteit en frivoliteit die hieruit voortkomt als uitgangspunt worden genomen. Vanuit deze kwaliteiten kan worden onderzocht of het toevoegen van een nieuwe laag nog nodig en passend is. Eventuele toevoegingen zouden zich daarbij moeten concentreren op de terugliggende delen van de plint en ter plaatse van de later toegevoegde

muurtjes. Gerichtte ingrepen op ooghoogte kunnen hier de hardheid en geslotenheid van het gebouw verminderen en de relatie met de omgeving versterken. Aan de achterzijde wordt gevraagd meer rust in het gevelbeeld te brengen en beter aan te sluiten bij de oorspronkelijke opzet van het gebouw.

Conclusie

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

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebied

- *Grootschalige initiatieven houden rekening met de schaal van de omgeving en de structuur van rooilijn, kavelbreedte en bebouwingshoogte.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*

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

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, 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

- *De detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld.*
- *Details en ornamentiek zijn verfijnd en ondergeschikt aan en ondersteunen het gevelontwerp.*

4.5 Cliostraat 12, Hillegersberg-Schiebroek

Adres: Cliostraat 12
Dossiernummer: Z2026-009940 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Vervangende nieuwbouw Cliostraat

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het verder uitgewerkte en aangepaste plan voor de vervangende nieuwbouw van het woongebouw, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 3 maart 2026. De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Aan de straatzijde blijft de pergolastructuur behouden en loopt deze over de volledige hoogte van het gebouw door. Ter plaatse van de entrees is de pergolastructuur komen te vervallen. Op de kopgevel aan het park wordt de pergolastructuur beperkt tot de helft van de gevel.
- De gemeenschappelijke ruimte blijft gesitueerd op de kop van het gebouw aan het park en grenst aan drie zijden aan de tuin.
- De bovenste laag van de galerij is voorzien van een droogloop.
- Zonwering wordt geïntegreerd ter plaatse van de collectieve ruimte. Bij de woningen wordt uitgegaan van glas met een lagere ZTA-waarde.
- Op het dak worden installaties voorgesteld. Deze worden afgeschermd met een scherm van strekmetaal. De uitvoering en detaillering hiervan zijn nog niet nader uitgewerkt.
- Voor de gevels is een geel-beige baksteen gekozen met een donkere voeg. Ter plaatse van de collectieve ruimtes krijgt de plint groen metselwerk met een lichte voeg.
- Voor de landschappelijke uitwerking van de buitenruimte wordt een landschapsarchitect betrokken.

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

De commissie bedankt de architect voor de heldere toelichting op het plan. Zij spreekt waardering uit voor de stappen die in de verdere uitwerking zijn gezet. Door het weglaten van de pergolastructuur ter plaatse van de entrees heeft de straatgevel een rustiger beeld gekregen. Ook de verdere uitwerking van de gemeenschappelijke ruimte op de kop van het gebouw, met een oriëntatie aan drie zijden op de tuin, wordt positief beoordeeld. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- Voor de kopgevel aan het park adviseert de commissie om de pergolastructuur te laten vervallen. De collectieve ruimte vormt hier al een verbijzondering, die door een rustige uitwerking van de kop sterker herkenbaar wordt. Daarnaast dient de pergolastructuur aan de straatzijde iets onder de dakrand te worden beëindigd, zodat de hoofdmassa als zelfstandig volume herkenbaar blijft en de pergolastructuur als toegevoegd element afleesbaar is.
- De toepassing van groene baksteen in de plint wordt positief ontvangen. Voor een samenhangend beeld wordt gevraagd deze materialisatie consequent over de volledige plint door te zetten.
- De commissie vraagt de materialisatie van de kozijnen en deuren nader te onderzoeken. Daarbij dient een heldere ordening te worden aangebracht, zodat de toepassing van hout en kunststof niet leidt tot een versnipperd gevelbeeld. Als mogelijke uitwerking wordt meegegeven om op de begane grond hout toe te passen en op de verdiepingen kunststof.
- De commissie vraagt nadrukkelijk aandacht voor de verdere uitwerking van het landschap rondom het gebouw. Onder meer de eventuele begroeiing van de pergolastructuur, de aansluiting van de

trappen op het maaiveld en de inrichting van de collectieve tuin vragen om een integrale uitwerking.

- Voor de woningen dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst buitenzonwering toe te voegen. Geadviseerd wordt hiervoor in de negen ruimte te reserveren, zodat de zonwering later zorgvuldig in het gevelbeeld kan worden ingepast.
- De technische installaties op het dak en de voorgestelde afscherming met strekmetaal dienen zorgvuldig verder te worden uitgewerkt. De afscherming met strekmetaal dient voldoende dicht te zijn om de installaties daadwerkelijk aan het zicht te onttrekken.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er wordt geen reden gezien om voorbij te gaan aan het beleid, daarom wordt negatief geadviseerd aan het bestuur tenzij het plan wordt aangepast. Een gewijzigd plan kan opnieuw op welstandsaspecten worden beoordeeld wanneer de bouwinspectie binnen de lopende procedure hiervoor mogelijkheden ziet. Wanneer termijnen geen verder uitstel toestaan blijft het negatieve advies van kracht. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

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

- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *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, subtiële variatie).*

9.1 Veerlaan 17, Feijenoord (1^e bespreking)

Adres: Veerlaan 17
Dossiernummer: Z2026-010346
Betreft: Transformatie Provimi fabrieksgebouw naar 'Danshuis'

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de transformatie van het bestaande pakhuiscapex tot een Danshuis. De bestaande panden zijn in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het ontwerp gaat uit van het behoud en de versterking van een van de bestaande gebouwen en de toevoeging van een nieuwe tijdlaag. De bestaande kolommenstructuur en gevelritmiek van het te behouden pakhuis blijven zoveel mogelijk intact en worden opnieuw zichtbaar gemaakt. De bestaande gevels worden ontdaan van latere toevoegingen en ingrepen die de oorspronkelijke structuur hebben aangetast. Nieuwe raamopeningen worden binnen de bestaande structuur toegevoegd en waar nodig vergroot ten behoeve van de nieuwe functies.

De dansstudio's worden hoofdzakelijk aan de waterzijde gesitueerd, met ondersteunende functies in de middenzone en kantoren en onderwijsruimten aan de Veerlaanzijde. Bovenop het bestaande gebouw wordt een nieuwe glazen dakopbouw met afgeronde hoeken voorgesteld waarin onder meer de grote zaal wordt opgenomen. De hoofdentree bevindt zich in een openbaar toegankelijke passage die dwars door het pakhuis loopt.

Het bestaande kopgebouw blijkt vanwege de slechte technische staat niet te behouden. Op de plek van het kopgebouw wordt een nieuwe, lichte constructie met een uitwaaiende glasgevel voorgesteld. Deze vormt de nieuwe beëindiging van het pakhuis aan het Buizenpark en wordt ingericht met een entree en een verticale foyer. Een nieuwe trap verbindt de verschillende verdiepingen en leidt naar de grote zaal.

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

De commissie spreekt haar waardering uit voor de ambitie en de betekenis van het project voor de stad. Het programma van het Danshuis biedt een bijzondere kans om een belangrijke nieuwe culturele plek in Rotterdam te realiseren. Zij ziet veel potentie in het initiatief maar tegelijkertijd overtuigt de gepresenteerde visie op de aanpak en omgang met de cultuurhistorische waarden en het ontwerp dat hieruit voort is gekomen de commissie niet.

Juist vanwege de betekenis van het project en de bijzondere geschiedenis van de locatie vraagt de commissie het ontwerpteam een stap terug te zetten en de onderliggende visie op de plek verder aan te scherpen. Daarbij kan breder worden gekeken naar de kwaliteiten van de locatie. Het bestaande pakhuis heeft niet alleen architectonische en historische kwaliteiten, maar maakt ook deel uit van een langere geschiedenis van werken, bedrijvigheid en verandering. Naast de monumentale en representatieve kwaliteiten ziet de commissie waarde in de rauwere en informele kwaliteiten die kenmerkend zijn voor Rotterdam en deze plek. Zij ziet kansen om deze gelaagdheid sterker onderdeel te maken van het nieuwe Danshuis. Het bestaande gebouw hoeft daarbij niet als een voltooid eindbeeld te worden beschouwd. Ook de voorgestelde ingrepen vormen immers een nieuwe tijdlaag in de geschiedenis van het complex. De commissie vraagt het ontwerpteam om deze gedachte als uitgangspunt te nemen en te onderzoeken hoe de verschillende tijdslagen zich vanzelfsprekend en overtuigend tot elkaar kunnen verhouden.

De commissie betreurd de sloop van het bestaande kopgebouw, maar heeft, mede gezien de geconstateerde slechte, niet houdbare technische staat, begrip voor deze keuze. Tegelijkertijd vormt de sloop een ingrijpende wijziging van het bestaande ensemble, net zoals de sloop van de silo dat al deed. Het huidige voorstel voor de nieuwe kop wordt nog niet als een overtuigend eindbeeld gezien. De commissie verwijst daarbij naar de voorwaarden waaronder de sloop kan worden toegestaan: de nieuwbouw dient rekening te houden met de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemblewaarden van de bestaande bebouwing. Deze waarden worden onder meer bepaald door de situering, schaal, vorm en geleding van het bestaande gebouw. De commissie ziet tussen reconstructie van het bestaande kopgebouw en de nu voorgestelde nieuwe invulling een breed spectrum aan mogelijkheden. Zij nodigt het ontwerpteam uit om dit verder te onderzoeken en daarbij nadrukkelijk de relatie tussen het bestaande pakhuis, de nieuwe kop en het Buizenpark te betrekken. Transparantie door toepassing van glas wordt niet zonder meer gezien als een versterking van de relatie tussen gebouw en openbare ruimte. De commissie vraagt daarom te onderzoeken hoe deze relatie op een meer innovatieve en ruimtelijk overtuigende wijze kan worden vormgegeven.

De commissie ziet kansen om het Danshuis nog sterker als publieke plek in de stad te laten landen. Gezien de omvang van het programma en de verschillende gebruikers vraagt zij om de entree, logistiek en gebruikersstromen verder als integraal onderdeel van het ontwerp te onderzoeken. Daarbij is niet alleen de formele entree van belang, maar ook het ruimtelijke gebaar waarmee het gebouw zich tot de stad richt. De commissie vraagt niet alleen aandacht voor de relatie met het Buizenpark en de Rijnhaven, maar nadrukkelijk ook voor de zijde van de Veerlaan. Dit is een zijde waar veel Rotterdammers het gebouw zullen benaderen en ervaren. De commissie ziet hier kansen om de betekenis van het Danshuis voor de stad sterker zichtbaar en voelbaar te maken.

De commissie vraagt daarnaast om de bestaande rauwheid van de plek als ontwerpqualiteit te behouden. Het risico bestaat dat de bestaande karakteristiek door de voorgestelde transformatie te veel wordt 'opgepoetst' en daarmee een deel van de eigenheid van de locatie verloren gaat. De commissie ziet juist kansen om de dynamiek van de dans en het karakter van de voormalige werk- en havenomgeving met elkaar te verbinden. Zij vraagt het ontwerp daarom verder te ontwikkelen vanuit de spanning tussen het bestaande en het nieuwe, in plaats van deze verschillen te veel glad te strijken. Ook de voorgestelde dakopbouw vraagt om verdere verdieping. De commissie constateert dat de verschillende nieuwe toevoegingen momenteel ieder een sterke eigen identiteit hebben, maar onderling nog onvoldoende samenhang vertonen. De commissie nodigt het ontwerpteam uit om te onderzoeken hoe de verschillende nieuwe elementen sterker met elkaar kunnen worden verbonden. Juist de combinatie van het bestaande pakhuis en een herkenbare, samenhangende nieuwe laag kan het ontwerp een sterke en eigen positie geven.

De commissie heeft er vertrouwen in dat het plan met deze verdere verdieping aan kracht kan winnen. Zij vindt het daarom wenselijk om op korte termijn opnieuw met het ontwerpteam in gesprek te gaan en kijkt uit naar het vervolg.

NB: Op basis van de aangeleverde rapporten is door de afdeling Bouw- & Woningtoezicht geconstateerd dat vanwege de slechte technische staat van het kopgebouw, behoud niet mogelijk is. De commissie acht sloop om die reden voorstelbaar.

Conclusie

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

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stedelijke oevers

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebied

- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid van de oorspronkelijke havenbebouwing en latere toevoegingen.*

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

Reguliere criteria gebied

- *Ieder gebouw wordt ontworpen als een autonoom volume.*
- *Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk. Wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving en met het gelaagde karakter van de ensembles waarvan ze onderdeel zijn, op het schaalniveau van de rivier, de omgeving en de stad als geheel.*
- *Bij grootschalige nieuwbouw sluit de schaal van het gevelontwerp aan op de schaal van de omgeving en de stad als geheel.*

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

Reguliere criteria gebied

- *Materiaalgebruik en detaillering sluiten aan op het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens, en ondersteunen de maat en schaal van het gebied.*