

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 16 september 2026

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

ONDERWERPEN

- 1. Hendersonplaats 7, Prins Alexander (3^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 11:50
Omschrijving: 'Romeynshof', nieuwbouw woningen met maatschappelijke functies
Ontwerp: LEVS architecten B.V.
Dossier: Z2025-009930 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-000831)
- 2. Schiestraat 3, Centrum (8^e bespreking) (rijksmonument) (10+10 min) (20 min)** 12:10
Omschrijving: Wijzigingen op vergund plan - Schieblokken
Ontwerp: MVRDV B.V.
Dossier: Z2023-002302 OMV.23.12.00460 (vergunningaanvraag)
- 3. Keenstraat 42, Overschie (2^e bespreking) (naast gemeentelijk mon.) (10+10 min) (20 min)** 12:30
Omschrijving: Bedrijfsgebouw Bidfood
Ontwerp: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA B.V., De Gijt bouwadviseurs B.V.
Dossier: Z2026-010652 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-006659)
- 4. Gooilandsingel 4, Charlois (1^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:20
Omschrijving: Paviljoen Hart van Zuid
Ontwerp: Kraaijvanger B.V.
Dossier: Z2026-011964 (conceptverzoek)
- 5. Van Oestendestraat 4, Charlois (1^e bespreking) (10+10 min) (20 min)** 13:40
Omschrijving: Nieuwbouw Kop Carnisse 143 woningen
Ontwerp: Spring architecten B.V.
Dossier: Z2026-009634 (conceptverzoek)
- 6. Schiekade 133, Noord (3^e bespreking) (10+5 min) (15 min)** 14:00
Omschrijving: Verduurzaming woongebouw
Ontwerp: Roffaa B.V.
Dossier: Z2025-012058 (vergunningaanvraag) (voorheen OMC.24.12.00069)

- 7. Spijkenissestraat 1, Feijenoord** (1^e bespreking) (10+10 min) **(20 min)** 14:15
Omschrijving: Uitbreiding schoolgebouw 'De Kompas'
Ontwerp: STOL architecten
Dossier: Z2026-008028 (conceptverzoek)
- 8. Pelgrimsstraat 5c, Delfshaven** (1^e bespreking) (naast rijksmonument) (10+10 min) **(20 min)** 14:35
Omschrijving: Verbouwing bedrijvencomplex 'Diepeveen'
Ontwerp: Architectenbureau Michiel van der Horst
Dossier: Z2026-007195 (aanvraag omgevingsvergunning)

4.1 Hendersonplaats 7, Prins Alexander (3^e bespreking)

Adres: Hendersonplaats 7
Dossiernummer: Z2025-009930 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-000831)
Betreft: 'Romeynshof', nieuwbouw woningen met maatschappelijke functies

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 bestemmingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving

De architect presenteert het verder uitgewerkte en aangepaste plan voor de nieuwbouw van vier bouwblokken met woningen en maatschappelijke functies, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 10 december 2025. Het plangebied ligt naast het metrostation, aan de rand van het wederopbouwgebied Ommoord, een locatie die in het omgevingsplan is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied. De volgende aspecten zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De gebouwen worden landschappelijk ingepast door onder meer groene setbacks, klimplanten, intensieve groendaken en geïntegreerde plantenbakken op de balkons. De overgang tussen landschap en bebouwing wordt vormgegeven met schanskorven, waarin vrijgekomen materiaal van de bestaande Romeynshof wordt hergebruikt. De parkeerplaatsen worden voorgesteld met grastegels en er wordt ruimte gereserveerd voor het planten van enkele grotere bomen.
- De plint van het maatschappelijke programma krijgt een open en uitnodigend karakter, met zoveel mogelijk glas voor een directe zichtrelatie met de achterliggende functies. Bij het gezondheidscentrum wordt vanwege de privacy een meer gesloten plint voorgesteld, met een natuurstenen borstwering. Op plaatsen waar inkijk vanuit het programma niet wenselijk is, worden geperforeerde aluminium gevelpanelen voorgesteld, voorzien van historische afbeeldingen die verwijzen naar de cultuurhistorie van het gebied.
- De houten gevel- en constructieonderdelen worden gecombineerd met biocomposiet elementen en vullingen van houten latten, glas en aluminium panelen. De met biocomposiet beklede kolommen vormen de architectonische hoofdstructuur van de plint en dragen visueel de houten bovenbouw. De kozijnen en aluminium onderdelen worden voorgesteld in een groengrijze kleurstelling, de zonwering wordt in de kozijnen geïntegreerd. De groene inrichting van de gevels en plantenbakken vormt een belangrijk onderdeel van het architectonische beeld en wordt daarom met een groene invulling opgeleverd.

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

De commissie reageert positief op de verdere uitwerking van het plan en spreekt waardering uit voor de zorgvuldige presentatie. De landschappelijke uitwerking, de wijze waarop de hoogteverschillen worden opgelost en de relatie tussen water, groen en bebouwing worden positief beoordeeld. De kwaliteit van het landschap is van groot belang voor de woonkwaliteit en vraagt om een zorgvuldige verdere uitwerking in samenhang met de gemeente. Daarbij vraagt de commissie aandacht voor het behoud en de inpassing van de bestaande bomen.

De ambitie om parkeren zoveel mogelijk met groen te combineren wordt onderschreven. De commissie vraagt daarbij aandacht voor het belang voor het toevoegen van enkele grotere bomen in de parkeervakken. Het uitsluitend toepassen van grastegels op intensief gebruikte parkeerplaatsen zal onvoldoende bijdragen aan een groen beeld. Ook vraagt de commissie aandacht voor de plantenbakken op de balkons. Zonder een goed bewaterings- en beheersysteem is onvoldoende gewaarborgd dat het groen ook op langere termijn behouden blijft. Daarnaast dienen de benodigde voorzieningen ten behoeve van privacy tussen de woningen inzichtelijk te zijn en nader te worden uitgewerkt.

Het onderzoek naar een biobased materiaal voor de plint en de gevelbanden wordt positief ontvangen. De commissie vraagt om de plint aan de parkeerzijde verder uit te werken, waarbij de relatie tussen binnen en buiten en de verhouding tussen open en gesloten delen aandacht verdienen. Ook kan worden onderzocht of hier een aanvullende entree naar de bibliotheek mogelijk is. Aandacht wordt gevraagd voor het detail waar de biocomposiet delen op de begane grond de buitenruimte raken. Tot slot vraagt de commissie om de positie en wijze van bevestiging van de zonwering nader te verduidelijken en deze integraal onderdeel te laten zijn van de architectonische uitwerking.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de welstandsnota. Daarnaast is het conceptverzoek niet strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde 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. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stempel- en strokenbouw

Relevante criteria 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.*

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

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*

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

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

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

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: Stempel- en strokenbouw

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

4.2 Schiestraat 3, Centrum (8^e bespreking) (rijksmonument)

Adres: Schiestraat 3
Dossiernummer: Z2023-002302 OMV.23.12.00460 (vergunningaanvraag)
Betreft: Wijziging op vergund plan - Schieblokken

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft de wijzigingen op de verleende aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de cultuurhistorische waarden en aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2012 en de Welstandsparagraaf Rotterdam Central District.

Omschrijving

De architect presenteert de voorgestelde wijzigingen op de verleende aanvraag omgevingsvergunning voor de Schieblokken, in aanvulling op en naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 29 oktober 2025. Het gaat om de volgende wijzigingsvoorstellen:

- **Wokkelbar:** De constructie ter plaatse van de wokkel wordt geoptimaliseerd om de indeling van de bovenverdiepingen efficiënter te maken. In de ruimte tussen de wokkeloprit wordt hiervoor een nieuwe kolommenrij toegevoegd en de glasgevel aan de westzijde iets naar buiten geplaatst. De wokkel wordt niet langer geïsoleerd en voorzien van een hangende dubbelglasgevel, maar blijft ongeïsoleerd en krijgt een stalen vliesgevel met enkel glas, die doorloopt tot aan de grond. Hierdoor ontstaan verschillende ruimtes met afzonderlijke klimaatzones. De wand aan de achterzijde, tegen het talud, wordt nu gesloten voorgesteld in plaats van in glas.
- **Daktuin:** De oorspronkelijke opzet van de daktuinen wordt aangepast, waarbij de daktuin en pergola op blok C komen te vervallen. Dit dak zal gebruikt worden voor zonnepanelen en waterberging. De daktuinen op de blokken A en C zullen op de 13^e verdieping door het restaurant heen worden verbonden. Daarbij wordt voorgesteld om het karakter van de daktuinen in het interieur van het restaurant door te zetten in vloer, plafonds en met hangplanten.
- **Vides:** De eerder voorgestelde vides in de kopgevel worden gesloten om het vloeroppervlak en de verhuurbaarheid te optimaliseren. De gevels worden hierop aangepast.
- **Zuidgevel blok D1:** Als gevolg van wijzigingen in de kelder wordt de inrichting van de fietsenstalling aangepast en wordt de gevel iets gewijzigd. De fietsenstalling en het fietsencafé blijven in verkleinde vorm onderdeel van het plan.
- **Noordgevel blok C3:** Het eerder voorgestelde schuine gevelpaneel wordt recht uitgevoerd met oranje neggen.
- **Plint aanpassingen:** De puien en entrees in de plint worden op kleine onderdelen aangepast en vereenvoudigd.
- **Zuidgevel blok B3:** De interne functieverdeling is gewijzigd, waardoor ook het gevelbeeld wordt aangepast. De vergaderfuncties worden in de gevel zichtbaar gemaakt door een groter stadsvenster over twee verdiepingen met een stadsbalkon.
- **Mock-up:** De aansluitingen tussen de verschillende gevelmaterialen worden inzichtelijk gemaakt aan de hand van een voorstel voor verschillende mock-ups van diverse knooppunten.

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

De commissie dankt de architect voor de duidelijke toelichting op het gewijzigde plan. Zij reageert onderstaand puntsgewijs op de verschillende onderdelen:

- **Wokkelbar:** De commissie acht het toevoegen van een extra kolommenrij ten behoeve van het verkleinen van de overspanning voorstelbaar. De overige voorgestelde wijzigingen overtuigen de commissie echter niet, omdat deze te veel afbreuk doen aan de zelfstandige en herkenbare positie van de wokkel als onderdeel van het rijksbeschermd Stationspostkantoor. De commissie kan daarom niet instemmen met de voorgestelde uitwerking.

- **Daktuin:** De commissie betreurt de voorgestelde wijziging, omdat de kracht van de vergunde situatie juist lag in de mogelijkheid om een doorlopende ontdekkingstocht over de daken te maken. De voorgestelde verbinding van de daktuin met het interieur van het restaurant overtuigt de commissie niet. De commissie ziet meer mogelijkheden in een restaurant met aan weerszijden een sterke relatie met een daktuin. Het vervallen van de pergola wordt als een gemis ervaren, omdat de pergola een belangrijk onderdeel vormt van de gevelbeëindiging van het blok en de pergola als bindend element zorgde voor continuïteit binnen de Schieblokken.
- **Vides:** De commissie is van mening dat het grote architectonische gebaar van de kopgevel behouden blijft, maar dat met de voorgestelde aanpassingen te veel van de oorspronkelijke nuancering en verfijning verloren gaat. Juist de zorgvuldige uitwerking van een groot gebaar wordt als een belangrijke kwaliteit van het ontwerp gezien. De commissie kan daarom niet instemmen met het voorstel om de vides te laten vervallen.
- **Zuidgevel blok D1:** De commissie kan instemmen met de voorgestelde uitwerking zoals deze in de impressie is weergegeven. Hier landt het gebouw duidelijk op de grond. Zij wijst erop dat de technische geveltekening hiervan afwijkt, hier lijkt de aftrapping niet de grond te raken. Zij verzoekt de geveltekening op basis van de getoonde impressie aan te passen.
- **Noordgevel blok C3:** De commissie sluit niet uit dat het rechte trekken van de noordgevel passend kan zijn. De implicaties van de voorgestelde wijziging voor het gevelbeeld zijn echter nog onvoldoende in beeld gebracht. De commissie vraagt daarom om de gevolgen beter inzichtelijk te maken.
- **Plintaanpassingen:** De commissie kan instemmen met de voorgestelde kleine aanpassingen aan de plint.
- **Zuidgevel blok B3:** De vergunde situatie heeft volgens de commissie een karakteristieke eigenheid, waarbij het restaurant een centrale rol speelt en ook in de avond een bijzonder ruimtelijk accent vormt. In de voorgestelde situatie is het restaurant niet meer herkenbaar in de gevel en is bovendien de pergola als beëindiging vervallen. De commissie vindt dat hiermee ten opzichte van de vergunde situatie te veel kwaliteit verloren gaat en vraagt om het ontwerp te herzien, waarbij meer gelaagdheid en nuancering in de geveluitwerking wordt teruggebracht.
- **Mock-up:** De commissie kan instemmen met het voorstel voor separate mock-up's van de verschillende knooppunten.

Conclusie

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde opmerkingen en vragen. Er is geconstateerd dat nog onvoldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. Daarnaast is er geconstateerd dat de wijziging op de verleende vergunning nog op enkele aspecten niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies aan het bestuur is daarom negatief ten aanzien van de wijzigingen op de reeds verleende omgevingsvergunning, tenzij het plan wordt aangepast.

Welstandsnota Rotterdam 2012

Gebiedstype: Centrummix

Welstandsniveau: Bijzonder (Welstandsparagraaf Rotterdam Central District)

Relevante criteria uit de Welstandsparagraaf Rotterdam Central District

Voor het gebied waartoe deze ontwikkeling behoort, geldt de welstandsparagraaf Rotterdam Central District. Deze paragraaf die oorspronkelijk in 2010 werd vastgesteld, is met name voor de nieuwe ontwikkelingen van het Schiekadeblok herzien en in geactualiseerde vorm in oktober 2023 door de raad vastgesteld. Deze welstandsparagraaf vormt het kader waaraan de commissie voor Welstand en Monumenten de aan haar voorgelegde plannen moet toetsen. Hierin is het inspelen op de wederopbouw omgeving een belangrijk uitgangspunt.

Relevante criteria welstandsparagraaf Rotterdam Central District:

Algemeen

- Voor het Rotterdam Central District geldt een hoog ambitieniveau dat in het ontwerp tot uitdrukking moet komen. Voor het gebied geldt een 'bijzonder welstandsniveau'.
- Om de Mixone te realiseren dienen de gebouwen in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen te zijn. Voor een goede beoordeling van de bouwplannen door de Commissie voor Welstand en Monumenten moet bij een aanvraag omgevingsvergunning een situatietekening worden ingediend waarin de relatie is te zien van het bouwplan met de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte.
- Zowel de verschijning van het individuele gebouw als de samenhang met de bestaande gebouwen is van waarde. Samen vormen de gebouwen een ensemble, in plaats van een reeks van geïsoleerde architectonische hoogstandjes.
- De gevels van de gebouwen in het Rotterdam Central District dienen te worden opgebouwd uit een plint, een middendeel en een top.
- Vanaf afstand zijn de gebouwen in het Rotterdam Central District als groep binnen de skyline van de stad te herkennen. Van nabij worden de details van de afzonderlijke gebouwen zichtbaar waarbij richtlijnen voor geometrie en gevel voor samenhang zorgen. Gebouwen die zich op een overdreven manier onderscheiden, en daardoor niet in het geheel passen zijn niet gewenst.
- De architectuur van de nieuwbouw is aansprekend, innovatief, levendig en uitnodigend, maar ook beheerst en representatief. De opbouw van de gevel van het gebouw in zijn geheel is ingetogen. De gewenste kwaliteit en uitstraling ontstaan door de subtiele combinatie van de ontwerpen voor de plint, het middendeel en de top van het gebouw - en door de detaillering van de gevels (zie: criteria voor een levendige gevel).

Bovenbouw

- Alles boven de plint wordt gerekend tot de bovenbouw. Deze definitie geldt zowel voor de lagere bouwdelen (35 – 70 m) als voor de torens (hoger dan 70 m). Voor de bovenbouw geldt een ruime mate van architectonische vrijheid met dien verstande dat er voldaan moet worden aan de criteria voor het maken van een levendige gevel. Voor de allerhoogste verdieping(en) van de bovenbouw – de top – gelden aanvullende richtlijnen.

Criteria voor een levendige gevel

- Voor het ontwerpen van levendige gevels zijn ingrediënten als materiaal, reliëf, reflectie, ritme en verlichting voorhanden. De middelen kunnen uiteraard in combinaties voorkomen - niet alle middelen hoeven tegelijkertijd te worden toegepast. Door te werken met combinaties kan een gevelbeeld ontstaan met krachtige en/of subtiele variaties.
- De levendige gevel is een gevel die:
 - van verschillende afstanden verschillend ervaren wordt, zodat bij nadering nieuwe details en/of textuur zichtbaar worden (door de detaillering van de gevel/de constructie, door reliëf en/of tekening in het materiaal),
 - een goed zicht toelaat op de activiteiten achter de gevel. Er zijn voldoende gevelopeningen van voldoende grote afmetingen. Het gebruikte glas is niet sterk spiegelen (max. 16%) of sterk gekleurd,
 - die bij verschillende weersomstandigheden en bij verschillende zonnestanden een variatie in beeld te zien geeft.

Daken

- De in het gebied aanwezige hoogbouw maakt dat veel bewoners/werknemers bezoekers uitzicht zullen hebben op de daken in het gebied. De daken moeten daarom behandeld worden als vijfde gevel en zoveel mogelijk groen uitgevoerd met aandacht voor versterking van biodiversiteit. De daken krijgen dezelfde hoogstaande kwaliteit als de gevels.
- De daken dragen bij aan klimaatadaptatie van het gebied, de groene uitstraling van het daklandschap, het reduceren van hittestress en de duurzaamheidsambities van de stad.
- Vrijstaande utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) op het dak zijn ongewenst en niet bepalend voor silhouet en uitstraling van gebouw en skyline.

Materialisering, detaillering

- Het gebruik van materialen en technieken is 'state-of-the-art': eigentijdse, duurzame technieken en materialen. Duurzaam te onderhouden en tot in lengte der dagen vervangbaar.

- Het toepassen van hergebruikte- of bio based materialen past binnen de doelstellingen van Rotterdam en wordt gestimuleerd.
- Materiaal- en kleurgebruik dienen het lichtniveau op straat ten goede te komen. De combinatie van donkere tinten en hoge gevels aan de openbare ruimte moet vermeden worden.

Klimaatadaptief

- Er wordt ingezet op een hoogwaardig duurzaam klimaatadaptief gebouwonwerp.
- Er wordt o.a. rekening gehouden met hittestress, waterberging, windhinder, grondstoffen en ecologie.
- De maatregelen zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouwonwerp (mee-ontworpen, geen 'add-ons').

Omdat in het Beeldkwaliteitsplan voor het Rotterdam Central District het **Schiekadeblok** een bijzondere status heeft, gelden hiervoor de volgende specifieke criteria:

- *Houd de wederopbouwarchitectuur als bijzondere kwaliteit in het gebied herkenbaar. De pandsgewijze opzet en het maatsysteem, met een stramien van vier meter, zijn belangrijke kenmerken. Dit stramien kan een 'trait d'union' zijn tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing, evenals optoppingen en aanbouwen dienen zich te verhouden tot het bestaande en in zorgvuldige samenhang ontworpen te zijn waarbij nieuw en bestaand zich van elkaar onderscheiden zonder de eenheid in verscheidenheid te verliezen.*
- *Het Schiekadeblok is ontworpen als een gesloten bouwblok met een beperkte doordringbaarheid en een rondom doorlopende gevelwand. Het bouwblok moet in zijn vorm en karakter herkenbaar blijven als wederopbouwensemble. Het markeren van de hoeken aan de Schiestraat geeft houvast voor deze herkenbaarheid, omdat ze de oorspronkelijke maat van het blok definiëren.*
- *Bijzondere aandacht gaat uit naar de overkraging van de 'wokkel', de oprit voor het Central Post gebouw, waarboven in de spoorstrook ruimte is voor bebouwing. De ruimte tot 9m hoogte (zie bestemmingsplan) blijft vrij van bebouwing met de mogelijkheid om draagconstructieve elementen in te passen. De vormgeving van deze elementen is terughoudend van aard, tast de architectonische waarde van 'de wokkel' niet aan en draagt bij aan de samenhang tussen bestaande elementen en het nieuwe gebouw.*
- *Parcellering van de plint-gevel van Schiekadeblok is vereist, in navolging van de parcellering van de bestaande bebouwing. De maat en schaal van de parcellering is passend voor de ligging in het blok (kleinere percelen aan de Delftsestraat, grotere in de Spoorstrook).*
- *Maximaliseer het aandeel van actieve plinten binnen de Mixone plint: utilitaire ruimtes, laden&lossen, afvalinzameling en toegangen tot stallingsgarages (ook fietsen) worden tot een minimum beperkt. Niet-transparante delen in de Mixone worden geaccepteerd, indien aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden.*
- *Waar geen luifel wordt toegepast dient rekening gehouden te worden met het verblijfsklimaat op maaiveld door maatregelen tegen windhinder te nemen in het volume (bv setbacks) waarbij de plint en de Rotterdamse Laag herkenbaar blijven.*
- *Voor het Schiekadeblok is het belangrijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen plint en de overige delen van de bovenbouw in de zogeheten 'Rotterdamse Laag', welke per gebied verschilt: bij de wederopbouwprojecten gaat het om de gemiddelde hoogte van de bestaande bebouwing, bij de ontwikkellocaties de zo genaamde 'Hiltonhoogte'*

4.3 Keenstraat 42, Overschie (2^e bespreking)

Adres: Keenstraat 42
Dossiernummer: Z2026-010652 (conceptverzoek) (voorheen Z2025-006659)
Betreft: Bedrijfsgebouw Bidfood

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 een aangepast voorstel voor de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 25 maart 2026. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Het gebouw wordt voorzien van een doorlopende dakrand die de afzonderlijke bouwvolumes in verschillende hoogtes visueel met elkaar verbindt. Daarnaast zijn de gevelvlakken van de droge opslag en de vriescel aan de Pelsertstraat in één lijn gebracht. Door het terugleggen van de droge opslag ontstaat ruimte voor een doorlopende groene zone rondom het gebouw.
- Het entreegebied is verder uitgewerkt en meer in samenhang gebracht met de architectuur van het gebouw. Boven de transparant vormgegeven entree ligt de foodcourt met een balkon. In het dak boven het entreegebied worden ronde openingen aangebracht. De twee bestaande transformatorhuisjes worden opgenomen in het bouwvolume en verdwijnen achter een nieuwe schijngevel. Achter deze schijngevel wordt ook een afzonderlijke entree voor medewerkers voorgesteld.
- Aan de distributiezijde worden horizontale gevelopeningen voorgesteld, aansluitend op de gevelcompositie van de Spaanse Kubus. De kopgevel aan het water krijgt verticale gevelopeningen die over de volledige bouwhoogte doorlopen tot aan het maaiveld, waardoor zicht ontstaat op het bedrijfsproces in de droge opslag. De gevel ter plaatse van de vriescel wordt vanwege de bouwfysische eisen als een gesloten gevel voorgesteld.
- De gevels worden voorgesteld in aluminium sandwichpanelen in een gebroken witte kleur (RAL 9002). Het volume krijgt een donkergrijze dakrand (RAL 7022). Op de kopgevel aan het water loopt dit donkergrijze accent op de hoeken door tot aan het maaiveld. De hemelwaterafvoeren worden eveneens in donkergrijs uitgevoerd.

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 aanpassingen, die hebben geleid tot een heldere totaalopzet en een eenduidiger bouwvolume dat beter aansluit op de omgeving en de naastgelegen Spaanse Kubus. Ook de opname van de transformatorhuisjes in het gebouwvolume en de groene omzoming worden positief beoordeeld. De commissie beschouwt dit als een goede basis voor de verdere uitwerking en geeft daarbij de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie ziet kansen om het bedrijfsproces sterker zichtbaar te maken in de architectuur. Zij vraagt om het gebouw in de verdere uitwerking zowel van binnenuit als van buitenaf te benaderen, met de Spaanse Kubus en andere recente ontwikkelingen in de Spaanse Polder als referentie. Met het ontwerpen van binnenuit bedoelt de commissie dat het werkproces en de beleving van de medewerkers als uitgangspunt genomen dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld aanleiding geven tot meer gevelopeningen en een hoogwaardige personeelsentree. Met het ontwerpen van buitenaf bedoelt de commissie dat de gevelcompositie zorgvuldig wordt uitgewerkt, met meer transparantie. Dit kan bijvoorbeeld tot uitdrukking komen in een duidelijker onderscheid tussen de gesloten koelcel en de droge opslag.
- De ronde openingen boven het entreegebied vormen een herkenbaar accent dat het gebouw een eigen identiteit geeft. De commissie ziet hierin het visitekaartje van Bidfood en vraagt dit element consequent door te werken en hoogwaardig te detailleren.

- Voor de kleurstelling vraagt de commissie om het uitgangspunt 'low on colour' te volgen en te kiezen voor een terughoudend palet van wit-, grijs- en zilvertinten. Een kleuraccent kan passend zijn, mits dit ondergeschikt en functioneel van aard is.
- De commissie vraagt om een eenduidige behandeling van de hoeken. Het voorgestelde donkere accent op de kopgevel kan daarbij goed werken. Zij adviseert dit principe consequent door te zetten.
- De groene inrichting rondom het gebouw vraagt om een verdere uitwerking. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de wijze waarop de inrichting kan bijdragen aan de biodiversiteit. De commissie adviseert om hiervoor een deskundige te betrekken.
- De commissie vraagt aandacht voor een zorgvuldige inpassing van de signing in het ontwerp, in overeenstemming met de geldende richtlijnen.

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: Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden

Sneltoetscriteria: groene daken en gevels

Relevante criteria Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden

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.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

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

- Bouwinitiatieven hebben een eenvoudige, heldere hoofdvorm. Entrees zijn duidelijk afleesbaar vormgegeven en goed zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied.

Voor havengebieden geldt het volgende aanvullende criterium:

- Om een rommelig aanzicht te voorkomen wordt (opslag van) afval vanuit het openbaar toegankelijk gebied aan het zicht onttrokken; bedrijfsactiviteiten mogen wel zichtbaar zijn.

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, remountabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.
- Ventilatioeroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.

Reguliere criteria gebiedstype: Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen het beeld van een duidelijke hoofdcontour (het aantal materialen blijft beperkt).
- Bouwwerken worden uitgevoerd in terughoudende kleuren.
- Kleuraccenten zijn toegestaan, mits ondergeschikt en functioneel van aard, bijvoorbeeld een lijn over een vlak, een constructieve aanduiding van een volume of in verband met veiligheid.

Voor havengebieden geldt het volgende aanvullende criterium:

- Gebouwen, installaties en andere grote statische elementen worden uitgevoerd in het kleurenschema wit, grijs en zilver (low on colour). In het Stadshavensgebied kan dit kleurenschema eventueel uitgebreid worden met lichte aardtinten.

Sneltoetscriteria groene daken en gevels

Algemene criteria

- Dak- en gevelgroen maken integraal onderdeel uit van het gebouwontwerp.

VERSLAG

- *Gevelgroen is afgestemd op de gevelcompositie en houdt de oorspronkelijke samenhang van het gevelontwerp afleesbaar.*
- *Bij toepassing van gevelgroen is de achterliggende gevel van gelijke kwaliteit als de overige geveldelen.*
- *Constructies en materialen ten behoeve van gevelgroen zijn hoogwaardig en zijn qua kleur afgestemd op het gevelontwerp.*
- *Uit het beplantings- en onderhoudsplan blijkt dat de gevel gedurende het gehele jaar begroeid is en goed onderhouden wordt.*

4.4 Gooilandsingel 4, Charlois (1^e bespreking)

Adres: Gooilandsingel 4
Dossiernummer: Z2026-011964 (conceptverzoek)
Betreft: Paviljoen Hart van Zuid

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor het paviljoen Hart van Zuid, nabij metrostation Zuidplein. Het paviljoen wordt onder de verhoogde busbaan en rondom een bestaande kolom geplaatst en ligt aan belangrijke looproutes tussen het openbaar vervoer en de omliggende voorzieningen. Het paviljoen biedt ruimte aan horeca en dient ook als wachtvoorziening voor busreizigers. Het gebouw heeft een vierkante hoofdopzet van circa 15 bij 15 meter, opgebouwd uit een transparante gevelzone rondom een gesloten kern. De kern wordt onder een hoek van 45 graden geplaatst om de doorzichten rondom en door het gebouw zo veel mogelijk vrij te houden. Boven de onderbouw ligt een uitkragend dak van circa 18 bij 18 meter met een gebogen vorm.

Het paviljoen is aan drie zijden toegankelijk. Langs de vierde zijde wordt een doorlopende zitbank voor wachtende busreizigers opgenomen. Rondom het paviljoen worden daarnaast aan de binnen- en buitenzijde van de gevel geïntegreerde zitmogelijkheden aangebracht. De transparante gevels worden voorgesteld met aluminium kozijnen, waarvan een deel als vouwkozijn wordt uitgevoerd. De borstwering en de kern worden voorgesteld in roodkleurige gevelsteen en de geïntegreerde zitelementen in hout. Het dak wordt als een licht en zelfstandig element vormgegeven en bekleed met lichtkleurig, gerecycled aluminium plaatmateriaal. De technische installaties worden nog integraal uitgewerkt, met als uitgangspunt deze zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken.

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

De commissie bedankt de architect voor de heldere presentatie en reageert positief op het doordacht en zorgvuldig uitgewerkte voorstel. Zij waardeert de heldere hoofdopzet en de wijze waarop het paviljoen als verblijfsplek en wachtvoorziening is vormgegeven. Het licht gebogen dak, dat als afzonderlijk element boven de onderbouw ligt, vormt samen met de transparante gevels en de doorzichten rondom en door het gebouw een waardevolle kwaliteit van het ontwerp. De geïntegreerde zitmogelijkheden en de te openen vouwkozijnen dragen eveneens bij aan de kwaliteit van het voorstel.

Tegelijkertijd constateert de commissie dat de beoogde kwaliteit kwetsbaar is. Het is daarom van belang dat de getoonde ambities en ontwerpqualiteiten in de verdere uitwerking worden vastgehouden en waargemaakt. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van het dak en de aansluiting van het dak op de onderbouw. Ook voor de uitwerking en detaillering van de plint, waaronder de gevelstenen en de geïntegreerde zitmogelijkheden wordt aandacht gevraagd. De signing dient integraal onderdeel te zijn van het architectonische ontwerp en te worden vastgelegd in een reclameplan. Ook de technische voorzieningen vragen om een zorgvuldige verdere uitwerking. Installaties voor onder meer luchtbehandeling, ventilatie en zonwering dienen zo te worden ingepast dat zij geen afbreuk doen aan het beoogde beeld. Het onderhoud van het dak dient hierin eveneens te worden meegenomen. De commissie acht het van belang de genoemde ontwerpqualiteiten en uitwerkingsprincipes voldoende vast te leggen, zodat de beoogde kwaliteit zowel tijdens de uitvoering als in het toekomstige gebruik van het paviljoen behouden blijft.

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

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

- *Bouwiniciatieven 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).*
- *Bouwiniciatieven 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.*
- *Bouwiniciatieven zijn overtuigend gericht op en verbonden met de openbare ruimte (van vooral verblijfsplekken en voetgangersstromen). Ze ondersteunen de stedelijke dynamiek en functiemenging.*
- *Vanwege de grote dynamiek en het publieke karakter van de centrummix zijn bouwwerken – ook die met een uitgesproken individuele expressie – zich altijd 'bewust' van het stedelijk weefsel waarvan ze onderdeel zijn.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor 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: 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.*
- *Bouwwerken maken een motiveerbare keuze tussen contrast en overeenkomst en zijn binnen het gekozen ontwerpconcept overtuigend uitgewerkt.*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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

4.5 Van Oestendestraat 4, Charlois (1^e bespreking)

Adres: Van Oestendestraat 4
Dossiernummer: Z2026-009634 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw Kop Carnisse 143 woningen

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de nieuwbouw van een woongebouw met circa 150 woningen. De nieuwbouw beslaat een deel van een bestaand bouwblok met bedrijvigheid. Voor de ontwikkeling worden twee bedrijfspanden gesloopt. De hoofdopzet bestaat uit een lager bouwdeel van 5 lagen met een terugliggende bovenste verdieping en een toren van 17 lagen op de hoek met de Van Eversdijkstraat. De twee bouwdelen vormen samen één architectonisch ensemble, maar verschillen in woningtypologie en ontsluiting. Beide krijgen een eigen hoofdentree. De entree van de toren ligt overhoeks op de hoek van de Van Oestendestraat en Van Eversdijkstraat. De entree van het lagere bouwdeel ligt aan de Van Oestendestraat, tussen beide bouwdelen, en vormt een onderbreking tussen de volumes. Aan de straatzijde van het lagere bouwdeel worden woningen opgenomen. Het parkeren ligt hierachter, onder een verhoogd en groen ingericht collectief dak. Het fietsparkeren wordt over twee niveaus verdeeld en ontsloten met een fietslift. Het lagere bouwdeel bestaat uit drielaagse benedenwoningen met daarboven tweelaagse bovenwoningen. De woningen worden vanaf het collectieve dek ontsloten. De bovenwoningen zijn via een galerij op het bovenste niveau bereikbaar. De benedenwoningen krijgen daarnaast een eigen voordeur aan de straat, opgenomen in entreenissen. De toren is georganiseerd rond een centrale ontsluitingskern. Op de lagere verdiepingen liggen acht woningen rond de kern en op de hogere verdiepingen zes woningen per verdieping. In de toren is een collectieve ruimte met een aangrenzend dakterras opgenomen.

De gevels van het lagere bouwdeel en de toren worden voorgesteld in metselwerk en vormen samen één architectonisch geheel. De samenhang tussen beide volumes wordt versterkt door de daklijn van het lagere bouwdeel in de gevel van de toren voort te zetten. Beide volumes krijgen verticale metselwerkaccenten. In de gevelcompositie worden daarnaast loggia's, balkons, overhoekse ramen en terugliggende entreenissen toegepast. Op de hoeken van de toren worden balkons gepositioneerd en de hoeken worden afgerond. De hoofdentrees worden geaccentueerd met hoge glazen puien en verbijzonderingen in het metselwerk.

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

De commissie bedankt de architect voor de presentatie en spreekt haar waardering uit voor de ambitie van het voorstel, die zowel in de architectonische uitwerking als in de aandacht voor de woonkwaliteit zichtbaar is. Zij ziet in de afgeronde hoeken een duidelijke bijdrage aan de ranke verschijningsvorm en de hoogwaardige uitstraling van de toren. Ook de uitwerking van het lagere bouwdeel, met entreenissen en verbijzonderingen in het metselwerk, wordt positief beoordeeld. De collectieve buitenruimtes en de groene inrichting dragen in belangrijke mate bij aan de woonkwaliteit. Voor de verdere uitwerking van het plan geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie reageert positief op het grote gebaar van de hoofdentree van de toren, dat past bij de schaal en betekenis van het gebouw als hoogteaccent. Zij vraagt om de entree verder te verfijnen, zodat deze naast de schaal van de toren ook aansluit bij de menselijke maat en de omliggende bebouwing. Ook vraagt de commissie aandacht voor de wijze waarop de toren landt op het maaiveld. De borstwering speelt hierin een belangrijke rol en dient in materialisatie en detaillering bij te dragen aan een overtuigende overgang tussen de toren en de openbare ruimte.

- De commissie vraagt aandacht voor de verdere uitwerking van de hoofdentree van het lagere bouwdeel. De brievenbussen dienen zorgvuldig in de entrepui te worden geïntegreerd, zodat de openheid en samenhang van de entree behouden blijft.
- Voor een volledige beoordeling vraagt de commissie om bij een volgende bespreking het gebouw in zijn geheel in beeld te brengen. Daarbij dienen ook de kopgevels en achtergevels van het gebouw te worden getoond.
- De commissie is benieuwd naar de verdere uitwerking van onder meer de metselwerkdilataties, gevel dragers, hemelwaterafvoeren en installaties. Daarbij dient de hoge architectonische ambitie, met name in de uitwerking van de metselwerkverbijzonderingen, te worden vastgehouden. Ook vraagt de commissie aandacht voor de integratie van duurzaamheidsmaatregelen, waaronder zonwering en voorzieningen voor biodiversiteit.
- De commissie vraagt aandacht voor de verdere landschappelijke uitwerking van het plan, waaronder het collectieve dak, de daktuinen, de balkonbeplanting en de bomen in de straat. Daarbij dienen ook voorzieningen voor biodiversiteit en de inpassing van privacy schermen integraal te worden meegenomen.
- Als collegiale suggestie geeft de commissie mee om de plattegronden van de hoekwoningen in de toren nader te onderzoeken. De posities van de slaapkamer en woonkamer ten opzichte van het balkon kunnen mogelijk nog verbeterd worden.

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: Vroege planmatige uitbreidingen

Relevante criteria Vroege planmatige uitbreidingen

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

- *Bouwiniciatieven passen binnen het straatbeeld en reageren op de architectonische en stedenbouwkundige eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype: het bouwblok, een aantal blokken of gespiegelde wanden).*
- *De visuele kwaliteit van de gevelcompositie als geheel gaat boven de individuele uiting.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

Vaste criteria

- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*

- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief 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: Vroege planmatige uitbreidingen

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

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

4.6 Schiekade 133, Noord (3^e bespreking)

Adres: Schiekade 133
 Dossiernummer: Z2025-012058 (vergunningaanvraag) (voorheen OMC.24.12.00069)
 Betreft: Verduurzaming 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 2012 en de regels van het omgevingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving

De architect presenteert een verder uitgewerkt plan voor de transformatie van een kantoorpand naar woningen, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 6 mei 2026. Het pand is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met 'Waarde-Cultuurhistorie'. De volgende planonderdelen zijn aangepast en verder uitgewerkt en worden nader toegelicht:

- De eerder voorgestelde setback in de optopping vervalt. De optopping wordt volledig in het gevelvlak van de bestaande voorgevel doorgezet. De voorgevel van de optopping wordt voorgesteld met een nieuwe natuurstenen gevelbekleding, gelijk aan het bestaande natuursteen.
- De uitwerking van de raamstroken aan de Schiekade is aangepast. De shadowboxen komen te vervallen. Ter plaatse van de aansluiting van de woningscheidende wanden op de raamstroken worden aluminium composietpanelen voorgesteld. De kamerscheidende wanden sluiten in het aangepaste voorstel direct aan op de kozijnen.
- De hoofdentree van het gebouw wordt teruggebracht op de oorspronkelijk positie aan de Schiekade. De plint wordt daarbij zo veel mogelijk hersteld naar de oorspronkelijke opzet. In de portiek worden de entree en de brievenbussen opgenomen.
- De eerder voorgestelde verblijfsplekken aan de galerijen komen te vervallen. Het gezamenlijke dakterras wordt als centrale verblijfsruimte ingericht en is via de trap vanaf de verdiepingen bereikbaar.
- Aan het binnenterrein wordt een gecombineerde stalling voor drie auto's en fietsen voorgesteld. De gevel van de stalling wordt gesloten vormgegeven, met gemetselde geveldelen, een dichte garagedeur en een afzonderlijke toegang voor het fietsparkeren. Vanuit de stalling zijn de hoofdontsluiting en de trap naar de galerijen bereikbaar.
- Aan de galerijzijde blijft het bestaande metselwerk zoveel mogelijk behouden en wordt de gevel aan de binnenzijde geïsoleerd. Bestaande gevelopeningen worden deels dichtgezet en voor de woningentrees worden nieuwe openingen gemaakt. Nieuwe geveldelen aan de galerijzijde en de achter- en zijgevels van de optopping worden voorgesteld in beige vezelcementplaten. Het bestaande metselwerk van de galerij- en kopgevel wordt gekeimd in een beige kleur (RAL 1001).

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

De commissie waardeert de wijze waarop de eerdere opmerkingen in het verder uitgewerkte plan zijn verwerkt en reageert positief op de wijzigingen aan de voorgevel. De verplaatsing van de hoofdentree aan de Schiekade en het terugbrengen van de oorspronkelijke pui worden positief beoordeeld. Ook de uitwerking van de raamstroken, waarbij de brede shadowboxen zijn komen te vervallen, wordt als een verbetering gezien. De keuze om de optopping volledig in het gevelvlak van de voorgevel door te zetten, wordt positief beoordeeld. De commissie geeft de volgende aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van het plan:

- De commissie vraagt aandacht voor de verdere uitwerking van de stalling en de onderdoorgang. De voorgestelde uitwerking en gesloten vormgeving overtuigen niet. Het gepresenteerde voorstel doet nog onvoldoende recht aan de betekenis van deze zijde als aankomstroute aan het binnenterrein. Gevraagd wordt te onderzoeken of meer openheid en verfijning in detaillering

mogelijk is. De verlichting van de onderdoorgang en de entree naar de fietsenstalling dienen hierin te worden meegenomen. Voor de fietsenstalling zelf wordt geadviseerd te onderzoeken of meer daglicht kan worden toegevoegd, bijvoorbeeld met een daklicht.

- De commissie vraagt om het gezamenlijke dakterras boven de stalling verder uit te werken als aantrekkelijke en volwaardige verblijfsruimte.
- Voor de materialisatie van de voorgevel van de optopping wordt een bemonstering gevraagd van de nieuwe natuurstenen gevelbekleding in combinatie met het bestaande natuursteen, zodat de onderlinge kleur, structuur en uitstraling kunnen worden beoordeeld. De gekozen benadering voor de materialisatie van de achtergevel wordt positief beoordeeld. Wel wordt gevraagd de kleurafstemming tussen het gekeimde metselwerk en de vezelcementplaten te bemonsteren. De bemonstering zal als voorwaarde aan het definitieve advies worden verbonden.
- Als collegiaal advies wordt aandacht gevraagd voor de entreezones van de woningen. Geadviseerd wordt te onderzoeken of hier met een ruimere opzet meer kwaliteit in het thuiskomgevoel kan worden bereikt.

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 de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

Welstandsnota Rotterdam 2012

Gebiedstype: Niet-planmatige uitbreidingen

Relevante criteria Niet-planmatige uitbreidingen

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles.*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Versrijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Vrijstaande zelfstandige bebouwing heeft een herkenbare hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.).*
- *Straathoecken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, e.d.).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*

- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

4.7 Spijkenissestraat 1, Feijenoord (1^e bespreking)

Adres: Spijkenissestraat 1
Dossiernummer: Z2026-008028 (conceptverzoek)
Betreft: Uitbreiding schoolgebouw 'De Kompas'

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 bestemmingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de renovatie en uitbreiding van een schoolgebouw uit 1930. Het pand is in het bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', waardoor een sloopverbod geldt. De bestaande school wordt technisch en bouwfysisch verbeterd en aangepast aan het huidige onderwijsconcept. Aan de voorzijde wordt een uitbreiding met twee verdiepingen voorgesteld voor drie klaslokalen en een leerplein. Het volume krijgt een plat dak en sluit in hoogte aan op de bestaande gootlijn. De voorgestelde gevel sluit met een horizontale geleiding aan op de bestaande architectuur.

Voor het metselwerk wordt een EcoBrick in Vlaams verband voorgesteld, in een kleur die aansluit bij het bestaande metselwerk. De maatvoering en detaillering moeten de nieuwbouw een eigentijds karakter geven. De nieuwe kozijnen worden voorgesteld met een aluminium renovatieprofiel met een stalen uitstraling, waarbij de zonwering in de diepe neggen wordt opgenomen. Ook aan de achterzijde worden de kozijnen op deze wijze vernieuwd. Tussen de kozijnen worden gesloten aluminium panelen voorzien die, evenals onderdelen van de nieuwe hekwerken, ruimte moeten bieden voor een invulling met bijdragen van de leerlingen. Voor enkele geveldelen wordt tevens de toepassing van een geglaazuurde baksteen onderzocht, als verwijzing naar de keramische accenten in de bestaande gevel.

Aan de achterzijde worden twee varianten voor nieuwe gevelopeningen met toegang tot het schoolplein voorgesteld. Ter plaatse van de toegang wordt een nieuw podium toegevoegd. Op het achterste dak worden zonnepanelen geplaatst. De verdere integratie van de installaties wordt nog onderzocht, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing in de bouwkundige structuur en het gevelbeeld.

De gemetselde tuinmuur aan de voorzijde wordt hersteld en de ruimte tussen de muur en uitbouw wordt groen ingericht. Aan de achterzijde wordt de tuinmuur teruggebracht conform de oorspronkelijke bouwtekeningen. Op enkele plaatsen worden openingen en nissen toegevoegd om een meer open en uitnodigende overgang tussen schoolterrein en openbare ruimte te creëren. Op het schoolplein wordt tevens een nieuwe fietsenberging toegevoegd. De verdere inrichting van het schoolplein maakt geen onderdeel uit van de planvorming.

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

De commissie spreekt waardering uit voor de zorgvuldige en respectvolle wijze waarop met het bestaande schoolgebouw wordt omgegaan. De inpassing van drie lokalen binnen drie stramien wordt als passend beoordeeld. Ook de keuze om het metselwerk een belangrijke rol te laten spelen in de uitbreiding wordt positief ontvangen. Bij de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de aansluiting van de detaillering en het metselwerk op het bestaande gebouw. Een exacte kopie van het bestaande metselwerk is daarbij niet nodig, juist het onderscheid tussen bestaand en nieuw kan de uitbreiding als eigentijdse toevoeging herkenbaar maken. De commissie vraagt om deze detaillering nader te onderzoeken.

Voor de achtergevel aan het schoolplein zijn twee varianten voor nieuwe gevelopeningen met toegang naar het schoolplein gepresenteerd. De commissie is van mening dat de meer gesloten variant met

twee deuren beter aansluit bij het bestaande beeld. De ambitie om onderdelen van de architectuur samen met leerlingen vorm te geven wordt positief ontvangen. Deze toevoegingen dienen wel zorgvuldig in het gevelontwerp te worden geïntegreerd en de architectuur te ondersteunen. De commissie waardeert de vroegtijdige aandacht voor de inpassing van installaties. Deze dienen zoveel mogelijk binnen de bouwkundige structuur te worden ingepast. Eventuele ventilatieroosters dienen architectonisch en zorgvuldig ingepast te worden. Het beeld waarbij de roosters boven de ramen in het metselwerk worden geplaatst, verstoort het gevelbeeld in grote mate en is om die reden niet passend. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de kleur van de nieuwe kozijnen, deze dienen in kleur afgestemd te worden op de oorspronkelijke kozijnen.

Het terugbrengen van de oorspronkelijke gemetselde tuilmuren wordt gewaardeerd en positief beoordeeld. De commissie benadrukt daarnaast het belang van vergroening van het schoolplein. Hoewel de inrichting van het plein buiten de huidige opdracht valt, wordt geadviseerd de ambitie voor meer groen en bomen nadrukkelijk in de verdere planvorming mee te nemen. Bij voorkeur wordt de inrichting van het schoolplein parallel aan deze planvorming door de gemeente opgepakt. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de fietsenstalling. Toegevoegde volumes dienen aan te sluiten bij het karakter van de school en het plein.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de welstandsnota. Daarnaast is het conceptverzoek op hoofdlijnen niet strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde 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. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

Relevante criteria Vroege planmatige uitbreidingen

Omgeving – Het gebouw en de stad

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

Vaste criteria

- *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: Vroege planmatige uitbreidingen

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

Reguliere criteria gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

Vaste criteria

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

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

4.8 Pelgrimsstraat 5c, Delfshaven (1^e bespreking) (naast rijksmonument)

Adres: Pelgrimsstraat 5c
Dossiernummer: Z2026-007195 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Verbouwing bedrijvencomplex 'Diepeveen'

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 (zie bijlage) en de regels van het omgevingsplan betreffende 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de transformatie en verduurzaming van het bestaande bedrijfscomplex. Het complex bestaat uit een bedrijfshal uit 1914, een kantoorgebouw uit 1955 en een dakopbouw uit 1969. Aan de rechterzijde sluit het complex aan op een rijksmonument. Het pand is in het omgevingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', waardoor een sloopverbod geldt.

Het bestaande gebouw wordt aangepast naar bedrijfs- en kantoorruimten. De bedrijfsruimten worden elk apart met een eigen toegang vanaf de openbare ruimte ontsloten. De gevels worden aan de buitenzijde geïsoleerd en van nieuwe kozijnen voorzien. Om meer transparantie en een betere relatie tussen de bedrijfsruimten en de openbare ruimte te creëren wordt voorgesteld om de bestaande hoge, gesloten plint te vervangen door nieuwe puin met glas tot de vloer. Ook de gevel van het kantoorpand wordt op de begane grond voorzien van grote glazen puin. Ter bescherming van de gevel wordt een robuuste hardstenen plint toegevoegd. De huidige centrale ontsluiting wordt voorzien van een lift waardoor de gevel op de verdieping iets naar buiten wordt geplaatst. Ook de bestaande dakopbouw wordt aangepast. De gesloten galerijgevel wordt verwijderd en alle gevels worden vervangen en krijgen een nieuwe gevelindeling met horizontale banden en een afwisseling van glazen en gesloten panelen in een donkergrijze kleur. Op het platte dak van het bedrijfsdeel wordt een dakterras voorgesteld. Daarnaast wordt het toepassen van zonnepanelen en vergroening onderzocht.

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

De commissie spreekt waardering uit voor de ambitie om het complex te transformeren en ruimte te bieden aan kleine bedrijven en makers, waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de levendigheid van het gebied. Tegelijkertijd benadrukt de commissie de bijzondere cultuurhistorische betekenis van het complex en het daarmee samenhangende verbod op sloop. De verschillende bouwfases en de architectonische kwaliteiten van de onderdelen vormen gezamenlijk een waardevol geheel. Hoewel de latere wijzigingen niet allemaal van eenzelfde architectonische kwaliteit zijn, vraagt de dubbelbestemming cultuurhistorie om een zorgvuldige omgang met de aanwezige waarden.

De commissie is van mening dat bij een renovatie of transformatie ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen, maar dat deze met gerichte en subtiele ingrepen moeten worden vormgegeven en goed vanuit de cultuurhistorische waarden moeten worden onderbouwd. De voorgestelde ingrepen zijn naar het oordeel van de commissie te ingrijpend. Met name het verwijderen van grote delen van de bestaande, cultuurhistorisch waardevolle gevel en het wijzigen van het karakteristieke penthouse doen onvoldoende recht aan de waarde van het complex. De commissie adviseert daarom vooralsnog negatief op de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

De commissie adviseert om een stap terug te doen en het plan opnieuw tegen het licht te houden, waarbij het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt voor de transformatie worden genomen. Een verdiepende cultuurhistorische verkenning kan daarbij inzicht geven in de aanwezige waarden en de mogelijkheden en randvoorwaarden voor renovatie en transformatie. Gezien de complexiteit en cultuurhistorische betekenis van het complex adviseert de commissie om een aangepast plan in een vroeg stadium te bespreken alvorens het voorstel verder

wordt uitgewerkt. Zij benadrukt daarbij het belang van vooroverleg in de vorm van een conceptaanvraag en adviseert de architect en opdrachtgever om hier in het vervolg gebruik van te maken zodat vroegtijdig overleg kan plaatsvinden voordat een plan tot op detailniveau wordt uitgewerkt.

Conclusie

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde opmerkingen en vragen. Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning nog niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en strijdig is met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. 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.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stedelijke oevers

Relevante criteria Stedelijke oevers

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stedelijke oevers

- *Bouwiniciatieven 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.*

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.*