COMMISSIE
OMGEVINGSKWALITEIT
EN
CULTUREEL ERFGOED
ROTTERDAM

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 14 oktober 2026

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

ONDERWERPEN

1. **Parkhaven, Centrum** (1e bespreking) (naast rijksmonument) (45+30 min) **(75 min)** 11:45
   Omschrijving: Nieuwbouw drie woontorens, 'Parkhaven' Deelplan 1 (Noord)
   Ontwerp: Architectencombinaties: N1 - JVST, N2 - Office Winhov, MASA Architects, N3 - Werkstatt, MASA Architects
   Dossier: Z2025-010083 (conceptverzoek)

2. **'s-Gravenweg 262, Kralingen-Crooswijk (**3e bespr.) (gem. monument) (10+10 min) **(20 min)** 13:30
   Omschrijving: Herontwikkeling Landgoed 'Landzicht' naar zorgwoningen
   Ontwerp: Frederik Pöll Bureau voor Architectuur
   Dossier: Z2026-013467 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-009746)

3. **Edo Bergsmaweg 12, IJsselmonde** (1e bespreking) (10+10 min) **(20 min)** 13:50
   Omschrijving: Busstalling RET Beverwaard
   Ontwerp: Bouwzakenplus
   Dossier: Z2026-013668 (conceptverzoek)

4. **De Blécourtstraat 6, Hillegersberg-Schiebroek** (3e bespreking) (10+5 min) **(15 min)** 14:10
   Omschrijving: Nieuwbouw woningen Schiebroek-Zuid, fase 3+5
   Ontwerp: Steenhuis Bukman Architecten
   Dossier: Z2026-010606 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen Z2026-006584)

4.1 Parkhaven, Centrum (1e bespreking) (naast rijksmonument)

Adres: Parkhaven
Dossiernummer: Z2025-010083 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw drie woongebouwen, 'Parkhaven' Deelplan 1 (Noord)

Toetsingskader

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

Omschrijving

De architecten presenteren gezamenlijk het ontwerp voor de nieuwbouwontwikkeling Parkhaven, bestaande uit drie woongebouwen ten noorden en vijf woongebouwen ten zuiden van de als rijksmonument beschermde Euromast. De presentatie betreft de drie woongebouwen in het noordelijke deel van de ontwikkeling (N1, N2 en N3). Er is voor de gehele opgave een designteam geformeerd waarbinnen verschillende deelaspecten van de gebouwen door verschillende architecten in wisselende combinaties worden uitgewerkt.

Het gebouw N1 aan het Droogleever Fortuynplein is met 75 meter het hoogste volume van het noordelijke deel. Conform het masterplan bestaat het gebouw uit een dubbelhoge plint die als 'stedelijke laag' wordt gedefinieerd, een middendeel en een drielaagse top. Het middendeel en de top verspringen ten opzichte van deze stedelijke laag. De plint biedt ruimte aan horeca aan de kade, een collectieve ruimte aan de 'greens' tussen N1 en N2, en werkunits aan de pleinzijde en op de verdieping. Daarboven bevinden zich woningen met een corridorontsluiting en overhoekse uitzichten op de kade of het park. De entrees van de werkunits en woningen liggen respectievelijk aan het plein en de green. Naast de vergroening op maaiveldniveau dragen klimgroen aan de gevels en groen op de collectieve dakterrassen bij aan het algehele concept van inbedding van de gebouwen in het groen. Het materialenpalet bestaat uit metselwerkpenanten in warme lichtbruine tinten, groenkleurige kozijnen en geprofileerde aluminiumelementen. De plint krijgt een verbijzonderde metselwerkdetaillering rond de gevelopeningen.

Het gebouw N2 heeft een H-vormige opzet met een robuuste gemetselde plint, een middendeel van zes bouwlagen in lichtkleurig metselwerk en een drielaagse, terugspringende top. De top krijgt een afwerking van donkerbruin aluminium, gecombineerd met donkerbruine kozijnen en glazen borstweringen. Deze donkerbruine kleurstelling wordt naar beneden doorgezet in de terugliggende geveldelen van het middendeel. In de plint komen horeca en een gemeenschappelijke ruimte aan de kade, met zorgwoningen en gemeenschappelijke buitenruimtes op de verdieping. De gevels van de plint krijgen klimhulpvoorzieningen voor groen, die nog nader zullen worden uitgewerkt. De buitenruimtes aan de kadezijde worden tot en met de achtste verdieping vormgegeven als loggia's en aan de parkzijde als voorgehangen balkons met gemetselde borstweringen. De woningen in de top krijgen ruime terrassen, uitkragende luifels en pergola's met begroeiing. Op het dak komt een collectief te gebruiken groendak.

Het gebouw N3 ligt naast de Euromast en is opgebouwd uit een dubbelhoge plint, een middendeel van zes bouwlagen in lichtkleurig metselwerk en een drielaagse top met setbacks. De top wordt uitgevoerd in donkerbruin metselwerk en donkerbruine geglazuurde baksteen, gecombineerd met donkerbruine kozijnen en glazen borstweringen. In de plint komt kantoorruimte aan de parkzijde en horeca op de hoek aan de zijde van de Euromast en de kade. De gevel krijgt bakstenen penanten met afgeronde hoeken en bij de horeca een luifel met begroeiing. De afgeronde hoeken worden op de verdiepingen voortgezet als verticale gevelbelijning. De balkons liggen op de hoeken en krijgen gemetselde borstweringen met glazen balustrades. Aan de zijde van de Euromast worden balustrades van glazen bakstenen als verbijzondering voorgesteld. Daarnaast worden klimhulpvoorzieningen voor gevelgroen aangebracht. In de top komen negen ruime appartementen met grote dakterrassen, setbacks, luifels en pergola's. Het dak wordt ingericht als intensief groendak met een gemeenschappelijk uitkijkpunt.

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

De commissie wil allereerst aangeven dat zij de plannen in deze fase van vooroverleg beschouwt op basis van hoofdstuk 2 'Welstandsbeleid op hoofdlijnen' uit de welstandsparagraaf.
Voorts spreekt zij haar grote waardering uit voor het ambitieuze project en de integrale ontwerpaanpak, met veel aandacht voor de menselijke maat, de routing, het thuiskomen, de detaillering en de groene inbedding. Ook de ondergrondse oplossing voor het parkeren, de levendige plinten, de zichtlijnen en de ambitie om door vergroening het gehele project met het park te verbinden, worden gewaardeerd. Tegelijkertijd vraagt de commissie aandacht voor de beoogde identiteit van het Parkhaven ensemble dat in het genoemde hoofdstuk 'Welstandsbeleid op hoofdlijnen' wordt geschetst als een rustig maar rijk gedetailleerd ensemble in lichte warme kleuren. De commissie ziet in het voorstel voor donkergekleurde topvolumes geen aanleiding om af te wijken van de lichtere tint die voor de top van de gebouwen in de welstandsparagraaf als uitgangspunt is vastgesteld.

Voor wat betreft het beoogde sculpturale karakter van de gebouwen en de vormgeving van de verschillende toppen ervan, meent de commissie dat meer recht gedaan wordt aan de hoofdlijnen van de welstandsparagraaf, wanneer de top van elk gebouw niet als een zelfstandig, losstaand element wordt uitgewerkt, maar logisch voortvloeit uit de sculpturale opzet van het gebouw eronder.

De commissie onderschrijft de ambitie van een groene inbedding, met een rijk vergroende plint, opgaand gevelgroen en robuuste beplanting op de toppen. Deze driedeling komt volgens haar echter nog niet in alle ontwerpen voldoende herkenbaar tot uitdrukking. Zij vraagt om bij de verdere uitwerking de samenhang tussen architectuur, sculpturaliteit en groen nadrukkelijk te versterken. Daarnaast vraagt de commissie om op gebouwniveau concreter invulling te geven aan de Rotterdamse duurzaamheidsambities, zoals die onder meer zijn vastgelegd in de vaste criteria uit de nieuwe welstandsnota, die hier naast de welstandsparagraaf van toepassing zijn. In dit verband vraagt zij ook aandacht voor flexibiliteit van de woningplattegronden en de integratie van installaties in de bouwvolumes. Dit laatste gezien het in de welstandsparagraaf gestelde maximum van 30% voor installaties op daken. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie per bouwdeel de volgende aandachtspunten mee:

Gebouw N1

- De sculpturale uitwerking van dit belangrijke kopgebouw aan het Drooglever Fortuynplein is nog niet overtuigend genoeg en vraagt om een hernieuwde blik op het masterplan, ontwerp, met name op de samenhang tussen de top, het middendeel en de onderbouw.
- De plint mag meer uitstraling en verblijfskwaliteit krijgen, met duidelijker herkenbare entree's en een nadrukkelijkere vergroening op maaiveldniveau.
- De menging van sociale en vrije sectorwoningen met een gezamenlijke entree wordt positief gewaardeerd. Aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit van de corridorontsluiting op alle verdiepingen.
- Bij de eenzijdig georiënteerde woningen wordt aandacht gevraagd voor de daglichttoetreding, zonwering en het voorkomen van hittestress, door maatregelen die een prettig binnenklimaat ondersteunen onderdeel te maken van het gevelontwerp.

Gebouw N2

- Het volume wordt gewaardeerd om het robuuste architectonische concept. De commissie benadrukt dat deze ambitie moet worden doorgezet in de detaillering en de materialisering.
- De ontworpen gevelstructuur voor begroeiing wordt positief ontvangen, maar moet ook zonder beplanting een overtuigend architectonisch beeld opleveren.
- Aandacht wordt gevraagd voor de woonkwaliteit van de woningen in de oksel, onder meer vanwege de beperkte ruimte, eenzijdige oriëntatie en daglichttoetreding.

- De commissie vraagt aandacht voor zonwering en het voorkomen van hittestress. Zij adviseert maatregelen die bijdragen aan een prettig binnenklimaat integraal onderdeel te maken van het gevelontwerp.
- De entree van de bakfietsenstalling en de parkeergarage vragen om een zorgvuldige uitwerking die bijdraagt aan de kwaliteit van het gebouw en de openbare ruimte.

Gebouw N3
- De ligging nabij de Euromast vraagt vanwege deze bijzondere context om een terughoudende architectonische benadering.
- De verschuiving tussen plint en middendeel van de penanten is nog een onvoldoende overtuigend onderdeel van het gevelontwerp. De commissie vraagt om meer helderheid in de maatvoering en de samenhang tussen de plint en het middendeel.
- Het ontwerp van de naar de Euromast gekeerde balkons met glazen stenen overtuigt nog niet. Een voorstel waarbij de balkons de architectuur minder domineren, wordt in de nabijheid van het monument als passender gezien.
- De commissie vraagt aandacht voor zonwering en het voorkomen van hittestress. Zij adviseert maatregelen die bijdragen aan een prettig binnenklimaat integraal onderdeel te maken van het gevelontwerp.
- De plattegronden ontbraken bij de presentatie van dit gebouw. Deze zijn noodzakelijk om de samenhang tussen binnen- en buitenruimte en de woonkwaliteit goed te kunnen beoordelen.

De toppen van N2 en N3
- De toppen van N2 en N3 vragen om een sterkere samenhang met de onderliggende bouwmassa. De materialisering en kleurstelling dienen de samenhang met de onderbouw te versterken.
- De commissie heeft waardering voor het architectonische principe van de woningen met setbacks, ruime dakterrassen, luifels en pergola's. Zij plaatst echter vraagtekens bij de voorgestelde aluminium afwerking in combinatie met het groen. Zij vraagt om de materialisering en kleurstelling opnieuw te onderzoeken, zodat de opbouwen als vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur van plint en middendeel worden ervaren.

Conclusie
Het conceptverzoek houdt nog in onvoldoende mate rekening met de cultuurhistorische waarde van het nabijgelegen rijksmonument. Daarnaast past het conceptverzoek nog niet binnen de criteria uit de welstandsnota en de welstandsparagraaf. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Welstandsnota Rotterdam 2025
Welstandsparagraaf: Parkhaven

Relevante vaste criteria
Omgeving – Het gebouw en de stad
Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

<u>Vaste criteria</u>
- *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
- *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.*
- *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 vormentaal 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.*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk
Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria
- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp.*

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

Relevante criteria welstandsparagraaf - Parkhaven

Ruimtelijke inpassing

Voor de gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:
- De gebouwhoogten variëren tussen minimaal 25 en maximaal 35 meter.
- Het middendeel van de gebouwen eindigt onder de hoogte van de 'scheepsbrug' (=29,980 + NAP) . Deze beëindiging is in feite de goothoogte of 'baseline' van de gebouwen;
- Vanaf de goothoogte beginnen de toppen van de gebouwen. De toppen wijken ten opzichte van de middenbouw terug, door middel van setbacks;
- De setbacks zijn minimaal 1,5 meter groot.

Op de gebouwhoogte regel zijn twee uitzonderingen:
- Aan het Drooglever Fortuynplein komt een toren van maximaal 70 meter hoog;
- Er zijn 2 accenten van maximaal 45 meter hoog ten zuiden van de Euromast.

Garage: prettig welkom voor auto's en fietsen

Parkeren voor bewoners en bezoekers gebeurt ondergronds, dit geldt voor auto's en fietsen. Onder elk deel van de bebouwing wordt een parkeergarage in één laag gerealiseerd. Voor de stedenbouwkundige inpassing van de garage gelden de volgende uitgangspunten.

- De bovenkant van de garage ligt in zijn geheel onder het maaiveld en heeft een gronddekking van minimaal 1 meter;
- De positionering van de ondergrondse parkeerbak steekt ca. 4,0m uit richting de kade. Aan de kadezijde is de gronddekking minimaal 2,0 meter ten behoeve van inpassing van kabel- en leidingtracés, conform het handboek leidingen. In de vervolgfase zal onderzocht worden of een dekking van 1,50 meter mogelijk is indien acceptabel voor de beheerder;
- Entrees, hellingbanen en opgangen van de garage worden inpanding opgelost, inclusief automaten, slagbomen/speedgates etcetera. De opstelruimtes liggen tussen stoep en gebouw in openbaar gebied, zodat de veiligheid van voetgangers beschermd wordt met in en uitrijden.
- De opgangen vanuit de twee parkeergarages komen uit in openbaar gebied, conform het anti-ondermijningsbeleid;
- Routes en entrees zijn sociaal veilig: hoogwaardig vormgegeven, zichtbaar en goed verlicht.

Ontwerprichtlijnen:
- Daglicht tot in de parkeergarage en fietsenstalling, met name bij inritten, opgangen, entrees;
- Begroeiing bij de opgangen en entrees, waar mogelijk tot in de garage;
- Ingang van de parkeergarage is goed zichtbaar en zorgvuldig opgenomen in het ontwerp van de plint, de helling is inclusief bijbehorende objecten (slagboom, kaartlezer, etc.) indpanding ontworpen. De rechtstand van minimaal 5 meter ligt voor het gebouw in openbaar gebied. Dit is mogelijk omdat de in/uitrit van de parkeergarage ruim 5 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Dat is een voorwaarde voor deze afwijking van het beleid.
- Lichte uitstraling en overzichtelijk ontwerp van de trappenhuizen van de parkeergarage en entreehallen;
- Onderscheid aanbrengen tussen ontwerp openbare en privé garage. De openbare garage verwelkomt bezoekers (onder meer van de Euromast) door maatvoering van de inrit en opstelplekken en entrees op royale wijze.

Verschijningsvorm van de gebouwen

Plinten: warm en uitnodigend

Plinten algemeen
- Plinten worden in samenhang ontworpen met het landschapsontwerp van de greens en hebben een zorgvuldige en verfijnde detaillering;

- Vormentaal en/of materialisering onderscheidt de plint van het middendeel; deze is herkenbaar en leesbaar ontworpen in de gevel van de onderste twee lagen van de gebouwen;
- De begane grond heeft een verdiepingshoogte van 4,5 meter;
- Het ontwerp van de plinten is kleinschalig en wordt gekenmerkt door een grote mate van variatie tussen de gebouwen en zelfs binnen de plinten;
- De gemiddelde plint is 50-60% open en minimaal 20% dicht per gevel deel.
- Dieptewerking en plasticiteit in de gevel (diepe neggen, entreepartijen met diepte), kleinschalige bouwdelen die een open en uitnodigende uitstraling borgen;
- In de plinten wordt min. 20% van gesloten delen ingericht met gevelgroen (tot 18,25 m hoog). Hierbij wordt er gelet op de behoefte van doelsoorten die gebruik maken van het gevelgroen.
- Overgangen privé-openbaar worden zorgvuldig ontworpen met hoogteverschillen, beplanting en eventueel extra elementen als pergola's en hekwerken;

Plinten aan de kade
- Grote puien voor transparantie tussen binnen en buiten;
- Entree-puien mogen uit de rooilijn worden ontworpen, d.w.z. tussen 90 en 180 cm naar binnen t.o.v. de rooilijn om dieptewerking en 'levendige etalage'- werking te bevorderen;
- Overhoeks ontwerp op de hoeken voor verbinding kade en greens;
- Ruimte voor aanlandingen (t.b.v. begroeiing gevel) integraal ontworpen als onderdeel van de plint;
- Coulisse werking in kaderichting en transparantie loodrecht op de gevels;
- Plaatselijk kunnen luifels, drooglopen en zon/regen schermen worden toegepast.

Plinten aan de greens
- Dubbelhoge entrees vormen accenten in de plint gevel;
- Entree-puien liggen tussen 90 en 180 cm naar binnen t.o.v. de rooilijn en bieden comfort bij het aankomen;
- Overgangen privé/publiek worden ontworpen met hoogteverschillen, beplanting en verfijnde hekwerken;
- De hoofdentrees van de woongebouwen zijn dubbel hoog;
- Entrees en greens zijn voorzien van hoogwaardige verlichting;
- De entreehallen en trappenhuizen hebben elk een eigen karakter dat aansluit op de architectuur van het specifieke gebouw.

Plinten aan de parkzijde
- De parkplint verzorgt de aanlanding van de gebouwen in het groen en geeft op deze wijze deze vorm aan wonen aan het park. De overgang publiek/privé is functioneel logisch en markeert duidelijk de grenzen hiertussen;
- Informele en transparante uitstraling door architectonische middelen als bijvoorbeeld hoge woonpuien met openslaande deuren;
- Waar recreatieve en eventueel commerciële functies aan parkzijde voorkomen is de plint verwant aan de vormentaal van de kadezijde.

Elegante middenbouw; ontworpen vanuit wooncomfort
- Totaal volume herkenbaar ontworpen. Dat wil zeggen dat elk volume zowel leesbaar is als object met een eigen karakteristiek, als samenhangend onderdeel van een geheel;
- Informaliteit en speelsheid worden bereikt door de toepassing van bijzondere elementen als erkers en (overhoekse) balkons en/of raampartijen, waarmee het wooncomfort verbijzonderd kan worden;
- Duidelijk leesbare hoofdvolumes, waarbinnen individuele raampartijen leesbaar zijn;
- Individuele ramen met sterke dieptewerking, op bijzondere plekken aangevuld met markante open hoeken;
- Plasticiteit in gevel d.m.v. diepe neggen, diepteverschillen in overige gevelelementen;
- Geen gladde gevel maar tektoniek in gevelontwerp (bijv. door uitgesproken metselverbanden, lijnvoeringen etc.) ;
- Verticale geleding in het gevelontwerp;

- Groen komt terug tegen de gevel of in combinatie met balkons met als uitgangspunt een natuurinclusief ontwerp dat biodiversiteit vergroot;
- Dakrand tussen midden en top geaccentueerd door architectonisch detail;
- Verbijzonderingen als "add-ons" op basis van typologie en/of situatie: hoeken, erkers, balkons: deze kunnen de alzijdigheid benadrukken door af en toe overhoeks ingezet te worden, tevens bepalen zij in sterke mate dat het individuele wooncomfort ook zichtbaar is in de gevel;
- En-suite typologie versterkt kwaliteit van het wonen met overhoeks uitzicht: woningen met 'tuinkamers' en/ of 'rivierkamers';
- De onderzijde van de balkons (de 6de gevel) wordt mee ontworpen en vormt een integraal onderdeel van de architectuur van de gebouwen;
- De te verwachten maatregelen in verband met geluidbelasting op de gevels moeten niet als losstaande addities ogen, maar vormen een integraal onderdeel van de architectuur van de gebouwen.

Toppen: sculpturaal en groen

- Vanaf Euromast toont het dak als groene vijfde gevel. Met het dak wordt hier bedoeld de daklaag boven de woningen; hier wordt niet gewoond maar is ruimte voor opgangen, installaties en pijperij en (collectieve) daktuinen;
- Opbouwen installatiebenodigdheden vormen een dakenlandschap ontworpen als onderdeel van de gebouwen; opbouwen decentraal aan de gevel te plaatsen zodat maximaal gebruiksoppervlak overblijft;
- Opbouwen en installaties beslaan in totaal niet meer dan 30% van het dakoppervlak;
- Integraal sculpturaal ontwerp van groen, terrassen en installaties en PV-panelen;
- Opbouwen t.b.v. installaties etc. worden vormgegeven als integraal onderdeel van het gevelontwerp van de toppen;
- Silhouet versterkt skyline en draagt bij aan de verblijfskwaliteit;
- Elk gebouw krijgt een collectieve daktuin, met een hoogwaardig ontworpen gebruiksruimte en beplantingsplan;
- Huisvesting natuurinclusiviteit;
- Goed ontworpen microklimaat op de daken;
- Begroeiing op de daken: kruidige vegetatie

Materiaal, kleur en detaillering

- Beeldtaal van de architectuur is terughoudend, verfijnd en tegelijkertijd eigentijds;
- Baksteen materialisering verrijkt met natuursteen, hout en metaal elementen als verbijzonderingen. Houten elementen zijn (voor)behandeld zodat ze goed bestand zijn tegen veroudering en weersinvloeden;
- Kwaliteit en detaillering van de materialen zijn belangrijk. Materialen met vakmanschap verwerken zodanig dat de materiaaleigenschappen goed afleesbaar zijn;
- Dieptewerking en plasticiteit in de gevel (diepe neggen, erkers, luifels);
- Kleurstelling is een overwegend licht en warm bronskleurig (variërend van warm wit tot, crème, beige en lichtgeel), goed kleurend bij kade, park en rivier alsook bij het groen van het Park;
- Kleurstelling is ingetogen en in contrast met de uitgesproken kleur- en vormentaal van de omliggende monumenten.

4.2 's-Gravenweg 262, Kralingen-Crooswijk (3e bespreking) (gem. monument)

Adres: 's-Gravenweg 262
Dossiernummer: Z2026-013467 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-009746)
Betreft: Herontwikkeling Landgoed 'Landzicht' naar zorgwoningen

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

Omschrijving
De architect presenteert een aangepast voorstel voor de herontwikkeling van de als gemeentelijk monument beschermde voormalige buitenplaats 'Landzicht' met woonhuis, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 22 juli 2026. De volgende planonderdelen van de nieuwbouw zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- De nieuwbouw is compacter gemaakt en binnen het bouwvlak gebracht. De langgerekte volumes zijn vereenvoudigd door de aanbouwen te verwijderen en de collectieve woonkamers te verplaatsen.
- De gevelindeling van de woonzorgappartementen is aangepast, onder meer door dubbele deuren en ramen toe te voegen. De corridorontsluiting is waar mogelijk aan de buitengevel gelegd. Waar dit niet mogelijk is, wordt daglicht via de woonkamer naar binnen gebracht.
- De woningindeling is aangepast door een woning in het midden te laten vervallen en de ruimte bij de naastgelegen woningen te betrekken.
- De entree van het woonzorgcentrum ligt achter op het terrein in de gevel aan de oostzijde en is verbreed.
- De gevel aan de oostzijde heeft een regelmatiger ritme gekregen, geïnspireerd op de historische loodsen, met een gemetselde plint, een kap en een ritmische plaatsing van kozijnen, deuren en dakkapellen.
- De architectuur van de op houten schuren geïnspireerde gebouwen aan de westzijde is verder onderzocht en vertaald naar eenvoudige tweelaagse volumes met een flauwe kap. De gevel krijgt een afwerking met horizontale zwarte rabatdelen en een sobere detaillering.
- Er is een transparant vormgegeven schakelvolume toegevoegd tussen het gemeentelijk monument en de nieuwbouwdelen. De vluchttrap is verplaatst naar dit tussenlid.

Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking
De commissie waardeert de vereenvoudiging van de bouwvolumes en de ambitie om met deze ontwikkeling een nieuwe woonvorm in de wijk mogelijk te maken. Tegelijkertijd constateert zij nogmaals dat een integrale visie op de ontwikkeling van het historische landgoed nog ontbreekt. Omdat de nieuwbouw direct grenst aan een gemeentelijk monument en onderdeel is van een historische buitenplaats, kan het plan niet los worden gezien van de cultuurhistorische en landschappelijke context.

Het huidige plan overtuigt de commissie op meerdere aspecten nog onvoldoende. De gekozen architectonische opzet, waarbij langgerekte bouwvolumes die elk verwijzen naar afzonderlijke historische bebouwing in de omgeving door een schakelvolume worden verbonden, resulteert nog niet in een samenhangend architectonisch geheel met een eenduidige hoofdvorm. Daarnaast constateert de commissie dat in het ontwerp nog onvoldoende de goede relatie met de omgeving tot stand komt die de criteria vragen. Juist op een groen landgoed is een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten van belang, waarbij de relatie tussen de woningen en het landschap wordt versterkt. De commissie kan zich niet aan de indruk onttrekken dat het bouwvolume en het programma worden gemaximaliseerd, zonder dat de ruimtelijke en cultuurhistorische draagkracht van de plek voldoende worden meegewogen. De commissie ziet ook in deze 3e bespreking niet overtuigend aangetoond dat

de omvang van het programma en de monumentale waarden van dit historische landgoed aan een historisch lint, in een passende verhouding tot elkaar worden gebracht.

De commissie betreurt het dat de al kwetsbare bouwkundige staat van het gemeentelijk monument door de recente brand verder onder druk is komen te staan. Zij benadrukt het belang van een integrale restauratievisie, waarin het herstel, de aanpak van de vochtproblematiek, het toekomstige gebruik en de relatie met de nieuwbouw in samenhang worden beschouwd.

Concluderend adviseert de commissie om een stap terug te doen en eerst een integrale visie op het monument, de nieuwbouw en het landschap op te stellen. Hierin dienen de cultuurhistorische waarden, de ruimtelijke draagkracht van de plek en de omvang van het programma in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Bij een volgende bespreking verwacht de commissie tevens een landschapsontwerp, waarin aandacht wordt besteed aan het herstel en de beleving van de historische buitenplaats.

Conclusie

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

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Historische linten en kernen

Relevante criteria Historische linten en kernen

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?

<u>Vaste criteria</u>

- *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.*

<u>Reguliere criteria gebiedstype: Historische linten en kernen</u>

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

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

<u>Vaste criteria</u>

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*

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

<u>Reguliere criteria gebiedstype: Historische linten en kernen</u>

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

<u>Vaste criteria</u>

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

<u>Reguliere criteria gebiedstype: Historische linten en kernen</u>

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

4.3 Edo Bergsmaweg 12, IJsselmonde (1e bespreking)

Adres: Edo Bergsmaweg 12
Dossiernummer: Z2026-013668 (conceptverzoek)
Betreft: Busstalling RET Beverwaard

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 remise voor de stalling en het onderhoud van elektrische bussen. De nieuwbouw wordt voorgesteld in het gebied Zuidpunt Beverwaard, naast de bestaande tramremise. De locatie ligt nabij de A16 en maakt daardoor als het ware deel uit van de zuidelijke entree van Rotterdam. Aan de noordzijde van het terrein wordt het hoofdgebouw met kantoren, een werkplaats en een magazijn voorgesteld. Aan de zuidzijde wordt de busstalling met een wasstraat voorgesteld. Een deel van de busstalling wordt overdekt door een parkeerdek. De gebouwen en routes worden binnen een orthogonale structuur op het terrein geordend. De watergangen met natuurvriendelijke oevers rondom het terrein vormen een natuurlijke terreinafscheiding. Deze wordt aangevuld met poorten en hekwerken.

Het hoofdgebouw wordt gevormd door een werkplaats en een kantoordeel van drie bouwlagen. Het kantoordeel markeert de noordelijke entree van Zuidpunt Beverwaard. De gevels bestaan uit transparante aluminium puien achter een raster van kolommen en balken. De werkplaats krijgt overwegend gesloten gevels met een plint van prefab betonelementen en een bovenbouw van grijze aluminium sandwichpanelen. De busstalling krijgt een open structuur en wordt gedeeltelijk overdekt door een betonnen parkeerdek. De opstand van het parkeerdek wordt bekleed met geperforeerde stalen panelen met een patroon. Het patroon verwijst naar het lijnennet van de RET. Een groene gevel vormt de zuidelijke beëindiging van het gebouw.

Voor de gebouwen wordt uitgegaan van een levensduur van zestig jaar. Grote overspanningen maken toekomstige wijzigingen mogelijk en de staalconstructie wordt demontabel opgezet. Voor het laden van de bussen wordt de elektriciteitsaansluiting van de naastgelegen tramremise gebruikt. De trams gebruiken deze aansluiting vooral overdag. De bussen worden hoofdzakelijk ’s nachts geladen. Op het dak van het hoofdgebouw worden zonnepanelen voorgesteld. Boven het parkeerdek wordt ruimte gereserveerd voor een toekomstige uitbreiding van de zonnepanelen.

Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking
De commissie bedankt de architect voor de presentatie. Zij spreekt haar waardering uit voor het voorstel om de busremise naast de bestaande tramremise te bouwen. De combinatie van beide functies biedt verschillende koppelkansen, onder meer op het gebied van duurzaamheid. Ook reageert de commissie positief op de beoogde levensduur van zestig jaar en de ambitie om circulair te bouwen.

Gelet op de hoge ambities voor natuurinclusief bouwen en de bijzondere ligging aan de rand van Rotterdam, constateert de commissie dat de ontwikkeling niet alleen een architectonische, maar ook een landschappelijke opgave is. De locatie vormt de overgang tussen de stad en het polderlandschap. Deze bijzondere positie vraagt om een overtuigende landschappelijke en natuurinclusieve uitwerking, die in het huidige voorstel nog onvoldoende zichtbaar is. Een samenhangende landschappelijke en ecologische visie dient te worden ontwikkeld, waarmee het complex een zorgvuldige overgang kan gaan vormen tussen polder en stad. Geadviseerd wordt een landschapsarchitect bij het ontwerpteam te betrekken en de verdere uitwerking af te stemmen met een van de gemeentelijke stadsecologen. Ook voor de architectonische uitwerking vraagt de commissie om een stap terug te zetten. Zij begrijpt de functionele logica van het complex en waardeert de zorgvuldigheid waarmee de eisen vanuit de bedrijfsvoering en veiligheid in het plan zijn verwerkt. De gekozen sobere en doelmatige architectuur

is gelet op de utilitaire functie voorstelbaar. De architectonische kwaliteit dient echter sterker voort te komen uit de eenvoud en de functionele logica van het complex. Vanuit deze gedachte geeft de commissie de volgende ontwerpvragen en aandachtspunten mee.

- Het complex ligt aan de zuidelijke entree van Rotterdam en is zichtbaar vanaf de A16. Daarmee vormt het een visitekaartje voor zowel de RET als de stad. Gevraagd wordt hoe het ontwerp kan bijdragen aan de beleving van het complex als visitekaartje voor de RET en de stad.
- Met de twee nieuwe gebouwen en de bestaande tramremise ontstaat een ensemble van drie RET-gebouwen. De commissie vraagt te onderzoeken welke onderlinge samenhang tussen de gebouwen wordt beoogd en hoe het geheel als één ensemble herkenbaar kan worden gemaakt.
- Gevraagd wordt hoe de nieuwe technologieën voor het elektrische busvervoer zichtbaar en ervaarbaar kunnen worden gemaakt en als kwaliteit in het ontwerp kunnen worden benut. Ook wordt gevraagd hoe de principes van circulair bouwen tot uitdrukking kunnen komen in de architectuur van het complex. De commissie doet daarbij de suggestie ter inspiratie te kijken naar de bouwcultuur van de RET. Kenmerkend zijn bijzondere gebouwtypologieën waarin eenvoud en een sterke logica vanuit de functie tot architectonische kwaliteit leiden. Gevraagd wordt te investeren in heldere ontwerpprincipes die de grote schaal van het complex voor het ontwerp laten werken.
- De commissie vraagt het ontwerp sterker te benaderen vanuit de beleving van chauffeurs, medewerkers en voorbijgangers.
- De inrichting van het grotendeels verharde terrein en het parkeerdek vraagt om aandacht voor hittestress. Gevraagd wordt water en groen een hoofdrol te geven in de inrichting en beleving van het terrein. Ook wordt geadviseerd het aantal hekwerken zoveel mogelijk te beperken en de terreinafscheiding landschappelijk op te lossen.

Conclusie
Het conceptverzoek past nog niet binnen de criteria uit de welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel dat hier antwoord op geeft wordt met belangstelling tegemoet gezien. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende voorstel zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

Welstandsnota Rotterdam 2025
Gebiedstype: kantorenlocaties, haven- en bedrijventerreinen

Relevante criteria Kantorenlocaties, haven- en bedrijventerreinen
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?

<u>Vaste criteria</u>
- *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?

<u>Vaste criteria</u>
- *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 vormentaal 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.*

<u>Reguliere criteria gebiedstype: Kantorenlocaties, haven- en bedrijventerreinen</u>

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

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

<u>Vaste criteria</u>

- *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.

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

Reguliere criteria gebiedstype: Kantorenlocaties, haven- en bedrijventerreinen

- *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.*

4.4 De Blécourtstraat 6, Hillegersberg-Schiebroek (3e bespreking)

Adres: De Blécourtstraat 6
Dossiernummer: Z2026-010606 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen Z2026-006584)
Betreft: Nieuwbouw woningen Schiebroek-Zuid, fase 3+5

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

Omschrijving
De architect presenteert een verder uitgewerkt plan voor de vervangende nieuwbouw met woningen in de naoorlogse groene woonwijk Schiebroek-Zuid naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 27 mei 2026. Het volgende planonderdeel is verder uitgewerkt en wordt nader toegelicht:

- De materialisatie van de gevels is verder uitgewerkt en wordt aan de hand van bemonstering toegelicht. De onderbouw wordt voorgesteld in donker metselwerk in blokverband. De bovenbouw wordt voorgesteld met metselwerk in een geelbruine baksteen in wildverband en witte betonnen banden. Voor de dakranden wordt dezelfde geelbruine baksteen toegepast in staand verband.

Reactie van de commissie op de aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking
De commissie bedankt de architect voor de toelichting en de getoonde bemonstering. Zij constateert dat het voorgestelde metselwerk van de bovenbouw afwijkt van de getoonde impressies. De bemonstering toont een meer bonte menging van gele en bruine tinten. De kleur van het metselwerk is daarmee minder terughoudend dan dat van de omliggende bebouwing. De commissie beoordeelt de bemonstering echter in samenhang met de overige voorgestelde materialen. In de voorgestelde combinatie vormen deze een samenhangend gevelbeeld dat voldoende aansluit op de omgeving. Zij concludeert dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en stemt in met de bemonstering.

Conclusie
Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief'.

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?

<u>Vaste criteria</u>
- *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.*

<u>Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw</u>
- *Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (halfgesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).*

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf
Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

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

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk
Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

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

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

<u>Reguliere criteria gebiedstype: Stempel- en strokenbouw</u>

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