COMMISSIE
OMGEVINGSKWALITEIT
EN
CULTUREEL ERFGOED
ROTTERDAM

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 28 oktober 2026

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

ONDERWERPEN

1. nabij Nassaukade 3, Feijenoord (4e bespreking) (10+5 min) **(15 min)** 13:25
Omschrijving: Gebiedsontwikkeling De Kaai, gebouwen 3+5 – Ketelhuis + Magazijn wijzigingen op verleende vergunning
Ontwerp: Architectuur MAKEN
Dossier: Z2025-004397 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen OMC.24.12.00034)

2. Prins Constantijnweg 30, Prins Alexander (2e bespreking) (20+10 min) **(30 min)** 13:40
Omschrijving: Nieuwbouw appartementencomplex Prinsentuin
Ontwerp: Wubben.Chan i.s.m. Kampman Architecten
Dossier: Z2026-012133 (conceptverzoek) (voorheen OMC.22.10.00007)

3. Sophiastraat 30A, Kralingen-Crooswijk (2e bespreking) (10+10 min) (**20 min**) 14:10
Omschrijving: Vervangende nieuwbouw Berkelblok
Ontwerp: HA-HA Design and Development
Dossier: Z2026-013718 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen OMC.25.06.00030)

4. Schiestraat 3, Centrum (9e bespreking) (rijksmonument) (10+10 min) **(20 min)** 14:30
Omschrijving: Wijzigingen op vergund plan - Schieblokken
Ontwerp: MVRDV
Dossier: Z2023-002302 OMV.23.12.00460 (aanvraag omgevingsvergunning)

4.1 **nabij Nassaukade 3, Feijenoord** (4e bespreking)

Adres:	nabij Nassaukade 3
Dossiernummer:	Z2025-004397 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen OMC.24.12.00034)
Betreft:	Gebiedsontwikkeling De Kaai, gebouwen 3+5 - Ketelhuis + Magazijn, wijzigingen op verleende vergunning

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

Omschrijving
De architect presenteert de voorgestelde wijzigingen op de verleende aanvraag omgevingsvergunning voor de gebouwen 3+5 (Ketelhuis + Magazijn) binnen de gebiedsontwikkeling De Kaai. Het betreft de volgende wijzigingsvoorstellen:

- De verticale houten gevelbekleding wordt vanwege garantievoorwaarden en brandveiligheidseisen gewijzigd van hergebruikt Azobé naar Jatoba. De planken worden uitgevoerd als een gesloten gevelsysteem, met aluminium strips tussen de planken. Het hout zal in de loop der jaren vergrijzen.
- De zwartrode klimaatkozijnen in blok 5 worden vervangen door kunststof kozijnen in de kleur zwartbruin. Ook de aluminium gevelprofilering wordt in deze kleur uitgevoerd. De kozijnen in de gemetselde plint blijven van aluminium.
- De signaalzwarte klimaatkozijnen in blok 3 worden vervangen door kunststof kozijnen in de kleur grafietzwart. Ook de overige gevelelementen worden in deze kleur uitgevoerd. De kozijnen in de gemetselde plint blijven van aluminium.
- De balkondeuren in blok 5 worden gewijzigd van dubbele naar enkele deuren. Daarnaast worden de balkonhekwerken in beide blokken tot een hoogte van 13 meter verlaagd naar 1 meter.
- De betonnen balkons worden zonder kleurpigment voorgesteld, in de donkerste tint van de basiskleuren grijs.

Reactie van de commissie op de wijzigingen op de verleende aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking
In beginsel betreurt de commissie dat de hergebruikte houten gevelbekleding wordt vervangen door een minder duurzame optie en dat de aluminium kozijnen worden vervangen. Tegelijkertijd begrijpt zij de beweegredenen en kan zij instemmen met het voorstel. De overige wijzigingen en de bijbehorende aangepaste kleuren worden als passend beoordeeld. De commissie is van mening dat het eerder gepresenteerde robuuste, industriële gevelbeeld hiermee overeind blijft. Zij kijkt uit naar de beoordeling van de mock-ups. Ten aanzien van de kleurstelling wenst de commissie de kleuren van alle gebouwen in samenhang op locatie te beoordelen aan de hand van kleurmonsters. Hiervoor wordt een voorwaarde aan het advies verbonden.

Conclusie
Er is geconstateerd dat de wijzigingen op de verleende aanvraag omgevingsvergunning voldoen aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd.

<u>Voorschriften:</u>
- *Er dient een voorstel te worden ingediend voor de plaats en samenstelling van de mock-ups, waarin de aansluiting tussen verschillende gevelmaterialen en/of complexe hoeken zichtbaar zijn. Dit voorstel moet ter beoordeling worden voorgelegd aan het secretariaat.*

- *Ruim voor de bestelling van materialen dienen mock-ups van relevante geveldelen beschikbaar gesteld te worden ter beoordeling door de commissie. Bij de beoordeling wordt nagegaan of de gedetailleerde technische uitwerking overeenstemt met de getoonde beelden waarop de commissie haar positieve advies heeft gebaseerd.*
- *Ruim voor de start van de werkzaamheden dient een proefmuur van de 'fabriekse laag' (steen en voeg) op locatie ter beoordeling te worden getoond.*

Welstandsnota Rotterdam 2012

Gebiedstype: Rivierlocaties
Welstandsniveau: Regulier

Op deze locatie gelden de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria *Rivierlocaties*. Het gebied zal echter een transformatie ondergaan. Een welstandsparagraaf voor het gebied is in een ver stadium van voorbereiding maar is nog niet vastgesteld. Om deze reden stelt de commissie het bestuur voor om de conceptversie van de welstandsparagraaf, zolang deze nog niet is vastgesteld, naast de *Uitgangspunten van Welstandstoetsing* te hanteren als leidraad bij de beoordeling van de plannen.

Relevante criteria

Uitgangspunten van Welstandstoetsing (Welstandsnota Rotterdam, pagina 20 en 21):
1. Bouwinitiatieven zijn altijd specifiek ontworpen voor het omliggende gebied.
2. Bouwwerken verstoren de stedenbouwkundige structuur niet.
3. Nieuwbouw heeft een herkenbare hoofdvorm.
4. De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding.
5. De (begane grond-) gevel aan de straatzijde draagt bij aan de beleving van het openbare gebied.
6. Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen het gevelbeeld van het gebouw.

4.2 **Prins Constantijnweg 30, Prins Alexander** (2e bespreking)

Adres:	Prins Constantijnweg 30
Dossiernummer:	Z2026-012133 (conceptverzoek) (voorheen OMC.22.10.00007)
Betreft:	Nieuwbouw appartementencomplex Prinsentuin

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 wooncomplex, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 30 november 2022. Sindsdien is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten voor de locatie opgesteld. Op basis daarvan is een nieuwe stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische opzet ontwikkeld. Het plan betreft de nieuwbouw van een wooncomplex op een langgerekte kavel tussen de Prins Alexanderlaan en de Middeltocht, die de grens met Capelle aan den IJssel vormt. De bestaande school wordt gesloopt en maakt plaats voor een ensemble van zes woongebouwen. Het woonprogramma omvat circa 340 woningen in verschillende segmenten en bestaat uit appartementen, maisonnettes en woon-werkwoningen. Daarnaast worden collectieve ruimten en een commerciële ruimte voorgesteld.

De zes woongebouwen staan op een verhoogd maaiveld, waaronder een parkeergarage en fietsenstalling worden opgenomen. Het ensemble omvat drie verschillende type bouwvolumes in de vorm van haken, stroken en blokken. De bouwvolumes zijn vier tot zeven bouwlagen hoog en vormen samen de zogenaamde 'Alexanderlaag'. Op beide haken wordt een hoogteaccent voorgesteld. De hoogteaccenten staan direct op de haken, zonder terugliggende tussenlaag. De zes woongebouwen vormen samen twee clusters, die ieder rond een collectieve binnentuin zijn gegroepeerd. Over het verhoogde maaiveld loopt tussen beide clusters een openbare doorgang. De woongebouwen worden ontsloten via entrees aan de Prins Pieter Christiaanstraat en aan de centrale doorgang op het verhoogde maaiveld. Ook zijn de stijgkernen vanuit de parkeergarage bereikbaar. Bij de haken verbinden collectieve ruimten de gebouwentrees met de binnentuinen.

Voor de architectonische uitwerking wordt aansluiting gezocht bij de wederopbouwarchitectuur en de tuinstadgedachte. De drie typen bouwvolumes krijgen ieder een eigen karakter. De haken krijgen een stedelijk karakter, de stroken een semi-stedelijk karakter en de blokken een landschappelijk karakter. De 'Alexanderlaag' krijgt een horizontale geleding en de hoogteaccenten een verticale geleding. Voor ieder gebouwtype wordt een eigen kleurstelling voorgesteld: rood voor de haken, lichtere tinten voor de stroken en groene tinten voor de blokken.

Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking
De commissie bedankt de architecten voor de presentatie en waardeert de ambitie die uit het plan spreekt. Zij reageert positief op het voornemen voor het realiseren van een hoge dichtheid, het gevarieerd woonprogramma en het parkeren onder het maaiveld. Ook ondersteunt zij de inzet op collectiviteit, doorwaadbaarheid en het vitaliseren van de Middeltocht als landschappelijke structuur. Tegelijkertijd merkt de commissie op dat het planvoorstel een zeer uitgebreide opgave betreft. Door het ontbreken van plattegronden en doorsneden in de presentatie kan zij slechts op hoofdlijnen reageren. Voor de verdere uitwerking geeft zij alvast de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie ondersteunt het voorstel om onderscheid te maken tussen drie karakters, maar vraagt de positionering daarvan over het ensemble nader te onderzoeken. Wat de commissie betreft ligt het in de rede om de zijde aan de Middeltocht als geheel landschappelijk uit te werken en de zijde aan de Prins Pieter Christiaanstraat een semi-stedelijke signatuur te geven.
- De commissie ondersteunt het uitgangspunt om de afzonderlijke gebouwen een eigen karakter te geven. Tegelijkertijd dient het ensemble als geheel een herkenbare samenhang te krijgen. Deze

balans is in de huidige uitwerking nog niet overtuigend. Gevraagd wordt de onderlinge samenhang te versterken zonder de gewenste verscheidenheid te verliezen.
- Bij een volgende bespreking praat de commissie graag verder over de overgangszones en de wijze waarop de gebouwen op het maaiveld landen. Zij merkt daarbij op dat de straatgevels overwegend vlak ogen en vraagt dit in de verdere uitwerking nader te onderzoeken.
- Hoewel de Nota van Uitgangspunten uitgaat van een terugliggende tussenlaag tussen de 'Alexanderlaag' en de hoogteaccenten, kan de commissie zich vinden in de gekozen uitwerking, waarin de hoogteaccenten een voortzetting van de bouwmassa vormen.
- De commissie mist nog een heldere architectonische visie. Zij bevraagt hoe de wederopbouwidealen van licht, lucht en ruimte kunnen worden vertaald naar een eigentijdse architectuur waarin ook de ambities uit de Nota van Uitgangspunten integraal zijn verwerkt. Duurzaamheid en ecologie vormen daarbij belangrijk thema's. De commissie vraagt onder meer inzichtelijk te maken hoe de ambities op het gebied van duurzaamheid en ecologie doorwerken in de omgang met zon, wind en beplanting en de toekomstige flexibiliteit van de woningplattegronden.
- De hoofdopzet van het verhoogde maaiveld met een centrale route geflankeerd door twee collectieve tuinen is helder. In het getoonde landschapsontwerp is deze driedeling echter nog onvoldoende herkenbaar. Bij een volgende bespreking vraagt de commissie om een nadere uitwerking van de maaiveldinrichting en om doorsneden met informatie over de gronddekking en de overgangen tussen de parkeergarage, het opgetilde maaiveld en de gebouwen. De commissie ondersteunt de grote boom in de volle grond, mits deze bij aanplant al voldoende omvang heeft. Ook ziet zij meerwaarde in de eerder voorgestelde trap rondom de boom als verbinding tussen de parkeergarage en het verhoogde maaiveld.

De commissie heeft veel waardering voor de ambities van het plan en praat bij een volgende bespreking graag verder over de genoemde aandachtspunten en ontwerpvragen. Zij adviseert daarom het aangepaste voorstel opnieuw als conceptverzoek aan de commissie voor te leggen.

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: Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties

Relevante criteria Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties
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: Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties
- *Bouwinitiatieven respecteren eventuele hiërarchische ruimtelijke structuren en houden rekening met de samenhang tussen architectuur, stedenbouw en landschap.*
- *Bij een ensemble met een duidelijke relatie tussen de afzonderlijke delen, dragen bouwinitiatieven bij aan deze relatie.*

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: Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties
- *Bij ensembles met een collectieve visuele kwaliteit van de gevelcompositie als totaal, is de individuele uitstraling daaraan ondergeschikt.*
- *Ook waar de architectonische eenheid zo klein is gedefinieerd als de individuele woning, dragen uitbreidingen en ingrepen bij aan het samenhangende beeld van het geheel.*
- *Gebouwde erfafscheidingen en bergingen zijn onderdeel van de architectonische en stedenbouwkundige eenheid.*

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

Vaste criteria
- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*

- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO2, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatieroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn binnen de architectonische eenheid (in dit gebiedstype: de straat, het blok – of deel van het blok –, of de buurt) op elkaar afgestemd en onderdeel van een duidelijke compositie.*

4.3 Sophiastraat 30A, Kralingen-Crooswijk (2e bespreking)

Adres:	Sophiastraat 30A
Dossiernummer:	Z2026-013718 (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen OMC.25.06.00030)
Betreft:	Vervangende nieuwbouw Berkelblok

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 van het hoekpand aan het Berkelplein, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 3 september 2025. De volgende planonderdelen zijn verder uitgewerkt en worden nader toegelicht:

- Op de begane grond wordt een extra woning gerealiseerd. Hierdoor wordt het woonprogramma uitgebreid van 16 naar 17 woningen.
- De driedeling van het gevelontwerp is verder uitgewerkt. In de plint wordt het witte stucwerk vervangen door wit metselwerk in stapelverband. Voor de gebouwbeëindiging worden verschillende varianten getoond. De uitwerking gaat uit van een sobere kroon die de contour van het hoekvolume volgt. De beëindiging wordt aangezet met een doorlopende gevelband met een verfijnd verticaal reliëf.
- De bovenbouw wordt bekleed met thermisch gemodificeerd hout. In het aangepaste gevelontwerp zijn de houten kaders vervangen door een compositie van penanten met een horizontaal reliëf en gevelbanden met een verticaal reliëf. De balkons zijn robuuster vormgegeven en in maatvoering afgestemd op de gevelbanden.
- Voor de hellende gevelvlakken zijn verschillende materiaalvarianten onderzocht. Om de bovenbouw als één geheel leesbaar te houden, wordt de houten gevelbekleding over deze vlakken doorgezet en voorzien van een horizontaal reliëf.
- Voor de terugliggende buitenruimten in de plint zijn verschillende varianten onderzocht. De dubbelhoge opzet van de buitenruimten blijft daarbij behouden. De geveltuinen worden gedeeltelijk voor de nissen doorgezet en vormen een groene afscheiding.
- Er is nader onderzoek verricht naar de thermische eigenschappen van het donkerblauwe zonweringsdoek. Hieruit blijkt dat het doek toepasbaar is, waardoor de keuze hiervoor gehandhaafd blijft.

Reactie van de commissie op de aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking
De commissie spreekt haar waardering uit voor het hoge ambitieniveau binnen deze complexe ontwerpopgave met een bijzonder woonprogramma. Zij reageert positief op het toevoegen van een extra woning, de verdere uitwerking van de balkons, de gebouwbeëindiging en de materialisatie van de plint. Hoewel de Nota van Uitgangspunten een bouwvolume met een accent aan de zijde van het Berkelplein suggereert, kan de commissie zich vinden in de gekozen uitwerking als hoekpand. Voor de verdere uitwerkingen geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie begrijpt dat de verlaagde afwerking aan de onderzijde van de poort en de entreezone samenhangt met de positie van de constructieve balken. Echter lijkt de plint hierdoor in het gevelbeeld te verspringen. Gevraagd wordt de gevelopzet opnieuw te bezien en de plint vanuit een heldere logica uit te werken. Daarnaast wordt geadviseerd het hekwerk iets verder terug in de poort te plaatsen, zodat de ruimtelijke werking van de poort wordt versterkt.
- De voorgestelde uitwerking van de buitenruimten aan de straatzijde overtuigt de commissie onvoldoende. Zij geeft de voorkeur aan de onderzochte variant met een lage gemetselde

afscheiding zonder aanvullend hekwerk, die bewoners op maaiveldniveau meer geborgenheid biedt.
- De commissie ondersteunt de keuze voor de toepassing van biobased materialen en hout in de gevels. Ook waardeert zij dat de corporatie deze ambitie onderschrijft. Zij vraagt dit uitgangspunt vast te houden, maar heeft nog fundamentele vragen over de toekomstbestendigheid van de voorgestelde materialisatie. Aandacht wordt gevraagd voor verschillen in de verwering en vergrijzing van het hout op de verschillende geveloriëntaties. Ook de detaillering is nog onvoldoende overtuigend, met name die van de hellende gevelvlakken. Deze moet waarborgen dat water goed wordt afgevoerd, zodat vervuiling, groenaanslag en aantasting van het hout worden voorkomen.
- De materialisatie en detaillering van de houten gevelbekleding in de nissen zijn nog onvoldoende inzichtelijk. Gevraagd wordt de richting van de houten delen en de aansluiting op het metselwerk nader uit te werken, met aandacht voor het onderhoud. De brievenbussen, deurbellen en eventuele verlichting dienen zorgvuldig in het ontwerp te worden geïntegreerd. De getoonde bemonstering van het metselwerk wijkt wat betreft de maatvoering af van de details. Gevraagd wordt de definitieve steenkeuze en de bijbehorende detaillering met elkaar in overeenstemming te brengen.
- De commissie kan instemmen met de donkerblauwe zonwering, mits de kleur terughoudend blijft in het gevelbeeld. Omdat de bemonstering en de visualisaties een verschillend beeld geven, dient de definitieve kleur eenduidig te worden vastgelegd.

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.

Welstandsnota Rotterdam 2025
Gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

Relevante criteria Organisch ontwikkelde 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: Organisch ontwikkelde uitbreidingen
- *Bouwinitiatieven reageren op de verkaveling van individuele panden of kleine ensembles en de wisselende bebouwingshoogtes in het gebied.*
- *Grootschalige initiatieven houden rekening met de schaal van de omgeving en de structuur van rooilijn, kavelbreedte en bebouwingshoogte.*

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

Vaste criteria
- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*

- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Integrale dakopbouwen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende 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: Organisch ontwikkelde uitbreidingen</u>

- *Vrijstaande zelfstandige bouwwerken hebben een heldere, eenduidige hoofdvorm.*
- *Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticale elementen (ramen) en horizontale kenmerken (lijstwerk, linten, kroonlijsten en dergelijke).*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving en dergelijke).*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa.*
- *Karakteristieke of originele winkelpuien blijven in stand, of worden in het geval van een ingreep zo mogelijk volgens het oorspronkelijke ontwerp hersteld.*

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.*

Reguliere criteria gebiedstype: Organisch ontwikkelde uitbreidingen

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

4.4 **Schiestraat 3, Centrum** (9e bespreking) (rijksmonument)

Adres: Schiestraat 3
Dossiernummer: Z2023-002302 OMV.23.12.00460 (aanvraag omgevingsvergunning)
Betreft: Wijzigingen 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, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 16 september 2026. Het betreft de volgende wijzigingsvoorstellen:

- Wokkelbar: De glazen gevel wordt ter plaatse van de balustrade van de wokkel beëindigd en opgevangen door een gebogen stalen randbalk. Deze wordt gedragen door stalen kolommen van circa 15 × 15 cm. Hierdoor ontstaat weer een doorlopende ruimte tussen en onder de oprit. Deze ruimte is bedoeld als flexibel in te richten ruimte met een tussenklimaat. Het overstek ter plaatse van de entree bedraagt ca. 2 m.
- Daktuin: Om de interactie tussen het restaurant en de daktuin te vergroten, worden aan de tuinzijde grote vouwwanden en te openen ramen voorgesteld. De benodigde afscherming aan de spoorzijde wordt voorgesteld als netten tussen de kolommen van de pergola, voorzien van klimgroen. Op enkele plekken worden zitjes aan de pergolaconstructie opgehangen. Dak B blijft ter plaatse van de suncut ingericht als groen dak.
- Vides: In plaats van vides achter de gevel worden op verschillende plekken kleuraccenten toegepast. De trappenhuizen, stijlen en regels en het zetwerk ter plaatse van de vloerranden worden uitgevoerd in kleuren die aansluiten bij het betreffende blok.
- Zuidgevel blok D1: Het gevelgrid ter plaatse van de fietsenstalling wordt doorgezet tot aan het maaiveld.
- Noordgevel blok C3: Het eerder voorgestelde schuine gevelpaneel wordt recht uitgevoerd met oranje neggen.
- Zuidgevel blok B3: Er worden twee opties voorgesteld voor de vormgeving van het stadsvenster in blok B3. Optie A omvat een groot stadsvenster dat over vier verdiepingen doorloopt, met shadowboxen ter plaatse van de vloerranden. Optie B betreft een kleiner stadsvenster over twee verdiepingen, met een balkon en een trap aan de buitenzijde die het restaurant en het auditorium verbindt. De gevel ter plaatse van het stadsbalkon ligt ca. 1,2 m terug ten opzichte van het overige gevelvlak.

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 de voorgestelde wijzigingen. Zij reageert positief op de voorgestelde denkrichting voor de wokkelbar, waarbij het glazen scherm op kolommen wordt geplaatst en er een doorlopende ruimte tussen en onder de oprit ontstaat. Hierdoor blijft de autonomie van de wokkel beter gewaarborgd. Voordat de commissie akkoord kan gaan met het voorstel, vraagt zij om een gedetailleerde uitwerking waarin de gefacetteerde beglazing, de gebogen randbalk, en de kolommen in samenhang worden ontworpen. Aandacht wordt gevraagd voor een verfijnde detaillering, waarbij de kolommen zo rank mogelijk worden uitgevoerd. Daarnaast begrijpt de commissie de noodzaak om de noordgevel te sluiten. Zij vraagt echter aandacht voor de hierdoor verminderde daglichttoetreding en verzoekt om een voorstel voor een passende verlichting voor de wokkel.

Met de overige voorstellen stemt de commissie in. Zij is van mening dat hiermee een samenhangend en passend gevelbeeld ontstaat. De voorstellen voor de toegankelijkheid en het gebruik van de daktuin worden overtuigend geacht. Wat betreft de vormgeving van het stadsbalkon gaat de voorkeur van de commissie uit naar optie B. Het toegevoegde balkon en de verbinding tussen het restaurant en het auditorium zorgen voor een passende gelaagdheid in de gevel.

Conclusie

De commissie vraagt aandacht voor de bovengenoemde opmerkingen. Er is geconstateerd dat ter plaatse van de wokkelbar nog onvoldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. Daarnaast is er geconstateerd dat de wijziging op de verleende vergunning 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 verder wordt uitgewerkt. De commissie mandateert de erfgoedleden van de commissie voor de beoordeling van de verdere uitwerking van de wokkel.

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:

<u>Algemeen</u>

- *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).*

<u>Bovenbouw</u>

- *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 spiegelend (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 gebouwontwerp.*
- *Er wordt o.a. rekening gehouden met hittestress, waterberging, windhinder, grondstoffen en ecologie.*
- *De maatregelen zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouwontwerp (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 Delftsestaat, 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 wederopbouwpanden gaat het om de gemiddelde hoogte van de bestaande bebouwing, bij de ontwikkellocaties de zo genaamde 'Hiltonhoogte'*