

Datum
16 januari 2026

Ons kenmerk
SO/RB/CRK 20260116

Doorkiesnummer
14079

Uw brief van

Bijlage

Onderwerp
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 16 januari
2026

Agendapunt: Eerste Stationsstraat 185 - informeel

omschrijving:	Nieuwbouw Eerste Stationsstraat 185
status aanvraag:	informeel vooroverleg
welstandsgebied:	Snelweg, Hoofdwegen en RandstadRail
ruimtelijk kader:	Welstandnota 2012 Omgevingsprogramma Vernedepark en Paltelaan PUK Eerste Stationsstraat 185
welstandsniveau:	Intensief welstandsbeleid
toelichting:	Alex Hagius, architect HFB

Ingekomen stukken:

Aanwezig (live en digitale vergadering via Microsoft Teams):

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

Dhr. R. Knappers	Voorzitter, stadsbouwmeester
Dhr. M. Enderman	Commissielid erfgoed
Mevr. J. van Geest	Commissielid erfgoed
Dhr. J.M. van Linge	Commissielid landschapsarchitectuur
Mevr. M.M. Peters	Commissielid stedenbouw
Dhr. M. van Bremen	Commissielid architectuur

Toelichting

Op 25 maart 2025 is het planuitwerkingskader (PUK) voor de locatie Eerste Stationsstraat 185 in de CRK behandeld. Nu ligt een eerste studie, voorafgaand op het SO, van het nieuwbouwplan op deze locatie voor.

Opmerkingen

De CRK is gevraagd te sparren over de studie voor het nieuwbouwplan. De CRK merkt op dat het om een complexe locatie, een complexe opgave en een complex programma gaat met een groot aantal woningen en bovengronds parkeren. Geadviseerd wordt, voordat het SO wordt gepresenteerd, eerst een tussenstap in de CRK te presenteren. De CRK heeft complimenten voor de uitwerking voor deze eerste studie, maar heeft de volgende opmerkingen:

Landschap

- Belangrijk is de zoektocht naar hoe het park het gebouw binnenkomt. Een helling van 7 meter is veel om te overbruggen, gevraagd wordt deze terug te brengen naar 5 meter.
- De referenties van de binnentuin zijn moeilijk realiseerbaar. Geadviseerd wordt een landschapsarchitect hiervoor een ontwerp te laten maken.
- Er moet een keuze in de typologie voor het sociaal gebruik worden gemaakt. Hoe gaat het ontmoeten werken?
- Als de bomen gehandhaafd moeten worden kan de sloot langs de A12 niet gedempt worden, omdat de bomen hier half in staan.

Stedenbouw

- De studie is vooral gericht op het tackelen van knelpunten, maar de visie op de ruimtelijke samenhang, een ruimtelijk concept mist. Het is te veel een optelling van losse onderdelen.
- Geadviseerd meer lucht in het programma te brengen en het 7 meter hoge dek op een andere manier op te lossen.
- De stadswoningen in de plint langs de A12 zijn een goed idee, maar het dek van de binnenhof mag niet hoger dan 5 meter worden.
- Het torenvolume is 90 graden gedraaid: vraag is hoe het nu aansluit op de A12 en het historisch lint. Het verhaal van de oude (Eerste Stationsstraat) en nieuwe lijn (A12 en spoor) ontbreekt.

Architectuur

- In de presentatie ontbreekt het verhaal van het concept en hoe de massa zich presenteert naar alle kanten toe: beelden vanaf de A12 missen bijvoorbeeld.
- De samenhang tussen alle volumes moet versterkt worden. Er zou ook gekozen kunnen worden voor een meer terrasvormige opbouw, waarbij de binnentuin en park beter geïntegreerd kunnen worden. (zie het project Prinsenveld van Klunder in Rotterdam)
- De doorlopende plint is positief en een goede basis.
- In het torenvolume zitten te veel eenzijdig naar buiten georiënteerde woningen. Geadviseerd wordt woningen ook op de collectieve binnenruimte oriënteren.
- Daarnaast mist het torenvolume een bekroning.
- Het driehoekig kantoorvolume aan de Eerste Stationsstraat moet nog beter worden uitgewerkt. De relatie met het Nutricia-complex mist.
- Aan de parkzijde moeten geen dode gevels komen, ook niet in de plint, maar zou wonen aan het park het uitgangspunten moeten zijn.
- Het blok aan de J.W. Paltelaan heeft geen relatie met het grote hoge volume.
- De plek van de toegang tot de parkeergarage aan de J.W. Paltelaan blokkeert een goede aansluiting op het park en kan om die reden beter geïntegreerd worden in het bouwblok

Conclusie

1. Geadviseerd wordt een echt ruimtelijk concept met een goede ruimtelijke samenhang te maken. Het is nu te veel een optelsom, waardoor er geen alzijdigheid is.
2. Volumeopbouw: De samenhang tussen de volumes moet versterkt worden. Het torenvolume dreigt te zwaar en lomp worden. Vraag is ook hoe het driehoekig kantoorvolume aan de Eerste Stationsstraat samengaat met de andere, grote volumes. Er zou ook kunnen worden gekozen voor een terrasvormige opbouw.
3. Verhouding park-binnentuin: Geadviseerd wordt hier een landschapsarchitect naar te laten kijken om de verwerking van de verhouding park-binnentuin te optimaliseren.
4. Het behoud van bomen en de sloot langs de A12 zal nader moeten worden bekeken.
5. Plint langs A12: stadswoningen zouden hier kunnen, maar het dek van de binnenhof mag niet hoger dan 5 meter worden.
6. Ontwerp woningen: Eenzijdig georiënteerde woningen naar de snelweg toe moeten worden voorkomen. Daarnaast wordt geadviseerd flexibiliteit in de structuur en de plattegrond van woningen aan te brengen.
7. Gevels: dode plinten en gevels moeten worden voorkomen. Het torenvolume zou een bijzondere beëindiging (kroon) kunnen krijgen.

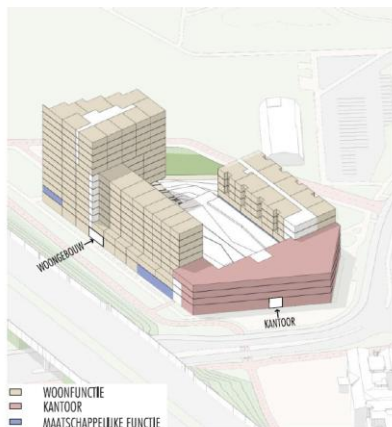
Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



Ir. R. Knappers
Voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

ONTWERPVOORSTEL

FUNCTIES



Naast woningbouw is er aandacht voor werk- en maatschappelijke voorzieningen in het plan. De maatschappelijke voorzieningen bevinden zich onder de woonfuncties aan de Dr. J.W. Paddeaan en aan het park. Deze locaties dichtbij het park en grenzend aan voetgangersgebieden stimuleren ontmoeting. De zone aan de Eerste stationsstraat, bij de doorgaande drukke verkeersstromen, is bestemd voor commerciële werkruimten.



Bron: HFB