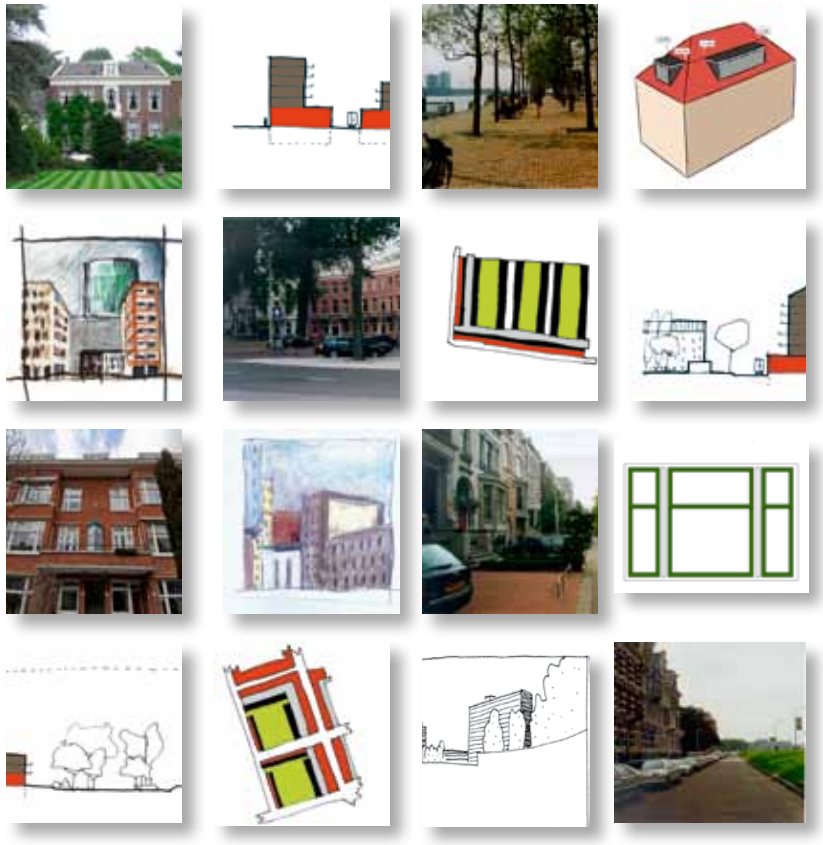
Gemeente Rotterdam

Welstandsnota Rotterdam

Welstandsbeleid en welstandstoets



Concept februari 2011

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Bestuurlijke en juridische aspecten 11
2.1 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid 11
a Stadsvisie Rotterdam 2030 11
b Rotterdamse Stijl 11
c Binnenstadsplan 2008-2020 12
d Architectuurbeleid 12
e Monumentenbeleid 12
f Schoon, heel en veilig 13
2.2 Bestuurlijke en juridische kaders 13
g Flexibiliteit 13
h Procedurele kaders 14
i Handhavingsbeleid 14
j Excessenregeling 14
k Inspraak, verantwoording en aanpassing welstandsbeleid 15
2.3 Beperkingen en randvoorwaarden bij gebruik 16

3 Routeplanner welstandstoetsing 17

4 Algemene welstandscriteria 18

5 Reguliere welstandsgebieden + criteria
5.1 Historische linten en kernen 21
5.2 Niet-planmatige uitbreidingen 31
5.3 Planmatige uitbreidingen 43
5.4 Tuindorpen 53
5.5 Stempel- en strokenbouw 63
5.6 Woningbouw 1970-1985 75
5.7 Projecten na 1985 85
5.8 Stedelijke villagebieden 95
5.9 Rivierlocaties 103
5.10 Stedelijke knooppunten en voorzieningen 113
5.11 Kantorenlocaties 121
5.12 Haven- en bedrijventerreinen 127
5.13 Stedelijke groengebieden 135
5.14 Overige groengebieden 145

6 Bijzondere welstandsgebieden + criteria
Structuren
6.1 Binnenstad 151
6.2 De Ruit en de hoofdwegenstructuur 183
6.3 Kern en Plassen 191
Stadslandschappen
6.4 Kralingse Bos 219
6.5 Zuiderpark 229
Beschermde stadsgezichten (vastgesteld)
6.6 Scheepvaartkwartier 239
6.7 Historisch Delfshaven 253
6.8 Noordereiland 265
6.9 Kralingen Midden 277
Beschermde stadsgezichten (in procedure)
6.10 Blijdorp/ Bergpolder 311

7 Welstandstoetsing van Monumenten 323

8 Reclame 328

9 Sneltoetscriteria 356
9.1 Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en carports en overkappingen) 357
9.2 Erfafscheidingen 365
9.3 Dakkapellen 367
9.4 Kozijn- of gevelwijzigingen 373
9.5 Rolhekken, luiken en rolluiken 377
9.6 Terrasschermen, zonneschermen, markiezen en parasols 379
9.7 Dakramen en daglichtvoorzieningen 382
9.8 Zonnecollectoren en zonnepanelen 384
9.9 Dakterrassen op platte daken 386

10 Bijlagen + colofon 388

1 Inleiding

Doel en werkwijze

De Welstandsnota Rotterdam (hierna de welstandsnota) is opgesteld door de dS+V en vastgesteld door de gemeenteraad. Met de welstandsnota heeft de dS+V de kwaliteitscriteria voor de stad bepaald. De Commissie voor Welstand en Monumenten Rotterdam (hierna de commissie) is ingesteld door het gemeentebestuur om ervoor te zorgen dat die kwaliteitscriteria worden gewaarborgd.
Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de overheid niet alleen verantwoordelijk is voor de inrichting van de openbare ruimte maar ook voor de gebouwde omgeving. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken is onderdeel van de leefomgeving van de inwoners van Rotterdam. Het uiterlijk van een bouwwerk is daarom geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijke, verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde van de stad en heeft een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.

Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage te leveren aan het in stand houden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van Rotterdam. Door het opstellen van criteria voor nieuwbouw en verbouwingen heeft de gemeente in alle openheid een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht ingericht, waarmee opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.
Hierdoor wordt (particuliere) investeerders ook een waarborg geboden dat ruimtelijke kwaliteit in de directe nabijheid van bouwinitiatieven tot stand komt.
De welstandscriteria in deze nota zijn in de eerste plaats en formeel bedoeld om erop toe te zien dat bouwplannen zich ten minste rekenschap geven van de karakteristieken van de omgeving (beter mag, slechter niet). Het heeft echter de voorkeur dat bij de totstandkoming van bouwplannen de welstandscriteria worden gebruikt als middel om de samenhang in de gebouwde omgeving en de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren.

Het oordeel van de welstandscommissie is volgens de Woningwet gericht op het uiterlijk en de inpassing van het bouwwerk. Vóór de introductie van de welstandsnota (in 2004) baseerde de welstandscommissie haar oordeel vooral op deskundigheid en ervaring. Daarbij werd regelmatig verwezen naar beleid dat was vervat in ruimtelijke plannen en beeldkwaliteitsplannen, en ander sectoraal beleid.
Met de introductie van de welstandsnota beschikt de Commissie voor Welstand en Monumenten over een formeel kader waaraan zij moet toetsen en op basis waarvan zij een welstandsadvies moet motiveren.

Welstandstoetsing is door deze werkwijze transparant geworden. Ontwerpers en aanvragers kunnen nu sinds 2004 nu in een vroeg stadium bekend zijn met de eisen die gesteld worden aan een bouwplan. De beoordeling en het aan de hand van de criteria opgestelde advies zijn helder geworden en beter navolgbaar voor de aanvrager.
De welstandscriteria zijn dus een belangrijk instrument voor het handhaven en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Rotterdam. Het toetsingskader van de welstandsnota is bedoeld om erop toe te zien dat bouwplannen voldoen aan minimale kwaliteitseisen (beter mag, slechter niet) en tevens als stimulans om ervoor te zorgen dat bouwplannen op een bijzondere wijze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Rotterdam. Daarnaast bieden de criteria uit de welstandsnota, mits daar een goede motivering aan ten grondslag ligt, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en concepten.

Gebiedskenmerken als uitgangspunt

Bij het toetsen van een plan voor nieuwbouw of verbouw aan redelijke eisen van welstand wordt in de eerste plaats gekeken of de karakteristiek van het gebouw of het gebied in stand wordt gehouden of wordt versterkt. Daarnaast adviseert de commissie over de kwaliteit van het gebouw zelf.
Voor welstandstoetsing is een goed beeld van de bestaande situatie daarom van groot belang. Die bestaande situatie wordt beschreven in de welstandsnota. Wie ergens in Rotterdam iets bouwt of verbouwt kan aan de hand van de welstandsnota begrijpen hoe het gebied is ontstaan en wat de karakteristieken ervan zijn. Op grond van deze karakteristieken en de bijbehorende beschrijving zijn criteria opgesteld op basis waarvan het bouwplan wordt beoordeeld.

Omdat veel gebieden beschikken over overeenkomstige karakteristieken als gevolg van een vergelijkbare ontstaansgeschiedenis, ontwikkelingswijze en samenhang van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte, is het onnodig om elke wijk of buurt van Rotterdam afzonderlijk te beschrijven. Gebieden met dezelfde karakteristieken worden ondergebracht bij een gebiedstype.
De opbouw en onderverdeling van Rotterdam in verschillende gebiedstypen wordt de gebiedstypologie genoemd. Deze gebiedstypologie vormt de basis van de welstandsnota. Op dit moment zijn er veertien gebiedstypen te onderscheiden in Rotterdam, die een groot deel van de stad bestrijken. Op de gebiedstypenkaart staat aangegeven tot welk gebiedstype een bepaalde locatie behoort.

Het onderbrengen van de verscheidenheid van Rotterdam in gebiedstypen blijkt goed mogelijk, maar is anderzijds ook een beperking van de werkelijkheid. Voor sommige gebieden die van cultuurhistorische betekenis zijn, van groot openbaar belang of van bijzondere betekenis voor het beeld van de stad, zijn daarom aparte beschrijvingen gemaakt met eigen, meer specifieke criteria.
Dit is bijvoorbeeld het geval voor Historisch Delfshaven, Kralingen Midden, de binnenstad en het Zuiderpark.

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden of voor gebieden die ingrijpend van karakter veranderen is er nog geen bestaande karakteristiek waarnaar kan worden verwezen. De nieuwe karakteristiek wordt ontwikkeld in de stedenbouwkundige planvorming. Door middel van de beschrijving van het stedenbouwkundige plan met daaraan gekoppeld de te verwachten verschijningsvorm van de verschillende plandelen, ontstaat een beeld van de karakteristiek van het gebiedsdeel. Een dergelijke beschrijving met de daaraan gekoppelde criteria wordt een welstandsparagraaf genoemd. Welstandsparagrafen worden, na bestuurlijke vaststelling, onderdeel van de welstandsnota.

Verschillende welstandsniveaus

Omdat de diverse gebieden van verschillend belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van Rotterdam wordt er in de welstandsnota onderscheid gemaakt in beleidsniveaus. Deze beleidsniveaus worden welstandsniveaus genoemd. Op de welstandsniveaukaart staat aangegeven welk welstandsniveau op een bepaalde locatie van toepassing is.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen vier welstandsniveaus namelijk bijzonder, ontwikkeling, regulier en welstandsvrij.

Bijzonder

Het welstandsniveau ‘bijzonder’ is van toepassing op gebieden die een bijzondere cultuurhistorische betekenis hebben en/of van groot openbaar belang zijn. Deze gebieden kennen een hoge belevingswaarde en zijn belangrijk voor het totaalbeeld van de stad. In Rotterdam is het welstandsniveau ‘bijzonder’ van toepassing op de beschermde stadsgezichten, de binnenstad, de grote stadsparken en de hoofdwegenstructuur. Voor deze gebieden gelden hoge kwaliteitsambities en er wordt meer prioriteit gegeven aan bestuurlijke handhaving. Voor alle gebieden met het welstandsniveau ‘bijzonder’ zijn specifieke criteria opgesteld in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria.

Ontwikkeling

Gebieden waarvoor een welstandsparagraaf is opgesteld die bestuurlijk is vastgesteld vallen onder het welstandsniveau ‘ontwikkeling’. In deze gebieden wordt een omvangrijke bouwopgave gerealiseerd, waardoor de ruimtelijke context ingrijpend verandert. Door middel van een welstandsparagraaf kan de commissie extra ondersteuning bieden aan de inzet van het bestuur om in deze gebieden een hoge en specifieke ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

gebiedstypenkaart

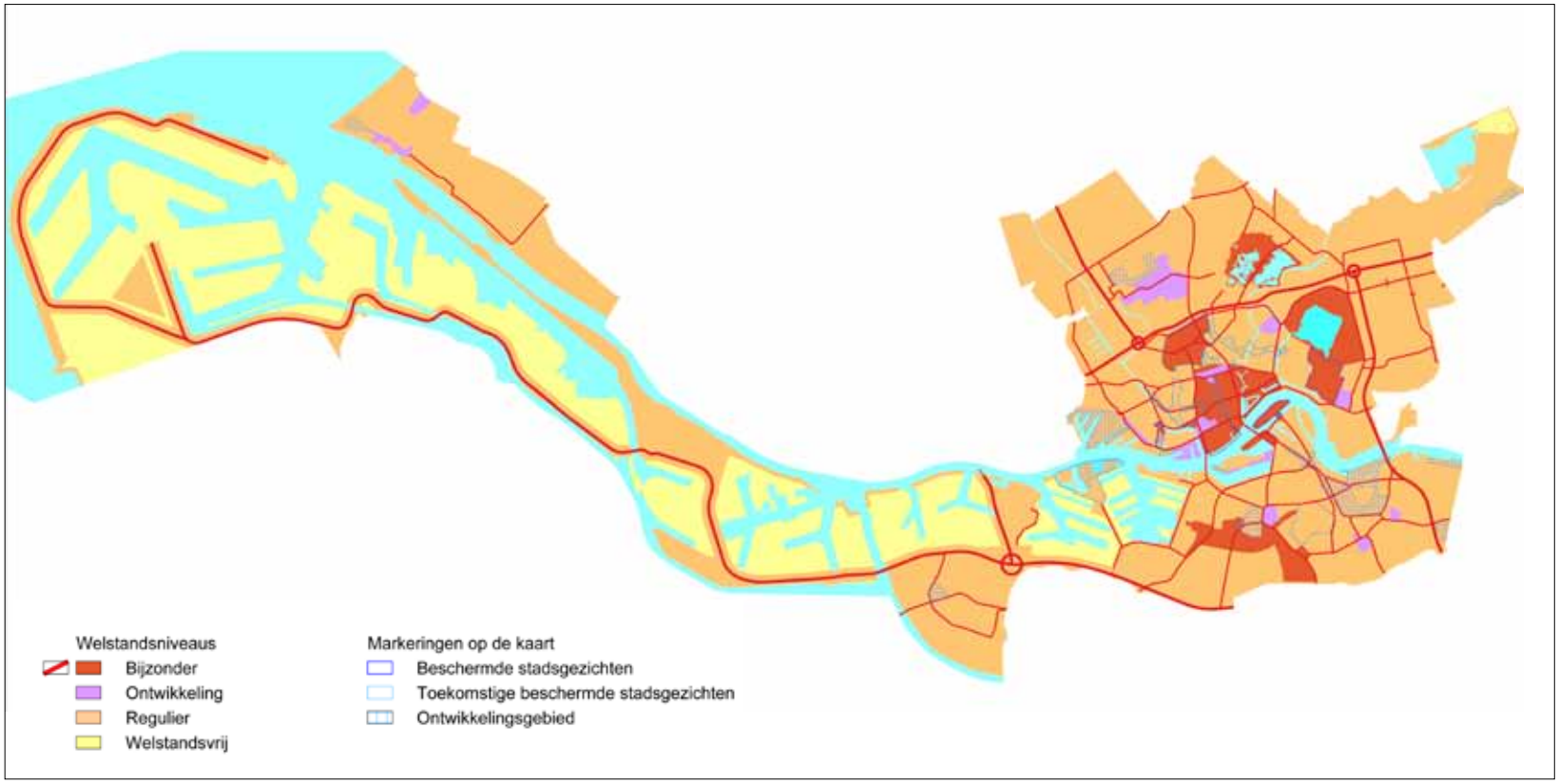
De criteria in een welstandsparagraaf zijn veelal specifieker en uitgebreider dan die voor een regulier gebied. Welstandsparagrafen kunnen alleen worden opgesteld voor gebieden die door de gemeenteraad zijn aangewezen als ontwikkelingsgebied. Als er voor een ontwikkelingsgebied geen welstandsparagraaf is opgesteld, dan geldt het onderliggende welstandsniveau (regulier of bijzonder).

Regulier

Het reguliere welstandsniveau is van toepassing op het grootste deel van het grondgebied van Rotterdam. De niet-uitzonderlijke cultuurhistorische betekenis en de beperkte ruimtelijke dynamiek van deze gebieden rechtvaardigen het reguliere welstandsniveau. Desalniettemin zijn deze gebieden, veelal woonwijken, de drager van het stedelijke weefsel en moeten ze ook als zodanig verzorgd worden. De reguliere gebiedsgerichte criteria zijn hier van toepassing

Welstandsvrij

Het beleidsniveau ‘welstandsvrij’ is van toepassing op delen van de Waterwijk in Nesselande, delen van het Park Zestienhoven en grote delen van het Havengebied. In deze gebieden vindt geen welstandstoetsing plaats. Het gaat om op zichzelf staande gebieden die nauwelijks invloed hebben op de beleving op stedelijk niveau of om gebieden met welstandsvrije kavels.



welstandsniveaukaart

Kleine veelvoorkomende bouwwerken

Voor een aantal typen bouwwerken van ondergeschikte aard zijn aparte criteria opgesteld. Deze criteria worden sneltoetscriteria genoemd. Ze zijn niet gebiedsspecifiek maar juist algemeen toepasbaar. In de sneltoetscriteria zijn ondubbelzinnig de plaats, de vorm, de maat en het kleur- en materiaalgebruik voor elk type bouwwerk vastgelegd. In Rotterdam zijn er sneltoetscriteria opgesteld voor:

- Reclame
- Bijbehorende bouwwerken
- Erfafscheidingen
- Dakkapellen
- Kozijn- of gevelwijzigingen
- Rolhekken, luiken en rolluiken bij niet-woongebouwen
- Terrasschermen, zonneschermen en markiezen bij (horeca)inrichtingen

Voordeel sneltoetscriteria is dat procedures sneller kunnen worden doorlopen, waardoor de aanvrager sneller een welstandadvies ontvangt.

Algemene criteria

In bepaalde gevallen zijn de sneltoetscriteria, de gebiedstype- en de gebiedsspecifieke criteria ontoereikend of niet van toepassing. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een aanvraag voor een bouwplan in een ontwikkelingsgebied dat niet tot een bepaald gebiedstype behoort en waar geen welstandsparagraaf voor is vastgesteld, maar ook wanneer sprake is van een bouwplan dat zelf een nieuwe context genereert waardoor de normaliter geldende gebiedsgerichte criteria niet volstaan.
In deze situaties heeft de commissie de mogelijkheid om een plan te toetsen op basis van de algemene criteria.
De algemene criteria richten zich op het vakmanschap van de architect en zijn terug te voeren op duurzaam geldende principes in de architectuur als een kennisgebied.
Het is aan de commissie om aan het bestuur te adviseren in welke situaties de algemene criteria van toepassing zijn en of ze door de architect op overtuigende wijze zijn gehanteerd .
De algemene criteria liggen ook ten grondslag aan de gebiedsgerichte criteria, maar anders dan het volgen van de karakteristiek van de omgeving wordt in algemene zin gevraagd dat nieuwbouw zich rekenschap geeft van de omgeving.

Gebruik van de welstandsnota

De welstandsnota is te omvangrijk om als ‘leesboek’ te gebruiken. Omdat het welstandsbeleid voor bewoners, ontwikkelaars, stedenbouwkundigen, architecten en politici een verschillende betekenis heeft, wordt de nota ook op verschillende manieren gebruikt.

De planindiener die wil weten welke welstandscriteria van toepassing zijn, zal eerst kijken welke criteria gelden voor de locatie waar hij wil gaan bouwen of voor het type bouwwerk dat hij wil bouwen. Voor het meest voorkomende voorbeeld, een dakkapel (voor zover deze niet vergunningvrij is) volstaat het voor de planindiener om kennis te nemen van de betreffende sneltoetscriteria. Bij de deelgemeente kan nagevraagd worden of er in de betreffende straat een dakkapel als ‘trendsetter’ is aangewezen en kan tevens worden nagegaan of er voor het betreffende gebied nog iets bijzonders over dakkapellen wordt gezegd. Met deze informatie heeft de planindiener voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor alle niet-vergunningvrije bouwwerken die niet vallen onder de lijst van veel voorkomende kleine bouwplannen en niet worden gerealiseerd in welstandsvrij gebied gelden de gebiedsgerichte reguliere criteria. In enkele gebieden komen daarbovenop de bijzondere criteria. In specifieke situaties worden de algemene criteria gehanteerd of, bij ontwikkelingslocaties, de criteria uit de welstandsparagraaf.
Deze welstandscriteria zijn beschrijvend en daardoor minder objectief en concreet dan de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Ze laten ruimte voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Aan de hand van de omgeving en het bouwplan worden de criteria geïnterpreteerd. Die interpretatie kan in een vroeg stadium worden besproken met de commissie; dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of in geval van belangrijke afwijkingen van de criteria.

Leeswijzer

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en stimulerend zijn voor iedereen die ermee te maken krijgt. Deze opgave levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt. Daarbij is in ruime mate gebruik gemaakt van foto's en voorbeelden.

In hoofdstuk 2 worden de bestuurlijke en juridische kaders weergegeven waarbinnen de welstandstoetsing opereert.

NB: de precieze structuur en werkwijze van de Commissie voor Welstand en Monumenten Rotterdam zijn vastgelegd in bijlage 14 van de Bouwverordening Rotterdam 1993 en in het Reglement van Orde. Beide documenten zijn als bijlagen aan de welstandsnota toegevoegd

Hoofdstuk 3 bevat een routeplanner voor welstandstoetsing. Aan de hand van een schema is aangegeven wanneer welke welstandscriteria van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de algemene welstandscriteria die universeel van aard zijn, gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes.

Hoofdstuk 5 bevat de gebiedstypebeschrijvingen en de daarbij behorende gebiedstypecriteria. Voor elk gebiedstype zijn de gebiedskenmerken weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt. De gebiedstypebeschrijvingen en de gebiedstypecriteria vormen het toetsingskader voor aanvragen in gebieden waarop het reguliere welstandsniveau van toepassing is en die niet getoetst kunnen worden aan de sneltoetscriteria voor kleine veelvoorkomende bouwaanvragen.

Hoofdstuk 6 behandelt de bijzondere gebieden en de daarbij behorende criteria. Van gebieden waarop het bijzondere welstandsniveau van toepassing is zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld. Deze gebiedsbeschrijvingen zijn een toevoeging aan en een verfijning van het onderliggende gebiedstype. De gebiedsspecifieke criteria zijn een nadere uitwerking van de gebiedstypecriteria. De gebiedsbeschrijvingen en de gebiedspecifieke criteria vormen het toetsingskader voor aanvragen in gebieden waarop het bijzondere welstandsniveau van toepassing is en die niet getoetst kunnen worden aan de sneltoetscriteria voor kleine veelvoorkomende bouwaanvragen.

Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de manier waarop aanvragen voor monumenten worden beoordeeld.

In Hoofdstuk 8 worden de sneltoetscriteria voor reclameaanvragen behandeld

In hoofdstuk 9 worden de overige sneltoetscriteria behandeld. Deze criteria gelden voor kleine veelvoorkomende typen bouwwerken zoals dakkapellen en erfafscheidingen.

2 Bestuurlijke en juridische aspecten

De woningwet bepaalt dat bouwplannen alleen op redelijke eisen van welstand mogen worden getoetst als er vooraf criteria zijn opgesteld op basis waarvan die plannen kunnen worden beoordeeld. Voor de gemeente Rotterdam staan deze criteria vermeld in de Welstandsnota Rotterdam. Met de komst van de welstandsnota is het welstandsbeleid in de afgelopen jaren integraal onderdeel geworden van het kwaliteitsbeleid van de gemeente Rotterdam.
In de bestuurlijke en juridische kaders is vastgelegd welke procedures er bij de beoordeling van bouwplannen op redelijke eisen van welstand dienen te worden gevolgd. Daarnaast zorgen deze kaders ervoor dat de Commissie voor Welstand en Monumenten jaarlijks aan het bestuur moet rapporteren op welke wijze zij met haar verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van welstandstoetsing is omgegaan. De criteria uit de welstandsnota en de bestuurlijke en juridische kaders zorgen ervoor dat welstandstoetsing voor een ieder die ermee te maken krijgt transparant en navolgbaar is. In dit hoofdstuk wordt op de bovengenoemde aspecten dieper ingegaan.

2.1 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Welstandstoetsing is een belangrijk strategisch instrument in het kader van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Daarom is in deze paragraaf op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze in Rotterdam ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt gevoerd en welke samenhang er bestaat met het welstandsbeleid

A Stadsvisie Rotterdam 2030

In de komende decennia zal Rotterdam verder groeien. Dat is nodig om de internationale concurrrentiepositie van de stad te versterken. De hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid voor Rotterdam zijn voor de periode tot 2030 vastgelegd in de Stadsvisie 2030. De Stadsvisie zet in op een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Beide doelstellingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Om te kunnen leven in de stad moet het er goed wonen zijn en moet er passend werk zijn. Werkgelegenheid ontwikkelt zich alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat heeft voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en de buitenruimte. Woonmilieus dienen aan te sluiten bij de wensen van woonconsumenten. Het is de bedoeling om meer hoogopgeleide en creatieve werkers aan de stad te binden. In de Stadsvisie zijn dertien VIP-gebieden aangewezen. Dat zijn de gebieden die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen “sterke economie” en ‘aantrekkelijke woonstad”

Het welstandsbeleid speelt onmiskenbaar een rol bij het creëren en in stand houden van een aantrekkelijke woon- en werkstad. Voor investeerders is het van belang dat de overheid waarborgen biedt ten aanzien van de kwaliteit van gebouwen, gebieden en buitenruimte. Het welstandsbeleid is zo’n waarborg.

B Rotterdamse Stijl

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid heeft, voor wat betreft de kwaliteit van de buitenruimte, met de introductie van de Rotterdamse Stijl een stevige inhoudelijke impuls gekregen. De Rotterdamse Stijl beoogt een meer eenvormige en aansprekende standaardkwaliteit in de buitenruimte in de hele stad te bewerkstelligen. Dat is nodig omdat er sprake was van een te grote variatie aan inrichtingsontwerpen en er te veel verschillende soorten materialen en soorten meubilair werden gebruikt.
De Rotterdamse Stijl is kaderstellend voor iedereen die plannen ontwikkelt, uitvoert en/of beheert in de buitenruimte, en geldt als inhoudelijk toetsingskader bij de besluitvorming.

C Binnenstadsplan 2008-2020

Een derde belangrijk kwaliteitsdocument is het Binnenstadsplan 2008-2020. In het plan wordt geconstateerd dat de achillieshiel van de binnenstad de magere verblijfskwaliteit is. Een Europese topstad heeft een binnenstad nodig die uitnodigt om er te verblijven en te verpozen. Uitstraling en sfeer zijn belangrijk, waarbij het gaat om de inrichting van de openbare ruimte, om een goede afwikkeling van het autoverkeer, om ruimte voor voetgangers en vooral ook om invulling van de plinten op de begane grond van gebouwen.
Het begrip “city lounge” verwoordt de kernopgave, dat wil zeggen het ontwikkelen van de binnenstad tot een kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak voor bewoners, bedrijven en bezoekers. In het Binnenstadsplan worden meerdere maatregelen voorgesteld om die kwaliteitsslag te maken. Het is duidelijk dat de welstandsnota hiertoe een belangrijk beleids- en toetsingskader biedt.

D Architectuurbeleid

Rotterdam is een dynamische stad met een meer dan bijzondere collectie gebouwen. Rotterdam is traditioneel een architectuurstad die open staat voor vernieuwing. Met de nota ‘Architectuur en Rotterdam’ wordt een impuls gegeven aan het Rotterdamse architectuurklimaat.
Deze architectuurnota gaat in op de betekenis van architectuur voor de ontwikkeling van de stad en op de manier waarop die architectuur bijdraagt aan een positief vestigingsklimaat. Daarmee wordt uitwerking gegeven aan de Stadsvisie, waarin architectuur en cultuurgeschiedenis staan aangewezen als een ontwikkelingskracht. De architectuurnota is bedoeld om een beweging op gang te brengen die leidt tot zowel een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken als een sterke economie. De vernieuwing schuilt in het verleggen van de aandacht voor opvallende gebouwen naar meer nadruk op samenhang. Het stedelijk weefsel is voor de stad minstens zo belangrijk als een op zichzelf staand opmerkelijk gebouw.
Bij elke nieuwe bouwopgave spelen drie criteria een hoofdrol: cultuurhistorische gelaagdheid, stedenbouwkundige samenhang en toekomstgerichtheid. Door deze criteria te hanteren kan de architectonische kwaliteit van nieuwe bouwprojecten boven het gemiddelde niveau worden gebracht.
De welstandsnota Rotterdam ondersteunt de ambities uit de architectuurnota met zijn gebiedsbeschrijvingen en het daaraan gekoppelde beleids- en toetsingskader.

E Monumentenbeleid

Welstandszorg en monumentenzorg zijn verwante beleidsvelden. Beide hebben betrekking op de culturele waarde van de gebouwde omgeving. Monumenten en hun directe omgeving bepalen mede de identiteit en de aantrekkelijkheid van Rotterdam. De stad is trots op de vele staaltjes van industriële architectuur en ingenieurskunst en op de schatkamer van het Modernisme.

Sedert 1990 kent de stad een actief monumentenbeleid. Dit beleid is gebaseerd op de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening 2003 en is vastgelegd in de beleidsnota “Werken aan de Collectie Rotterdam; monumentenbeleid 2005-2008”. Het monumentenbeleid heeft een plaats gekregen in de Stadsvisie.Rotterdam.

In totaal heeft Rotterdam nu circa 800 rijks- en gemeentemonumenten, en dit aantal zal naar verwachting in de komende jaren nog groeien. Verder kent de stad een viertal door het rijk beschermde stadsgezichten (Historisch Delfshaven, het Scheepvaartkwartier, Kralingen Midden en het Noordereiland) en is de wettelijke bescherming van enkele stadsgezichten in voorbereiding (Heemraadssingel/ Mathenesserlaan, Blijdorp/Bergpolder, Vreewijk, het Waterproject en Heijplaat/RDM-terrein).

Voor het restaureren van een rijks- of gemeentelijk monument vindt advisering en toetsing plaats in het kader van de omgevingsvergunning. De advisering over welstands- en monumentenaspecten is al sinds 1990 geïntegreerd in de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Eind 2007 heeft het College van B&W besloten dat bij elke gemeentelijke gebiedsontwikkeling voorafgaand een cultuurhistorische verkenning dient te worden vastgesteld. Deze wordt meegewogen in de planontwikkeling. Verder zal al bij de start van de bouwplanontwikkeling worden getoetst of complexen en individuele projecten van cultuurhistorische betekenis zijn en zal het Bureau Monumenten bij de planontwikkeling worden betrokken.

In het welstandsbeleid en in de concrete welstandscriteria krijgen monumenten en beschermde stadsgezichten bijzondere aandacht.

Dit moet leiden tot zorgvuldigheid bij de verandering en aanpassing van het monument zelf, maar ook van bouwwerken in de onmiddellijke omgeving daarvan. Omdat er geen bestuurlijke gevolgen aan zijn verbonden wil Rotterdam niet zo ver gaan zelf beschermde stadsgezichten aan te wijzen (door het rijk aangewezen stadsgezichten bieden op basis van de Monumentenwet wel bescherming). Gebieden die cultuurhistorisch van belang zijn zullen wel kenbaar worden gemaakt via de beleidskaart.

F Schoon, heel en veilig

Er is een onmiskenbaar verband tussen "schoon, heel en veilig" en het welstandsbeleid. Een schone en hele omgeving levert een bijdrage aan een gevoel van sociale veiligheid bij burgers en bedrijfsleven. Andersom kan verminderde aandacht voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte in woon- en werkgebieden zorgen voor verrommeling van de omgeving en daardoor bijdragen aan gevoelens van onveiligheid.
Aan zorgvuldig beheer en onderhoud van de openbare ruimte kan het welstandsbeleid een eigen bijdrage leveren. Vooral in de sfeer van het "kleine bouwen" in woonwijken liggen talrijke voorbeelden in de vorm van fout geplaatste en niet passende schuurtjes, carports en erfafscheidingen. Bij incidentele afwijkingen van de criteria is de leefbaarheid van een buurt, wijk of straat natuurlijk niet echt in het geding. Indien echter sprake is van meerdere niet passende bouwwerken in een woonwijk of straat kan dat leiden tot een neerwaartse spiraal in de kwaliteit van het openbare gebied. Ook in winkelcentra, winkelgebieden en uitgaansgebieden kan zich een dergelijke trend voordoen (reclames, rolluiken, terrassen etc).

2.2 Bestuurlijke en juridische kaders

G Flexibiliteit

Het is de bedoeling van het welstandsbeleid om van tevoren zo concreet mogelijk aan te geven welke criteria bij het welstandstoezicht een rol spelen. De voorspelbaarheid van het welstandsoordeel is daarmee verbeterd. Initiatiefnemers en ontwerpers komen minder snel voor verrassingen te staan.
Omdat de welstandscriteria het karakter hebben van beleidsregels garanderen ze een zekere mate van flexibiliteit. Inherent aan beleidsregels is dat het bestuur – binnen de huidige wettelijke kaders – de mogelijkheid heeft om in bijzondere situaties af te wijken van eerder vastgestelde welstandscriteria, uiteraard mits daaraan een goede motivering ten grondslag ligt.
Plannen van hoge of bijzondere kwaliteit of nieuwe ontwikkelingen en concepten die niet helemaal passen binnen de vastgestelde welstandscriteria, kunnen daardoor toch doorgang vinden.
In dat soort situaties is het bestuur bereid in overleg te treden met initiatiefnemers en architecten, al dan niet op advies van de welstandscommissie. Verder is het bestuur bereid in voorkomende gevallen gemotiveerd af te wijken van de eerder vastgestelde welstandscriteria.[1]
Met deze aanpak kunnen plannen die op een goede manier met de stad omgaan te allen tijde op goedkeuring en steun van de gemeente blijven rekenen.

1 Volgens de Woningwet hebben welstandscriteria het bestuurlijke karakter van zogenoemde beleidsregels. Het typerende van beleidsregels is dat het bestuursorgaan zich daaraan moet houden, tenzij er "wegens bijzondere omstandigheden" sprake is van "gevolgen voor één of meer belanghebbende(n) die onevenredig zijn in verhouding tot het doel van de beleidsregel" (zie art. 4:84 Algemene Wet Bestuursrecht). Dit artikel wordt ook wel eens de hardheidsclausule genoemd. De hardheidsclausule is een algemene uitzonderingsregel die geldt voor alle vormen van beleidsregels van een gemeentelijke of andere overheid.

H Procedurele kaders

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van bouwvergunningen ligt bij B&W en de dagelijkse besturen van de deelgemeenten. Het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand is een zelfstandige weigeringsgrond voor een bouwvergunning. B&W en de dagelijkse besturen van de deelgemeenten hebben – op basis van de Deelgemeenteverordening - een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel, dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. In veel gevallen speelt het advies van de onafhankelijke welstandscommissie daarbij een rol.

De procedures van de welstandstoetsing en het functioneren van de welstandscommissie liggen vast in de Bouwverordening en het Reglement van Orde van de Welstandscommissie. Doel is een zo groot mogelijke transparantie en inzichtelijkheid voor de burger en het bedrijfsleven te bereiken. Daarom is in de Bouwverordening en het Reglement van Orde een aantal voor de burger en het bedrijfsleven relevante zaken geregeld:

- Vooroverleg met de welstandscommissie
- De openbare vergadering van de welstandscommissie
- Het welstandsadvies: inhoud en uitkomsten
- Afwijken van het welstandsadvies door B&W en de dagelijkse besturen van de deelgemeenten
- Indienen van bezwaar door belanghebbenden
- Taakomschrijving welstandscommissie
- Benoeming, samenstelling en mandaat welstandscommissie.

I Handhavingsbeleid

Handhaving is het sluitstuk van de beleidscyclus. Het is van groot belang voor:

- het bereiken van de geformuleerde welstandsdoelstellingen;
- het waarborgen van rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers;
- de versterking van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van bestuurders;
- de handhavingsplicht volgens de Woningwet en WRO.

In art. 100 c van de Woningwet 2003 is vastgelegd dat B&W jaarlijks een handhavingsplan maken waarin de handhavingstaken voor het komende jaar worden opgenomen en welke prioriteiten zullen worden gesteld. In het jaarlijkse handhavingsplan komen ook de taken op het gebied van welstand aan bod.

Uitgangspunten voor handhaving op het gebied van welstand zijn daarbij:

- beschermde stadsgezichten: hoge prioriteit, verantwoordelijkheid centraal bestuur voor centraal bestuurd gebied en deelgemeenten voor deelgemeentelijk gebied;
- bijzondere welstandsgebieden (door de raad aangewezen): hoge prioriteit, verantwoordelijkheid centraal bestuur voor centraal bestuurd gebied en deelgemeenten voor deelgemeentelijk gebied;
- gebieden waarvoor een welstandsparagraaf is vastgesteld (welstandsniveau ‘ontwikkeling’): eigen prioriteitstelling deelgemeenten en centraal bestuur in jaarlijkse plannen
- regulier gebied: eigen prioriteitstelling deelgemeenten en centraal bestuur in jaarlijkse plannen

J Excessenregeling

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning behoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale kwaliteitseisen voldoen. Volgens de Woningwet 2003, art. 13a kunnen burgemeester en wethouders, c.q. de dagelijkse besturen van de deelgemeenten, de eigenaar van een bouwwerk dat “in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand” aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten volgens de Woningwet in de welstandsnota zijn opgenomen.
In Rotterdam geldt dat bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor de omgeving waarin het zich bevindt;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames of een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedstype- en gebiedsgerichte criteria);
- ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.

De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

K Inspraak, verantwoording en aanpassing

De welstandscommissie stelt - ter uitvoering van artikel 12b lid 3 Ww - jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden. In dit jaarverslag komt ten minste aan de orde op welke wijze de welstandscommissie toepassing heeft gegeven aan de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Het jaarverslag signaleert waar de welstandsnota als beleidskader voldoende dan wel onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. Ten minste eenmaal per jaar vindt een gesprek plaats tussen vertegenwoordigers van het gemeentebestuur en de welstandscommissie.

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 12c van de Woningwet 2003 verplicht jaarlijks een rapportage op te stellen voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.
In deze rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- de wijze waarop burgemeester en wethouders, c.q. de dagelijkse besturen van de deelgemeenten, zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria;
- hoe vaak zij tot een handhavingsactie in verband met artikel 12 Woningwet 2003 zijn overgegaan.

In opdracht van B&W zal directeur dS+V een jaarlijkse rapportage voorbereiden en daarbij onderscheid maken tussen het centraal en het deelgemeentelijk bestuurde gebied. Directeur dS+V zal deze rapportage voor advies voorleggen aan de deelgemeenten en daarna aanbieden aan B&W. B&W bieden vervolgens de rapportage integraal aan de raad aan. Het ligt voor de hand dat bespreking in de gemeenteraad van het jaarverslag van de welstandscommissie en de rapportage van B&W wordt gecombineerd.

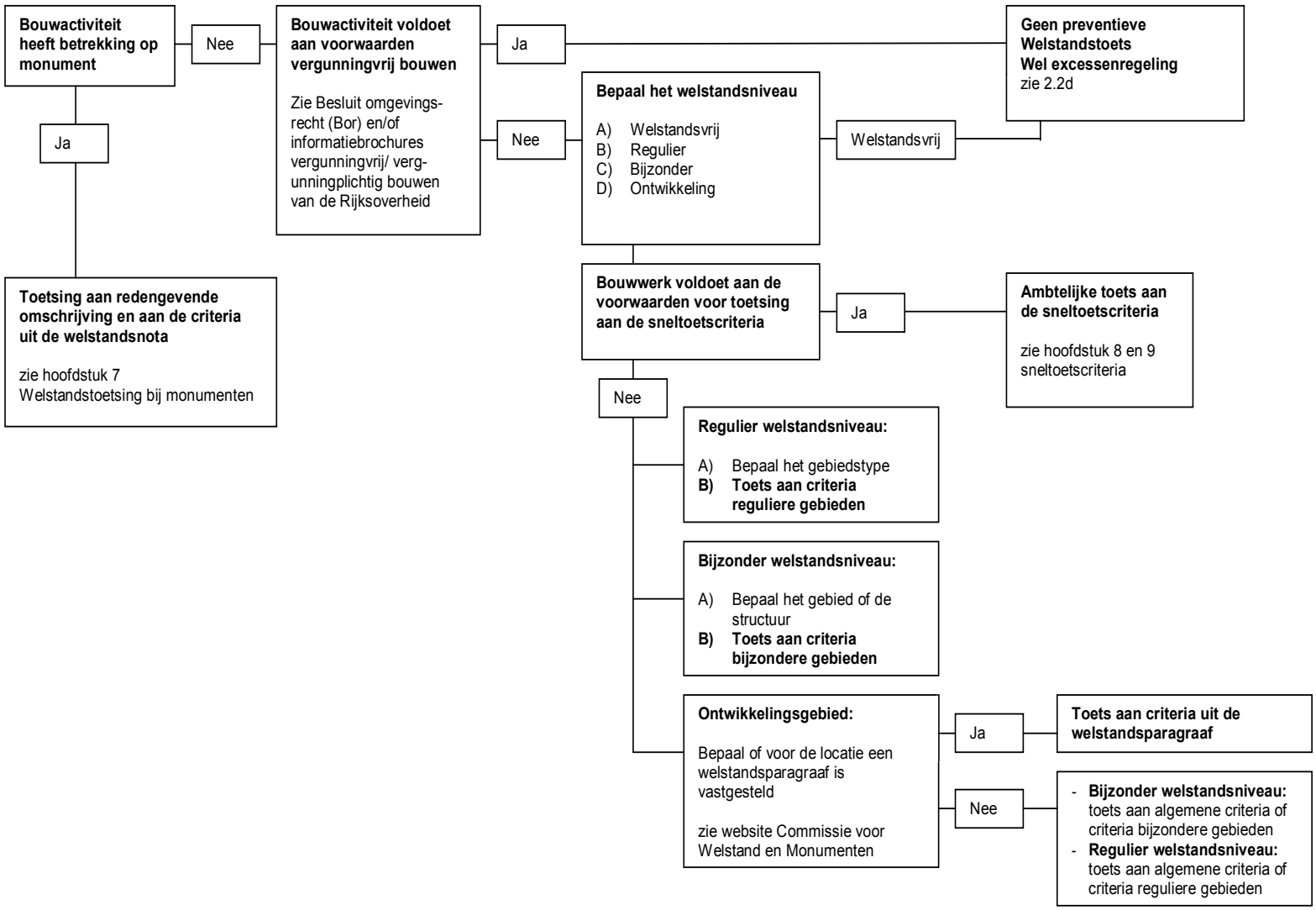
Mede op grond van de evaluatieresultaten in de jaarverslagen kunnen het welstandsbeleid en de welstandscriteria, eventueel tussentijds, worden aangepast. In voorkomende gevallen zullen de procedures van de gemeentelijke Inspraakverordening worden gevolgd.

2.3 Beperkingen en randvoorwaarden bij gebruik

Bij het gebruik van de welstandsnota kan er in bepaalde gevallen twijfel onstaan over de manier waarop de welstandsnota dient te worden geinterpreteerd. In deze paragraaf is aangegeven op welke manier de welstandsnota in bepaalde situaties dient te worden geinterpreteerd.

- Bij de indeling is geen sprake van absolute volledigheid of correctheid. De typeaanduiding ‘planmatige stedelijke uitbreidingen’ bijvoorbeeld betekent niet dat alle andere typen niet gepland zouden zijn, maar geldt voor een in periode duidelijk afgebakend gebiedstype, waarin de eerste op stedelijk niveau geplande stadsuitbreidingen uit het begin van de 20ste eeuw vallen, die gekenmerkt worden door een specifieke morfologie.
- Als gevolg van de beperking van het aantal gebiedstypen en van de globale kaartschaal, vindt binnen de aangegeven vlakken op de kaart geen differentiatie plaats. De kleur die een vlak op de kaart krijgt, geeft dus de overheersende context daarbinnen aan. Met andere woorden, een vlak aangegeven als ‘stempel- en strokenbouw’ kan een deelgebied bevatten van een ander gebiedstype, dat bijvoorbeeld onder ‘woningbouw 1970-1985’ zou moeten vallen. Bij een te kleine omvang of ‘korrelgrootte’ is zo’n deelgebied niet uit het kaartbeeld af te lezen.
  In deze situatie wordt bij nieuwbouw en verbouw uitgegaan van de karakteristiek van de overheersende context, het daarbij behorende welstandsniveau en de daaraan verbonden welstandscriteria.
  Indien bij verbouw blijkt dat de aan de overheersende context verbonden gebiedsgerichte criteria niet voldoen dan kan, mits daar goede argumenten voor zijn, er worden afgeweken worden van de gebiedsspecifieke criteria. De aanvraag wordt dan getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de algemene criteria. Het is dan aan de welstandscommissie om te bepalen of de algemene criteria van toepassing zijn
- Er kan twijfel bestaan over het gebiedstype waarin een bepaald bouwinitiatief zich bevindt, bijvoorbeeld langs de omgrenzing van een vlak van een bepaald type, of waar het gebiedstype niet klopt vanwege de grofschaligheid.
  Aan de kaart zijn in dezen geen rechten te ontlenen.
- Per gebiedstype is altijd sprake van een spectrum aan specifieke voorbeelden, die met elkaar de ‘bandbreedte’ van het type in beeld brengen. Van die voorbeelden passeert per gebiedstype een representatief aantal de revue. Tenzij anders vermeld, gaat het in de beschrijving en de criteriaformulering om algemene uitspraken die het hele gebiedstype dekken.
  Indien blijkt dat de historische stedenbouwkundige karakteristieken ter plaatste anders zijn dan dat bepaalde gebiedsspecifieke welstandscriteria voorschrijven dan kan er, mits daar goede argumenten voor zijn, afgeweken worden van deze criteria. Het is in dan aan de commissie om te bepalen of er kan worden afgeweken van de betreffende criteria
- Bij de toetsing van bouwinitiatieven op ‘nieuw land’ (bijvoorbeeld een gedempt havenbekken of waterplas) wordt uitgegaan van de karakteristiek van het direct aangrenzende gebiedstype, het daarbij behorende welstandsniveau en de daaraan verbonden welstandscriteria .
- bouwinitiatieven op het water die vergunningsplichtig zijn worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Totdat er aparte criteria zijn opgesteld voor bouwwerken op het water worden deze getoetst op basis van de algemene criteria. Als uitgangspunt wordt daarbij gehanteerd dat het bouwinitiatief moet aansluiten bij de karakteristiek van het water. Reclame-uitingen op het water worden getoetst aan de sneltoetscriteria voor reclame (zie hoofdstuk 8 reclame).
- De welstandsniveaukaart is een beleidskaart waarop staat aangegeven welk niveau van welstandstoetsing op een bepaald gebied van toepassing is. Het is mogelijk dat na vaststelling van de welstandsnota voor bepaalde gebieden door het bestuur nieuw of aanvullend welstandsbeleid wordt vastgesteld. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de vaststelling van een welstandsparagraaf of als welstandscriteria moeten worden geformuleerd voor een nieuw beschermd stadsgezicht. In dat geval wordt de welstandsniveaukaart aangepast aan de nieuwe situatie. De nieuwe aangepaste welstandsniveaukaart zal dan op internet worden geplaatst.
- Aan deze welstandsnota zijn drie losse kaarten (de gebiedstypenkaart, de welstandsniveaukaart en de reclamekaart) toegevoegd. Daarnaast zijn in de nota bij verschillende hoofdstukken kleine kaartjes gevoegd. Indien deze verschillen van de aan de nota toegevoegde losse kaarten, dan zijn de losse kaarten bepalend.
- Indien de welstandscriteria uit deze nota strijdig zijn met de voorschriften uit het bestemmingsplan, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

3 Routeplanner



4 Algemene welstandscriteria

Wie iets toevoegt aan de gebouwde omgeving door middel van een nieuw gebouw of wijzigt door een verbouwing van een bestaand gebouw, verandert iets aan de bestaande ordening. Van de ontwerper wordt verwacht dat deze zich rekenschap geeft van de invloed van de voorgestelde wijziging op de verschillende schaalniveaus waarop het ontwerp van invloed is: de omgeving, de schaalgrootte van de individuele bouwmassa's en de verschijningsvorm als gevolg van de detaillering en het materiaalgebruik.
Uitgangspunt bij de beoordeling is dat dit op een aanvaardbare wijze dient te gebeuren en dat het project de bestaande karakteristiek van een gebied in stand houdt of versterkt. Om te kunnen beoordelen of het nieuwe past bij het bestaande moet het bestaande bekend zijn. De onderlinge eigenschappen en kwaliteiten van de te onderscheiden gebouwen en gebieden die daaruit voortvloeien moeten eerst worden herkend en erkend en vervolgens in samenhang worden beschreven. Op grond van deze beschrijving kan worden vastgesteld aan welke criteria een nieuw gebouw of complex moet voldoen om de beschreven samenhang in stand te houden. Deze criteria, de welstandscriteria, worden voor elk te onderscheiden gebiedstype generiek opgesteld, ongeacht de uitzonderingen binnen het betreffende gebiedstype. Op die uitzonderingen kunnen de genoemde generieke criteria vanzelfsprekend niet van toepassing zijn.

De criteria zijn immers gericht op de bebouwing die de regelmaat tot stand brengt, niet op de uitzonderingen, ongeacht of het nieuwe dan wel bestaande uitzonderingen betreft.

Het kan zijn dat ontwerpers reden zien om bij nieuwbouw af te wijken van de criteria. Het is aan de commissie (de formele bevoegdheid ligt bij het bestuur; de commissie adviseert het bestuur) om te bezien of het ontwerp of de omstandigheden een dergelijke afwijking rechtvaardigen. Immers, een uitzondering kan alleen bestaan bij de gratie van het in stand houden van de regelmaat.

Zo'n uitzondering kan zich voordoen wanneer in een gebied een ontwikkeling plaatsvindt waarin niet voorzien is. De gebiedsbeschrijving is eigenlijk achterhaald, maar het gebied is te klein om het als ontwikkelingsgebied aan te wijzen. In een dergelijk geval moet de commissie gemotiveerd kunnen èn willen afwijken van de gebiedsgerichte criteria.

Een andere uitzonderingssituatie ontstaat in geval van bijzondere functies, zoals een school of een sportzaal, die meestal gehuisvest zijn in gebouwen met een voor de omgeving wezensvreemd gebouwtype. Dergelijke gebouwen laten zich vaak lastig beoordelen aan de hand van de gebiedsgerichte criteria. Ook in zulke gevallen is het wenselijk om algemeen gestelde criteria te kunnen toepassen, die houvast kunnen bieden aan de aanvrager en aan de commissie.

Naast het feit dat een bouwwerk moet passen in zijn omgeving doordat het de karakteristieken van die omgeving erkent en op gepaste wijze vertaalt in een nieuw ontwerp, wordt ook verwacht dat er sprake is van goede, heldere architectuur van het gebouw als object. Juist voor gebouwen die niet passen binnen het kader van de aanwezige karakteristieken, is het van belang dat een ontwerp zich bewijst vanuit zijn eigen karakter en kracht als een zorgvuldig ontworpen zelfstandig object te midden van een vreemde omgeving. De algemene criteria richten zich daarom, meer dan de gebiedsgerichte criteria, op de architectuur als autonome discipline.

Ruimtelijke inpassing; het gebouw en de stad

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen de externe begrenzing van gebouwen, maar tegelijkertijd ook de wanden van de openbare ruimte. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet alleen in hoe het functioneert voor het doel waarvoor het wordt gebouwd, maar ook in de betekenis die het heeft in zijn stedelijke omgeving.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag verwacht worden dat het de stedenbouwkundige structuur versterkt.
Het volume, de wanden en de opstanden, oftewel de positie en de hoogte van het bouwwerk, bepalen de ervaring van de stedenbouwkundige ruimte. Deze ruimtewerking dient door het bouwwerk te worden bevestigd of versterkt, soms door onderdeel te worden van de continuïteit van een wand van afzonderlijke panden in een stadsdeel met gesloten bouwblokken, soms juist door als object in de ruimte afstand te houden tot de bebouwing in de omgeving, waarmee de zichtlijnen open worden gehouden.

Bouwiniatieven worden ontworpen in relatie met het omliggende gebied
Verwacht mag worden dat een bouwwerk of project een uitspraak doet over de schaal van het gebied waarin het wordt gerealiseerd, over het karakter van het gebied als resultaat van de geschiedenis en de mogelijke ontwikkeling die zich daar voordoet. Van een enkele villa in een park met een openbaar karakter wordt verwacht dat deze de openheid van het park in stand houdt. Een vrijstaande woning in het bos dient zich rekenschap te geven van het aanwezige bomenbestand.

Bouwiniatieven worden aangegrepen om de overgang tussen het privédomein en de openbare ruimte te verbeteren
Gewijzigde eigendomsverhoudingen en de afwezigheid van gemeenschappelijk gedeelde waarden ten aanzien van de omgang met het openbare gebied vragen om een heldere en nauwkeurig vormgegeven overgang tussen het privédomein en het openbare gebied. Het informele individuele gedrag dat past bij een privé-buiten- of -binnenruimte vraagt om een formele begrenzing met de openbare ruimte die ons allen toebehoort. Deze formele overgang tussen het private en het openbare is steeds zichtbaar vanuit het openbare gebied. Verwacht mag worden dat deze overgang in verschijningsvorm en uitwerking de kwaliteit heeft van een straatgevel en dat het nieuwbouwprogramma zo is georganiseerd dat dit, in uitdrukking en ervaring, een bijdrage levert aan de beleving in de openbare ruimte.

Verschijningsvorm; het gebouw op zichzelf

nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm

De eerste ervaring van een gebouw is hoe het zich als massa in de ruimte presenteert. De zeggingskracht van een gebouw als onderdeel van de omgeving is in belangrijke mate afhankelijk van de helderheid van de opbouw van het volume.

Verwacht mag worden dat de verschijningsvorm niet louter de weergave is van de verschillende functies die in het gebouw zijn ondergebracht, maar dat de architect erin is geslaagd deze zodanig te ordenen dat het zich als een eenduidig gebouw presenteert.

de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

De afmetingen en verhoudingen van de gevelopeningen en dichte delen bepalen voor het overgrote deel de compositie van het gevelvlak. Door de neggediepte, de kozijnmaten, de kozijnindeling en de niet-transparante delen van puivullingen wordt de massawerking van het gebouw bepaald. Of de onderlinge verhoudingen in samenhang leiden tot een geslaagde, evenwichtige compositie is niet altijd op voorhand in regels te vatten. Vaak is wel vast te stellen of de verschillende onderdelen van de gevelcompositie leiden tot een verzorgd en krachtig gevelbeeld. Verwacht mag worden dat die onderdelen niet met elkaar in tegenspraak zijn, maar elkaar juist versterken.

de gevel van de beganegrondverdieping draagt bij aan de beleving vanuit het openbare gebied

In een dichtbebouwde omgeving, zoals in de stad, is het private domein onderdeel van de beleving van de openbare ruimte. De straatwanden met winkels en woningen zijn het beeldvormende kader voor het openbare gebied. De verschijningsvorm van deze begrenzing bepaalt de ervaring van de openbare ruimte. Zonder de bijdrage van de gevels van de veelal private bebouwing kan het openbare gebied niet tot leven komen. De afwisseling, in functie en uitdrukking, van de afzonderlijke gebouwen draagt bij aan het openbare gebied als stedelijk verblijfsgebied, een stedelijke ruimte waar mensen kunnen bewegen, verblijven en ontmoeten.

Verwacht mag worden dat die delen van een gebouw die direct grenzen aan het openbare gebied, in programma en expressie op dat openbare gebied zijn gericht en niet naar binnen gekeerd of afgesloten zijn daarvan.

Detailering, materiaal en kleurgebruik

de detaillering ondersteunt het gevelbeeld van het gebouw

Het karakter en de uitdrukking van het gebouw is de resultante van hoofdvorm, geleding, gevelcompositie, raamindeling, neggediepte, kleur- en materiaalgebruik. De wijze waarop de verschillende bouwmaterialen zijn samengesteld tot een groter geheel (gevelcomponent of gevel) geeft inhoud aan de uitdrukking van de compositie. Maat en maatverhoudingen, positie en bevestigingswijze, bepalen hoe de gevel wordt ervaren: als een geheel of als een assemblage van verschillende componenten. Elk van de individuele elementen in een gevelopbouw behoort de gevelcompositie te ondersteunen; ventilatieroosters zijn daarom niet passend als toegevoegd element, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat ze zelf onderdeel uitmaken van de gevelcompositie.

De materialen zijn zo gekozen en de detaillering is zo ontwikkeld dat er geen voortijdige wijziging van het gevelbeeld optreedt door veroudering, verkleuring of inwatering. Materiaalkeuze en de detaillering zijn in overeenstemming met het belang van het gebied voor Rotterdam.

5.1 Historische linten en kernen

A Typebeschrijving

Type

Historische linten en kernen zijn vóór 1900 ontstaan en lagen buiten de toenmalige stad Rotterdam. De meeste linten en kernen zijn in de loop der tijd als historisch fragment in het stedelijk gebied opgenomen.
Zowel door de prominent aanwezige structuur waarlangs de panden zijn gebouwd, als door het historische uiterlijk ervan, dat duidelijk afwijkt van de uitbreidingsgebieden eromheen, is de oudere herkomst nog duidelijk afleesbaar. Het bebouwingspatroon is vaak grillig en in samenhang met de onderliggende landschappelijke structuren. Het onderscheidt zich daardoor duidelijk van latere stadsuitbreidingen. Historische linten en kernen zijn dan ook direct afleesbaar van een stadsplattegrond.
De vaak erg kleine historische kernen hebben zich ontwikkeld langs de toegangswegen, waardoor er lintbebouwing is ontstaan, bestaande uit burgerwoningen en, in mindere mate, kleine bedrijvigheid. Veel agrarische linten zijn naderhand steeds verder verdicht, vaak met bedrijvigheid, industrie en villa's van rijkere Rotterdammers.
Oorspronkelijk was er tussen linten en kernen een heel duidelijk onderscheid in structuur en karakter, maar het hierboven beschreven verdichtingsproces, dat al in de late 19e eeuw is begonnen, heeft ertoe geleid dat de verschijningsvorm van linten en kernen steeds meer in elkaar overloopt.

Tijdsperiode	Kenmerken	Ontwikkelingsgeschiedenis
Incidentele invullingen tot circa 1900	**Stedenbouw** • historische en nieuwe bebouwing langs historische structuur • **structuur onafhankelijk van gebied rondom** • bebouwing vrijstaand en/of gevelwand - grondgebonden woningen **Openbare ruimte** • openbare ruimte = continue lijn: dijk, weg, haven – helder onderscheid openbaar-privé • beperkte openbare ruimte, soms veel privé **Architectuur** • kleinschalige individuele panden • panden vrijstaand: doorzicht naar achterland • 1 à 4 bouwlagen	Pandsgewijs

Linten

Bij linten is de lineaire structuur waarlangs de panden zijn gebouwd het continue element. Dit element wordt gevormd door een dijk of een weg. Het lint heeft een rafelige rand van vrijstaande - vaak kleinschalige en soms van de dijk teruggelegen - bebouwing.
Sommige linten hebben nog een agrarisch karakter (Schulpweg, Bergse Linker Rottekade), maar de meeste zijn verdicht geraakt (Straatweg Hillegersberg). Andere linten zijn op een zodanige manier onderdeel geworden van het stedelijke gebied dat ze niet meer duidelijk als lint herkenbaar zijn (Beukelsdijk, Katendrechtse Lagedijk, Binnenweg).
Bebouwing langs de linten kan bestaan uit vrijstaande boerderijen en arbeiderswoningen in het buitengebied, maar ook uit marginale bedrijvigheid (Overschiese Kleiweg), rijtjes woningen, winkels of een school, landhuizen en historische of moderne villa's.
De oorspronkelijke bebouwing heeft een traditioneel karakter, terwijl het karakter van latere toevoegingen zeer divers kan zijn.

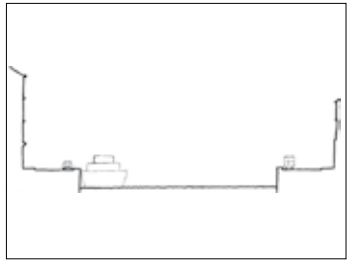
Kernen

De structuur van een kern is complexer dan die van een lint. Een kern heeft een middelpunt, bijvoorbeeld bestaande uit een kerk, een haventje of een kruispunt van wegen. De structuur van een kern heeft dus meerdere richtingen.
De bebouwing is (vrijwel) aaneengesloten, waardoor de gevelwand prominent aanwezig is. Een kern (Delfshaven, Oud-Charlois, Overschie, Oud-IJsselmonde, Bergse Dorpsstraat, haventje Pernis) is bovendien stedelijker van karakter en dichter en hoger bebouwd dan een lint.
Zowel bij linten als bij kernen is er weinig openbare ruimte, meestal niet meer dan de straat. Die is smal en heeft een uitgesproken continu karakter. Vooral in de kernen staat de bebouwing vaak in de rooilijn; wanneer er een voortuin is neemt de erfafscheiding de rooilijn over. Wel is er veel privéruimte in de vorm van tuinen en erven achter of tussen de bebouwing. Openbaar en privé zijn duidelijk van elkaar gescheiden door een muurtje, haag of hek.

Voorbeelden

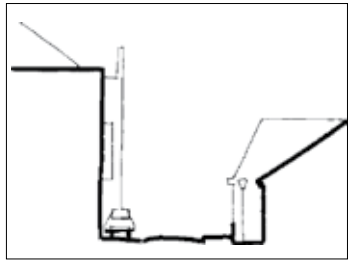
Delfshaven, Voorhaven

Stadskern met aaneengesloten stedelijke en vrij hoge, soms monumentale bebouwing, ontstaan langs de kade aan weerskanten van de haven. Woonhuizen, pakhuizen, bedrijfspanden, winkels, horeca en bijzondere bebouwing zoals een kerk staan door elkaar, maar vormen één doorlopende gevelwand.



Oud-Charlois, Zuidhoek

Van oorsprong historische dorpskern met aaneengesloten bebouwing, ontstaan langs de rivierdijk. De bebouwing is kleinschalig en divers; inmiddels is her en der grootschaliger nieuwbouw verschenen. Karakteristiek voor de oudere dijkbebouwing zijn de ‘verlaagd’ gelegen voorerfjes, die nog op het niveau van de oorspronkelijke dijkkruin liggen, terwijl de dijk zelf is opgehoogd.

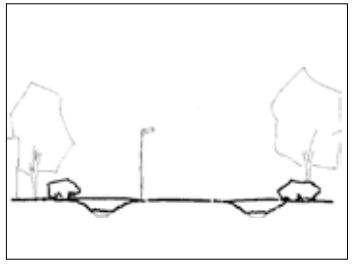


Oud Charlois, Schulpweg

Dijklint, bestaande uit verspreid gelegen woonhuizen, bedrijfjes en voormalige boerderijen. De panden staan vrij ver uiteen en liggen op verschillende hoogte: aan de kruin of aan de voet van de dijk, of halverwege. Tussen de bebouwing door is zicht op het achterland.

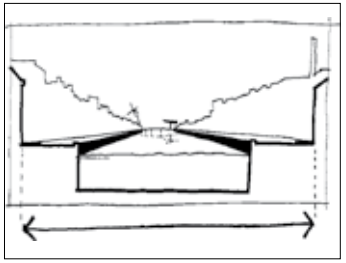
Prinsenland, Ringvaartweg

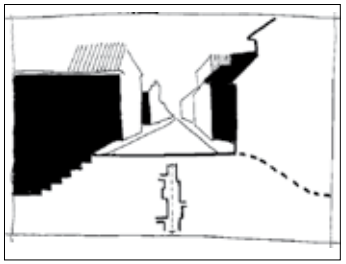
Bebouwingslint, ontstaan langs de lage dijk en de ringvaart van de droogmakerij. Overheersend is het karakter van een groen, landelijk gebied met hier en daar bebouwing. Kenmerkend zijn de waterlopen aan weerskanten van de weg. Ieder erf is via een bruggetje toegankelijk.

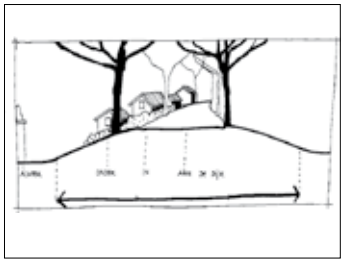


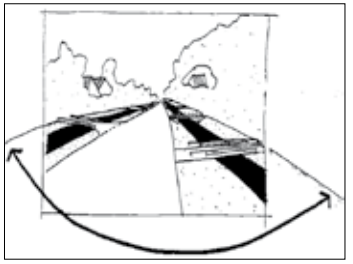
B Karakteristieken en kwaliteiten

Veruit het belangrijkste kenmerk van dit gebiedstype is het historische karakter van zowel de structuur als de bebouwing, in vele gevallen in schril contrast met het omliggende gebied. Historische linten en kernen houden de geschiedenis van de stad afleesbaar. Bovendien zijn ze van groot belang voor de identiteit van het stadsdeel waarin ze liggen. Op de stad als geheel heeft de aanwezigheid van de linten en kernen, die vaak deel uitmaken van recreatieve routes, een 'ontspannende' werking. Wonen aan linten en in kernen is recentelijk dan ook zeer gewild.
Van belang is in de eerste plaats de structuur waaraan de bebouwing gelegen is (aan een dijk, aan of rond een kerk of een haven). Typerend voor historische linten en kernen is dat er pand voor pand is gebouwd, veelal door of in opdracht van de eigenaren zelf. De panden dateren uit verschillende periodes en zijn in diverse stijlen gebouwd. Vorm, massa, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing zijn daarom onderling verschillend.
De percelen hebben verschillende kavelbreedtes en vaak staat hogere, recente bebouwing naast kleinschaligere, oudere panden. Hierdoor ontstaat er een grote diversiteit, die het meest opvalt in de kernen, waar de bebouwing dicht opeen staat.
De meeste bebouwing binnen de historische fragmenten is nog steeds bescheiden van omvang. Wel zijn veel panden vergroot door op- en aanbouwen en forse dakkapellen en staan er in de tuin/op het erf vaak nogal wat bijgebouwen

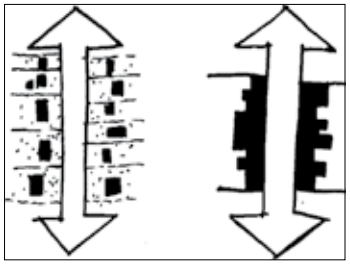

Delfshaven: continuïteit van kade en haven en een aaneengesloten wand


Zuidhoek: continuïteit van de bestrating en kleine sprongen in de rooilijn


Schulpweg: continuïteit van de dijk, de taluds en de beplanting en een 'los' bebouwingslint

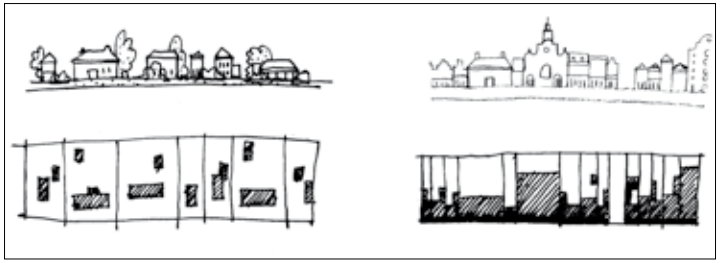

Ringvaartweg: de bruggen verschillen onderling en er is een continuïteit van de weg, de taluds en het water

Linten
Karakteristiek voor linten is de eenvoudige, lineaire structuur. Door de diversiteit van functies langs de linten, hebben die vaak een enigszins informeel karakter. Tot op zekere hoogte kan het lint plaats bieden aan gebouwen van verschillende bouwstijlen, afmetingen, hoogtes en materialen.
Bij de 'lossere' linten is het zicht tussen de bebouwing door uitermate karakteristiek.



Variërende kavelbreedtes voorkomen een exacte herhaling

Kernen
Essentieel voor een kern is de complexere structuur. De oudere bebouwing heeft een eenvoudige, traditionele vormgeving met zorgvuldig, ambachtelijk materiaalgebruik en dito detaillering. De meer prestigieuze bebouwing is voorzien van torentjes, erkers en bijzondere ingangspartijen.
De afzonderlijke panden ontlenen hun waarde mede aan hun rol en plaats in het geheel: de rol van één kraal in een bonte ketting, waarbinnen verschillende kleuren en materialen zijn toegepast. De kralen worden bijeengehouden door het snoer: de continuïteit van de structuur waarlangs is gebouwd (dijk, weg, haven) en de rooilijn, die al of niet bestaat uit erfafscheidingen. Ook de kern kan tot op zekere hoogte plaats bieden aan gebouwen van verschillende verschijningsvormen, zo lang het individuele pand blijft passen binnen het snoer als geheel.



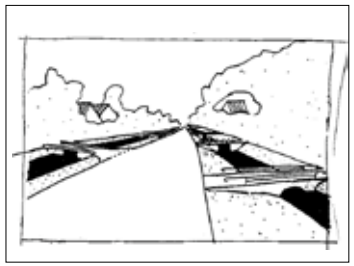
Tussen de panden onderling zijn er verschillen in maat, stijl, programma, leeftijd, vorm en dakcontour

C Ruimtelijke dynamiek

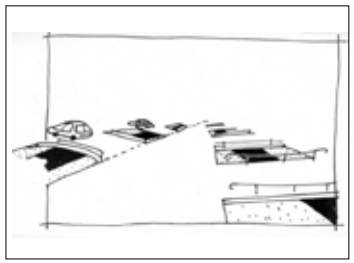
Langs historische linten en kernen treedt schaalvergroting op. Nieuwe bebouwing in dit gebiedstype is - ten gevolge van de huidige eisen - vaak groter, hoger en dieper dan de bestaande bebouwing. Geleidelijke schaalvergroting en vergroving van het beeld zijn het gevolg.
Sommige linten worden nu gezien als ‘goudkustje’, maar met te kleine woningen. Panden worden daarom samengetrokken en open tussenruimte verdwijnt door de bouw van kapitale villa’s. De vaak (te) kleine woningen worden door bij-, aan- en opbouwen vergroot. Om winkels van voldoende oppervlak te creëren worden onderpuien van panden samengevoegd. Worden er te veel panden door nieuwbouw vervangen en wordt de schaal ontkend, dan kan een omslagpunt worden bereikt, waardoor het historische karakter niet meer als zodanig herkenbaar is. De waardevolle aanwezigheid van historische rudimenten in de stad en de diversiteit daarbinnen gaan daarmee verloren. De voor het beeld van alle linten en kernen karakteristieke openbare ruimte, de - meestal smalle - straat, staat overal onder sterke druk vanwege het parkeren. Inrichtingsmaatregelen doen gemakkelijk de continuïteit in het straatbeeld teniet.

Nieuwbouw in een historisch lint

Nieuwbouw in een historisch lint

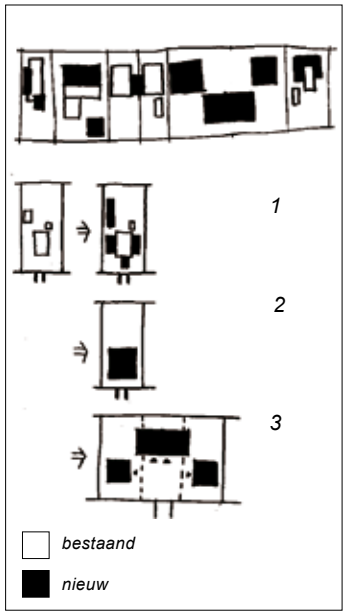


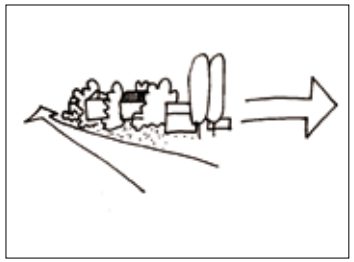
In Prinsenland zijn de toegangsbruggetjes belangrijk voor het beeld van het lint. Steeds vaker worden die verbreed en als parkeerplaats gebruikt, waardoor de polderstructuur moeilijker herkenbaar wordt



meer volume op de kavel door:

1. aanbouwen
2. vervangende nieuwbouw
3. nieuwbouw als ensembles op meerdere samengetrokken kavels





Het gevolg is:

schaalvergroting, minder diversiteit in de bebouwing en het ineenschuiven van volumes doordat het groen als scheidende en bindende laag verdwijnt

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

De historische kern van Delfhaven is aangewezen als beschermd stadsgezicht en valt dus onder het bijzondere welstandsniveau (zie hoofdstuk 6.7 voor de welstandscriteria).
Op het gebied ‘Kern en Plassen’ in de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek is het bijzondere welstandsniveau van toepassing (zie hoofdstuk 6.3 voor de welstandscriteria).
De overige linten en kernen hebben een regulier welstandsniveau.
Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden (of zelfs maken) van de historische linten en kernen, het tegengaan van te forse schaalvergroting en het vasthouden aan het bindende element: de rooilijn en de continue openbare ruimte; de weg of de straat.

Van belang hierbij is:
- het historische karakter van het lint als geheel herkenbaar houden.
- bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen naast het lint, het lint zelf herkenbaar houden.
- profiel en inrichting van de straat per lint eenduidig en continu houden zodat de - al zeer diverse - bebouwing de hoofdrol kan blijven spelen.
- behoud van het duidelijke onderscheid tussen openbaar - privé en indien mogelijk met behoud van het oorspronkelijke karakter.

Criteria

5.1 Historische linten en kernen

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar en doorbreken deze niet

lint
- bouwinitiatieven dragen bij aan het ontspannen en afwisselende karakter van het lint (kleinschaligheid, open tussenruimte)
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact

kern
- bouwinitiatieven dragen bij aan het gesloten karakter van de kern
- een bouwinitiatief vormt een toevoeging aan de diversiteit binnen de reeks

schaal
- (woning)bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen laten (in linten, en in kernen met vrijstaande bebouwing) de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact (bij voorkeur aan de achterzijde plaatsen)

zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- nieuwbouw is vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande, hoofdmassa
- de gevel aan de straatzijde is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- bouwinitiatieven in afwijkende vormentaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern (d.w.z. in beperkte mate en over kleine percelen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- aan- en uitbouwen worden per pand vormgegeven, mits ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn herkenbaar als opzichzelf staand volume en ondergeschikt aan de hoofdmassa

kapvorm
- dakkapellen kunnen per pand individueel worden vormgegeven, mits ondergeschikt aan de kap en in samenhang met het hoofdgebouw
- dakopbouwen en 'opkappingen' zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, maar verschillend per pand.
- driedeling in gevelopbouw is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- ingrepen in de gevels staan in evenwichtige verhouding tot elkaar en doorbreken de driedeling van de gevelopbouw niet
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- erfafscheidingen zijn zorgvuldig en transparant vormgegeven
- de vormgeving van de erfafscheidingen kan per pand verschillen
- bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de continuïteit van de waterloop

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing.
- toepassing van hoogwaardige materialen; diversiteit daarin is toegestaan, mits qua textuur en kleur passend in het afwisselende ‘kralensnoer’ van lint of kern als geheel.
- de materialisering van nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen, kozijnen e.d. is kwalitatief ten minste gelijk aan de detaillering van de bestaande bebouwing

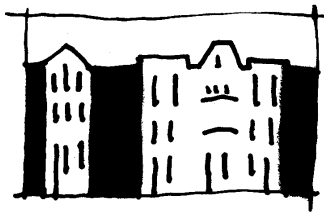
kleur

- kleur afwijkend van de buurpanden is toegestaan, mits passend binnen het kleurenscala als geheel

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.2 Niet-planmatige uitbreidingen



A Typebeschrijving

Tijdsperiode

ongeveer van 1860 tot 1905

Kenmerken

Stedenbouw
- gesloten bouwblok, binnengebied privé
- compacte openbare ruimte
- stratenverkaveling

Openbare ruimte
- straat is de beelddrager

Architectuur
- panden individueel of deel van een serie/ensemble
- herenhuizen en/of gestapelde woningen - gevelwand is dominant
- verweving verticaliteit-horizontaliteit
- 3 à 5 bouwlagen

Ontwikkelingsgeschiedenis
- pandsgewijs en op basis van ensembles van 2 tot circa 10 panden
- op basis van het onderliggende sloten- en wegenpatroon

Type

Tussen circa 1860 en circa 1905 vonden stadsuitbreidingen plaats die niet waren gebaseerd op een stedenbouwkundig plan. Min of meer op adhocbasis werden straten gerooid die vaak direct waren afgeleid van het prestedelijk sloten-, kaden- en wegenpatroon. Wel werden in de bouwverordening van 1887 regels gesteld met betrekking tot straatbreedte, rooilijnen en bouwhoogte. Bouwers waren particulieren of bouwondernemingen, huurders merendeels arbeiders en middenstanders.

Niet-planmatige uitbreidingen bestaan vooral uit woonstraten met hier en daar bijzondere bebouwing als kerken en scholen; de openbare ruimte is krap bemeten en er is zeer weinig groen, waardoor de buurten een stenig karakter hebben. Pleinen en plantsoenen hebben de vorm van een uitgespaard (deel van een) bouwblok of liggen op de afsnijdingen van het rechthoekige stratenpatroon met eerdere structuurlijnen.

Straten hebben doorgaans een symmetrisch profiel met in het midden de rijweg en aan weerszijden trottoirs. Voortuinen komen niet of nauwelijks voor, straatbomen wel. Winkelvoorzieningen zijn vooral ondergebracht in de doorgaande straten, op de hoeken van bouwblokken en aan de pleinen. Veel winkelpuien hebben inmiddels een of meer verbouwingen ondergaan.

In Rotterdam Noord worden niet-planmatige uitbreidingen gekenmerkt door de lange lijnen van de vroegere veenpolderverkaveling, in Zuid door de brokkelige zeekleipolderverkaveling; de straten volgen daar een meer gebogen tracé.

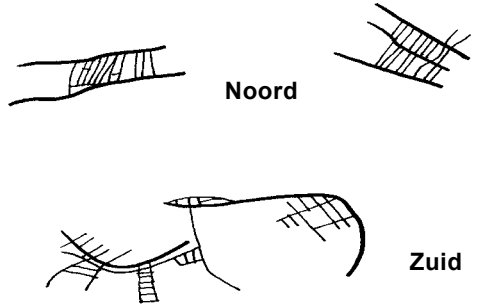
In de verkaveling is het rechthoekige, gesloten bouwblok met strakke rooilijn dominant. Het binnenterrein is vrijwel nergens zichtbaar vanaf de straat. De bouwstromen waren vrij gering van omvang. De meeste panden zijn gerealiseerd als samenhangende ensembles, bestaande uit enkele panden tot een hele straatwand. Meestal werd snel, goedkoop en in hoge dichtheden gebouwd (‘revolutiebouw’), steeds met soortgelijke kenmerken; er zijn echter ook straten met dure woonhuizen, die met veel zorg zijn vormgegeven.

De panden bestaan vrijwel altijd uit 3-4 bouwlagen met kap; de gevels zijn veelal drie vensters breed.

In de jaren 1970-1980 heeft in de meeste niet-planmatige wijken ingrijpende, grootschalige stadsvernieuwing plaatsgevonden. Daarbij is soms ook de structuur veranderd, zijn straatprofielen gewijzigd en is een heel ander soort architectuur gerealiseerd.

Bij vervangende nieuwbouw is vaak gestreefd naar iets meer straatruimte door het laten in- en uitspringen van de gevelwanden. Dit was tevens bedoeld om de veronderstelde monotonie van de oude gevelwanden te doorbreken. In de plint kwamen naast woningen ook bergingen.

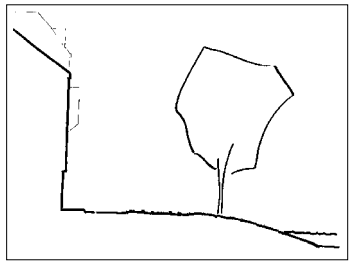
Binnen de niet-planmatige uitbreidingen zijn de hoofdwegen het minst veranderd.



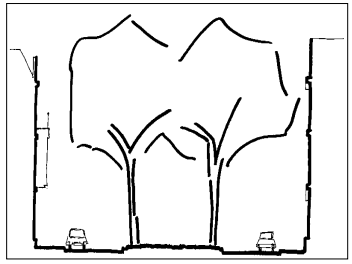
Bij niet-planmatige uitbreidingen is het stratenplan gebaseerd op het onderliggende ontginningspatroon. Opvallend is daarbij het verschil tussen het rechte stratenpatroon in de wijken op de noordelijke oever en het meer gebogen stratenpatroon in de wijken op de zuidelijke oever

Voorbeelden

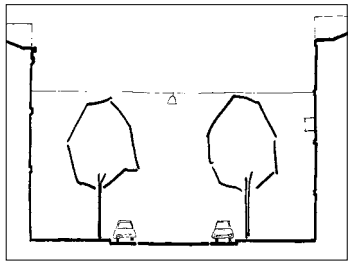
Cool, Eendrachtsweg
Eendrachtsweg/Westersingel maken deel uit van het midden-19de-eeuwse Waterproject van stadsarchitect W.N. Rose. De singels zijn bebouwd met een grote verscheidenheid aan villa's en herenhuizen in neostijlen en Jugendstil.



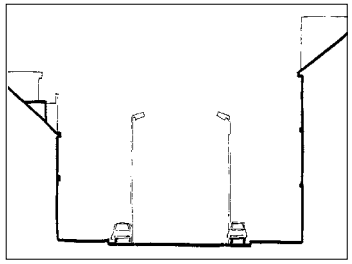
Kralingen, Voorschoterlaan
Evenwijdige, rechte straten gebaseerd op het prestedelijke patroon van de veenpolders, kenmerkend voor het type in Rotterdam ten noorden van de Maas. De huizen zijn individueel vormgegeven en soms uitbundig gedetailleerd.



Liskwartier, Lisstraat
Samenstel van rechte en gebogen straten met gesloten gevelwanden. Bebouwing twee tot drie bouwlagen met vrij sterke verticale dimensie. Kenmerkend is de toepassing van wit gepleisterde details en van wit geschilderde kozijnen die contrasteren met het baksteenmetselwerk van de gevels.



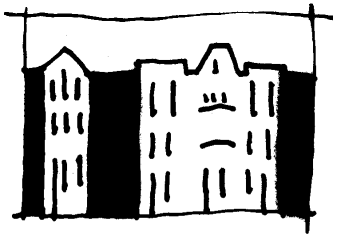
Oud-Charlois, Frans Bekkerstraat
Eenvoudige, ingetogen gedetailleerde (woon) bebouwing van gemiddeld twee bouwlagen in gesloten gevelwanden. De plattegrond met een aantal korte straten is gebaseerd op de prestedelijke kleipolderverkaveling en kenmerkend voor de niet-planmatige uitbreidingen in Rotterdam Zuid .



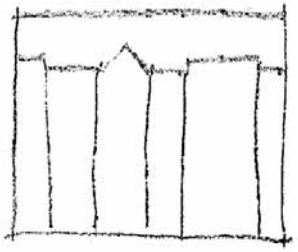
B Karakteristieken en kwaliteiten

De kwaliteit van niet-planmatige gebieden ligt in de opbouw van straten en bebouwing; belangrijkste ingrediënten zijn het gesloten bouwblok met strakke rooilijnen en een karakteristiek scala aan hoekoplossingen. De hoeken zijn zodanig dat aan de korte kanten van het bouwblok een muur de achtertuin van het hoekpand aan het zicht onttrekt. Ook afgeschuinde hoeken komen voor en situaties waarin het hoekpand met een erker of torentje fungeert als sluitstuk van het bouwblok.
Voor het straatbeeld is de heldere en consequente overgang openbaar – privé zeer belangrijk: alles achter de voorgevel is privé, alles ervóór openbaar. De compactheid van de openbare ruimte draagt bij aan de helderheid.
In Noord ontstaan door de lengte van de straten in dit type gebied lange zichtlijnen, in Zuid is er door de kortere straten meer beslotenheid.
Het straatbeeld wordt ook in hoge mate bepaald door de klassieke, verticale gevelopbouw per pand in basement, middendeel en bekroning in de vorm van een afwijkend vormgegeven bovenste laag. De ontsluiting ligt altijd aan de straat.
Er zijn vrij weinig balkons of loggia's aan de voorgevel, meer aan de achtergevel .
Door toepassing van ongeveer dezelfde verdiepingshoogte en de daaruit voortkomende situering van de ramen is een sterke verweving van horizontaliteit en verticaliteit ontstaan. Karakteristiek voor de strak in de rooilijn staande gevelwanden is daardoor het ritme van de verticale vensters die in horizontale stroken zijn aangebracht.

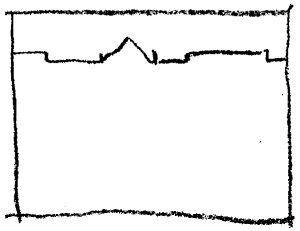
De gevel



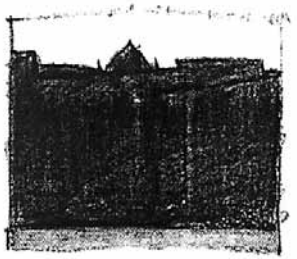
Het pand vormt de architectonische eenheid



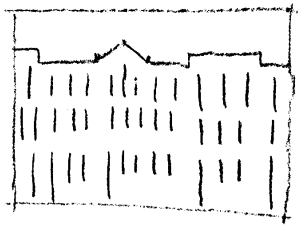
Lichte variatie in de kavelbreedte (4,5 – 10m)



Verspringende daklijn

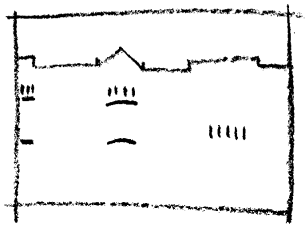


Baksteen domineert



Verticaliteit openingen

Witte belijning van lijst- en lofwerk tegen donkere achtergrond



Af en toe een erker en/of balkon

Lijst- en lofwerk verschijnen in perspectief als witte belijning en vormen een extra laag vóór de donkere achtergrond

Het plastische effect wordt hier veroorzaakt door uitstekend lijst- en lofwerk. Het wit vormt een bindende laag voor het gevelvlak. Waar in het frontale perspectief de kleuren van de gevelvlakken het enkele pand verbijzonderen, vallen de kleuren in het zijdelingse perspectief terug en werkt het wit als één vlak

Eendrachtsweg

Door de uitstekende erkers en terugliggende ingangen ontstaat vanuit het zijdelingse perspectief een horizontale opbouw: erkers, metselwerk, trasraam. Het wit vormt nu geen aparte laag meer voor de gevel

Voorschoterlaan

Lijst- en lofwerk verschijnen in perspectief als witte belijning en vormen een extra laag vóór de donkere achtergrond

Lisstraat

Alleen de daklijsten, vensterbanken en hardstenen plint steken uit. Het metselwerk vormt de bindende laag. Omdat de neggen ondiep zijn komen de individuele puien en kozijnen ook overhoeks in beeld.

Frans Bekkerstraat

Omdat de ramen teruggelegen zijn (het bovenraam wat minder dan het (schuif)raam daaronder) krijgt het gevelvlak diepte. De verdiepte ligging van de ramen (negge) wordt geaccentueerd door het strakke kader van het kozijn. Ook de witte belijning van het lijst- en lofwerk (gevelversiering) speelt een belangrijke rol; waar het uitsteekt vormt het een laag vóór het gevelvlak, waar het niet uitsteekt ontstaat een sterk contrast met de donkere achtergrond van de bakstenen gevels.

De herkenbaarheid van de niet-planmatige buurten komt mede voort uit steeds hetzelfde (woningbouw)programma en de overeenkomst in bouwkundig karakter; er is geen ‘architectonisch handschrift’ te onderscheiden. Uitzonderingen zijn de individueel vormgegeven panden langs de singels e.d. (zie hieronder).
De panden en ensembles zijn globaal variaties op hetzelfde thema. De expressie in de gevelwanden komt daardoor sterk overeen. De consequente toepassing van baksteen, met soms hardstenen accenten of geveldelen (basement), draagt bij aan de eenheid in het gevelbeeld.

Karakteristieke, visueel bindende elementen kunnen de daklijsten en de cordonlijsten tussen de verdiepingen zijn; ritmerende elementen zijn raam- en deuropeningen, inclusief kozijnen, ontlastingsbogen en ornamenten, topgevels en dakkapellen.
Accenten en detaillering geven woningen en bouwblokken een identiteit binnen het geheel van de wijk of buurt en zijn als zodanig een belangrijke kwaliteit. Het ambachtelijke karakter is daar een belangrijk onderdeel van.

Een relatief klein deel van de niet-planmatige uitbreidingen is gebouwd in de vorm van villa’s en herenhuizen, bijvoorbeeld langs de singels. Opdrachtgevers waren welgestelde Rotterdammers. De panden zijn individueel vormgegeven en niet zelden door architecten ontworpen. De expressie is hier per pand en ligt niet zozeer in de gevelwand. In tegenstelling tot de overige bebouwing uit deze categorie komen hier vaak erkers voor. Er is gebouwd in 19e- en vroeg 20e- eeuwse neostijlen, de eclectische stijl en Jugendstil.
De openbare ruimte van de singels wordt behandeld in hoofdstuk 5.13, stedelijke groengebieden.

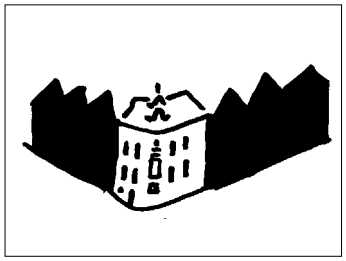
De hoek

Eendrachtsweg

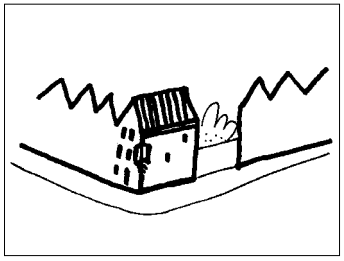
Voorschoterlaan

Lisstraat

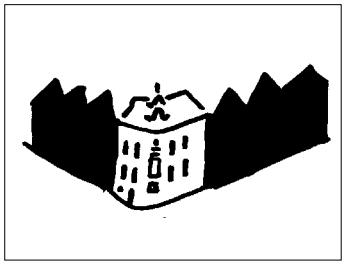
Frans Bekkerstraat



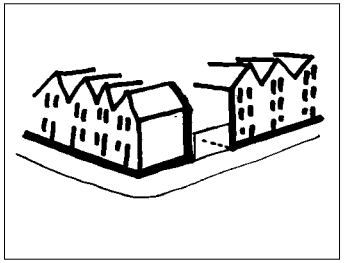
Het pand is het sluitstuk van het blok



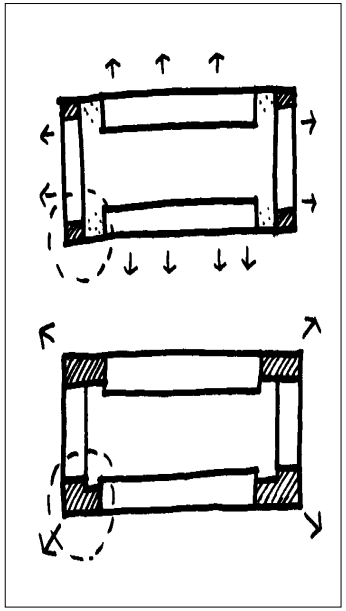
De hoek hoort bij het pand



Het pand is het sluitstuk van het blok



Geen verbijzonderingen in het bouwvolume



De architectonische verbijzondering van het hoekpand (erkers, torentjes, rozetten, speklagen) is tegelijkertijd de verbijzondering van het bouwblok en van het kruispunt.

C Ruimtelijke dynamiek

De grote stadsvernieuwingsoperaties van de jaren ’70 en ’80 zijn afgelopen. Momenteel wordt terughoudender en kleinschaliger gerenoveerd, met meer respect voor het bestaande. Dit uit zich bijvoorbeeld in het handhaven of terugbrengen van de negge in de kozijnen. In het geval van nieuwbouw wordt gestreefd naar het terugbrengen van de pandsgewijze structuur: blokken bestaand uit (ogenschijnlijk) afzonderlijke panden, met elk een eigen ontsluiting aan de straat. Nieuwbouwwoningen in dit gebiedstype worden - ten gevolge van de huidige eisen - vaak groter, hoger en dieper dan de bestaande. Geleidelijke schaalvergroting en vergroving van het beeld zijn het gevolg.

Bij particuliere aanpak gaat het voornamelijk om de ‘schil‘: nieuwe kozijnen en nieuw voegwerk. Vanwege de verkoop per woning kan de wisselende wijze van onderhoud en/of renovatie van panden, of zelfs losse appartementen binnen een blok, de eenheid in het gevelbeeld tenietdoen. Ook winkelwijzigingen kunnen dat effect hebben, bijvoorbeeld als een gedeeltelijk open winkelpui wordt vervangen door een geheel open pui, of als grote reclames worden toegevoegd.

Bij complexgewijze renovatie zijn woontechnische verbetering en vergroting van de woningen aan de orde. Maatregelen kunnen bestaan uit de samenvoeging van woningen, gepaard gaand met entreewijziging en de toevoeging van dakkapellen en dakopbouwen. In het verleden werd de verschijningsvorm van de gevelbeelden door deze ingrepen sterk gewijzigd, met name door de kleuren en materialen die werden toegepast.

Renovatie

Gevel vervlakt door dakdozen en voorin de gevel geplaatste kozijnen. Het wit en het rood versterken het “materiaalloze”

Geslaagd voorbeeld van een kozijnvervanging en gevelreiniging: pui-indeling en profilering sluiten goed aan op de oude situatie

Nieuwe pui-indeling en profilering ontkennen plasticiteit en indeling van de oude situatie

Geslaagd voorbeeld van gevelrenovatie: oorspronkelijke details zijn hersteld en dakdozen uit de stadsvernieuwingsperiode zijn vervangen voor passende dakopbouwen

Individueel schilderen van de gevels: de architectonische eenheid valt uit elkaar

Vervangende nieuwbouw

Nieuwbouw afgestemd op de karakteristieken van de omgeving

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Gezien de kwaliteit van de meeste wijken die tot dit type behoren is het welstandsniveau regulier. Kralingen Midden en het Noordereiland krijgen als beschermde stadsgezichten het welstandsniveau bijzonder.
(zie hoofdstuk 6 voor de welstandscriteria).
Cool en het Oude Westen zijn onderdeel van het de binnenstad; daarom is op deze gebieden het bijzondere welstandsniveau van toepassing (zie hoofdstuk 6 voor de welstandscriteria).
Kenmerkend voor niet-planmatige uitbreidingen is een sterke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is daarom het herkenbaar houden van het duidelijke onderscheid tussen openbaar en privé, de strakke rooilijn en de compacte openbare ruimte.

Van belang hierbij is:

- de verkaveling is pandsgewijs of in kleinere ensembles, met een helder onderscheid tussen openbaar en privé: iedere kavel heeft een eigen voorgevel met een eigen ingang. Grotere woonblokken met een gemeenschappelijke hoofdingang hebben niet de voorkeur.
- behoud of herstel van de duidelijke scheiding tussen openbaar en privé is gewenst, zowel bij ingrepen in de openbare ruimte als bij bouwinitiatieven.
- de architectonische eenheid - in dit gebiedstype een individueel pand of een kleiner ensemble - is uitgangspunt en dient herkenbaar te blijven.
- Bij renovatie nieuwe stijl kan ‘reparatiewelstand’ plaatsvinden: herstel van verdwenen kwaliteit, bijvoorbeeld bij vervanging van dakdozen met niet-passende lichte beplating of kozijnen zonder negge.

Omdat de niet-planmatige gebieden gekenmerkt worden door een sterke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte, is het van belang dat de welstandscommissie plannen die hierop betrekking hebben beoordeelt. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient te worden bekeken op de gevolgen voor het grotere geheel (buurt, straat, architectonisch ensemble). Het primaire kader is het architectonische ensemble.
Cruciaal voor het type is het gevelbeeld. Bij beheer- en onderhoud gaat het om de kwaliteit van het gevelbeeld, bij nieuwbouw om aansluiten bij de bestaande structuur van het gebied (rooilijnen, bouwhoogtes).

Indien de ruimtelijke en architectonische context als gevolg van stadsvernieuwing inmiddels niet meer die van niet-planmatige gebieden is, worden verbouwingsingrepen niet langer met de criteria voor dit gebiedstype beoordeeld.

Afhankelijk van de periode waarin de stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden gelden bij verbouw dan de criteria voor het gebiedstype Woningbouw 1970 – 1985 en incidenteel die voor het gebiedstype Projecten na 1985.

Bij nieuwbouw en zeer ingrijpende verbouw worden in deze situaties de criteria voor het gebiedstype niet-planmatige uitbreidingen gehanteerd.

Saftlevenstraat

Van Speijkstraat

Mathenesselaan

Nieuwe Binnenweg

5.2 Niet-planmatige uitbreidingen

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwinitiatieven respecteren de bestaande helderheid van de gevelwanden
- bouwinitiatieven reageren op de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld als geheel, waarbij de verticaliteit van de vensters overheerst

schaal
- bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- nieuwbouw wordt vormgegeven als bestaande uit of lijkend op smalle panden
- gebouwen hebben een kap(achtige) beëindiging
- straathoeken worden verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving)

kapvorm
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels
- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- nieuwbouw wordt vormgegeven als afzonderlijke panden met elk een eigen ontsluiting aan de straat
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding en heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.) als uitgangspunt
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit
- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa

overgangen privé-openbaar
- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

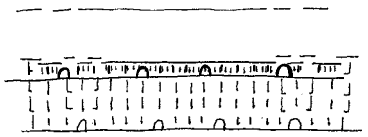
3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik
- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizotaal in het gevelbeeld als totaal
- oorspronkelijke ornamenten (bij renovatie) moeten behouden blijven
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en hout

kleur
- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen
- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.3 Planmatige stedelijke uitbreidingen



A Typebeschrijving

Type
Dit zijn uitbreidingsgebieden die zijn ontworpen op basis van een uitbreidingsplan met een visie op de stad als geheel, meestal gerealiseerd tussen circa 1905 en 1950. Primair is het vormgeven van de openbare ruimte met gevelwanden, straten en pleinen. De gevels begrenzen de openbare ruimte. Deze manier van ontwerpen wordt ook wel stadsbouwkunst genoemd.
Planmatige uitbreidingen hebben een duidelijk stedelijk karakter en een heldere, hiërarchische hoofdstructuur, waarin onderscheid is gemaakt tussen hoofdwegen - waaraan vaak winkels zijn gelegen - en secundaire straten. Veel aandacht is besteed aan de vormgeving van straatprofielen. Daarlangs ligt de bebouwing in (bijna) gesloten bouwblokken van 3-5 lagen. Het groen in het gebied is voor een groot deel openbaar; binnen de blokken liggen privétuinen. Het openbare groen wordt ingezet om de stedenbouwkundige structuur te versterken: brede middenbermen en grote bomen langs de hoofdwegen, gazons op de pleinen en kleinere boomsoorten in de straten. Als er al voortuinen voorkomen, dan zijn deze klein en vaak voorzien van een erfafscheiding die deel uitmaakt van het ontwerp.

Tijdsperiode

ongeveer van
1905 tot 1950

Kenmerken

Stedenbouw
- gesloten/half open bouwblok
- stratenverkaveling
- hiërarchie in het stratenpatroon
- sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur

Openbare ruimte
- ontworpen openbare ruimte
- groenaanleg versterkt de stedenbouw
- binnengebied privé

Architectuur
- bindend: herhaling van gevelelementen, bijv. vensters/ingangen en daklijst
- hoeken zijn verbijzonderd
- 3 à 5 bouwlagen

Ontwikkelingsgeschiedenis

- grote en kleine bouwstroom
- per blok of aantal blokken

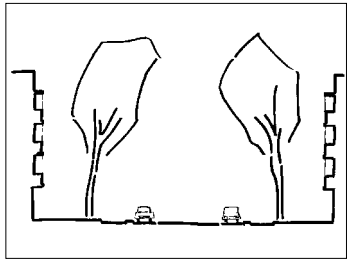
De afzonderlijke bouwblokken zijn als een geheel ontworpen en vormen samen grotere architectonische eenheden die in symmetrische ensembles rond de verkeersstructuur zijn gerangschikt. Er is daardoor een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. De stedenbouwkundige structuur wordt versterkt door verbijzondering van de hoeken of door op strategische plekken aangebrachte bijzondere bebouwing of accenten. Zowel in de stedenbouw als in de architectuur is het collectieve (herhaling, samenhang, hiërarchie) primair en de expressie van het individuele object secundair. Het accent ligt niet op de afzonderlijke woningen maar op de compositie van het blok als geheel. De ensembles hebben dus een grote mate van eenheid wat architectuur betreft.

De bebouwing is over het algemeen bloksgewijs of per cluster van blokken tot stand gekomen en vervolgens ook zodanig beheerd. In de jaren ’70 en ’80 van de 20e eeuw heeft in veel planmatige gebieden stadsvernieuwing plaatsgevonden. Daarbij zijn delen van wijken afgebroken en vervangen door nieuwbouw in wat lagere dichtheden. Bij gerenoveerde panden zijn de oorspronkelijke voordeuren en kozijnen veelal verdwenen, evenals de roedeverdeling van de ramen.

Voorbeelden

Spangen, Mathenesserweg

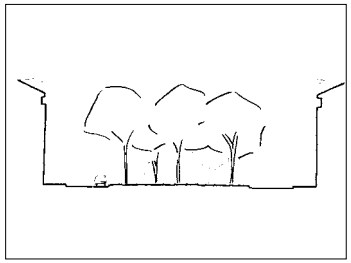
Gesloten bouwblokken bestaande uit woningen boven winkels. De bebouwing met hoge, stedelijke gevelwanden bestaat uit verschillende invullingen per blok. Er is sprake van nagenoeg identieke architectuur aan beide zijden van de straat, maar niet van één architectonisch ontwerp. Wel zijn de hoeken identiek.
De grote straatbomen geven de Mathenesserweg het karakter van een laan.



Spangen, Mathenesserweg

Bergpolder, De Savornin Lohmanlaan

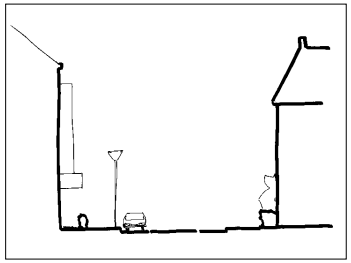
Gesloten bouwblokken die naar één ontwerp zijn gerealiseerd en die ten opzichte van elkaar zijn gespiegeld. De gevelwanden en de daartussen gelegen openbare ruimte maken deel uit van één, ruim opgezet, stedenbouwkundig plan. Groen en lange zichtlijnen zijn daarvan belangrijke onderdelen. Alle blokken van het ensemble vormen samen een architectonische eenheid.



Bergpolder, Savornin Lohmanlaan

Blijdorp zuid, Hogerbeetsstraat

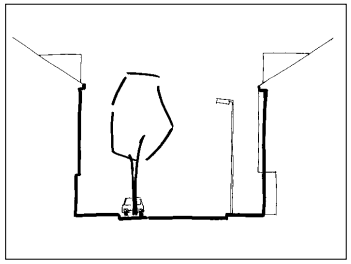
Aaneengesloten gestapelde woonbebouwing aan korte straten zonder lange zichtlijnen.
De bebouwing bestaat uit strookjes met open hoeken. De binnenterreinen zijn daardoor zichtbaar, maar duidelijk afgegrensd van de openbare (straat)ruimte. De blokken vormen ieder voor zich een architectonische eenheid, zonder onderling identiek te zijn. Wel zijn ze qua vormentaal familie van elkaar.



Blijdorp Zuid, Hogerbeetsstraat

Millinxbuurt, Moerkerkestraat

Gesloten, vrij lage bouwblokken aan lange smalle straten. De tegenoverliggende gevels zijn aan elkaar verwant en opgetrokken in vrij eenvoudige architectuur. De openbare ruimte blijft beperkt tot straat en stoep; voortuinen ontbreken. De gevelwanden - en vooral de continuïteit ervan - zijn dus bepalend voor het beeld van de straat.

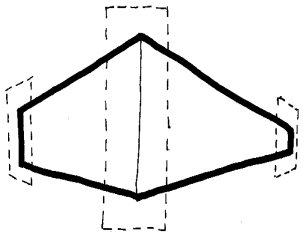


Millinxbuurt, Moerkerkestraat

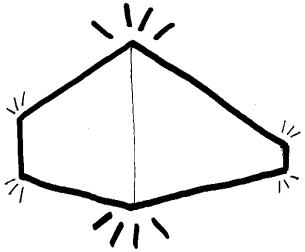
B Karakteristieken en kwaliteiten

In planmatig ontworpen stedelijke uitbreidingen zijn openbare ruimte, stedenbouw en architectuur als een geheel ontworpen. De onderlinge samenhang daartussen is een primaire kwaliteit. Op stedenbouwkundig niveau is de hiërarchie van groot belang (verschil tussen hoofd- en secundaire straten, opbouw met verschillende pleinruimtes). Zichtlijnen spelen een belangrijke rol. Het collectieve (samenhang en herhaling) is veel belangrijker dan de expressie van het individuele object.
Bebouwing en groenstructuur versterken daarbij de hiërarchie in het stratenpatroon. De overgang openbaar – privé is helder en consequent: alles achter de voorgevel is privé, alles ervóór openbaar (behalve waar voortuinen voorkomen).
Heel specifiek voor dit soort gebieden is de samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Sterk bindende elementen voor het totaalbeeld van een blok zijn bijvoorbeeld de lange horizontale rijen identieke vensters (vaak liggend, van verschillende grootte en vorm per rij) en de doorlopende daklijst die het beeld van de straat als geheel bepalen. Ook de vorm en de onderlinge samenhang van kozijnen en ingangspartijen bepalen het gevelbeeld.
Balkons en erkers kunnen eveneens deel uitmaken van de compositie van de gevel.

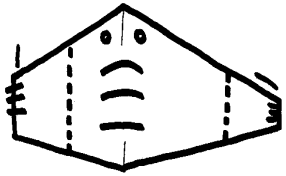
De hoek



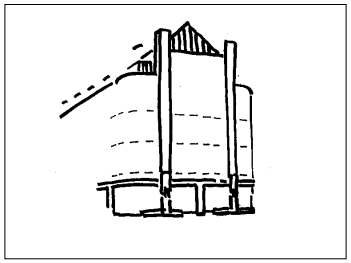
De hoek hoort altijd bij het blok.



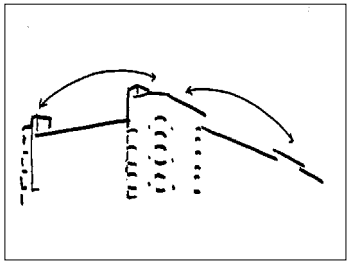
De hoek is altijd verbijzonderd.



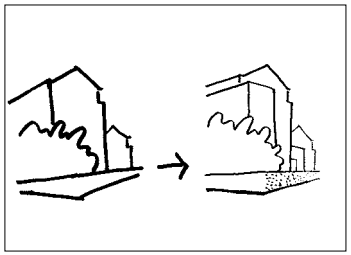
Een blok kan uit verschillende bouwstromen bestaan, maar de hoek valt altijd binnen een bouwstroom.



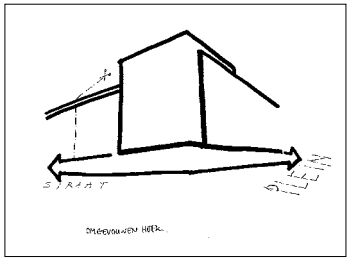
'Kasteel': monumentaal, opgetild en symmetrisch front op de kop.



Hoek is opgetild en afgeschuind met erkers, kleine raamopeningen en afgezoomd door gemetselde penanten.

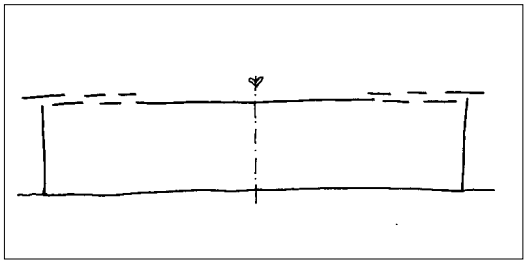


Achter elkaar plaatsen van de blokken wordt versterkt door het samengesteld volume van de kop. De haag volgt de richting van de straat en het toegevoegde volume maakt twee kopgevels en een serie van volumes.

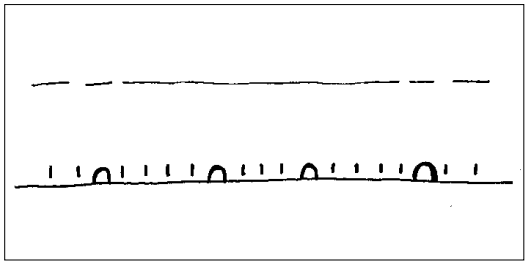


Hoek is omgevouwen en iets opgetild. Het hoekvolume beëindigt de straatwand en vormt de aanzet van de pleinwand.

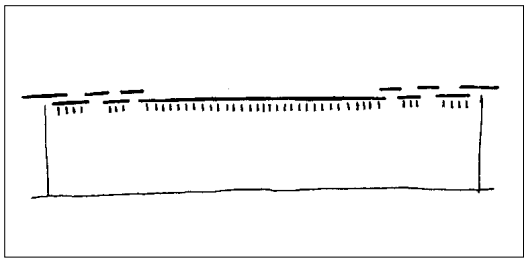
De gevel



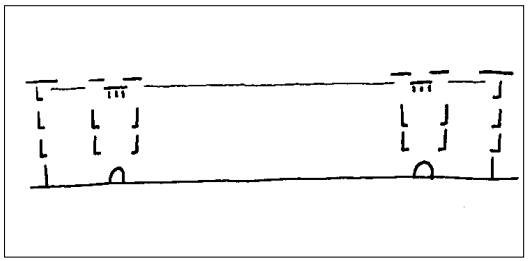
Blok als architectonische eenheid: verschillende reeksen van identieke elementen



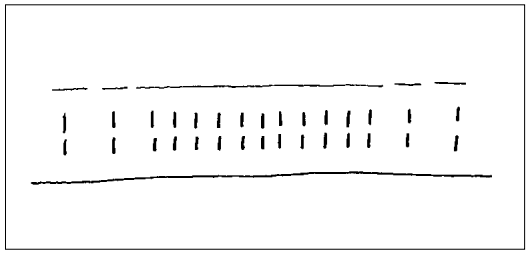
Plint



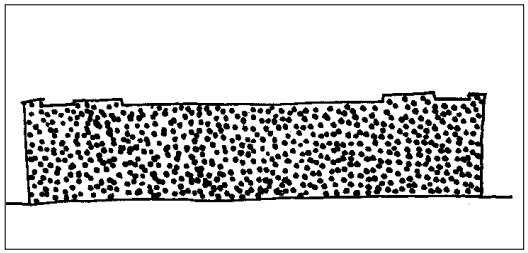
Daklijn



Verticale verbijzondering door sprong in daklijn, erkers en entree



Ramen



Baksteen

De architectonische detaillering is voor de eenheid van het straatbeeld daarom van essentieel belang. Het kozijn is daarbinnen vaak het beeldbepalende gevelelement bij uitstek. De gemetselde ontlastingsbogen boven de ramen (zie gebiedstype 2 niet-planmatige uitbreidingen) zijn hier vervangen door een rechte latei. De detaillering is ambachtelijk van aard: veel blokken hebben complexe houten kozijnen met een groot aantal profielvariaties en verfijnde metselverbanden. Ook komen stalen kozijnen voor.

De hoekoplossingen maken eveneens deel uit van het samenspel tussen stedenbouw en architectuur: hoeken zijn verbijzonderd, waardoor ze de hiërarchie of zichtlijnen versterken, of ‘omgezet’, waardoor de eenheid van het blok wordt benadrukt. Deze bijzondere hoeken horen dus bij het blok als geheel en niet alleen bij het pand waarvan ze deel uitmaken.

De gevels hebben een klassieke opbouw van basement of onderverdieping, middendeel en bekroning in de vorm van een afwijkend vormgegeven bovenste laag. De daken zijn óf plat óf er is een lange doorlopende kap, evenwijdig aan de straat. Karakteristiek zijn de rijke detaillering en het ambachtelijke materiaalgebruik: toepassing van natuursteen in plinten en dorpels, fraai bewerkte voordeuren, complexe kozijnprofielen en metselverbanden.

C Ruimtelijke dynamiek

In het kader van de differentiatie wordt ‘verdund’: woningen worden samengevoegd (bijvoorbeeld van drie naar twee, o.m. in Delfshaven). Daarnaast vinden - op veel kleinere schaal dan in de periode van de stadsvernieuwing - sloop en vervangende nieuwbouw plaats. Renovaties worden terughoudender en kleinschaliger uitgevoerd dan in de jaren ’70 en ’80, met meer respect voor het bestaande. Dit uit zich bijvoorbeeld in het handhaven of terugbrengen van de negge in de kozijnen.

Wel worden nieuwbouwwoningen in dit gebiedstype - ten gevolge van de huidige eisen - vaak groter, hoger en dieper dan de bestaande. Geleidelijke schaalvergroting en vergroving van het beeld zijn het gevolg.

Hier en daar is corporatiebezit inmiddels in particuliere handen overgegaan. Deze verbrokkeling van het eigendom manifesteert zich in een verschillende wijze van onderhoud en/of renovatie van panden of zelfs van losse appartementen binnen een blok. Een verschillende aanpak van kozijnrenovatie in een gevelwand doet de eenheid in het gevelbeeld teniet. Individuele aanpak van winkelpuien en reclame-uitingen komt steeds meer voor, evenals schaalvergroting over meerdere panden. Door de toegenomen parkeer- en verkeersdruk wordt de openbare ruimte, en vooral het groen, hier en daar aangetast. Ook wordt groengebied gebruikt voor de bouw van scholen, bejaardenhuisvesting e.d. Deze nieuwe gebouwen verschillen vaak sterk van de oorspronkelijke bebouwing (materiaalgebruik, strakheid).

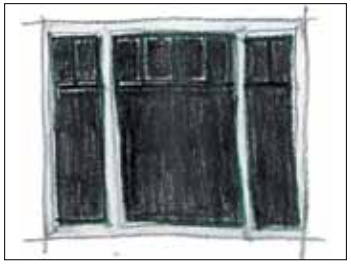
Het aanbrengen van boeiborden verrommelt de dakrand

Nieuwbouw afgestemd op de karakteristieken van de omgeving

Kozijnen

Door vervanging van kozijnen verandert de detaillering. De fijne onderverdeling van de bovenramen verdwijnt en daarmee het vitrage-effect van de witte roedes. Het raam wordt een gat in de gevel en het ritme wordt verbroken.

Kleur kozijnen



Kleurgebruik is belangrijk. Van een uiterst zorgvuldig opgeknapt raamkozijn zijn alle originele details behouden, maar het raam is donkergroen geschilderd. Op afstand vallen daardoor alle details weg, het raam wordt een gat in de gevel.

Metselwerk + voeg

Verandering van kleur en materiaal maakt van de gevel een lappendeken. Door schoonmaken van het metselwerk en verschillend voegen verandert het kleurbeeld van het metselwerk.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

De meeste planmatig ontworpen stedelijke gebieden vallen onder het reguliere welstandsbeleid. Het Laurenskwartier (onderdeel van de binnenstad) en de wijk Blijdorp-Bergpolder (beschermd stadsgezicht in procedure) vallen onder het bijzondere welstandsniveau (zie hoofdstuk 6 voor welstandscriteria).

Uitgangspunt van de welstandstoetsing en het ruimtelijke beleid is het herkenbaar houden of verbeteren van de sterke samenhang tussen stedenbouw, bebouwing en groenstructuur, die elkaar wederzijds versterken.

Van belang hierbij is:

- bijzondere aandacht voor ingrepen in groen en openbare ruimte vanwege de gevolgen ervan voor de bebouwing en de stedenbouwkundige structuur als geheel;
- behoud van het duidelijke onderscheid openbaar - privé (waar dat van toepassing is);
- erfafscheiding in samenhang met het ontwerp van de bebouwing.

Omdat planmatig ontworpen gebieden worden gekenmerkt door een sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur, is het van belang dat de welstandscommissie deze samenhang steeds in haar beoordeling betrekt. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient primair te worden bekeken op de gevolgen voor de architectonische eenheid: het blok. Vanwege de samenhang worden echter ook de stedenbouwkundige consequenties meegewogen (bijvoorbeeld bij hoekoplossingen).

Een identieke aanpak verdient vanuit welstandsoogpunt de voorkeur. Bindende elementen kunnen dan hun functie in het gevelbeeld behouden.
Bij beheer en onderhoud door corporaties of verenigingen van eigenaren gaat het om de detaillering van gevelkozijnen, ingangspartijen en daklijsten.

Bij nieuwbouw is het van belang te streven naar complexmatige bouw, per bouwblok of bij gespiegelde gevelwanden onder één architectuur, zoals dat bij de oorspronkelijke bouw ook gebeurde.

5.3 Planmatige stedelijke uitbreidingen

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven versterken de stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
- bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble; in dit gebiedstype gevelwanden, bouwblok, aantal blokken of gespiegelde wanden
- nieuwe gevelwanden zijn afgestemd op de omringende blokken

schaal
- bouwinitiatieven sluiten aan op de bestaande verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- aansluiting in schaal, hoogte en vormgeving op aangrenzende oorspronkelijke bebouwing is van belang
- nieuwbouw binnen een bestaande gevelwand is identiek aan de buurpanden en herstelt de gevelwand

kapvorm
- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmetingen worden toegepast
- dakopbouwen en dakkapellen zijn per architectonische eenheid identiek
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels
- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van proportie en heeft een afgewogen verhouding open-gesloten in het gevelbeeld, die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing
- de bindende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang

- bindende elementen binnen een gevelwand (daklijst, vensters, ingangspartijen en erkers) dienen in stand te blijven of worden op overeenkomstige manier vernieuwd
- de vormgeving van de hoeken is van bijzonder belang, met name in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken: verbijzondering van de hoek door middel van extra massa (hoekaccent) is mogelijk
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit
- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp

overgangen privé-openbaar
- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een visuele relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel en het ensemble als geheel

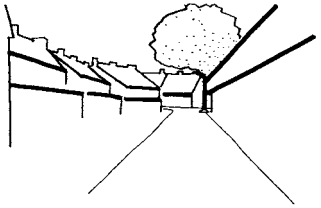
3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik
- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- materiaalgebruik en detaillering zijn afgestemd op de bestaande materialen van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld
- bij het ontwerpen van de kozijnen is vooral de negge (diepte van het raam ten opzichte van het gevelvlak) en de vorm van de kozijnen als deel van een reeks van belang

kleur
- terughoudend kleurgebruik (gedekte kleuren), afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen
- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.4
Tuindorpen



A Typebeschrijving

Tijdsperiode	Kenmerken	Ontwikkelingsgeschiedenis
Van 1902 tot circa 1950	**Stedenbouw** • gesloten/half open bouwblok • stratenverkaveling • voor- en achtertuin **Openbare ruimte** • ontworpen groen in openbare ruimte • samenhang openbare ruimte – bebouwing • soms openbaar/collectief binnengebied • duidelijke begrenzingen/erfafscheidingen **Architectuur** • bindend: groen, kap, goot, herhaling gevels • 1 à 2 bouwlagen + kap: kleinschaligheid	• grote en kleinere bouwstromen • per straat en/of wijk

Type

In 1902 werd de Woningwet ingevoerd. Vanaf dat moment tot ongeveer 1950 kwamen er op verscheidene locaties in de stad vrij ruim opgezette en groene arbeiders- en middenstandswijken tot stand.

De wijken die dateren uit de jaren ’20 en ’30 van de 20ste eeuw zijn gebaseerd op de tuindorpgedachte. Centraal daarin stond het creëren van een dorpse, rustige en groene woonomgeving voor de arbeidersklasse. De buurten werden gerealiseerd door woningbouwcorporaties op sociaaldemocratische grondslag.

In de latere tuindorpen is de tuindorpgedachte alleen nog in ‘verdunde’ vorm aanwezig.

Onder dit type vallen hier dus zowel klassieke tuindorpen waar structuur, bebouwing en groen een afgerond geheel vormen, als woongebieden van na 1945 waar het tuindorpkarakter is gereduceerd tot een relatief ruime opzet en de eengezinswoning met voor- en achtertuin de dominante woonvorm is.Bij de tuindorpen van vóór 1940 is er sprake van een eenheid in ontwerp: bebouwing, openbare ruimte en groen vormen een afgerond, samenhangend geheel. Zowel plattegrond als bebouwing dragen een duidelijk ontwerpstempel.De hiërarchische opbouw is eenvoudig en wordt versterkt door de bebouwing. De doorgaande/lengtestraten zijn primair, evenals de centrale openbare ruimte. Dwarsstraten, kleinere pleintjes e.d. zijn secundair.Bijzondere functies (verenigingsgebouw, bibliotheek, school) en vaak ook winkels zijn op centrale plekken gesitueerd of op speciaal daartoe in de plattegrond ontworpen ruimtes. Steeds bevinden de winkels zich in de plint van het bouwblok, vaak met woningen erboven.

De straten bestaan uit rijen woningen die meestal een voortuin hebben en variëren in lengte. In principe hebben de bouwblokken een binnenterrein dat bestaat uit privétuinen of dat (van oorsprong) gemeenschappelijk is. Typerend voor Rotterdam is dat de binnenterreinen via een achterpad bereikbaar zijn. Langs de paden staan hagen.De hoeken van de bouwblokken zijn soms vormgegeven met losstaande teruggelegde bebouwing, waardoor zicht is op het achtergelegen binnengebied. Ook komen hoekoplossingen voor met meerdere aaneengebouwde volumes en een opening in het bouwblok. De straatwanden zijn vaak vormgegeven met kleine sprongen in de rooilijn en subtiele verdraaiingen.

In de openbare ruimte ligt de nadruk op de duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Opvallend daarbij is de tweeledige rol van het openbare groen: het benadrukt de stedenbouwkundige structuur en legt een verbinding met het groen van de voortuinen.

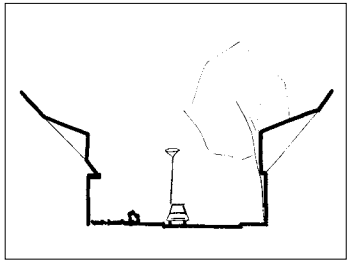
Dominant zijn straatprofielen met aan weerszijden trottoirs en voortuinen en in het midden een rijweg, al of niet met plantsoen/singel. Het profiel is zorgvuldig geproportioneerd. De bebouwing is eenvoudig en bestaat merendeels uit rijtjes identieke woningen van een beperkt aantal herhaalbare typen. Vrijwel altijd gaat het om eengezinswoningen of beneden- plus bovenwoningen.

De latere tuindorpachtige bebouwing (na 1945) heeft veel minder een eigen, afgeronde structuur; het gaat veeleer om een rationele invulling van (rest)gebieden. Er is niet meer ontworpen vanuit een collectieve gedachte, maar vanuit de woonvorm ‘huis met tuin’: korte rijtjes of twee onder een kap, gescheiden door garages/bergingen. De huizen zijn hier soms privébezit. Er is minder openbaar groen en minder openbare ruimte. Wel hebben deze gebieden een duidelijk groen, ‘dorps’ en kleinschalig karakter.

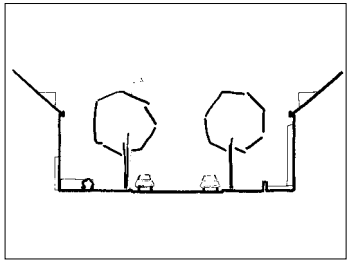
In de tuindorpen is veel gerenoveerd, in verhouding met de kleine schaal vrij grof (dakkapellen, aan- en uitbouwen). Daarbij zijn de oorspronkelijke straat- en groeninrichting ook gewijzigd (parkeerplaatsen, betonklinkers ter vervanging van keramieke klinkers enz.).

Voorbeelden

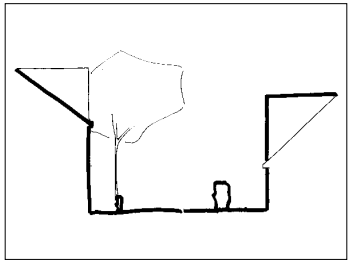
Vreewijk
Klassiek tuindorp uit 1919, ruim opgezet en groen, met als centrale ruimte de Brink. De woningen zijn voorzien van voor- en achtertuinen. De architectuur - simpele hoofdvormen, schuine daken, houten gevelbekleding - versterkt het dorpse karakter.



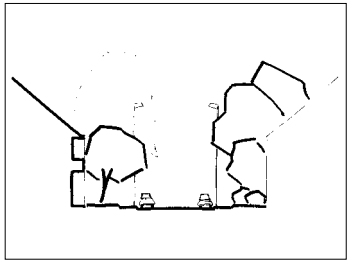
Kleiwegkwartier
Middenstandstuindorp uit de jaren ‘30 van de 20ste eeuw, met boven- en benedenwoningen, ruime straten met bomen, brede trottoirs en voortuinen. Belangrijk als bindend element in de gevelwanden is de herhaling van erkers en dakkapellen.



De Kossel
Experimenteel tuindorp uit 1921-1924 in de wijk Bloemhof, opgetrokken in betonbouw. De woningen, voorzien van platte daken, staan merendeels in vrijwel identieke rijen in evenwijdige straten. Rond het centrale plantsoen aan de Hortensiastraat staan ook huizen met schuine daken.



Schiebroek-Noord
Buurt van na 1945 met plattegrond op basis van evenwijdige straten, zonder centrale ruimte. De tuindorpgedachte is teruggebracht tot het woningtype: eengezinswoning met voor- en achtertuin. Bindende elementen in het straatbeeld zijn heggen, goot- en cordonlijsten.



B Karakteristieken en kwaliteiten

De kwaliteit van het tuindorp als type ligt in de sterke samenhang tussen stedenbouwkundig plan, bebouwing, groen en openbare ruimte. De herkenbare hiërarchische opbouw is daarvoor een kenmerkend gegeven. Zeer karakteristiek is de wijze waarop de stedenbouwkundige en architectonische samenhang vorm krijgt door toepassing van steeds dezelfde middelen. Het collectieve in de vormgeving van plattegrond, bebouwing en groenstructuur is daarmee van veel grotere betekenis dan het individuele. Daardoor is in het beeld de overeenkomst tussen afzonderlijke elementen altijd groter dan de verschillen.

In de meest geslaagde gevallen is een harmonieuze, groene woonomgeving gerealiseerd, met afwisselend beslotenheid en openheid. Vaak is er een – wat steniger – vormgegeven centrale ruimte aanwezig. Naarmate structuur, openbare ruimte en architectuur meer op elkaar inspelen bestaat er een grotere kwetsbaarheid voor ruimtelijke ingrepen. In de vroegere tuindorpen is de kwetsbaarheid daarom groter dan in de latere.

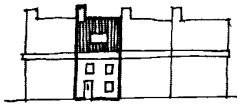
De gevelwanden met hun doorgaande rooilijn vormen de stevige achtergrond waartegen de tuin tot uitdrukking komt en ze definiëren de straat- en pleinruimtes. Binnen de straat- en pleinruimtes hebben de verschillende elementen hun eigen vanzelfsprekende plaats. Daarbij zijn de duidelijke begrenzingen van groot belang: tussen gevelwand en tuin, tussen tuin en trottoir, tussen privé en openbaar. De erfafscheidingen (heggen, muurtjes) zijn als overgangselement tussen privé en openbaar essentieel voor het tuindorp. Bovendien zorgen ze voor de continuïteit in het straatbeeld.
De hoogte is altijd zodanig dat vanuit het huis zicht op de straat mogelijk is.

Zeer belangrijk zijn de bindende elementen in het straatbeeld zoals kap/dakvlak, goot, metselwerk en de elementen die voor ritmiek zorgen door hun identieke of gelijksoortige herhaling zoals voordeuren, ramen, dakkapellen, balkons e.d. Bij de latere tuindorpen komt dit ook terug in de uitvoering van de garages en in de repetitie van de metselwerkpenanten in de gevel. Karakteristiek zijn de uitwerkingen van de hoeken met losstaande teruggelegde bebouwing of met meerdere aaneengebouwde volumes, en de kleine sprongen in de rooilijn.

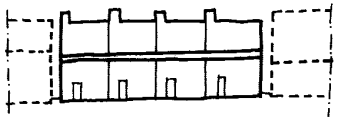
In de groenstructuur zijn openbaar en privégroen met elkaar verweven: voortuinheg, straatbomen, plantsoen, groenstrook of park. Voortuinen en straatbomen vormen samen een groen waas voor de vrij stenige gevelwanden. De hagen rond voor- en achtertuinen vormen een ‘lijstje’; de privéruimte wordt omsloten door een element dat het collectieve benadrukt.
De achtertuinen zijn voor het straatbeeld van belang voorzover ze zichtbaar zijn vanaf de straat.

Met elkaar geven het openbare en het privégroen het tuindorp zijn groene karakter.
De architectonische kwaliteit ligt hoofdzakelijk in de helderheid van de simpele hoofdvormen, veelal een variant op het archetypische huis van een of twee bouwlagen met kap. Meestal is sprake van rijtjes identieke woningen, waardoor een rustig, harmonieus beeld ontstaat in relatie met het groen. Vrijwel altijd bestaan de huizen uit metselwerk en hebben ze een pannen kap met prominent aanwezige schoorstenen. Hout is toegepast voor de kozijnen. Het verfwerk is wit (kozijnen) of gedekt. Architectonische accenten zijn aangebracht op de hoeken of boven de winkels. Materiaal en kleurgebruik zijn traditioneel; de detaillering is zorgvuldig en ambachtelijk.

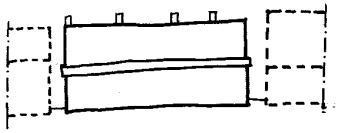
De gevel



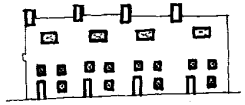
Woning als basiseenheid



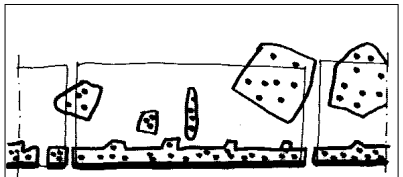
'Rijtjes' woningen vormen een architectonische eenheid
Reeks van 'rijtjes' maakt de straat en het blok



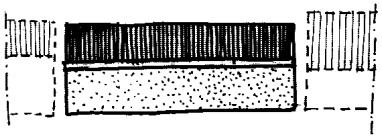
Daklijn en dakgoot: continu



Herhaling van dezelfde elementen

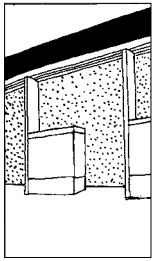


Rol van de voortuinen: continue lijn of groene vitrage

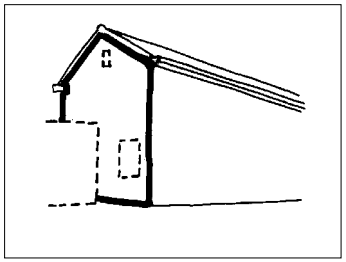


Materiaal achtergrond: kleine elementen – groot vlak,
dakpannen, metselwerk

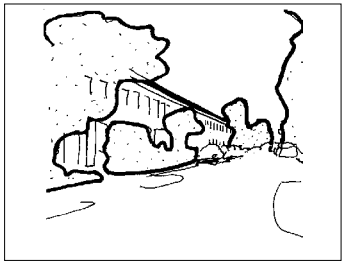
Rijtjeshuizen



Wat bindt:•Materiaal, kleur en detaillering van gevelvlak, pergola, penanten en erkers Voortuin als groene vitrage

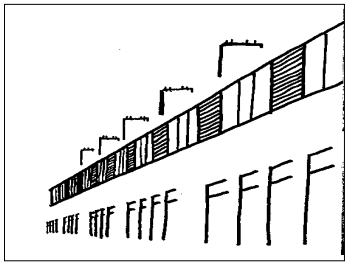


Hoek bestaat uit één volume (hoofdvorm) en is afgezaagd. De toevoegingen zijn ondergeschikt

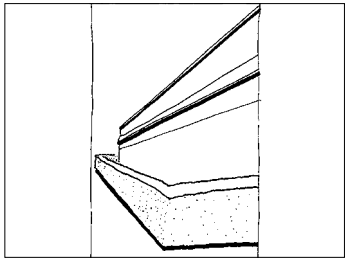


Eenvoudige zonering van de straatruimte (huis – tuin – straat). Er is een continuïteit aanwezig van dakvlak, dakgoot en ritmering en kleur van gevelopeningen. De beplanting van de tuinen varieert

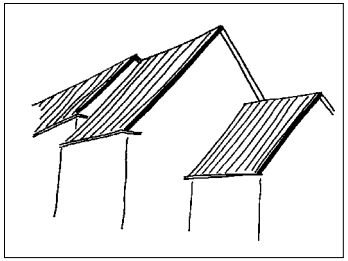
Tuindorp



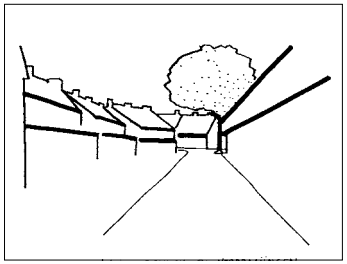
Wat bindt:
- *Herhaling van dezelfde elementen*
- *Materiaal, kleur en detaillering van schoorstenen, kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen*



Wat bindt:
- *Vlakken en lijnen*
- *Materiaal, kleur en detaillering van dakvlak, dakgoot, dakkapel, metselwerk en haag*



Hoek bestaat uit meerdere volumes



Nauwkeurige compositie van de straatruimte. Deze wordt gevormd door kleine sprongen en verdraaiingen van de bouwmassa en eenheid in materiaal, detaillering en vormgeving

C Ruimtelijke dynamiek

Het corporatiebezit wordt (verder) aangepast aan de huidige eisen van wooncomfort, bijvoorbeeld door de samenvoeging van boven- en benedenwoningen. Deze aanpassing leidt tot verandering in de gevelbeelden, niet tot individualisering. De maatregelen zijn per rij/blok identiek.
In de 'oude' tuindorpen vindt incidenteel privatisering van het corporatiebezit plaats, in de tuindorpen van na 1945 aanzienlijk vaker. Als gevolg van die privatisering kunnen pandsgewijs verbouwingsingrepen worden uitgevoerd: dakkapellen, aan- en uitbouwen, wijziging van ramen en deuren, vervanging van heggen door hekken, het bouwen van kappen op voorheen platte daken (bijvoorbeeld Zomerland) en achtertuinen die worden volgebouwd en van schuttingen voorzien.
De opbouw met identieke onderdelen per blok verandert door dergelijke particuliere ingrepen in de richting van een samenstel van individueel vertimmerde woningen.
Incidenteel komt vervangende nieuwbouw voor en vindt verdichting plaats in groenstroken. Gaat het daarbij om nieuwbouwwoningen, dan worden die - ten gevolge van de huidige eisen - vaak groter, hoger en dieper dan de bestaande. Geleidelijke schaalvergroting en vergroving van het beeld zijn het gevolg.
Ten slotte levert de groenstructuur soms problemen op (achterstallig onderhoud, verrommeling).

Haag verdwijnt als bindend element

Tuinpad wordt pad met bergingen

Bebouwing en openbare ruimte vallen uiteen omdat de haag niet meer 'rondom' doorloopt

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

De meeste wijken die tot dit type behoren vallen onder het reguliere welstandsbeleid. Voor de tuindorpen Vreewijk en Heiplaat lopen twee verschillende aanwijzingsprocedures tot beschermd stadsgezicht.

De kernkwaliteiten van het tuindorp komen voort uit de op collectiviteit berustende samenhang: dat is de achtergrond waartegen de welstandscommissie ingrepen toetst.
Bij renovaties gaat het erom de woningen zo veel mogelijk identiek te houden (bloksgewijze aanpak) en de helderheid van de overgangen tussen gevelwand en tuin/tuin en straat te bewaren.

Bij geïndividualiseerd corporatiebezit is het handhaven van heldere overgangen van groot belang. Bij de gevelwanden gaat het om het bepalen van wat niet mag veranderen (bindende elementen) en wat wel mag veranderen en hoe (handhaving ritmiek door gelijksoortige vormgeving).
Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoetsing is behoud/ herkenbaar houden van de voor het tuindorp uiterst belangrijke samenhang tussen (kleinschalige en samenhangende) bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur.

Van belang is hierbij:
- het duidelijk onderscheid tussen privégroen en (groene) openbare ruimte blijft intact, zo veel mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene erfafscheiding en voortuinen.
- forse schaalvergroting wordt tegengegaan.
- aandacht voor het openbaar toegankelijke ‘achterom’; zichtbare achtertuinen en achtergevels.
- dakopbouwen zijn in de meeste tuindorpen ongewenst; dit zou via het bestemmingsplan geregeld moeten worden.
- erfafscheidingen in samenhang met het ontwerp van de bebouwing.

Dynamiek: materiaal en detaillering
Bij renovatie en nieuwbouw zijn slechts de vorm en de kleur van de karakteristieke architectonische elementen als uitgangspunt genomen en niet de textuur van het materiaal en de verfijning van het detail.
De tactiliteit is daarmee verminderd of verdwenen

Nieuwbouw afgestemd op de karakteristieken van het tuindorp

Oud

Nieuw

5.4 Tuindorpen

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven versterken de bestaande stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
- bouwinitiatieven dienen te passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevelwanden of bouwblokken), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet

schaal
- bouwinitiatieven (meestal grootschaliger en grover dan de bestaande bebouwing) sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de huizen met zicht op het groene binnengebied en/of de achtertuinen intact; met name op de hoeken met zicht op de binnenterreinen is dit een aandachtspunt

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm

kapvorm
- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen zijn beperkt van afmeting, zodat de bindende werking van het dakvlak behouden blijft, met de dakkapellen als ondergeschikte toevoeging
- dakopbouwen en dakkapellen zijn per architectonische eenheid identiek
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels
- aansluiting op de schaal, hoogte en vormgeving van de belendende bebouwing is van groot belang
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding. Bouwinitiatieven sluiten aan op de bindende elementen in de bestaande bebouwing
- de koppen van het blok, het plein en de hoek van de straat worden verbijzonderd
- bij vervanging van ritmerende elementen als voordeuren, vensters en schoorstenen blijven deze per architectonische eenheid gelijk of krijgen ze ten minste dezelfde vormentaal

- bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, gootlijn, ingangspartijen, schoorstenen) dienen bij verbouw in stand te blijven of worden op overeenkomstige wijze vernieuwd
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel en het ensemble als geheel
- gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van het ensemble en worden op identieke wijze uitgevoerd
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur en het bellentableau worden hoge eisen gesteld

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de detaillering is verfijnd en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en hout

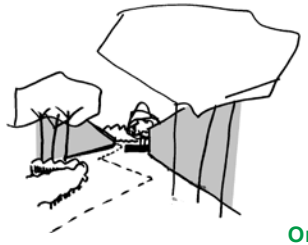
kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.5 Stempel- en strokenbouw



A Typebeschrijving

Type
Planmatige woongebieden, tot stand gekomen tussen de jaren ’50 en ’70 van de 20ste eeuw, met incidenteel latere invullingen en vernieuwingen. Het type is karakteristiek voor de wederopbouwperiode. Van oorsprong gaat het om corporatiebezit.
Het achterliggende idee bij de bouw was dat blokken (gestapelde) woningen, georiënteerd op de zon en vrijstaand in het groen, licht, lucht en ruimte in huis konden brengen.
Aan de clustering van bijzondere functies en voorzieningen als kerken en scholen en de differentiatie in de woningtypologie ligt de naoorlogse wijkgedachte ten grondslag; de wijk is de primaire, veilige woonomgeving, waarbinnen voor alle bewoners de dagelijkse voorzieningen aanwezig moeten zijn. Die voorzieningen zijn centraal gelegen. De hoofdstructuur bestaat uit doorgaande wegen op stedelijk niveau, met daaraan gekoppeld winkelstraten, woonstraten, woonhoven, winkelpleinen en bedrijfsgebieden.
De bebouwing staat vrij in een openbaar toegankelijke omgeving en varieert van stroken hoogbouw tot blokjes laagbouw. Identieke configuraties kunnen worden herhaald, zodat sprake is van stempels. Vaak zijn combinaties van speciale functies (kerken, scholen, speel- en sportvelden e.d.) en bedrijfshoven in de stedenbouwkundige plattegrond opgenomen, met name in de groenstroken.

Tijdsperiode
- Van 1950 tot circa 1970

Kenmerken

Stedenbouw
- strokenbouw in open verkaveling
  in de buitenruimte vloeiende overgang privé - collectief - openbaar, geen duidelijke grenzen
- hele wijk als eenheid
- hiërarchische wijk- en voorzieningenopbouw

Openbare ruimte
- geen/weinig privébuitenruimte
- samenhang in ontwerp openbare ruimte - bebouwing – groen

Architectuur
- stempel: herhaalbare configuratie van bouwstroken
- 1 - ca. 20 bouwlagen

Ontwikkelingsgeschiedenis
- grote bouwstromen
- hele wijk als eenheid

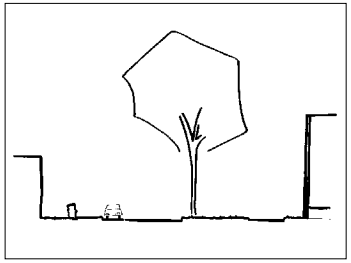
Bebouwing, openbare ruimte en groen zijn in samenhang met elkaar ontworpen. Kenmerkend is dat de onderdelen van de openbare ruimte in elkaar overlopen; geheel omgrensde ruimtes komen niet voor. De nadruk ligt op het collectieve gebruik; er is verhoudingsgewijs weinig privéruimte (soms voortuinen). In de best geslaagde voorbeelden (Pendrecht, Zuidwijk) vormen bebouwing, openbare ruimte en groen één sterk samenhangend geheel. Gebouwen en groen samen werken als coulissen en vormen ‘schermen‘ in de ruimte.

De bebouwing is eenvoudig en bestaat merendeels uit lage tot middelhoge blokken, met hier en daar een hoogteaccent: lage eengezins- of bejaardenwoningen, (portiek-)etageflats en hoge galerijflats. Er is veelal een doordachte afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog; de verhouding varieert per stempelgebied.

Voorbeelden

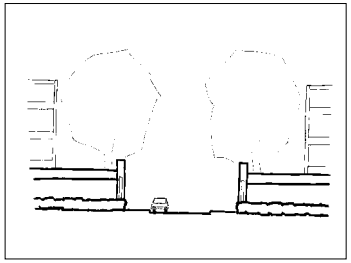
Lombardijen, Molièreweg

Parallelle stroken, gesitueerd als eenvormige ‘objecten’ in het openbaar gebied. De ontsluitingskant van de ene strook (galerijen, entrees, garages, bergingen) ligt tegenover de woonkant van de andere. De openbare ruimte is door middel van wegen, paden en hagen daarop afgestemd.



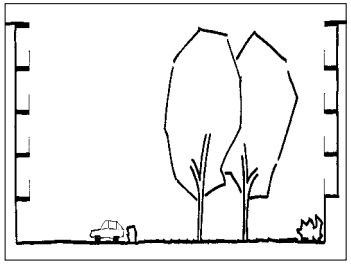
Pendrecht, Melissantstraat

Stempelplan waarbij de wooneenheden gespiegeld ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd. Daardoor ontstaan op sommige plaatsen besloten en symmetrische straatprofielen, een soort ‘binnenhoven’. Tegelijkertijd blijft de continue open ruimte doorlopen, waardoor de stempels aan elkaar worden geregen. Sommige wooneenheden zijn met elkaar verbonden door onderdoorgangen in de bouwblokken.



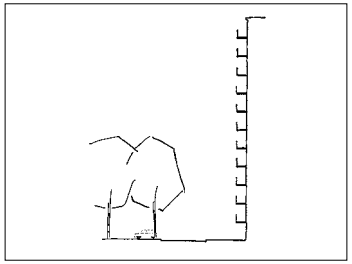
Schiebroek-Zuid, Moddermanstraat

Stempelplan, bestaande uit enkele (en dus niet ten opzichte van elkaar gespiegelde) stempels. De woonblokken staan als objecten in het groen en begeleiden tegelijkertijd de continu doorlopende, groene ruimte. Het plan als geheel is uitermate strak geordend.



Ommoord, Zernikeplaats

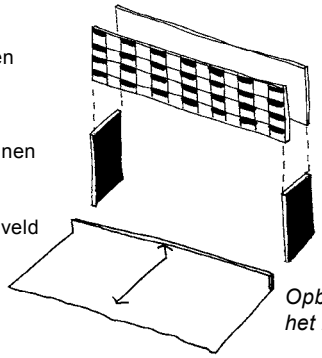
Grootschalig stempelplan, bestaande uit een samenstel van zeer diverse gebouwen. De bebouwing varieert van grote en hoge ‘schijven’ en haken tot individuele lage gebouwen die meestal de voorzieningen bevatten.
De gebouwen zijn opgetrokken binnen een parkachtige structuur. Het plan als geheel is veel minder strak geordend dan de andere stempelplannen.



B Karakteristieken en kwaliteiten

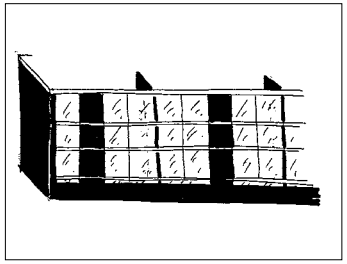
Op stedelijk niveau ligt de kwaliteit van het type in de sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groen(structuur). In de meest geslaagde gevallen is een harmonieuze, ruime, groene woonomgeving gerealiseerd, met een grote ruimtelijke continuïteit en een herhaling van aan elkaar verwante inrichtingskenmerken.
Een belangrijke kwaliteit in de ruimtelijke opbouw is de situering van de bouwblokken ten opzichte van elkaar en de relatie met de groene, rustig ingerichte terreinen tussen de stempels/stroken (gazons, bomen in de grasstrook, struiken tegen de basementen).
De ruimte binnen de stempels is zonder scherpe overgangen voortgezet in de ruimte daaromheen en vormt daarmee een geheel. Vaak wordt de expressiviteit sterker bepaald door de groenstructuur dan door de terughoudend vormgegeven bebouwing. De kwaliteit van dit soort gebieden ligt dan ook vooral in de stedenbouwkundige aspecten, bijvoorbeeld in de afwisseling tussen de korte en lange lijnen (zichtrelaties), de afwisseling tussen lage en hogere bouwblokken en de verhouding tussen bebouwing en open ruimte, waardoor meer of minder besloten ruimtes ontstaan.
Karakteristiek voor strokenbouw is de helderheid van de simpele hoofdvorm van de blokken en het geringe verschil tussen entreezijde en niet-entreezijde. Vaak gaat het om een stapeling van horizontale lagen, waarbinnen de individuele woning afleesbaar is. Het wonen is opgetild; de plint legt de relatie tussen blok en maaiveld. Aan de ene kant liggen de entrees, garages, stallingen of bedrijfjes, de andere gevel is vaak blind. Hier werden struiken geplant om het bouwblok als het ware los te maken van het maaiveld. De blokken hebben echter geen duidelijke voor- en achterkant.
Per blok/rij zijn de woningen identiek. Een gebouw bestaat vaak uit twee relatief dichte, gemetselde kopgevels als ‘boekensteunen’ met glasgevels ertussen. Het gevelvlak heeft een grote plasticiteit door terugspringende glasvlakken, in- en uitspringende balkons en galerijen met licht- en donkercontrasten, waardoor een ‘doordringbare’ gevel ontstaat. De gevel als geheel vormt een weefpatroon; door het spel van licht en donker zijn de gevelvlakken transparant en nooit ‘plat’. De gevels krijgen eenheid door de sterk ritmisch werkende herhaling van per woning identieke raam- en deurpartijen en balkons. De kozijnen vullen het gehele gevelvlak per woning. Het metselwerk en de detaillering zijn eenvoudig. De gevelonderdelen zijn vaak ‘koud tegen elkaar’ gezet en grijpen niet in elkaar, zoals bij een traditionele en meer ambachtelijke detaillering. In de oudere gebieden (bijvoorbeeld Pendrecht) heeft de bebouwing typische wederopbouwdetails zoals ‘televisievensters’ (grote vensters met betonnen randen), beplating van bijzondere soorten natuursteen of betonnen prefabelementen. In het winkelgebied kunnen de als een geheel ontworpen luifels een sterk horizontaal accent geven.

De gevel

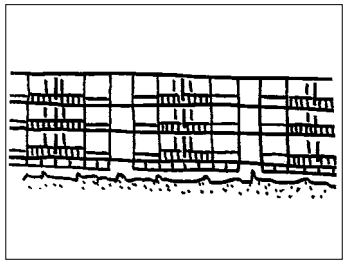


Opbouw van het blok

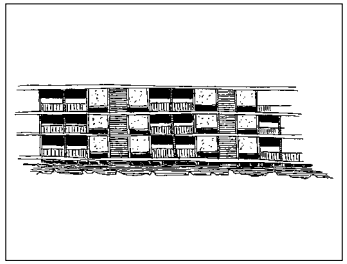
Het bijzondere aan deze gevel is het ontbreken van een hiërarchische opbouw. De gevel is geen dichte wand met openingen, maar is opgebouwd als een weefsel, zonder accenten op de hoek of langs de dakrand



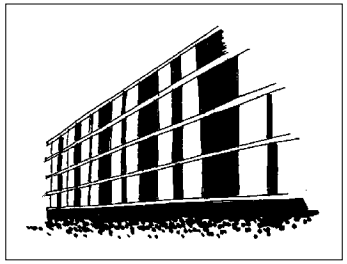
Naast elkaar bevinden zich vlakken van metselwerk en glas met een doffe en een glimmende textuur



Lijnenspel van vloeren, pui-indeling en balkonhekken

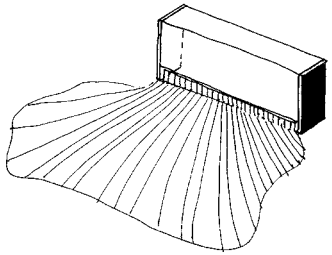


Door kleurverschil en terugliggende gevelvlakken (schaduw) ontstaat een licht- donkerpatroon



In een zijdelings perspectief wordt de werkelijke plasticiteit zichtbaar

De plint

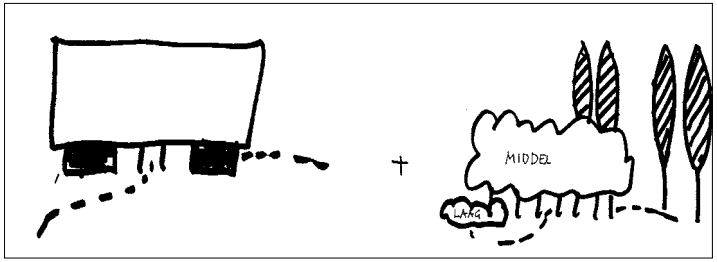


De plint hoort bij het maaiveld

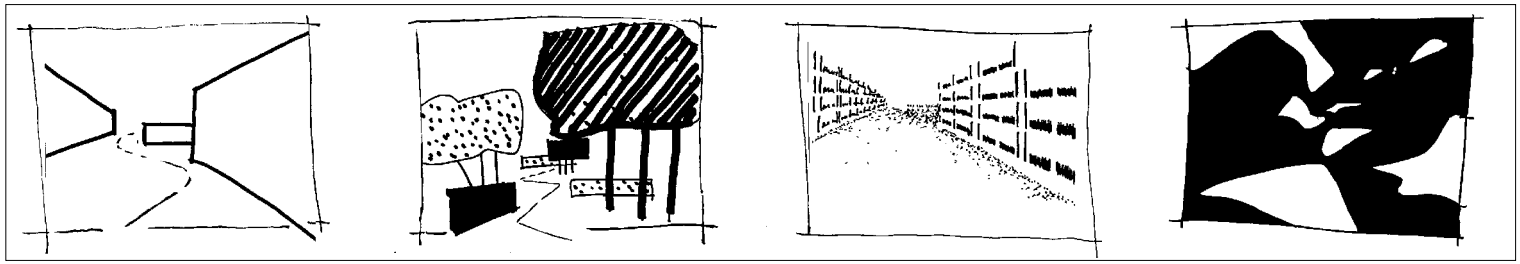
Bij appartementsgebouwen is het woonprogramma is opgetild

De entree, bergingen, doorgangen, garages en/of bedrijven vormen het programma van de plint
De ruimtelijke uitwerking wijkt af van het woongebouw en is onderdeel van de maaiveldinrichting

De ruimte



Gebouw + bomen = schermen in de ruimte



Coulissenbebouwing + coulissenbeplanting + 'doordringbare gevel' = ruimte loopt in elkaar over

Goed onderhouden collectieve groenvoorzieningen

C Ruimtelijke dynamiek

Bij de vernieuwingsoperaties die in dit gebiedstype aan de gang zijn wordt soms bestaande bebouwing gesloopt en vaak vervangen door nieuwbouw. Sommige gebieden worden verdicht, waarbij nieuwe woningtypen worden toegevoegd. Deze ingrepen kunnen de verhoudingen (maat, schaal, zichtrelaties, vormentaal) in de stempel- en strokenbouw sterk veranderen, doordat de nieuwbouw afwijkt van het bestaande qua vormtaal en hoogte.
Bij nieuwbouw worden de bestaande portiekflats vaak vervangen door appartementsgebouwen en door en eengezinswoningentypologie met tuin. De appartementsgebouwen worden vaak neergezet nabij voorzieningen of op centrale locaties aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur. De eengezinswoningen met tuin zijn vaak aanpasbaar aan de individuele woonwensen en beschikken soms zelfs over ‘meeontworpen’ uitbreidingsopties zoals dakopbouwen of aan- en uitbouwen.
Ook bedrijfshoven, winkelcentra en bijzondere voorzieningen (kerken, scholen, winkels) worden ingrijpend gewijzigd. Bedrijven verhuizen, de gebouwen worden gesloopt of veranderen van functie. Voor kerken en scholen geldt hetzelfde.
Door de toename van het autobezit is de parkeerdruk ten opzichte van de oorspronkelijke situatie verdrievoudigd. Dit heeft grote gevolgen voor de kwaliteit van de buitenruimte. Bij herstructurering wordt dan ook speciale aandacht besteed aan het oplossen van de parkeerproblematiek

Door veranderingen in de woonwensen en door de introductie van nieuwe grondgebonden woningtypologieën is de rol van de collectieve openbare ruimte veranderd. Soms is er nog ruimte voor een kleine gemeenschappelijke tuin als uitloper van de private tuinen, maar vaak is bij herstructurering de collectieve ruimte teruggebracht tot een parkeerhof of een voetpad aan de achterzijde van de woningen.
Op grote schaal wordt corporatiebezit gerenoveerd; het betreft daarbij met name vervanging van kozijnen en balkonhekken, aanbrengen van gevelisolatie en plaatsen van liftschachten. Bij de oudere renovaties is de ingreep vaak functioneel goed, maar slecht passend bij het karakter van de bebouwing. Bij dit soort renovaties worden architectonische eenheden als een geheel aangepakt.
Wordt corporatiebezit geprivatiseerd, dan verandert de opbouw van identieke delen per blok in de richting van een samenstel van individueel vertimmerde woningen. Voortuinen veranderen soms in parkeerplaatsen en hagen in hekken. Bij platte daken verschijnen dakopbouwen op laagbouw en dakkapellen bij kappen.
In veel gebieden gaat de groenstructuur achteruit door verwaarlozing en achterstallig onderhoud en door het afknabbelen door privatisering (woningen krijgen toegang tot oorspronkelijk collectief groen). Bij sommige ingrepen worden achtertuinen aangelegd, waardoor het openbaar groengebied van karakter verandert.

Puien en balkons

Zorgvuldige gevelrenovatie waarbij het bijzondere reliëf van de betonbanden, de oorspronkelijke indeling en plasticiteit van de puien en de balkonhekwerken als uitgangspunt zijn genomen voor de detaillering, materiaal- en kleurkeuze van de moderne kozijnprofielen

De galerij van de eerste etage is veranderd in individuele woningtoegangen en een veranda. De collectieve groenstrook is veranderd in voortuinen.
De haag die de voortuinen afzoomt is een cruciaal detail; deze haag verbindt de individueel vormgegeven voortuinen

Entreegebied

Renovatie van het blok en vernieuwde entree. De toegevoegde entree is herkenbaar als nieuwe toevoeging

Gerenoveerde gevel waarvan de oorspronkelijke diffuusheid is verminderd. Deze gevel oogt 'ondoordringbaar' en gesloten, deels door de vlakke uitstraling van de kunststof puien, deels door de kleurkeuze

Gevel en buitenruimte

De originele gevels: fraaie verhoudingen in maat, ritme en detaillering. Overeenkomst in textuur tussen de berken en de betonnen gevelplaten legt een ongebruikelijke relatie tussen bebouwing en openbare ruimte

Het dichtzetten van balkons tot een vlak gedetailleerde gevelplaat alsmede het opschonen van het binnenterrein hebben tot gevolg dat de gevel een harde grens vormt naar het maaiveld

Vervangende nieuwbouw

Geslaagde nieuwbouw van grondgebonden eengezinswoningenw

Isolatie kopgevels

Renovatie, schilderbeurt en/of isolatie kopgevels. Kleurkeuze ondersteunt de architectonische en stedenbouwkundige karakteristiek en samenhang

Renovatie, schilderbeurt en/of isolatie kopgevels. De ruime compositie van de blokken ten opzichte van elkaar valt uiteen

Geslaagde nieuwbouw van appartementsgebouwen

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Gezien de kwaliteit van de meeste wijken die tot dit type behoren, is het welstandsniveau regulier.
Omdat het type stempel- en strokenbouw gekenmerkt wordt door een sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur, dient de welstandstoets de bouwplannen op basis van die samenhang te beoordelen. Bij de bebouwing is de 'alzijdigheid' van de stempels en stroken van belang. In veel gevallen zijn alle gevels vanuit de openbare of collectieve ruimte zichtbaar en zullen ingrepen hieraan op een gelijke manier worden beoordeeld.

Sommige gebieden die onder het type stempel- en strokenbouw vallen zijn aangewezen als ontwikkelingsgebied. In deze gebieden vindt nu of in de toekomst een ingrijpende transformatie plaats. Ook deze ontwikkelingsgebieden behoren tot het welstandsniveau regulier.
In bepaalde gevallen (bijvoorbeeld in Pendrecht) is een welstandsparagraaf opgesteld. Na bestuurlijke vaststelling van deze welstandsparagrafen worden bouwplannen voor de gebieden in kwestie door de commissie beoordeeld op basis van de betreffende paragraaf en geldt het welstandsniveau ontwikkeling.

Het huidige (ruimtelijke) beleid is gericht op zowel vernieuwing als handhaving van de bestaande woningvoorraad. Bij vernieuwing gaat het om differentiatie en herstructurering; grofweg, grootschalige vervanging van goedkope, bouwkundig niet al te beste woningen door nieuwbouw (koopwoningen). Naast goedkope huurwoningen worden ook woningen in de duurdere huur- en koopsector teruggebouwd. Het doel is mede om meer sociale differentiatie in de wijken te brengen.

Bij stempel- en strokenbouw is het uitgangspunt de uiterst belangrijke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groen(structuur): bebouwingsstroken staan vrij in een doorlopende, groene ruimte.

Van belang hierbij is:
- nieuwe ontwikkelingen doorbreken niet het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Op locaties nabij voorzieningen of nabij de stedenbouwkundige hoofdstructuur is er ruimte voor verbijzonderingen
- om de kwaliteit van de buitenruimte te kunnen blijven waarborgen is een goede oplossing van parkeerproblematiek essentieel.
- sterk afwijkende situering of richting van gebouwen is ongewenst. een afwijkend plantpatroon van bomen tussen de stroken en in de stempels wordt voorkomen.
- bij dit gebiedstype zijn alle gevels van belang, omdat bouwstroken vrij staan in de openbare ruimte. De voorkeur gaat uit naar een heldere architectuur met grote gevelopeningen (licht, lucht en ruimte)

bestaande bebouwing Medusapad

De wijk 110-Morgen is in een karakteristiek voorbeeld van stempel en strokenbouw. Deze wijk is in de afgelopen jaren geherstructureerd. Bij deze herstructurering is een deel van de oorspronkelijke bebouwing vervangen en is de woningvoorraad diverser gemaakt

nieuwbouw Minervaplein

nieuwbouw Fortunastraat

5.5 Stempel- en strokenbouw

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven sluiten aan bij de stedenbouwkundige structuur in verschijningsvorm vormt de nieuwe bebouwing samen met de bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit
- de verkaveling bestaat uit een ‘open verkaveling’ (een herkenbaar ensemble van bouwblokken die herhaald worden) of een ‘halfopen verkaveling’ (gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsblokken waarbij de hoeken open zijn)
- locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzonderingen
- nieuwbouw wordt ontworpen op de ritmiek en de afleesbare herhaling van de bestaande bebouwing
- aan- en uitbouwen worden per architectonische eenheid op identieke wijze vormgegeven

schaal
- nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande maat-schaal en hoog-laag verhoudingen

zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm (strook, blok, rechthoek)
- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (de bebouwing kent geen achterkant)

kapvorm
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en per architectonische eenheid gelijk; in sommige wijken is er door de deelgemeente vastgestelde voorbeelduitwerking die vigerend is

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, uitgaande van de weefselstructuur van de bestaande gevels
- de opbouw van de gevels wordt gekenmerkt door grote glasvlakken en een heldere gevelindeling
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit
- met de plastiek wordt terughoudend omgegaan; plasticiteit is aanwezig op detailniveau: verfijnd en ingetogen

overgangen privé-openbaar

- overgangen tussen het private en het publieke domein zijn onderdeel van de ontwerpopgave
- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tussen het interieur en het maaiveld
- erfafscheidingen worden per stedenbouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit
- het materiaalgebruik wordt afgestemd op de materialen van de belendende bebouwing; samenhang in detaillering en materiaalgebruik met de gehele stedelijke eenheid is gewenst

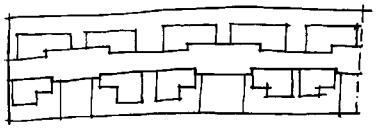
kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.6 Woningbouw 1970-1985



A Typebeschrijving

Tijdsperiode	Kenmerken	Ontwikkelingsgeschiedenis
1965/1970-ca. 1990	**Stedenbouw** • vooral eengezinswoningen • grote bouwstromen • woonerven • streven naar kleinschaligheid en (quasi-) individualiteit **Openbare ruimte** • versnipperde openbare ruimte • geen duidelijke voor- en achterkant • vaak (voor- en) achtertuin **Architectuur** • weinig aandacht voor hoogwaardige materialisering • bindend: dakrand, lateibalken boven ramen • 2 à 3 bouwlagen + kap	• grote bouwstromen

Type

Eind jaren ’60 van de vorige eeuw was er veel kritiek op de stempel- en strokenbouw, die als vlak en monotoon werd gezien. De verwevenheid tussen bebouwing, groen en openbare ruimte was sterk versimpeld, de architectuur leek gereduceerd tot een optelsom van bouwnormen. Met name in wijken met veel hoogbouwflats (bijvoorbeeld Ommoord) werd de ‘menselijke maat’ gemist.

Mede als reactie hierop ontstonden de woonerven: woonbuurten met een vertakte plattegrond, eindigend in doodlopende erven. Plattegronden laten vaak geknikte vormen zien met korte zichtlijnen en een hoge mate van beslotenheid als gevolg van een voortdurend verspringende rooilijn, zowel tussen als in blokken.
De Rotterdamse buurten van dit type variëren van relatief rechtlijnig en vrij stenig (Beverwaard) tot zeer vertakt (Oosterflank).

De hiërarchie is simpel: wijkontsluitingswegen/-straten voor doorgaand verkeer en een diffuse verspreiding daarvandaan door de wijk via straten/paden/erven die ook voor langzaam verkeer zijn ingericht. Winkels bevinden zich in wijkwinkelcentra. Daar en aan de doorgaande wegen komt ook gestapelde bouw voor. De winkelcentra kunnen gecombineerd zijn met scholen, een gezondheidscentrum, een wijkgebouw en andere voorzieningen.

Straten, hoven en pleintjes lopen in elkaar over. Het groen is zeer uitgebreid en vertakt zich met de structuur of is ogenschijnlijk met losse hand door de buurt gestrooid. Aan de randen van de buurten liggen sportvelden en volkstuinen.

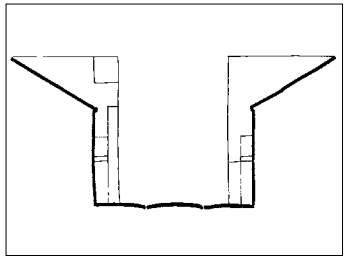
Er is een veelheid aan overgangen van openbaar naar privé, bijvoorbeeld via de groenstrookjes en paden aan de straatkant. Paden lopen ook aan de achterzijde, waar grasvelden en speelplekken liggen. Doordat deze ruimtes in hoofdzaak vanuit de omringende panden worden benut, is een semiopenbare situatie ontstaan.
De straatprofielen zijn vaak ‘plat’: stoepen en rijweg worden alleen door paaltjes van elkaar gescheiden. Bij de woningen is parkeerruimte.

Er is in plattegrond en bebouwing nadrukkelijk niet gestreefd naar monumentaliteit, maar juist naar kleinschaligheid. Die kleinschaligheid manifesteert zich echter niet in afwisseling en verschil tussen panden zoals in het traditionele dorp; op de woonerven onderscheidt de individuele woning zich niet van de naastgelegene.
Vaak is er wel een vrij uitgebreide woningtypologie toegepast met per cluster verschillende bebouwing.
Tot het type woningbouw 1970 – 1985 behoren niet alleen woonerven maar ook vrij grote, gestapelde stedelijke appartementencomplexen (bijvoorbeeld de kubuswoningen, de woningcomplexen langs de Burgemeester van Walsumweg en de bebouwing op de Sint Jacobsplaats).
Ten slotte behoort de nieuwbouw die in de periode van de grootschalige stadsvernieuwing is gerealiseerd in de jaren 1970-1980 tot dit type. Het gaat daarbij om complexmatige bouw van (huur)woningen met een gemeenschappelijke toegang/trappenhuis. De gestapelde bebouwing vormt straatwanden met een stenig karakter. Vaak is gestreefd naar meer straatruimte dan in de oorspronkelijke situatie, door het laten in- en uitspringen van de gevelwanden.

Voorbeelden

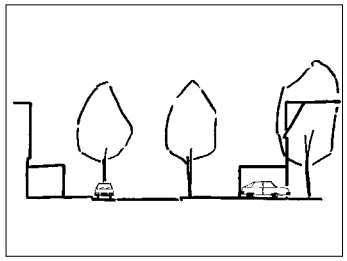
Beverwaard

Jaren ‘70 wijk in Rotterdam-Zuid met plattegrond die de noordzuidrichting van de eerdere polderverkaveling volgt. Laagbouw en gestapelde bouw in een grote diversiteit aan woningtypen. Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door baksteen, dakpannen, hout, plaatmateriaal en golfplaat.



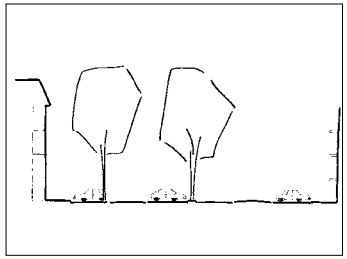
Oosterflank

Jaren ‘70 wijk in Rotterdam-Noordoost met plattegrond die vooral is opgebouwd uit korte straten, hoven en woonerven. De bebouwing bestaat uit zowel gestapelde woningen als laagbouw. Naast rijtjeswoningen, die gericht zijn op de straat, komen ook tuingerichte woningen voor, met aan de straatkant bergingen.



Rubroek

Stadsvernieuwing ter plaatse van eerdere buurt, waarbij rechtlijnig stratenpatroon is vervangen door plattegrond met hoven, omgeven door lange gevelwanden. Kenmerkend is de gestapelde bouw, in verspringende rooilijn, met uitstekende balkons en een verticale geleding door de plaatsing van smalle, staande ramen boven de ingangen



B Karakteristieken en kwaliteiten

De ruime groenstructuur, de kleinschaligheid en de soms uitgebreide woningtypologie vormen een belangrijke kwaliteit van de wooneerven. In de beste gevallen gaat het om een rustig, groen woonmilieu, met mogelijkheden voor verschillende 'wooncarrières'.
De woningen hebben vrijwel steeds achtertuinen, afwisselend voortuinen of minieme groenstrookjes. Soms zijn schuurtjes en bergingen aan de straatzijde gesitueerd. Een zeer introverte woonvorm ontstaat als ook de keuken aan de voorzijde is gesitueerd en de woonkamer (tuinkamer) zich aan de achterzijde bevindt.
De onoverzichtelijkheid van buurten die tot dit type behoren is een negatief aspect. Groenstructuur en openbare ruimte zijn veelal niet helder en functioneel ingericht.

De in de jaren '70 nagestreefde kleinschaligheid is bereikt met een niet-hiërarchische gevel- en dakopbouw: muur- en dakvlakken worden steeds gebroken. Daarnaast is afwisseling in kapvormen ingezet (plat, schuin, schuin met plat) binnen een rij of blokje en zijn korte en langere dakvlakken toegepast. Als gevolg van de opeenstapeling van 'kleine' vlakken en elementen ontstaat echter vaak een zekere schaalloosheid.
De panden zijn doorgaans opgetrokken in metselwerk, met beton voor lateien en consoles; de daken zijn gedekt met pannen. In combinatie met de niet-hiërarchische opbouw ontstaat daardoor soms een amorf bebouwingsbeeld. De hoekoplossingen met blinde kopgevels zijn daarbij van negatieve invloed op de openbare ruimte.

Raamverdeling en gevelopbouw

Beverwaard

Rubroek

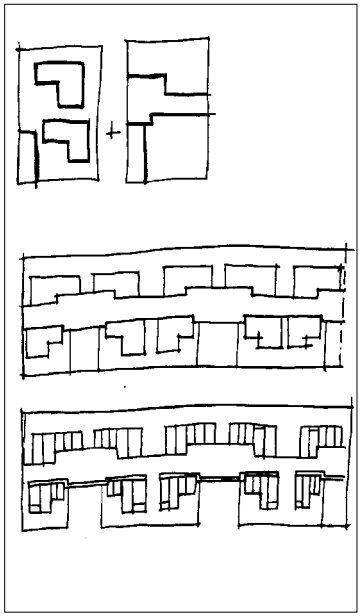
Oosterflank

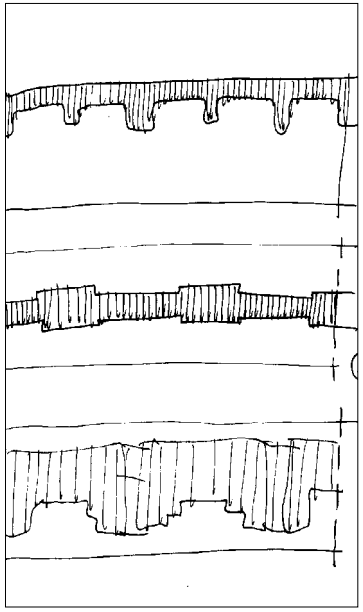
De gevel heeft een niet-hiërarchische opbouw, de hoofdvorm wordt niet geaccentueerd en elk vlak wordt gebroken. Daardoor is er geen voor- en achtergrond, geen verschil tussen groot en klein en tussen hoofd- en bijzaak

Kozijnen + vlak

Er is geen schaalcontrast omdat de totale compositie bestaat uit een aaneenrijging van kleine onderdelen

Alleen de raampartijen hebben een onderverdeling





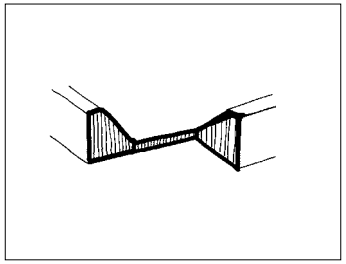
Wat uiteindelijk bindt is de overeenkomst in materiaal: dakbedekking

Metselwerk

Kozijnen

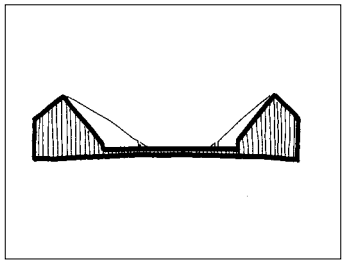
De hoek

Beverwaard



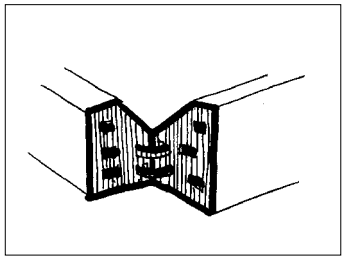
Blinde kopgevels = muur/ stroken-verkaveling

Oosterflank



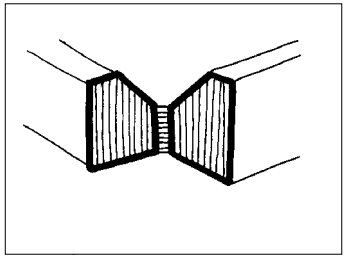
Tuinen / straat

Rubroek



Woningen en extra balkon

Rubroek



Trappenhuis

Bij de gestapelde bouw komen ook kopgevels voor met balkons.
In een aantal gevallen wordt de kwaliteit van de gevelwanden bepaald door terugkerende, bindende elementen als lateibalken boven ramen en deuren, een doorlopende dakrand, doorlopende gevelbekleding op de verdieping e.d.

De stedelijke (appartementen)complexen dragen meer dan de woonerven een duidelijk architectonisch handschrift en hebben als zodanig een (wisselende) betekenis. Door hun relatief grote volume zijn ze ook voor het stadsbeeld van belang. De complexen zijn min of meer alzijdig en veelal voorzien van balkons, loggia's en terrassen. De gevel bestaat uit beton, baksteen, glas en hout.

De complexmatige nieuwbouw uit de stadsvernieuwing heeft veelal uit baksteen opgetrokken gevels. Voor balkons, lateien e.d. is beton toegepast, voor kozijnen hout en kunststof. Afwisselend zijn de gevels voorzien van balkons en loggia's. De detaillering van de gevels is doorgaans weinig subtiel.
In de plint liggen de ingangspartijen en daarnaast de deuren van de bergingen, waardoor het straatbeeld negatief wordt beïnvloed.

Entreegebieden

Schuttingen in de voortuinen en individualisering van de entree-gebieden

Individualisering van de entree-gebieden

Nieuwe portiekentree

Dakkapellen

Dakkapellen op verschillende hoogtes

Plaatsing zonnepanelen

Deuren, kozijnen en schilderwerk

Verschillende kleuren en invullingen van raam- en deurkozijnen

Verschillende kleuren en invullingen van raam- en deurkozijnen

C Ruimtelijke dynamiek

Corporatiewoningen in dit gebiedstype worden incidenteel geprivatiseerd. Daarna treedt verbouwing op; woningvergroting, dakkapellen en -opbouwen, wijziging van ramen en deuren. Ook veranderen voortuinen in parkeerplaatsen en heggen in hekken. Soms worden achtertuinen volgebouwd en van schuttingen voorzien. De opbouw met identieke onderdelen verandert daardoor in de richting van meer individueel bepaalde woningen.
Op straat kan verrommeling optreden door de toenemende parkeerdruk en het permanent buiten staan van gft-containers.

Onderhoud van de groenvoorzieningen in dit type is soms problematisch. Op enkele plaatsen komt vervangende nieuwbouw voor en vindt verdichting in groenstroken plaats.
Bij de (appartementen)complexen is sprake van een tekort aan parkeerplaatsen; de buitenruimte staat onder toenemende parkeerdruk. Vanwege de beheerproblematiek worden portieken en bergingen dichtgezet. De dichte onderkanten hebben een negatieve invloed op de openbare ruimte. Datzelfde geldt voor de grotendeels dichte plinten van de stadsvernieuwingsbouw. In sommige gevallen leidt de materialisering (plaatmaterialen) die bij de stadsvernieuwing is toegepast tot een wat armoedig gevelbeeld. Ook onderhoudsproblematiek kan hierbij een rol spelen.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Voor de wijken die tot dit type behoren, geldt het reguliere welstandsniveau.
Het woonerfachtige type wordt gekenmerkt door een sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Daarom is het van belang dat de welstandscommissie plannen mede met het oog hierop beoordeelt.
Kenmerkend is de afwezigheid van monumentaliteit, uitgesproken architectonische expressie en fijnzinnige detaillering bij de woonerven. Dat houdt in dat er, bij handhaving van de stedenbouwkundige en architectonische hoofdlijnen, veel ruimte kan zijn voor verandering en dynamiek, juist ook van de kant van de bewoners. Er kan veel, mits de materialisatie er niet op achteruitgaat.

De welstandstoetsing voor de appartementencomplexen en de stadsvernieuwingsbouw dient erop te zijn gericht de huidige kwaliteit ten minste te bewaren en zo mogelijk te vergroten.

Doel van het ruimtelijke beleid is om het relatief kleinschalige en groene woonmilieu van de woonerven waar mogelijk te versterken. Dit wordt o.m. gedaan door de verkeersstructuur overzichtelijker te maken. Voor de binnenstedelijke appartementencomplexen wordt gestreefd naar functiemenging en differentiatie van eigendom.
Aandachtspunt is de voor dit gebiedstype karakteristieke verwevenheid van bebouwing, openbare ruimte en groen.
Van belang hierbij is:
- contrastverschillen opvoeren, op grote en op kleine schaal.
- overgangen privé - openbaar helderder maken.
- doorlopende erfafscheidingen toevoegen als continu element, in samenhang met het ontwerp van de bebouwing.

5.6 Woningbouw 1970-1985

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven versterken of verbeteren de bestaande stedenbouwkundige structuur
- bouwinitiatieven dienen te passen binnen de architectonische eenheid van de bebouwing (de gevelwand, het bouwblok of een aantal gevelwanden) en verstoren deze niet

schaal
- bouwinitiatieven reageren op de bestaande bebouwing voor wat betreft maat en
- schaal: contrastvergroting is daarbij goed mogelijk

2. Verschijningsvorm

kapvorm
- dakopbouwen en nieuwe kappen zijn per architectonische eenheid gelijk; in sommige wijken is er door de deelgemeente vastgestelde voorbeelduitwerking die vigerend is
- dakkapellen doorbreken de bindende elementen (bijvoorbeeld dakrand, nok) niet

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- bindende elementen binnen een gevelwand dienen in stand te blijven of op een overeenkomstige manier te worden behandeld: lateibalken boven ramen en deuren, doorlopende dakrand, doorlopende (houten) gevelbekleding (indien aanwezig).
- binnen het ‘frame’ van bindende elementen is wel ruimte voor verandering.
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen prive-openbaar
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- materialisering en detaillering zijn kwalitatief ten minste gelijk aan het bestaande
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur worden hoge eisen gesteld

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de bestaande bebouwing

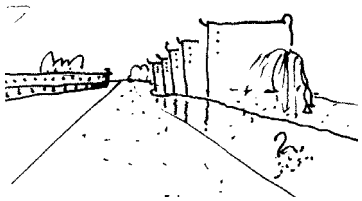
algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- bij nieuwbouw worden ventilatieroosters uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.7 Projecten na 1985

A Typebeschrijving

Type
Halverwege de jaren ’80 vond opnieuw een omslag plaats in stedenbouw en architectuur. De woonerven werden als onoverzichtelijk ervaren en te veel een exponent van alleen het scheppen van woonmilieus zonder veel architectonische vormgeving.
De ontwerpaandacht verschoof, zowel voor structuur en bebouwing als voor openbare ruimte en groen. Hiërarchie in de structuur, het onderscheid openbaar – privé en de uitstraling van het materiaal kregen (weer) veel aandacht. Daarnaast werd het ‘reageren op de plek’ weer belangrijk: het omgaan met het prestedelijke landschap of de eerdere functie van een plek. Waterlocaties raakten in zwang als woonmilieu en het ‘duurzaam bouwen’ kwam op.
De ontwikkeling vond en vindt plaats op stedelijke schaal en initiatief. Vaak is er sprake van gefaseerde planvorming onder sterke gemeentelijke regie (afd. ruimtelijke ordening/ stedenbouw), gericht op het bereiken van vooraf gestelde kwaliteitsdoelen. De grootste plannen betreffen de transformatie van stukken min of meer agrarisch gebied tot stedelijke woonwijken(Prinsenland en Nieuw Terbregge). Invulplannen betreffen herontwikkeling (Jasonpark in Schiebroek, ter plaatse van volkstuinen en sportvelden) en randgebieden (Barbeelsingel in Hoogvliet, met zicht op de Oude Maas).



Tijdsperiode
- 1985 tot nu

Kenmerken

Stedenbouw
- straten- en blokverkaveling
- aandacht voor opnemen/inpassen bestaande structuren

Openbare ruimte
- openbare ruimte is deel van grotere geheel en overstijgt de schaal van de woning en de straat
- duidelijke voor- en achterkant

Architectuur
- gevelwand weer architectonische eenheid- aandacht voor materialisering
- groot- en kleinschalig,varierend van 2 tot circa 20 bouwlagen

Ontwikkelingsgeschiedenis
- grote en kleine bouwstromen

In vergelijking met de jaren ’70 waren de bouwstromen gering. De ontwerpen hebben vrijwel steeds een duidelijk, vaak interdisciplinair, ontwerphandschrift: architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Er is veel aandacht voor het ontwerp van de openbare ruimte. Het onderscheid openbaar – privé wordt benadrukt. De materialisering is divers en de architectuur is vaak veel gevarieerder en rijker dan in de voorgaande perioden. Er zijn verschillende kleuren metselwerk toegepast en er is gebruik gemaakt van hout, natuursteen en andere materialen. De materialen en het verschil in behandeling zijn vaak ingezet om bouwdelen van elkaar te onderscheiden (begane grond - verdieping - kap).

De architectuur is uitgesproken en expressief, de stijl varieert van neomodern tot retro jaren ‘30.
In stedenbouwkundige zin varieert het type van tuindorpachtig (Prinsenland, Tussenwater, Nieuw Terbregge) en gestapelde bouw tot hoogbouw (Barbeelsingel, Prinsenland). Het resultaat is een veelkleurig palet: laag- en hoogbouw, hoge en lage dichtheden, rechte en gebogen straatwanden, stenige en groene buitenruimtes, losstaande en rijtjeshuizen, winkelcentra, kantoren, schoolgebouwen en gebouwen voor ouderenhuisvesting, strakke en speelse, ingetogen en uitbundige architectuur.

Prinsenland

Woonwijk in grotendeels opgehoogde droogmakerij. Kleinschalige kantoorlocaties, groenvoorzieningen, water en recreatieve routes maken deel uit van de wijk. De oude bebouwingslinten ‘s-Gravenweg en Ringvaartweg zijn geïntegreerd in het ontwerp. Laagbouw, ruime opzet en groen geven de wijk een tuindorpachtig karakter.

Nieuw Terbregge

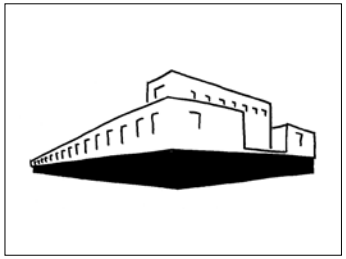
Woonwijk gelegen tussen de rivier de Rotte en de snelweg A20. Ondanks de ligging langs de snelweg is Nieuw Terbregge een landelijk gelegen woonwijk met veel groen en water. De woonwijk is als eenheid ontworpen. Het inpassen van kleinschalige uitbreidingen (bijvoorbeeld dakkapellen, aan- en uitbouwen vergt daarom de nodige aandacht.

Nesselande

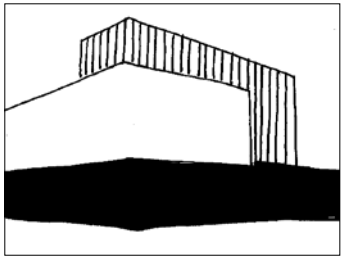
Woonwijk gelegen aan de rand van de Zevenhuizerplas (een recreatieplas). De wijk is opgebouwd uit verschillende buurten met een elk eigen karakter. De belangrijkste voorzieningen bevinden zich nabij het metrostation en nabij de recreatieplas. De oude bebouwingslinten zijn behouden en geïntegreerd in het stedenbouwkundige plan. De ligging aan het Groene Hart wordt benut door middel van een park in combinatie met een uitgebreid waternetwerk waardoor water en groen diep in de wijk doordringen.

Voorbeelden

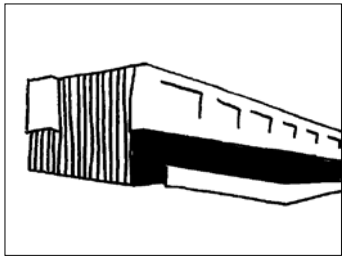
De laagbouwbuurten



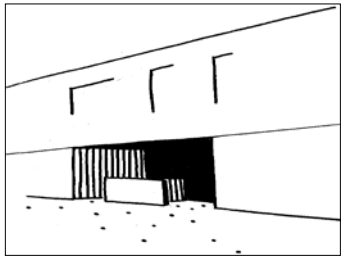
Blok als architectonische eenheid



Compositie van de hoek



Tuinmuur is onderdeel van het blok



Gelaagde overgang tussen privé en openbaar

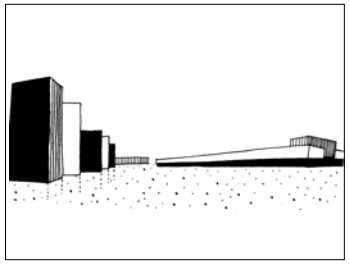
B Karakteristieken en kwaliteiten

De kwaliteit ligt zowel in individuele plannen als in het geheel: de staalkaart aan Rotterdamse stedenbouw vanaf 1985. Opvallend daarbij is de gehanteerde ambitie; de stad profileerde zich nadrukkelijk met stedenbouw en architectuur.
De kwaliteit van het geheel (wijk, complex) ligt vaak in de samenhang tussen de op elkaar afgestemde plattegrond, de bebouwing, de openbare ruimte en het groen in een hoogwaardig ontwerp.
Een voorbeeld is Prinsenland; de openbare ruimte bepaalt sterk de sfeer en de kwaliteit van de wijk, te typeren als ‘aangenaam wonen in eigentijds tuindorp’.
In de stedenbouwkundige structuur is met verschillende architectonische en stedenbouwkundige eenheden gewerkt: laagbouwbuurten, historische linten en grootschalige landschappelijke ensembles.
In de laagbouwbuurten vormt het bouwblok de architectonische eenheid. Het gevelontwerp benadrukt primair de lengte van het blok en niet zozeer de woning, de hoeken van het blok zijn niet afgesneden maar nadrukkelijk gecomponeerd. Het domein van de individuele woning wordt uitgewerkt op de begane grond, waar met tuinmuren, nissen en muurtjes de overgang naar de straat wordt gemaakt.
Elk buurtje is een samenhangend kleinschalig en homogeen ensemble.
De hoger gelegen oude lintbebouwing op de oude dijk vormt een extra kwaliteit in de wijk als geheel. De grootschalige landschappelijke ensembles bestaan uit de randen van de laagbouwbuurten, de hoogbouw en de openbare groene ruimte, de singels en de plas. Architectuur, stedenbouw en landschap zijn als een precies afgestemde compositie ontworpen.

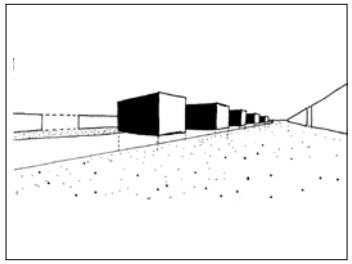
Het grootschalig landschappelijk ensemble

Net als bij het type stempels en stroken zijn maaiveldinrichting en bebouwing als een samenhangend ruimtelijk geheel ontworpen. In dit geval is echter het ruimteconcept niet diffuus, maar duidelijk gedefinieerd en overzichtelijk en hiërarchisch opgebouwd. Alle ontwerpmiddelen (stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk) zijn ingezet om de ruimtewerking te intensiveren en de schaalcontrasten op te voeren. De begrenzing van de ensembles wordt bijvoorbeeld bijna altijd gevormd door terughoudende randen bestaande uit laagbouw. Deze trekken de aandacht niet naar zich toe, waardoor het accent valt op de tussenliggende ruimtes. De aanwezige hoogbouw ritmeert, accentueert en versterkt de dieptewerking en de gelaagdheid.

De architectuur onderscheidt zich door het afgewogen materiaal- en kleurgebruik. Vaak heeft dat een betekenis in de gevelgeleding. De variatie in materiaal- en kleurgebruik wordt in evenwicht gehouden door de strakke vormen en de ritmische herhaling die veel ensembles kenmerken.
Binnen de ensembles komen meerdere architectonische handschriften voor. Soms is de overgang tussen de verschillende handschriften zo groot, dat een ruimtelijke scheiding ontstaat tussen verschillende delen van een ensemble die ten koste gaat van de compositie als geheel.



Grootschalige landschappelijke compositie van laagbouw, hoogbouw en landschap



Hiërarchische opzet hoofdrichtingen hoogbouw ritmeert, accentueert en versterkt de gelaagdheid en de dieptewerking

C Ruimtelijke dynamiek

Ondanks de recente voltooiing is er in de wijken van na 1985 vrij veel kleinschalige dynamiek: aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakopbouwen, bergingen, schuurtjes, schilder- en onderhoudsbeurten e.d. Dit kan leiden tot het ontstaan van te veel individuele kenmerken bij woningen, met als gevolg dat het blok waartoe ze behoren visueel uiteenvalt. Een voorbeeld is het plaatsen van dakopbouwen bij een deel van de woningen in een blok. Vaak onderscheiden dergelijke ingrepen zich bovendien te veel of juist te weinig van de rest van de woning. De openbare ruimte en de groenstructuur staan onder druk door de behoefte aan parkeerplaatsen en speelvoorzieningen.

De gevelwand is als eenheid ontworpen met oorspronkelijk twee bouwlagen. Wanneer daar door middel van dakopbouwen een derde laag aan toegevoegd wordt is het belangrijk dat de dakopbouwen onderling niet van elkaar verschillen en zijn afgestemd op de ritmering van de tweede laag. Indien dat niet gebeurt gaat de eenheid verloren en valt de gevelwand uiteen.

Dakkapellen: In dit geval wel identiek, maar de kleur (te wit) en het materiaal zijn niet afgestemd op het bestaande blok.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Projecten na 1985 zijn het resultaat van een samenhangend ontwerp van plattegrond, bebouwing, openbare ruimte en groen. De welstandsbeoordeling dient erop gericht te zijn de aanwezige kwaliteiten en vooral de samenhang tussen de verschillende onderdelen te bewaken. De stijl van de wijk of het complex is uitgangspunt.
Voor dit type is regulier welstandstoezicht voldoende, maar wel met de inzet om het hoge ambitieniveau, waarvoor de eisen al bij de planvorming zijn vastgelegd, gestand te doen.

Doel van het ruimtelijke beleid voor de wijken van dit type is om de kwaliteit van de gewilde en goed functionerende woonmilieus te handhaven. Er is actieve aandacht voor groen en water, waarbij de samenhangende, grootschalige compositie van landschap, maaiveldinrichting en bebouwing, met een duidelijke hiërarchie in de opbouw, als uitgangspunt wordt genomen.
Daarnaast wordt en is er in verschillende buurten beleid (met name gericht op dakkapellen en dakopbouwen) ontwikkeld om meer eenheid te brengen in de vele recente kleinschalige verbouwingen aan de woningen van dit type.

Van belang hierbij is:

- ingrepen in de inrichting van de openbare ruimte houden rekening met het grootschalige karakter ervan en de duidelijk gedefinieerde eenheden daarin
- ingrepen houden rekening met de landschappelijke elementen die het gebied zoneren
- erfafscheidingen in samenhang met het ontwerp van de bebouwing
- dakkapellen en dakopbouwen in samenhang met het ontwerp van de bebouwing.

Nesselande: Johannes Tielenstraat

Nesselande: Herman Bielingplein

Nesselande: Siciliëboulevard

Nesselande: Cypruslaan

5.7 Projecten na 1985

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven versterken of verbeteren de bestaande hiërarchische stedenbouwkundige structuur

schaal
- de samenhang binnen de architectonische eenheid van de bebouwing is essentieel; bouwblokken, rijtjes laagbouw, grootschalige hoogbouwcomplexen, individueel of als ensembles
- bij hoogbouw is er aandacht voor de massawerking en de stedenbouwkundige gevolgen op grote afstand, en voor de zichtbaarheid vanuit andere delen van de stad

zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm

kapvorm
- dakopbouwen en nieuwe kappen zijn per architectonische eenheid gelijk en uitdrukkelijk in samenhang met het ontwerp van het hoofdgebouw; in sommige wijken is er door de deelgemeente vastgestelde voorbeelduitwerking die vigerend is

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- de gevel met de meeste uitstraling wordt aan de openbare ruimte gesitueerd

overgangen privé-openbaar
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- de plint reageert functioneel en/of visueel op de omliggende openbare ruimte
- erfafscheidingen maken deel uit van het ontwerp

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- materiaalgebruik en detaillering zijn afgestemd op de omliggende bebouwing
- samenhang in materiaalgebruik, kleur en detaillering binnen de architectonische eenheid is essentieel
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur worden hoge eisen gesteld

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.8 Stedelijke villagebieden

A Typebeschrijving

Type
Stedelijke villagebieden zijn woongebieden die zijn ontstaan na 1870 en waarvan de bebouwing bestaat uit vrijstaande of geschakelde villa's. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en soms gelegen op een voormalig landgoed of buitenplaats. Ze hebben een overduidelijk groen karakter. Het grootste villagebied ligt in Kralingen; kleinere villagebieden en marginale 'goudkustjes' liggen door de stad verspreid. Vele daarvan zijn te klein om op kaart te zetten.
Het villapark in Kralingen is exemplarisch voor de ontwikkeling van villagebieden. Na de verkoop van enkele van oorsprong 17e-eeuwse buitenplaatsen, werd de grond vanaf eind 19e eeuw voor een deel als openbaar park in gebruik genomen en voor een deel met villa's bebouwd. De (geschakelde) villa's werden zowel door particulieren als – in de vorm van ensembles - door bouwondernemers gebouwd. Een voorbeeld van dat laatste is de 'Wagnerhof '.
Een veel recenter villagebied is Duijvestein, in het noorden van de gemeente. In dit door water omgeven gebied ligt het accent op de privétuinen; aan de buitenruimte is minder aandacht besteed. De bebouwing bestaat uit individueel gebouwde, luxe woonhuizen in een of twee bouwlagen, vaak met platte daken, tuinen rondom en hagen als erfafscheiding. Er staan verhoudingsgewijs grote huizen op kleine kavels. Het gebied maakt een vrij groene indruk maar openbaar groen, zoals plantsoenen of laanbeplanting, is nauwelijks aanwezig.

Tijdsperiode
Na 1870

Kenmerken
Stedenbouw
• vrijstaande bebouwing op eigen kavel

Architectuur
• hoge kwaliteit
• zeer divers
• veel aandacht voor details
• architectenhandschrift herkenbaar
• gebouw met eigen gezicht in 'groen lijstje'
• 1,2,3 bouwlagen, eventueel met kap

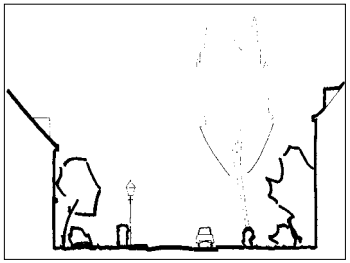
Ontwikkelingsgeschiedenis
• pandsgewijs - soms verkavelde buitenplaats

De openbare ruimte dient om het privégebied te ontsluiten en vormt geen groene overgang naar de tuinen.
In de oudere stedelijke villagebieden bestaat de groenstructuur juist wel uit een combinatie van openbaar en particulier groen. Het geheel van in elkaar overgaand privégroen en openbaar groen bepaalt in hoge mate het beeld.
In de openbare ruimte zijn parkjes, vijvers en plantsoenen aangelegd; het privégroen sluit daarop aan en bestaat meestal uit ondiepe voortuinen en grote achter- en eventueel zijtuinen. Waar voortuinen ontbreken wordt dit vaak gecompenseerd door grasstroken en laanbeplanting.
Gaat het om vrijstaande bebouwing op eigen kavel, dan zijn de tuinen omheind met smeedijzeren hekwerken of hagen, die per pand aanmerkelijk kunnen verschillen. In de oudere villagebieden zijn de tuinen groter en is de bebouwing geringer van omvang dan in de recentere voorbeelden.

Voorbeelden

Kralingen, Vijverlaan

Gebied bebouwd met individuele villa's en herenhuizen of kleine ensembles. De huizen hebben voortuinen die sterk wisselen qua diepte. Het straatbeeld is compact. De panden hebben twee of drie lagen met kap en staan vrij dicht op elkaar. De erfafscheiding geeft continuïteit; hagen en hekken wisselen elkaar af. Groen en bomen in de tuin gaan over in het groen van de straatbomen. Vanuit de openbare ruimte is er een sterke zichtrelatie met huizen en tuinen.

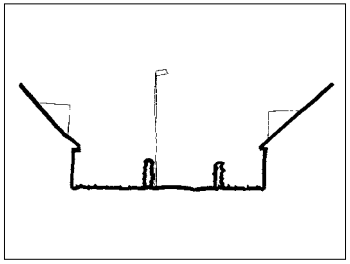


Plas als collectief/ openbaar element

De bebouwing is gesitueerd op de achtergrond; het groen van de voortuinen fungeert als de binder van de openbare ruimte

Duijvestein, Hendrik Andriessenlaan

Gebied recentelijk bebouwd met individuele villa's. De kavels zijn relatief klein, de huizen groot. Het oorspronkelijke idee was een 'modernistisch' villapark te realiseren van lage huizen met platte daken. Inmiddels is dat uitgangspunt verlaten; de bebouwing is nu uiterst divers van vormgeving. Wel overheersen witte en grijze kleuren. De huizen hebben rondom tuinen. Veel voortuinen hebben hoge dichte hagen als erfafscheiding, waardoor vanaf de straat bebouwing en tuinen onzichtbaar blijven.



Bebouwing is geplaatst op kleine kavels, het volume en het uiterlijk van de afzonderlijke panden is zeer divers

Hagen vormen de rand van de openbare ruimte en fungeren als noodzakelijke 'scheiders' van de verschillende 'architecturen'

B Karakteristieken en kwaliteiten

In de stedelijke villagebieden gaat het om gebouwen met ieder een eigen gezicht, die ieder voor zich in een groen lijstje staan. Groene tuinen scheiden de panden van elkaar. In een historisch villagebied als Kralingen rijgt het openbare groen de panden met hun tuinen bovendien tot een soort park aaneen. De beeldbepalende en omvangrijke groenstructuur is dan een verweving van openbaar en particulier groen. Doorzichten naar achtertuinen zijn daarbij van belang.

Villagebieden hebben een gevarieerde bebouwing waarin veel is geïnvesteerd. De panden hebben een hoog ontwerpniveau, een luxe uitstraling en zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik. Het gaat voornamelijk om vrijstaande of geschakelde villa's. De bebouwing in de oudere villagebieden is individueel en zeer divers, maar vaak staat wel een aantal huizen die familie van elkaar zijn bijeen. Het hoofdgebouw speelt de hoofdrol; de soms talrijke bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn daaraan ondergeschikt. Veel bouwstijlen zijn vertegenwoordigd: neorenaissance, art deco, een eclectische of een expressionistische bouwtrant, Jugendstil en later modernisme of traditionalisme. Ieder huis heeft een eigen gezicht en vaak een uitgesproken architectonisch handschrift. Opvallend is verder de grote aandacht voor de uitstraling van het gebouw, voor het materiaalgebruik en de detaillering. Niet alleen aan de voorgevels, maar ook aan de - vaak goed zichtbare - zijgevels is veel aandacht besteed. Het kleurgebruik kan per pand sterk verschillen.

In nieuwere villagebieden als Duijvestein speelt de groene openbare ruimte een minder uitgesproken rol, maar blijft het beeld van een gebouw in een groen lijstje de primaire kwaliteit, evenals de soms uitgesproken vormgeving van ieder gebouw op zich.
In alle villagebieden spelen de erfafscheidingen een belangrijke rol als bindend element.

waarlangs is gebouwd (dijk, weg, haven) en de rooilijn, die al of niet bestaat uit erfafscheidingen. Ook de kern kan tot op zekere hoogte plaats bieden aan gebouwen van verschillende verschijningsvormen, zo lang het individuele pand blijft passen binnen het snoer als geheel.

C Ruimtelijke dynamiek

In villawijken wordt nog steeds veel geïnvesteerd. Dat betekent dat sommige villa's zodanig worden uitgebreid dat het groene karakter van de kavel, en in de loop der tijd van het gebied, verdwijnt. Tuinen nemen bovendien door verharding voor parkeren en de aanleg van tennisbanen en overdekte zwembaden in oppervlakte af. In het bestemmingsplan wordt getracht deze ontwikkeling te voorkomen. Dat is moeilijk omdat bijvoorbeeld een zwembad geen bouwinitiatief is.
Daarnaast wordt het groene karakter van dit type wijken aangetast doordat er soms erfafscheidingen worden gerealiseerd die een stenig karakter hebben.

Vijverweg

Vijverlaan

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Kralingen Midden (zie hoofdstuk 6. voor de welstandscriteria), als beschermd stadsgezicht, krijgt bijzondere welstand met een restauratieve aanpak. Daar geldt speciale aandacht voor het groene karakter van het gebied en de kwaliteit van de architectuur.
Andere stedelijke villagebieden krijgen een reguliere welstandstoets. Van belang voor het groene karakter zijn de heggen; vervanging door sierhekwerken doet afbreuk aan het groene karakter. Het gebied is, hoewel toegankelijk, weinig openbaar; alleen de randen aan doorgaande wegen zijn zichtbaar. Het achterliggende gebied is vanaf de straat nauwelijks zichtbaar.
Bij kleine 'gouden randjes' in de stad is het welstandsbeleid erop gericht te voorkomen dat bebouwing en tuinen zich te zeer afkeren van het openbaar gebied.

In de stadsvisie spelen de villawijken een belangrijke rol in streven van de gemeente Rotterdam om meer hogere inkomens aan de stad te binden.
Het grootste villagebied in Rotterdam, Kralingen Midden, is aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de afgelopen jaren is het villawijkmilieu op een beperkte schaal uitgebreid met een deel van Nesselande. Daarnaast wordt er in Park Zestienhoven een nieuwe villawijk gerealiseerd. Voor deze wijk is een welstandsparagraaf opgesteld.

Het groene karakter van het gebiedstype, met individuele huizen in 'groene lijstjes', is uitgangspunt. De erfafscheidingen zijn daarin het bindend element.
Van belang hierbij is:
- het doorzicht tussen de huizen naar de achtertuinen blijft open, geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf.
- geen bijgebouwen en geen verharding voor parkeren op het voorerf.
- groene erfafscheidingen versterken de relatie tussen voortuinen en openbare ruimte.

Vijverlaan

5.8 Stedelijke villagebieden

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact

schaal
- bouwinitiatieven (meestal grootschaliger en grover dan de bestaande bebouwing) sluiten aan op de bestaande verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke kwaliteit
- de gevel met de meeste uitstraling wordt aan de openbare ruimte gesitueerd
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

kapvorm
- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmetingen worden toegepast

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- driedeling in de gevels is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- bij nieuwbouw binnen een ensemble of als deel van geschakelde villa's wordt aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande
- bij verbouwingen wordt de oorspronkelijke architectuur van het pand gerespecteerd

overgangen privé-openbaar

- bij verbouw wordt/worden de entree(s) in stijl gehouden
- goed gedetailleerde en duurzame hekwerken maken deel uit van het ontwerp; als transparante erfafscheiding vormen zij een belangrijk continu en bindend element in dit gebiedstype
- de vormgeving van erfafscheidingen kan per pand verschillen
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering en materiaalgebruik worden afgestemd op de omliggende bebouwing
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur en het bellentableau worden hoge eisen gesteld

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker, zonwerend of ondoorzichtig glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.9 Rivierlocaties

A Typebeschrijving

Tijdsperiode

na 1970

Kenmerken

Stedenbouw
- grote woon- en/of werkgebouwen
- vaak zijn er belangrijke publieksvoorzieningen aanwezig
- bebouwing reageert op de Maas: grote en kleine schaal tegelijk
- bestaande (haven)karakteristieken uitgebuit
- Maas of havenbekken ligt centraal
- zichtlijnen van groot belang
- door zichtbaarheid op grotere afstand skylinevorming
- autonome volumes, tegelijk onderdeel ensembles

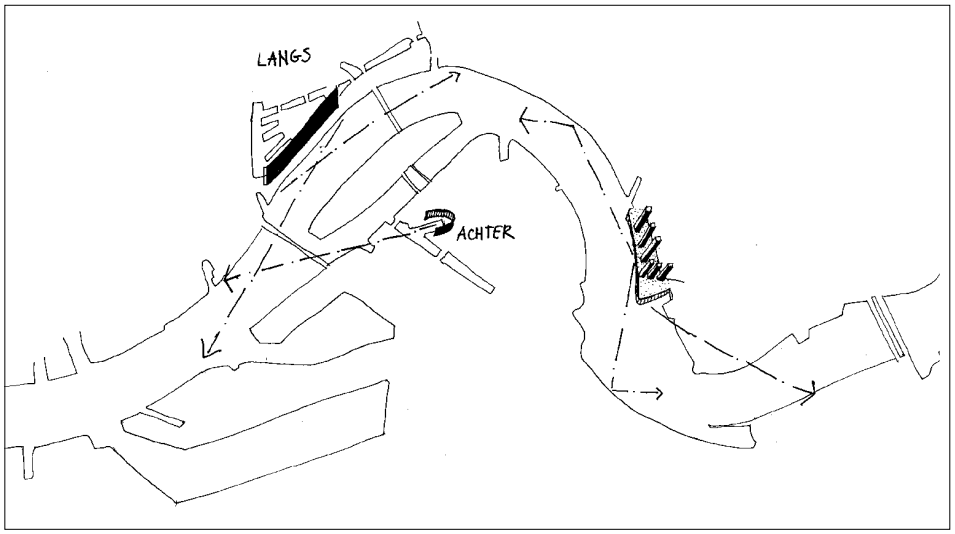
Openbare ruimte
- zorgvuldig ontwerp openbare ruimte: de kade

Architectuur
- architectonisch handschrift
- aandacht voor detaillering en materiaal
- 5 tot 10 bouwlagen (70-80m hoog), soms laagbouw

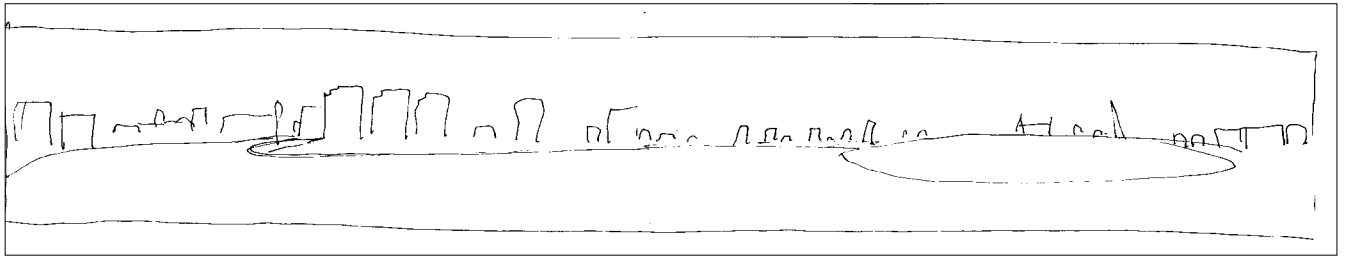
Ontwikkelingsgeschiedenis
- grote bouwstromen

Type

Rivierlocaties zijn gebieden gelegen aan de oever van de Maas of aan delen van (voormalige) havens. In de afgelopen 30 jaar hebben veel van deze gebieden hun (oorspronkelijke) functie verloren en kwamen deze vanouds ontoegankelijke gebieden beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen.
De afgelopen jaren zijn veel van deze rivierlocaties herontwikkeld en onderdeel geworden van het stedelijke gebied. Omdat deze ontwikkeling zich op zowel de noordoever als de zuidoever voordoet is de rivier steeds meer deel gaan uitmaken van de binnenstad.
De bebouwing in deze gebieden wordt grotendeels gevormd door grote woon- en/of werkgebouwen; vaak zijn er ook publieksvoorzieningen aanwezig. De schitterende uitzichten op de rivier en het eigen karakter van deze gebieden worden beschouwd als belangrijke woonkwaliteiten.
De nieuwe bebouwing en de bijbehorende openbare ruimte reageren meestal zeer bewust op de Maas en op de havenbekkens, die als de belangrijkste buitenruimtes van Rotterdam worden gezien.
De hoge torens aan de Maas hebben invloed op elkaar en op grote delen van het rivierenlandschap. Daarnaast vormen ze een belangrijk onderdeel van de skyline van Rotterdam en zijn ze vaak vanuit de hele stad te zien. Hierdoor is bebouwing op een rivierlocatie steeds op verschillende schaalniveaus deel van een ensemble. Van klein naar groot gaat het om: het gebouw als onderdeel van de directe omgeving, het gebouw als onderdeel van de rivieroevers als samenhangend gebied en het gebouw als onderdeel van de Rotterdamse skyline, zichtbaar vanuit het achterland.Een rivierlocatie ter plaatse van een eerdere haven reageert op de vroegere havenbekkens. Het gaat altijd om nieuwe ontwikkelingen waarbij de bestaande structuur en de bestaande bebouwing (gedeeltelijk) zijn gehandhaafd. Dat houdt in dat de havens, met hun opeenvolging van water-kade-bebouwing, intact zijn gehouden en/of als uitgangspunt zijn genomen en dat in het gebied vaak oude pakhuizen en loodsen staan. Bebouwing en openbare ruimte zijn meestal in relatie met elkaar en met de rivier of het havenbekken ontworpen. Vrijwel altijd is er een duidelijke relatie tussen de binnenruimte - het interieur van het gebied - en de grote buitenruimte. Van binnenuit is er dan zicht op het grootstedelijke hoogbouwlandschap langs het water.
Rivierlocaties worden gekenmerkt door een hoge dichtheid en een stenige buitenruimte: de kade. Wel is de meer in het binnengebied gelegen openbare ruimte vaak groen. De kade was oorspronkelijk een functionele ruimte en fungeert nu vaak als wandelgebied. De continuïteit van de kade speelt een grote rol bij de visuele verbinding van de verschillende elementen.
De bebouwing van rivierlocaties is gemiddeld tussen de vijf en tien lagen hoog, met hier en daar een uitschieter. Vaak gaat het om grote blokken of torens die los in de openbare ruimte staan. Er is gestreefd naar openbare functies in de plint; erboven wordt gewoond of gewerkt.
Rivierlocaties verschillen onderling zeer sterk in karakter, waardoor het geven van een algemene karakteristiek en bijbehorende criteria lastig is. Daarom worden hieronder drie voorbeelden gegeven die onderling sterk verschillen: De Boompjes ligt langs de Maas, het Drinkwaterleidingterrein (DWL-terrein) ligt aan een bocht van de rivier in het water en de Entrepothaven ligt achter de rivier in een voormalig havengebied.



Positie aan de rivier

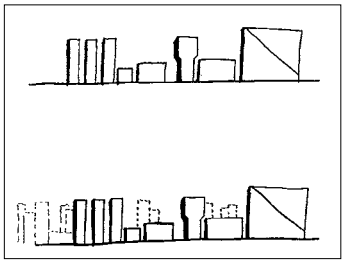


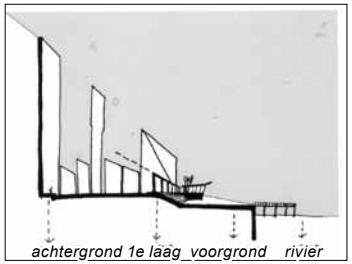
Een rivierlocatie maakt altijd onderdeel uit van meerdere ensembles namelijk:
- *De locatie zelf*
- *De rivieroevers en de overkant*
- *Het achterland*

De Boompjes

Het oude rivierfront De Boompjes is nu een autoweg, gecombineerd met een wandelboulevard aan de buitenkant van de waterkering. Het gebied markeert de binnenstad aan de rivier. Langs de Boompjes staan hoge gebouwen, op de schaal van het rivierlandschap, maar met publieke functies in de plint. Het gebied heeft een transparante gelaagdheid, omdat hoge torens tegen de achtergrond van een langgerekt blok zijn gezet. Hoewel verschillend van grootte, vorm, materiaalgebruik en bouwstijl vormen de gebouwen toch een ‘wand’ langs de rivier. Het front functioneert tegelijkertijd voor de lager gelegen kade als een duidelijke achtergrond. Die kade vormt een beschutte rand en fungeert als wandelgebied.
De bebouwing stamt deels uit de wederopbouwperiode, maar omvat ook zeer recente bouwwerken.

Voorbeelden





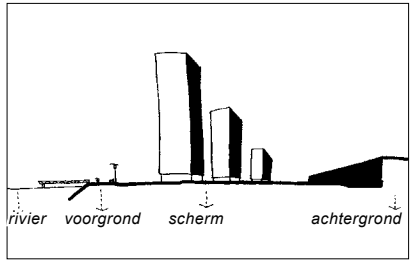
Het rivierfront vormt de achtergrond voor de lager gelegen kade. De middenzone (‘1e laag’) met pergola, trap, kademuur en paviljoens, maakt een beschutte rand en een meetbare schaal

Het rivierfront bestaat uit autonome volumes. Hoewel verschillend in stijl, grootte, vorm en materiaalgebruik, vormen de gebouwen toch een aaneengesloten wand

Voorbeelden

DWL-terrein

Bij het ontwerp voor de bebouwing op het terrein van het vroegere Drinkwaterleidingbedrijf is gebruik gemaakt van aanwezige elementen zoals de watertoren en de waterbekkens. Woontorens accentueren de ligging in een buitenbocht van de Maas, waardoor de wijk deel uitmaakt van het stedelijke rivierlandschap. De wijk zelf heeft een suburbaan karakter.



De compositie van verschillende series van oude en nieuwe gebouwen leidt tot verschuivende ritmes; het geheel wordt transparant en gelaagd. Vorm, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing versterken de ruimtelijke opbouw en het contrast en de binding tussen oud en nieuw.

Transparantie en gelaagdheid door middel van series van torens tegen de achtergrond van een langgerekt blok.

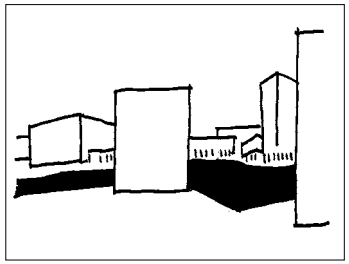
Voorbeelden

Entrepothaven

Bij de ontwikkeling tot woongebied van de Entrepothaven is de ruimtelijke opeenvolging haven-kade-bebouwing, waarbinnen de haven een besloten kom vormt, als uitgangspunt genomen. Getracht is het havenkarakter te behouden en te versterken, waarbij forse (woon) gebouwen refereren aan oude loodsen. De gebouwen bestaan uit autonome volumes.

De rivier is vanuit de Entrepothaven wel voelbaar maar niet zichtbaar. De haven zelf is een besloten kom, die uitzicht biedt op gebouwen, bruggen, het Noordereiland en de torens van de noordelijke Maasoever. Voor de passant schuiven steeds andere onderdelen in beeld (coulissenlandschap)

Door een afgewogen balans tussen contrast en overeenkomst in gevelopbouw, vorm, materiaal- en kleurgebruik, ontstaan steeds nieuwe architectonische ensembles



Entrepothaven

B Karakteristieken en kwaliteiten

Bebouwing aan rivierlocaties vormt het ‘gezicht’ van de stad naar de belangrijkste stedelijke buitenruimte, de rivier en de havenbekkens. Daarbij is de specifieke ligging, aan een binnen- of een buitenbocht, aan een voormalige haven of een dijk, van groot belang. In relatie tot die situering spelen de gebouwen op verschillende niveaus in kwalitatief opzicht een grote rol. Ze zijn van invloed op hun onmiddellijke omgeving, op het grotere geheel van de rivieroevers en op het beeld van de stad als totaal.
Voor het functioneren en daarmee voor de kwaliteit op verschillende niveaus zijn zichtlijnen uiteraard van groot belang, maar daarmee in samenhang ook de coulissenwerking van hoge gebouwen langs de rivier. De bebouwing vormt een ‘scherm’ tussen water en achterland, dat op verschillende manieren is vormgegeven. De afwisseling tussen doorzicht en wandvorming, tussen voor- en achtergrond, tussen rivier en oevers, geven rivierlocaties een sterke visuele gelaagdheid.
De continuïteit in de rivierlocaties wordt gevormd door de openbare ruimte, de individualiteit door de forse gebouwen met een eigen gezicht. De architectonische eenheid bestaat uit een blok of een ensemble; onderling kunnen die aanmerkelijk verschillen. Bij hergebruik van een voormalige havengebonden locatie worden - in de beste gevallen – de (haven) karakteristieken uitgebuit. De nieuwbouw contrasteert met de bestaande gebouwen, maar vertoont tegelijkertijd een zekere overeenkomst, bijvoorbeeld in maat en schaal.

Er is sprake van een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte, die stenig van karakter is. Het ontwerp van de gebouwen is daarmee in samenhang, met grote aandacht voor de materialisering. Overeenkomst en herhaling van materiaalgebruik en kleur zijn toegepast om de grote schaal te versterken. Daarbij is van heel verschillende materialen gebruik gemaakt, met aandacht voor het detail.
Van groot belang voor de overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte is de plint, met min of meer publieke functies. Aan het ontwerp van de plint is vaak veel aandacht besteed.

C Ruimtelijke dynamiek

De ‘stad aan het water’ zoals hierboven geschetst is nog niet af. De Lloydpier, de Müllerpier, delen van Katendrecht en diverse locaties in de binnenstad zijn in volle ontwikkeling. Er is in vergelijking met andere gebiedstypen dan ook sprake van relatief veel grootschalige bouwprojecten (met name bouwblokken en hoogbouw).
Op korte termijn zijn in het al gerealiseerde deel nog niet veel aanpassingen te verwachten. Wel is in de wat oudere gebieden sprake van wisseling van gebruikers in de plint, met als gevolg aanpassing van de puien.

Sint-Jobshaven

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

De Wilhelminapier, de Boompjes en het Wijnhaveneiland zijn onderdeel van de binnenstad en vallen onder het bijzondere welstandsniveau. De toetsingscriteria voor deze gebieden zijn terug te vinden in hoofdstuk 6. Voor de overige rivier- en havenlocaties geldt een regulier welstandstoezicht, maar wel met de inzet om het hoge ambitieniveau, waarvoor de eisen al bij de planvorming zijn vastgelegd, gestand te doen. Voor rivierlocaties die recent in ontwikkeling zijn genomen (o.a. Lloydpier, de Kop van Feijenoord en delen van Katendrecht) zijn of worden welstandsparagrafen opgesteld.

De meeste rivierlocaties die de afgelopen dertig jaar zijn vrijgekomen voor ontwikkeling zijn en worden ontwikkeld met een hoog ambitieniveau voor bebouwing en buitenruimte. Uitgangspunt daarbij is de ruimtelijke continuiteit en het in stand houden en/of versterken van het eigen (historisch bepaalde) karakter van deze gebieden.

Van belang hierbij is:

- de kaden continu houden en voorkomen dat ze dichtslibben met bebouwing.
- behoud van het robuuste ‘havenkarakter’ van de bestaande kaden met bolders, meerpalen en remmingwerken.

Müllerpier

5.9 Rivierlocaties

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven zijn afgestemd op hun specifieke locatie aan de rivier
- samenhang tussen ontwerp en buitenruimte wordt gehandhaafd of nagestreefd

schaal
- hoogbouw dient aan te sluiten bij de schaal van de rivier en die van de stad als geheel en tegelijk bij de (vaak kleinere) schaal van de specifieke locatie
- de massawerking van het gebouw op grote afstand en de zichtbaarheid vanuit andere delen van de stad zijn van bijzonder belang; in de uitwerking dient hiermee rekening te worden gehouden
- nieuwe ontwikkelingen versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles

zichtlijnen
- bouwinitiatieven hebben een doordachte oriëntatie en positie ten opzichte van de vele bestaande zichtrelaties naar en van de rivier

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- ieder gebouw is een autonoom volume
- nieuwbouw in een voormalige havenomgeving dient in schaal, massa en verschijningsvorm te worden afgestemd op het bestaande

kapvorm
- dakopbouwen en ‘opkappingen’ zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- winkelpuien worden zodanig vormgegeven en gematerialiseerd dat er een samenhang is of blijft tussen plint/winkelpui en de verdieping(en) erboven

overgangen privé-openbaar
- de plint wordt zo vormgegeven dat er een relatie is met de openbare ruimte
- de plint met publieksruimtes is van bijzonder belang; de uitwerking hiervan dient van hoge kwaliteit te zijn
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- in een voormalige havenomgeving dient het materiaalgebruik te worden afgestemd op de omgeving
- daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing zijn van groot belang; deze krijgen dezelfde (hoge) kwaliteit als de gevel en worden bij voorkeur ingericht als groene daken

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van de richtlijnen zoals die zijn verwoord in het Lichtplan Rotterdam

5.10 Stedelijke knooppunten

A Typebeschrijving

Type

Knooppunten zijn gebieden met diverse publieksfuncties, hoge bezoekersaantallen en een hoge verkeersintensiteit. Het gaat om ingewikkelde logistieke systemen, waarbij verschillende functies op één plek zijn verknoopt doordat ze ruimtelijk zijn gestapeld. Onder dit type vallen winkelcentra, ziekenhuizen, universiteiten, kantoren, grote publiekstrekkers en publieksvoorzieningen in combinatie met een verkeersknooppunt, parkeren en hoogwaardig openbaar vervoer. Deze gebieden zijn knooppunten op de schaal van de regio, de stad en de omliggende wijken.

De meeste knooppunten in Rotterdam bestaan al enige tijd (winkelcentrum Zuidplein was in 1972 gereed) maar ze verkeren in een vrijwel permanente staat van transformatie. Qua volume betreft het grote gebouwen of complexen die vrij in de ruimte staan maar naar binnen zijn georganiseerd, zonder duidelijk gezicht naar buiten. De ‘knoop’ laat zich in verschillende gedaantes zien: in het interieur, in de ruimte tussen de gebouwen en in het complex als geheel op grotere afstand. De entree is toegesneden op de automobilist; voor voetgangers en fietsers is een knooppuntcomplex vaak een vrijwel ‘onneembaar’ gebied.

Tijdsperiode

Vanaf 1960 en grotendeels na 1980, hoge dynamiek; iedere paar jaar verbouwd

Kenmerken

- Winkelcomplex/ publieksvoorzieningen ziekenhuis/ universiteit
- zeer toegankelijk voor bezoekers, maar wel met (deels) afsluitbare/ bewaakte openbare ruimte
- Gesitueerd op plaatsen waar diverse verkeerssoorten samenkomen (knoop van verkeerssoorten)
- Gebouw/ complex is alzijdig en heeft geen echte voorkant
- Winkelcentrum heeft een introvert karakter en is naar binnen georganiseerd
- Vormeloze en introverte tussenruimte
- Gebouwhoogte varieert van 4 tot 30 bouwlagen
- Vb. Zuidplein, Alexandrium, Erasmus MC

Ontwikkelingsgeschiedenis

- Per gebouw of per complex gebouwen (her)ontwikkeld

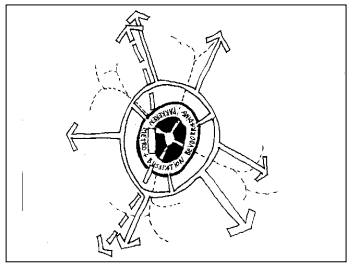
Binnen het complex is er een duidelijke gelaagdheid: de winkels liggen op de begane grond of op de eerste verdieping, parkeren en de metro eronder en kantoren erboven. Er is dus sprake van zowel een ruimtelijk als een functioneel knooppunt. Het ‘trekkende’ programma ligt geheel in zichzelf gekeerd aan de binnenkant en is verticaal, via een lift naar parkeergarage en metro, met de buitenwereld verbonden. Rondom of onder het complex ligt de’‘verkeersmachine’ die dient om het publiek aan- en af te voeren. Dit logistieke systeem: metro- en busstation, parkeergarages, bevoorrading en loopbruggen vormt een ruimtelijke barrière naar de omringende wijken.

Buiten het complex vormt een grote verkeersweg of verkeerspleinruimte het werkelijke openbare domein. De binnenruimte is meestal weliswaar publiek toegankelijk, maar ook afsluitbaar en dus niet werkelijk openbaar. De knooppunten bestaan vaak uit naast of tegen elkaar geplaatste, eigenzinnig vormgegeven gebouwen, die weinig onderlinge relatie hebben. Daardoor ontstaan non-descripte tussengebieden. De verschillende onderdelen en niveaus van de complexen zijn soms evenmin op elkaar betrokken.

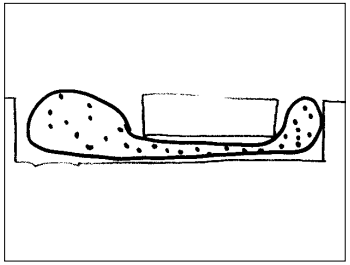
Voorbeelden

Zuidplein

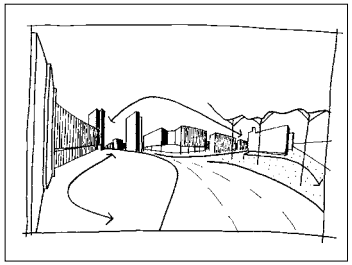
Complex bestaand uit een winkelcentrum boven en naast een verkeersknooppunt van metro- en busstations en parkeren voor auto's. Kantoren, woningen en publieksvoorzieningen vormen een decoratieve schil om het winkelcentrum heen. Het winkelen is geheel naar binnen gekeerd: 'buiten' bestaat niet. Tussen het binnengebied en de buitenschil ligt een 'niemandsland', dat wel de publieke entree is omdat stations en parkeergarages zich daar bevinden.



Winkelcentrum als eiland in verkeersknoop

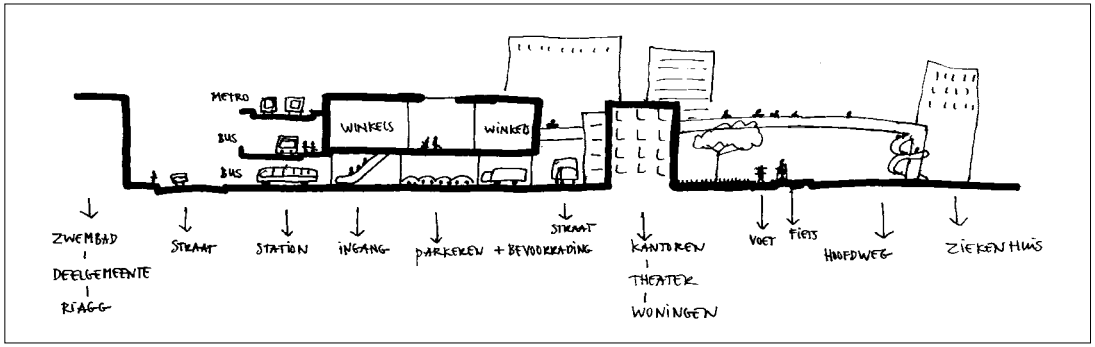


Tussenruimte



Zuidplein: decor op grote afstand en als beweging rondom

Decor op grote afstand en als beweging rondom

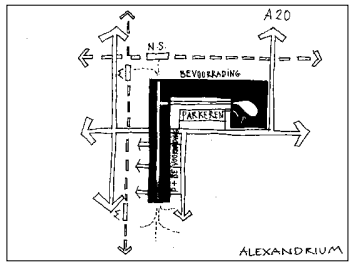


Doorsnede van de ruimtelijke organisatie

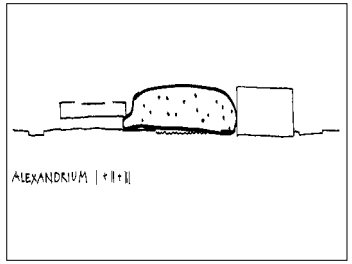
Voorbeelden

Alexandrium

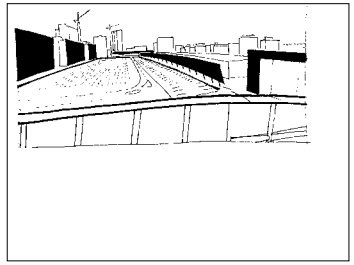
Complex bestaand uit metro- en treinstations, parkeren, een winkelcentrum, megastores, een woonmall, kantoren en voorzieningen, vlakbij de oprit naar de A20. Het winkelcentrum is naar binnen gericht, de megastores en de woonmall naar buiten, naar het plein. In Alexandrium I is sprake van een scheiding tussen winkelen boven en expeditie en parkeren onder. In Alexandrium II en III parkeren de bezoekers op het plein aan de voorkant van het complex of op het dak, terwijl de winkels vanaf de achterkant worden bevoorraad. Het parkeerdak geeft overzicht over het totale ensemble, met daarachter de skyline van de stad. In plaats van een scheiding tussen winkelen boven en parkeren onder is hier sprake van een scheiding tussen bezoekerslogistiek vóór en expeditie achter (tegen de spoordijk). De tussenruimte is hoofdruimte in plaats van restruimte. Niet de opeenvolging van etalages heeft prioriteit, maar de kwaliteit van de route. Cruciale details: de haag en de niveauverschillen die de voetgangers van de auto's scheiden.



Lineaire organisatie van het winkelcentrum

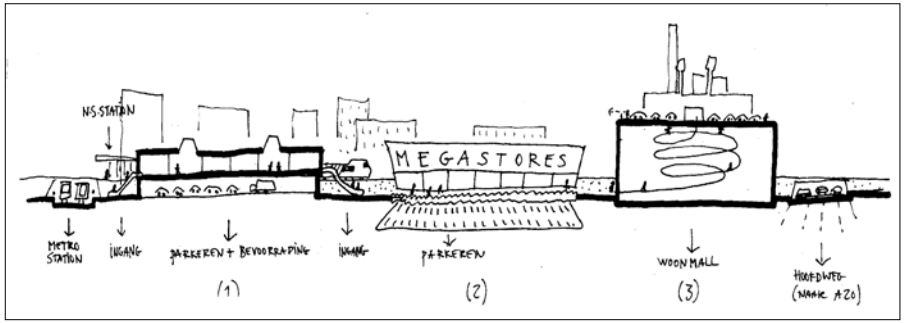


Tussenruimte



Alexandrium: tussenruimte is hoofdruimte

Parkeerdak biedt uitzicht over het totale ensemble en de stad



Doorsnede van de ruimtelijke organisatie

B Karakteristieken en kwaliteiten

Karakteristiek voor knooppunten is de stapeling en verknoping van functies, het publiekstrekkend karakter en de hoge dynamiek. Merkwaardig genoeg zijn deze complexen vaak een willekeurige verzameling van vrij introverte gebouwen, terwijl ze tegelijkertijd grote publiekstrekkers voor de stad zijn. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is daarmee vaak niet in overeenstemming. De grote variatie aan bebouwing, kleur en vorm kan echter ook positief worden opgevat.
Bij stedelijke knooppunten is meestal sprake van een geringe relatie tussen de gebouwen onderling, waarvan de verschillende niveaus vaak evenmin veel met elkaar van doen hebben. De buitenkant van het complex haalt zelden de kwaliteit die aan de binnenkant wordt nagestreefd.
Belangrijk voor het type is de aanwezigheid van een ‘tussenruimte’, die de overgang vormt tussen het interieur en de buitenkant, die een publieke schil vormt.
Uitdaging is uiteraard de complexen functioneel en architectonisch een vorm te geven die recht doet aan het bij uitstek publieke karakter.
Een aantal stedelijke knooppunten beschikt over bouwwerken die een monumentenstatus hebben. Deze gebouwen dateren meestal uit de jaren ‘50 of ‘60 en hebben een hoge architectonische kwaliteit.

C Ruimtelijke dynamiek

Stedelijke knooppunten hebben altijd een hoge dynamiek; er wordt veel verbouwd, uitgebreid en aangepast. De dynamiek heeft zowel betrekking op grootschalige uitbreidingen, verhoging en dus verdichting, als op aanpassingen op lager schaalniveau, bijvoorbeeld wisseling van winkels, aanpassing van inrichting, winkelpuien en reclame.

Stedelijke knooppunten trekken veel bezoekers (zowel van binnen als van buiten de stad) en zijn erg belangrijk voor het imago van de stad. Ze herbergen voorzieningen die op stedelijk, regionaal en soms ook nationaal niveau van belang zijn.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van dit gebiedstype in overeenstemming te brengen met de belangrijke publieke rol die de complexen als publiekstrekkers spelen.

Van belang hierbij is:

- Aandacht voor de openbare ruimte rond het complex
- Aandacht voor eventuele aanwezige gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde
- Het complex heeft een positieve uitstraling op de openbare ruimte en omgekeerd
- Het complex is voor alle verkeerssoorten (auto, fietser, voetganger en passagier van openbaar vervoer) goed benaderbaar en heeft duidelijke entrees
- Plannen rondom de knoop resulteren altijd in een betere structurele verweving.

Knooppunten zijn als grote publiekstrekkers belangrijke locaties in de stad en hebben een hoge prioriteit in het gemeentelijke beleid. Een aantal stedelijke knooppunten zoals het Erasmus MC – Land van Hoboken en het Hart van Zuid (winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en het Motorstraatgebied) zijn in de Stadsvisie benoemd tot VIP-project (bron: Stadsvisie).

Voor een aantal gebieden is een welstandsparagraaf opgesteld en is het welstandsniveau ‘ontwikkeling’ van toepassing. Bouwaanvragen in deze gebieden worden getoetst aan de criteria uit de welstandsparagraaf. Stedelijke knooppunten waarvoor een welstandsparagraaf is vastgesteld zijn:

- Erasmus MC – Land van Hoboken
- MCRZ
- Campus Woudestein
- Motorstraatgebied

Voor de overige stedelijke knooppunten is een regulier welstandsniveau van kracht, gekoppeld aan de inzet van de Stadsvisie.

Criteria

5.10 Stedelijke knooppunten

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven dragen bij aan de ensemblekwaliteit van het complex
- bouwinitiatieven verbeteren het 'gezicht' van dit type complex richting de stad; het complex keert zich niet af van de omgeving
- bouwinitiatieven worden aangegrepen om de continuïteit en de helderheid van de binnenruimte te verbeteren

schaal
- bouwinitiatieven in de knoop resulteren altijd in een betere structurele verweving van de verschillende niveaus en onderdelen
- bij hoogbouw is er aandacht voor de massawerking en de stedenbouwkundige gevolgen op grote afstand, en voor de zichtbaarheid vanuit andere delen van de stad

zichtlijnen
- bouwinitiatieven hebben een doordachte oriëntatie en positie ten opzichte van bestaande zichtrelaties

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- bouwinitiatieven geven op architectonische manier vorm aan de overgang tussen het complex en het omringend gebied
- uitbreidingen in een eigenzinnige vormentaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van het bestaande complex

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- individuele reclame-uitingen maken altijd deel uit van een architectonisch ontwerp

overgangen privé-openbaar
- overgangs- en tussenruimtes hebben of krijgen een verblijfskwaliteit
- in voetgangersgebieden zijn blinde gevels niet toegestaan

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- op voetgangersniveau en in de tussengebieden dient de detaillering een hoge kwaliteit te krijgen
- in winkelgebieden zijn luifels, kleur en detaillering van winkelpuien van bijzonder belang; deze dienen in de uitwerking een hoge kwaliteit te hebben
- daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing zijn van groot belang; deze krijgen dezelfde (hoge) kwaliteit als de gevel en worden bij voorkeur ingericht als groene daken

kleur

- kleur- en materiaalgebruik dragen bij aan de ensemblekwaliteit van het complex

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van de richtlijnen zoals die zijn verwoord in het Lichtplan Rotterdam

5.11 Kantoorlocaties

A Typebeschrijving

Type

Kantoorlocaties zijn gesitueerd aan of bij snelwegen en bij metro- en treinstations. Voorbeelden van kantoorlocaties zijn drie Brainparken (gelegen langs de A16 en rond het metrostation Kralingse Zoom) en het Alexandrium (gelegen nabij de A20 en het trein- en metrostation Prins Alexander).
Kantoorlocaties zijn vanaf circa 1965 door gemeentelijk initiatief tot stand gekomen. Het zijn rationeel ingerichte monofunctionele terreinen voor de huisvesting van kantoren voor bedrijven. Structuur en plattegrond zijn op stedelijk niveau vastgelegd (stedenbouwkundig plan) en ontwikkeld, de invulling geschiedt vervolgens per kavel en is in handen van private partijen (afzonderlijke bedrijven).

In het stedenbouwkundig plan zijn vaak ook afspraken vastgelegd over de kwaliteit van de bebouwing en de overgang tussen bebouwing en openbare ruimte. Bij nieuwe kantoorlocaties wordt, net als bij bedrijventerreinen, gestreefd naar het tot stand komen van werklandschappen met een groene aankleding. Om een aangename werkomgeving te creëren en de representativiteit te verhogen is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de landschappelijke inpassing.. De voorterreinen worden groen ingericht; parkeren vindt zo veel mogelijk achter en tussen de gebouwen plaats.

Tijdsperiode

- Na 1965

Kenmerken

- Vaak gesitueerd in de nabijheid van snelwegen en/of metrostations
- Vaak gesitueerd in de nabijheid van stedelijke knooppunten
- Hiërarchie in stratenpatroon
- Kantoorgebouwen zijn vaak alzijdig
- Front van bebouwing naar centrale as/ weg
- Eenvoudige volumes
- Groot- en kleinschalig
- Vb. Brainpark

Ontwikkelingsgeschiedenis

- Als geheel gepland (structuur)
- Per kavel bebouwd

Ten aanzien van de bebouwing op kantoorlocaties is bij de aanleg vaak ook bepaald dat de tussenruimte tussen de afzonderlijke kantoorgebouwen in stand moet blijven en dat de gebouwen niet tegen elkaar aan gebouwd mogen worden.

Voorbeeld

Brainpark 1

Eerste van een reeks kantoorlocaties die sinds 1985 langs de A16 en bij het metrostation Kralingse Zoom wordt ontwikkeld, functioneel gekoppeld aan de omringende verkeersstructuur maar ruimtelijk daardoor geïsoleerd. Hoofdopzet met een rand van lagere (3 lagen), losse bebouwing rond een lusvormige openbare ontsluitingsweg, met daarbinnen een park en enkele monumentale hogere kantoren. De gebouwen zijn zeer divers, vrijstaand en alzijdig ontworpen. De entrees liggen aan de zijkant waardoor het gevelaanzicht, gericht op de openbare weg, zo rustig mogelijk kan blijven. Opvallend is de gedifferentieerde inrichting van het maaiveld en de landschappelijke aanleg, essentieel voor de samenhang in het gebied.

B Karakteristieken en kwaliteiten

De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de kantoorlocaties ligt vooral in de structuur en in de inrichting van de openbare ruimte.
De bebouwing ondersteunt in de beste gevallen de structuur met eenduidige, losstaande volumes in een doorgaande rooilijn. Door de duidelijke begrenzing van gebouwen en de aanwezigheid van tussenruimten blijft er ‘lucht’ in de compositie als geheel. Een aantal malen overstijgt de architectuur die van ‘gewone’ bedrijfsbebouwing, waardoor deze gebieden een bijna stedelijke kwaliteit krijgen. Bij modernere terreinen vergroot een hogere kwaliteit vooral de representativiteit van het pand en daardoor ook van het gebied als geheel.
Bij recente kantoorlocaties is aandacht geschonken aan het ontwerp van de buitenruimte. Openbare ruimte en groen zijn niet puur functioneel opgevat, maar als omgeving die de representativiteit van de bedrijven moet ondersteunen en waarin het aangenaam werken moet zijn. Daardoor is een relatief hoogwaardig werklandschap ontstaan.

C Ruimtelijke dynamiek

Op kantoorlocaties spelen verschillende processen. Er is sprake van intensivering van het gebruik en het vollopen van terreinen door het bouwen van grootschaligere panden. Daarnaast lopen de voorterreinen vol door de aanleg van parkeerplaatsen en het plaatsen van containers en fietsenbergingen, waardoor het groen verdwijnt. Ook de parkeerdruk in de openbare ruimte neemt toe. Bij Brainpark 1 zijn de afschermende rijen populieren gekapt omwille van meer zichtbaarheid vanaf de snelweg. De verschijningsvorm van de rand heeft daardoor aan samenhang verloren. Bij wisseling van eigenaar of gebruiker van een kantoorpand vindt vaak ‘restyling‘ plaats: nieuwe reclame, nieuwe kleuren op de gevels en (gedeeltelijk) nieuwe gevelbekleding.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Kantoorlocaties zijn erg belangrijk voor de kennis- en de diensteneconomie in de regio Rotterdam en geven mede inhoud aan de ambitie om het (internationale) bedrijfsleven aan te trekken en te versterken. In de komende jaren worden daarom nog enkele nieuwe kantoorlocaties ontwikkeld, zoals het sciencepark Schieveen (nabij Rotterdam Airport - nu (nog) gebiedstype ’’stedelijke groengebieden’’) en het Port City project langs de Waalhaven.

Bij kantoorlocaties waar bij de aanleg aandacht is besteed aan de architectuur en het landschappelijk ontwerp, is het beleid gericht op handhaving van de ontwerpkwaliteit. Richtinggevend is in alle gevallen bijzondere aandacht voor de landschappelijke aanleg en de inrichting van het maaiveld, als het ‘samenbindend kader’ voor het gebied.

Van belang hierbij is:

- aandacht voor de verschijningsvorm van het gebied als geheel van buitenaf.
- parkeren zo veel mogelijk uit het zicht houden vanuit het openbaar gebied.

Op kantoorlocaties is welstandsniveau regulier van toepassing. Aanvragen worden zorgvuldig getoetst, conform de oorspronkelijke uitgangspunten om er aantrekkelijke vestigingslocaties van te maken.
Bij de beoordeling van recente kantoorlocatieontwerpen is de welstandstoets erop gericht de kwaliteit van de bebouwing in samenhang met die van de buitenruimte, volgens het ontwerp, te bewaken.

5.11 Kantorenlocaties

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven houden de hiërarchie in de stedenbouwkundige structuur (indien aanwezig, hoofdas en secundaire wegen) herkenbaar en doorbreken deze niet
- gebouwen vormen een front richting snelweg
- bebouwing speelt in op de landschappelijke aanleg

schaal
- kantoorgebouwen worden vormgegeven in overeenstemming met hun schaal
- bij hoogbouw is er aandacht voor de massawerking en de stedenbouwkundige gevolgen op grote afstand, en voor de zichtbaarheid vanuit andere delen van de stad

zichtlijnen
- de bebouwing heeft een doordachte oriëntatie en plaatsing t.a.v. de eventueel aanwezige zichtlijnen

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- nieuwbouw heeft een heldere en duidelijke hoofdvorm en dakcontour
- kantoorgebouwen worden vormgegeven in overeenstemming met hun bedrijfsmatig karakter

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- gebouwen vormen een front richting snelweg

overgangen privé-openbaar
- de begane grond of plint van kantoorgebouwen wordt afgestemd op de specifieke omgeving, bijvoorbeeld groen of stenig van karakter
- entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn van hoge kwaliteit
- erfafscheidingen worden zorgvuldig vormgegeven als heldere scheiding tussen de particuliere kavel en het openbare gebied

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering en materiaalgebruik ondersteunen het beeld van een duidelijke hoofdcontour (het aantal materiaalsoorten blijft beperkt)

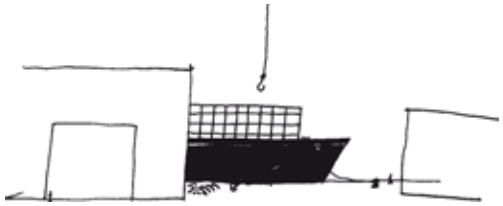
kleur

- het kleurgebruik ondersteunt het beeld van een duidelijke hoofdvorm en een heldere dakcontour (het aantal kleuren blijft beperkt).

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.12 Haven- en bedrijventerreinen



A Typebeschrijving

Tijdsperiode	Kenmerken	Ontwikkelingsgeschiedenis
• **Havengebieden:** na 1890 (nog in gebruik zijnde als havengebied)	• Havens zijn functioneel van opzet • Diverse typen haven en kade • Recente delen zijn deels onbebouwd • Specifiek voor het karakter van Rotterdam als havenstad • Bebouwing heeft een sterke mengvorm en eenvoudige volumes	• Per haveneenheid ontwikkeld
• **Bedrijvenlocaties:** meest na 1950	• Vrij weinig straat/ openbare ruimte • Bedrijven vrijstaand of geclusterd • Eenvoudige volumes • Groot- en kleinschalig	• Als geheel gepland (structuur) Per kavel bebouwd

Havengebieden

De havens hebben een cruciale rol gespeeld bij het ontstaan en bij de ontwikkeling van Rotterdam. Tot circa 1850 was Rotterdam een koopmansstad en waren alle havens gesitueerd in de oude binnenstad. In de tweede helft van de 19e eeuw groeide de stad snel en ontwikkelde de Rotterdamse haven zich tot een overslaghaven voor het Duitse achterland. In deze periode werden op de zuidelijke oever de eerste haveninstallaties gerealiseerd (Kop van Zuid).

In de 20ste eeuw groeide de haven op de beide oevers steeds verder in westelijke richting en vond er een scheiding van de functies wonen en werken plaats.

Voor de overslag op stroom (van zeeschip naar binnenvaartschip) werden brede havenbekkens gegraven met langs de randen kades. Voorbeelden zijn de Maashaven uit 1902 en de Schiehaven uit circa 1908. Ook werden havens aangelegd met langs de randen kades en in het midden pieren met kades. In het midden van de pieren loopt de (openbare) ontsluitingsweg en staan de pakhuizen. Voorbeelden van dit type havens zijn de Rijnhaven (1893), de Merwehaven (1923) en de Waalhaven (1906-1922).

In de naoorlogse periode werden het Botlekgebied (1947-1957) en de Europoort/ Maasvlakte 1 (1957-1968) aangelegd. Rotterdam ontwikkelde zich tot doorvoerhaven en opslagpunt voor grondstoffen (met name aardolie). In deze periode zette schaalvergroting zich steeds verder door en werden de havenbekkens steeds breder en dieper. Eind jaren ‘60 werd de container geïntroduceerd en vanaf 1965 werden de eerste containerhavens aangelegd. Met de introductie van het containervervoer werden overslaggebouwen overbodig. De ruimte voor infrastructuur (wegen, opstelruimte e.d.) nam sterk toe.

De oudste havengebieden zijn of worden getransformeerd tot woon- en kantoorlocaties. De getransformeerde gebieden behoren tot het gebiedstype ‘rivierlocaties’. Naast de eigenlijke havens zijn een groot aantal gebieden zoals scheepswerven, petrochemische industrie en distributieparken aan het water gerelateerd.

Bedrijventerreinen

Zowel in de buurt van de haven als in andere delen van Rotterdam liggen bedrijventerreinen die vanaf circa 1940 op gemeentelijk initiatief zijn ontwikkeld. Het gaat om rationeel ingerichte monofunctionele terreinen voor de huisvesting van bedrijven. Er is steeds een duidelijke relatie met de hoofdinfrastructuur van water, weg en vroeger ook spoor .

Bij de oudere terreinen, zoals bijvoorbeeld de bedrijventerreinen Waalhaven-Zuid, Spaanse Polder en Kleinpolderplein is er vaak een relatie met het water (haven of anderszins). . Gerelateerd aan het spoor waren o.m. het Veilingterrein, de Spaanse Polder, en de vele ‘natte’ industrieterreinen. Deze verbindingen zijn nu dus verbroken of nauwelijks nog functioneel.

Voorbeelden van bedrijventerreinen gericht op grote wegen zijn de distriparken, Driemansteeweg en de Autostrada, aan de A15 respectievelijk de A16. Bij deze en andere bedrijventerreinen, zoals ook Noordwest, is er geen relatie meer met het water; alle aan- en afvoer gaat over de weg. De omvang van de terreinen varieert van groot, zoals de Spaanse Polder (ca. 150 ha) en Noordwest (ca. 100 ha) tot klein, bijvoorbeeld Schiebroek - Adrianalaan (minder dan 10 ha).

Ook een aantal gemeentelijke bedrijven (Eneco, Roteb) bevindt zich op een bedrijventerrein. Rotterdam Airport is in deze legendaeenheid inbegrepen.

B Karakteristieken en kwaliteiten

Havengebieden

Het havengebied heeft een enorme omvang en strekt zich uit over een afstand van circa 50 kilometer langs de rivier richting de zee. Het gehele gebied is functioneel van opzet en wordt voortdurend volgens functionele principes getransformeerd. De enorme schaal, het 100 procent technische en functionele karakter en de ligging aan een rivierdelta geven het havengebied een voor Nederland unieke kwaliteit.

De openbaarheid van het havengebied is wisselend; uitgegeven gebieden zijn niet toegankelijk maar de openbare infrastructuur wel. Oevers en kades zijn slechts zeer gedeeltelijk toegankelijk. De bebouwing heeft merendeels een sterke, eenduidige hoofdvorm, bepaald door de hoek- en dakcontouren. Maat en schaal sluiten vaak aan bij die van de omgeving.

In cultuurhistorisch opzicht vormen de havens met elkaar (al dan niet getransformeerd) een typologische reeks (vanaf de middeleeuwen tot nu) van waaruit de geschiedenis van Rotterdam afleesbaar is. Voor Rotterdam als specifieke havenstad is dit een grote kwaliteit. Daarnaast bevinden zich in de oudere havengebieden, havencomplexen zoals het RDM-terrein of de Maashavensilo met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Voorbeelden

Pierenhaven, kade; openheid, en grote schaal spelen een rol

Containerhaven; 'muren' van containers die na verloop van tijd veranderen van plaats en kleur

Grootschalige objecten die vooral op afstand te ervaren zijn

Bedrijventerreinen
De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van bedrijventerreinen ligt vooral in de structuur en in de inrichting van het openbaar gebied. Bij bedrijventerreinen is de hiërarchie (primair – secundair – tertiair) in de plattegrond herkenbaar. De bebouwing ondersteunt in de beste gevallen de structuur met eenduidige, losstaande volumes in een doorgaande rooilijn. Door de duidelijke begrenzing van gebouwen en de aanwezigheid van tussenruimten blijft er 'lucht' in de compositie als geheel.
Een aantal malen overstijgt de architectuur die van 'gewone' bedrijfsbebouwing en krijgt het gebied daardoor een bijna stedelijke kwaliteit. Bij modernere terreinen vergroot een hogere kwaliteit vooral de representativiteit van het pand en daardoor ook van het gebied als geheel.
Bij Waalhaven-Zuid en Spaanse Polder is nog herkenbaar hoe in de wederopbouwperiode tegen bedrijventerreinen werd aangekeken (ordening via tussenruimte, groenstroken). Er kan hier sprake zijn van interessante wederopbouwarchitectuur (Van der Meer en Schoep, Ter Meulen, Campina, etc.) en in de oudere gebieden van industrieel-archeologische objecten (pakhuizen, silo's e.d.).
Bij recente bedrijventerreinen is aandacht geschonken aan het ontwerp van de buitenruimte. Openbare ruimte en groen zijn niet puur functioneel opgevat, maar als omgeving die de representativiteit van de bedrijven moet ondersteunen en waarin het aangenaam werken moet zijn. Daardoor is een relatief hoogwaardig werklandschap ontstaan.

1) hoofdas (primair)

2) hoofdstraat (secundair)

3) zijstraat (tertiair)

Hiërarchie in de straatprofielen: De hiërarchie komt niet terug in de hoogte en de maat van de gebouwen, wel in de uitstraling ervan.

Bedrijventerrein Noordwest

C Ruimtelijke dynamiek

Havengebieden
In het oostelijke deel van het havengebied bevinden zich de oude havenbekkens en -terreinen. In het westelijke deel bevinden zich hoogwaardige (industriële) grootschalige havencomplexen, met de Maasvlakte als modernste locatie. De ruimtelijke en economische dynamiek in het westelijke deel is daardoor anders dan die in het oostelijke deel. In het westelijke deel vindt een proces van uitbreiding en schaalvergroting plaats en in het oostelijke deel een proces van sanering, herinrichting en transformatie. Voorheen had dit met name tot gevolg dat deze gebieden hun havenfunctie verloren, een niet aan de haven gerelateerde woon- en werkfunctie kregen (bijvoorbeeld de Lloydpier, de Wilhelminapier en Katendrecht) en na verloop van tijd onderdeel werden van het stedelijke gebied.
In toekomstige transformatiegebieden (het Waalhavenbekken en het RDM-terrein) blijft de havenfunctie gehandhaafd en zullen deze gebieden worden omgevormd tot hoogwaardig haven- en bedrijvengebied. Nieuwe ontwikkelingen zoals de RDM-campus en Port City passen binnen dit kader.

Bedrijventerreinen
Ook op bedrijventerreinen is sprake van intensivering en functieverandering. Door het vollopen van terreinen en het bouwen van steeds grotere panden worden bedrijventerreinen steeds verder geïntensiveerd. Functieverandering, bijvoorbeeld van bedrijven naar kantoren, leidt tot het voortdurend aanpassen van gebouwen. Daarnaast wordt bij bepaalde bedrijventerreinen gestreefd naar opwaardering

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Een aantrekkelijke omgeving wordt voor bedrijven en werknemers een steeds belangrijkere vestigingsfactor. De ruimtelijke kwaliteit van haven- en bedrijventerreinen is daarom in de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden.

Zo is het Havenbedrijf Rotterdam in 2008 gestart met de uitvoering van het programma Beeldkwaliteit. Op basis van het beleidsdocument 'Het Gezicht van de Haven', en voor ondernemers in een uitgiftevoorwaarde met daarin eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. 'Het Gezicht van de Haven' bevat een visie op de beeldkwaliteit van het havengebied. In het document wordt uitgegaan van een tweezijdige transformatie van het havengebied, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van havengebieden die grenzen aan het stedelijke gebied.
Voor het gehele havengebied worden een aantal uitgangspunten gehanteerd, namelijk 'low on architecture', 'low on color', expressie van ondernemersschap, gelijkschakelen van infrastructuur en overkoepelende strategie voor groen en buitenruimte, conform het Handboek Ontwerprichtlijnen
Gestreefd wordt naar ingetogen kleurgebruik (low on color: lichte kleuren, grijzen, zilver of wit) eventueel aangevuld met kleine kleuraccenten. De architectuur is afgeleid van de functie en de hoofdvorm en dient ingetogen te zijn (low on architecture). De uitstraling van de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte worden gestandaardiseerd en krijgen een heldere structuur

Daarnaast is er voor het havengebied een strategie opgesteld voor de buitenruimte. Dit heeft o.m. geresulteerd in standaardisatie en synchronisatie van inrichtingselementen, beplanting en bewegwijzering om de recreatieve bezoeker beter te geleiden.
Aan de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen wordt, net als bij haventerreinen, steeds meer aandacht besteed. Bij enkele bedrijventerreinen, zoals de Spaanse Polder, wordt gestreefd naar een opwaardering en vindt een herstructurering plaats.

Op bedrijventerreinen is welstandsniveau regulier van toepassing.
Het grootste gedeelte van het havengebied is welstandsvrij. Alleen op gebieden waar veel bezoekers komen, die goed zichtbaar zijn vanuit het omliggende gebied of die gekenmerkt worden door een grote openbaarheid is welstandstoetsing van toepassing.
De distriparken Botlek, Waalhaven Zuid en Maasvlakte en de eerstelijnsbebouwing langs de rivier (tot een afstand van 100 meter uit de oeverlijn) vallen onder het welstandsniveau regulier. De A15 en de A4 vallen onder het welstandsniveau bijzonder. Bouwwerken aan de A15 die worden uitgevoerd in het kader van de verbreding van deze snelweg worden getoetst aan het Ambitiedocument A15.
Het RDM- en het Quarantaineterrein zijn onderdelen van het toekomstige beschermde stadsgezicht RDM-terrein/Tuindorp Heijplaat.

5.12 Haventerreinen en bedrijvenlocaties

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven doorbreken de stedenbouwkundige structuur niet

schaal

- de bebouwing sluit aan bij de schaal van het gebied

zichtlijnen

- de bebouwing heeft een doordachte oriëntatie en plaatsing ten opzichte van de eventueel aanwezige zichtlijnen (met name vanaf de openbare infrastructuur over het water en havenactiviteiten)
- bouwinitiatieven hebben een doordachte oriëntatie en positie ten opzichte van de vele bestaande zichtrelaties naar en van de rivier

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere en duidelijke hoofdvorm en dakcontour; hoofdvormen binnen architectonische eenheden zijn gebaseerd op eenvoudige basale vormen zoals: vlakken en dozen. Bij industriële installaties zijn dit ook cilinders en bollen
- bedrijfsgebouwen worden vormgegeven in overeenstemming met hun schaal en bedrijfsmatig karakter
- nieuwbouw dient in schaal, massa en verschijningsvorm te worden afgestemd op de bestaande bebouwing
- de functionele kwaliteit van industriële installaties zichtbaar laten

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

overgangen privé-openbaar

- het representatieve gedeelte van de bebouwing wordt gesitueerd aan de openbare ruimte
- erfafscheidingen zorgvuldig en transparant vormgegeven en geven een heldere scheiding tussen privaat terrein en de openbare ruimte
- open en transparante erfafscheidingen houden de entrees van de terreinen zichtbaar en handhaven de zichtlijnen naar het water
- gebouwen of industriële complexen (b.v. raffinageinstallaties en opslagtanks) dienen zichtbaar te zijn vanaf de openbare infrastructuur

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- het gebruik van materiaal en kleur ondersteunt het beeld van een duidelijke hoofdvorm en een heldere dakcontour (beperkt aantal materiaalsoorten)
- erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd

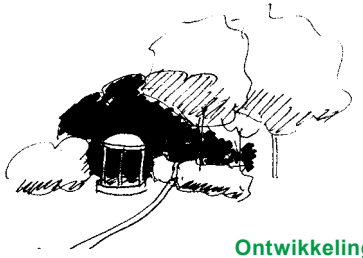
kleur

- terughoudend kleurgebruik; gebouwen, installaties en andere grote statische elementen worden bij voorkeur uitgevoerd in het kleurenschema wit, grijs en zilver (low on colour); kleuraccenten zijn toegestaan
- kleuraccenten zijn toegestaan, bijvoorbeeld een lijn over een vlak, een constructieve aanduiding van een volume

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- uitingen en logo's worden hoogwaardig uitgevoerd, met een goede grafische kwaliteit en passend bij de architectuur van het object
- bedrijfsuitingen (naamgeving) worden net boven de daklijst geplaatst in plaats van geverfd of geplakt op de gevel, het gaat niet om reclame maar om de duiding van het bedrijf

5.13 Stedelijke groengebieden



A Typebeschrijving

Tijdsperiode
- Vanaf 1830

Kenmerken
- Groene enclave in stenige omgeving
- Groen karakter is dominant
- Functie: recreatie, ecologie en vaak ook waterhuishouding
- Parken zijn meestal vrij toegankelijk
- Groengebieden (volkstuinen, begraafplaatsen en dierentuin) en sportcomplexen zijn minder vrij toegankelijk
- Sportcomplexen: sportvelden met eenvoudige, vrijstaande bebouwing en een groene afscheiding eromheen
- Volkstuinen: veel opgaand groen, rechthoekige verkaveling, hagen dominant, eenvoudige individuele bebouwing, een per kavel en een informele expressie

Ontwikkelingsgeschiedenis
- Park, singel, volkstuincomplex en sportcomplex zijn vaak aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied

Type

Stedelijke groengebieden hebben een recreatieve functie die vaak wordt gecombineerd met waterhuishoudkundige, educatieve en ecologische functies. Deze groengebieden zijn ontworpen op verschillende stedelijke schaalniveaus, gerealiseerd in verschillende perioden en erg belangrijk voor de groenstructuur van Rotterdam.
Stedelijke groengebieden zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied en lagen in eerste instantie meestal aan de rand van de stad. Echter na verloop van tijd kwamen de meeste gebieden door de steeds verdere verstedelijking midden in het stedelijke gebied te liggen.
Binnen dit gebiedstype wordt onderscheid gemaakt tussen stadsparken, singels, volkstuinen en sportcomplexen. Omdat ze vaak in samenhang met elkaar zijn ontworpen (het Zuiderpark bijvoorbeeld omvat naast het park ook enkele volkstuin- en sportcomplexen), vormen deze gebieden tezamen één gebiedstype.

Stadsparken

De meeste stadsparken zijn ontworpen voor recreatieve doeleinden en ter verbetering van de waterhuishouding. Stadsparken zijn bewust ontworpen in samenhang met de omgeving. Ze maken deel uit van het grotere stedenbouwkundige ontwerp (bijvoorbeeld het Zuiderpark en het Kralingse Bos), van specifieke wijk- en buurtontwerpen (bijvoorbeeld het. Wollefoppenpark in Zevenkamp) of ze functioneren als middel voor (her)structurering van bestaand stedelijk gebied (bijvoorbeeld het park Oude Westen). Diergaarde Blijdorp en de begraafplaatsen worden ook gerekend tot de stadsparken.
In morfologische zin vormen de parken steeds een ruimtelijke eenheid in hun omgeving. De ruimtelijke context verandert echter. Parken die ooit ontworpen zijn aan de rand van de stad (Kralingse Bos) liggen nu midden in de stad.
De eerste stadsparken zijn eind 19e en begin 20e eeuw door particulieren ontwikkeld en in de meeste gevallen gerealiseerd op de terreinen van voormalige buitenplaatsen. Latere parken zijn ontwikkeld door de (stedelijke) overheid. Oorspronkelijk waren de parken vooral bedoeld als wandelgebied, maar later werd de nadruk meer gelegd op openluchtrecreatie en kregen parken voorzieningen zoals bijvoorbeeld sport- en speelterreinen en volks- en schooltuinen.
Recentere parken zijn multifunctioneel, met een veelheid aan voorzieningen: verschillende paden voor voetgangers, fietsers en ruiters, trapveldjes, half-pipes, etc. Daarnaast is in de jaren ’90 de tendens opgekomen om sommige parken een grotere ecologische natuurwaarde te geven. Het Botlekpark is daarvan een voorbeeld.
Stadsparken zijn vrij toegankelijk, begraafplaatsen worden ‘s nachts afgesloten en de dierentuin is alleen overdag open. Parken vlakbij de binnenstad kennen een grotendeels openbaar gebruik. De betekenis is regionaal (gezicht van de stad). Wijkparken kennen een meer collectief gebruik vanuit de directe omgeving.

Singels

Tot de singels behoren alle singels binnen de Ruit die zijn aangelegd vóór 1940. Dit zijn de singels uit het 19e eeuwse Waterproject van Rose, de Heemraadssingel en de singels in Rotterdam-Zuid en Blijdorp/ Bergpolder.
De singels zijn vaak aangelegd op de locatie van voormalige sloten. De (oudere) singels (singels uit het Waterproject en de Heemraadssingel) hadden naast hun recreatieve functie van oorsprong ook een belangrijke waterhuishoudkundige en soms ook een hygiënische functie (doorstroom, verversing) en waren tevens bedoeld ter geleiding van de stadsuitbreiding. De latere singels zijn onderdeel van een groter stedenbouwkundig geheel (wijk, stadsdeel).
De ontwikkelingswijze varieert. De oudere singels zijn voorafgaand aan de bebouwing door de overheid aangelegd. Vervolgens is daarna langs de singels vaak bijzondere en rijk uitgevoerde bebouwing tot stand gekomen. De latere singels zijn veelal in nauwe samenhang en tegelijk met de bebouwing ontworpen. Voorbeelden zijn de Statensingel in Blijdorp/ Bergpolder en de singels in tuindorp Vreewijk.

Volkstuin- en sportcomplexen

Naast stadsparken en singels zijn er nog andere groengebieden zoals sportcomplexen en volkstuinen. Volkstuincomplexen worden beheerd door verenigingen en zijn veelal na 1945 door gemeentelijk initiatief ontstaan. Ze werden vaak gerealiseerd aan de rand van de toenmalige stad.
Op volkstuincomplexen is veel opgaande beplanting aanwezig en de interne rechthoekige verkaveling is met heggen geacentueerd. Het verenigingsgebouw bevindt zich vaak in het midden of bij de ingang van het complex en de plattegrond bestaat meestal uit evenwijdige en haaks op elkaar staande paden. De basiskavel is de tuin en in principe staat er een gebouw per kavel. De bebouwing is eenvoudig en opgetrokken in hout. In de loop der tijd is de moestuinfunctie op de achtergrond geraakt en hebben volkstuincomplexen een verblijfskarakter gekregen .

Sportcomplexen bestaan uit sportvelden met bijbehorende functionele bebouwing zoals kantines, tribunes en kleedruimten. De inrichting is utilitair en simpel en de verkaveling rechthoekig, met doorgaans een aantal velden ontsloten door een centrale as of via de wegen aan de (lange) kanten van het complex. Meestal hebben sportvelden een groene begrenzing in de vorm van sloten, struiken en bomen. De complexen worden beheerd door verenigingen en zijn veelal na 1945 door gemeentelijk initiatief ontstaan.

Zowel sport- als volkstuincomplexen zijn monofunctioneel. De situering is in samenhang met woonwijk en/of park, dan wel in een restgebied met geluidshinder van snelwegen of bedrijven of aan de huidige of vroegere stadsrand. Er is dus sprake van functionele invulling of ontwerp binnen een stedenbouwkundig plan. De grootte varieert van wijk- tot stadsdeelniveau (Laag-Zestienhoven) De openbaarheid is bij volkstuincomplexen en sportvelden gereglementeerd; de openbare ruimte is overdag algemeen toegankelijk. De eigenlijke ‘kavels” (tuinen, sportvelden) zijn voor leden toegankelijk.

Voorbeelden

Prinsenlandpark

Ontworpen tegelijk en in samenhang met het stedenbouwkundige plan voor de wijk Prinsenland. Het park is duidelijk omgrensd met een dubbele bomenrij en omvat zowel oudere elementen, zoals de begraafplaats Oud-Kralingen, als nieuwe: een heuvel, een arena en een vijver.

Noordsingel

Onderdeel van het Waterproject naar een plan van W.N. Rose uit 1842, bedoeld om het stadswater dagelijks te kunnen laten doorstromen. Boezem-, Crooswijkse, Noord- en Bergsingel vormen het noordelijke deel van het project. Het ontwerp van de singels, met in het midden een wetering en aan weerszijden grastaluds met boombeplanting in landschappelijke stijl, is van de hand van J.D. en L.P. Zocher.

Roel Langerakpark

Het Roel Langerakpark is gelegen ten zuiden van de A20 tussen Overschie en Blijdorp-Bergpolder. Het gebied omvat naast een park ook een aantal volkstuin- en sportcomplexen. Het wordt ontsloten door twee verkeersassen (de Kanaalweg – Abraham van Stolkweg en de Stadhoudersweg) primair bedoeld voor autoverkeer, met een fijnmazige padenstructuur bestemd voor fietsers en voetgangers. Zowel de volkstuincomplexen als de sportvelden (voetbal, tennis, atletiek en honkbal) zijn met beplanting omzoomd.

B Karakteristieken en kwaliteiten

Stadsparken en singels
Stadsparken zijn groene ruimtes in een stenige of in ieder geval sterk stedelijke omgeving. De ontwerpkwaliteit is in een aantal gevallen zeer hoog en wordt gevormd door de combinatie van de structuur met de beplanting, de in het park aanwezige en de aangrenzende bebouwing. Er zijn meestal zowel zichtlijnen binnen het park als tussen het park en de omgeving (torens, straten).
De aanwezige bebouwingselementen maken als deel van het parkontwerp een park 'leesbaar' (ontstaansperiode, programma) en zijn medebepalend voor de sfeer. Kenmerkend is de alzijdigheid van de gebouwen: alle gevels spelen een rol in het beeld. Vaak zien de panden uit op waterpartijen en andere belangrijke plekken.

Parken zijn niet alleen zelfstandige elementen, maar geven door hun begrenzing mede structuur aan de omgeving. Belangrijk is het contrast met de aangrenzende bebouwing en de wijze waarop ze in het omringende stedelijke weefsel zijn opgenomen of daarop reageren. Bij sommige parken is vooral de relatie met de direct aangrenzende bebouwing van belang, andere zijn symbool en sfeerbepaler voor een hele wijk (Kralingse Bos).

Bij de singels is van oorsprong nauwelijks bebouwing binnen het groene profiel aanwezig. Wel zijn de gevelwanden aan de randen een belangrijk onderdeel van de singel. Zij bepalen mede de allure en de sfeer. Als er voortuinen aanwezig zijn (vooral in tuindorpen en planmatige stedelijke uitbreidingen) zetten die het groen van de singelbeplanting voort en fungeren ze als een belangrijke schakel tussen de singel en de bebouwing.
Op grond van de beplanting zijn singels in twee groepen te verdelen:
- singels die op zichzelf staan en visueel min of meer losgekoppeld liggen van de bebouwing; de breedte, de inrichting met parkmeubilair en de laanbeplanting dragen hieraan bij;
- singels die met de wanden een geheel vormen; smalle profielen zonder apart voetpad in de singel, geen of weinig parkmeubilair en een duidelijk zicht van de ene gevelwand op de andere bepalen het karakter.

Er is een karakteristiek verschil tussen de romantische landschappelijke parken, waaronder vroegere buitenplaatsen, en de latere parken met hun programma gericht op de omringende stad. Met elkaar vormen de Rotterdamse parken een typologische reeks van 19e-eeuwse tot en met laat 20e-eeuwse voorbeelden.
Een aantal parken en begraafplaatsen met cultuurhistorische betekenis is aangewezen als monument (o.m. begraafplaats Oud Kralingen).

Volkstuinen en sportcomplexen
Zowel sportterreinen als volkstuinen zijn groene gebieden in en aan de randen van wijken, of ze vormen groene randen langs snelwegen. Bij sportcomplexen is buiten het groene karakter weinig sprake van beeldkwaliteit. De bebouwing is op zijn best functioneel en compact. Wel zijn er verschillen in representativiteit.
Volkstuinen zijn van belang als 'working man's paradise'; tuinaanleg en bebouwing kunnen een sterke informele expressie hebben.

Gebouw en erfafscheiding op een sportcomplex

Zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte in het park

Standaard kantine; niet ontworpen maar wel functioneel

De omgrenzing van een volkstuincomplex bestaat vaak uit een stevige groene rand

Padenstructuur in volkstuinencomplex. Hagen zijn het doorgaande element en geven samenhang aan het verder individueel ingevulde gebied

C Ruimtelijke dynamiek

Historische parken worden aangepast aan de huidige functies en gebruikseisen (sport- en spelvoorzieningen). Daardoor ontstaan veranderingen in het oorspronkelijke ontwerp en de sfeer. Ook de noodzakelijke vervanging van oude, grote bomen kan de sfeer sterk beïnvloeden.

Stadsparken en singels
Parken worden meer introvert door de toename van het verkeer. Grote wegen sluiten parken min of meer af van de omgeving en de parkranden worden in verband met verkeerslawaai dichtgeplant. Zichtlijnen vervagen daardoor, de relatie met de omgeving vermindert. Het beeld van parken als sociaal onveilige plekken vermindert de aantrekkingskracht ervan.
De toename van het verkeer tast ook het karakter van singels aan en verstoort de relatie ervan met de aangrenzende bebouwing. Hun functie van groene, rustige oases in de stad wordt aangetast. Met name bij grotere kruisingen is dit manifest. De continuïteit van de singels raakt daar in de knel, de kruisende infrastructuur wordt dominant. Vaak worden ook abri's, trafohuisjes e.d. op het kruispunt geplaatst, waardoor de continuïteit van de singel niet meer waarneembaar is.

Volkstuinen en sportcomplexen
Op sportcomplexen is er door hergroepering van verenigingen en intensivering van het gebruik sprake van vrij veel dynamiek. Gebouwen worden veelvuldig aangepast en er worden nieuwe overdekte hallen gebouwd. Ook verrijzen er lichtmasten voor het gebruik van sportvelden 's avonds. Containers worden geplaatst voor tijdelijk gebruik.
Op volkstuinen is de dynamiek kleinschalig: huisjes en schuurtjes worden gebouwd en verbouwd.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Stadsparken, singels, volkstuinen en sportcomplexen die onderdeel zijn van Kralingen Midden, het Scheepvaartkwartier, Blijdorp-Bergpolder, het Kralingse Bos en het Zuiderpark alsmede de als monument beschermde parken/ begraafplaatsen vallen onder bijzondere welstand. (zie hoofdstuk 6)
De overige stadsparken, singels, volkstuinen en sportcomplexen vallen onder reguliere welstand. In sommige gevallen is er op een sportcomplex een monument aanwezig. In deze situaties is het bijzondere welstandsniveau van toepassing

Bij herstructurering en/of plaatsing van nieuwe elementen (gebouwen, speelplaatsen/-toestellen) toetst de welstandscommissie plannen op zowel de omgang met het oorspronkelijke park (ontwerp, ontwikkeling) als de invloed op de relatie tussen het groengebied en de omgeving.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter van de stadsparken en het stedelijke gebied rondom, echter wel met inachtneming van de onderlinge verwevenheid in stedenbouwkundig opzicht (zichtlijnen, randen van park of singel en bebouwing, etc.).

Van belang hierbij is:

- stadsparken en singels blijven structuurbepalend voor het omliggende gebied.
- nieuwbouw en ingrepen in de bestaande parkbebouwing laten de ‘leesbaarheid’ van het park intact (herkenbaarheid ontwerp, stijl, ontstaan en ontwikkeling).
- in principe is alleen bebouwing van beperkt volume toegestaan.
- binnen de singels blijven de groene taluds beeldbepalend; er wordt zo min mogelijk nieuwe bebouwing (waaronder trafohuisjes) in het (groene) profiel geplaatst en indien nodig zo bescheiden mogelijk.
- langs de singels worden de voortuinen groen gehouden, als versterking van het landschappelijke karakter van de singels.
- het straatmeubilair van de singels behoort tot één familie, met eventueel verschillen per singel.

Bij volkstuinen en sportcomplexen gaat het in ruimtelijke zin vooral om de randen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Bij volkstuinen zijn vooral voorzieningen als verenigingsgebouwen van belang. Bij sportcomplexen gaat het om het handhaven of realiseren van basiskwaliteit. In bijzondere gevallen kan de lat hoger worden gelegd, bijvoorbeeld bij tennis- en golfterreinen.
Op volkstuinen en sportcomplexen ligt verstedelijkingsdruk vanuit de omringende stadsdelen, zowel voor wonen als voor de aanleg van infrastructuur.
Bij alle ontwikkelingen is het belang van het overwegend groene karakter van dit gebiedstype met veel opgaand groen richtinggevend. Heggen en hagen fungeren als scheiding tussen de complexen onderling en de rest van de stad, en als begrenzing van de kavels binnen een volkstuinencomplex. Als zodanig zijn zij voor het beeld van groot belang.

Van belang hierbij is:

- aandacht voor de groene buitenkant van de gebieden; deze wordt bij verbouw niet doorbroken en bij nieuwbouw aangebracht.
- ruimtebepalende beplanting (buitenrand, tussen en binnen de complexen) wordt behouden en/of versterkt, rekening houdend met de omgeving.
- geen containers voor permanent gebruik; tijdelijk gebruik wordt afgesproken (bijvoorbeeld voor 1 of 2 jaar).

5.13 Stedelijke groengebieden

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied

schaal
- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving

zichtlijnen
- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit
- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar
- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering , materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast

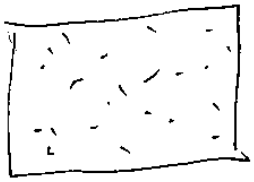
kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

5.14 Overige groengebieden



A Typebeschrijving

Type
Buiten de bebouwde kom ligt een aantal groene gebieden. Het betreft in de eerste plaats agrarische (rest)gebieden en kassen met (van oorsprong) agrarische bebouwing, en al dan niet bebouwde historische structuren als dijken, vaarten en sloten. Daarnaast gaat het om groene restgebieden (afstandsgroen), natuurgebieden en strand.

Het agrarische gebied is de oorspronkelijke productieruimte van landbouw en veeteelt, ontstaan bij middeleeuwse ontginningen. Het heeft nu ook een functie als stedelijk uitloopgebied. Het aantal sportieve en recreatieve voorzieningen neemt toe (maneges e.d.) en deze worden vaak gehuisvest in voormalige agrarische gebouwen. Stallen en schuren worden ook (her)gebruikt voor allerlei vormen van opslag.
Kassengebieden zijn vrijwel monofunctioneel; natuurgebieden hebben een al dan niet beperkte recreatieve nevenfunctie. Agrarische en natuurgebieden zijn merendeels aan de buitenkant van de stad gelegen.
Het afstandsgroen langs grote wegen komt de stadsrand in.

Tijdsperiode
- Vanaf de vroege middeleeuwen

Kenmerken
- Natuurgebieden, glastuinbouw, stadsrand
- Agrarische (rest)gebieden, groene restgebieden, strand
- Agrarisch gebied deel van het omliggende landschap
- In principe openbaar, maar weinig toegankelijk
- Zichtbare ontginningsgeschiedenis
- Individuele (van oorsprong) agrarische bebouwing

Ontwikkelingsgeschiedenis
- ontwikkeling op diverse schaalniveaus

Het ‘ontwerp’ van middeleeuwse ontginningen is vrijwel steeds een patroon van opstrekkende, evenwijdig liggende kavels met op de kop een boerderij, gesitueerd aan de ontginningsbasis (kade/dijk). Glastuinbouw, natuurgebieden e.d. zijn veel latere ontwikkelingen die dit grondpatroon in meerdere of mindere mate onzichtbaar maken.
De openbaarheid is afwisselend: groengebieden en het strand zijn openbaar en toegankelijk, natuurgebieden kunnen beperkt toegankelijk zijn. Het agrarische gebied is alleen op de openbare weg toegankelijk.

Voorbeelden

De bebouwing is net zo divers als de groengebieden zelf

Polder Schieveen; knooppunt Berkel en Rodenrijs

Hoek van Holland; duingebied

B Karakteristieken en kwaliteiten

Het agrarische gebied, het strand en de natuurgebieden zijn onderdeel van het omringende landschap en geven een gevoel van ruimte en ‘buiten’ zijn. Daarnaast is het agrarische gebied van belang vanwege de zichtbare ontginnings- en gebruiksgeschiedenis, typerend voor West-Nederland.
Historische gebouwen kunnen hieraan sterk bijdragen (boerderijen e.d.).

C Ruimtelijke dynamiek

In het landelijke gebied rond Rotterdam vindt incidenteel schaalvergroting plaats. Er worden grote stallen/schuren gebouwd; de erven krijgen een steeds grotere verharde oppervlakte. De stedelijke druk uit zich in de toename van stadsrandfuncties en verrommeling van het landschap met bijvoorbeeld opslag en paardenbakken.

In de Stadsvisie is een aantal agrarische gebieden gereserveerd voor ruimtelijke ontwikkeling. In de polder Schieveen nabij Rotterdam Airport wordt in de periode tot 2030 het science- en businesspark Schieveen gerealiseerd. Daarnaast is de polder nabij Nieuw-Terbregge in de Stadsvisie aangewezen als grote woningbouw- en ontwikkelingslocatie

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Het welstandsniveau in deze gebieden is regulier. In kassengebieden, natuur- en groengebieden is dit minder uitgesproken. In het agrarische gebied gaat het om het herkenbaar houden van de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis, met name bij boerderijen en andere bedrijfsgebouwen.
In de Stadsvisie worden deze gebieden vooral ingezet voor de ontwikkeling van recreatieve functies en als zoeklocatie voor waterberging. Richtinggevend daarbij is het groene, open karakter van het gebiedstype en de wens de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis ervan herkenbaar te houden.
Van belang hierbij is:

- nieuwe ontwikkelingen op basis van de oorspronkelijke identiteit (verkavelingspatronen, agrarische bebouwing).
- aandacht voor veranderingen in sfeer door veranderingen in functie.

5.14 Overige groengebieden

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen voor nieuwbouw en verbouw in gebieden die vallen onder het reguliere niveau van welstand. De criteria voor gebieden waar het bijzondere niveau van welstand op van toepassing is staan vermeld in hoofdstuk 6.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen voor uitbreiding en verbouw in gebieden waar het reguliere niveau van welstand op van toepassing is en die niet vallen onder de sneltoetscriteriauit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur
- in nieuwbouw worden zo mogelijk functies zichtbaar gemaakt

schaal
- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving

zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm
- nieuwbouw heeft een heldere en duidelijke hoofdvorm en dakcontour
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- bedrijfsgebouwen worden vormgegeven in overeenstemming met hun schaal en bedrijfsmatig karakter

opbouw van de gevels
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

overgangen privé-openbaar
- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven

Strandpaviljoens (strand Hoek van Holland)
- het strandpaviljoen heeft een eenvoudige hoofdvorm
- terrasschermen zijn afgestemd op het hoofdgebouw
- hoogwaardig gevelmateriaal (bijvoorbeeld hout en glas)

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- materiaal, detaillering en kleur sluiten aan bij het gebiedstype (natuurgebied, agrarisch, etc.).
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast (hout, baksteen)

kleur

- terughoudend kleurgebruik (gedekte kleuren), afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- in dit gebiedstype zijn de loketcriteria voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen, dakkapellen en kozijnen van toepassing
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

6.1
Binnenstad

A Gebied als geheel

Rotterdam heeft een karakteristieke en voor Nederlandse begrippen zeer bijzondere binnenstad door de ligging aan de Maas en de nabijheid van een wereldhaven. Het stadscentrum ligt aan beide zijden van de Maas, zij het grotendeels op de noordelijke oever. De uitbreiding van hetde binnenstad naar de zuidelijke oever is het gevolg van de ontwikkeling van de Kop van Zuid (na 1985).
De binnenstad heeft met zijn functies en voorzieningen een grootstedelijke uitstraling.
De binnenstad heeft qua voorzieningenniveau zowel voor de stad zelf als voor de omringende regio een sterke centrumfunctie. Dit geldt voor sectoren als zakelijke dienstverlening, cultuur en onderwijs, maar ook voor winkelen, uitgaan en ander vermaak.
Bovendien is de binnenstad meer dan in andere steden onderhevig aan een permanent, dynamisch, transformatieproces. De dynamiek en het permanente transformatieproces, dat zijn oorsprong heeft in de geschiedenis van de stad.

Tot 1940 had Rotterdam (zoals veel steden in Nederland) een historische dichtbebouwde kern met smalle straten, stegen en grachten. Specifiek voor Rotterdam (maar vergelijkbaar met andere ‘damsteden’ zoals Schiedam) is de stad ontstaan bij een dam in een rivier, in dit geval de Rotte. Daar kwamen havenactiviteiten op gang, vooral de overslag van goederen van zeeschepen op binnenvaartschepen. Haven en stad breidden zich geleidelijk uit.

De belangrijkste stedelijke voorzieningen (stadhuis, beurs, kerk) bevonden zich eeuwenlang rond de Hoogstraat en het Laurenskwartier. Rond 1850 besloeg de stad grofweg de oppervlakte die nu begrensd wordt door Goudsesingel, Pompenburg, Coolsingel, Schiedamsevest en Maas.
In de periode na 1900 verschoof het stadshart als gevolg van de aanleg van een spoorweg en een spoorwegviaduct, en de demping van de Coolsingel. De Coolsingel ontwikkelde zich als het nieuwe stadshart met bijvoorbeeld het nieuwe stadhuis, het postkantoor en de nieuwe beurs. Buiten de toenmaligebinnenstad kwamen uitgebreide woonwijken, haven- en bedrijfsgebieden tot stand.

Het bombardement van mei 1940 verwoestte vrijwel de gehele historische binnenstad.
De naoorlogse wederopbouw consolideerde de verschuiving van het stadshart naar de Coolsingel. Het gebied binnen de brandgrens van het bombardement werd na de oorlog opnieuw bebouwd volgens het Basisplan van ir. C. van Traa uit 1946. Dit Basisplan was een herziening van een eerder door ir. W.G Witteveen ontwikkeld wederopbouwplan. Het plan van Van Traa ging gedeeltelijk uit van de vorm van de oude binnenstad; tegelijk werd het stratenpatroon herzien, in samenhang met het verkeerswegennet van de stad als geheel. Industrie werd zo veel mogelijk uit de binnenstad geweerd. Watergebonden bedrijven en kantoren kregen een plaats aan of bij de haven, uitgaan rond het Schouwburgplein en winkelen rond de Lijnbaan.

Ondanks de handhaving van een aantal ‘historische fragmenten’ zoals de Laurenskerk vond er in het wederopbouwgebied een vrijwel algehele architectonische vernieuwing plaats. De wederopbouwperiode was voor de binnenstad geen eindpunt; verandering en vernieuwing bleven voortdurend aan de orde. Het Weena bijvoorbeeld werd (na 1985) de ‘hoogste’ stadsas van Nederland.
Het gebied met centrumfuncties heeft zich inmiddels uitgebreid naar de Kop van Zuid, Cool en het Oude Westen.

B Deelgebieden

Als geheel is de Rotterdamse binnenstad een samenstel van verschillende deelgebieden en een staalkaart van architectuurstijlen en -handschriften uit verschillende perioden. De deelgebieden verschillen onderling sterk voor wat betreft ontstaan, ontwikkeling en huidige karakter.
Een deelgebied bestaat uit meerdere wijken en kan verschillende gebiedstypen bevatten. In de binnenstad komen diverse gebiedstypen voor:

- **centrummix:** Laurenskwartier, Rotterdam Centraal District (RCD), Lijnbaankwartier, de omgeving van de Coolsingel en het het oostelijke deel van Cool (Baankwartier).
- **rivierlocaties:** Kop van Zuid, Wijnhaveneiland, Haringvliet, omgeving Zalmhaven en de omgeving van de Oude Haven.
- **stedelijke knooppunten:** Hoboken met het Erasmus Medisch Centrum Rotterdam en de Medische Faculteit van de Erasmus Universiteit. De bebouwing bestaat grotendeels uit forse volumes.
- **niet-planmatige uitbreidingen:** het Oude Westen als geheel, het Scheepvaartkwartier, het westelijke deel van Cool (Witte de Withkwartier) en de Westersingel.
- **planmatige stedelijke uitbreidingen:** het gebied tussen de Breitnerstraat en de Rochussenstraat.
- **stedelijke villagebieden:** bij het museumpark bevindt zich een villawijkje uit de jaren 20-30.
- **stedelijke groengebieden:** het Park, het Museumpark en de Westersingel.

'Centrummix' is een gebiedstype dat alleen in de binnenstad voorkomt; het is daarom in dit hoofdstuk verder uitgewerkt. De deelgebieden die ertoe behoren worden hieronder beschreven (Laurenskwartier, RCD, Lijnbaankwartier/ Coolsingel en Baankwartier). De welstandscriteria voor centrummix worden achterin dit hoofdstuk vermeld.

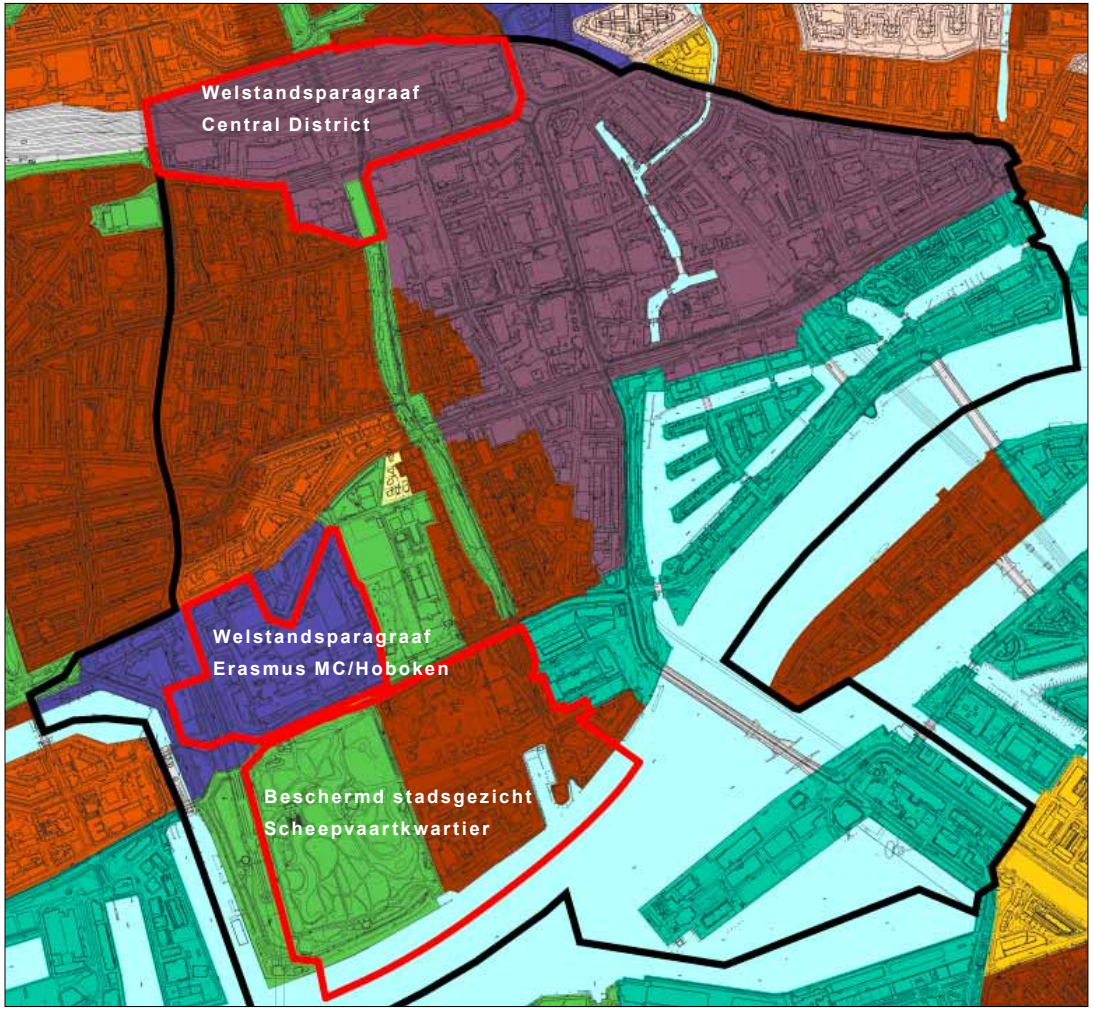
Het Scheepvaartkwartier (beschermd stadsgezicht) wordt in een apart hoofdstuk behandeld (zie hoofdstuk 6.6 voor de gebiedsbeschrijvingen en de criteria).

RCD (omgeving Centraal Station) en Erasmus MC/Hoboken zijn aangewezen als ontwikkelingslocaties en worden de komende jaren ingrijpend getransformeerd. Voor deze gebieden zijn welstandsparagrafen opgesteld. Voor de typebeschrijvingen van deze twee gebieden en de daarbij behorende welstandscriteria wordt verwezen naar de betreffende welstandsparagrafen (welstandsparagraaf Hoboken en welstandsparagraaf RCD). Deze paragrafen zijn in te zien bij Rotterdam.info en via de website van de commissie (www.rotterdam.nl/welstand).

De criteria voor de overige deelgebieden die vallen onder de gebiedstypen stedelijke knooppunten, niet-planmatige uitbreidingen, planmatige stedelijke uitbreidingen, stedelijke villagebieden en stedelijke groengebieden worden achter in dit hoofdstuk vermeld. Voor de beschrijving van deze gebieden wordt verwezen naar de gebiedstypebeschrijvingen in hoofdstuk 5.

Kop van Zuid; de Wilhelminapier

Het Scheepvaartkwartier is een beschermd stadsgezicht. De gebiedsbeschrijving van het Scheepvaartkwartier en de welstandscriteria staan in hoofdstuk 6.5.
Voor het Central District en het Erasmus MC/ Hoboken zijn twee aparte welstandsparagrafen opgesteld. Bouwaanvragen voor deze gebieden worden getoetst aan de criteria uit de welstandsparagraaf. De welstandsparagrafen zijn in te zien bij Rotterdam.info of via internet (www.Rotterdam.nl/welstand).



Paars: centrummix
Bruin: niet-planmatige uitbreidingen
Lichtbruin: planmatige stedelijke uitbreidingen
Blauwgroen: rivierlocaties
Blauw: stedelijke knooppunten
Geel: stedelijke villagebieden
Groen: stedelijke groengebieden

Schouwburgplein

Wijnhaveneiland

Wilhelminapier

De binnenstad

C Centrummix

Type- en gebiedsbeschrijving

In het Basisplan uit 1946 bleef de grondvorm van de historische binnenstad gehandhaafd. Tegelijk hield het plan een ingrijpende stedenbouwkundige transformatie in. Radicale vernieuwing vond met name in het gebied ten noorden van de (West)Blaak plaats. De verkeersstructuur kreeg in het plan veel aandacht, evenals de beoogde functies. Wonen werd teruggedrongen; de dichtheid van het vooroorlogse centrum werd als veel te hoog gezien. Industrie werd zo veel mogelijk uit de binnenstad geweerd. Winkels, kantoren en voorzieningen kwamen ervoor in de plaats. De binnenstad werd opgevat als centrum van de hele stad en de omringende regio. De Leuvehaven werd verbreed en de Coolsingel werd doorgetrokken langs de haven, zodat de stad een 'venster op de rivier' kreeg.

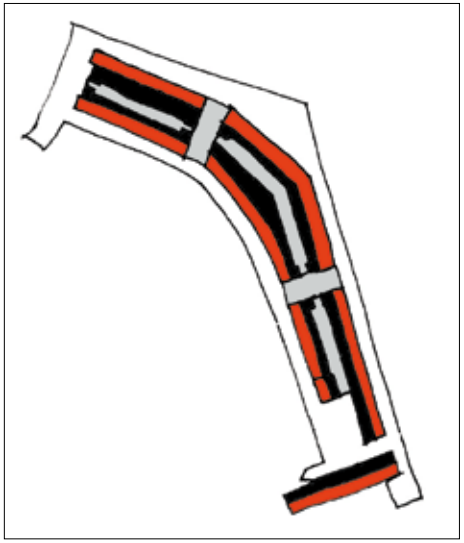
De organisatie van het verkeer en de nagestreefde functiescheiding zijn in feite de dragers van het plan en de gerealiseerde wederopbouwstad, met hoofdverkeerswegen als Coolsingel en Blaak, knooppunten als Hofplein, Beursplein en Churchillplein, voetgangerswinkelstraten, gemengde verkeers-/winkelstraten en expeditiestraten, pleinen en woon- en expeditiehoven. De hoofdverkeerswegen werden uitgevoerd als boulevards, met aparte verkeersstroken en brede trottoirs.
Winkels werden vanaf de straatzijde toegankelijk gemaakt voor publiek en via expeditiehoven aan de achterzijde voor leveranciers.
Er ontstond daardoor een 'dubbelstructuur', met een voorkant met winkels en publieksfuncties en een achter- en binnenkant met bevoorrading, ambachtelijke bedrijvigheid, etc. In verticale zin: beneden winkels, boven woningen.

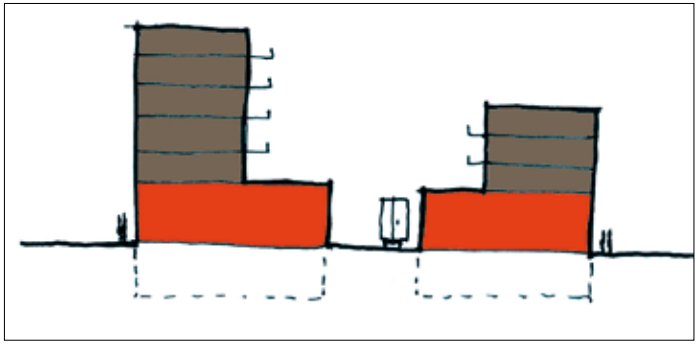
De hoven vormen een zeer kenmerkend onderdeel van de Rotterdamse wederopbouw; ze dienen ter bevoorrading e.d. en voor parkeren (expeditiehof), maar zorgen ook voor licht en lucht voor de omringende etagewoningen (woonhof). De woningen worden meestal aan de straatkant ontsloten. De hoven zijn afwisselend toegankelijk via poorten in de gevelwand of via openingen tussen de bouwblokken. Op deze wijze zijn zowel gesloten bouwblokken ontstaan als open en halfopen verkavelingen.

Naar verschijningsvorm zijn de gesloten blokken – plint met drie lagen en hoger – als wanden te typeren, die de straatruimte strak begrenzen, en de vaak open blokken – composities met afwisseling tussen laag en hoog - als tribunes.

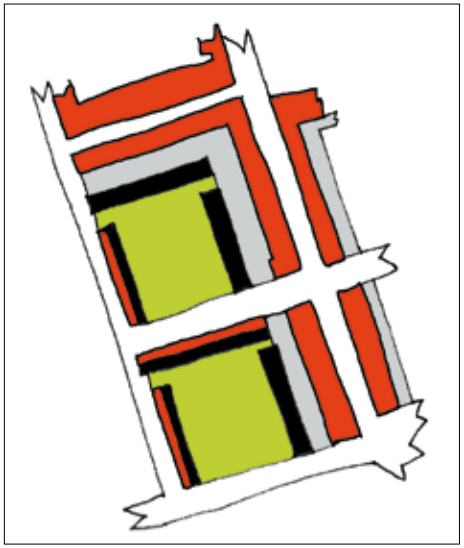
Stelsel van winkel- en expeditiestraten

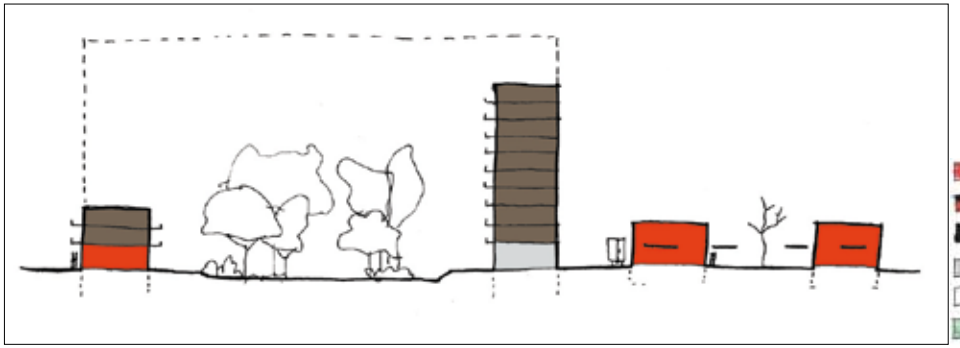
Verschillende organisatieprincipes van hetzelfde programma





Mariniersweg;
binnenterrein = expeditiehof

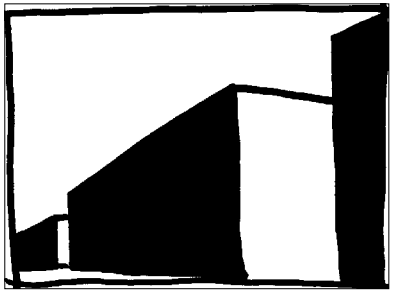




Lijnbaan
uiteengelegde structuur (expeditiestraat tussen winkelstraat en binnentuin)

Ruimtetypen; wanden en tribunes

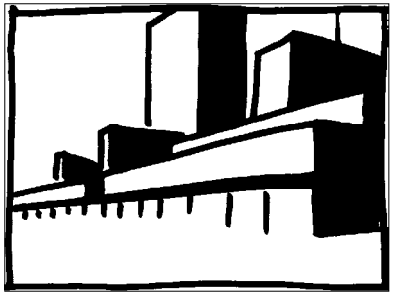
Wanden



Weena en Hofplein

Hoogstraat

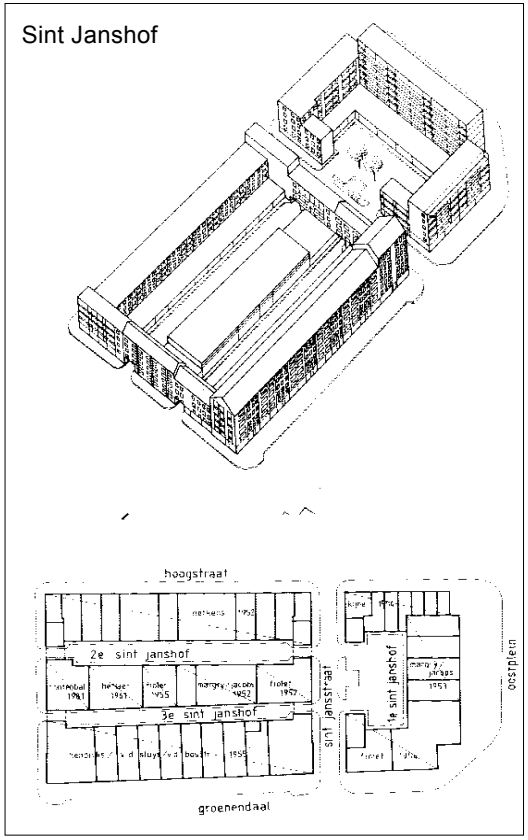
Tribunes



Lijnbaan

Schouwburgplein

Voorbeelden van wanden



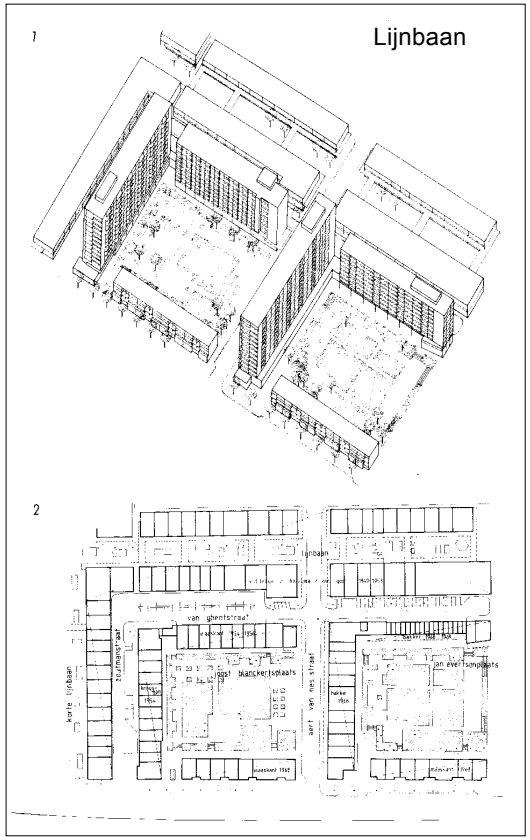
Wanden bestaan uit gebouwen met verschillende architectuur-stijlen

De gevels hebben een duidelijke opzet: publieke en commerciële functies in de plint en woningen daarboven. De hoek laat de hiërarchie in straten zien (de gevel wordt niet omgezet)

De poorten verbinden de openbare straten met de meer besloten wereld daarachter

Door de dubbele hofstructuur is er ruimte voor bedrijven in de middenstrook

Voorbeelden van tribunes

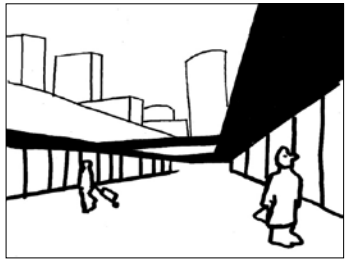


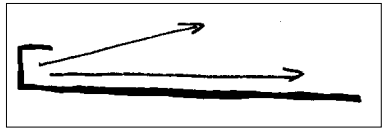
De gelaagde volumeopbouw bestaat uit afzonderlijke volumes van verschillende hoogtes die zijn geplaatst in een halfopen verkaveling. Door de openheid en de gelaagdheid zijn op de voor- en achtergrond steeds andere combinaties van gebouwen zichtbaar

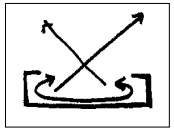
Opbouw van de tribune aan het Schouwburgplein: terras, bomen, pergola, laagbouw, hof, hoogbouw

Omlijsting:sprong van groot naar klein wordt nooit in een keer gemaakt. De overgangen zijn genuanceerd. Het beeld wordt ingekaderd door een luifel, pergola of overstek

De tribune is (en wordt) uitgebreid met torens aan het Weena en gebouwen aan het Schouwburgplein







Luifel:de straat wordt een interieur doordat de luifel het uitzicht naar boven omlijst

Architectuur, stijl en materialisering
In de wederopbouwstad staat waardevolle architectuur van architecten van naam, met een bijzondere vormgeving en zeer zorgvuldig uitgewerkt en geornamenteerd. Bijzondere aandacht is geschonken aan detail en materiaalgebruik, afwerking en kleur, en bijpassende kunsttoepassingen. De gehanteerde stijlen zijn divers: het Nieuwe Bouwen, de Delftse School, Shake-hands. Deze stijlen komen soms naast elkaar voor binnen een gevelwand (Mariniersweg).

Gebouwen uit de wederopbouwperiode hebben een heldere gevelopbouw waarbij de constructie afleesbaar is.
Publieke functies en winkels bevinden zich op de begane grond. De karakteristieke plint heeft een grote verdiepingshoogte en is soms voorzien van een tussenverdieping.
De bebouwing heeft daarmee een klassieke opbouw: hoge plint, middendeel en verbijzonderde bovenverdieping(en). Horizontaliteit en verticaliteit zijn met elkaar vervlochten ('weefselgevels'). Karakteristiek is ook de relatief grote transparantie van de gevelvlakken door het toepassen van vrij omvangrijke glasoppervlakken en helder glas. Daardoor zijn ook het avondbeeld en de toegepaste kunstverlichting in de gebouwen deel van de architectonische beleving.
Veel gevels hebben een expressieve, plastische vormgeving in een hoekige vormentaal. De in- en uitspringende delen hebben een ritmisch effect.

Kenmerkend is het gevarieerde materiaalgebruik: baksteen in vele soorten en kleuren, beton voorzien van texturen, geschilderd of naturel, en diverse soorten en kleuren natuursteen. Voor winkelpuien is aluminium, natuursteen en glas gebruikt. Detaillering is zorgvuldig, bijna ambachtelijk uitgevoerd. Typerend zijn details die de plasticiteit benadrukken zoals uitkragende vensterkasten, vrij vormgegeven luifels en entreepartijen en bijvoorbeeld 'televisievensters'. Opvallend is verder de veelvuldige toepassing van kleurige muurschilderingen, mozaïek, glas-in-lood en reliëfs.

De bebouwing in de centrummixgebieden bestaat uiteraard niet alleen uit panden uit de wederopbouwperiode. Ook daarna is er veel gebouwd, vaak grootschalig en hoog.
De gebouwen in de Rotterdamse binnenstad verschillen daardoor onderling sterk in volume, schaal, hoogte, en kleur- en materiaalgebruik. De overwegend halfopen verkaveling en het verschil in hoogte (tribune) maken dat een en hetzelfde gebouw deel uitmaakt van verschillende ensembles, doordat het vanuit meerdere standpunten kan worden gezien (de Beurs/WTC-toren, Nationale Nederlanden, de Lijnbaanflats, etc.). Bij een straatwand is dat niet mogelijk; het zicht gaat niet verder dan het frontale en het overhoekse perspectief. Een straatwand kan wel doorgroeien tot een tribune wanneer erachter hogere gebouwen worden gesitueerd, zoals bijvoorbeeld in de Korte Hoogstraat. Een bijzondere kwaliteit van Rotterdam is dat het ruimtetype tribune steeds verder wordt uitgebouwd/verdicht en dat er steeds nieuwe combinaties ontstaan.
Het voorbeeld van de Westewagenstraat laat zien hoe een aantal aspecten dat kenmerkend is voor tribunes op elkaar inspeelt. Op deze locatie is op grond van het bestemmingsplan nog veel dynamiek te verwachten.

Stijl

Huid van metselwerk gecombineerd met expressief gedetailleerde betonelementen

Weefsel: skelet en invulling zorgen voor grote textuurcontrasten en licht-donkercontrasten

Materialisering

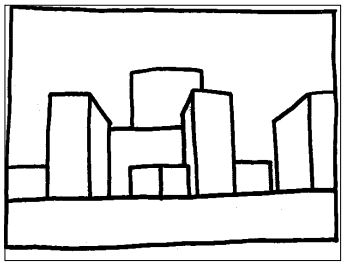
Deelgebieden Centrummix

Laurenskwartier
Laurenskwartier is het gebied met de Binnenrotte (markt) en bijzondere gebouwen Het als de Laurenskerk en de Centrale Bibliotheek. In 1940 werd dit gebied vrijwel geheel verwoest. De oorspronkelijke ruimtelijke hoofdstructuur werd in het Basisplan gedeeltelijk gehandhaafd (Meent, Hoogstraat, Goudsesingel) en uitgebreid met de Mariniersweg. De Meent, de Hoogstraat, de Goudsesingel en de Mariniersweg kregen/hielden een stedelijke sfeer met winkels en voorzieningen. De rest van het gebied werd vooral woongebied met een relatief lage dichtheid en een vrij extensief grondgebruik. In het gebied komen zowel wanden (winkelstraten) als enkele tribunes voor.

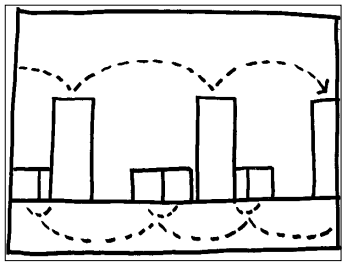
RCD, Lijnbaankwartier/Coolsingel
Dit deelgebied hoort bij het grotendeels op grond van het Basisplan vernieuwde gebied. Centraal ligt het naoorlogse winkelhart van de stad, de Lijnbaan, met zijn karakteristieke hoogteopbouw. De winkels en de hoven zijn laag; daarachter ligt hogere bebouwing. Ook na de wederopbouwperiode hebben grote veranderingen plaatsgehad; vooral het karakter van Weena en Coolsingel is veranderd door hoogbouw. De overheersende context in het gebied is tribune. Door de recente hoogbouw is de bovenste laag daarvan als het ware verhoogd. Vanuit de nieuwe hoogbouw zijn steeds meer dakvlakken van eerdere panden in het zicht gekomen. Ook het gebied rond de Mauritsweg bestaat vooral uit tribune, met veel winkels in de plint en woningen erboven. In de hoven bevinden zich bedrijfs- en kantoorruimtes.

Baankwartier
Dit deelgebied vormt de achterkant van het ‘venster op de rivier’ aan Boompjes/Schiedamsedijk. Het ligt lager dan de dijk. De structuur bestaat uit enkele noord–zuidstraten met hoven in het binnengebied. Op de noord- en zuidkop liggen woningen met bedrijfs- en kantoorruimtes ertussen. Zowel wand als tribune komen voor.

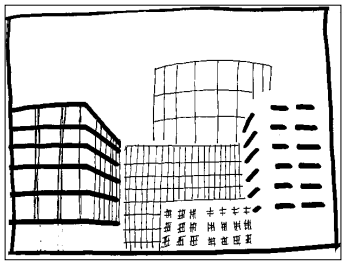
Centrummix



Vorm: er is een overkomst in de helderheid van de volumes maar een verschil in grootte en vorm



Serie: regelmaat en herhaling



Belijning gevelconcept: voor elk pand geldt eenvoud in het gevelconcept en één principe dat domineert

Textuur en kleur: er is een duidelijk verschil tussen de gebouwen op de voorgrond (de twee series) en de gebouwen op de achtergrond (de wand en de toren). De gebouwen op de voorgrond zijn verwant door de expressieve detaillering van het geveloppervlak. De achterliggende gebouwen zijn extreem vlak gedetailleerd; de gevels hebben wel een patroon maar geen enkel reliëf.

D Ruimtelijke dynamiek

Rotterdam heeft de ambitie om de komende jaren de binnenstad kwalitatief te versterken: meer culturele functies, meer stedelijk wonen, meer winkels, verbetering van de buitenruimte, kortom ‘stad maken’.
Inmiddels is het gebied met binnenstadfuncties uitgebreid of zich aan het uitbreiden naar het Laurenskwartier, de Wilhelminapier en Cool. Onder meer langs de Coolsingel en het Weena hebben zich bijzondere (publieks)functies geconcentreerd, veelal in hoogbouw. Ook aan de recentelijk ontwikkelde Kop van Zuid is dat het geval.
Deze ‘concentratie’ gaat nog steeds door (plannen RCD, Hoboken/Erasmus MC). Er verschijnt steeds meer hoogbouw en het concentratiegebied daarvan breidt zich uit. In grote delen van de binnenstad staan ingrijpende projecten op stapel die qua schaal en functie min of meer hun eigen context zullen scheppen.
Het ambitieniveau voor de binnenstad is hoog. Daarom zijn Lijnbaankwartier/ Coolsingel, RCD, Laurenskwartier en Erasmus MC/Hoboken in de Stadvisie aangewezen als VIP-gebieden. Dit betekent dat de gemeente in haar beleid deze delen van de stad de komende jaren extra prioriteit geeft.
In de herziene Hoogbouwvisie 2010 is een deel van de binnenstad aangewezen als hoogbouwzone en een deel als overgangszone.
In de visie wordt hoogbouw in theorie begrensd tot een maximale hoogte van 200 meter. Dit moet voorkomen dat één toren teveel de aandacht naar zich toe trekt (zoals een kerktoren in een dorp). Deze maximale hoogte is een dynamische begrenzing, die meegroeit met de stad.

Hoewel hoogbouw wordt geassocieerd met de skyline, is vooral de beleving op straatniveau erg belangrijk. De uitstraling en de programmering van de plinten krijgt daarom prioriteit.
Daarnaast moet hoogbouw zich met respect voor de cultuurhistorische kwaliteiten van de bestaande stad gedragen.
In de hoogbouwvisie zijn aanvullende eisen opgenomen voor de kwaliteit van ‘de vijfde gevel’ (het daklandschap) omdat die bijdraagt aan de belevingswaarde van hoogbouw.

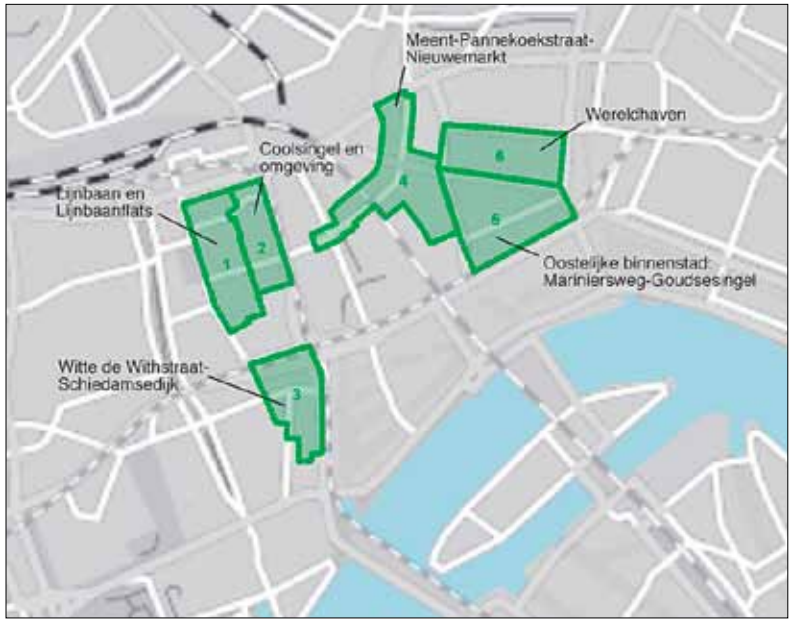
Centrummix

Algemeen
Door de voortdurende stedelijke vernieuwing en transformatie komt de karakteristiek van de stedenbouwkundige ensembles en de bebouwing uit de wederopbouwperiode onder druk te staan.
Een deel van het Laurenskwartier, met een hoge concentratie aan waardevolle ensembles en een hoge mate van samenhang is daarom in het gemeentelijk beleid aangewezen als Aandachtsgebied Wederopbouw, evenals de Westblaak, met kenmerkende kantoorgebouwen uit de wederopbouwperiode, en de Boompjes/Schiedamsedijk. De kwaliteit van de wederopbouwensembles ligt besloten in de onderlinge samenhang van bouwwerken en stadsdelen en in de samenhang van de structuur en het weefsel. Doel is behoud, gecombineerd met vernieuwing, variërend van inpassing tot transformatie.
Bij bestaande bebouwing kunnen onderhoudsmaatregelen en renovatie (vervanging oorspronkelijke materialen e.d.) ten koste gaan van de oorspronkelijke wederopbouwkarakteristiek.

Laurenskwartier
In 2008 is voor het Laurenskwartier west een masterplan vastgesteld. De komende jaren wordt in dit gebied prioriteit gegeven aan verdichting en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Door het toevoegen van bebouwing (o.a. de Markthal) en het maken van randen wordt de structuur van de openbare ruimte verbeterd.
Het doel is enerzijds om een sterke eenduidige hoofdstructuur tot stand te brengen die bestaat uit grote publieke ruimtes met een hoge verblijfswaarde. Tot die hoofdstructuur behoren de Hoogstraat, de Binnenrotte, de Blaak, het Grotemarktplein en eventueel ook het Grotekerkplein. Een tweede doel is om een fijnmazig netwerk te creëren bestaande uit pleinen, binnenhoven en veelzijdige routes.
Een aantal ensembles uit de wederopbouwperiode is aangewezen als Aandachtsgebied Wederopbouw. In het bestemmingsplan voor het Laurenskwartier is dit Aandachtsgebied Wederopbouw conserverend bestemd met als uitgangspunt behoud, in combinatie met zorgvuldige vernieuwing door in- en aanpassing. Nieuwe ontwikkelingen moeten de aanwezige kwaliteiten versterken.

RCD
Het RCD (het gebied aan weerszijden van het Centraal Station) zal een metamorfose ondergaan waarmee het ingrijpend van karakter verandert. De intensiteit van gebruik en bezoek zal sterk toenemen. Er zijn vijf grote bouwlocaties beschikbaar: de Schaatsbaanlocatie, de Vleugelblokken (Oost en West), het Schiekadeblok en de Weenapointlocatie. Op het Schiekadeblok zal het hoogste gebouw van Nederland verrijzen. De Weenapointlocatie zal opnieuw ontwikkeld worden.
De nieuwe OV-terminal (opening in 2012), met de HSL en een directe aansluiting op het bestaande stadscentrum, zorgt voor een grote, constante stroom van publiek door en binnen het gebied. Met de zorgvuldige inrichting van het openbare gebied en door ruimte te geven aan dag- en nachtfuncties in de plinten is niet alleen de doorstroom maar ook het verblijf in het RCD aantrekkelijk gemaakt.

Een belangrijk principe voor de uitwerking van het RCD is het Mixone concept. De essentie van de Mixone is de uitwisseling tussen inwoners en ondernemers van de stad aan de ene kant en bezoekers aan de andere kant. Bedrijven stellen er hun producten, diensten en ambities ten toon en zoeken uitwisseling met inwoners, klanten, zakenpartners, toeristen en (potentiële) werknemers. Ze bouwen aan hun netwerk op lokaal, nationaal en internationaal niveau. De stad Rotterdam is sterk aanwezig in de Mixone. Dit geeft Rotterdam de kans om zich aan haar bezoekers voor te stellen als de internationaal georiënteerde creatieve stad, de moderne havenstad, de culturele stad, de stad met ambities op het gebied van klimaat, duurzaamheid, architectuur en design.



Aandachtsgebieden wederopbouw

Lijnbaankwartier/omgeving Coolsingel
Voor het Lijnbaankwartier en voor de omgeving van de Coolsingel is een stedenbouwkundige visie vastgesteld.
Het Lijnbaanensemble staat op de selectielijst van wederopbouwmonumenten. Inmiddels zijn de Lijnbaanwinkels aangewezen als rijksmonument. In het gebied tussen de Lijnbaan en de Coolsingel, onderdeel van de hoogbouwzone, is een aantal hoogbouwprojecten gepland.
De Coolsingel moet in de in de komende jaren worden ontwikkeld als een aantrekkelijk verblijfsgebied. Daartoe wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, worden de verbindingen voor fietsers en voetgangers verbeterd en zal het autoverkeer een minder prominente plek krijgen.
Daarnaast wordt door nieuwbouwontwikkelingen zoals de Tweede Beurtraverse en de Post Rotterdam het in het gebied aanwezige programma verder verbreed en uitgebreid.

Baankwartier
Een groot deel van dit deelgebied is aangewezen als hoogbouwzone (tot max. 150 m). Verdere visievorming vindt plaats in samenhang met de ontwikkeling van het rivierfront. De koers is hoge dichtheden en functiemenging. De nu introverte binnenhoven worden verbeterd. De waardevolle wederopbouwbebouwing aan de Schiedamsedijk blijft gehandhaafd.

Overige deelgebieden
Ook voor de deelgebieden die niet tot het gebiedstype ‘centrummix’ behoren is ruimtelijk beleid in ontwikkeling. In de niet-planmatige gebieden heeft op een aantal plekken in de jaren ’70 stadsvernieuwing plaatsgevonden, waarbij soms een totaal afwijkende architectonische vormgeving de overhand heeft gekregen en de stedenbouwkundige structuur is gewijzigd (rooilijnverlegging e.d., Oude Westen, Cool). De opgave is om hier de ruimtelijke en architectonische kwaliteit te verhogen.

Het Witte de Withkwartier zal vooral kwalitatief worden aangepakt, met als dragers culturele voorzieningen en een deels daarmee verband houdend winkelaanbod. Verbetering van de buitenruimte is in de planvorming van groot belang.
Met de ontwikkeling Erasmus MC/Hoboken worden de medische voorzieningen uitgebreid en ingrijpend geherstructureerd. De opgave daarbij is om het gebied, met zijn specifieke medische programma en de daaruit voortkomende gebruikersstromen, beter op de stad te laten aansluiten.

De rivierlocaties vallen in het gemeentelijk beleid onder het waterfront. Kern is de ontwikkeling van de binnenstad aan de rivier als een specifiek deel van de binnenstad ‘dat bestaat uit een aantal karakteristieke wijken en toeristisch-recreatieve voorzieningen ontsloten en bij elkaar gehouden door routes langs en over het water’. In dit kader vindt in de Waterstad, het vroegere havengebied rond Leuvehaven, Oude Haven en Wijnhaven, verdichting - ook in de vorm van hoogbouw - en herstructurering (van kantoren naar woningen) plaats op grond van het bestemmingsplan (1999). Belangrijk is het streven naar een grotere diversiteit met de ontwikkeling van winkel-, horeca- en toeristische voorzieningen op de begane grond langs de hoofdroutes. De buitenruimte krijgt een hoge kwaliteit.

Voor het markeren van de brandgrens is een speciale verlichting ontworpen.

E Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

De binnenstad valt als ‘huiskamer van stad en regio’ onder het bijzondere welstandsniveau. Bij het Scheepvaartkwartier (zie hoofdstuk 6.5 voor de beschrijving en de criteria) volgt het bijzondere welstandsniveau uit de status van beschermd stadsgezicht. De welstandsbeoordeling is daar gericht op behoud en restauratie. Het RCD en Erasmus MC/Hoboken zijn aangewezen als ontwikkelingsgebieden, waarvoor een welstandsparagraaf is opgesteld. Bouwaanvragen in deze gebieden worden (tenzij in de welstandsparagraaf anders vermeld) getoetst aan de criteria uit de welstandsparagraaf.

In de overige centrumgebieden richt welstand zich met name op twee belangrijke aspecten in de stad: enerzijds het omgaan met specifieke wederopbouwarchitectuur en anderzijds de kwaliteit van het permanente veranderingsproces - van opknapbeurt tot algehele transformatie - in de binnenstad. Ten aanzien van beide aspecten geldt dat het welstandsbeleid is gericht op het voortbouwen op de aanwezige rijkdom en niet zozeer op het conserveren van het verleden. Wel kan conserveren deel uitmaken van het welstandsbeleid, bijvoorbeeld in de Aandachtsgebieden Wederopbouw.
Bij vernieuwing bestaat de rol van welstand met name uit toetsing op de vraag hoe nieuwbouw ‘zich gedraagt’ in het betreffende straatbeeld en op de vraag naar de positie die nieuwe gebouwen innemen in de verschillende ensembles waartoe ze kunnen behoren. Het gaat daarbij om de balans tussen verschil en overeenkomst in vorm, schaal en textuur.

Bij het ruimtetype tribune is het van groot belang dat bij de welstandstoets niet alleen wordt gekeken naar de plek van het gebouw in het betreffende straatbeeld, maar ook naar de positie die het in verschillende ensembles - vaak gevormd door gebouwen uit verschillende periodes en heel uiteenlopend van karakter - inneemt.
Bij het ruimtetype wand moet vooral worden gelet op de samenhang daarbinnen.

Criteria

Binnenstad

Centrummix

Deelgebieden
Laurenskwartier
Lijnbaankwartier
RCD en
Omgeving Coolsingel

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in de binnenstad. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in de binnenstad die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- ingrepen in de bebouwing zijn afgestemd op de hiërarchie in straten met elk een eigen profiel
- ingrepen in de bebouwing zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter–voor, plint e.d.)

schaal

- ingrepen in de bebouwing zijn afgestemd op de verhoudingen in afmetingen tussen de groene open ruimtes en de bebouwing
- schaal van het basement van het gebouw past bij de schaal en het karakter van de straat

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw is afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter–voor e.d.)
- de verschijningsvorm van de nieuwbouw zoekt een balans tussen contrast en overeenkomst in vorm, volume, schaal, geleding, textuur en kleur
- daken in het zicht vanaf hogere gebouwen zijn van groot belang; deze krijgen een zelfde (hoge) kwaliteit als de gevel

kapvorm

- toevoegingen (optoppen) bouwen voort op typische centrummixoplossingen, d.w.z. nieuwe maar passende dakcontour, terrassen en dergelijke

opbouw van de gevels

- ingrepen blijven binnen het stramien en behouden de karakteristieken (bijvoorbeeld ‘weefgevel’ met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit) van de oorspronkelijke gevelindeling
- transparantie van de gevel dient behouden te blijven (bij glaskeuze, zonwering e.d.).
- de beëindiging van de gevel is specifiek vormgegeven en van hoge kwaliteit
- de plint is transparant vormgegeven en georiënteerd op de openbare ruimte
- de gevel van de plint heeft een overwegend verticaal karakter
- de plint onderscheidt zich (visueel) qua hoogte van de verdiepingen daarboven

overgangen privé-openbaar

- de plint is zorgvuldig vormgegeven als overgangsgebied tussen binnen en buiten
- reclames aan winkelpuien passen binnen de oorspronkelijke 'vlakverdeling' en steken niet boven de plint uit

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- dichte vlakken in de plint hebben een robuuste, rijke en afwisselende oppervlaktestructuur
- aangesloten wordt bij de kleuren en het materiaalgebruik die voor het type kenmerkend zijn
- ingrepen zijn afgestemd op de textuur van het oorspronkelijke materiaal; vervlakking door bijvoorbeeld overschilderen moet worden voorkomen
- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Binnenstad

Rivierlocaties

Deelgebied Waterfront Wilhelminapier

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in de binnenstad. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in de binnenstad die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven zijn afgestemd op hun specifieke locatie aan de rivier
- samenhang tussen ontwerp en buitenruimte wordt gehandhaafd of nagestreefd

schaal

- hoogbouw dient aan te sluiten bij de schaal van de rivier en die van de stad als geheel en tegelijk bij de (vaak kleinere) schaal van de specifieke locatie
- de massawerking van het gebouw op grote afstand en de zichtbaarheid vanuit andere delen van de stad zijn van bijzonder belang; in de uitwerking dient hiermee rekening te worden gehouden
- nieuwe ontwikkelingen versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles

zichtlijnen

- bouwinitiatieven hebben een doordachte oriëntatie en positie ten opzichte van de vele bestaande zichtrelaties naar en van de rivier

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- ieder gebouw is een autonoom volume
- nieuwbouw in een voormalige havenomgeving dient in schaal, massa en verschijningsvorm te worden afgestemd op het bestaande

kapvorm

- dakopbouwen en ‘opkappingen’ zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- winkelpuien worden zodanig vormgegeven en gematerialiseerd dat er een samenhang is of blijft tussen plint/winkelpui en de verdieping(en) erboven

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt zo vormgegeven dat er een relatie is met de openbare ruimte
- de plint met publieksruimtes is van bijzonder belang; de uitwerking hiervan dient van hoge kwaliteit te zijn
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- toepassen van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities
- in een voormalige havenomgeving dient het materiaalgebruik te worden afgestemd op de omgeving
- daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing zijn van groot belang; deze krijgen dezelfde (hoge) kwaliteit als de gevel en worden bij voorkeur ingericht als groene daken

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van de richtlijnen zoals die zijn verwoord in het Lichtplan Rotterdam

Criteria

Binnenstad

Niet-planmatige uitbreidingen deelgebieden

Oude Westen en Cool

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in de binnenstad. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in de binnenstad die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- ingrepen voegen zich in de bestaande gevelwanden en de architectonische ensembles daarbinnen
- bouwinitiatieven respecteren de bestaande helderheid van de gevelwanden
- bouwinitiatieven reageren op de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld als geheel, waarbij de verticaliteit van de vensters overheerst

schaal

- bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- nieuwbouw voegt zich, bij gelijke hoogte als de bestaande bebouwing, in het beeld van de daklijn als geheel

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- nieuwbouw wordt vormgegeven als bestaande uit of lijkend op smalle panden
- nieuwbouw wordt, afhankelijk van de specifieke locatie, gerealiseerd als individueel pand of als ensemble
- het kader voor ingrepen is primair het individuele pand, c.q. het kleine ensemble, als de architectonische eenheid
- gebouwen hebben een kap(achtige) beëindiging
- straathoeken worden verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving)

kapvorm

- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen_

opbouw van de gevels

- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- ingrepen zijn ondergeschikt aan de klassieke gevelindeling: basement - middendeel - bekroning
- nieuwbouw wordt vormgegeven als afzonderlijke panden met elk een eigen ontsluiting aan de straat
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding en heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.) als uitgangspunt

- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- originele winkelpuien blijven intact, of worden in het geval van een ingreep zo mogelijk conform het oorspronkelijke ontwerp hersteld
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit

- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa
- nieuwbouw is afgestemd op de bestaande plasticiteit in het gevelbeeld

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- nieuwbouw wordt vanaf de straat ontsloten
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- toepassing klassieke materialen of beredeneerde vernieuwing
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van erkers, kozijnen en stenen ornamenten conform het bestaande)
- detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld als totaal
- oorspronkelijke ornamenten (bij renovatie) moeten behouden blijven
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en hout

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Binnenstad

Planmatige stedelijke uitbreidingen

Omgeving Breitnerstraat

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in de binnenstad. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in de binnenstad die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven versterken de stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
- ingrepen voegen zich in de bestaande gevelwanden en de architectonische ensembles daarbinnen
- bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble; in dit gebiedstype gevelwanden, bouwblok, aantal blokken of gespiegelde wanden
- nieuwe gevelwanden zijn afgestemd op de omringende blokken

schaal

- bouwinitiatieven sluiten aan op de bestaande verhoudingen binnen het gebied
- nieuwbouw voegt zich, bij gelijke hoogte als de bestaande bebouwing, in het beeld van de daklijn als geheel

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- aansluiting in schaal, hoogte en vormgeving op aangrenzende oorspronkelijke bebouwing is van belang
- nieuwbouw binnen een bestaande gevelwand is identiek aan de buurpanden en herstelt de gevelwand
- nieuwbouw wordt, afhankelijk van de specifieke locatie, gerealiseerd als individueel pand of als ensemble
- het kader voor ingrepen is primair het individuele pand, c.q. het kleine ensemble, als de architectonische eenheid

kapvorm

- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmetingen worden toegepast
- dakopbouwen en dakkapellen zijn per architectonische eenheid identiek
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van proportie en heeft een afgewogen verhouding open-gesloten in het gevelbeeld, die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing
- ingrepen zijn ondergeschikt aan de klassieke gevelindeling: basement - middendeel - bekroning
- de bindende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang
- bindende elementen binnen een gevelwand (daklijst, vensters, ingangspartijen en erkers) dienen in stand te blijven of worden op overeenkomstige manier vernieuwd
- de vormgeving van de hoeken is van bijzonder belang, met name in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken: verbijzondering van de hoek door middel van extra massa (hoekaccent) is mogelijk
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- originele winkelpuien blijven intact, of worden in het geval van een ingreep zo mogelijk conform het oorspronkelijke ontwerp hersteld
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit

- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp
- nieuwbouw is afgestemd op de bestaande plasticiteit in het gevelbeeld

overgangen privé-openbaar

- nieuwbouw wordt vanaf de straat ontsloten
- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een visuele relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel en het ensemble als geheel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van gevelonderdelen zoals kozijnen en balkons conform het origineel)
- toepassing klassieke materialen of beredeneerde vernieuwing
- bij reparatie van lateien en metselwerk dienen de oorspronkelijke kleur en textuur zo dicht mogelijk te worden benaderd
- materiaalgebruik en detaillering zijn afgestemd op de bestaande materialen van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld
- bij het ontwerpen van de kozijnen is vooral de negge (diepte van het raam ten opzichte van het gevelvlak) en de vorm van de kozijnen als deel van een reeks van belang
- materiaal, kleurgebruik en detaillering sluiten aan op het bestaande metselwerk: diepliggende voeg en sprekende kleuren van de baksteen

kleur

- terughoudend kleurgebruik (gedekte kleuren), afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- reclame-uitingen worden aangebracht tussen de puilijst en de borstwering van de eerste verdieping
- reclame-uitingen zijn niet breder dan het pand waarop ze zijn aangebracht

Criteria

Binnenstad

Stedelijke knooppunten

Deelgebied Hoboken

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in de binnenstad. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in de binnenstad die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven dragen bij aan de ensemblekwaliteit van het complex
- bouwinitiatieven verbeteren het ‘gezicht’ van dit type complex richting de stad; het complex keert zich niet af van de omgeving
- bouwinitiatieven worden aangegrepen om de continuïteit en de helderheid van de binnenruimte te verbeteren

schaal

- bouwinitiatieven in de knoop resulteren altijd in een betere structurele verweving van de verschillende niveaus en onderdelen
- bij hoogbouw is er aandacht voor de massawerking en de stedenbouwkundige gevolgen op grote afstand, en voor de zichtbaarheid vanuit andere delen van de stad

zichtlijnen

- bouwinitiatieven hebben een doordachte oriëntatie en positie ten opzichte van bestaande zichtrelaties

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- bouwinitiatieven geven op architectonische manier vorm aan de overgang tussen het complex en het omringend gebied
- uitbreidingen in een eigenzinnige vormentaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van het bestaande complex

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- individuele reclame-uitingen maken altijd deel uit van een architectonisch ontwerp

overgangen privé-openbaar

- overgangs- en tussenruimtes hebben of krijgen een verblijfskwaliteit
- in voetgangersgebieden zijn blinde gevels niet toegestaan

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- toepassen van hoogwaardige materialen en detaillering; uitstraling in overeenstemming met hoge centrumambities
- op voetgangersniveau en in de tussengebieden dient de detaillering een hoge kwaliteit te krijgen
- in winkelgebieden zijn luifels, kleur en detaillering van winkelpuien van bijzonder belang; deze dienen in de uitwerking een hoge kwaliteit te hebben
- daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing zijn van groot belang; deze krijgen dezelfde (hoge) kwaliteit als de gevel en worden bij voorkeur ingericht als groene daken

kleur

- kleur- en materiaalgebruik dragen bij aan de ensemblekwaliteit van het complex

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van de richtlijnen zoals die zijn verwoord in het Lichtplan Rotterdam

Criteria

Binnenstad

Stedelijke villagebieden

Museumpark

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in de binnenstad. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in de binnenstad die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact
- ingrepen passen binnen de architectonische eenheid van het individuele pand of het ensemble van twee panden

schaal

- bouwinitiatieven (meestal grootschaliger en grover dan de bestaande bebouwing) sluiten aan op de bestaande verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- vormgeving is simpel en terughoudend
- nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke kwaliteit
- vervangende nieuwbouw heeft primair een individueel karakter of vormt een klein ensemble
- de gevel met de meeste uitstraling wordt aan de openbare ruimte gesitueerd
- een vrijstaand gebouw wordt als een alzijdig, plastisch volume ontworpen
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- pand voegt (met aan- en uitbouwen) zich in het karakter van degroene omgeving (openbaar en privégroen) met daarin (vrijstaande) woonhuizen

kapvorm

- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmetingen worden toegepast

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- driedeling in de gevels is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)

- bij nieuwbouw binnen een ensemble of als deel van geschakelde villa's wordt aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande
- bij verbouwingen wordt de oorspronkelijke architectuur van het pand gerespecteerd

overgangen privé-openbaar

- bij verbouw wordt/worden de entree(s) in stijl gehouden
- goed gedetailleerde en duurzame hekwerken maken deel uit van het ontwerp; als transparante erfafscheiding vormen zij een belangrijk continu en bindend element in dit gebiedstype
- de vormgeving van erfafscheidingen kan per pand verschillen
- erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen worden vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detaillering
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- materiaalgebruik: baksteen, pleisterwerk en geschilderd hout
- detaillering en materiaalgebruik worden afgestemd op de omliggende bebouwing
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van onderdelen conform het origineel)
- dakbedekking van gebakken pannen of leien is verplicht
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur en het bellentableau worden hoge eisen gesteld

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing
- wit schilder- en pleisterwerk blijft behouden of wordt hersteld conform de oorspronkelijke kleur

algemeen

- geen toepassing van donker, zonwerend of ondoorzichtig glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Binnenstad

Stedelijke groengebieden

Museumpark

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in de binnenstad. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in de binnenstad die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied

schaal

- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving

zichtlijnen

- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact
- ingrepen aan bebouwingselementen in het park zijn afgestemd op de zichtlijnen tussen park en omgeving, met name zichtlijnen op de skyline van het stadscentrum

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit

- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar

- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal, afgestemd op de allure van het park
- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering , materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

6.2 De Ruit en de Hoofdwegenstructuur

A Typebeschrijving

De Rijkswegenstructuur (de Ruit) en de Hoofdwegenstructuur zijn de meest intensief gebruikte wegenstructuren van Rotterdam.
De Hoofdwegenstructuur bestaat uit een netwerk van invalswegen en doorgaande routes dat de verschillende wijken van de stad met elkaar en met de omgeving verbindt.
De Ruit bestaat uit het netwerk van snelwegen dat Rotterdam en de haven verbindt met aangrenzende gemeenten en met het achterland.
Vanwege de hoge gebruiksfrequentie zijn de Ruit en de Hoofdwegenstructuur belangrijk voor het totaalbeeld van de stad en is daarom het bijzondere niveau van welstandstoetsing erop van toepassing. Omdat de opzet en het beheer van de Ruit verschillen van de opzet en het beheer van de Hoofdwegenstructuur, is in de typebeschrijving en in de criteria tussen beiden een onderscheid gemaakt.

Kaart van de Ruit en de hoofdwegenstructuur

De Ruit

De Ruit van Rotterdam wordt gevormd door een netwerk van snelwegen dat door en om het stedelijke gebied van Rotterdam heen loopt. De Ruit wordt gebruikt als doorgaande route, als verbinding tussen de agglomeratie en het achterland en als route voor lokaal verkeer, en fungeert daardoor als 'etalage' van de stad. De Ruit bestaat uit vier assen, alle vier rijkswegen: de A4 (in het westen), de A15/N15 (in het zuiden), de A16 (in het oosten) en de A20 (in het noorden). De Ruit als zodanig is niet het resultaat van een totaalontwerp maar is over een periode van dertig jaar gepland, uitgevoerd en tot Ruit geworden. De Ruit werd in 1973 als geheel officieel geopend en is vanaf dat moment steeds verder uitgebreid, gerenoveerd en veranderd. Zowel de Ruit zelf als het direct aangrenzende gebied behoren tot de meest dynamische delen van de stad. In 1990 kreeg de Ruit officieel de naam 'Ring Rotterdam'. De Ruit is 42 kilometer lang en voert over het grondgebied van zeven gemeenten. De hoekpunten worden gevormd door het Kethelplein (noordwest), het Terbregseplein (noordoost), Ridderkerk (zuidoost) en het Beneluxplein (zuidwest). Op zestien plaatsen bevinden zich op- en afritten. Knooppunten zijn fors van afmeting; zij nemen elk een oppervlakte in beslag die vergelijkbaar is met de Kralingse Plas.

De snelwegen van de Ruit zijn oorspronkelijk ontworpen als een autonoom systeem rondom het toenmalige stedelijke gebied. Tegenwoordig lopen ze voor een groot deel door het bebouwde gebied en maken ze deel uit van het stedelijke bouwwerk. Op enkele plekken, zoals vanaf de Van Brienenoordbrug en nabij de Spaanse Polder, is er een zeer goed uitzicht op het stedelijke gebied van Rotterdam als geheel en op de skyline van het stadscentrum in het bijzonder. Daarnaast kan men langs delen van de A4 en de A15/N15 duidelijk de maat en de schaal van de Haven ervaren.

De ruimtelijke dynamiek van de Ruit is hoog. Op veel plaatsen is er sprake van grote verkeersdruk en is herinrichting noodzakelijk. In de laatste jaren zijn veel nog beschikbare bouwlocaties langs de Ruit ontwikkeld als bedrijven- of kantorenlocatie.

De Ruit is een grootschalige en gecompliceerde structuur, een landschap (in wording). Het aanzien van de onderdelen van de Ruit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de verkeersinfrastructuur zelf (de verkeersmachine en het inbouwpakket). Tot de verkeersmachine behoren onder meer het profiel en de indeling van de weg, de knopen en lussen, tunnels, bruggen en op- en afritten. Het ontwerp van deze elementen wordt in belangrijke mate bepaald door veiligheidsaspecten.

Het inbouwpakket bestaat onder meer uit bewegwijzering, lichtmasten, verlichting, de vangrail en de route-informatiepanelen. Het ontwerp van het inbouwpakket wordt in belangrijke mate bepaald door functionele aspecten. Tot het inbouwpakket behoren ook geluidsschermen en geluidswallen langs de weg en de daarbij behorende kunstwerken. De vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik van geluidsschermen en geluidswallen kunnen zeer verschillend zijn.

A20 ter hoogte van de Ceintuurbaan

A15 ter hoogte van het Vaanplein

De Hoofdwegenstructuur

De Hoofdwegenstructuur bestaat uit het netwerk van invalswegen en doorgaande routes dat de verschillende wijken van Rotterdam met elkaar verbindt. Met elkaar zijn dit de meest intensief gebruikte wegen binnen de stedelijke ruimte. De Hoofdwegenstructuur is daarmee meer dan alleen een verkeersstructuur. Vanwege de enorme gebruiksfrequentie is het ook de 'etalage' van de stad.

Niet alle wegen en straten die tot de Hoofdwegenstructuur behoren hebben hetzelfde karakter.
Dit komt mede omdat de profielen van de wegen en straten van de Hoofdwegenstructuur en de inrichting van de openbare ruimte erlangs per locatie sterk kunnen verschillen. Daarnaast kan de karakteristiek van de bebouwing langs de Hoofdwegenstructuur variëren, omdat die door uiteenlopende wijken/gebieden loopt, met als gevolg dat
het aanzien en de uitstraling van de Hoofdwegenstructuur in Ommoord bijvoorbeeld sterk verschilt van het aanzien en de uitstraling van de Hoofdwegenstructuur in de binnenstad of in Blijdorp/ Bergpolder.
Karakteristiek voor de Hoofdwegenstructuur als geheel is ook dat nadrukkelijk verschillende weggebruikers erdoor worden bediend: voetgangers, fietsers en auto's, openbaar vervoer, doorgaand verkeer, maar ook bestemmingsverkeer en buurtbewoners. Stoep, fietspad, rijweg, tram, ventweg en bermen liggen soms in een breed profiel naast elkaar; elders worden alle vervoermiddelen in smalle banen geperst.
Kenmerkend is het intensieve gebruik dat van de Hoofdwegenstructuur wordt gemaakt, waardoor deze als geheel aan snelle slijtage onderhevig is. Ontwikkelingen voltrekken zich ook snel: het gebruik groeit, waardoor de wegprofielen veranderen, het inbouwpakket toeneemt en de wanden aan de verkeersdruk worden aangepast, het gebruik van de plint verandert en de reclame toeneemt.
De ruimtelijke dynamiek langs de Hoofdwegenstructuur is hoog. Vaak is er sprake van een hoge en steeds verder toenemende verkeers- en gebruiksdruk. Uitbreiding van de verkeersmachine in combinatie met een groter inbouwpakket is daardoor soms noodzakelijk. Daarnaast worden er langs de Hoofdwegenstructuur vaak grootschalige bouwprojecten (bijvoorbeeld hoogbouw) gerealiseerd.
Het ruimtelijke beeld van de Hoofdwegenstructuur wordt bepaald door een combinatie van een aantal elementen die betrekking hebben op het karakter van de bebouwing erlangs en op de verkeersinfrastructuur zelf. Net als bij de Ruit is de verkeersinfrastructuur opgebouwd uit de verkeersmachine en het inbouwpakket. De verkeersmachine bestaat uit onder meer fietspaden, trottoirs, viaducten, bruggen, lichtmasten en het profiel en de indeling van de weg. Tot het inbouwpakket behoren in de openbare ruimte geplaatste objecten zoals straatmeubilair, reclamemasten, kiosken, standplaatsen en verkeers- en nutsgebouwtjes. Ten slotte speelt de bomenstructuur een belangrijke rol in de uitstraling van de openbare ruimte en de profielopbouw van de wegen. Bomen vormen langs de hoofdwegenstructuur belangrijke ruimtelijke elementen, die soms op regelmatige afstand van elkaar worden geplant zoals bij lanen en boulevards, en soms juist in groepjes bij elkaar worden geplant, zoals bij parkways.

Schieweg in Blijdorp-Bergpolder

Rooseveltweg in Ommoord

B Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Op de Ruit en de Hoofdwegenstructuur is het bijzondere niveau van welstand van toepassing. De welstandscriteria voor de Ruit en de Hoofdwegenstructuur hebben betrekking op bouwwerken die gerelateerd zijn aan de verkeersinfrastructuur. Bouwwerken die behoren tot de verkeersinfrastructuur zijn onder te verdelen in twee categorieën: de verkeersmachine en het inbouwpakket. Onder de welstandstoets voor de verkeersmachine en het inbouwpakket wordt alles gerekend dat qua inrichting van de openbare ruimte vergunningsplichtig is.

De Ruit

De criteria voor de Ruit zijn van toepassing op alle bouwwerken die onderdeel zijn van de Ruit en die behoren tot de verkeersmachine of het inbouwpakket. Dit zijn bijvoorbeeld lichtmasten, verlichting, de vangrail, geluidsschermen maar ook alle 'kunstwerken' (bruggen, viaducten, tunnels, etc).
De criteria zijn ook van toepassing op bouwwerken (bijvoorbeeld een voetgangersbrug of tunnel) die de Ruit kruisen maar die niet direct bedoeld zijn voor het verkeer op de Ruit zelf. Op- en afritten zijn ook onderdeel van de Ruit, wegen die parallel lopen aan de Ruit maar die geen onderdeel zijn van de snelweginfrastructuur niet.
Bouwwerken in gebieden grenzend aan de Ruit die niet behoren tot de verkeersmachine of het inbouwpakket (bijvoorbeeld woningen of kantoren) worden getoetst aan de voor de betreffende locatie geldende bijzondere of reguliere criteria (zie hoofdstuk 5 en 6). Reclameaanvragen langs de Ruit worden getoetst aan de criteria uit het Hoofdstuk Reclame (zie hoofdstuk 8).

Bij de beoordeling van bouwplannen is de samenhang van de Ruit als geheel belangrijk, maar ook de samenhang bij elk knooppunt of kruising. Bij de welstandstoetsing zal worden gekeken of de vormgeving en de verschijningsvorm van het materiaal- en kleurgebruik aansluit bij reeds bestaande bouw- en kunstwerken. Beoordeling op samenhang betekent niet dat er steeds eenzelfde vormgeving wordt gewenst, maar wel dat gezocht moet worden naar coherentie.

De A15/N15 (tracé Maasvlakte-Vaanplein) wordt de komende jaren verbreed en heringericht. Bouwwerkzaamheden die in het kader van deze verbreding worden uitgevoerd en waarop de welstandstoets van toepassing is worden niet getoetst aan de criteria voor de Ruit maar aan de criteria uit het Ambitiedocument Architectuurvisie A15 MaVa (zie www.rotterdam.nl/welstand voor meer informatie).

De Hoofdwegenstructuur

De criteria voor de Hoofdwegenstructuur zijn van toepassing op alle bouwwerken die qua inrichting van de openbare ruimte vergunningsplichtig zijn en die behoren tot de verkeersmachine of het inbouwpakket. Dit zijn bijvoorbeeld structurerende elementen zoals muurtjes en hekwerken, maar ook losse objecten zoals nutsgebouwtjes, verkeersgebouwtjes, abri's, kiosken, fietskorven, reclamezuilen en -masten, etc. Tevens vallen hieronder alle 'kunstwerken' (bruggen, viaducten, tunnels, etc).
Welstandstoetsing richt zich op alle bouwwerken in de openbare ruimte die zich bevinden in een zone met een diepte van 50 meter aan weerszijden van de weg en waarbij de openbare ruimte grenst aan de Hoofdwegenstructuur.

Gevelwanden en bebouwing die zich niet in de openbare ruimte bevinden worden getoetst aan de voor de betreffende locatie geldende bijzondere of reguliere criteria (zie hoofdstuk 5 en 6). Reclameaanvragen langs de Hoofdwegenstructuur worden getoetst aan de criteria uit het Hoofdstuk Reclame (zie hoofdstuk 8).

Om de samenhang, herkenbaarheid en eenduidigheid van de Rotterdamse buitenruimte te vergroten heeft de gemeente de Rotterdamse Stijl ontwikkeld. De Rotterdamse Stijl ligt vast in het Handboek Rotterdamse Stijl, dat in december 2008 werd vastgesteld door de gemeenteraad. Het Handboek Rotterdamse Stijl bevat voorschriften voor de inrichting van de buitenruimte. Iedereen die plannen ontwikkelt, uitvoert en/of beheert in de openbare buitenruimte moet zich houden aan de Rotterdamse Stijl. Het Handboek Rotterdamse Stijl bevat richtlijnen ten aanzien van straatprofielen, materiaalgebruik en de vormgeving van inrichtingselementen. De Hoofdwegenstructuur is een apart onderdeel van het Handboek Rotterdamse Stijl. Bouwwerken in de openbare ruimte die vergunningsplichtig zijn en die moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, moeten voldoen aan de eisen gesteld in het Handboek Rotterdamse Stijl.

Vogelvlucht N15 Driehavenbrug en Driehavenspoorbrug

Vogelvlucht A20 nabij Straatweg en Gordelweg

Vogelvlucht Rooseveltweg in Ommoord

Vogelvlucht Schieweg in Blijdorp Bergpolder

Criteria

De Ruit en de Hoofdwegenstructuur

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op aanvragen in gebieden die vallen onder het bijzondere niveau van welstand. Bouwaanvragen voor de Ruit of de hoofdwegenstructuur die niet behoren tot het inbouwpakket of de verkeersmachine worden getoetst aan de criteria horende bij gebiedstype of bijzondere gebied waar de Ruit of hoofdwegenstructuur doorheen loopt (zie hoofdstuk 5 en 6).
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op aanvragen die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

De Ruit

Algemeen

- aanvragen voor bouwwerken die niet tot het inbouwpakket of de verkeersmachine behoren worden, afhankelijk van de bouwlocatie en het type bouwwerk, getoetst aan de gebiedstypecriteria uit hoofdstuk 5, de bijzondere criteria uit hoofdstuk 6 of de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 10
- reclameaanvragen worden getoetst aan het Hoofdstuk Reclame (Zie Hoofdstuk 8)
- kleurgebruik is afgestemd op de infrastructuur en op de omliggende bebouwing
- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- toepassing van graffitivrij materiaal

Verkeersmachine

- ten behoeve van de herkenbaarheid worden knooppunten onderling verschillend vormgegeven
- kleinere verkeersknooppunten worden beschouwd als behorend bij het maaiveld en sluiten aan bij het karakter van de omgeving

Inbouwpakket

- geluidsschermen worden zodanig vormgegeven dat het zicht op de stad, het landschap en de haven intact blijft
- geluidsschermen worden in vormgeving op elkaar aangepast, met als uitgangspunt eenheid in verscheidenheid
- geluidsschermen worden naar de weg vormgegeven gericht op de snelheid van de passerende automobilist; naar het achterliggende gebied worden geluidsschermen meer gedetailleerd vormgegeven
- geluidsschermen worden vanaf de weg beschouwd als een voorgrond waar iets achter ligt, een intermediair tussen weg en omgeving
- geluidsschermen op een viaduct worden transparant uitgevoerd
- bij geluidsschermen op hoekpunten en knooppunten richting stad wordt transparant materiaal toegepast ten behoeve van oriëntatiemogelijkheden

De Hoofdwegenstructuur

Algemeen

- aanvragen voor bouwwerken die niet tot het inbouwpakket of de verkeersmachine behoren worden afhankelijk van de bouwlocatie en het type bouwwerk getoetst aan de gebiedstypecriteria uit hoofdstuk 5, de bijzondere criteria uit hoofdstuk 6 of de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9
- reclameaanvragen worden getoetst aan het Hoofdstuk Reclame (Zie Hoofdstuk 8)
- Aanvragen voor bouwwerken in de openbare ruimte die behoren tot het inbouwpakket of de verkeersmachine moeten voldoen aan de eisen gesteld in het Handboek Rotterdamse Stijl. NB: de eisen gesteld in het Handboek Rotterdamse Stijl zijn niet van toepassing op de hoofdwegen die door het havengebied lopen (Waalhavenweg, Waalhaven Zuidzijde en de Reeweg)
- Aanvragen voor bouwwerken in de openbare ruimte, langs de hoofdwegen die door het havengebied lopen (Waalhavenweg, Waalhaven Zuidzijde en de Reeweg) die behoren tot het inbouwpakket of de verkeersmachine moeten voldoen aan de eisen gesteld in Handboek Ontwerprichtlijnen in de openbare ruimte van het Havengebied.
- kleurgebruik is afgestemd op de infrastructuur en op de omliggende bebouwing en voldoet aan de eisen gesteld in het Handboek Rotterdamse Stijl. NB: de eisen gesteld in het Handboek Rotterdamse Stijl zijn niet van toepassing op de hoofdwegen die door het havengebied lopen (Waalhavenweg, Waalhaven Zuidzijde en de Reeweg.materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)

Inbouwpakket

- het inbouwpakket is terughoudend qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik; het versnippert het totaalbeeld van de weg niet
- het inbouwpakket en de inrichting van de bebouwing in de openbare ruimte, alsmede de vormgeving van viaducten en andere “kunstwerken”, versterken het vlak en de lijnvoering van de vloer

6.3 Kern en Plassen

A Gebied als geheel

Het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg ligt ten noorden van de A20 en omvat de Bergse Voor- en Achterplas en het gebied rond het centrum van Hillegersberg. Met name omdat het proces van de verstedelijking zo geleidelijk is verlopen, is de geschiedenis hier veel zichtbaarder aanwezig dan op veel andere plekken in de stad: in de vorm van bebouwing, maar ook in het landschappelijke karakter van het groen op een aantal plaatsen. Die zichtbaarheid van de geschiedenis is een belanrijk kenmerk van het plangebied. Daarom wordt er een hogere prioriteit toegekend aan behoud. Vijf begrippen zijn daarbij van belang: historische continuïteit, omslag in het landschap, de inhoud van het begrip harmonie, de verhouding natuur-cultuur en de historische ontwikkeling.

Historische continuïteit
Historische continuïteit wil zeggen dat er sprake kan zijn van een zeer geleidelijke transformatie, waarbij de kenmerken van het gebied steeds opnieuw leiden tot specifieke oplossingen: eigentijds, maar zeer nadrukkelijk gekoppeld aan de karakteristieken van de omgeving.

Omslag in het landschap
Het plangebied kan van oorsprong worden getypeerd als een open Hollands weidegebied. Door de verstedelijking is de kenmerkende vrijwel onbegrensde maat van de open ruimte verloren gegaan. Dat maakt een omslag in de omgang met het landschap noodzakelijk. Het gaat niet langer om het maximaliseren van de openheid, maar om het zorgvuldig ensceneren daarvan.

Harmonie
Diversiteit is een belangrijk kenmerk van het plangebied. Er wordt voor gekozen om de verschillen tussen de diverse stedenbouwkundige onderdelen van het plangebied zo sterk mogelijk te maken (keuze voor het contrast) en om binnen die onderdelen zo veel mogelijk te zoeken naar samenhang (harmonie). Een dergelijke aanpak biedt de beste garantie voor continuering van de aanwezige karakteristieken.

De grote diversiteit aan stijlkenmerken in de huidige situatie leidt niet tot het uitspreken van een voorkeur voor bepaalde architectuurstijlen, maar wel tot het benoemen van gemeenschappelijke kenmerken waarbinnen veel (maar niet alle) architectuurstijlen kunnen passen. Voor het plangebied als geheel leidt deze keuze tot een benadrukking van het historische karakter: een conserverende houding ten aanzien van de bebouwing en een benadering van het groen die eerder landschappelijk dan parkachtig van aard is. Het contrast dat daarmee opgeroepen wordt met zeer dynamische delen elders in de stad betekent een verrijking voor de stad als geheel.

Natuur-cultuur
Zeker naar stedelijke begrippen is er sprake van veel natuurwaarden in het plangebied. Niet alleen het oppervlak en de oevers van de plassen spelen daarbij een rol, maar ook een aantal verbindende zones, zoals de Rotte met het aangrenzende Molenpark en het Lage Bergse Bos, de Meidoornweide met de Hoge Limiet, het Melanchtonpark en de groenzones van 110 Morgen aansluitend aan het Argonautenpark. Juist door die ligging in een groen stelsel is het van specifieke betekenis om relatief veel gewicht toe te kennen aan de natuurlijke potenties van het plangebied.

Historische ontwikkeling
De eerste bewoning van Hillegersberg vond (rond het jaar 1000) plaats op de zanddonk, nu de dorpskern, gelegen in het natte veenlandschap met de toen al bestaande Rotte. De dorpskern ligt op het lint dat ontstond langs de oude verbindingsroute Straatweg, Bergse Dorpsstraat en Grindweg. In de loop der tijd verdichtte de kern en ontstond een aaneengesloten bebouwingslint op de rest van deze centrale route.

Nog steeds is zichtbaar dat tussen 1000 en 1500 niveauverschillen ontstonden in het landschap door de aanleg van dijken en door ontwatering. Door inklinking, oxidatie en ontgraving is de Rotte steeds hoger komen te liggen ten opzichte van zijn omgeving.
De Bergse Voor- en Achterplas zijn restanten van het door ontvening uitgestrekte plassengebied tussen Rotterdam en Gouda. Met name de karakteristieke landtongen, toen in gebruik als legakkers voor het drogen van turf, zijn ook nu nog goed herkenbaar.

Uit de periode 1800-1900 dateren de voormalige buitenplaatsen langs de Straatweg, met grote kavels en veel opgaande beplanting. Met name vanaf de plas zijn de grote tuinen zeer beeldbepalend. In deze periode werden, op de Voor- en Achterplas na, de veenplassen drooggemaakt, waardoor nieuwe hoogteverschillen zichtbaar werden op de overgang van het oude dorp naar de omliggende polders. Na 1900 kent Hillegersberg een forse, meer planmatige groei van het aantal woningen, met nog vóór WO II de wijk Berglust en de naoorlogse uitbreidingen van het centrum rond de Freericksplaats.

De diversiteit aan typen gebieden en de variatie aan bouwperioden zorgen voor grote verschillen in verschijningsvorm van straten, bouwblokken en gebouwen. Per deelgebied worden de karakteristieken uitgewerkt aan de hand van een aantal iconen. Deze iconen zijn onderverdeeld in vier categorieën: straatprofiel, volumeopbouw, dakrand en gevelbeeld.

Ruîne slot Hillegersberg

Hillegondakerk

1B. Deelgebieden

De ruimtelijke compositie van Hillegersberg wordt bepaald door de specifieke ordening van een aantal zeer verschillende stedenbouwkundige elementen. De elementen verschillen sterk van karakteristiek, zowel in ontstaansgeschiedenis als in gebruik en in verschijningsvorm. Het gebied Kern en Plassen krijgt het welstandsniveau ‘bijzonder’.

In dit hoofdstuk zal het gebied Kern en Plassen opgesplitst worden in een aantal onderling samenhangende deelgebieden. De deelgebieden zijn te categoriseren in gebieden: de Voorplas, de Achterplas, het Centrum, Berglust en het Argonautenpark + Argonautenweg en in lineaire elementen: De Straatweg, de Ringdijk en de Plaswijkcklaan. De aspecten die voor het karakter van het gebied Kern en Plassen het meest bepalend zijn worden hierna beschreven.

Historische linten en kernen
1. de Straatweg
2. de Ringdijk
3. Plaswijcklaan
4. Centrum dorps

Stempel-en strokenbouw
5. Centrum stads

Tuindorpen
6. Berglust

Stedelijke groengebieden
7. de Bergse Voorplas
8. de Bergse Achterplas
9. het Argonautenpark / Argonautenweg

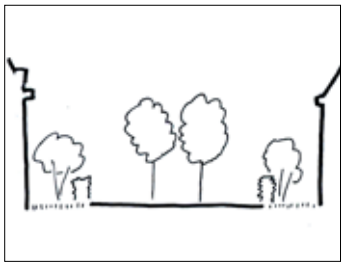
Historische linten en kernen

Deelgebied 1: de Straatweg

De Straatweg maakt onderdeel uit van de route Straatweg-Grindweg en was van oorsprong een agrarische lintbebouwing die nog steeds in een proces van transformatie verkeert. Die transformatie heeft geleid tot kenmerkend verschillende onderdelen, waardoor er nog wel sprake is van één route, maar een route met de nodige profielwisselingen en de nodige verschuivingen in de bebouwingskarakteristiek. De groene uitstraling van de Straatweg wordt gevormd door de beplanting in de tuinen die de woningen van de Straatweg scheiden. De Straatweg heeft een belangrijke verkeersfunctie voor Hillegersberg.

Door de grote periode waarin de bebouwing langs de Straatweg tot stand is gekomen kent deze een grote variatie in verschijningsvorm en architectuurstijl. Elk pand heeft zijn eigen expressie. De bebouwing staat vrijwel op één lijn, maar kent een lichte verspringing per rooilijn. Ondanks de verschillen zijn er ook overeenkomsten, zo kent de bebouwing een rijke detaillering en een duidelijke beëindiging van de dakrand.

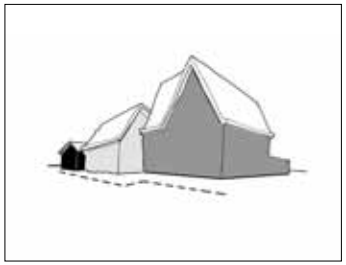
Straatprofiel



straat en gevel zijn gescheiden door voortuinen

woningen met voortuinen aan de Straatweg

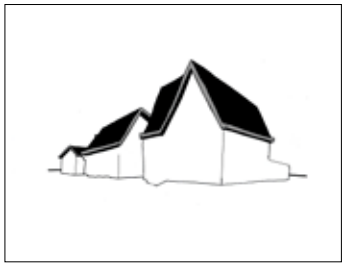
Volumeopbouw



individuele expressie per pand en kavel, licht verspringende rooilijn

individuele expressie van de bebouwing langs de Straatweg

Dakrand



verschillende kaprichtingen met duidelijke beeindiging door dakrand

duidelijk vormgegeven dakranden van bebouwing langs Straatweg

Gevelbeeld

rijk gedetailleerde (voor)gevel

rijk gedetailleerde voorgevels langs de Straatweg

Historische linten en kernen

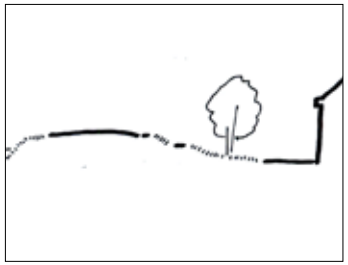
Deelgebied 2: de Ringdijk

Het grote peilverschil tussen de dijk en de naastgelegen woonwijk zorgt voor een grote diversiteit in het profiel van de Ringdijk. De Ringdijk heeft een belangrijke verkeersfunctie en scheidt de Achterplas van de ernaast gelegen woonwijk. De dijk heeft een vrij solitaire inrichting. De bestemmingen langs de Ringdijk oriënteren zich op de dijk. De manier van oriënteren verschilt echter per locatie en bestemming.

Deelgebied 3: de Plaswijkcklaan

De Plaswijcklaan is een oud lint dat ligt op de steilrand die de overgang vormt tussen de Achterplas en het omliggende gebied. Het gebied ten noorden van de laan ligt enkele meters lager dan de bebouwing aan de laan. De bebouwing kent een grote variatie in omvang en in verschijningsvorm, van losstaande bebouwing tot geschakelde woningen, de dakvorm varieert maar kent wel een duidelijke begrenzing. De straat heeft een groene uitstraling door de tuinen gelegen tussen straat en bebouwing.

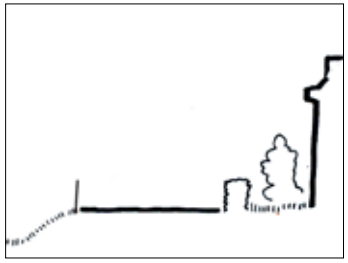
Straatprofiel



opgedeeld profiel met rijweg op dijk, voetpad halverwege dijktalud en parallelweg aan de voet met bebouwing

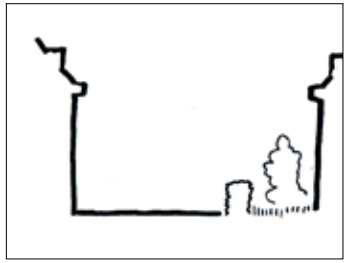
water langs de Ringdijk

Straatprofiel



profiel van de ligging van de tuinen aan de straat en het hoogteverschil tussen noord en zuid

straatbeeld op de Plaswijcklaan met langs parkeren op straat



profiel met tuinen aan de rijweg aan de Plaswijcklaan

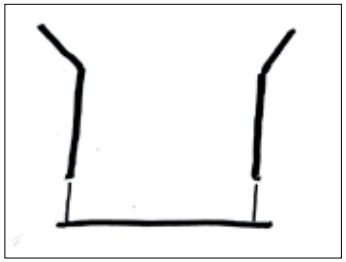
de lager gelegen tennisvelden aan de Plaswijcklaan

Historische linten en kernen

Deelgebied 4: Centrum Dorps

Het Centrum Dorps bestaat uit het gebied rond de Dorpsstraat, inclusief de nieuwbouw op de kruising Argonautenweg en Grindweg en de directe omgeving van de Hillegondakerk. De omgeving van de Hillegondakerk vormt de kern van de oorspronkelijke nederzetting Hillegersberg, ontstaan op een donk. In cultuurhistorische zin is dit het belangrijkste onderdeel van Hillegersberg, dat bovendien ook het meest zijn authentieke karakter heeft behouden. Hier is de kleine schaal van het oude 'dorp' nog terug te vinden in de straatprofielen en de daaraan liggende bebouwing, met hun individuele verschijningsvorm per pand of als samenhangend ensemble van 3 tot 5 panden die samen een architectonische eenheid vormen. Dit uit zich in variatie in bouwstijl en bouwperiode, goothoogte, kaprichting en een directe ontsluiting aan de straat van de winkels en woningen. Parkeren en expeditie vindt plaats op maaiveld. In de Bergse Dorpsstraat is daarnaast de aanwezigheid van de trambaan een belangrijk element.
Om deze basis zijn projectmatige uitbreidingen uit verschillende perioden, met als meest recente toevoeging het blok met de AH aan de Argonautenweg. Deze uitbreidingen zijn zowel voor wat betreft de winkels als de woningbouw aanmerkelijk groter van schaal en betekenen een uitbreiding van het centrum met een verschuiving van het zwaartepunt richting het noorden.

Straatprofiel



Straat en gevel vormen één geheel

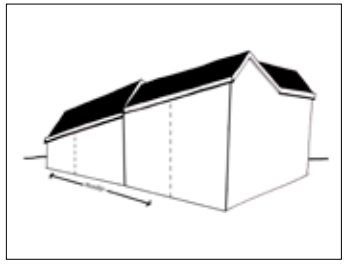
profiel Bergse Dorpsstraat met tram

Volumeopbouw

Samenhangend ensemble van 3-5 woningen

bebouwing in rooilijn, maar elk met eigen expressie aan de Bergse Dorpsstraat

Dakrand



langskap met herkenbare dakrand overheerst

Bergse Dorpsstraat met overheersende langskappen

Gevelbeeld

gevel vormt een in samenhang vormgegeven geheel

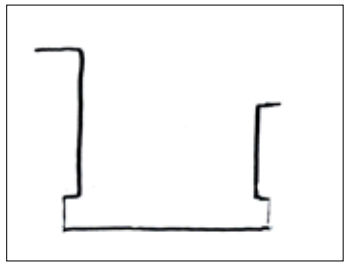
Hilleniussingel, begane grond en eerste verdieping in samenhang vormgegeven

Stempel- en strokenbouw

Deelgebied 5: Centrum Stads

De bebouwing tussen Bergse Dorpsstraat en Voorplas behoort tot het gebiedstype stempel- en strokenbouw. De ensembles van samenhangende bebouwing omvatten hier het totale blok, met plinten die over de volledige lengte van het blok doorlopen. De bebouwing kent een mix laag- en (middel)hoogbouw. Wel zijn de entrees van de boven de plint gelegen woningen in de gevel geaccentueerd. De bebouwing heeft overwegend platte daken. Straat en gevel vormen één geheel.

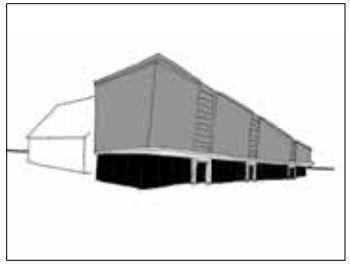
Straatprofiel



straat en gevel vormen één geheel

samenhang tussen straat en gevel aan de Freerickslaats

Volumeopbouw



plint en luifel over hele blok

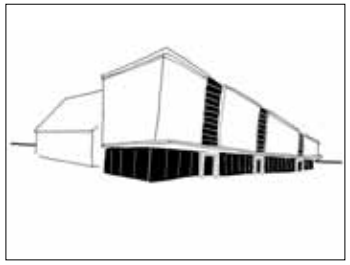
bebouwing met doorgetrokken plint en luifel, langs Streksingel

Dakrand

bebouwing heeft platte daken

bebouwing langs de Grindweg met platte daken

Gevelbeeld



entrees zijn herkenbaar in de gevelindeling van het blok

entrees Freerickslaats zijn herkenbaar in de gevelindeling

Deelgebied 6: Berglust

Berglust is de wijk gelegen tussen de Achterplas, het Argonautenpark en het Centrum van Hillegersberg. De wijk is gebouwd in de jaren ‘30 en kenmerkt zich door ruime groene profielen en statige, veelal geschakelde woningen uit deze periode, met een expressieve gevelopbouw.

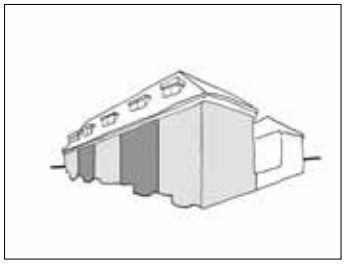
De wijk Berglust is een gewaardeerd woonmilieu dat gekenmerkt wordt door veel grote grondgebonden woningen en ruime, groene profielen. De architectuur heeft de kenmerkende stijl uit de jaren ’30, met veel detaillering, reliëf in de gevel en grote kappen, met een duidelijke beëindiging. Belangrijk voor het beeld is de grootte van de tuin en de aanwezigheid van een hek of een haag als erfafscheiding.

Straatprofiel

straat en gevel zijn gescheiden door voortuin.
sommige straten kennen een groene/blauwe middenberm

Berglustlaan met voortuinen en bomen in de middenberm

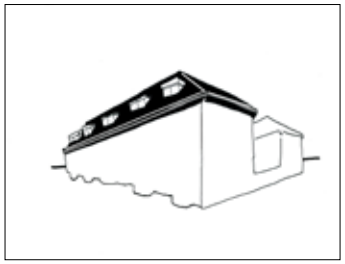
Volumeopbouw



straten zijn samengesteld met bouwblokken van ca 2 tot 6 woningen

Berglust met bouwblokken van 3 tot 4 woningen

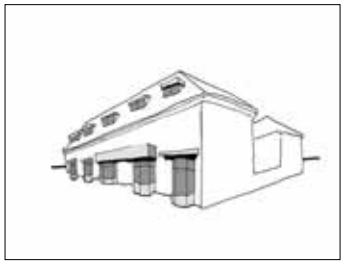
Dakrand



hoge daken met herkenbare dakrand

bebouwing met hoge daken en duidelijke dakrand

Gevelbeeld



veel relief in de gevel

bebouwing met erkers, balkonnetjes en dakkapellen

Deelgebied 7: de Bergse Voorplas

De Bergse Voor- en Achterplas zijn beide het resultaat van vervening. Veel andere veenplassen in de omgeving zijn op den duur omgezet in polder, maar de Bergse Voor- en Achterplas zijn blijven bestaan. De Voorplas maakt onderdeel uit van de Rotte Wig en kenmerkt zich door een open karakter met een grote maat en met zichtlijnen over de totale breedte van de plas en het wat meer publieke gebruik ervan.

De oevers van de plas kennen aan alle zijden een andere verschijningsvorm en gebruik. De noordelijke oever, langs de Strekkade, wordt gevormd door een smal stuk land met daarop tuinen en daartussen af en toe een openbare plek aan de plas. De overzijde heeft meer het karakter van een stedelijk plantsoen. Aan de oostzijde ligt, begrensd door de Rotte, het Prinsemolenpark met daarin enkele clubhuizen van de scouting en een belangrijke langzaam verkeersverbinding de Rotte. Aan deze zijde is de oever van de plas vrijwel overal toegankelijk. Langs de zuidoever loopt een straat met daaraan rijtjeswoningen en een groen talud aan de plas. De westzijde is het meest besloten, met vrijwel over de totale lengte privé-tuinen aan de plas. De beslotenheid van deze oever wordt alleen ter hoogte van de Weissenbruchlaan opgeheven. Hier is sprake van een zeer prominent zicht op de plas en vindt de koppeling tussen plas en het centrum van Hillegersberg plaats.

Deelgebied 8: de Bergse Achterplas

Het proces van vervening heeft in de Achterplas een veel minder volledig karakter gehad, waardoor veel veeneilanden zijn blijven bestaan. Hierdoor kenmerkt de Achterplas zich door kleine maten in combinatie met een meer besloten recreatief gebruik. De Achterplas levert daardoor een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit van de deelgemeente. De kleinschaligheid van de plas met zijn vele privé-oevers en de volkstuinen op de eilanden is bepalend voor de beeldkwaliteit. Het geeft een bonte verzameling private eigendommen in een natuurlijke omgeving. Door die combinatie ontstaat een weinig voorspelbaar, maar verrassend en interessant beeld. Naast de privé-steigers van veelal woonhuizen zijn langs de oevers diverse functies te vinden: commerciële functies (o.a. horeca), recreatieve functies en openbare functies. Het geheel is sterk informeel, zowel qua functies als de vormgeving ervan.

zicht over Bergse Voorplas vanaf Weissenbruchlaan

doorzicht over de Bergse Achterplas vanaf zijde Ringdijk

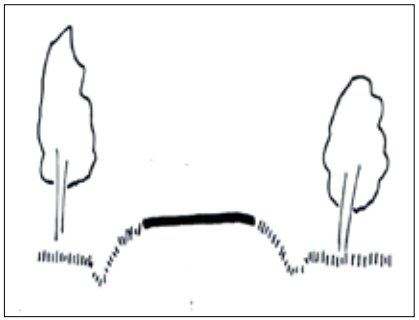
volkstuinen op de eilanden in de Bergse Achterplas

Deelgebied 9: het Argonautenpark/Argonautenweg

Het Argonautenpark is gelegen op de overgang van veengebied naar droogmakerij, deze overgang is terug te vinden in het grote hoogteverschil aanwezig binnen dit gebied. Het park heeft door de ligging langs de Argonautenweg en het grote hoogteverschil ten opzichte van de naastgelegen woonwijk een enigszins in zichzelf gekeerd karakter. In het park liggen enkele grotere functies, waarvan de uitwisseling met het omliggende park zeer gering is. De ambitie van de gemeente is het gebied een waterrijke natuurlijke inrichting te geven, met extensief gebruik geconcentreerd op enkele locaties in het park.

De Argonautenweg is een belangrijke oost-west verbinding binnen Hillegersberg en ligt redelijk solitair ten opzichte van de aanliggende functies. Met de ontwikkeling van 110 Morgen en het AH-blok is deze solitaire positie van de weg aan het verschuiven.

Een belangrijke karakteristiek van het Argonautenpark is de steilrand die inzichtelijk maakt waar overgang van veengebied naar droogmakerij ligt. Het is een wat geïsoleerd park dat ligt opgesloten tussen de drukke Argonautenweg aan de ene zijde en het hoogteverschil (steilrand) aan de andere zijde, met zowel op de kop van het park bij het centrum als aan de staart van het park bij de Plaswijcklaan grotere beperkt toegankelijke voorzieningen, zijnde het Zwarte Plasje aan de centrumzijde en Tennisvereniging Plaswijck ‘62, een appartementengebouw en een ROC aan de andere. Kenmerkend voor het park is het extensieve gebruik en de grote hoogteverschillen langs de randen. Verder is het park te verdelen in een meer bebost westelijk deel en een meer open oostelijk deel.



Argonautenweg met lichte verhoogde ligging ten opzichte van omgeving

Argonautenweg met groene middenberm

zicht vanaf Argonautenweg richting het park

tennispark Plaswijck aan voet steilrand ter plaatse van Plaswijcklaan

C Ruimtelijke dynamiek

In Hillegersberg wordt nog altijd naar het centrum verwezen als ‘het dorp’. Het werkelijke beeld is dat het gebied de afgelopen decennia midden in het stedelijke gebied van Rotterdam Noord is komen te liggen. Deze ‘stedelijke druk’ is merkbaar in bijvoorbeeld de verdere verdichting langs de Straatweg, de verkeersdruk en de aard en schaal van de nieuwbouwprojecten van de afgelopen jaren. Daarbij veranderen ook de activiteiten; sommige winkels vergroten fors in schaal en sommige recreatieve activiteiten zijn niet langer ‘lokaal’ maar vervullen een functie voor de hele stad.

De belangrijkste veranderingen zijn:

- Schaalvergroting in het winkelgebied
- Toename reclame uiting
- Toename autogebruik en daaruit voortvloeiend toenemende parkeerdruk
- Woningonttrekking (vaak van woningen naar kantoor)
- Woningvergroting/-vervanging
- Veiligheidmaatregelen (hekken, camera’s, etc.)
- Ontgroening voortuinen ten behoeve van parkeren
- Toe-eigening van aangrenzend water voor privé gebruik

Hoe om te gaan met deze veranderingen?
De Kern en Plassen in Hillegersberg vormen een uniek gebied binnen het stedelijk gebied van Rotterdam door de aanwezigheid van kenmerkende landschappelijke, cultuurhistorische en dorpse elementen. De specifieke waarden horend bij kleinschaligheid vormen hier een bijzondere combinatie met het ‘stedelijke’. Het elkaar kunnen ontmoeten, het herkennen van de individuele woning en de traditionele, enkelvoudige relatie tussen openbaar gebied en het privé-domein vormen belangrijke ingrediënten voor die specifieke waarden. Juist deze zaken in combinatie met de directe nabijheid van de plassen maken dit deel van Hillegersberg tot een gewilde woonomgeving.
Eén van de beleidsdoelstellingen van de Gemeente Rotterdam is ‘vasthouden van de hogere inkomens’. Daarvoor zijn veel factoren van belang.
Een minder meetbare, maar sprekende factor is te vangen in de vraag ‘waar wil ik mijn kinderen opvoeden?’.
Bovengenoemde waarden die de woonomgeving in het gebied Kern en Plassen vatten komen tegemoet aan deze vraag. Met de dynamiek die in elk stedelijk gebied aanwezig is, is het zaak de genoemde waarden te vatten in toetsbare criteria, om behoud ervan te kunnen waarborgen.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg heeft een bijzonder welstandsniveau; de koers is behoud van en respect voor het bestaande. Een restauratieve aanpak van straatgevels (en indien van toepassing zij- en achtergevels) en kap is het uitgangspunt; de oorspronkelijke gevelelementen moeten daarbij worden gehandhaafd en zonodig hersteld met authentieke materialen. Nieuwbouw zal moeten inspelen op de karakteristieken van het bestaande. De ruimtelijke kwaliteit wordt verankert in aantal beleidsdocumenten. Naast deze welstandsparagraaf in de Koepelnota Welstand zijn dat voor dit gebied het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Bestemmingsplan Kern en Plassen

Bestemmingsplan Kern en Plassen is op 17 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam. Het is een vrijwel conserverend bestemmingsplan met voor een aantal ontwikkelingslocatie een wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan worden ruimtelijke kenmerken van een gebied vastgelegd in bestemmingsplanregels.

Beeldkwaliteitsplan Kern en Plassen

Tussen het Beeldkwaliteitplan en de Koepelnota Welstand van Rotterdam bestaat een sterke relatie. De Koepelnota is een stadsbreed document terwijl het BKP door de deelgemeente is vastgesteld. Het Beeldkwaliteitplan levert de bouwstenen voor de zogenaamde gebiedstypologieën welke in de Koepelnota per onderscheiden deelgebied worden gehanteerd. Waar de Koepelnota Welstand de eisen vastlegt voor met name de bebouwing, kan het Beeldkwaliteitplan aanvullende eisen stellen aan die bebouwing en doet het tevens uitspraken over de openbare ruimte. Daarmee zal het BKP altijd naast de Koepelnota bestaan en deze op specifieke punten aanvullen.

171

Criteria

Kern en Plassen

Historische linten en kernen
De Straatweg (deelgebied 1)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het gebied Kern en Plassen die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- aan de toepassing van de bebouwingstypologie van de “dwarsstraat” en de “teruggelegde villa” als alternatief voor het bouwen direct aan de Straatweg moet zeer terughoudend medewerking worden verleend
- bouwinitiatieven dragen bij aan het ontspannen en afwisselende karakter van het lint (kleinschaligheid, open tussenruimte)
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa’s intact
- de nadruk ligt op de wandvorming; om die reden is er sprake van een ingehouden articulatie in de hoofdmassa en een grote verscheidenheid en verfijning in de articulatie van de gevelwanden, waarbij horizontaal en verticaal elkaar in evenwicht houden

schaal

- (woning)bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- verdiepingshoogten en peilhoogten dienen gerelateerd te zijn aan de omgeving; bij nieuwbouw dienen architectonische middelen ingezet te worden om te voorkomen dat de vaak kleinere verdiepingshoogten afbreuk doen aan de schaal van het straatprofiel
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen laten (in linten, en in kernen met vrijstaande bebouwing) de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa’s intact (bij voorkeur aan de achterzijde plaatsen)

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw is vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande, hoofdmassa
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- bouwinitiatieven in afwijkende vormentaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern (d.w.z. in beperkte mate en over kleine percelen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- aan- en uitbouwen worden per pand vormgegeven, mits ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn herkenbaar als opzichzelf staand volume en ondergeschikt aan de hoofdmassa

kapvorm

- dakkapellen kunnen per pand individueel worden vormgegeven, mits ondergeschikt aan de kap en in samenhang met het hoofdgebouw
- dakopbouwen en 'opkappingen' zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, maar verschillend per pand.
- driedeling in gevelopbouw is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- ingrepen in de gevels staan in evenwichtige verhouding tot elkaar en doorbreken de driedeling van de gevelopbouw niet
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- erfafscheidingen zijn zorgvuldig en transparant vormgegeven
- de vormgeving van de erfafscheidingen kan per pand verschillen
- bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de continuïteit van de waterloop
- erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen worden vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detaillering, of door een haag; hoogte erfafscheiding maximaal 1.20 meter

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing.
- toepassing van hoogwaardige materialen; diversiteit daarin is toegestaan, mits qua textuur en kleur passend in het afwisselende 'kralensnoer' van lint of kern als geheel.
- de materialisering van nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen, kozijnen e.d. is kwalitatief ten minste gelijk aan de detaillering van de bestaande bebouwing

kleur

- kleur afwijkend van de buurpanden is toegestaan, mits passend binnen het kleuren¬scala als geheel
- het kleurbeeld wordt in hoofdzaak bepaald door materialen met een natuurlijk patina in gedekte tinten met lichte toevoegingen, een en ander als onderdeel van de articulatie van de gevelwanden

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclame¬beleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kern en Plassen

Historische linten en kernen
De Ringdijk (deelgebied 2)
De Plaswijcklaan (deelgebied 3)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het gebied Kern en Plassen die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwinitiatieven dragen bij aan het ontspannen en afwisselende karakter van het lint (kleinschaligheid, open tussenruimte)
- de Ringdijk: de bebouwing kent een pleksgewijze ontwikkeling, die verschilt in maat en schaal; de bebouwing wordt ingepast in het omliggende landschap en de oriëntatie ervan is richting de Ringdijk
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact

schaal

- (woning)bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen laten (in linten, en in kernen met vrijstaande bebouwing) de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact (bij voorkeur aan de achterzijde plaatsen)

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw is vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande, hoofdmassa
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- bouwinitiatieven in afwijkende vormentaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern (d.w.z. in beperkte mate en over kleine percelen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- aan- en uitbouwen worden per pand vormgegeven, mits ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn herkenbaar als opzichzelf staand volume en ondergeschikt aan de hoofdmassa

Kapvorm

- dakkapellen kunnen per pand individueel worden vormgegeven, mits ondergeschikt aan de kap en in samenhang met het hoofdgebouw
- dakopbouwen en 'opkappingen' zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, maar verschillend per pand.
- driedeling in gevelopbouw is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- ingrepen in de gevels staan in evenwichtige verhouding tot elkaar en doorbreken de driedeling van de gevelopbouw niet
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- erfafscheidingen zijn zorgvuldig en transparant vormgegeven
- de vormgeving van de erfafscheidingen kan per pand verschillen
- bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de continuïteit van de waterloop
- de Ringdijk: de vormgeving van erfafscheidingen kan per pand verschillen; van belang is dat vanaf de Ringdijk duidelijk is wat de bestemming van het terrein is
- de Ringdijk: erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen worden vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detaillering, of door een haag

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing.
- toepassing van hoogwaardige materialen; diversiteit daarin is toegestaan, mits qua textuur en kleur passend in het afwisselende ‘kralensnoer’ van lint of kern als geheel.
- de materialisering van nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen, kozijnen e.d. is kwalitatief ten minste gelijk aan de detaillering van de bestaande bebouwing

kleur

- kleur afwijkend van de buurpanden is toegestaan, mits passend binnen het kleuren¬scala als geheel

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclame¬beleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kern en Plassen

Historische linten en kernen
Centrum dorps (deelgebied 4)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het gebied Kern en Plassen die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- de bebouwing is in een rooilijn geplaatst die kleine verspringingen per pand of architectonische eenheid laat zien; de panden worden aaneengesloten gebouwd, eventuele tussenruimten worden overbouwd
- bouwinitiatieven dragen bij aan het gesloten karakter van de kern
- een bouwinitiatief vormt een toevoeging aan de diversiteit binnen de reeks

schaal

- (woning)bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen laten (in linten, en in kernen met vrijstaande bebouwing) de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact (bij voorkeur aan de achterzijde plaatsen)

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht
- bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw is vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande, hoofdmassa
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- bouwinitiatieven dienen te passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble en verstoren deze niet; ingrepen blijven daaraan ondergeschikt. In dit gebiedstype vormen gevelwanden de eenheid
- bouwinitiatieven in afwijkende vormentaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern (d.w.z. in beperkte mate en over kleine percelen)
- de beslotenheid van het straatprofiel wordt verkregen door een gootlijst, of een in zijn architectonische werking daarmee verwant element op een hoogte tussen 5 en 8 meter; daarboven kunnen zich kapconstructies of terugspringende geveldelen bevinden
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- aan- en uitbouwen worden per pand vormgegeven, mits ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn herkenbaar als opzichzelf staand volume en ondergeschikt aan de hoofdmassa

kapvorm

- dakkapellen kunnen per pand individueel worden vormgegeven, mits ondergeschikt aan de kap en in samenhang met het hoofdgebouw
- dakopbouwen en 'opkappingen' zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, maar verschillend per pand.
- driedeling in gevelopbouw is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- ingrepen in de gevels staan in evenwichtige verhouding tot elkaar en doorbreken de driedeling van de gevelopbouw niet
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- erfafscheidingen zijn zorgvuldig en transparant vormgegeven
- de vormgeving van de erfafscheidingen kan per pand verschillen
- bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de continuïteit van de waterloop

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing.
- toepassing van hoogwaardige materialen; diversiteit daarin is toegestaan, mits qua textuur en kleur passend in het afwisselende 'kralensnoer' van lint of kern als geheel.
- de materialisering van nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen, kozijnen e.d. is kwalitatief ten minste gelijk aan de detaillering van de bestaande bebouwing

kleur

- kleur afwijkend van de buurpanden is toegestaan, mits passend binnen het kleuren scala als geheel
- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kern en Plassen

Stempel- en strokenbouw
Centrum stads (deelgebied 5)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het gebied Kern en Plassen die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven sluiten aan bij de stedenbouwkundige structuur en doorbreken deze niet
- in verschijningsvorm vormt de nieuwe bebouwing samen met de bestaande bebou wing een nieuwe herkenbare identiteit
- de verkaveling bestaat uit een ‘open verkaveling’ (een herkenbaar ensemble van bouwblokken die herhaald worden) of een ‘halfopen verkaveling’ (gesloten bouw blokken samengesteld uit losse bebouwingsblokken waarbij de hoeken open zijn)
- locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzonderingen
- nieuwbouw wordt ontworpen op de ritmiek en de afleesbare herhaling van de be staande bebouwing
- aan- en uitbouwen worden per architectonische eenheid op identieke wijze vormge geven

schaal

- nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande maat-schaal en hoog-laag verhoudingen
- zichtlijnen
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm (strook, blok, rechthoek)
- de daken zijn plat en hebben een doorgetrokken goothoogte
- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (de bebouwing kent geen achterkant)
- kopgevels zijn ontworpen eindgevels (geen woningtoegangen)

kapvorm

- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en per architectonische een heid gelijk

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, uitgaande van de weefselstructuur van de bestaande gevels
- de opbouw van de gevels wordt gekenmerkt door grote glasvlakken en een heldere gevelindeling
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel
- plasticiteit
- met de plastiek wordt terughoudend omgegaan; plasticiteit is aanwezig op detailniveau: verfijnd en ingetogen

overgangen privé-openbaar

- overgangen tussen het private en het publieke domein zijn onderdeel van de ont werpopgave
- de woningen hebben een gezamenlijke ontsluiting, die duidelijk herkenbaar moet zijn tussen de voorzieningen in de plint als opgang naar de woningen erboven
- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tus sen het interieur en het maaiveld
- erfafscheidingen worden per steden-bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- het materiaalgebruik wordt afgestemd op de materialen van de belendende be bouwing; samenhang in detaillering en materiaalgebruik met de gehele stedelijke eenheid is gewenst

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclame beleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kern en Plassen

Tuindorpen
Berglust (deelgebied 6)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het gebied Kern en Plassen die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven versterken de bestaande stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
- bouwinitiatieven dienen te passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevelwanden of bouwblokken), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet
- Het pand past binnen de totaalindruk van een groene omgeving met daarin woonhuizen; nieuwbouw is daarin niet dominant

schaal

- bouwinitiatieven (meestal grootschaliger en grover dan de bestaande bebouwing) sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de huizen met zicht op het groene binnengebied en/of de achtertuinen intact; met name op de hoeken met zicht op de binnenterreinen is dit een aandachtspunt

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm

kapvorm

- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen zijn beperkt van afmeting, zodat de bindende werking van het dakvlak behouden blijft, met de dakkapellen als ondergeschikte toevoeging
- dakopbouwen en dakkapellen zijn per architectonische eenheid identiek
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen
- gestapelde dakkappellen zijn niet toegestaan
- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang; dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmeting in relatie tot het totale dakvlak worden toegepast

opbouw van de gevels

- aanluiting op de schaal, hoogte en vormgeving van de belendende bebouwing is van groot belang
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding. Bouwinitiatieven sluiten aan op de bindende elementen in de bestaande bebouwing

- de koppen van het blok, het plein en de hoek van de straat worden verbijzonderd
- bij vervanging van ritmerende elementen als voordeuren, vensters en schoorstenen blijven deze per architectonische eenheid gelijk of krijgen ze ten minste dezelfde vormentaal
- bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, gootlijn, ingangspartijen, schoorstenen) dienen bij verbouw in stand te blijven of worden op overeenkomstige wijze vernieuwd
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel en het ensemble als geheel
- gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van het ensemble en worden op identieke wijze uitgevoerd
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur en het bellentableau worden hoge eisen gesteld
- goed gedetailleerde en duurzame hekwerken maken deel uit van het ontwerp; als erfafscheiding zijn zij een belangrijk continu en bindend element
- erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen worden vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detaillering, of door een haag; hoogte erfafscheiding maximaal 1.20 meter
- parkeren en opstallen als (fietsen)bergingen in de voortuinen zijn niet toegestaan

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de detaillering is verfijnd en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en hout
- vanwege de rijke detaillering van de woning in de kenmerkende architectuur is zorgvuldigheid vereist; het gaat daarbij met name om zorgvuldige detaillering en passend materiaalgebruik

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kern en Plassen

Stedelijke groengebieden
Bergse Voorplas (deelgebied 7)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling
op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het gebied Kern en Plassen die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen
gelden de criteria uit hoofdstuk 8. Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied
- bebouwing in het Prinsemolenpark heeft een dubbele oriëntatie, zowel naar de Rotte als naar de ontsluitende paden aan de zijde van de Voorplas
- toevoeging van extra bebouwing langs de Strekkade is niet gewenst; bij herbouw dient gestreefd te worden naar een kleine en eenvoudige bouwmassa (maximaal 1 laag met kap)

schaal

- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving

zichtlijnen

- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit

- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar

- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- erfafscheidingen zijn maximaal 1.20 meter hoog, zodat zicht over de afscheidingen mogelijk blijft
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd
  oevers krijgen een natuurlijke inrichting, met een flauw talud van minimaal 1:3
- om verrommeling van de waterkant tegen te gaan zijn hekwerken, oeverbeschoeiing en andere bouwwerken niet toegestaan

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de bebouwing kent een duurzaam materiaalgebruik en heeft een duurzame uitstraling, waardoor de schijn van tijdelijkheid wordt vermeden
- detaillering , materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kern en Plassen

de Bergse Achterplas (deelgebied 8) het Argonautenpark de Argonautenweg (deelgebied 9)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het gebied Kern en Plassen in Hillegersberg. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling
op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het gebied Kern en Plassen die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen
gelden de criteria uit hoofdstuk 8. Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- de bebouwing mag geen verstoring opleveren van het natuurlijke beeld vanaf de plas; Bebouwing dient op enige afstand van de oever gesitueerd te worden (afhankelijk van maat en schaal ervan) en dient deels verscholen te gaan achter een opgaande beplanting
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied

schaal

- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving

zichtlijnen

- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit

- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar

- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- de havens liggen waar mogelijk vrij van de wal en zijn toegankelijk via een afsluitbare brug of steiger; hierdoor is geen afscheiding tussen plas en aanliggende openbare ruimte (straat) noodzakelijk, blijft de toegankelijkheid van de waterkant gegarandeerd en worden hekwerken over langere lengte overbodig
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd
  het Argonautenpark – de Argonautenweg: hoogte erfafscheiding maximaal 1.20 meter, zodat zicht over de afscheiding mogelijk blijft

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering , materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

6.4 Kralingse Bos

A Het park als geheel

Het Kralingse Bos is het grootste park binnen de ‘Ruit van Rotterdam’ en een centrale recreatieve groenvoorziening voor de gehele stad. Het is tussen 1911 en 1953 ontworpen als stadspark rond een oude veenplas. Het eerste ontwerp ging uit van een wandelpark in landschapsstijl; latere ontwerpen zagen het park als een volkspark voor Rotterdamse arbeiders met alllerlei op de stad gerichte functies, zoals sportvoorzieningen.
Hoewel het gebied al vanaf 1927 volop door recreanten werd gebruikt werd het park pas in 1953 officieel geopend. Het Kralingse Bos lag bij de opening aan de rand van de stad, maar is in de loop der tijd midden in het stedelijke gebied komen te liggen.

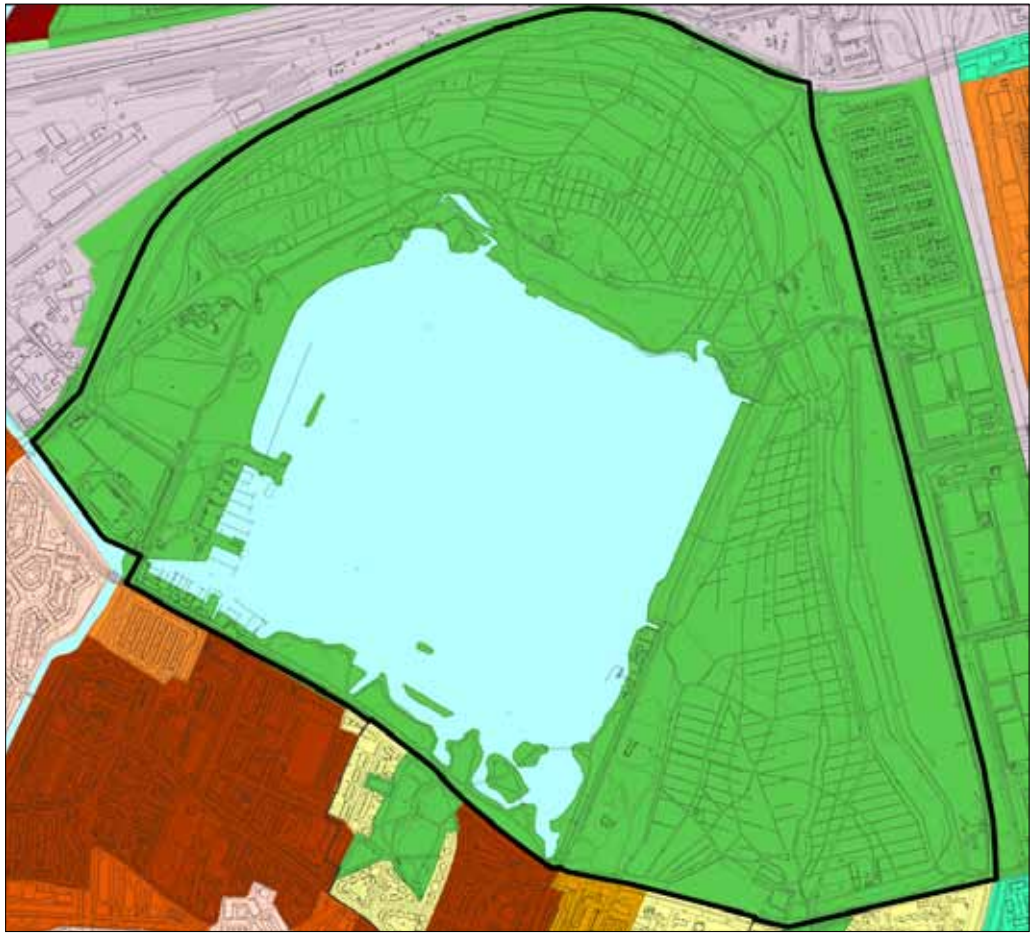
Het Kralingse Bos heeft een kenmerkende opzet: om een grote plas ligt een schil van bos, waarin zichtassen en open ruimtes zijn uitgespaard. Het gebied wordt intensief gebruikt en is een van de belangrijkste voorzieningen voor openluchtrecreatie in Rotterdam.
Het park herbergt diverse faciliteiten voor sport en spel. In het gebied bevinden zich onder meer een kinderboerderij, een heemtuin, een atletiekbaan, een golfbaan, sportvelden, een jachthaven en verschillende restaurants. De meeste van die faciliteiten zijn gesitueerd langs de oever van de Kralingse Plas.

Het Kralingse Bos

B Karakteristieken en kwaliteiten

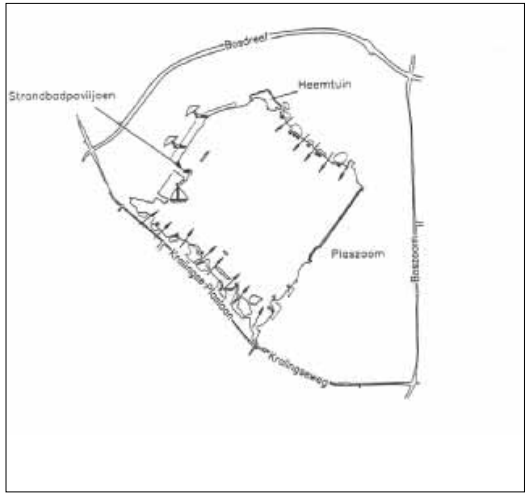
In het bestemmingsplan Kralingse Bos, dat op 14 februari 2008 is vastgesteld, is aangegeven hoe het Kralingse Bos is opgezet en wat de belangrijkste karakteristieken en kwaliteiten van het gebied zijn. De beschrijving van de hoofdopzet van het Kralingse Bos en de belangrijkste karakteristieken en kwaliteiten zijn deels overgenomen uit het bestemmingsplan Kralingse Bos.

De hoofdopzet bestaat uit een aantal onderdelen:
a) De Kralingse Plas is met zijn vrijwel vierkante vorm het zwaartepunt van het Kralingse Bos.
b) Rond de plas ligt een aantal open ruimtes, die tezamen met de plas voor optimaal ruimtelijk effect zorgen. Een schil van bos biedt rugdekking aan deze ruimtes. Qua oppervlak is het bos in verhouding tot de plas relatief klein.
c) In het bos zijn open wiggen uitgespaard. Deze open ruimten liggen haaks op de plas en op de wandelpaden rondom, waardoor men telkens van diep uit het bos zicht heeft op de plas.
d) Het bos wordt als eenheid versterkt door een uitgebreid netwerk van parallel lopende paden, die niet dood lopen op de randen en waarin een hiërarchie ontbreekt.
e) De plaats van de toegangen sluit aan op het wegenstelsel van Kralingen en in mindere mate op dat van Crooswijk en Prins Alexander.
In het bos zijn open ruimtes (speelweiden) en zichtlijnen (open wiggen) uitgespaard en er ligt een fijnmazig netwerk van parallelle paden. Binnen de bosschil is differentiatie en zonering aanwezig, gerelateerd aan de omgeving en het gebruik:

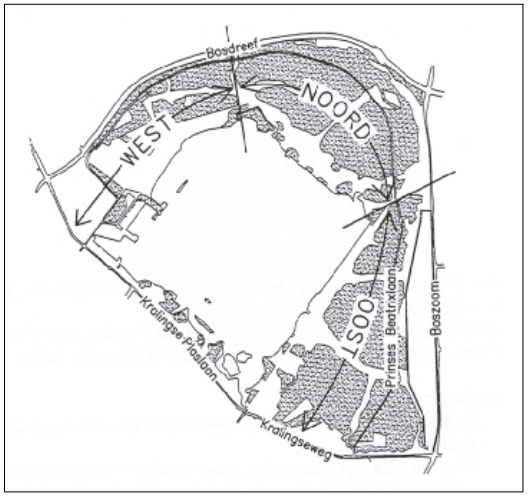


Het Kralingse Bos valt onder het gebiedstype stedelijke groengebieden.

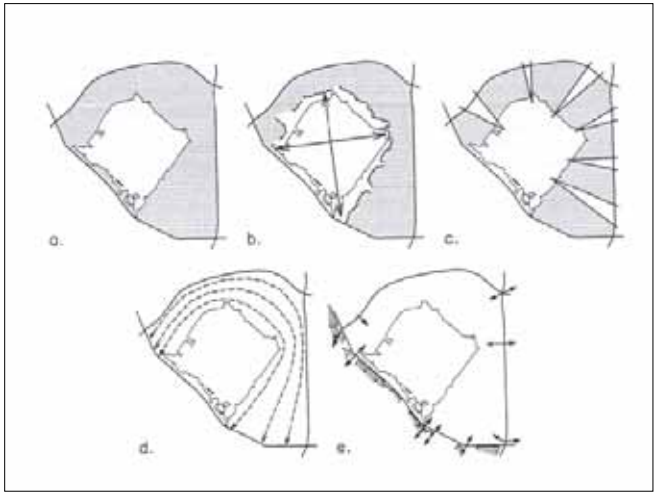
- Het westelijke deel kenmerkt zich als een intensief gebruikt, recreatief stadsbos met grote open ruimtes voor sport en spel.
- Het noordelijke deel is relatief dicht en rustig, met de nadruk op natuur.
- Het oostelijke deel is een parkachtig, statig wandelbos.
- De plasoevers en ook de hoeken van de plas hebben elk een eigen karakteristiek, gerelateerd aan het achterliggende bosdeel:
- De westelijke oever wordt bepaald door de watersportvoorzieningen en het strandbad. Recreatie dient alleen op die oever plaats te vinden.
- De noordoever oogt het meest natuurlijk. Hier ligt de heemtuin.
- De oostelijke oever is de Plaszoom, een oude strekkade met een harde oeverlijn, deels ingericht als wandelboulevard met uitzicht op de plas en haar activiteiten, met als achtergrond de skyline van de stad.
- De zuidelijke oever is de meest parkachtige en bestaat uit een serie schiereilandjes. De zuidelijke plasrand sluit aan op de bebouwing van Kralingen.



Oevers Kralingse Plas



Zonering boseenheden

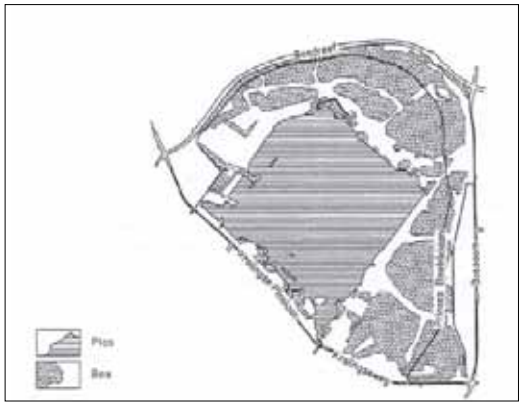


Hoofdopzet Kralingse Bos

Over het park verdeeld staan enkele in bouwstijl uiteenlopende horecavoorzieningen. Daarnaast staat er een aantal villa's en twee molens aan de Plaszoom. Functioneel verbonden met het park zijn enkele bedrijven/winkels bij de jachthaven en bebouwing bij de sportvelden, de manege en het hertenkamp. De bebouwing in het park is voor een deel monumentaal, o.m. de twee molens, de manege en het clubhuis van de Kralingsche Zeil- en Roeivereniging. Laatstgenoemde panden zijn typerend voor de totstandkoming van het Kralingse Bos, toen een park nadrukkelijk ook geschikt moest zijn voor sportbeoefening.
De bebouwing aan de Kralingse Plaslaan is eveneens gedeeltelijk monumentaal en ontworpen in relatie tot het park.

In het Kralingse Bos staan verschillende typen straatmeubilair. Op de wandelboulevard van de Plaszoom staan bijzondere 'parkbanken' en in het bosgedeelte eenvoudige 'bosbanken'. Een soortgelijk verschil is er bij de bruggen: opvallende bruggen liggen bij de Plaszoom en in de zuidoosthoek, terwijl er in het bos standaardbruggen liggen. Ook is langs de wandelboulevard aan de Plaszoom een bijzonder type verlichting geplaatst.
Op de meeste plaatsen in het Kralingse Bos wordt een standaard spijlenhek toegepast.

De oorspronkelijke hoofdopzet van het Kralingse Bos voldoet in grote lijnen nog steeds. Het onderscheid tussen massa en ruimte is heden ten dage echter niet overal meer even duidelijk. Solitaire bomen en boomgroepen staan niet meer in de ruimte, maar zijn als gevolg van het groeien en vooral ook door het oprukken van (vlier-)opslag in de randen, in de aangrenzende bospercelen opgenomen. Enkele kleinere wiggen zijn ten behoeve van de ontwikkeling van bloemweiden, zoom en mantel bijna volledig dichtgegroeid. Deze ruimten dragen, in contrast met de dichte, grote boscomplexen in belangrijke mate bij aan de structuur van het bos. De wiggen vormen een afwisseling met de bospercelen. Langs de plas liggen grote speelweiden, die ruimte bieden voor verschillende vormen van gebruik.
De speelweiden bestaan uit grote open grasvelden met daarin losse boomgroepen. Op de noordelijke oever is de overgang van plas en open weiden dichter beplant. De aanwezige doorkijken geven een aantrekkelijk zicht op de skyline van Rotterdam. De open weiden hebben hier het karakter van bloemweiden.



Ruimtelijke structuur

Zicht op de skyline

Wandel en fietspaden

Horecavoorziening

Bebouwing aan de Plaszoom

Zicht op de boswand

Brug aan de Plaszoom

Inrichtingselementen

C Dynamiek

Hoewel het bos bijna 70 jaar oud is, heeft het nog niets van zijn oorspronkelijke mogelijkheden en betekenis voor de stad verloren. Natuur en recreatie komen in wisselende verhoudingen naast elkaar voor.
In de afgelopen jaren is de bezoekersdruk van het park toegenomen. Naast dagrecreatie is een frequenter en korter gebruik opgekomen (wandelen of sporten). Het park is uitgegroeid tot een centraal gelegen groenvoorziening met een hoge gebruiksdruk. De verwachting is dat die druk in de toekomst nog verder zal stijgen.

Deze toenemende gebruiksdruk en het veranderende gebruik hebben geleidtot aanpassing en uitbreiding van de voorzieningen voor diverse leeftijds- en bevolkingscategorieën. De ruimtelijke relatie in dit verband is matig te noemen.
De bezoekersdruk heeft soms zelfs illegale bouwactiviteiten tot gevolg en leidt daarnaast enerzijds tot een verhoogde parkeerdruk en anderzijds tot de behoefte aan meer toezicht en veiligheid.
Een ander gevolg van de toenemende bezoekersdruk is snellere slijtage en een hogere omloopsnelheid van inrichtingselementen, en de toevoeging van nieuwe inrichtingselementen in verschillende stijlen.
De bereikbaarheid voor verschillende omliggende wijken is matig tot slecht. De nieuwbouwlocatie Nieuw Terbregge is voor langzaam verkeer niet op het Kralingse Bos aangesloten. Vanuit Crooswijk is het Kralingse Bos voor fietsers en voetgangers slecht bereikbaar.

De zuidwesthoek wordt bepaald door waterrecreatieve en watersportvoorzieningen. Deze zijn niet openbaar toegankelijk. De bedrijven langs de Kralingse Plaslaan leveren watersportartikelen, onderhoud en reparatie van boten en motoren, en winterstalling. Vanaf het Langepad en de Kralingse Plaslaan, tussen de Karmelweg en de Jericholaan, is er als gevolg van deze opstallen geen visuele relatie met de plas.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Het Kralingse Bos krijgt een bijzonder welstandsniveau. Dit houdt met name in dat bij herstructurering en plaatsing van nieuwe elementen, gebouwen, etc. de welstandstoets zich richt op zowel de hoogwaardige kwaliteit en de omgang met het oorspronkelijke park (sfeer, ontwerp, ontwikkeling), als de invloed op de relatie tussen park en omgeving.
De grens van het gebied met bijzondere welstand is het park volgens het Structuurplan Buitenruimte voor het Kralingse Bos.

In de afgelopen jaren heeft de openbare ruimte een opknapbeurt gekregen en is de kwaliteit ervan op diverse plaatsen in het bos aanzienlijk gestegen. De komende jaren zullen de overige, nog niet gerenoveerde, delen van Kralingse Bos worden aangepakt.

Kralingse Plas

Criteria

Kralingse Bos

Stedelijke groengebieden

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het Kralingse Bos. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het Kralingse Bos die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied
- ingrepen in de bebouwing aan de Kralingseplaslaan/Kralingseweg zijn niet in strijd met de sfeer, ontsluiting en functie van het park
- ingrepen in de bebouwing aan de Kralingseplaslaan/Kralingseweg laten de gevelwand aan het park intact

schaal

- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving
- de hoogte van gebouwen in het bos blijft onder het kronendak van de bomen

zichtlijnen

- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact
- het gebouw als geheel heeft/houdt een doordachte oriëntatie ten opzichte van de hoofdzichtlijnen
- ingrepen aan bebouwingselementen in het park zijn afgestemd op de zichtlijnen tussen park en omgeving, met name zichtlijnen op de skyline van de binnenstad
- ingrepen in de bebouwing aan de Kralingseplaslaan/Kralingseweg zijn afgestemd op de zichtlijnen tussen park en omgeving, met name zichtlijnen op de skyline van de binnenstad en op de rand met Kralingen

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- het karakter van het gebouw houdt rekening met de locatie (containercafé aan de parkeerplaats tussen bomen kan, op zichtlocatie moet representatief worden verbouwd)
- vanwege de alzijdigheid van de parkgebouwen zijn alle gevels gelijk in kwaliteit en uitstraling; er mogen geen 'achterkanten' ontstaan
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- ingrepen aan bebouwingselementen in het park worden afgestemd op de 'vier sferen' in het park
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- ver- en aanbouw is afgestemd op het karakter en de architectuur van het gebouw

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit

- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar

- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal, afgestemd op de locatie in het park
- vormgeving en materiaalgebruik van verbouw en aanbouw zijn afgestemd op de sfeer van het park in totaal en op de locatie
- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering , materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd

6.5 Zuiderpark

A Het park als geheel

Het Zuiderpark is gerealiseerd in de jaren ’50 van de vorige eeuw. Het park werd samen met de aangrenzende zuidelijke en oostelijke naoorlogse wijken ontwikkeld. Met een oppervlakte van 225 hectare is het veruit het grootste park van Rotterdam Zuid en het op een na grootste park in de stad na het Kralingse Bos. Het Zuiderpark ligt als een groene buffer tussen de naoorlogse wijken Zuidwijk en Pendrecht (gebiedstype stempel- en strokenbouw) en de oudere delen (gebiedstypen planmatige stedenbouwkundige uitbreidingen en tuindorpen) van Rotterdam Zuid.
Het Zuiderpark is ontworpen in de zogenoemde volksparkstijl, waarbij het fysieke en geestelijke welzijn van de arbeidersbevolking centraal stond. Conform de volksparkgedachte is er in het park, naast diverse doelgroepspecifieke voorzieningen (zoals volkstuinen, sportvelden en een heem- en botanische tuin), een grote vrije buitenruimte aanwezig.
De inrichting van het oorspronkelijke Zuiderpark is net als die van de meeste andere volksparken vrij zakelijk en sober. Hanekroot, de ontwerper van het park, ontwierp bewust geen sierpark maar een gebruikspark.

Kenmerkend is de langgerekte vorm van het park. Het oorspronkelijke ontwerp is doorademd met vrije langgerekte ruimten en weides die worden begrensd door hoog opgaande beplanting. Het ontwerp moest de illusie van ‘oneindige natuur’ en de suggestie van de vrije natuur oproepen. Dichte beplanting scheidde de meeste voorzieningen van de openbare parkstroken.

De oorspronkelijke polderstructuur is in het Zuiderpark nauwelijks meer aanwezig. Alleen de Kromme Zandweg, een oud dijklint met daaraan een aantal oude boerderijen, is nog in het gebied aanwezig.
De bouw van het sport- en tentoonstellingscomplex Ahoy in 1970 had een flinke verkleining van het Zuiderpark tot gevolg.

Aanvankelijk sloot het Zuiderpark goed aan bij de wensen en behoeften van de bewoners van Rotterdam Zuid. In de periode 2004 – 2009 is het Zuiderpark, op basis van een in 2001 vastgesteld plan, ingrijpend gerenoveerd en geherstructureerd.

Door het gehele park heen is een ‘stadsweide’ aangelegd. Dit is een grote openbare ruimte die van oost naar west loopt en waarin bospercelen, waterpartijen en hoogteverschillen aanwezig zijn. Prominent in de stadsweide is een in oost-westrichting lopende route (de Promenade) voor voetgangers, fietsers en skaters. Deze route vormt de koppeling tussen de belangrijkste programmaonderdelen van het park. Daarnaast is het oppervlak van de vijvers vergroot, zijn de verbindingen tussen het park en de omgeving verbeterd en heeft de beplanting een meer open karakter gekregen.
Doel van deze herstructurering was om van het Zuiderpark weer een modern stadspark te maken, dat goed aansluit bij de wensen en behoeften van de bewoners van Rotterdam Zuid.
De herstructurering is inmiddels afgerond.

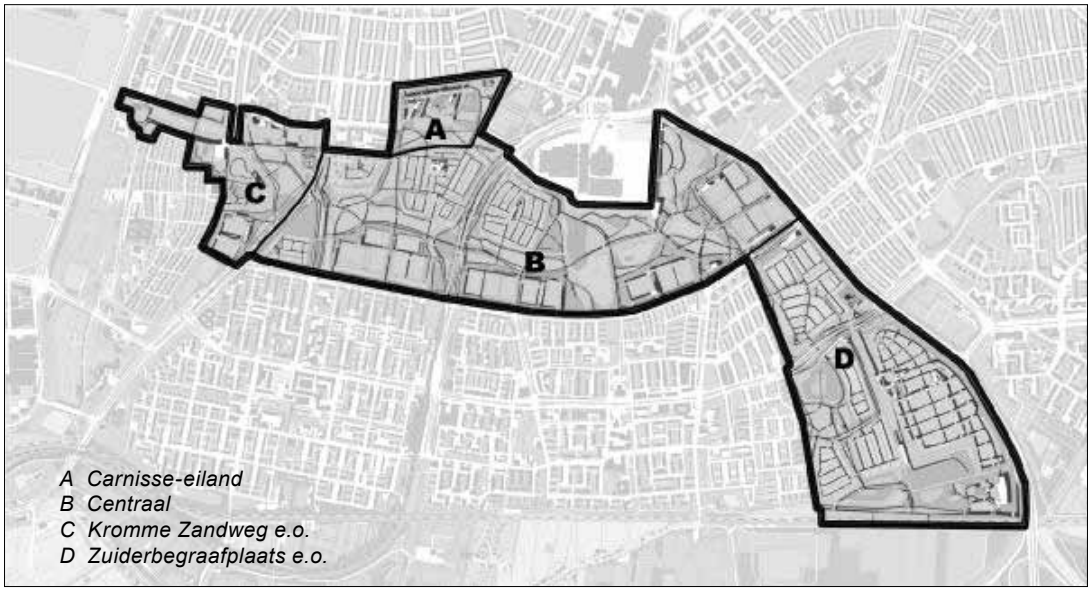
Zuiderpark voor herstructurering

Zuiderpark na herstructurering

B Deelgebieden

In het Zuiderpark is een aantal deelgebieden te onderscheiden die elk hun eigen karakteristiek hebben. Het gehele Zuiderpark valt onder het gebiedstype recreatieve groengebieden
NB: de indeling en de beschrijving van de karakteristiek van de deelgebieden is deels afkomstig uit het bestemmingsplan Zuiderpark.

Het grootste gedeelte van het Zuiderpark valt onder het gebiedstype stedelijke groengebieden en een klein deel valt onder het gebiedstype historische linten en kernen



Deelgebieden Zuiderpark

Carnisse-eiland (deelgebied A)
Het deelgebied Carnisse-eiland ligt ten zuiden van de Carnissedreef; ingeklemd tussen de Lepelaarsingel en het tenniscomplex aan de Zuiderparkweg. In het gebied bevinden zich een speeltuin, sportvelden, een verpleeghuis en woningen voor ouderen.

Centraal (deelgebied B)
In het centrale deel van het Zuiderpark bevindt zich de grote stadsweide. De in oost-west richting lopende Promenade ontsluit de verschillende programmaonderdelen en kruist de door het gebied lopende noord-zuidroutes. De stadsweide omvat onder meer het intensief gebruikte Avontureneiland en meer extensieve natuurlijke ruimten zoals het Eilandenrijk.
Het Avontureneiland is de grote publiekstrekker van het centrale deel. Het is aan de noordzijde van het Zuiderpark gesitueerd in de schil rondom Ahoy. Het heeft een intensief recreatieve invulling en omvat onder andere een grootschalige speeltuin. Het Avontureneiland is met name bedoeld voor kinderen (en hun ouders). De heuvels op het eiland fungeren als basis voor het speellandschap (glijbaan, uitzichttoren e.d.). Langs de langgerekte grote plas ligt een strandje.
Het Eilandenrijk bestaat uit een aantal speel- en ligeilanden. De natuur- en belevingswaarde wordt verhoogd door de aanwezigheid van specifieke bomen en planten. In het Eilandenrijk zijn verschillende ruimtelijke beelden van groen aanwezig zoals weiden met bomen, boomgroepen met verschillende soorten onderbeplanting (struiken, hagen, kruidenlaag) en mantel-/zoomvegetaties.
Langs de Oldegaarde is een aantal volkstuin- en sportcomplexen gelegen.

Het Eilandenrijk

Het Avontureneiland

De Promenade ontsluit de verschillende programmaonderdelen

Volkstuincomplex langs de Oldegaarde

Kromme Zandweg en omgeving (deelgebied C)
Dit gebied heeft een landelijke uitstraling. De Kromme Zandweg is een oud bebouwingslint uit de oorspronkelijke polderstructuur. Het Waaltje is een restant van een vroegere dijkdoorbraak. Rondom de as van de Kromme Zandweg en het Waaltje bevindt zich een aantal karakteristieke, monumentale gebouwen zoals landhuis de Oliphant, een molen en een tweetal boerderijen.

Oude bebouwing langs de Kromme Zandweg

Architectuur kiosk

Straatmeubilair Zuiderpark

Straatmeubilair Zuiderpark

Zuiderbegraafplaats en omgeving (deelgebied D)
De uitstraling van dit gebied wordt bepaald door de Zuiderbegraafplaats, het crematorium en de volkstuincomplexen. Het in het deelgebied aanwezige openbare groen is vooral van betekenis voor de aanliggende woonbuurten van Zuidwijk.

Bebouwing en inrichtingselementen
In het masterplan voor het Zuiderpark (2001) is een onderscheid gemaakt tussen drie groepen bebouwing, namelijk:

- verenigingsgebouwen
- kiosken
- attractiegebouwen

Elk gebouw in het Zuiderpark behoort tot een van deze drie groepen. De verenigingsgebouwen zijn niet al te opvallend en in beeldtaal (architectuur) en kleur- en materiaalgebruik tamelijk neutraal. De kiosken zijn vrij opvallend vormgegeven maar met terughoudend kleurgebruik. Het kleur- en materiaalgebruik en de architectuur van de attractiegebouwen is opvallend.

Straatmeubilair, informatieborden en andere inrichtingselementen hebben een uniforme uitstraling.

C Dynamiek

In de afgelopen jaren is het Zuiderpark grondig gerenoveerd en geherstructureerd. Doel van deze renovatie is om het park om te vormen tot een modern volkspark dat aansluit op de wensen en behoeften van de bewoners van Rotterdam Zuid. Daarnaast zijn achterstanden weggewerkt op het gebied van beheer.
Hoewel de herstructurering is afgerond zijn er voor de komende jaren nog wel enkele bouwplannen te verwachten. Deze zullen vooral gerelateerd zijn aan de in het park aanwezige voorzieningen.

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Het Zuiderpark krijgt een bijzonder welstandsniveau. Dit houdt met name in dat bij ingrepen en bij plaatsing van nieuwe elementen (gebouwen, parkmeubilair) de welstandstoets is gericht op de hoogwaardige kwaliteit, op de omgang met het Masterplan Zuiderpark plus uitwerkingen en op de invloed op de relatie tussen park en omgeving.
In het Bestemmingsplan Zuiderpark, dat is vastgesteld in januari 2006, is duidelijk vastgesteld aan welke eisen nieuwe bebouwing moet voldoen.

Het Zuiderpark

Criteria

Zuiderpark

Stedelijke groengebieden

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het Zuiderpark. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het Zuiderpark die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- verbouw en nieuwbouw aan de parkranden mogen het park niet domineren
- verbouw en nieuwbouw aan de parkranden zijn niet in strijd met de sfeer, de ontsluiting en de functie van het park
- bij verbouw en nieuwbouw wordt het karakter van het gebouw afgestemd op de specifieke positie in het park
- verbouw en nieuwbouw in het park worden afgestemd op de beoogde sferen in het park
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied

schaal

- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving
- bij verbouw en nieuwbouw blijft de hoogte van gebouwen in bosgedeelten onder het kronendak van de bomen

zichtlijnen

- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact; verbouw en nieuwbouw in het park verstoren de zichtlijnen tussen park en omgeving niet
- bij verbouw en nieuwbouw heeft/krijgt het gebouw als geheel een doordachte oriëntatie ten opzichte van de hoofdzichtlijnen
- verbouw en nieuwbouw aan de parkranden worden afgestemd op de zichtlijnen tussen park en omgeving

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- vanwege de alzijdigheid van de parkgebouwen zijn alle gevels gelijk in kwaliteit en uitstraling; er mogen geen achterkanten ontstaan
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- ver- en aanbouw is afgestemd op het karakter en de architectuur van het gebouw

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit

- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar

- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- vormgeving, materiaalgebruik van verbouw en nieuwbouw zijn afgestemd op de sfeer van het park in totaal en de locatie
- inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal, afgestemd op de locatie in het park en de beoogde familie van inrichtingselementen
- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering , materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Zuiderpark

Historische Linten en Kernen

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het Zuiderpark. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het Zuiderpark die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 10. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 9.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwinitiatieven dragen bij aan het gesloten karakter van de kern
- een bouwinitiatief vormt een toevoeging aan de diversiteit binnen de reeks

schaal

- (woning)bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen laten (in linten, en in kernen met vrijstaande bebouwing) de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact (bij voorkeur aan de achterzijde plaatsen)

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw is vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande, hoofdmassa
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- bouwinitiatieven in afwijkende vormentaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern (d.w.z. in beperkte mate en over kleine percelen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- ver- en aanbouw is afgestemd op het karakter en de architectuur van het gebouw
- aan- en uitbouwen worden per pand vormgegeven, mits ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn herkenbaar als opzichzelf staand volume en ondergeschikt aan de hoofdmassa

Kapvorm

- dakkapellen kunnen per pand individueel worden vormgegeven, mits ondergeschikt aan de kap en in samenhang met het hoofdgebouw
- dakopbouwen en 'opkappingen' zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, maar verschillend per pand.
- driedeling in gevelopbouw is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- ingrepen in de gevels staan in evenwichtige verhouding tot elkaar en doorbreken de driedeling van de gevelopbouw niet
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- erfafscheidingen zijn zorgvuldig en transparant vormgegeven
- de vormgeving van de erfafscheidingen kan per pand verschillen
- bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de continuïteit van de waterloop

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing.
- toepassing van hoogwaardige materialen; diversiteit daarin is toegestaan, mits qua textuur en kleur passend in het afwisselende ‘kralensnoer’ van lint of kern als geheel.
- de materialisering van nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen, kozijnen e.d. is kwalitatief ten minste gelijk aan de detaillering van de bestaande bebouwing

kleur

- kleur afwijkend van de buurpanden is toegestaan, mits passend binnen het kleurenscala als geheel

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

6.6 Scheepvaartkwartier

A Gebied als geheel

Het beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier hoort bij het deel van Rotterdam dat bij het bombardement van 1940 gespaard is gebleven. Alleen al vanuit dat oogpunt is het gebied van belang: als restant en voorbeeld van het oude, kleinschalige Rotterdam. De nog aanwezige afwisseling van woon- en bedrijfsgebouwen verwijst naar de scheepvaartgebonden geschiedenis van de wijk. De bebouwing als geheel is veelal - tot in detail - opvallend gaaf bewaard gebleven.
Het Scheepvaartkwartier heeft vanaf midden 19e eeuw vorm gekregen aan weerszijden van de Veerhaven. De plattegrond wordt gedomineerd door de evenwijdige lijnen van de Westzeedijk en de kaden langs de Maas, enkele min of meer evenwijdige kortere lijnen (o.a. Parklaan, Houtlaan) en een aantal dwarsverbindingen.

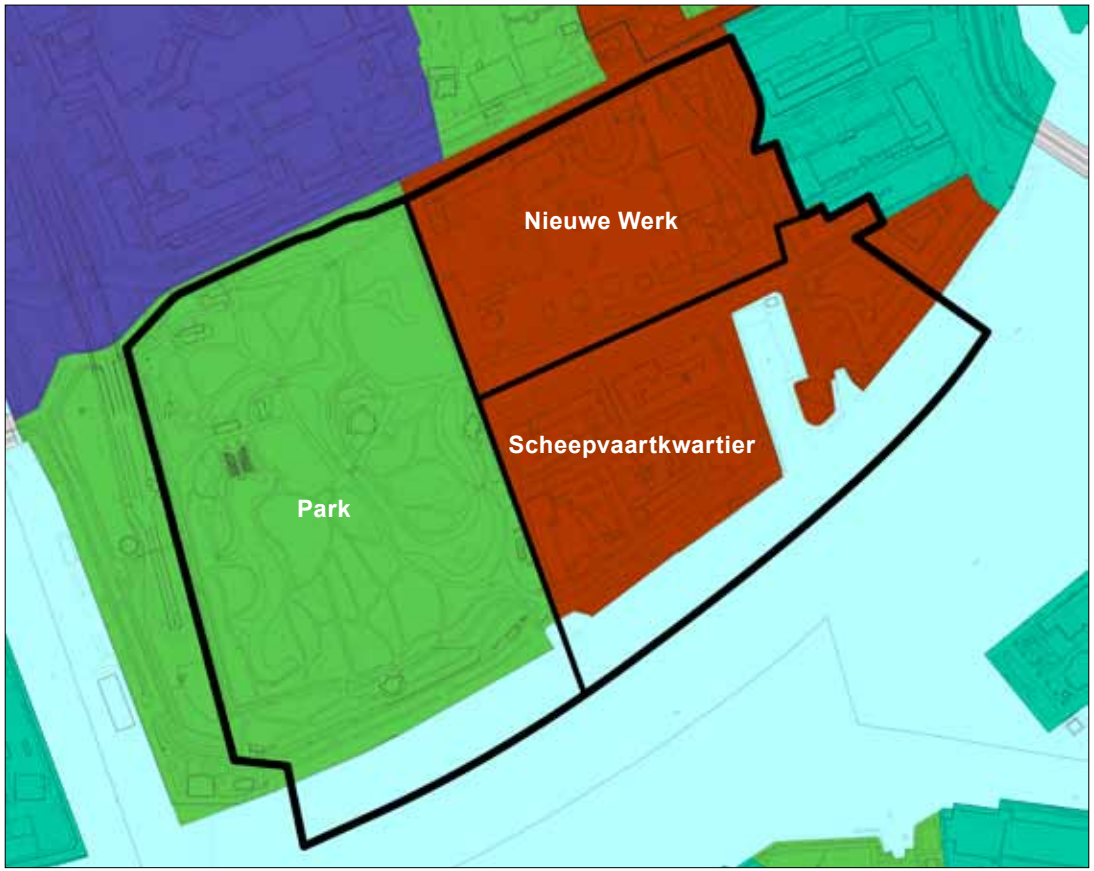
De begrenzingen van het gebied zijn typisch Rotterdams: de Maasoever met de brede kade en het weidse uitzicht aan de ene kant en de Westzeedijk, Rotterdams historische waterkering, aan de andere, met de bijbehorende hoogteverschillen naar het achtergebied.

Het gebied heeft nu veel kantoorruimte (vooral op de begane grond) en bedrijvigheid. Horeca is geconcentreerd rond de Scheepstimmermanslaan en in het Park. Het grootste deel van de resterende bebouwing heeft de bestemming wonen.

Door de aanleg van de Erasmusbrug en de totstandkoming van een bootverbinding via de Veerhaven heeft het Scheepvaartkwartier een nieuwe relatie gekregen met de overkant van de rivier (Kop van Zuid) en de nabijgelegen Zalmhaven.
De Wilhelminapier aan de overkant van de rivier en de Zalmhaven direct naast het Scheepvaartkwartier zijn onderdeel van de hoogbouwzone in de binnenstad en worden momenteel als zodanig ontwikkeld. Dit heeft tot gevolg dat er sterke schaal- en oud-/nieuwcontrasten ontstaan tussen het oude kleinschalige Scheepvaartkwartier enerzijds en de ‘nieuwe’ grootschalige Zalmhaven en Wilhelminapier anderzijds.

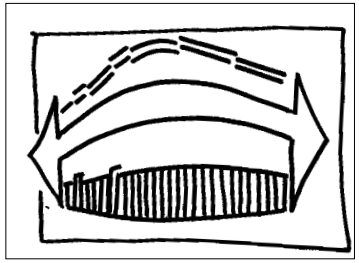
B Deelgebieden

Het beschermde stadsgezicht Scheepvaartkwartier bestaat uit drie verschillende gebieden: het Nieuwe Werk of de Muizenpolder als restant van het vroegere ‘lusthovengebied’, het eigenlijke Scheepvaartkwartier bezuiden de Parklaan en rond de Veerhaven, en het Park. Het Nieuwe Werk en het eigenlijke Scheepvaartkwartier behoren beide tot het gebiedstype niet-planmatige uitbreidingen, het Park behoort tot het gebiedstype stedelijke groengebieden

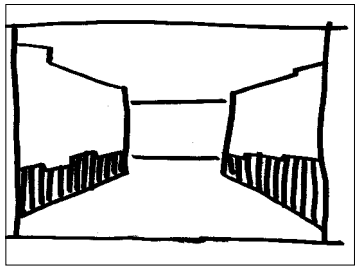


Het Scheepvaartkwartier valt onder de gebiedstypen niet-planmatige uitbreidingen (bruin) en stedelijke groengebieden (groen)

Het Nieuwe Werk
Het Nieuwe Werk bestaat grotendeels uit vrijstaande villa's of buitenplaatsjes, van oorsprong in grote, fraai aangelegde tuinen, waarvan alleen Schoonoord bewaard is gebleven. De (voormalige) tuinen vormen een binnengebied, waarin verspreid een aantal grote gebouwen staat. Het binnengebied is via enkele smalle paden bereikbaar. De bebouwing bestaat uit forse, eenduidige volumes met rijke detaillering. In sommige tuinen staan monumentale bomen. Aan de oostkant en de noordrand sluit de bebouwing qua karakter meer aan bij die van Scheepvaartkwartier – Veerhaven.
De Parklaan vormt een lange rechte zichtlijn aan de zuidrand van het gebied. De beide bomenrijen van de laan verbinden het groen van het Park met het villagebied. Onder de bomen door bestaan zichtrelaties tussen de gevelwanden. Voor de gevelwand liggen besloten privétuinen. Aan de noordrand ligt de hoge en inmiddels zeer brede Westzeedijk . Het niveauverschil Westzeedijk - ventweg – Nieuwe Werk loopt getrapt naar beneden; de ventweg vormt daardoor een eigen besloten ruimte.


Het blok wordt bijeengehouden door zeer markante hoekpanden

Markante hoek


Scherpe articulatie van het verschil tussen plint en bovenbouw

Plint - bovenbouw

Het Scheepvaartkwartier
Het deelgebied is opgespannen tussen de Westerkade en de Parklaan/Houtlaan. De Westerkade heeft een weids uitzicht over de Maas, indirect onder het bomendak door. De aanwezige privétuinen horen als het ware bij het huis. De erfafscheiding hoort bij de openbare ruimte. Het materiaalgebruik is utilitair en informeel.
Centraal in het gebied ligt de Veerhaven met een zichtas over de haven naar de Maas; haaks daarop hebben beide gevelwanden een visuele relatie; tussen de gevelwanden en de bomenrijen ontstaat een besloten ruimte.
De binnenstraten hebben een besloten karakter, met een zichtrelatie tussen de twee gevelwanden. In de Calandstraat vormt een bomenrij daarin een onderbreking, maar doorzicht van gevel tot gevel blijft belangrijk.

Het Park
Het Park is in de Engelse landschapsstijl aangelegd naar ontwerp van J.D. en L.P. Zocher tussen 1852 en 1862. Het ligt in een soort kom met verhogingen rondom met daartussen zichtlijnen. Kenmerkend is de afwisseling van open en besloten ruimtes door boomgroepen, weiden en slingerende paden. Er staan enkele vrijstaande, alzijdige (horeca)gebouwen.
Vanaf de paden en parkranden zijn er zichtlijnen op de gebouwen. Het Park wordt aan de rivier begrensd door de Parkkade, met zichtlijnen langs en op de Maas. Ook vanaf 'de Heuvel' is er een weids zicht over de Maas.

C Karakteristieken en kwaliteiten

Openbare ruimte

Uitermate typerend voor het gebied als geheel is de openbare ruimte en met name het vele groen, zowel de scheg van de Parklaan en het Park zelf als het binnenterrein met tuinen tussen de Parklaan en de Westzeedijk en de voortuinen aan de Westerkade. Aan sommige straten, met name langs de Parklaan, vormen de tuinen de overgang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Belangrijk in dat verband zijn de erfafscheidingen en het groen van de tuin. Karakteristiek is bovendien de afwisselende vormgeving van de plint en de wijze waarop de voortuin en de hoger gelegen beletage van de bebouwing afstand creëren tussen de openbare ruimte en het gebouw zelf. De verschillende typen openbare ruimte, met een eigen karakteristiek, zijn gerelateerd aan de drie deelgebieden (zie hieronder).

Karakteristiek van de openbare ruimte

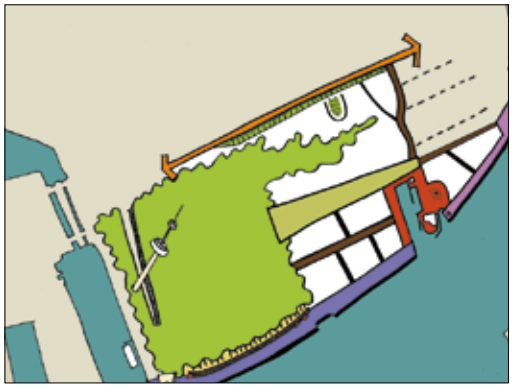
Willemskade

Parklaan

Westerkade

Veerhaven

Calandstraat



karakteristiek openbare ruimte

Bebouwing

Behalve de genoemde vrijstaande villa's of buitenplaatsjes in het Nieuwe Werk, bestaat de bebouwing in beide niet-planmatige deelgebieden voornamelijk uit stevige, gesloten bouwblokken met soms een verbijzondering van de hoeken. Het gaat daarbij zowel om afgeronde hoeken als om architectonische accenten zoals erkertjes, torentjes en balkons. De blokken hebben aaneengesloten gevelwanden met bebouwing in minimaal vier lagen.De bebouwing bestaat uit zowel stedenbouwkundige (Koningin Emmaplein, Veerkade) en architectonische ensembles (meerdere panden die samen een geheel vormen) als individuele bebouwing (zuidkant Parklaan).

Het gaat vooral om woon- en bedrijfspanden in de vormentaal van de neorenaissance en art nouveau uit de late 19e en begin 20e eeuw, uit de jaren '30 van de 20e eeuw, allerlei varianten van het neoclassicisme en het expressionisme, en om bebouwing uit de jaren '50 en '60 van de 20e eeuw.

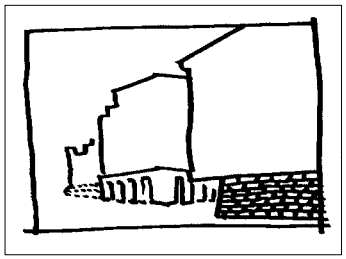
Opvallend is het uiterst diverse materiaal- en kleurgebruik. De kleuren zijn ingetogen, variërend van wit pleisterwerk of de witte belijning van speklagen en lijst- en lofwerk en geel geglazuurde baksteen, tot allerlei natuursteensoorten en groenkoperen daken. Wat detaillering betreft is er een grote verscheidenheid aan bijzonder geprofileerde houten en stalen kozijnen, markante daklijsten en rijk gedetailleerde ingangspartijen.

Typerend is de plint van de bebouwing, met veel afwisseling in vormgeving en materiaalgebruik. De souterrains met beletage en de voortuinen hebben een zekere afstand tussen de woonvertrekken en de openbare ruimte tot gevolg.

De binnenstraten midden in het gebied hebben een meer utilitaire karakteristiek, met forse blokken pakhuizen met zware horizontale daklijsten en een gesloten gevelbeeld. De bebouwing die deel uitmaakt van het voorname front aan de Maas mocht uitsluitend uit woonhuizen bestaan.

karakteristiek bebouwing

Karakteristiek van de bebouwing



materialisering plint: robuust, rijke en afwisselende oppervlakte-structuur

grote villa's

blikvanger

afwisseling in de plint

grote bouwblokken

robuuste plint

zuidzijde Parklaan

Veerhaven

Bouwstijlen

neoclassicisme,
2e helft 19e eeuw

neorenaissancestijl,
eind 19e eeuw

art nouveaustijl, begin 20ste eeuw

expressionisme,
jaren 30 -20e eeuw

Gevelbeelden en materialisering

C Ruimtelijke dynamiek

In het Scheepvaartkwartier komen steeds meer kantoren en horeca, terwijl de scheepvaartgebonden bedrijvigheid verdwijnt. De aangrenzende Zalmhaven wordt bebouwd met woningen. Verkeers- en parkeerdruk nemen daardoor toe. De openbare ruimte, de voortuinen en het binnengebied van het Nieuwe Werk komen door verstening steeds meer onder druk te staan, in strijd met het bestemmingsplan.
De verbouw van herenhuizen tot kantoren leidt tot ingrepen in de bebouwingskarakteristiek, zoals het aanpassen van ingangspartijen en raamindeling, het plaatsen van installaties (airco e.d.) en het aanbrengen van zonwering. Pakhuizen verliezen bij verbouw tot woning hun utilitaire karakter. Bij nieuwbouw wordt soms de plint te laag, te plat en te 'direct' gemaakt, waardoor de bestaande afwisseling van open en gesloten en de 'afstandelijkheid' veranderen
Opvallend is de tendens om incidenteel bebouwing uit de jaren '50 en '60 van de 20e eeuw, die verouderd aandoet, van nieuwe gevels te voorzien. Hoogbouw aan de rand van het gebied, maar ook aan de overzijde van de rivier, heeft grote invloed op het kleinschalige karakter en de verhoudingen van het beschermde stadsgezicht.

De nieuwe kozijnen zijn te vlak, te spiegelend en te wit ten opzichte van de verweerde hardstenen plint

Nieuwe entree

Verstening van de ruimte doordat voortuinen plaats maken voor parkeerplaatsen

Grof gedetailleerd trafohuis in zorgvuldig gedetailleerde buitenruimte

Door de vlakke profilering van de kozijnen en de toepassing van spiegelend glas ontstaan er blinde vlakken in de gevel

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Als beschermd stadsgezicht krijgt het Scheepvaartkwartier het bijzondere welstandsniveau. De koers is behoud en het herstel van de uitzonderlijk hoge ruimtelijke kwaliteiten in het gebied. De welstandscommissie toetst ingrepen op de gevolgen ervan voor het gebouw zelf, voor het gebied als geheel en voor de samenhang tussen beiden.
Bovendien is het uitgangspunt dat ingrepen worden uitgevoerd conform de oorspronkelijke detaillering en het kleur- en materiaalgebruik, met inachtneming van de onderlinge samenhang van de ensembles.
Aandachtspunt is het behouden en zo mogelijk terugbrengen van de erfafscheidingen van voortuinen.
Als gevolg van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is geen enkel bouwwerk vergunningvrij.

Een groot gedeelte van de bebouwing in het Scheepvaartkwartier is aangemerkt als rijksmonument of gemeentelijk monument.
Het Scheepvaartkwartier is in 1977, op grond van de Monumentenwet, aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan bevat bepalingen die gericht zijn op het behoud van de structuur, de hoofdopzet van de bebouwing en (voor delen van het gebied) de detaillering. Voor de gevelwanden zijn tekeningen gemaakt die een verschil aangeven in de uitwerking van de bepalingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende, beeldondersteunende en beelverstorende panden. Bij beeldbepalende panden zijn niet alleen afmetingen en hoogte van belang, maar ook de vorm van de raamopeningen, erkers, risalieten, banden, lijsten, ingangspartijen, dakkapellen en details zoals beeldhouwwerk. Bij beeldondersteunende en beeldverstorende panden zijn afmetingen, hoogte en (eventueel) goothoogte bepalend.
Daarnaast bevat het bestemmingsplan (in bijlage D) een lijst van belangrijke details van gebouwen. Op deze lijst zijn ook gebouwen aangemerkt die (nog) geen monumentenstatus hebben. Verharding van voortuinen en vellen van bomen is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan (art.26).

Criteria

Scheepvaartkwartier

Niet-planmatige uitbreidingen
Deelgebieden Het Nieuwe Werk en Het Scheepvaartkwartier

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Scheepvaartkwartier. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Scheepvaartkwartier die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwinitiatieven respecteren de bestaande helderheid van de gevelwanden
- bouwinitiatieven reageren op de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld als geheel, waarbij de verticaliteit van de vensters overheerst
- nieuwbouw is op betekenisvolle wijze afgestemd op het bestaande; contrastwerking is, mits passend binnen de omgeving, toegestaan
- (grootschalige) nieuwbouw in en rond het beschermde stadsgezicht verdient bijzondere aandacht; indien zichtbaar vanuit het gebied krijgt deze nieuwbouw een (extra) hoge kwaliteit

schaal

- bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- het kader voor ingrepen is primair de architectonische eenheid (individueel pand tot ensemble)
- nieuwbouw wordt vormgegeven als bestaande uit of lijkend op smalle panden
- gebouwen hebben een kap(achtige) beëindiging
- straathoeken worden verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving)
- zorgvuldige architectonische uitwerking van de hoeken, afgestemd op de rol van de hoek in de gevelwanden waartoe het pand behoort

kapvorm

- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- ingrepen blijven ondergeschikt aan de klassieke gevelindeling: basement – middendeel - bekroning
- nieuwbouw wordt vormgegeven als afzonderlijke panden met elk een eigen ontsluiting aan de straat
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding en heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.) als uitgangspunt

- ingrepen passen zich aan aan het bestaande ritme in de gevelwanden, veelal gevormd door een combinatie van verticale vensters die op een horizontale manier zijn gerangschikt en door nok-, dak- en puilijst worden samengebonden
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit

- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- de plint schept een zekere afstand tot de straat, in overeenstemming met die van de bestaande bebouwing
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- hoogwaardige detaillering en materiaalgebruik worden toegepast, afgestemd op de kenmerken van de huidige situatie in het beschermde stadsgezicht
- detaillering en materiaalgebruik worden binnen de architectonische eenheid op identieke wijze toegepast
- detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld als totaal
- oorspronkelijke ornamenten (bij renovatie) moeten behouden blijven
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en hout
- originele detaillering en materiaalgebruik zijn maatgevend; herstel en wijziging gaan uit van dezelfde materialen; de detaillering wordt niet versimpeld of grover gemaakt
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing
- kleur wordt binnen de architectonische eenheid op identieke wijze toegepast

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Scheepvaartkwartier

Stedelijke groengebieden
Deelgebied Het Park

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Scheepvaartkwartier. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Scheepvaartkwartier die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied

schaal

- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving

zichtlijnen

- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact
- ingrepen aan bebouwingselementen in het park zijn afgestemd op de zichtlijnen tussen park en omgeving, met name op de skyline van de binnenstad
- het gebouw als geheel heeft/houdt een doordachte oriëntatie ten opzichte van de hoofdzichtlijnen

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit

- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar

- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering , materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal, afgestemd op de allure van het park
- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

6.7 Historisch Delfshaven

A Gebied als geheel

Historisch Delfshaven is, zoals de naam al zegt, ontstaan als haven van de stad Delft. Eind 14e eeuw kreeg Delft toestemming om een directe verbinding met de Maas te graven. Al snel kwam aan de monding van het gegraven kanaal een – buitendijks gelegen - nederzetting tot ontwikkeling, die zich langs de kaden van de Voorhaven uitbreidde. De Aelbrechtskolk diende als spuikom, om de haven op diepte te houden.
In 1451 werd een tweede haven aangelegd, de Achterhaven. Hiermee ontstond de kenmerkende landtong tussen beide havens. Eind 16e eeuw werden rond Delfshaven versterkingen aangelegd, die bij de annexatie door Rotterdam in 1886 nog steeds de omvang van de nederzetting beperkten. Daarbinnen was Delfshaven sterk verdicht geraakt en had het een stedelijk karakter gekregen. Langs de Voor- en (de westkant van) de Achterhaven had de bebouwing zich verdicht tot lange, aaneengesloten gevelwanden direct langs de kade.
In 1910 werd, in het verlengde van de Nieuwe Binnenweg, de Schiedamseweg aangelegd, waarvoor een deel van de bebouwing aan de Aelbrechtskolk moest wijken. Bij de nieuwe bebouwing langs de Schiedamseweg en op de kop van de Mathenesserdijk werd nadrukkelijk aangehaakt op het historische bebouwingsbeeld. Er verrezen grote, uitbundig gedecoreerde neorenaissancepanden.

Midden jaren ’60 van de 20e eeuw werd de buitenwaterkering naar het zuiden verlegd, via de Westzeedijk. De Schiemond werd daardoor afgesloten van de Maas; de Middenkous is een restant van de vroegere rivierloop van de Maas. Om toch weer een verbinding met het buitenwater te krijgen, werd vervolgens tussen de Achterhaven en de Coolhaven een verbinding gegraven, waarvoor een groot deel van de bebouwing aan de Havenstraat - de voormalige waterkering - verdween.
Tussen 1970 en begin jaren ‘90 zijn grootschalige woongebouwen aan weerszijden van het zuidelijke deel van de Voorhaven verrezen. Bij het complex op de oostoever is gepoogd de voorgevel in kleinere eenheden op te breken.

B Deelgebieden

Binnen het beschermde gezicht Delfshaven zijn twee deelgebieden te onderscheiden, namelijk de historische kern en de bebouwing langs de Schiedamseweg van kort na 1900.
De historische kern wordt gevormd door de Voor- en Achterhaven, de Aelbrechtskolk met tussengelegen straten en stegen en, ten noorden van de Schiedamseweg, de Noordschans en de Mathenesserdijk. Dit deelgebied valt onder het gebiedstype historische linten en kernen.
De bebouwing langs de Schiedamseweg van kort na 1900 vormt het tweede deelgebied. Dit deelgebied valt onder het gebiedstype niet-planmatige uitbreidingen.

Karakterkaart

Historisch Delfshaven valt onder de gebiedstypen historisch linten en kernen (donker bruin) en niet-planmatige uitbreidingen (bruin)

De historische kern (deelgebied 1)

Delfshaven is een enclave met een heel eigen historisch en kleinschalig karakter, die binnen Rotterdam is komen te liggen. De grootste kwaliteit is de herkenbaarheid van het historische haven- en watersysteem: het onderling op elkaar betrokken geheel van sluizen, havens met kaden en bebouwing. Centraal daarbinnen liggen Aelbrechtskolk en Voorhaven. Uiterst karakteristiek is het besloten karakter van de havens, veroorzaakt door de aaneengesloten gevelwanden eromheen. Het (stenig aandoende) profiel bestaat dus uit de haven met kaden aan weerszijden en bebouwing direct daaraan. Tuinen en groen ontbreken; de openbare ruimte bestaat uit de kaden, het water, de stoepen en de stegen. (Ondiepe) erven en tuinen liggen binnen het bouwblok.

In historisch Delfshaven gaat het om stedelijke, aaneengesloten, zeer individuele bebouwing in een strakke rooilijn en met de kappen haaks op de straat. De bouwtijd van de panden varieert van de 17e tot de 20e eeuw, waarbij allerlei soorten gebouwen naast elkaar staan: woonhuizen, winkels, pakhuizen, (voormalige) bedrijfspanden, een kerk en een molen. Daarin hebben zich onder meer een museum, galeries en horeca gevestigd. Ieder pand heeft een eigen maat en vorm, de breedte kan variëren van 4 tot 12 meter. De reeks wordt gedragen door de kleine panden; bijzondere gebouwen (kerk, voormalig stadhuis, grote bedrijfspanden) zijn de uitzondering.

Ieder pand heeft een eigen gevelbeëindiging en een kap, waardoor de dakcontour als geheel verspringt. Wel gaat het per pand steeds om een heldere vorm: een horizontale kroonlijst met een flauw hellend zadeldak erachter, een puntgevel, een klokgevel of een schilddak. De gevelopbouw, het materiaalgebruik en de detaillering zijn in het gevelbeeld als geheel constant, maar per pand verschillend. De verschillen zijn niet heel groot, maar de panden zijn als kralen in een kralenketting: onderling verschillend, maar wel samen een geheel.

De panden hebben een klassieke driedeling (basement - gevel - bekroning), met op de begane grond vaak voorzieningen en daarboven woningen. De gevels zijn altijd vlak. Het gevelbeeld is open door de vele grote staande ramen en de hoge glazen winkelpuien. Een individueel pand heeft een verticale ritmering van, naar boven steeds kleiner wordende, staande vensters gecombineerd met horizontale lijsten. Door de grote verschillen in verdiepingshoogte tussen de panden onderling ontstaat geen horizontaliteit in de wand als geheel.

Toegepaste materialen zijn verschillende kleuren baksteen (variërend van geel tot donkerbruin) en wit of grijs pleisterwerk. Per gevel is (afgezien van basement en kroonlijst) één bouwmateriaal in één kleur toegepast.

De kozijnen zijn in verschillende tinten wit geschilderd, de ramen overheersend in wit of standgroen.

Decoraties zijn zeer terughoudend toegepast. Het gaat meestal om profilering van kroonlijsten, kozijnen en deuren en om gevelstenen. Langs de stegen heeft de bebouwing eenzelfde karakteristiek, maar is deze lager en ondieper.

Aan de Havenstraat zijn de contrasten het grootst: er staan zeer kleinschalige woonhuisjes naast veel bredere en hogere bedrijfspanden. Door het grote niveauverschil tussen de Havenstraat - de waterkering - en de achtergelegen straten zijn hier dijkwoningen ontstaan.

Op de zuidpunt van de landtong tussen Voor- en Achterhaven is in de jaren ‘70 een woningbouwcomplex gebouwd. Het complex is door vormgeving en kleur- en materiaalgebruik weliswaar vooral verticaal in kleinere eenheden verdeeld, maar blijft tegelijkertijd een geheel. Vooral door de halfronde balkons en de vele ronde ramen wijkt het duidelijk van de omgeving af. Het complex ertegenover voegt zich meer naar het bestaande, maar is ook, in afwijking van de omgeving, een complex met een herhaling van bestaande woningen. Dit complex heeft een groot, openbaar toegankelijk, binnenterrein.

Het Achterwater, voorbeeld van een tussenstraat

Continu profiel van kade, haven en aaneengesloten bebouwing

Vervangende nieuwbouw: weinig schaalcontrast door herhaling van raamopeningen en standaarddetaillering

Havenstraat als waterkering met dijkwoningen

Variërende kavelbreedtes, geen exacte herhaling, wel verwantschap

Schaalverschillen aan de Havenstraat

Omgeving Schiedamseweg (deelgebied 2)

Dit deelgebied valt onder het gebiedstype niet-planmatige uitbreidingen.
Ook hier staat bebouwing met diverse functies: woon- en winkelpanden, (voormalige) bedrijfspanden, werkplaatsen en horeca. Hier is echter het bebouwingsbeeld per gevelwand veel homogener. De panden zijn in een rijke tijd verrezen en later verwaarloosd geraakt. Daardoor zijn ze nauwelijks gemoderniseerd, zodat dit stukje Rotterdam zeldzaam gaaf bewaard is gebleven.
Langs de Schiedamseweg staat bebouwing van een wat grotere schaal dan in het achterliggende gebied, daterend van vlak na 1910 en zeer bewust ontworpen, aangepast aan Oud-Delfshaven. Ook hier is de klassieke gevelindeling toegepast: basement - gevel - bekroning.
De bebouwing bestaat uit individuele, zeer rijk gedecoreerde panden, vaak met een winkelplint (luifels, bovenlichten).
Door de korte bouwtijd en de toepassing van voornamelijk neorenaissancestijl met topgevels, erkers en balkons vormt het gevelbeeld, hoewel het gaat om individueel vormgegeven panden, een geheel. . Bakstenen gevels worden geleed door sterk verticale gevelopeningen. De hoeken zijn expliciet vormgegeven door middel van afschuiningen, erkers, torentjes e.d.
De hoofdgevel is als het ware de hoek om getrokken. Het horizontale witte lijnenspel van speklagen en lijst- en lofwerk bindt de individuele panden aaneen. De straatwand is een intensief ‘bewerkt’ oppervlak met per pand verspringende deur- en raamopeningen en rijkelijk voorzien van deuromlijstingen, hoek- en sluitstenen, siermetselwerk en andere ornamentiek. Die ornamentiek is zo rijk toegepast, dat over de gevelwand als geheel een wit stippelpatroon is komen te liggen. Bijzonder zijn ook de hoge winkelpuien, bestaande uit een rijk versierd houten skelet en een luifel. De roedeverdeling van de vensters zorgt ervoor dat er geen ‘gat’ in de gevel valt, ondanks de grote glasvlakken.

Langs de Mathenesserdijk staan eveneens panden in neorenaissancestijl, overgaand in Jugendstil. Hier is de bebouwing wat kleiner van schaal. Ook komen daar meer grote bedrijfspanden voor en enkele ensembles.
Opvallend is de fraaie ornamentiek en een aantal zeer gaaf bewaarde winkelpuien. De panden aan de oostkant staan met de achtergevel direct aan de Schie en zijn daardoor van verre zichtbaar.
De bebouwing aan de Noordschans is veel kleinschaliger en eenvoudiger. Het gaat hier om bedrijfspanden en werkplaatsen, gecombineerd met woningen.

Wit stippelpatroon vormt een bindende laag voor de donkere achtergrond van het metselwerk

Rijk gedetailleerde gevels langs de Schiedamse weg

Bedrijfspanden en woonbebouwing met de achterkant aan de Delfshavense Schie

Blok als architectonische eenheid: hoofdgevel wordt de hoek om gezet

Gaaf bewaarde winkelpuien aan de Mathenesserdijk

Het witte lijnenspel is karakteristiek voor de Schiedamseweg

C Ruimtelijke dynamiek

In de afgelopen jaren heeft de toeristische functie van het gebied zich verder ontwikkeld. Daardoor is er een toename geweest in het aantal horecavoorzieningen.

Aan de randen net buiten het beschermde stadsgezicht wordt in de komende jaren nog een aantal nieuwbouwprojecten uitgevoerd. In het beschermde stadsgezicht zelf zijn er de afgelopen jaren geen nieuwbouwprojecten meer geweest en worden voor komende jaren ook geen nieuwe projecten meer gepland.
Wel wordt er veel gerenoveerd en gerestaureerd, waarbij vervlakking van de detaillering en het vlakke voegwerk opvallen, de steeds uniformer wordende kleurkeuzes, maar ook de eigentijdse kleurtoepassingen, die niet altijd stroken met het historische karakter van het gebied.
Ook zijn in de afgelopen jaren een paar bruggen vervangen.

De bebouwing langs de Mathenesserdijk is tot voor kort sterk verwaarloosd. Momenteel wordt een flink aantal (bedrijfs)panden gerenoveerd en tot appartementen verbouwd.

Reclameblok voor het bovenlicht in de pui

Voormalige bedrijfspanden aan de Mathenesserdijk wachten op een herbestemming

Effect van reclame op de winkelpui, het gevelbeeld en de straat

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Historisch Delfshaven is het enige samenhangende stadsdeel van Rotterdam van vóór de 19e eeuw. Op Historisch Delfshaven is daarom het bijzondere welstandsniveau van toepassing.
In 1969 werd een deel van Historisch Delfshaven aangewezen als beschermd stadsgezicht en in 1991 is het beschermde stadsgezicht uitgebreid tot de tegenwoordige omvang.
Het gehele gebied valt onder het bestemmingsplan ‘Beschermd stadsgezicht Delfshaven’ dat is vastgesteld op 12 juli 1992.
Doel van het beleid is om het historische havenkarakter van Delfshaven in stand te houden. Een restauratieve aanpak van straatgevels en kap is het uitgangspunt; de oorspronkelijke gevelelementen moeten daarbij worden gehandhaafd en zonodig hersteld met authentieke materialen.
Bijzondere aandacht krijgt daarbij de voor Delfshaven karakteristieke ‘bontheid van de reeks’: de panden hebben ieder een eigen gezicht, maar passen wel binnen het geheel.

Criteria

Historisch Delfshaven

Historische linten en kernen
Voorhaven, Aelbrechtskolk, westkant Achterhaven, Havenstraat en tussengelegen straten en stegen (deelgebied 1)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Historisch Delfshaven.
Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Historisch Delfshaven die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwinitiatieven dragen bij aan het gesloten karakter van de kern
- een bouwinitiatief vormt een toevoeging aan de diversiteit binnen de reeks; het individuele pand voegt zich naar de reeks als geheel

schaal

- (woning)bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- ingrepen passen binnen de architectonische eenheid, in dit geval het individuele pand
- qua verdiepingshoogte en vormgeving wordt afgeweken van de buurpanden
- nieuwbouw is vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande, hoofdmassa
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- de voorgevel wordt vlak vormgegeven
- ingrepen voegen zich in de vlakke gevel van de bestaande bebouwing
- elk pand heeft een eigen, heldere gevelbeeindiging
- de kap staat haaks op de straat
- bouwinitiatieven in afwijkende vormentaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern (d.w.z. in beperkte mate en over kleine percelen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- aan- en uitbouwen worden per pand vormgegeven, mits ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn herkenbaar als opzichzelf staand volume en ondergeschikt aan de hoofdmassa

Kapvorm

- dakkapellen kunnen per pand individueel worden vormgegeven, mits ondergeschikt aan de kap en in samenhang met het hoofdgebouw

- dakopbouwen en ‘opkappingen’ zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, maar verschillend per pand.
- ingrepen laten het gevelbeeld van de straat als geheel, met per gevel horizontale rijen relatief grote staande ramen, intact
- per pand overheerst de verticale ritmering
- driedeling in gevelopbouw is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- ingrepen in de gevels staan in evenwichtige verhouding tot elkaar en doorbreken de driedeling van de gevelopbouw niet
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel
- reclame wordt in de pui geïntegreerd

overgangen privé-openbaar

- erfafscheidingen zijn zorgvuldig en transparant vormgegeven
- de vormgeving van de erfafscheidingen kan per pand verschillen
- bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de continuïteit van de waterloop
- de plint/winkelpui wordt transparant vormgegeven, waarbij wordt voorkomen dat de bovengelegen verdiepingen visueel niet of nauwelijks meer een verbinding hebben met het maaiveld
- de plint/winkelpui wordt vormgegeven met per gevel horizontale rijen relatief grote staande ramen

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- ingrepen aan de bindende elementen (materiaal- en kleurgebruik) dragen bij aan de samenhang in het straatbeeld
- de detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing.
- roedeverdeling in de vensters voorkomt dat vensters ‘gaten’ in de gevel worden
- decoraties worden zeer terughoudend toegepast
- toepassing van hoogwaardige materialen; diversiteit daarin is toegestaan, mits qua textuur en kleur passend in het afwisselende ‘kralensnoer’ van lint of kern als geheel.
- de materialisering van nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen, kozijnen e.d. is kwalitatief ten minste gelijk aan de detaillering van de bestaande bebouwing

kleur

- kleur afwijkend van de buurpanden is toegestaan, mits passend binnen het kleurenscala als geheel
- kleur past in het spectrum geel-bruin-wit
- wit schilder- en pleisterwerk blijft behouden of wordt hersteld conform de oorspronkelijke kleur

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Historisch Delfshaven

Niet-planmatige uitbreidingen Nieuwbouw en verbouw Noordschans-Schiedamseweg-Mathenesserdijk en tegenoverliggende bebouwing (deelgebied 2)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Historisch Delfshaven.
Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Historisch Delfshaven die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- het individuele pand of een ensemble is de architectonische eenheid
- vervangende nieuwbouw heeft een individueel karakter of vormt een klein ensemble
- nieuwbouw wordt afgestemd op de architectuur van de gevelwand met statige woon-winkelpanden
- ingrepen aan de bindende elementen (ritmering, witte ornamentiek tegen baksteen-achtergrond) dragen bij aan de samenhang in het straatbeeld
- bouwinitiatieven respecteren de bestaande helderheid van de gevelwanden
- bouwinitiatieven reageren op de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld als geheel, waarbij de verticaliteit van de vensters overheerst

schaal

- bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- de geveltop kan van de buurpanden afwijken, maar draagt wel bij aan het totaalbeeld van een steeds verspringende daklijn
- ingrepen zijn afgestemd op de samenhang binnen de architectonische eenheid: individuele panden of kleinere ensembles
- nieuwbouw wordt vormgegeven als bestaande uit of lijkend op smalle panden
- gebouwen hebben een kap(achtige) beëindiging
- straathoeken worden verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving)
- de gevelwanden die ‘de hoek om getrokken zijn’ (vormgeving of detaillering van de ene gevelwand zet zich voort in de andere) maken deel uit van beide wanden

kapvorm

- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen
- dakkapellen in kappen achter topgevels zijn mogelijk, mits het beeld van de topgevel niet wordt aangetast

opbouw van de gevels

- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- bij nieuwbouw wordt de klassieke gevelindeling toegepast: basement - gevel - bekroning
- nieuwbouw wordt vormgegeven als afzonderlijke panden met elk een eigen ontsluiting aan de straat

- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding en heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.) als uitgangspunt
- ingrepen passen zich aan aan het ritme in de gevelwand, gevormd door verticale gevelopeningen en horizontale banden
- bij nieuwbouw wordt voorkomen dat 'gaten' in de gevelwand ontstaan door te grote gevelopeningen
- de zijgevels van de hoekpanden vormen één geheel met de voorgevels; vormgeving en detaillering van de ene gevel zet zich voort in de andere
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel
- luifels blijven ondergeschikt aan de pui als geheel

plasticiteit

- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa
- ingrepen zijn afgestemd op de individuele gevels (erkers, balkons, nissen en negge)

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- de plint met winkelpuien wordt transparant vormgegeven, waarbij wordt voorkomen dat de bovengelegen verdiepingen visueel niet of nauwelijks meer verbonden zijn met het maaiveld
- ingrepen in de plint/winkelpui respecteren het duidelijke onderscheid tussen de transparante pui, het bovenlicht (boven de luifel) en de bovenbouw; de onderdelen worden niet 'aan elkaar gebakken'
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizotaal in het gevelbeeld als totaal
- als materiaal worden baksteen en/of wit pleisterwerk en, ondergeschikt daaraan, wit geschilderd hout toegepast om de samenhang in de gevelwand als geheel te behouden
- bij renovatie zijn detaillering en materiaalgebruik afgestemd op de omliggende historische bebouwing
- oorspronkelijke ornamenten (bij renovatie) moeten behouden blijven
- de kwaliteit van de neorenaissancedetaillering blijft hoog (vervanging van onderdelen conform het origineel)
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en hout

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing
- bij renovatie is het kleurgebruik afgestemd op de omliggende historische bebouwing
- wit schilder- en pleisterwerk blijft behouden of wordt hersteld conform de oorspronkelijke uitvoering

algemeen

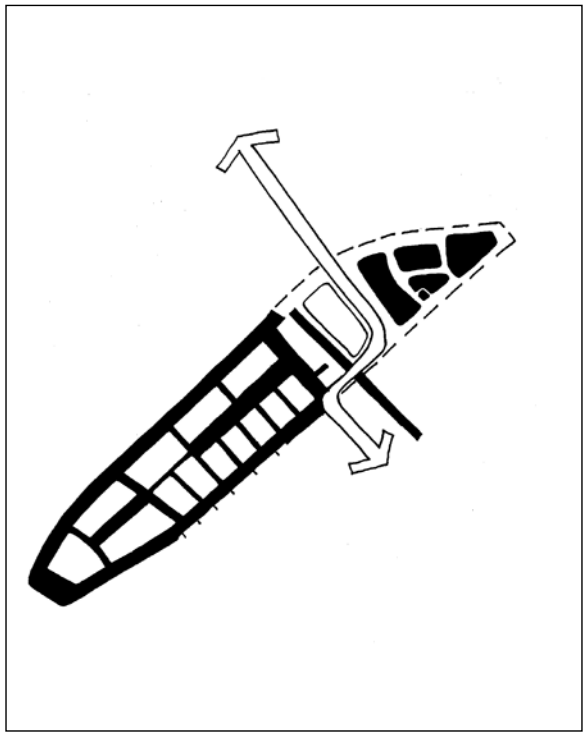
- roedeverdeling in de vensters voorkomt dat vensters 'gaten' in de gevel worden
- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- reclame geschilderd of in open letters op de luifel, om de pui op zich zichtbaar te houden

6.8 Noordereiland

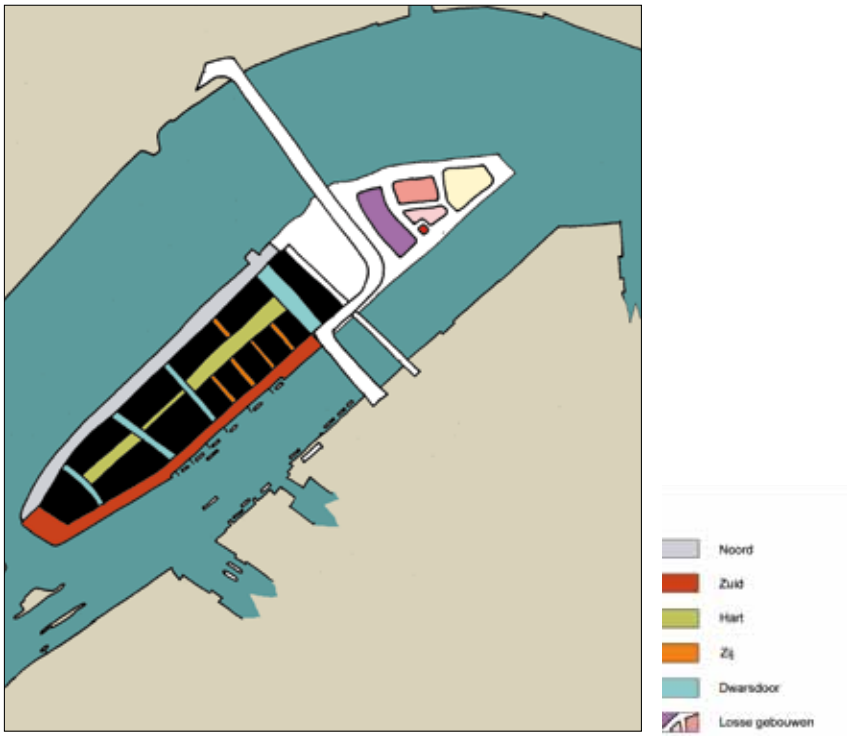
A Gebied als geheel

Het Noordereiland is ontstaan als gevolg van haven- en stadsuitbreiding op de zuidelijke Maasoever. In 1879 werd met het graven van de Noorderhaven (later Koningshaven) het topje van Feijenoord losgesneden: het Noordereiland. Via het smalle en langgerekte eiland kwam een vaste verbinding tot stand tussen de noordelijke en de zuidelijke oever.
Op het eiland werd woonbebouwing gepland, onder sterke invloed van de Rotterdamse Handelsvereeniging (R.H.V.). Wel heeft de Directeur der Gemeentewerken in het plan twee pleinen met plantsoenen in de kern van het eiland geïntroduceerd en pleitte hij dringend voor brede straatprofielen en diepe (gesloten) bouwblokken, hetgeen ook gehoor vond.
Het grootste deel van de grond op het Noordereiland kwam in eigendom van de R.H.V. voor woningbouw. Het terrein ten oosten van de spoorlijn bleef eigendom van de gemeente, deels bestemd voor industrievestigingen, deels voor woningbouw.
Het eiland werd gestructureerd door twee dwarsassen: de spoorlijn en daarnaast de verkeersverbinding tussen noord en zuid via de Van der Takstraat, de Koninginnebrug en de oude Willemsbrug. De lengteas midden in het eiland werd verbijzonderd door de twee genoemde pleinen. Er kwam aan het water een schil van woonbebouwing, aan de Maaskade en de Prins Hendrikkade.
Deze hoofdelementen werden door dwarsstraten verbonden.

De in 1980 gebouwde nieuwe Willemsbrug, die niet langer aansluit op de Van der Takstraat, heeft deze heldere structuur geen goed gedaan. Via de daarvoor aangelegde Brugweg maakt het verkeer nu een slinger over het eiland. De relatie tussen beide eilandhelften is daardoor problematisch geworden.
Het eiland werd, voornamelijk aan het eind van de 19e eeuw, bebouwd met woonhuizen, winkels en bedrijfspanden in de vormentaal van eclecticisme, neorenaissance en Jugendstil.
Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd een deel van de bebouwing verwoest. Onder meer op de westpunt van het eiland werd rond 1950 daarom nieuw gebouwd in de stijl van de wederopbouwperiode.
In de jaren ’70 van de 20e eeuw werd de omgeving van de Van der Takstraat tot pilotproject voor stadsvernieuwing. Het straatbeeld is aanmerkelijk gewijzigd door het aanbrengen van dakdozen, trespabeplating, kunststofkozijnen en het schilderen van de bakstenen gevels.
Op de oostelijke helft van het eiland is veel gesloopt en in de oorlog verwoest, reden waarom er nu veel nieuwbouw staat. Het karakter ervan wijkt duidelijk af van de westkant.



Routes



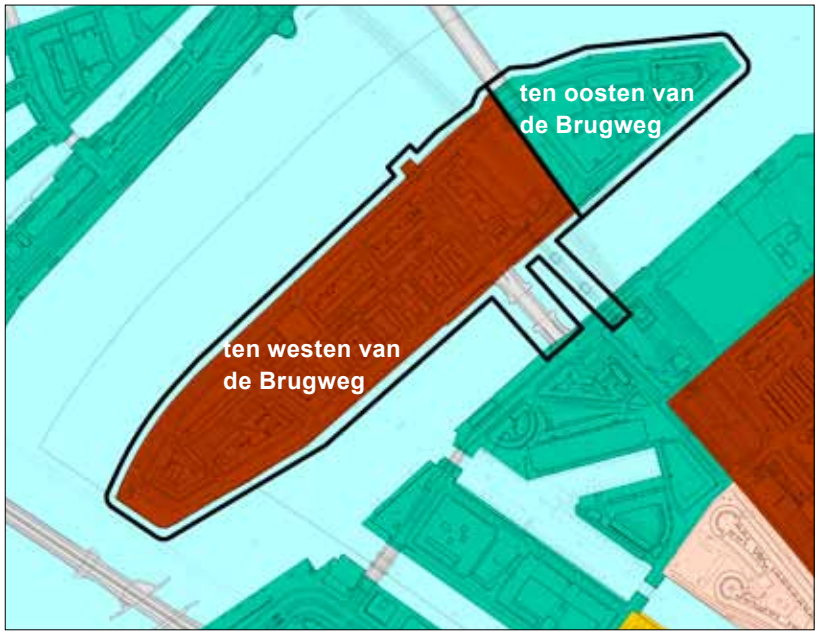
Karakteristiek openbare ruimte

Stadssilhouet Noordereiland

B Deelgebieden

Bepalend voor het beschermde gezicht Noordereiland is het gebiedstype ‘niet-planmatige uitbreidingen’ De allesoverheersende relatie met het water, de Maaskade als stadssilhouet van Zuid vanuit de binnenstad en de grotendeels gaaf bewaarde architectonische invulling van de gesloten bouwblokken met overwegend luxe bebouwing en bedrijfspanden, speelt daarbij de hoofdrol.

De bebouwing op het oostelijke deel is grotendeels naoorlogs en heeft een forser volume. Omdat het grootste gedeelte van deze bebouwing aansluiting zoekt bij de vroegere 19e-eeuwse structuur en recente bouwprojecten (het complex van bOb van Reeth) dat zelfs sterker doen dan de projecten uit de jaren ‘70-’80, valt ook dit gedeelte van het Noordereiland onder het gebiedstype niet-planmatige uitbreidingen.



Het Noordereiland valt onder de gebiedstypen niet-planmatige uitbreidingen (bruin) en rivierlocaties (groen)

Het Noordereiland

Noordereiland ten westen van de Brugweg

De Maaskade, de noordelijke grens van het Noordereiland, is gelegen tegenover de binnenstad aan de Maas, waardoor de kade een belangrijk deel uitmaakt van het ‘gezicht’ van de stad, als stadssilhouet van Zuid. Aan de Maaskade - het meest representatieve deel van het gebied – vormen naast elkaar staande woonhuizen, kantoren en bedrijfspanden een samenhangend waterfront. De panden werden in langgerekte blokken gebouwd om het eiland tegen de wind te beschermen. Een deel bestaat uit architectonische eenheden (ensembles van 4-10 panden), maar er staan ook - grotere – individuele (bedrijfs)panden. De wand als geheel vormt een eenheid met een rustige ritmiek (panden van vier lagen met kap en een incidentele uitschieter). De vele erkers voegen aan die ritmiek een derde dimensie toe. Het beeld als geheel wordt bepaald door het vele wit tegen een achtergrond van baksteen (wit stucwerk van basement, wit geschilderde puilijst, daklijst en raam- en deuromlijstingen. Dit gaat op voor het 19e-eeuwse deel, maar zeker ook voor de wederopbouwpanden. Elk pand heeft een (met grijze of rode pannen gedekte) kap, ieder met een wit omlijste dakkapel. De dakkapellen maken ook een belangrijk deel uit van de gevelritmiek als geheel.
Aan de Prins Hendrikkade, aan de meer beschutte Koningshaven, zijn kortere bouwblokken verrezen van eenvoudigere architectuur. Hier is sprake van kleinere architectonische eenheden, waarin baksteen als bouwmateriaal de hoofdrol speelt. Tussen de oorspronkelijke bebouwing staat incidenteel nieuwbouw. Ook zijn panden van dakdozen en nieuwe ingangspartijen voorzien.

De lengteas - Burgemeester Hoffmanplein en Prins Hendriklaan - was bestemd als woongebied voor de gegoede middenstand. De hier van oorsprong zeer representatieve architectuur, die uit grotere architectonische eenheden bestaat en waar ook veel wit is toegepast, is nu eveneens van dakdozen en balkons aan de straatkant voorzien. Ook de van oorsprong landschappelijk ingerichte openbare ruimte is stevig onder handen genomen.
De Van der Takstraat - de dwarsas - valt op doordat de hele plint uit hoge winkelpuien bestaat, waardoor de straat een uitermate open aanblik biedt. Een deel van de puien is nog origineel, een ander deel is - steeds op een identieke manier - gerenoveerd en wit geschilderd.
In het hele gebied ontbreken voortuinen. Bomen staan aan de kaden aan de kant van de bebouwing. De Van der Takstraat valt op door de grote bomen aan beide kanten van de straat.

Woningcomplex aan het Burgemeester Hoffmanplein

Baksteen aan de Prins Hendrikkade

Wit stucwerk en erkers aan de Maaskade

Noordereiland ten oosten van de Brugweg

Het karakter van dit deelgebied wordt bepaald door woningbouwcomplexen uit de wederopbouwperiode, uit de jaren ’80 van de 20e eeuw en uit het begin van de 21e eeuw. De resterende laat 19e-eeuwse bebouwing is daaraan ondergeschikt. Wel wordt bij deze complexen duidelijk rekening gehouden met hun situering aan het water en speelt de kade een belangrijke rol in het deelgebied.

Op de oostpunt van het eiland, het Antwerpse Hoofd, staat een groot, negen verdiepingen hoog wooncomplex uit de jaren ’80 met een openbaar toegankelijk binnengebied en balkons aan binnen- en buitengevel. Oostelijk van de Brugweg is in 2002 een omvangrijk woningbouwcomplex gerealiseerd naar ontwerp van het bureau van bOb van Reeth, waarmee dit deel van het eiland weer aangeheeld moet worden.

Nieuwbouwcomplex van het bureua bOb van Reeth

Woningbouwcomplex uit de jaren 80 van de 20ste eeuw

De nog resterende 19e eeuwse bebouwing ten oosten van de Brugweg

C Dynamiek

In het verleden zijn in het kader van de stadsvernieuwing veel panden gerenoveerd en uitgebreid met balkons en dakdozen. Daarbij zijn veel oorspronkelijke details verloren gegaan. De gemeente is van plan om de Willemsbrug door te trekken in de richting van Feijenoord. Daarnaast zijn er plannen om het gebied boven de spoortunnel (opnieuw) te bebouwen. Daarbij is het uitgangspunt om aan te sluiten op de oorspronkelijke 19e-eeuwse structuur.

Winkelpuien in de Van der Takstraat

Dakdozen uit de stadsvernieuwingsperiode

Balkons aan de straatkant

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Het Noordereiland is in 2008 aangewezen als van rijkswege beschermd stadsgezicht. Het beschermende bestemmingsplan voor het Noordereiland is in voorbereiding (concept). Het gebied als geheel krijgt - als beschermd stadsgezicht - het welstandsniveau ‘bijzonder’. De koers is behoud van en respect voor het bestaande. In dit gebied zal daarbij het accent liggen op de architectonische kwaliteit van beide kaden als onderling verschillende onderdelen van het - van verre, vanuit de binnenstad en vanuit de Kop van Zuid uiterst zichtbare – stadssilhouet. Daarnaast wordt gestreefd naar herstel van het oostelijke deel, de aanheling daarvan op de bebouwing van de rest van het eiland, en de samenhang van openbare ruimte en bebouwing aan de lengteas van het eiland. Het gebied boven de spoortunnel is aangewezen als ontwikkelingsgebied. Indien nodig zal hier in de toekomst een welstandsparagraaf voor worden opgesteld.
In beschermde gezichten is geen enkel bouwwerk vergunningvrij.

Criteria

Noordereiland

Niet-planmatige uitbreidingen

Noordereiland ten westen van de Brugweg (deelgebied 1)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Noordereiland. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria, die van kracht worden in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Noordereiland die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwinitiatieven respecteren de bestaande helderheid van de gevelwanden
- ingrepen voegen zich in de heldere en strakke gevelwanden van Maaskade en Prins Hendrikkade als geheel en de architectonische ensembles daarbinnen
- bouwinitiatieven reageren op de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld als geheel, waarbij de verticaliteit van de vensters overheerst

schaal

- bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- ingrepen voegen zich naar de vrij strakke - van verre zichtbare - gootlijn als geheel

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- nieuwbouw wordt vormgegeven als bestaande uit of lijkend op smalle panden
- nieuwbouw kan worden gerealiseerd als individueel pand of als ensemble
- ingrepen passen primair binnen de architectonische eenheid (vaak een groter ensemble, soms een individueel pand)
- gebouwen hebben een kap(achtige) beëindiging
- straathoeken worden verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving)

kapvorm

- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen
- dakkapellen en erkers zijn per ensemble identiek qua vorm, materiaal en kleur

opbouw van de gevels

- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- nieuwbouw wordt vormgegeven als afzonderlijke panden met elk een eigen ontsluiting aan de straat
- ingrepen passen zich aan aan het ritme in de gevelwanden, gevormd door een combinatie van verticale vensters die op een horizontale manier zijn gerangschikt en door nadrukkelijk horizontale nok-, dak- en puilijsten worden samengebonden

- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding en heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten, kroonlijsten etc.) als uitgangspunt
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- de nog originele winkelpuien in de Van der Takstraat blijven bij ingrepen intact
- de hoogte en het transparante karakter van de overige winkelpuien blijven bij ingrepen intact
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit

- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- de plint heeft een open en toegankelijk karakter, zonder geheel transparant te zijn
- nieuwbouw als ensemble wordt per pand vanaf de straat ontsloten
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld als totaal
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van erkers, kozijnen en stenen ornamenten conform het bestaande)
- oorspronkelijke ornamenten (bij renovatie) moeten behouden blijven
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en hout
- ingrepen aan de Maaskade en het Burgemeester Hoffmanplein tasten het overheersende beeld van wit tegen een bakstenen achtergrond niet aan
- nieuwbouw varieert van het principe van een witte gepleisterde gevel tegen een achtergrond van baksteen (Maaskade, Burgemeester Hoffmanplein) tot een bakstenen gevel met witte sierelementen(Prins Hendrikkade)

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- reclame-uitingen in de Van der Takstraat laten de pui intact: bijvoorbeeld haaks op de gevel of transparant op het raam

Criteria

Noordereiland

Rivierlocaties

Noordereiland ten oosten van de Brugweg (deelgebied 2)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Noordereiland. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria, die van kracht worden in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Noordereiland die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven zijn afgestemd op hun specifieke locatie aan de rivier
- bij nieuwbouw gaat bijzondere aandacht uit naar de gevolgen van de ingreep voor het silhouet van het Noordereiland als geheel, zoals dat te zien is vanuit het centrum en de Kop van Zuid
- samenhang tussen ontwerp en buitenruimte wordt gehandhaafd of nagestreefd

schaal

- hoogbouw dient aan te sluiten bij de schaal van de rivier en die van de stad als geheel en tegelijk bij de (vaak kleinere) schaal van de specifieke locatie
- de massawerking van het gebouw op grote afstand en de zichtbaarheid vanuit andere delen van de stad zijn van bijzonder belang; in de uitwerking dient hiermee rekening te worden gehouden
- nieuwe ontwikkelingen versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles

zichtlijnen

- bouwinitiatieven hebben een doordachte oriëntatie en positie ten opzichte van de vele bestaande zichtrelaties naar en van de rivier

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- ieder gebouw is een autonoom volume
- nieuwbouw in een voormalige havenomgeving dient in schaal, massa en verschijningsvorm te worden afgestemd op het bestaande

kapvorm

- dakopbouwen en ‘opkappingen’ zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- winkelpuien worden zodanig vormgegeven en gematerialiseerd dat er een samenhang is of blijft tussen plint/winkelpui en de verdieping(en) erboven

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt zo vormgegeven dat er een relatie is met de openbare ruimte
- de plint met publieksruimtes is van bijzonder belang; de uitwerking hiervan dient van hoge kwaliteit te zijn
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- in een voormalige havenomgeving dient het materiaalgebruik te worden afgestemd op de omgeving
- daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing zijn van groot belang; deze krijgen dezelfde (hoge) kwaliteit als de gevel en worden bij voorkeur ingericht als groene daken

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van de richtlijnen zoals die zijn verwoord in het Lichtplan Rotterdam

6.9 Kralingen Midden

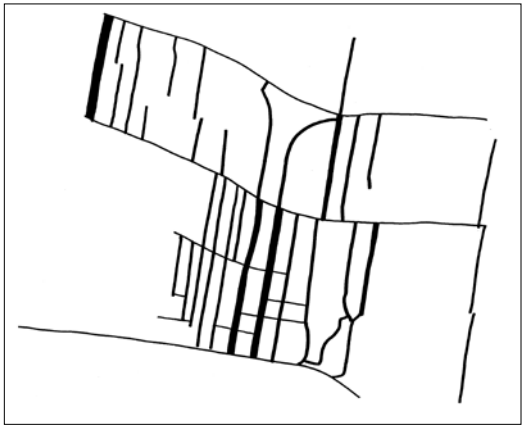
A Gebied als geheel

Kralingen Midden is centraal gelegen in de stad, tussen de binnenstad en het Kralingse Bos. In 2006 is het gebied door het rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht.
Het gebied heeft een relatief groen karakter, met bebouwing voor overwegend beter gesitueerden. Deze karakteristiek komt voort uit de prestedelijke geschiedenis van Kralingen als buitenplaatsengebied.
De buitenplaatsen werden vanaf ca. 1850 opgeslokt door stadsuitbreidingen. Op particulier initiatief verschenen er zowel luxe straten met villa's en herenhuizen als lange, smalle straten met arbeiderswoningen, winkels en bedrijfjes die min of meer als 'dienststraten' fungeerden. Daardoor heeft Kralingen Midden vooral na 1850 zijn huidige aanzien gekregen: een groene wijk met luxere bebouwing, in combinatie met de dienststraten.

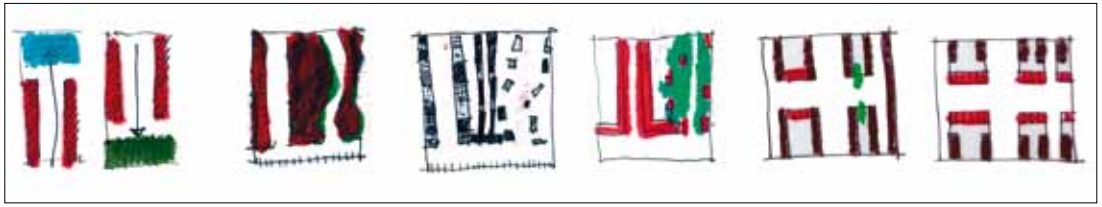
Het pre-stedelijke, agrarische verkavelingspatroon - lange kavels gescheiden door sloten, haaks op de Oudedijk en de 's-Gravenweg (ontginningsbasis) - is nog altijd herkenbaar. Het stratenpatroon bestaat daardoor in hoofdlijnen uit vrij lange, rechte straten aan weerszijden van de centrale as van Oudedijk – 's-Gravenweg. Waar de straten dicht op elkaar liggen, met name bij de Oudedijk, wordt het straatbeeld gedomineerd door korte blokjes met dus veel hoeken.

In het groene gebied is bovendien nog een aantal oorspronkelijke poldersloten aanwezig, terwijl van de buitenplaatsen Honingen en Rozenburg de vijvers bewaard zijn gebleven. Op een deel van Rozenburg is een park aangelegd en tussen het Kralingse Bos en de Oostzeedijk is nog steeds een strook landgoederen te vinden, waar het groen overheerst met daarin incidenteel bebouwing.
Centraal in de plattegrond is de kruising van de oost-westas Oudedijk - 's-Gravenweg en de noord-zuidas Kortekade - Hoflaan. Deze kruising, waaraan het oude dorp Kralingen is ontstaan, wordt ook wel de viersprong genoemd. Daarna zijn met tussenpozen in noord-zuidrichting een aantal straten gerooid die steeds in een keer werden bebouwd. Iedere straat heeft een heel eigen karakter, vanwege verschillen in woningtype (de ene straat arbeiders-/ middenstandswoningen en de andere herenhuizen), bouwstijl en breedte en inrichting van de straat. Rijk en arm wonen daardoor - nog steeds - vrijwel naast elkaar.

Omdat de bouwstromen in omvang sterk van elkaar variëren, met bebouwing gerealiseerd in een bouwperiode of in verschillende bouwperiodes, soms aaneengesloten en soms vrijstaand, is de korrelgrootte van de bebouwing per straat verschillend en contrasteren de straten onderling sterk met elkaar. Per straat zijn bebouwing en profiel nagenoeg constant. Verschillen in karakter van de straten in Kralingen zijn terug te voeren op verschillen in straatprofiel en bebouwing. In Kralingen komen drie typen straatprofielen voor: lanen met bomen in een middenberm, straten met voortuinen en bomen, en straten zonder groen.
De bebouwing kan onderling ook aanmerkelijk verschillen, afhankelijk van de bouwtijd en - in verband daarmee - de bouwstijl, en van de portemonnee van de opdrachtgever. In Kralingen komen veel verschillende bouwstijlen voor waaronder neoclassicisme, neorenaissance, jugendstil, traditionalisme en overgangsarchitectuur, alsook een mengvorm van de genoemde stijlen. Omdat het karakter van het geheel voor een belangrijk deel door die bouwstijlen wordt bepaald, worden ze hier nader uitgewerkt.



Stratenpatroon wordt gevormd door lange bouwblokken in noord-zuidrichting



Straten in de richting van de Kralingse Plas hebben een open straateinde en straten in de richting van de Oostzeedijk/ Honingerdijk hebben een gesloten straateinde

Rechte versus gebogen straatwanden

Doordat de korrelgrootte van de bebouwing per straat verschilt, wordt contrast tussen straten onderling vergroot.

Het smalle en stenige profiel van de dienststraten 'dramatiseert' de overgang tussen de formele lanen en het informele villapark

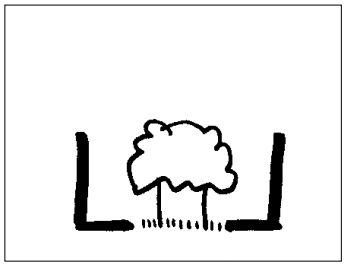
Bebouwing in de korte oost-weststraten heeft een ondergeschikte invulling ten opzichte van de lange noord-zuidstraten

Bebouwing in de lange oost-weststraten is als kop vóór de noord-zuid-bebouwing geplaatst

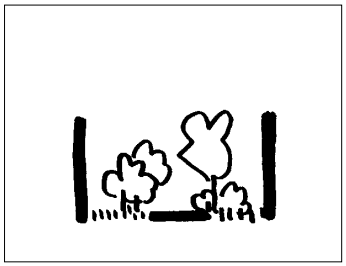
Bebouwing langs oost-weststraten bestaat uit smalle koppen

Kralingen Midden is verstedelijkt op basis van een prestedelijk verkavelingspatroon. Verschillen in straatprofiel, typen bebouwing en architectuurstijlen hebben ertoe geleid dat Kralingen Midden is opgebouwd uit een aantal deelgebieden met elk een eigen karakteristiek.

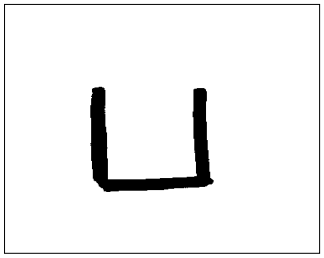
Straatprofielen



Middenberm met dubbele bomenrij; straat en gevel vormen een hoek

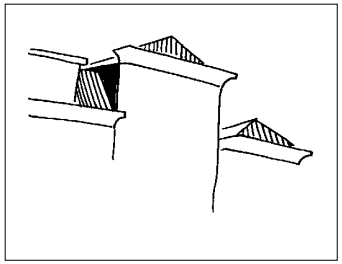


Straat en gevel zijn gescheiden door voortuinen

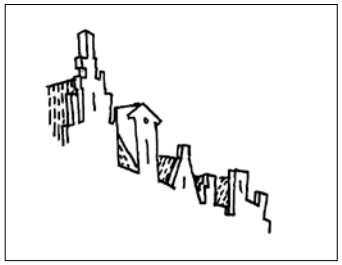


Straat en gevel vormen een geheel

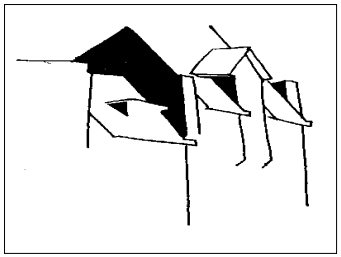
Dakrand



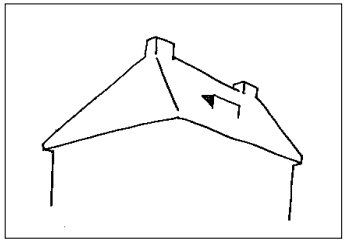
Neoclassicisme
De kap is ondergeschikt en het gevelvlak wordt beëindigd door een zware kroonlijst



Neorenaissance
De kap ligt achter de topgevel

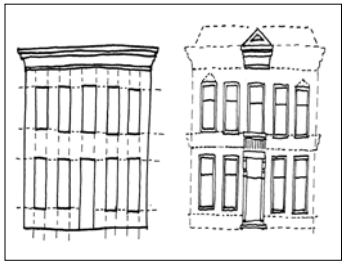


Jugendstil
Gevel- en dakvlak steken door elkaar heen



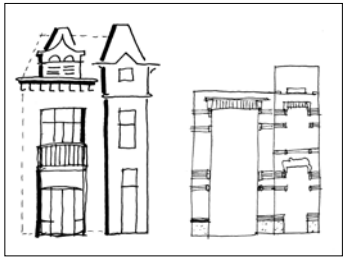
Traditionalisme
groot steil en alzijdig dak

Gevelbeeld

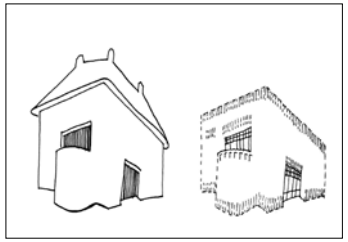


Neoclassicisme
gevel met helder hoofdvolume en een regelmatige indeling van openingen en klassieke decoraties

Neorenaissance
het oppervlak van de gevel is rijk bewerkt



Jugendstil
Links: volume is alzijdig en opgebouwd uit afzonderlijk vormgegeven gevelelementen
Rechts: Gevarieerde toepassing van kleuren, specifieke patronen van textuur en metselwerk en gebruik van decoratief natuursteen en stucwerk zorgen voor een rijk versierd gevelvlak

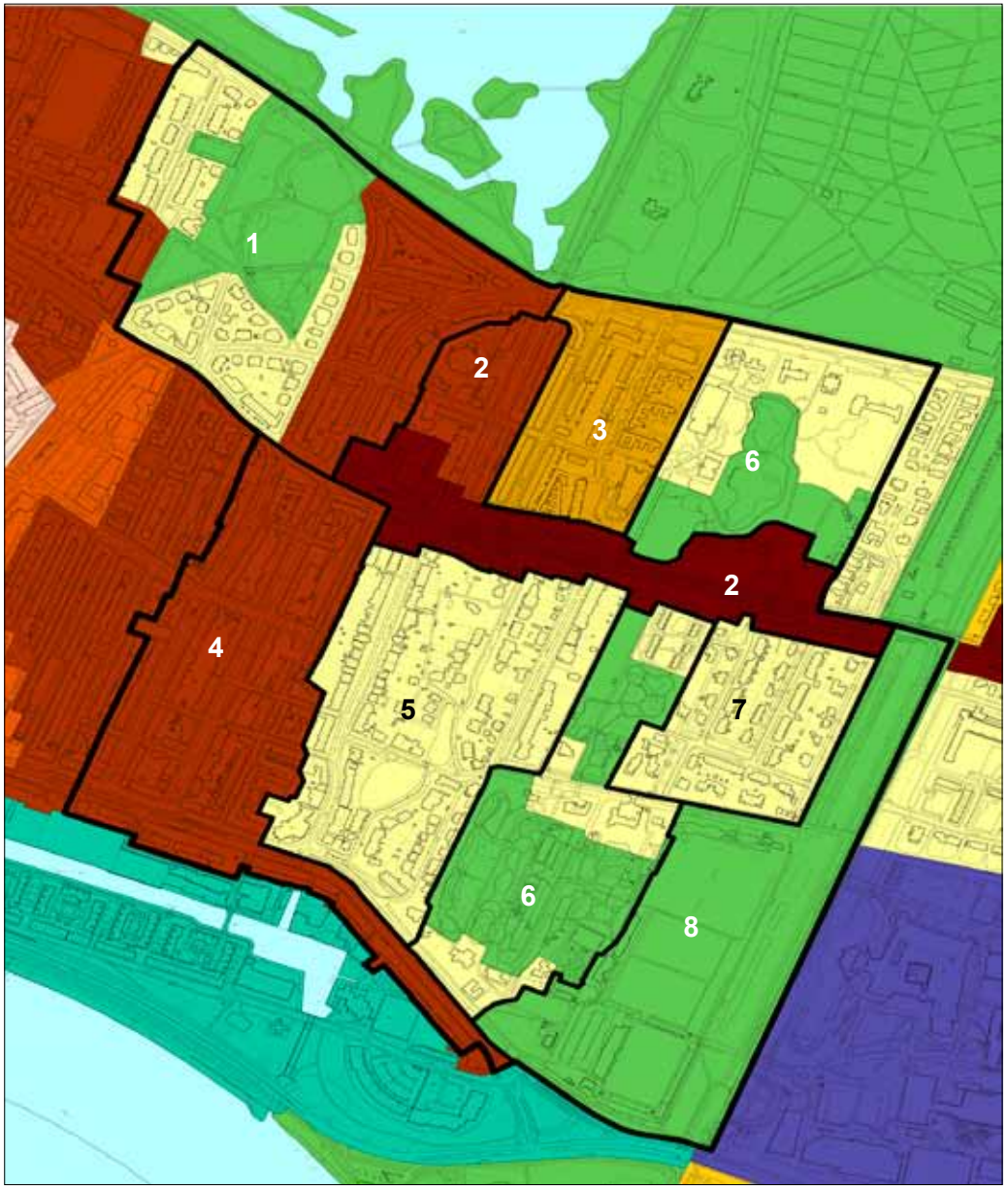


Traditionalisme
Links: sobere, sculpturale hoofdvorm
Rechts: spaarzaam maar rijk gedetailleerde onderdelen

B Deelgebieden

Vanwege de ruimtelijke verscheidenheid van Kralingen Midden zijn er in het beschermde stadsgezicht relatief veel gebiedstypen aanwezig: stedelijke villagebieden, niet-planmatige uitbreidingen, planmatige stedelijke uitbreidingen, stempel- en strokenbouw en stedelijke groengebieden. Het meest karakteristiek voor het aanzien van Kralingen Midden zijn de gebiedstypen stedelijke villagebieden, planmatige stedelijke uitbreidingen (de villaparken en de lanen) en niet-planmatige uitbreidingen (de dienststraten). Daarnaast zijn er twee stadsparken en een sportcomplex die het groene karakter van de wijk versterken.

In Kralingen Midden zijn acht verschillende deelgebieden te onderscheiden.
Per deelgebied wordt aan de hand van de in het deelgebied aanwezige gebiedstypen, dieper ingegaan op de voor het deelgebied kenmerkende karakteristieken en kwaliteiten, waarbij de meeste aandacht wordt besteed aan de deelgebieden die belangrijk zijn voor de karakteristieke uitstraling van Kralingen Midden.
De gehanteerde indeling komt overeen met de indeling zoals die in het bestemmingsplan ‘Beschermd Stadsgezicht Kralingen’ wordt gehanteerd.
Per deelgebied zijn de in dat gebied dominante bouwtypes en bouwstijlen aangegeven; stijlen die incidenteel voorkomen zijn dus niet apart in beeld gebracht.



1) Park Rozenburg
2) Oudedijk/'s-Gravenweg, Kortekade en Hoflaan
3) Charlotte de Bourbonlaan, Louise de Colignylaan e.o.
4) Voorschoterlaan, Avenue Concordia, Waterloostraat en Oostzeedijk
5) Park Honingen/Essenlaan
6) Landgoederenzone
7) van Somerenweg e.o.
8) Excelsior/Burgemeester Oudlaan

Donkerbruin: historische linten en kernen
Bruin: niet-planmatige uitbreidingen
Lichtbruin: tuindorpen
Geel: stedelijke villagebieden
Groen: stedelijke groengebieden

Park Rozenburg (deelgebied 1)

(NB: concepttekeningen zijn afkomstig uit het bestemmingsplan)

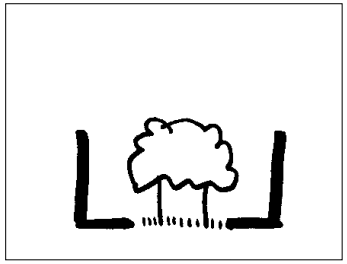
Park Rozenburg is in een keer verkaveld en aangelegd op basis van een vooraf opgesteld stratenplan. Naast luxe bebouwing omvat het gebied ook een park in landschappelijke stijl, dat een ruimtelijke verbinding heeft met de Kralingse Plas.
Het stratenplan sluit aan op de (oudere) bebouwingslinten langs de Kortekade en de Oudedijk en is net als het park niet gebaseerd op de oude kavelstructuur. De straten hebben elk een gebogen vorm met daartussen driehoekige en trapeziumvormige bouwblokken.

De straten in deelgebied Park Rozenburg hebben een rijweg in het midden en voortuinen aan weerszijden. Voortuinen en openbaar groen blijven ondergeschikt aan de bebouwing. De relatie tussen tuinen en park verloopt in de meeste gevallen via de achterkant van de huizen.
In Park Rozenburg staan vooral grote, twee-onder-een-kapvilla's en korte rijtjes woonhuizen in traditionalistische stijl, uitgevoerd in baksteen. De statige villabebouwing kent een grote plasticiteit in de hoofdvorm en spaarzaam aangebrachte, maar wel rijke, decoratie. In- en uitspringende baksteenvolumes en hoge, steile kappen zijn hier de bindende elementen. Kenmerkend zijn de alzijdigheid van de kappen met keramische pannen of leisteen, de gemetselde schoorstenen en de sterke ritmiek door erkers en kozijnen met roedeverdelingen die vaak wit zijn geschilderd. Ondanks de grote glasvlakken vallen hierdoor geen 'gaten' in de gevels.

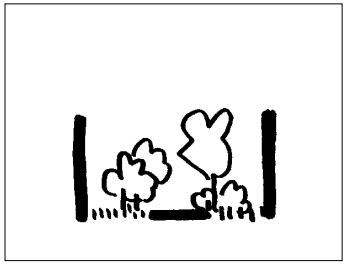
De herhaling van de robuuste hoofdvorm, de fijn onderverdeelde kozijnen en het materiaal- en kleurgebruik maken de verschillende villa's tot een hecht ensemble.
Langs de Rozenburglaan en de Julianalaan overheersen wat strakkere art deco en expressionisme als bouwstijl en is de gevel een intensief 'bewerkt' oppervlak, bestaand uit individuele panden in verschillende materialen, maar bijeengehouden door ritme en horizontale banden.

In dit deelgebied komen drie verschillende gebiedstypen voor: stedelijke groengebieden, stedelijke villagebieden (langs de randen van het park) en niet-planmatige stedelijke uitbreidingen (Rozenburglaan, Julianalaan en Mecklenburglaan). Deze drie gebiedstypen vormen samen een geheel en geven Park Rozenburg het karakter van een statige groene wijk.

Straatprofielen



Middenberm met dubbele bomenrij; straat en gevel vormen een hoek

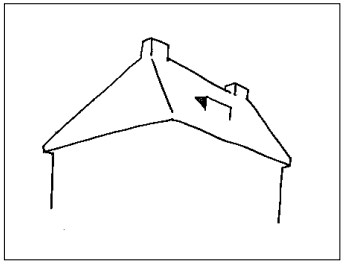


Straat en gevel zijn gescheiden door voortuinen

Grote sculpturale volumes in combinatie met kleine voortuinen

Profiel Rozenburglaan

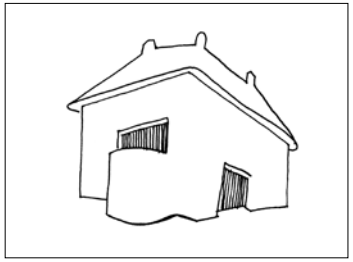
Dakrand



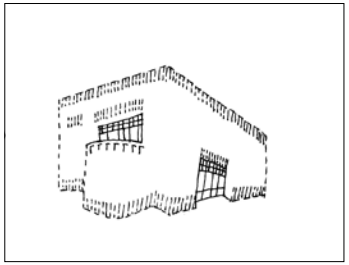
Groot, steil en alzijdig dak

Grote, steile, alzijdige kappen

Gevelbeeld



Sobere sculpturale hoofdvorm



Spaarzaam maar rijk gedetailleerde onderdelen

Expressief metselwerk

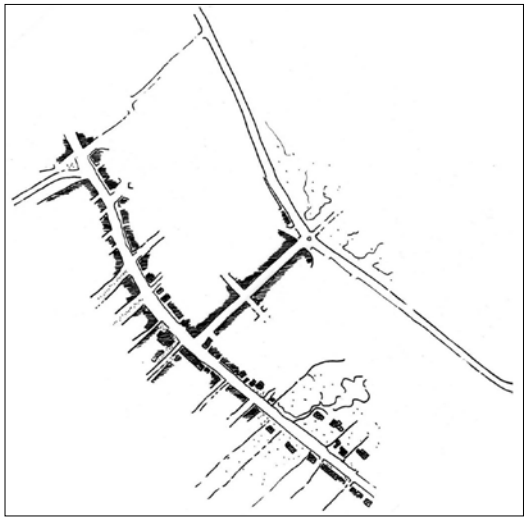
Oudedijk/'s-Gravenweg, Kortekade en Hoflaan (deelgebied 2)

De Oudedijk en de 's-Gravenweg vormen met de Kortekade en de Hoflaan de ruggengraat van Kralingen Midden. De straten volgen het prestedelijke kavelpatroon. In beide deelgebieden zijn als gevolg van de lange ontwikkelingsgeschiedenis veel verschillende bouwstijlen aanwezig. De viersprong wordt gezien als het centrum van het oude dorp Kralingen; beeldbepalend op deze plek is de kerk in 'Waterstaatsstijl' uit 1842, met de groene tuin eromheen.

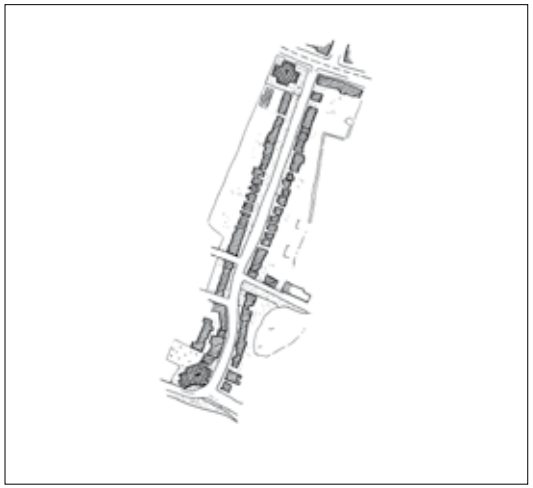
Oudedijk/'s-Gravenweg is een oud lint, dat ondanks de drukke verkeersfunctie en het brede straatprofiel (inclusief trambaan) over het algemeen haar kleinschalige karakter heeft weten te behouden.
Vorm en architectuur van de gebouwen in het gebied zijn zeer divers: korte bouwblokken, bebouwing met verspringende rooilijn en in bepaalde gevallen, vooral aan de noordzijde, bebouwing met voortuinen.
Aan de 's-Gravenweg staan nog enkele panden van vóór de verstedelijking (een bouwlaag met kap, vrij breed, symmetrisch). Latere bebouwing langs de Oudedijk/ 's-Gravenweg is uitgevoerd in een zeer rijke of sobere neorenaissancestijl, Jugendstil, art deco en expressionisme. De panden zijn gepleisterd of uitgevoerd in schoon metselwerk, en vaak een combinatie van beide; ook de hoogte is wisselend (1-3 bouwlagen).
Vanwege de nog aanwezige karakteristieke kenmerken van een oud lint, valt Oudedijk/'s-Gravenweg onder het gebiedstype historische linten en kernen.

De Kortekade is een van de wegen van de viersprong, onderdeel van de structuur van het oude Kralingen. De straat is in de eerste helft van de 20ste eeuw getransformeerd van een dorpse straat naar een stedelijke straat, met aaneengesloten bebouwing in 3-4 bouwlagen, zonder voortuinen.
De Kortekade valt vanwege het stedelijke niet-planmatige karakter onder het gebiedstype niet-planmatige uitbreidingen

De Hoflaan was ooit de toegangsweg naar het slot 'Honingen'. Het is een straat met grote bomen, diepe voortuinen en een dorpse, aan de prestedelijke situatie refererende sfeer.
De hoogteverschillen tussen de straat en de naar de huizen aflopende tuinen (als gevolg van partiële ophoging) dragen daaraan bij.
De voortuinen spelen een heel belangrijke rol in het straatbeeld en zorgen voor de groene sfeer.
De bebouwing volgt aan weerszijden van de straat ongeveer dezelfde rooilijn. De panden zijn vrijstaand of bestaan uit kleine ensembles, behorend tot verschillende bouwperiodes en bouwstijlen. De bebouwing is heel divers en bestaat naast kleine landelijke huizen uit vrijstaande villa's, statige rijtjes hoge herenhuizen en enkele moderne woonhuizen.
De Hoflaan behoort tot het gebiedstype stedelijke villagebieden.



Oudedijk/'s-Gravenweg, Kortekade

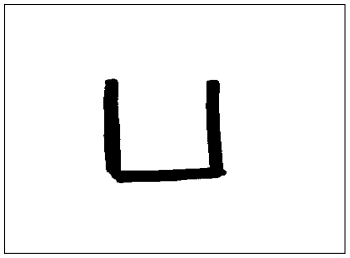


Hoflaan

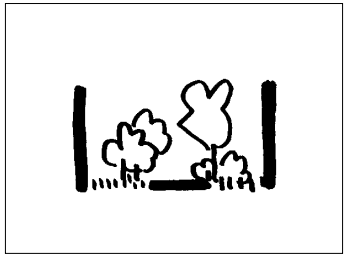
Straatprofielen

Oudedijk met individuele bebouwing

Hoflaan



Straat en gevel vormen een geheel



Straat en gevel zijn gescheiden door voortuinen

Hoflaankerk

Charlotte de Bourbonlaan, Louise de Colignylaan e.o. (deelgebied 3)

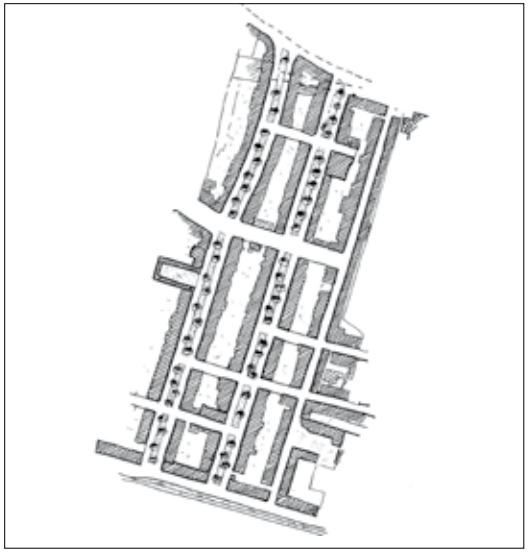
Dit deelgebied, gelegen tussen de Kortekade en het landgoed Ypenhof, heeft een grote variatie aan bebouwing binnen een samenhangend stratenpatroon.
Van west naar oost zijn diverse bouwstijlen te herkennen; de Charlotte de Bourbonlaan heeft aan weerszijden een- en meergezinswoningen in een typische jaren ’30 stijl: baksteen, een horizontale gevelindeling met langskappen en kleine verbijzonderingen op de hoeken.
Langs de Louise de Colignylaan staat een aantal portiek-/etagewoningen en een aantal patiowoningen. De portiek-/etagewoningen zijn kenmerkend voor de bouwstijl rond 1960: rechthoekige vormen, lichtgekleurde materialen en grote glasvlakken.
In dit deelgebied komen twee gebiedstypen voor: planmatige stedelijke uitbreidingen en stempel- en strokenbouw.

Voorschoterlaan - Avenue Concordia - Waterloostraat en oostzeedijk (deelgebied 4)

De Avenue Concordia en de Voorschoterlaan zijn twee herkenbare Kralingse lanen, met statige aaneengesloten bebouwing zonder voortuinen. De lanen hebben een breed straatprofiel en in het midden een groene middenberm met aan weerszijden een bomenrij.
Langs de twee lanen is een karakteristieke eenheid ontstaan doordat alle voorgevels zonder voortuin in dezelfde rooilijn zijn gebouwd; de panden hebben een rijke detaillering, een soortgelijke gevelindeling en een zelfde materiaalgebruik.

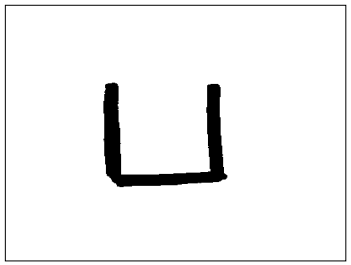
Aan de Avenue Concordia (1883) is rijke neorenaissance bebouwing overheersend met topgevels, erkers en balkons. Bakstenen gevels worden geleed door sterk verticale gevelopeningen. De hoeken zijn expliciet vormgegeven door middel van afschuiningen,erkers, torentjes e.d. De hoofdgevel is als het ware de hoek om getrokken. Het horizontale witte lijnenspel van speklagen en lijst- en lofwerk bindt de individuele panden aaneen. De straatwand is een intensief bewerkt oppervlak, met per pand verspringende deur- en raamopeningen en rijkelijk voorzien van deuromlijstingen, hoek- en sluitstenen, siermetselwerk en andere ornamentiek. De roedeverdeling van de vensters maakt dat er geen ‘gat’ in de gevel valt, ondanks de grote glasvlakken. In de later bebouwde Voorschoterlaan (1897) zijn de gevels wat eenvoudiger van uitvoering.

De Waterloostraat (1865) is een van de dienststraten van Kralingen en heeft in vergelijking met de lanen een veel steniger karakter.
De straat sluit in bouwstijl aan bij de lanen, maar is duidelijk een stuk minder rijk uitgevoerd. Ook het straatprofiel is smaller en groen is er bijna niet te vinden.
De bebouwing bestaat uit vrij eenvoudige samenhangende ensembles in sobere neorenaissancestijl. met lange gevelwanden zonder voortuin of straatbomen. De kap ligt soms achter de topgevel, maar valt meestal - mede door de geringe breedte van de straat - buiten het zicht achter een rechte gootlijn. In de gevel wordt de geringe plasticiteit gevormd door de dakrand en de neggen in het gevelvlak.
De Voorschoterlaan, de Avenue Concordia en de Waterloostraat behoren tot het gebiedstype niet-planmatige uitbreidingen.



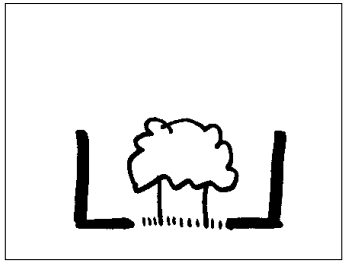
Straatprofielen

Profiel Waterloostraat



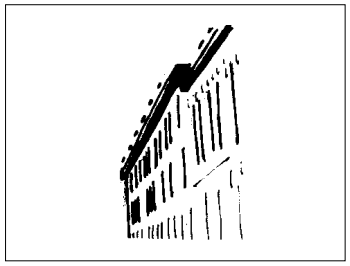
Straatprofiel Waterloostraat: straat en gevel vormen een geheel

Profiel Avenue Concordia



Middenberm met dubbele bomenrij; straat en gevel vormen een hoek

Dakrand



Waterloostraat; dakrand en gevelbeeld;kap valt weg onder gootlijn, ritmering door neggen, dakkapellen en schoorstenen; kleine hoogteverschillen tussen dakranden onderling zorgen voor een lichte schommeling

Traditionele en rijke detaillering dakgoten

Gevelbeeld

Gevelwand Waterloostraat

Straatwand Voorschoterlaan

Park Honingen/Essenlaan (deelgebied 5)

Park Honingen is genoemd naar het in de 17e eeuw gesloopte slot 'Honingen'. In de 17e en 18e eeuw werden in dit gebied verschillende buitenplaatsen gesticht (o.m voor de burgemeester van Rotterdam). Rond 1870 werd het gebied verkaveld in percelen voor de bouw van villa's.
In Park Honingen staan, behalve enkele traditioneel gebouwde landhuizen en -huisjes van vóór 1850, vooral neoclassicistische en jugendstil villa's.
De panden zijn meestal witgepleisterd en soms uitgevoerd in schoon metselwerk.
De neoclassicistische villa's bestaan uit heldere, strakke volumes die duidelijk omkaderd zijn door lijsten en banden. Decoraties bestaan uit klassieke motieven (pilasters, zuilen, tympanen, balusters). Het gevelvlak wordt beëindigd door een zware kroonlijst. De daarachter liggende kap is ondergeschikt. De architectonische eenheid bestaat meestal uit een en soms uit twee pand(en).

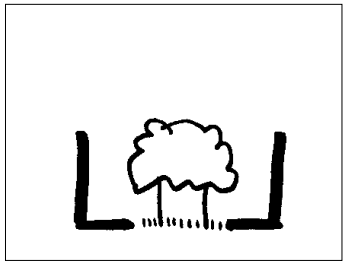
De Jugendstil villa's zijn vaak asymmetrisch van hoofdvorm met samengestelde kappen; ze zijn speels en springerig van karakter. Gevelvlak en dakvlak steken door elkaar heen. Deze villa's bestaan eveneens uit metselwerk en stucwerk, maar veel kleuriger uitgevoerd en in combinatie met tegeltableaus, horizontale banden van geglazuurde baksteen, natuursteen, siermetselwerk en andere decoraties.

Belangrijk element in de verkaveling vormen de grote en de kleine vijver, waarlangs de Vijverweg en de Vijverlaan zich slingeren. De oevers zijn groen ingericht; samen met het vele groen van de particuliere tuinen ontstaat een parkachtige sfeer. De westelijke oever van de grote vijver wordt gevormd door de achtertuinen en de achtergevels van de woningen aan de Hoflaan.
De Essenlaan heeft duidelijk een andere sfeer; het is een rechte laan met een symmetrisch profiel en een groene middenberm. De bebouwing is echter niet symmetrisch; aan de oostzijde staat een bijna aaneengesloten stedelijke rij woonhuizen, terwijl aan de overzijde losse woningbouw wordt afgewisseld door de achtertuinen van de percelen aan de Vijverlaan.
Park Honingen grenst aan de Landgoederenzone, veelal met de achtertuinen van de woningen. Alleen via de Groene Wetering is er een ruimtelijke verbinding.

Park Honingen en de Essenlaan behoren tot het gebiedstype stedelijke villagebieden.

Vijver in Park Honingen

Bebouwing Park Honingen



Middenberm met dubbele bomenrij; straat en gevel vormen een hoek

Landgoederenzone (deelgebied 6)

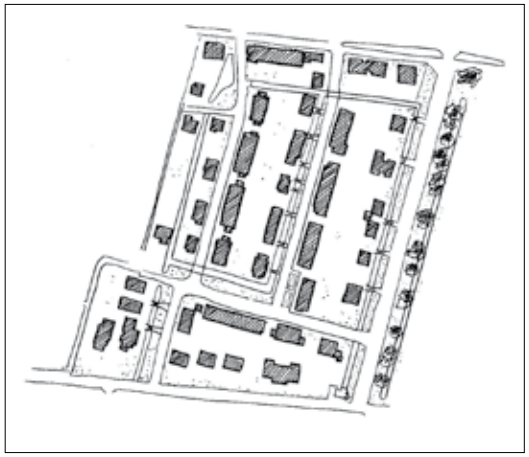
Aan de oostzijde van het plangebied ligt een omvangrijk groen gebied; de landgoederenzone tussen Kralingse Bos en Honingerdijk. De Landgoederenzone bestaat nog min of meer uit oorspronkelijke buitenplaatsen met monumentale landhuizen, soms afgewisseld met andersoortige nieuwbouw. De villa's en landhuizen staan merendeels vrij of in kleine ensembles in groene tuinen, die een relatie aangaan met het openbaar groen in de omgeving (park, vijver met groene rand en bomen, Kralingse Bos).
Aan de oost- en westranden wordt de begrenzing gevormd door achtertuinen, zodat hier weinig merkbaar is van het grote groene gebied. Daarentegen zijn de landgoederen wel zichtbaar vanaf de oude linten Kralingseweg, 's-Gravenweg, Groene Wetering en Honingerdijk.
De parkachtige aanleg met de waterpartijen, de beplanting en de vele volgroeide bomen is bijzonder waardevol. Van de monumentale landhuizen en bijgebouwen zijn slechts enkele panden bewaard gebleven. De recent toegevoegde nieuwbouw heeft geen bijzondere architectonische waarde.

Bebouwing Landgoederenzone

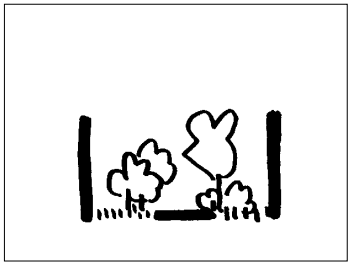
Bebouwing Landgoederenzone

van Somerenweg e.o. (deelgebied 7)

Aan de van Somerenweg e.o. zijn stedenbouwkundig plan en bebouwing in samenhang met elkaar ontworpen, in de stijl van de Delftse School. De stedenbouwkundige opzet is eenvoudig: rechte straten, deels begeleid door watergangen.
De panden zijn vrijstaand of maken deel uit van blokjes van 2-6 woningen. Ze worden omgeven door ruime groene tuinen, die tezamen met de watergangen en hun groene oevers het beeld bepalen. Opvallend zijn de karakteristieke bruggetjes die nodig zijn om de woningen te bereiken wanneer deze achter een watergang zijn gelegen.
Belangrijk voor het beeld zijn baksteen als bouwmateriaal en sobere detaillering van witgeverfd hout, hoge pannen kappen, schoorstenen en ritmiek door erkers en horizontale lijsten.
De sfeer van de buurt is voornaam maar informeel en zelfs een beetje landelijk, door het vele groen. De waardering voor deze buurt in het kader van het beschermde stadsgezicht heeft vooral te maken met het ensemble: de eenduidigheid in stedenbouwkundige opzet en bouwstijl.



Bebouwing Van Somerenweg



Straat en gevel zijn gescheiden door voortuinen

Excelsior / Burgemeester Oudlaan (deelgebied 8)

Dit gebied heeft geen bijzondere architectonische waarde, maar vormt een groene begrenzing van het beschermde stadsgezicht. Het is vooral een overgangszone tussen het oude Kralingen en de grootschalige bebouwing van de Erasmus Universiteit.
De sportvoorzieningen, de speeltuin, het kinderdagverblijf en het clubhuis zijn bovendien voorzieningen die goed aansluiten bij het woongebied.

Sportcomplex Excelsior

C Dynamiek

Kralingen is voornamelijk een woongebied waar de druk van andere functies, zoals kantoren, niet erg hoog is. Bouwinitiatieven betreffen meestal verbouw, kleine uitbreidingen en aanpassingen. Nieuwbouw komt op zeer beperkte schaal voor en zal in de toekomst ook beperkt blijven.

De meeste bebouwing in het gebied is goed onderhouden. De laatste jaren zijn bovendien nogal wat panden fraai gerenoveerd. Alleen bij uitzondering blijkt de detaillering van kozijnen en ramen te grof in verhouding tot het bestaande. Bij schilderbeurten wordt echter nogal eens een afwijkende kleur toegepast, waardoor het geheel van de bebouwing 'uit elkaar valt'. Soms verdwijnt het sierhek rond de voortuin en versteent deze.

Nieuwbouw drukt bestaande bebouwing weg

Rijk gedetailleerde gevel wordt na schilderbeurt 'materiaalloos' vlak met gaten

Carport gaat ten koste van het groene karakter

Vlakke detaillering, materiaal- en kleurgebruik hebben tot gevolg dat de aanbouw 'los' staat van de hoofdvorm

Linker erker: Vlakke detaillering en homogeen materiaalgebruik hebben tot gevolg dat profilering en geleding verdwijnen

Verwijderen van sierhekken gaat ten koste van het groene karakter van voortuinen

Verarming door het vervangen van Jugendstil kozijn door standaard schuifpui met ingevuld paneel

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

Als beschermd stadsgezicht heeft Kralingen Midden een bijzonder welstandsniveau; de koers is behoud van en respect voor het bestaande. Een restauratieve aanpak van straatgevels (en indien van toepassing zij- en achtergevels) en kap is het uitgangspunt. De oorspronkelijke gevelelementen moeten daarbij worden gehandhaafd en zonodig hersteld met authentieke materialen. Nieuwbouw zal moeten inspelen op de karakteristieken van het bestaande. In beschermde gezichten is geen enkel bouwwerk vergunningvrij. Dakopbouwen zijn niet toegestaan (voorzover het bestemmingsplan dit verbod ondersteunt).

Kralingen Midden is in 2000 aangewezen als van rijkswege beschermd stadsgezicht. Het beschermende bestemmingsplan voor het hele gebied is in 2006 vastgesteld en zet in op het behoud van waardevolle bebouwing en groen. Op een beperkt aantal locaties, met name aan de Essenlaan, is nieuwbouw toegestaan. Het bestemmingsplan reguleert bovendien de bebouwing in tuinen. In voortuinen mogen slechts pergola's, keermuren en erfafscheidingen worden geplaatst. In achtertuinen kunnen aan- en uitbouwen verrijzen, die echter wel in bouwstijl, materiaalkeuze en detaillering bij het hoofdgebouw moeten aansluiten.
Bij vrijstellingen voor extra bouwlagen, dakopbouwen, nokverhoging en kapvergroting moet advies worden ingewonnen bij de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Criteria

Kralingen Midden

Historische linten en kernen

Oudedijk, s'-Gravenweg (deelgebied 2)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwinitiatieven dragen bij aan het ontspannen en afwisselende karakter van het lint (kleinschaligheid, open tussenruimte)
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact

schaal

- kader voor ingrepen is primair het individuele pand of een klein ensemble als architectonische eenheid
- (woning)bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen laten (in linten, en in kernen met vrijstaande bebouwing) de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact (bij voorkeur aan de achterzijde plaatsen)

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw is vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande, hoofdmassa
- vormgeving blijft simpel en terughoudend
- vervangende nieuwbouw heeft een individueel karakter
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- bouwinitiatieven in afwijkende vormentaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter van het lint of de kern (d.w.z. in beperkte mate en over kleine percelen)
- vormgeving afwijkend van de buurpanden is geen bezwaar, mits passend in de straat als geheel
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- aan- en uitbouwen worden per pand vormgegeven, mits ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw
- bijgebouwen zijn herkenbaar als opzichzelf staand volume en ondergeschikt aan de hoofdmassa
- hoekpanden zijn afgestemd op de gevelwanden waartoe ze behoren en spelen daarin een samenbindende rol
- het principe dat een hoekpand een uitgewerkte hoofdgevel heeft en een terughoudende, daaraan ondergeschikte zijgevel is uitgangspunt voor nieuwbouw en blijft bij verbouw gehandhaafd

Kapvorm

- dakkapellen kunnen per pand individueel worden vormgegeven, mits ondergeschikt aan de kap en in samenhang met het hoofdgebouw
- dakkapellen of dakramen zijn mogelijk, mits deze achter de topgevels worden geplaatst
- dakopbouwen en 'opkappingen' zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding, maar verschillend per pand.
- driedeling in gevelopbouw is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- ingrepen in de gevels staan in evenwichtige verhouding tot elkaar en doorbreken de driedeling van de gevelopbouw niet
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- erfafscheidingen zijn zorgvuldig en transparant vormgegeven
- erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen zijn vormgegeven als sierhekken en zijn hoogwaardig in materiaal en detaillering
- de vormgeving van de erfafscheidingen kan per pand verschillen
- bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de continuïteit van de waterloop

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- materiaal- en kleurgebruik kunnen afwijken van de buurpanden, maar passen binnen de reeks als geheel
- de detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van onderdelen zo dicht mogelijk bij het origineel)
- toepassing van hoogwaardige materialen; diversiteit daarin is toegestaan, mits qua textuur en kleur passend in het afwisselende 'kralensnoer' van lint of kern als geheel
- de materialisering van nieuwe aan- en uitbouwen, dakkapellen, kozijnen e.d. is kwalitatief ten minste gelijk aan de detaillering van de bestaande bebouwing

kleur

- kleur afwijkend van de buurpanden is toegestaan, mits passend binnen het kleurenscala als geheel

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur
- Vormgeving, proportie en detaillering van vensters is zodanig dat wordt voorkomen dat vensters 'gaten' in de gevel worden

Criteria

Kralingen Midden

Niet-planmatige uitbreidingen

Rozenburglaan - Julianalaan (deelgebied 1) Voorschoterlaan - Avenue Concordia - Waterloostraat -Oostzeedijk (deelgebied 4)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- vervangende nieuwbouw heeft een individueel karakter of vormt een klein ensemble
- vervangende nieuwbouw in de dienststraten kan een groter ensemble vormen, maar blijft zich voegen in het straatbeeld als geheel
- bouwinitiatieven respecteren de bestaande helderheid van de gevelwanden
- bouwinitiatieven reageren op de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld als geheel, waarbij de verticaliteit van de vensters overheerst
- ingrepen sluiten aan bij het bestaande ritme in de gevelwand, dat wordt gevormd door verticale gevelopeningen en horizontale banden en lijsten
- het pand past binnen het beeld van een statige laan tegen een decor van herenhuisgevels; nieuwbouw krijgt daarin geen dominante of afwijkende rol

schaal

- bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied
- het kader voor ingrepen is primair het individuele pand c.q. het kleine ensemble als architectonische eenheid

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- nieuwbouw wordt vormgegeven als bestaande uit of lijkend op smalle panden
- gebouwen hebben een kap(achtige) beëindiging
- de geveltop kan van de buurpanden afwijken, maar draagt wel bij aan het totaalbeeld van een in hoogte steeds verspringende daklijn.
- straathoeken worden verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving)
- extra aandacht wordt gevraagd voor de bijzondere uitwerking van de hoekpanden (zorgvuldig ontworpen erkers en andere architectonische ‘versieringen’)
- bij nieuwbouw wordt voorkomen dat gaten in de relatief dichte gevelwand vallen door grote gevelopeningen

Kapvorm

- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen
- dakkapellen in kappen achter topgevels zijn mogelijk, mits het beeld van de topgevel niet wordt aangetast

opbouw van de gevels

- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- nieuwbouw wordt vormgegeven als afzonderlijke panden met elk een eigen ontsluiting aan de straat

- de opbouw van de gevels heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten) als uitgangspunt
- Ingrepen aan de bindende elementen dragen bij aan de samenhang in het straatbeeld; het gaat daarbij bijvoorbeeld om de ritmering, de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik bij elementen zoals het dakvlak, de gootlijsten, ingangspartijen of schoorstenen)
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding en heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (linten, kroonlijsten etc.) als uitgangspunt
- extra aandacht wordt gevraagd voor het raakvlak tussen gevelwand en stoep; het onderste deel van de gevel (trasraam) blijft herkenbaar als verbijzonderd en ongeschilderd gevelelement
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit

- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa
- nieuwbouw is afgestemd op de bestaande plasticiteit in het gevelbeeld
- erkers, balkons, nissen en negge - in de dienststraten alleen negge en dakrand - geven individuele gevels hun plasticiteit

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel
- erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen worden vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detailllering

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld als totaal
- oorspronkelijke ornamenten (bij renovatie) moeten behouden blijven
- de kwaliteit van de - vooral neorenaissance - detaillering blijft hoog (vervanging van onderdelen conform het origineel)
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en houtmateriaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- als materiaal worden baksteen, wit pleisterwerk en, ondergeschikt daaraan, natuursteen en witgeschilderd hout toegepast om de samenhang in de gevelwand als geheel te behouden (e.e.a. afgestemd op de oorspronkelijke bouwelementen)

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing
- wit schilder- en pleisterwerk blijft behouden of wordt hersteld conform de oorspronkelijke kleur

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- Vormgeving, proportie en detaillering van vensters is zodanig dat wordt voorkomen dat vensters 'gaten' in de gevel worden
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kralingen Midden

Niet-planmatige uitbreidingen

Kortekade (deelgebied 2)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

- bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en doorbreken deze niet
- bouwinitiatieven passen binnen het straatbeeld als geheel en zijn van hoge kwaliteit; de Kortekade maakt deel uit van de as die het gebied als geheel structureert
- bouwinitiatieven respecteren de bestaande helderheid van de gevelwanden
- bouwinitiatieven reageren op de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld als geheel, waarbij de verticaliteit van de vensters overheerst

schaal

- bouwinitiatieven sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- nieuwbouw wordt vormgegeven als bestaande uit of lijkend op smalle panden
- gebouwen hebben een kap(achtige) beëindiging
- straathoeken worden verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving)

Kapvorm

- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- nieuwbouw wordt vormgegeven als afzonderlijke panden met elk een eigen ontsluiting aan de straat
- de opbouw van de gevels heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, linten) als uitgangspunt
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig van verhouding en heeft de verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (linten, kroonlijsten etc.) als uitgangspunt
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

plasticiteit

- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld als totaal
- oorspronkelijke ornamenten (bij renovatie) moeten behouden blijven
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang; aan bijvoorbeeld de voordeur, het bellentableau en de gevel van de begane grond worden hoge eisen gesteld

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kralingen Midden

Tuindorpen

Louise de Colignylaan, Charlotte de Bourbonlaan (deelgebied 3)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven versterken de bestaande stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
- bouwinitiatieven dienen te passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevelwanden of bouwblokken), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet

schaal

- bouwinitiatieven (meestal grootschaliger en grover dan de bestaande bebouwing) sluiten aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de huizen met zicht op het groene binnengebied en/of de achtertuinen intact; met name op de hoeken met zicht op de binnenterreinen is dit een aandachtspunt

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm

kapvorm

- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen zijn beperkt van afmeting, zodat de bindende werking van het dakvlak behouden blijft, met de dakkapellen als ondergeschikte toevoeging
- dakopbouwen en dakkapellen zijn per architectonische eenheid identiek
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen

opbouw van de gevels

- aanluiting op de schaal, hoogte en vormgeving van de belendende bebouwing is van groot belang
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding. Bouwinitiatieven sluiten aan op de bindende elementen in de bestaande bebouwing
- de koppen van het blok, het plein en de hoek van de straat worden verbijzonderd
- bij vervanging van ritmerende elementen als voordeuren, vensters en schoorstenen blijven deze per architectonische eenheid gelijk of krijgen ze ten minste dezelfde vormentaal

- bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, gootlijn, ingangspartijen, schoorstenen) dienen bij verbouw in stand te blijven of worden op overeenkomstige wijze vernieuwd
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel

overgangen privé-openbaar

- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel en het ensemble als geheel
- gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van het ensemble en worden op identieke wijze uitgevoerd
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur en het bellentableau worden hoge eisen gesteld
- erfafscheidingen worden bij vervanging vormgegeven conform bestaand en zijn hoogwaardig in materiaal en detaillering

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de detaillering is verfijnd en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van gevelonderdelen zoals kozijnen en balkons conform het origineel)
- materiaalgebruik wordt afgestemd op de oorspronkelijke materialen, vooral baksteen en hout

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kralingen Midden

Stedelijke villagebieden

Park Rozenburg (deelgebied 1)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact
- vervangende nieuwbouw heeft een individueel karakter of vormt een klein ensemble
- ingrepen passen binnen de architectonische eenheid van het individuele pand of het ensemble
- het pand blijft (met aan- en uitbouwen) ondergeschikt aan het beeld van een straat met grote (vrijstaande) woonhuizen, met forse kappen en vrij kleine tuinen

schaal

- bouwinitiatieven (meestal grootschaliger en grover dan de bestaande bebouwing) sluiten aan op de bestaande verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke kwaliteit
- nieuwbouw ter vervanging van een villa heeft een hoge, steile kap
- de gevel met de meeste uitstraling wordt aan de openbare ruimte gesitueerd
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- ingrepen bij de villa's voegen zich naar de sterke ritmiek van de panden door in- en uitspringen van het volume
- een vrijstaand gebouw wordt ontworpen als een alzijdig volume

kapvorm

- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmetingen worden toegepast
- dakkapellen zijn ondergeschikt en worden laag in de kap geplaatst; dakkapellen op meerdere niveaus zijn niet toegestaan
- dakvensters zijn ondergeschikt en worden zodanig geplaatst dat ze aansluiten op de bestaande gevelopbouw

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- driedeling in de gevels is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- bij nieuwbouw binnen een ensemble of als deel van geschakelde villa's wordt aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande
- bij verbouwingen wordt de oorspronkelijke architectuur van het pand gerespecteerd

overgangen privé-openbaar

- bij verbouw wordt/worden de entree(s) in stijl gehouden
- goed gedetailleerde en duurzame hekwerken maken deel uit van het ontwerp; als transparante erfafscheiding vormen zij een belangrijk continu en bindend element in dit gebiedstype
- de vormgeving van erfafscheidingen kan per pand verschillen
- erfafscheidingen worden afgestemd op het ontwerp als totaal
- erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen worden vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detaillering
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- materiaalgebruik: baksteen, pleisterwerk en geschilderd hout
- detaillering en materiaalgebruik worden afgestemd op de omliggende bebouwing
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van onderdelen conform het origineel)
- dakbedekking van gebakken pannen of leien is verplicht
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur en het bellentableau worden hoge eisen gesteld

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker, zonwerend of ondoorzichtig glas.
- Vormgeving, proportie en detaillering van vensters is zodanig dat wordt voorkomen dat vensters 'gaten' in de gevel worden
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kralingen Midden

Stedelijke villagebieden

Hoflaan (deelgebied 2) Park Honingen/Essenlaan (deelgebied 5) Landgoederenzone (deelgebied 6)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- ingrepen passen binnen de architectonische eenheid van het individuele pand of het ensemble van twee panden
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact
- het pand past binnen het totaalbeeld van een groene omgeving (openbaar en privégroen) met (vrijstaande) woonhuizen; nieuwbouw is daarin niet dominant

schaal

- bouwinitiatieven (meestal grootschaliger en grover dan de bestaande bebouwing) sluiten aan op de bestaande verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- vormgeving is simpel en terughoudend
- nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke kwaliteit
- vervangende nieuwbouw heeft primair een individueel karakter of vormt een klein ensemble
- de gevel met de meeste uitstraling wordt aan de openbare ruimte gesitueerd
- een vrijstaand gebouw wordt als een alzijdig, plastisch volume ontworpen
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- bij aan-, uit- en opbouwen aan neoclassicistische gebouwen blijft het heldere, door lijsten omkaderde strakke volume dominant
- bij aan-, uit- en opbouwen aan Jugendstilgebouwen is meer variatie mogelijk, omdat de panden vaak asymmetrisch zijn en de gevelindeling, -geleding en kapvorm per gevel verschillend kunnen zijn

kapvorm

- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmetingen worden toegepast
- dakkapellen bij neoclassicistische panden zijn toegestaan, mits de daklijst de hoofdrol blijft spelen en de heldere kapvorm niet wordt verstoord

- dakkapellen bij Jugendstilpanden zijn toegestaan, mits de toevoeging leidt tot een compositie die past bij de rest van het pand

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- driedeling in de gevels is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- bij nieuwbouw binnen een ensemble of als deel van geschakelde villa's wordt aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande
- bij verbouwingen wordt de oorspronkelijke architectuur van het pand gerespecteerd

overgangen privé-openbaar

- bij verbouw wordt/worden de entree(s) in stijl gehouden
- goed gedetailleerde en duurzame hekwerken maken deel uit van het ontwerp; als transparante erfafscheiding vormen zij een belangrijk continu en bindend element in dit gebiedstype
- de vormgeving van erfafscheidingen kan per pand verschillen
- erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen worden vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detaillering
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van onderdelen conform het origineel)
- detaillering en materiaalgebruik worden afgestemd op de omliggende bebouwing
- als materiaal worden wit pleisterwerk, baksteen en geschilderd hout toegepast
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur en het bellentableau worden hoge eisen gesteld

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing
- wit schilder- en pleisterwerk blijft behouden of wordt hersteld conform de oorspronkelijke kleur

algemeen

- geen toepassing van donker, zonwerend of ondoorzichtig glas.
- Vormgeving, proportie en detaillering van vensters is zodanig dat wordt voorkomen dat vensters 'gaten' in de gevel worden
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kralingen Midden

Stedelijke villagebieden

Van Somerenweg e.o. (deelgebied 7)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact
- vervangende nieuwbouw maakt deel uit van het ensemble als geheel

schaal

- kader voor ingrepen is primair de architectonische eenheid (vrijstaand of ensembles van 2-6 panden) en het ensemble als geheel
- bouwinitiatieven (meestal grootschaliger en grover dan de bestaande bebouwing) sluiten aan op de bestaande verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw kan een uitgesproken, individuele vormgeving hebben, mits van uitzonderlijke kwaliteit
- vormgeving blijft simpel en terughoudend
- nieuwbouw heeft een pannen kap met eenzelfde hellingshoek als het bestaande
- een vrijstaand gebouw wordt als een alzijdig volume ontworpen
- de gevel met de meeste uitstraling wordt aan de openbare ruimte gesitueerd
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

kapvorm

- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmetingen worden toegepast

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- driedeling in de gevels is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging)
- nieuwbouw past zich aan aan de ritmiek van de straat, met horizontale en verticale in- en uitspringingen door bijvoorbeeld erkers en daklijsten
- bij nieuwbouw binnen een ensemble of als deel van geschakelde villa's wordt aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande

- bij verbouwingen wordt de oorspronkelijke architectuur van het pand gerespecteerd

overgangen privé-openbaar

- bij verbouw wordt/worden de entree(s) in stijl gehouden
- goed gedetailleerde en duurzame hekwerken maken deel uit van het ontwerp; als transparante erfafscheiding vormen zij een belangrijk continu en bindend element in dit gebiedstype
- erfafscheidingen worden bij vervanging vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detaillering
- de vormgeving van erfafscheidingen kan per pand verschillen
- bij nieuwbouw zijn erfafscheidingen afgestemd op het ontwerp als totaal
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- de kwaliteit van de detaillering blijft hoog (vervanging van onderdelen conform het origineel)
- materiaal- en kleurgebruik baksteen, natuursteen of wit pleisterwerk, en geschilderd hout
- detaillering en materiaalgebruik worden afgestemd op de omliggende bebouwing
- de overgang privé-openbaar is ook op detailniveau van bijzonder belang: aan bijvoorbeeld de voordeur en het bellentableau worden hoge eisen gesteld

kleur

- kleurgebruik wordt afgestemd op de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker, zonwerend of ondoorzichtig glas.
- Vormgeving, proportie en detaillering van vensters is zodanig dat wordt voorkomen dat vensters ‘gaten’ in de gevel worden
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Criteria

Kralingen Midden

Stedelijke groengebieden

Park Rozenburg
(deelgebied 1)
Landgoederenzone
(deelgebied 6)
Van Somerenweg
(deelgebied 7)
Excelsior/ burgemeester Oudlaan
(deelgebied 8)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden die niet vallen onder de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 9. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 8.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied
- bouwaaninitiatieven aan het Excelsiorcomplex verbeteren ‘het gezicht’ van dit type complex richting de stad; het complex keert zich niet af van de omgeving

schaal

- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving

zichtlijnen

- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact
- bouwinitiatieven hebben een doordachte oriëntatie ten opzichte van de hoofdzichtlijnen
- ingrepen aan bebouwingselementen in het park zijn afgestemd op de zichtlijnen tussen park en omgeving

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

opbouw van de gevels

- individuele reclameuitingen maken altijd deel uit van een architectonisch ontwerp
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit

- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke lokatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar

- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- entreegebieden van gebouwen inclusief luifels en logo’s zijn van een hoge kwaliteit
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering, materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype; bij deelgebied 6 en 8 gaat het (met uitzondering van het Excelsiorcomplex) om een uitstraling die past bij het oorspronkelijke karakter van het arboretum
- het materiaal en de kleur van gebouwen zijn afgestemd op het materiaal en de kleur van andere in het zicht liggende gebouwen
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast
- inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal, afgestemd op de allure van het park

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

6.10 Blijdorp/Bergpolder

A Gebied als geheel

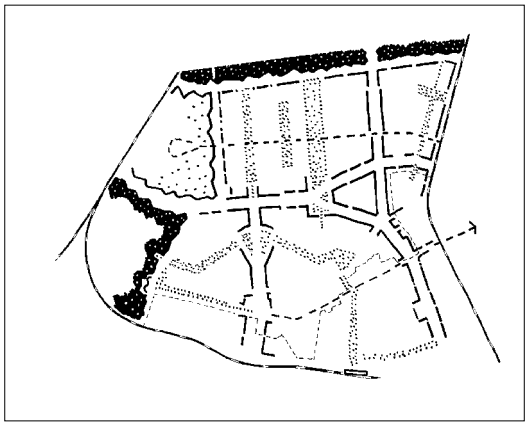
Blijdorp/Bergpolder ligt direct ten noorden van de binnenstad, tussen het Centraal Station in het zuiden en het noordelijk deel van de Ruit in het noorden. Het gebied vormt vanaf het Kleinpolderplein de entree tot de stad.
Blijdorp/Bergpolder is vooral een grootstedelijke woonwijk, gebouwd voor arbeiders en middenstand en ruim voorzien van recreatieve en groenvoorzieningen. Het Vroesenpark en de diergaarde Blijdorp vormen het meest westelijke deel van het beschermde gezicht.
Het gebied is grotendeels tot stand gekomen op basis van het 'Uitbreidingsplan voor het Noord- en Noordwestelijk Stadsdeel', dat ir. W.G. Witteveen (de toenmalige Rotterdamse stadsarchitect) in samenwerking met architect W. Kromhout Czn. heeft ontworpen en dat in 1931 werd vastgesteld. Beiden hadden voor dit gebied al eerder een plan getekend, maar zij kregen de opdracht om de esthetiek en monumentaliteit van Kromhouts plan te combineren met de heldere infrastructuur van dat van Witteveen.
Bij de uitgifte van de grond vanaf 1932 werden - om tot de gewenste stedenbouwkundige harmonie te komen - stringente voorwaarden gesteld aan bestemming, bebouwingsprofiel (aantal verdiepingen en afdekking plat of kap), aantal toegestane woningen en woningbreedte. Het noordelijke en het noordoostelijke deel waren al in 1935 voltooid; in het zuidelijke deel werd doorgebouwd tot 1939. De later gerealiseerde bebouwing heeft door de Tweede Wereldoorlog een soberder karakter gekregen.
Op de kruising van de hoofdverbindingswegen Stadhoudersweg en Statenweg, middenin de wijk, is als voorbeeldproject het Centraal Plan gerealiseerd dat de toon moest zetten voor de verdere invulling door particuliere bouwers. Dit plan bestaat uit vier bouwblokken van twee tot vijf bouwlagen.
De hoofdopzet van de wijk als geheel bestaat uit een helder en logisch patroon van hoofdverkeerswegen, met daartussen gevarieerde patronen van secundaire straten en pleinen.
Door het gebied lopen twee hoofdassen, Statenweg en Schiekade-Schieweg, met dwars daarop de Stadhoudersweg. Deze hoofdverkeerswegen hebben een breed profiel, dat in samenhang met de bebouwing is ontworpen.
De daarachter gelegen woonstraten zijn relatief smal. Groenstroken en laanbeplanting (al of niet gecombineerd met de hoofdassen), de Statensingel, de voortuinen grenzend aan de groene gebieden, het Vroesenpark en de diergaarde Blijdorp voegen aan de wijk een ruime hoeveelheid groen en recreatiemogelijkheden toe. Net als de pleinaanleg heeft de bijzondere bebouwing van oorsprong altijd een accenturerende betekenis in de ruimtelijke compositie van de wijken.
De bebouwing bestaat grotendeels uit gesloten bouwblokken van drie, vier of vijf lagen met etagewoningen, die vaak in symmetrische ensembles rond de verkeersstructuur zijn gegroepeerd, met de hogere bebouwing langs de hoofdwegen. Bouwblokken of –stroken, en soms zelfs meerdere blokken, zijn steeds door één architect ontworpen, waardoor een sterke homogeniteit is ontstaan. De gevelwand, het blok en soms ook de symmetrische compositie vormen de architectonische eenheid, niet de individuele woning. Stedenbouw en architectuur vormen dus één geheel.
Het gaat in principe om lange, plat afgedekte blokken met vaak terugspringende bovenverdiepingen, doorlopende balkons, langgerekte horizontale vensterstroken en een doorlopende daklijst. Het sterk horizontale karakter wordt in evenwicht gehouden door de verticale accenten van ingangspartijen en portieken. De compositie van het blok als geheel gaat uit van de klassieke gevelopbouw: basement - gevel - bekroning. Het basement bestaat dan uit winkels, toegangen en portieken, de gevel uit gestapelde woningen en de bekroning uit een terugliggende bovenverdieping, een lint van identieke ramen, loggia's, dakkapellen of een uitkragende dakrand. Langs de singels en enkele middenstandsblokken met een meer intiem karakter was een met pannen gedekte kap voorgeschreven; elders was een plat dak verplicht gesteld. Op enkele plekken is afwijkende bebouwing gerealiseerd, vaak door architecten van naam. Voorbeelden zijn het halfopen blok van Van den Broek aan het Vroesenpark en de Bergpolderflat van Van Tijen.
Karakteristiek voor het hele gebied is de zorgvuldige detaillering. Allereerst valt het bijzondere metselwerk op: door de terugliggende voeg wordt de horizontaliteit geaccentueerd en worden vorm en kleur (rood, gelig of grijs) van de steen extra sprekend. Een belangrijke rol in het straatbeeld spelen de dakranden door hun expressiviteit en fijne detaillering. Hetzelfde geldt voor zowel de houten als de stalen kozijnen.

De vier hoeken van het Centraal Plan

Fijn gedetailleerde, overkragende dakrand

Dakrand als afsluiting van de gebogen straatrand

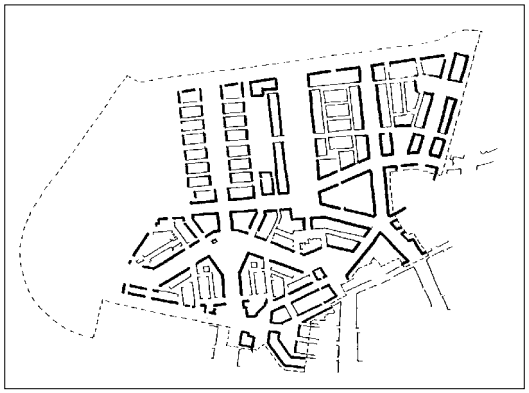
Teruggelegen bovenverdieping



Randen

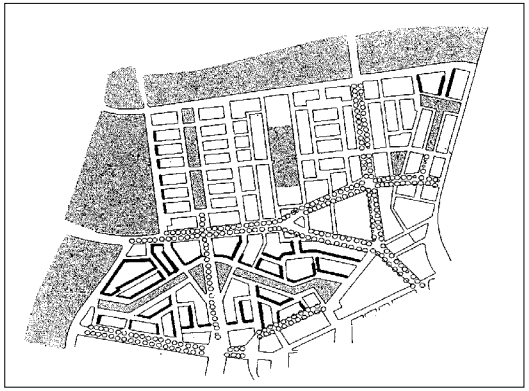
Wanden

Interieur



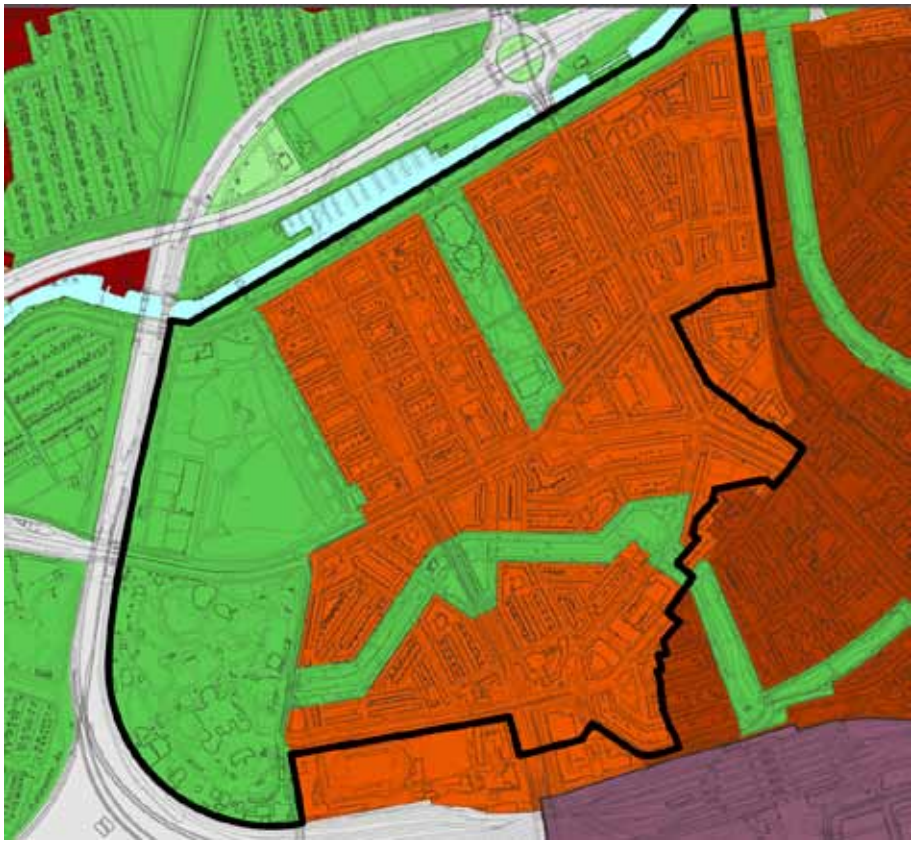
De structuur van Blijdorp Noord wordt gekenmerkt door rechte lijnen met een contrast tussen statige, langgerekte 'groene zalen' en korte intieme dwarsstraten.

De structuur van Blijdorp Zuid wordt gekenmerkt door geknikte lijnen en het daardoor ontbreken van lange zichtlijnen, waardoor de bebouwing het einde van de straat markeert. Er is overhoeks zicht op kopgevels, achtergevels en tuinen



De hoofdopzet van wijk bestaat uit voortuinen, laanbeplanting, groenstroken, park, dierentuin, volkstuinen en de Statensingel

Deelgebieden Blijdorp/Bergpolder



Blijdorp/Bergpolder bevat de gebiedstypen planmatige stedelijke uitbreidingen (oranjebruin) en stedelijke groengebieden (groen)

B Deelgebieden

Blijdorp/Bergpolder is vrij homogeen van karakter. Er komen slechts twee gebiedstypen voor: planmatige stedelijke uitbreidingen en stedelijke groengebieden.
In Blijdorp/ Berpolder zijn vijf deelgebieden te onderscheiden: Blijdorp Noord, Blijdorp Zuid, Statensingel, Diergaarde Blijdorp en het Vroesenpark. Blijdorp Noord- en Blijdorp Zuid en de bebouwing langs de Statensingel behoren tot het gebiedstype ‘planmatige stedelijke uitbreidingen’. De Statensingel zelf, Diergaarde Blijdorp en het Vroesenpark behoren bij het gebiedstype ‘stedelijke groengebieden’ .

Hoogteaccent in de middenas

Zijstraat met symmetrische straatwanden en gevelopbouw

Korte straat met zicht op kopgevel

De zijgevels hebben het karakter van een zijgevel

Blijdorp Noord
Het noordelijke, eerst gebouwde deel van Blijdorp/Bergpolder heeft grotendeels gesloten bouwblokken met collectieve binnenterreinen. In dit deel liggen vier naar één ontwerp gerealiseerde en ten opzichte van elkaar gespiegelde stedenbouwkundige eenheden. De as daarvan wordt gevormd door respectievelijk Statenweg, Groen van Prinstererweg-Heemskerkstraat, Schieweg en De Savornin Lohmanlaan. De straatprofielen zijn vrij breed en er is veel groen, bijvoorbeeld in het midden van de Statenweg en de Noorderhavenkade.
De bebouwing bestaat uit grootschalige, rechte bouwblokken, waardoor in het straatbeeld lange lijnen ontstaan. Daartussen liggen de groengebieden als statige ‘groene zalen’ met intieme dwarsstraten.
Er zijn zowel platte daken met terugliggende opbouw als kappen; vaak is er een verbijzondering (bijvoorbeeld een hoogteaccent) aan de hoeken en aan een middenas. Veel gevelwanden hebben een uitkragende dakrand.
In het noordelijke deel zijn meer metselwerk en meer houten kozijnen te vinden, in de trant van de Amsterdamse School, dan in het zuidelijke deel, waar de gevels relatief meer open zijn.

Blijdorp Zuid
In het zuidelijke deel is slechts een symmetrie-as: de Statenweg. Verder bestaat het stratenpatroon uit geknikte, korte straten zonder lange zichtlijnen. Het straatbeeld oogt daardoor kleinschaliger. De Statensingel slingert zich door dit deelgebied als voornaamste groene ruimte. De bebouwing bestaat grotendeels uit open bouwblokken of strookjes met open hoeken. Door de geknikte straten is er vaak zicht op kopgevels, achtergevels en tuinen. De duidelijk zichtbare binnenterreinen zijn dan afgegrensd van de openbare ruimte door een haag of hek. Soms staat op de korte kant een garage. Ieder blok en iedere strook vormen een architectonische eenheid, maar onderling zijn de blokken niet identiek. De ordening van vensters en ingangspartijen is van belang voor de ritmiek.
De gevels zijn ontworpen in een mengvorm van traditionele en zakelijke architectuur. De hoofdgevel bestaat uit veel glas en relatief weinig metselwerk; de zijgevels hebben wel ramen, maar zijn meer gesloten. In dit deel van het gebied zijn vrij veel balkons of terrassen aan de straatkant te vinden: óf voor de teruggelegen bovenste laag met een glazen tussenschot als afscheiding, óf in baksteen als deel van de gevel en over meerdere panden, óf zelfs als individueel balkon.

Statensingel
De Statensingel slingert zich door het zuidelijke deel van Blijdorp/Bergpolder, ongeveer van het kruispunt Schieweg-Stadhoudersweg tot de diergaarde Blijdorp.
De bebouwing langs de Statensingel behoort bij het gebiedstype ‘planmatige stedelijke uitbreidingen’, de Statensingel zelf valt onder het gebiedstype ‘stedelijke groengebieden
De Statensingel heeft een breed, asymmetrisch profiel, vanwege het voetpad dat aan de zonnige oostzijde ligt. Langs de singels staat bebouwing die uit grotere architectonische eenheden bestaat, altijd met een met pannen gedekte kap en altijd met een voortuin met haag of sierhek. Singel en wanden vormen daardoor een geheel.
Op de kruispunten met hoofdwegen liggen de ‘singel’laag en de ‘Blijdorp’laag over elkaar heen.
Door het toepassen van kappen spelen dakkapellen en schoorstenen een belangrijke rol in respectievelijk de horizontale en de verticale ritmiek van de gevels.
Bij de zijstraten worden de tuinen de hoek om getrokken; ze zijn eveneens van een hek of haag voorzien. De zijgevels zelf hebben een duidelijk zijgevelkarakter.

Vroesenpark
Het oorspronkelijke Vroesenpark werd in de laatste oorlogswinter door houtkap dusdanig beschadigd, dat het in 1950 opnieuw moest worden aangelegd.
Het park heeft een beperkte cultuurhistorische waarde en is tegenwoordig een belangrijke groenvoorziening in de wijk, met een hoge belevingswaarde.

Bebouwing met kap aan de Statensingel

Diergaarde Blijdorp

De diergaarde Blijdorp is in 1939-1941 aangelegd naar ontwerp van S. van Ravesteyn in de voor hem karakteristieke mengstijl tussen zakelijkheid en neobarok. Hij ontwierp zowel de opzet van de dierentuin als de inrichting en de aankleding ervan, in samenwerking met een aantal kunstenaars. Op de centrale symmetrieas zijn stenen gebouwen gesitueerd en daaromheen, verspreid over het terrein, houten dierenverblijven.

Gebogen lijnen (convex en concaaf) bepaalden en bepalen het beeld, van de plattegrond tot aan de deurknoppen, met een 'Gesamtkunstwerk' als resultaat.

Centraal in het park ligt de Rivièrahal, een frivole ruimte waar dieren, architectuur, kunst en planten een geheel vormen.

Vanaf 1988 wordt gewerkt aan een grootschalige conceptuele aanpassing van de dierentuin: het biotoopmodel, waarbij de dieren in sociale groepen zo natuurlijk mogelijk leven. Zij hebben daardoor meer ruimte, maar de eenheid van de architectonische opzet wordt door deze verandering wel aangetast. Zo is de centrale as doorbroken, zijn er paden toegevoegd, is een aantal gebouwen gesloopt, is een aantal fraai gedetailleerde hekken door perkoenpalen vervangen, zijn de oorspronkelijke kleuren overgeschilderd en zijn er noodgebouwtjes en schuttingen neergezet.

De oorspronkelijke diergaarde is als geheel tot gemeentelijk monument aangewezen en in 2005 is de cultuurhistorische waarde van het gebied door middel van een cultuurhistorische verkenning geïnventariseerd.

Recentelijk is de dierentuin fors uitgebreid aan de andere kant van het spoor. Dit deel valt uiteraard buiten de bescherming. De dierentuin vervult een regionale en zelfs landelijke functie.

Gebogen lijnen en frivole architectuur van Diergaarde Blijdorp

Installaties en houten schuttingen op en rond de Rivièrahal

Gebogen lijnen en frivole architectuur van Diergaarde Blijdorp

Houten dierenverblijf

C Ruimtelijke dynamiek

Blijdorp/Bergpolder wordt in het conceptbestemmingsplan in grote lijnen vrij stabiel genoemd; ruimtelijke veranderingen zijn beperkt. Wel blijkt er vrij veel 'kleine' dynamiek te zijn: verbouwingen die voor welstand van belang zijn. Zo zet de verkeersdruk, veroorzaakt door zowel parkeren binnen het gebied als doorgaand verkeer over de hoofdstructuur, vooral de groenstructuur onder hoge druk. Versnippering van het eigendom door horizontale splitsing verbrokkelt de eenheid in het gevelbeeld, met name door individuele kozijnvervanging, individuele geluidswerende maatregelen, reparatie van het metselwerk boven de geroeste stalen lateien, reparatie van aangetaste baksteen en voegwerk, reparatie van de dakranden en reparatie en vervanging van balkons. Juist de voor dit gebied karakteristieke stalen kozijnen, poreuze baksteen en de terugliggende voeg leiden tot bouwtechnische problemen die dit soort reparaties onontkoombaar maken. Rationalisering van het onderhoud van groen en plantsoenen heeft de oorspronkelijke inrichting soms gewijzigd, evenals allerhande ingrepen in de openbare ruimte, zoals het inrichten van straten tot woonerf. In winkelstraten worden bovendien steeds meer en grotere reclames aangebracht.

Reparaties aan het gevelmetselwerk

Gevelreiniging

Reparatie dakrand

Kozijnvervanging

D Welstandsniveau en ruimtelijk beleid

De procedure tot aanwijzing van Blijdorp/Bergpolder als beschermd stadsgezicht loopt. In 2005 is voor Blijdorp/Bergpolder een nieuw beschermend bestemmingsplan opgesteld. Belangrijke uitgangspunten van het beschermende bestemmingsplan zijn het behoud van de heldere stedenbouwkundige structuur en het tegengaan van bebouwing in de groenstroken.
Het oorspronkelijke gebied van de diergaarde Blijdorp is aangewezen als rijksmonument.

Als beschermd stadsgezicht (in procedure) krijgt Blijdorp/Bergpolder het bijzondere welstandsniveau. De koers is behoud en herstel van de uitzonderlijk hoge ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De welstandstoets is gericht op de gevolgen van ingrepen voor het gebouw zelf en voor het gebied als geheel, en op de gevolgen voor de samenhang tussen beiden. Het accent zal daarbij liggen op de stedenbouwkundige compositie als geheel, de gelijksoortige behandeling van ingrepen per architectonische eenheid en de continuïteit van het straatbeeld. Bovendien is het uitgangspunt dat ingrepen worden uitgevoerd conform oorspronkelijke detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Criteria

Blijdorp/ Bergpolder

Planmatige stedelijke uitbreidingen

Deelgebieden Blijdorp Noord en Blijdorp Zuid

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in Blijdorp Bergpolder. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in Blijdorp Bergpolder die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 10. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 9.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven versterken de stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
- bij nieuwbouw wordt het beeld van een wijk met grotere architectonische eenheden niet doorbroken
- bijzondere bebouwing wordt alleen toegepast waar deze een accentuerende betekenis heeft in de ruimtelijke compositie van de wijk
- bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble; in dit gebiedstype gevelwanden, bouwblok, aantal blokken of gespiegelde wanden
- nieuwe gevelwanden zijn afgestemd op de omringende blokken
- bouwinitiatieven voegen zich in de bestaande ritmering
- nieuwbouw voegt zich naar de plaats die een straat inneemt in de hiërarchie van het stratenpatroon en die tot uitdrukking komt in de begeleidende gevelwanden

deelgebied noord

- ingrepen worden afgestemd op de architectonische eenheid: in het noordelijke deel al of niet gespiegelde gesloten bouwblokken
- bouwinitiatieven zijn afgestemd op de symmetrieassen in dit deelgebied en verstoren deze niet: gelijke behandeling van de (aan weerszijden gelegen) stedenbouwkundige eenheden
- bouwinitiatieven zijn afgestemd op verbijzonderingen bij de hoek
- verbijzonderingen worden slechts aangebracht bij de hoek

deelgebied zuid

- ingrepen worden afgestemd op de architectonische eenheid: in het zuidelijke deel open blokken
- zijgevels van de open bouwblokken houden het karakter van een zijgevel, dat wil zeggen meer gesloten dan de voorgevel
- zijgevels worden vormgegeven als zijgevel, dat wil zeggen meer gesloten dan de voorgevel
- ingrepen aan de kopgevels voegen zich naar de architectuur van het blok als geheel

schaal

- bouwinitiatieven sluiten aan op de bestaande verhoudingen binnen het gebied

zichtlijnen

- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
- aansluiting in schaal, hoogte en vormgeving op aangrenzende oorspronkelijke bebouwing is van belang
- nieuwbouw binnen een bestaande gevelwand is identiek aan de buurpanden en herstelt de gevelwand
- indien het onvermijdelijk is om een deel van een architectonische eenheid nieuw te bouwen, dan wordt deze nieuwbouw gerealiseerd conform het bestaande

kapvorm

- de beeldbepalende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang: dakkapellen kunnen slechts in beperkte mate en met geringe afmetingen worden toegepast
- dakopbouwen en dakkapellen zijn per architectonische eenheid identiek
- dakopbouwen zijn ondergeschikt aan en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen
- in kleinere woonstraten (met voortuinen) is een kap verplicht, in contour met het oorspronkelijke ontwerp
- ingrepen hebben geen fragmentatie tot gevolg van de lange continue lijn van dakrand en plint; het aanbrengen van boeiboorden tegen de dakrand is niet toegestaan

opbouw van de gevels

- driedeling van de gevel is gewenst (basement, middendeel, gevelbeëindiging); het basement is daarbij expliciet gerelateerd aan de straat
- ingrepen blijven ondergeschikt aan de klassieke gevelindeling: basement - gevel - bekroning; de bekroning kan bestaan uit een uitkragende dakrand, een teruggelegen bovenlaag of een kap
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van proportie en heeft een afgewogen verhouding open-gesloten in het gevelbeeld, die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing
- de bindende werking van het dakvlak is in dit gebiedstype van bijzonder belang
- bindende elementen binnen een gevelwand (daklijst, vensters, ingangspartijen en erkers) dienen in stand te blijven of worden op overeenkomstige manier vernieuwd
- ingrepen passen zich aan aan het ritme in de gevelwanden, gevormd door overwegend horizontalen, in evenwicht gehouden door verticaliteit in de portieken
- de vormgeving van de hoeken is van bijzonder belang, met name in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken: verbijzondering van de hoek door middel van extra massa (hoekaccent) is mogelijk
- winkelpuien nemen het gevelconcept van het bestaande gebouw als uitgangspunt voor het ontwerp
- luifels integreren binnen de structuur, maat en schaal van het pand als geheel
- de winkelpui voegt zich (per perceel) in de horizontaliteit van de plint

plasticiteit

- in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp

overgangen privé-openbaar

- de plint wordt (aan de entreezijde) zo vormgegeven dat er een visuele relatie ontstaat tussen het interieur en de omliggende openbare ruimte
- dichte (berging)gevels aan de straat zijn ongewenst
- deuren moeten passen in de architectuur van de gevel en het ensemble als geheel
- erfafscheidingen worden bij vervanging vormgegeven door sierhekken, hoogwaardig in materiaal en detaillering
- bij zijtuinen wordt de (gebouwde) erfafscheiding aan de hoofdgevel 'de hoek om getrokken'

Criteria

Blijdorp/ Bergpolder

Stedelijke groengebieden

Deelgebieden Statensingel, Diergaarde Blijdorp en Vroesenpark

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op vergunningaanvragen voor nieuwbouw en verbouw in Blijdorp Bergpolder. Per deelgebied gelden enkele specifieke criteria in aanvulling op de gebiedstypecriteria. Deze aanvullende criteria zijn onderstreept.
De onderstaande criteria zijn ook van toepassing op vergunningaanvragen voor uitbreiding en verbouw in Blijdorp Bergpolder die niet vallen onder de objectcriteria uit hoofdstuk 10. Voor reclameaanvragen gelden de criteria uit hoofdstuk 9.
Bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleren de laatste.

Nieuwbouw en Verbouw

1. Ruimtelijke inpassing

structuur

- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied

schaal

- bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving

zichtlijnen

- bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact

Vroesenpark

- ingrepen in het Vroesenpark hebben een doordachte oriëntatie t.o.v. de zichtlijnen naar het park vanuit het aangrenzende gebied

2. Verschijningsvorm

hoofdvorm

- de bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven

Diergaarde Blijdorp

- initiatieven in het beschermde deel van de diergaarde Blijdorp, een rijksmonument, worden getoetst aan de redengevende omschrijving, met als uitgangspunt behoud en herstel
- ingrepen sluiten aan bij het oorspronkelijke totaalontwerp
- bij ingrepen vergt de wijze waarop de dierentuin zich presenteert naar de stad bijzondere aandacht
- optrekken van (nood)bebouwing (keten e.d.) en houten schuttingen is alleen bij uitzondering (tijdelijk) toegestaan

opbouw van de gevels

- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding

plasticiteit

- bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie (binnen het stedelijke groengebied)

overgangen privé-openbaar

- hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd

Statensingel

- voortuinen met hekken en/of hagen; sierhekken hebben de voorkeur, maar bij veel aanwezige hagen is een haag een goede optie

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

detaillering en materiaalgebruik

- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- detaillering , materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- natuurlijke materialen dienen te worden toegepast

kleur

- terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing

algemeen

- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters worden uit het zicht gedetailleerd
- een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

Diergaarde Blijdorp

- de kwaliteit van de detaillering blijft bij verbouw hoog; vervanging van onderdelen en vooral stalen raam- en deurkozijnen conform het origineel

7 Welstandtoetsing van monumenten

A Beschrijving en karakteristiek

Rotterdam is naast architectuurstad ook een stad van monumenten. Door haar geschiedenis beschikt de stad over een indrukwekkende collectie aan monumenten (en een aantal beschermde stadsgezichten). De authenticiteit van deze bouwwerken en structuren is van belang voor de aantrekkelijkheid van de stad voor bezoekers, bedrijven en bewoners.

In derelatief jonge, wederopgebouwde binnenstad zijn de monumenten niet alleen op zichzelf interessant, maar ook om hun contrastwerking met de omgeving. Ze fungeren als 'beeldfragment' van het verdwenen Rotterdam of als een onverwacht hoogtepunt van vormgeving, waarvan detaillering en materiaalgebruik afsteken ten opzichte van de veel modernere omgeving. In dit deel van de stad zijn de (oudere) monumenten in zekere zin incidenten, zoals het Schielandhuis, de St. Laurenskerk, het stadhuis of het postkantoor aan de Coolsingel. Stuk voor stuk vertellen de monumenten een deel van het verhaal van Rotterdam.

Vaak is de historische context van een gebouw nog wel herkenbaar in de omgeving. Het kan dan gaan om een woonhuis in een straatwand aan een van de singels, om een 18e-eeuwse boerderij in een historisch lint of om een pakhuis in het havengebied. Monumenten kunnen ook in van een van rijkswege beschermd stadsgezicht. Momenteel zijn als zodanig aangewezen Historisch Delfshaven, Kralingen Midden, Scheepvaartkwartier en Noordereiland. Deze gezichten vallen in hun geheel onder bijzondere welstand.

Monumenten zijn volgens de Monumentenverordening Rotterdam 'bouwwerken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde'. Een monument kan een gebouw zijn – een woonhuis, een bedrijfspand, een fabriek of een flat - maar ook een ander object (brug, fontein) of een terrein (park, landschap). Er wordt ook wel gesproken over een ensemble: dit is een groep gebouwen die architectonisch of stedenbouwkundig bij elkaar horen.
Indien is besloten om aan een bouwwerk de monumentenstatus toe te kennen, dan wordt het monument door het rijk of de gemeente ingeschreven in het monumentenregister.
Is een gebouw of complex aangewezen als beschermd monument, dan geldt dit vaak voor het hele gebouw, dus niet alleen voor de voorgevel.
In Rotterdam zijn er twee categorieën monumenten, namelijk rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Rotterdam beschikte (in 2010) over 566 rijksmonumenten en 263 gemeentelijke monumenten, samen 829 bouwwerken die honderden jaren bouwen in Rotterdam vertegenwoordigen.

Rijksmonumenten

Bijenkorf

Historisch Delfshaven

Westersingel

Rijksmonumenten worden, na advies van de gemeente, aangewezen door de minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap. Ze moeten minimaal vijftig jaar oud zijn. Indien de gemeente van plan is om een monument voor te dragen als rijksmonument dan wordt om advies gevraagd aan het dagelijks bestuur van de deelgemeente waarin het monument ligt en aan de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Gemeentelijke monumenten
Gemeentelijke monumenten worden aangewezen door het College van B&W. Net als bij Rijksmonumenten vraagt het college daarbij ook advies aan het dagelijks bestuur van de deelgemeente waarin het monument ligt en aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Voor een gemeentelijk monument geldt de grens van vijftig jaar niet.

Bouwcentrum

Van Nellefabriek

B Welstandsniveau en Ruimtelijk beleid
Het belang en de waarde van monumenten en beschermde stadsgezichten wordt steeds meer onderkend. Ze kunnen een aanjager en drager zijn van nieuwe ontwikkelingen. Zo is het beter benutten van het cultuurhistorisch erfgoed een van de kernbeslissingen uit de Stadsvisie Rotterdam.

Om dit te kunnen realiseren wordt in Rotterdam voor monumenten een stimulerend monumentenbeleid gehanteerd dat is gebaseerd op drie uitgangspunten:
behoud en verandering staan elkaar niet in de weg
monumenten moeten gewoon gebruikt kunnen worden
monumenten staan niet op zichzelf, maar maken deel uit van een groter geheel.

Vanwege de cultuurhistorische betekenis van monumenten en het belang ervan voor de identiteit van de stad, is op monumenten het bijzondere welstandsniveau van toepassing. Alle ingrepen aan monumenten worden - op basis van de Monumentenwet en/of de Monumentenverordening - beoordeeld op de zorgvuldigheid waarmee de oorspronkelijke architectuur, materiaaltoepassing, detaillering en kleurgebruik worden gerespecteerd cq. gerestaureerd. Bij monumenten kan bovendien het erf of de tuin van belang zijn. De inrichting van de ruimte rondom een bouwwerk zoals de aanleg van groen of het voorkomen van de verstening van het groen valt niet onder de verantwoordelijkheid van de welstandscommissie, aandacht voor de erfafscheidingen wel.
Ten behoeve van de advisering van de Commissie voor Welstand en Monumenten wordt in de welstandsnota niet alleen bijzondere aandacht besteed aan de monumenten zelf, maar ook aan de directe omgeving van een monument.

- De ‘redengevende omschrijving’ is de officiële tekst die wordt gemaakt bij de aanwijzing van een bouwwerk tot beschermd monument. Het is een beschrijving van de karakteristieken van het bouwwerk. In de ‘redengevende omschrijving’ is aangegeven wat er precies is beschermd en wat de reden daarvan is.
- Een architectuurhistorische analyse is een nadere uitwerking van de redengevende omschrijving.
- Een bouwhistorisch onderzoek is een onderzoek en analyse van de bouwhistorische waarden van een gebouw of object. Een bouwhistorisch onderzoek kan verplicht gesteld worden.
- Een cultuurhistorische verkenning brengt in beeld wat de sterke en zwakke punten zijn van een opnieuw in te richten gebied of een complex gebouw, wat de veranderingen kunnen toevoegen aan een gebied of

De directe omgeving wordt gevormd door de ring van naast en tegenover het monument gelegen panden. De omvang van zo’n ring is moeilijk te definiëren. In ieder geval vallen de beide panden of percelen aan weerszijden van het monument onder bijzondere welstand. In een beschermd stadsgezicht is dat ook het geval; de toevoeging van bijzondere welstand voor de naaste omgeving geldt dan ook vooral voor gebieden, waar monumenten geïsoleerd in een omgeving van niet-monumentale objecten voorkomen die onder reguliere welstand vallen. Wanneer een monument duidelijk deel uitmaakt van een architectonische eenheid, bijvoorbeeld een kerk op een in samenhang daarmee ontworpen plein, geldt bijzondere welstand voor de architectonische eenheid als geheel.

Van monumenten is een zogenaamde redengevende omschrijving gemaakt. De redengevende omschrijvingen zijn op te vragen bij het gemeentelijk monumentenbureau, evenals een recente versie van de monumentenlijst.
De redengevende omschrijving bij het monument geeft aan waarom het gebouw of object is aangewezen als beschermd monument. Het omvat een beschrijving van de karakteristieken van het bouwwerk en er kan informatie aan worden ontleend over de relatie van het monument met zijn omgeving.

Soms is de redengevende omschrijving niet voldoende om een plan te toetsen en volgt er nog een analyse ter plaatse door het bureau Monumenten of wordt geadviseerd een architectuurhistorische analyse, een bouwhistorisch onderzoek of een cultuurhistorische verkenning op te stellen door een daarin gespecialiseerd bureau. Dit is zeker gebruikelijk bij een grotere, meer ingrijpende aanpassing of restauratie en kan ook verplicht worden gesteld vanuit de gemeentelijke monumentenverordening.

Voor de panden aan weerszijden van het monument of deel uitmakend van de architectonische eenheid als geheel is de veranderingsruimte groter. Wel worden daar hoge architectonische kwaliteit en zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik verwacht, afgestemd op het monument. Uiteraard zijn hierbij ook de welstandscriteria van kracht.

Welstandscriteria

C Welstandscriteria

Ingrepen aan monumenten worden getoetst door Burgemeester en Wethouders (via Bureau Monumenten, daarbij geadviseerd door de Commissie voor Welstand en Monumenten en eventueel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Alle ingrepen aan voor-, zij-, en achterkant van een monument zijn object van toetsing, evenals het interieur. Voor panden aan weerszijden van monumenten geldt bijzondere welstand, wat inhoudt dat alleen de ingrepen die de verschijningsvorm vanaf het openbare gebied bepalen extra worden getoetst.

- voor de monumenten zelf fungeert de redengevende omschrijving als toets om de ingreep aan het monument te beoordelen; de ingreep zal in zijn algemeenheid de beschreven stilistische karakteristiek, de vormgeving, de detaillering en het materiaalgebruik van het monument intact moeten laten; waar mogelijk moet het monument zelfs terug worden gebracht in de oorspronkelijke staat
- voor de panden aan weerszijden van een monument, of deel uitmakend van dezelfde architectonische eenheid, gelden de criteria van het gebiedstype waartoe de panden behoren (in gebieden met bijzondere welstand aangevuld met gebiedsspecifieke criteria)
- bij ingrepen in panden aan weerszijden van een monument, of deel uitmakend van dezelfde architectonische eenheid, wordt een hoge architectonische kwaliteit vereist, met bijzondere aandacht voor materiaalgebruik en detaillering (bijzondere welstand)
- bijzondere aandacht wordt besteed aan de gevolgen die de ingreep aan de belendende panden van het monument heeft op het monument zelf
- Voor de belendingen van monumenten die niet in een oorspronkelijke context staan, zijn ingrepen denkbaar die qua architectuur contrasteren, mits het monument in zijn waarde wordt gelaten

bij grote ingrepen aan een monument zijn een onafhankelijk opgesteld cultuurhistorisch en bouwhistorisch onderzoek gewenst. Vanuit die onderzoeken is het vervolgens wenselijk om voor de ingrepen een goed onderbouwde restauratievisie op te stellen

8 Reclame

Op blz. 328 t/m 356 wordt, na vaststelling van de Welstandsnota Rotterdam, het hoofdstuk Reclame Koepelnota Welstand ingevoegd.
Het hoofdstuk Reclame Koepelnota Welstand is op 28 december 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en op 29 december 2007 in werking getreden en zal ongewijzigd worden ingevoegd.

9 Sneltoetscriteria

Voor kleine bouwwerken die niet vergunningsvrij zijn moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het gaat daarbij veelal om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, erfafscheidingen, dakkapellen en kozijnvervangingen die niet passen binnen de vergunningsvrije mogelijkheden. Ook deze veelvoorkomende aanvragen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.
Om inzichtelijk te maken wanneer zo'n bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand zijn eenduidige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden worden sneltoetscriteria genoemd. Daarin zijn ondubbelzinnig de plaats, de vorm en de maat, het materiaal en de kleur van het bouwwerk vastgelegd. Vanuit welstandsoogpunt zijn de sneltoetscriteria minimale visuele kwaliteitseisen: beter kan, slechter niet.

- De aanvrager van een omgevingsvergunning kan aan de hand van de sneltoetscriteria zien of zijn bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wie het volgens deze criteria doet, doet het in ieder geval goed. Een bouwplan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:
  Het bouwwerk voldoet aan de sneltoetscriteria
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging aan of wijziging van een woonwijk

De sneltoetscriteria met betrekking tot de voor- en de achterzijde van een gebouw zijn meestal niet gelijk. De voorkant van het gebouw is deel van de publieke ruimte van de stad. Deze kant is voor veel mensen zichtbaar en daarom van groter algemeen belang dan de achterzijde, waarop minder mensen zicht hebben.
Daarom gelden er strengere criteria voor de voorkant dan voor de achterkant. Bovendien kunnen bouwwerken aan de achterzijde vaker vergunningsvrij worden geplaatst[1].
Als er voor een bepaald type bouwwerk geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan worden getoetst op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota.

---

1 Zie Besluit omgevingsrecht (Bor) en de folders voor vergunningsvrij bouwen van het ministerie van VROM. Beide documenten zijn te vinden op de website van VROM (www.infomil.nl)

9.1 Bijbehorende bouwwerken

A Omschrijving en uitgangspunten

Het begrip ‘bijbehorend bouwwerk’ wordt als verzamelnaam gehanteerd voor uitbreidingen van een hoofdgebouw: aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak. Kort gezegd gaat het om bouwwerken die leiden tot een uitbreiding van het bouwvolume van of bij een hoofdgebouw.

Voor bijbehorende bouwwerken die niet vergunningsvrij zijn heeft de gemeente Rotterdam sneltoetscriteria opgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen drie categorieën, namelijk:

- Aan- of uitbouwen
- Vrijstaande bijgebouwen
- Carports en overkappingen

Aanvragen van vergunningen voor bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan de sneltoetscriteria kunnen soms toch worden gehonoreerd, bijvoorbeeld als er al soortgelijke bouwwerken voorkomen in de directe omgeving. In zo’n geval kan het beter zijn een volgens de criteria niet geheel passend model te herhalen dan er weer een ander model naast te zetten. Het is aan de welstandscommissie om te bepalen of in deze situaties mag worden voorbijgegaan aan de sneltoetscriteria.

B Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn voorwaarden vastgelegd voor onder meer het vergunningsvrij plaatsen van bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde. Als een aanvraag afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.
Een bijbehorend bouwwerk aan of bij een monument, of in een door het rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht, is altijd vergunningsplichtig. Bij een rijks- of gemeentelijk monument zal de aanvraag altijd voorgelegd worden aan de Commissie voor Welstand en Monumenten.
Bijbehorende bouwwerken die aan de voorzijde worden geplaatst zijn bijna altijd vergunningsplichtig.
Als een bijbehorend bouwwerk niet voldoet aan de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen, dan gelden de sneltoetscriteria.

NB: De bovenstaande punten betreffende vergunningsvrij en vergunningsplichtig bouwen geven een overzicht, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen is onderdeel van het rijksbeleid. Voor volledige informatie hierover zie: www.infomil.nl

Sneltoetscriteria

Aan- of uitbouwen

Een aan- of uitbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Ingeval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.
NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Algemeen
- plaatsing aan de voorzijde van het hoofdgebouw is niet toegestaan
- aan- of uitbouw wordt per stedenbouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd

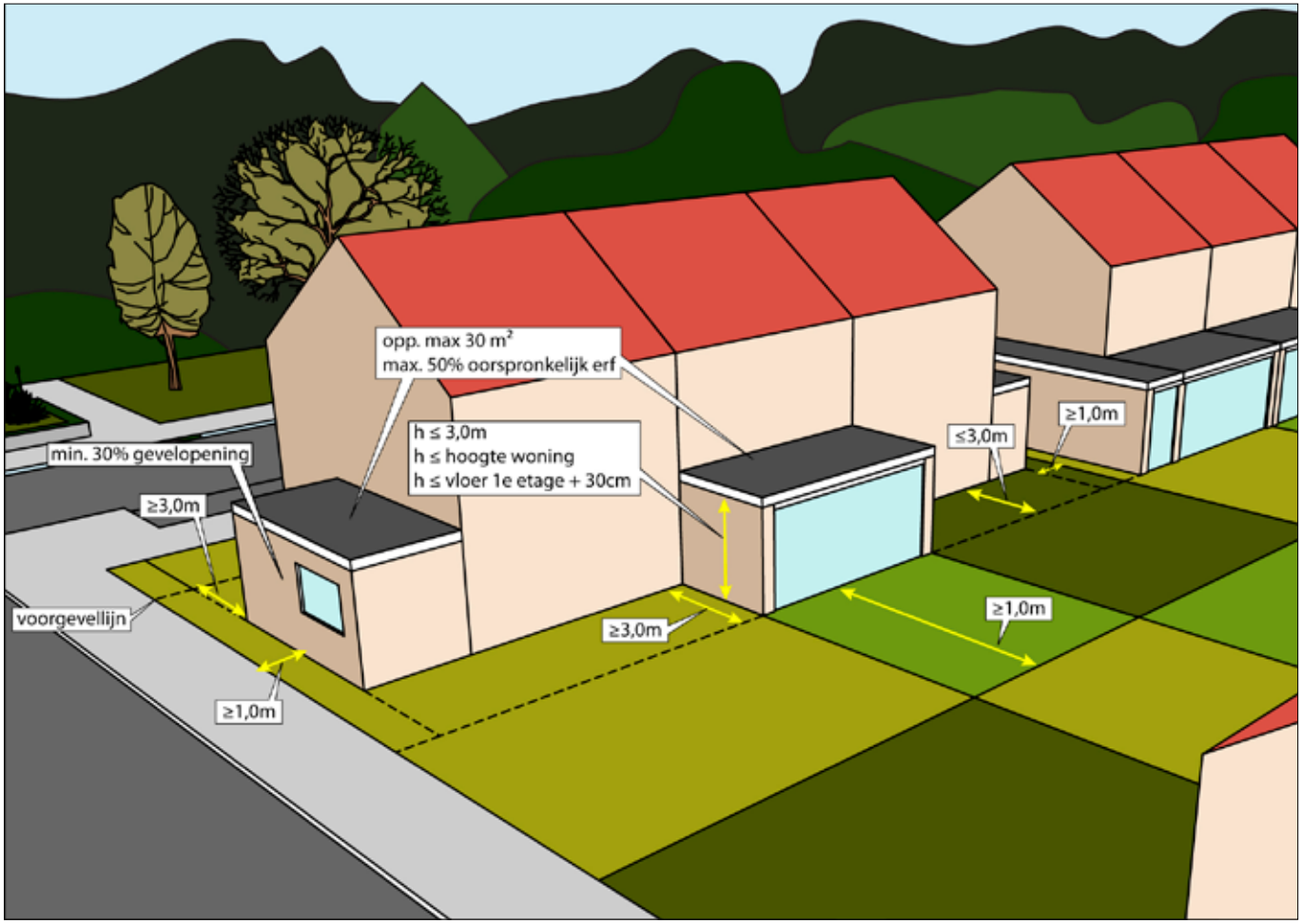
Plaatsing
- afstand tot voorgevellijn minimaal 3 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot voorgevellijn minimaal 1 meter indien deze niet grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot zijerfgrens minimaal 1 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot achtererfgrens minimaal 1 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen

Maatvoering
- grondoppervlak maximaal 30m²; maximaal 50% van het oorspronkelijke erf mag worden bebouwd
- niet hoger dan het hoofdgebouw
- hoogte maximaal 3 meter en maximaal 30 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, indien sprake is van meerdere verdiepingen.
- NB: hoogte in alle gevallen inclusief dakrand
- diepte maximaal 3 meter (gemeten vanaf de achtergevelrooilijn)

Vormgeving
- plat dak en rechthoekige plattegrond
- zijwanden op de burenerfgrens zijn ondoorzichtig
- gevels grenzend aan de openbare weg of groen bevatten minimaal 20% opening per gevel
- hoogte dakrand maximaal 25cm

Materiaalgebruik, kleur en detaillering
- materiaalgebruik, kleur en detaillering identiek aan die van het hoofdgebouw
- materiaal en detaillering zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters uit het zicht gedetailleerd

Aanvullende criteria voor beschermde stads- of dorpsgezichten
NB: In geval van strijdigheid met voorgaande criteria prevaleren de aanvullende criteria
grondoppervlak maximaal 12m²
- bouwstijl past bij de bestaande architectuur
- dakvorm past bij de bestaande architectuur
- dakhoogte afgestemd op de bestaande architectuur
- materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de bestaande architectuur


opp. max 30 m²
max. 50% oorspronkelijk erf
h ≤ 3,0m
h ≤ hoogte woning
h ≤ vloer 1e etage + 30cm
min. 30% gevelopening
≥3,0m
voorgevellijn
≥1,0m
≥3,0m
≤3,0m
≥1,0m
≥1,0m

Vrijstaande bijgebouwen

Een vrijstaand bijgebouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een vrijstaand bijgebouw niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Ingeval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.
NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan

Algemeen
- plaatsing aan de voorzijde van het hoofdgebouw niet toegestaan

Plaatsing
- afstand tot voorgevellijn minimaal 3 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot voorgevellijn minimaal 1 meter indien deze niet grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot zijerfgrens minimaal 1 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot achtererfgrens minimaal 1 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen

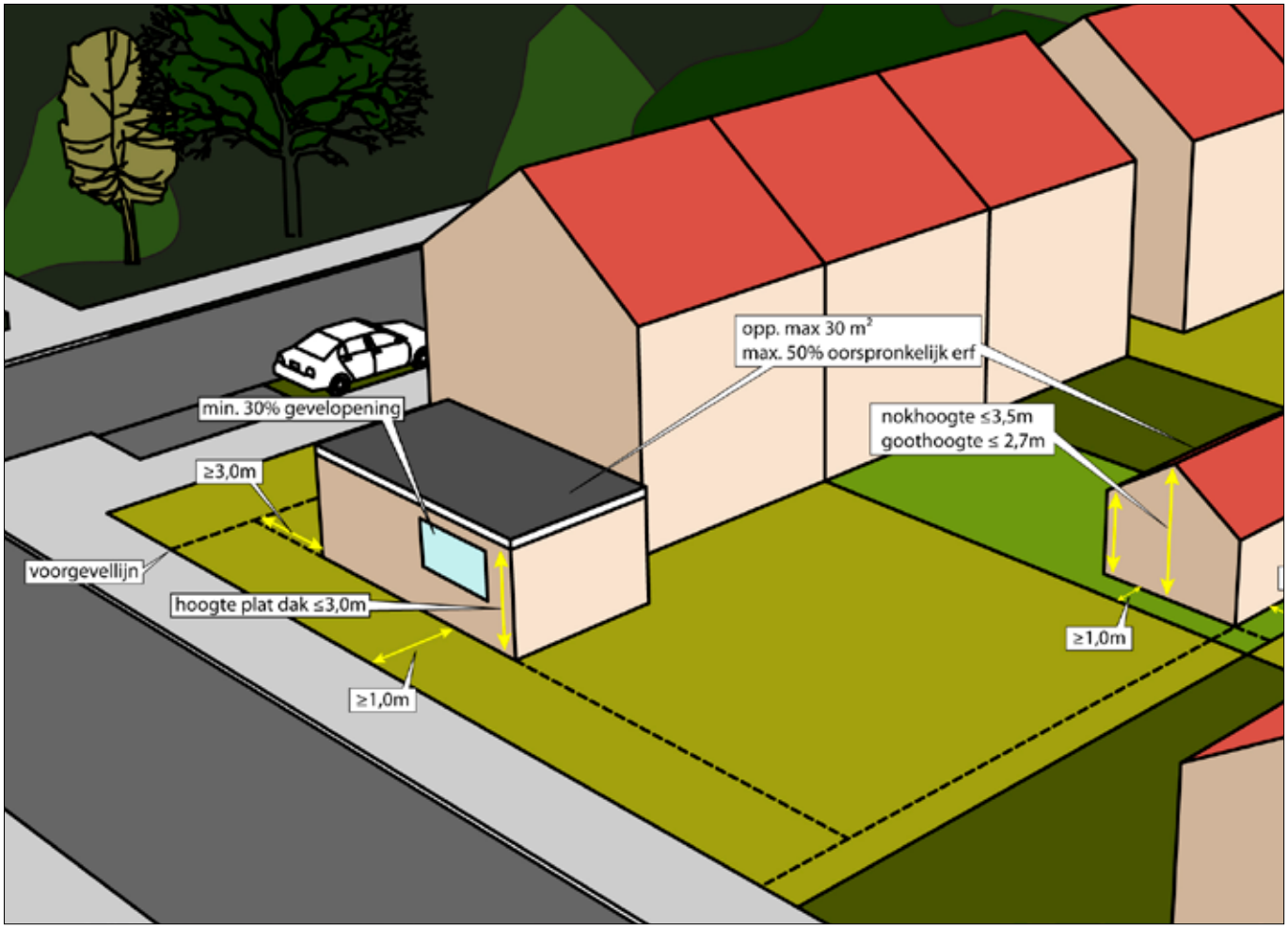
Maatvoering
- grondoppervlak maximaal 30m²; maximaal 50% van het oorspronkelijke erf mag worden bebouwd
- hoogte met plat dak maximaal 3 meter (inclusief dakrand)
- hoogte met schuin dak maximaal 3.5 meter
- goothoogte met schuin dak maximaal 2.70 meter

Vormgeving
- gevels grenzend aan de openbare weg of groen bevatten minimaal 20% opening per gevel
- hoogte dakrand bij plat dak maximaal 25cm

Materiaalgebruik, kleur en detaillering
- afdekking bij schuin dak (bijvoorbeeld dakpannen) identiek aan die van het hoofdgebouw
- materiaal en detaillering zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- geen toepassing van donker of zonwerend glas
- ventilatieroosters uit het zicht gedetailleerd

Aanvullende criteria voor beschermde stads- of dorpsgezichten
NB: In geval van strijdigheid met voorgaande criteria prevaleren de aanvullende criteria

- grondoppervlak maximaal 12m²
- bouwstijl past bij de bestaande architectuur
- dakvorm past bij de bestaande architectuur
- dakhoogte afgestemd op de bestaande architectuur
- materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de bestaande architectuur


opp. max 30 m²
max. 50% oorspronkelijk erf
min. 30% gevelopening
nokhoogte ≤3,5m
goothoogte ≤ 2,7m
≥3,0m
voorgevellijn
hoogte plat dak ≤3,0m
≥1,0m
≥1,0m

Sneltoetscriteria

Carports en overkappingen

Een carport of overkapping is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een carport of overkapping niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Ingeval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.
NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan

Algemeen
- plaatsing op voorerf niet toegestaan

Plaatsing
- afstand tot voorgevellijn minimaal 3 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot voorgevellijn minimaal 1 meter indien deze niet grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot zijerfgrens minimaal 1 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen
- afstand tot achtererfgrens minimaal 1 meter indien deze grenst aan de openbare weg of groen

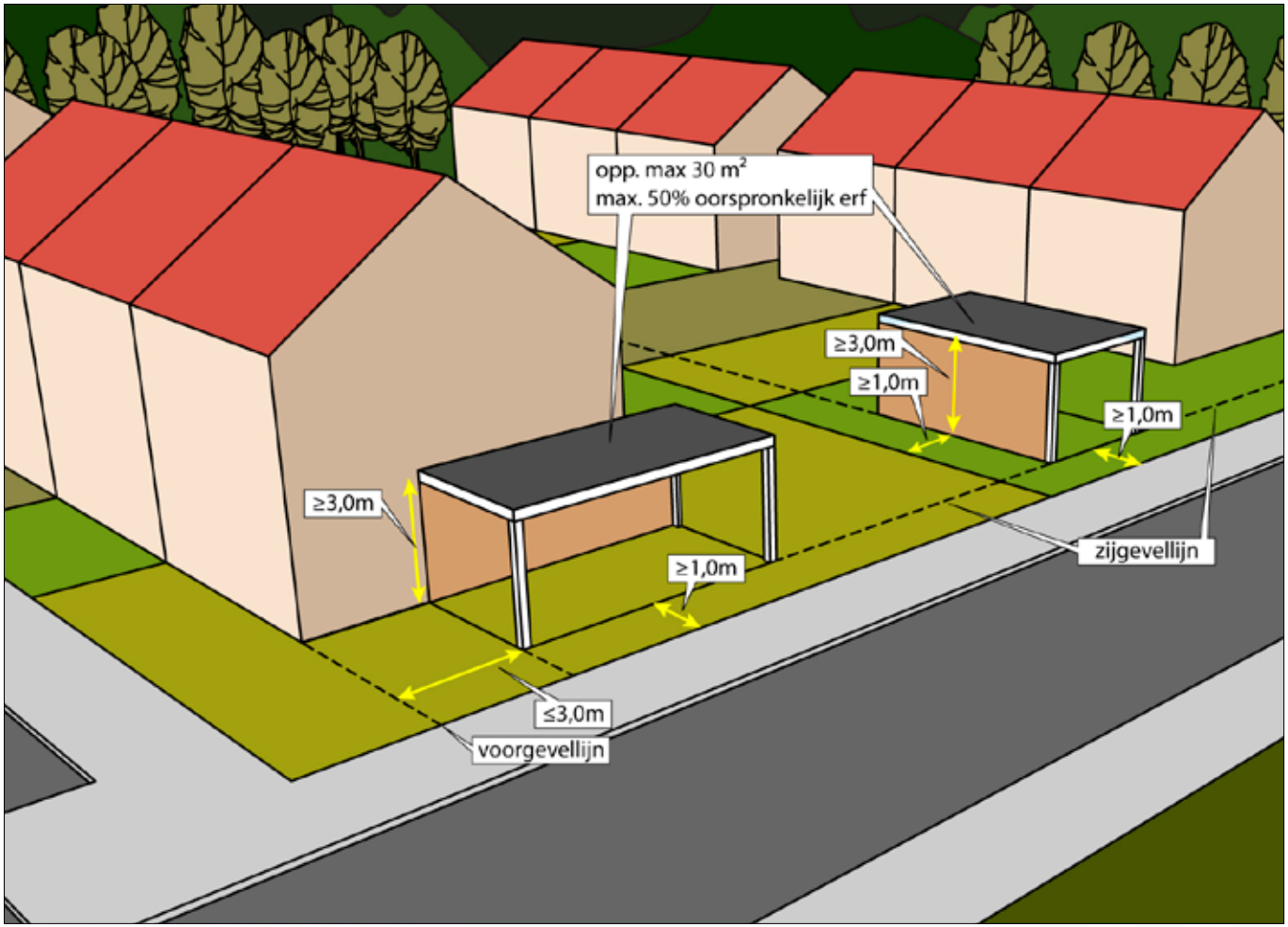
Maatvoering
- grondoppervlak maximaal 30m²; maximaal 50% van het oorspronkelijke erf mag worden bebouwd
- hoogte maximaal 3 meter (inclusief dakrand)
- hoogte met schuin dak maximaal 3.5 meter
- goothoogte met schuin dak maximaal 2.70 meter

Vormgeving
- plat dak en rechthoekige plattegrond
- minimaal twee zijden open
- hoogte van dakrand bij plat dak maximaal 25cm

Materiaalgebruik, kleur en detaillering
- materiaal en detaillering zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- geen toepassing van donker of zonwerend glas

Aanvullende criteria voor beschermde stads- of dorpsgezichten
NB: Ingeval van strijdigheid met voorgaande criteria prevaleren de aanvullende criteria

- grondoppervlak maximaal 12m²
- bouwstijl past bij de bestaande architectuur
- dakvorm past bij de bestaande architectuur
- dakhoogte afgestemd op de bestaande architectuur
- materiaal, kleurgebruik en detaillering afgestemd op de bestaande architectuur


opp. max 30 m²
max. 50% oorspronkelijk erf
≥3,0m
≥1,0m
≥1,0m
≥3,0m
≥1,0m
zijgevellijn
≤3,0m
voorgevellijn

9.2 Erfafscheidingen

A Omschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Door een te grote verscheidenheid kan een rommelig beeld ontstaan. Dit is vooral in nieuwbouwwijken van belang, omdat het groen er de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting roept bij velen een gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

B Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn voorwaarden vastgelegd voor onder meer vergunningsvrije erfafscheidingen. Als een aanvraag afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.
Plaatsing van een erfafscheiding met een hoogte van meer dan 1 meter in het voorerfgebied is altijd vergunningsplichtig. Plaatsing van een erfafscheiding in het achtererfgebied met een hoogte van maximaal 2 meter is in de meeste situaties vergunningsvrij. Plaatsing van een erfafscheiding in een beschermd stads- of dorpsgezicht of nabij een monument is meestal vergunningsplichtig. Als een erfafscheiding niet voldoet aan de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen dan gelden de sneltoetscriteria.

NB: De bovenstaande punten betreffende vergunningsvrij en vergunningsplichtig bouwen geven een overzicht, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen is onderdeel van het rijksbeleid. Voor volledige informatie hierover zie: www.infomil.nl

Sneltoetscriteria

Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erfafscheiding niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Ingeval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.
NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan

Algemeen
- erfafscheidingen behorend bij het oorspronkelijke ontwerp blijven intact
- erfafscheidingen worden zorgvuldig vormgegeven als heldere scheiding tussen particuliere kavel en openbaar gebied

Maatvoering
- hoogte in het gebied gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter
- hoogte in het gebied gelegen achter de voorgevellijn maximaal 2 meter

Materiaalgebruik, kleur en detaillering
- hoogwaardig materiaal en zorgvuldige detaillering
- hekwerken van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- gebruik van betonpanelen, vlechtwerk en plaatmateriaal niet toegestaan
- materiaal en detaillering zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw

Aanvullende criteria
NB: Ingeval van strijdigheid met voorgaande criteria prevaleren de aanvullende criteria.

Gebiedstype Haven- en bedrijventerreinen
- zorgvuldige en transparante vormgeving, met een heldere scheiding tussen privaat terrein en openbare ruimte
- hoogte op gehele erf maximaal 2 meter

Beschermde stads- of dorpsgezichten
- erfafscheidingen worden per stedenbouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd

9.3 Dakkapellen
(op alle bestaande gebouwen)

A Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbare woonoppervlak te vergroten. Als dakkapellen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zijn ze zeer bepalend voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of de zijgevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).
Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Plaatsing ervan mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Een dakkapel mag nooit domineren in het silhouet van het dak en mag de noklijn van het dak niet doorbreken. Bovendien moet er voldoende ruimte zijn tussen dakkapel en goot. Bij meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak streeft de gemeente naar uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) geeft rust en samenhang.
Aanvragen van vergunningen voor dakkapellen die niet voldoen aan de sneltoetscriteria kunnen soms toch worden gehonoreerd, bijvoorbeeld als er al soortgelijke bouwwerken voorkomen in de directe omgeving. In zo'n geval kan het beter zijn een volgens de criteria niet geheel passend model te herhalen dan er weer een ander model naast te zetten. Het is aan de welstandscommissie om te bepalen of in deze situaties mag worden voorbijgegaan aan de sneltoetscriteria.

B Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn voorwaarden vastgelegd voor onder meer het vergunningsvrij plaatsen van dakkapellen aan de achterzijde. Als een aanvraag afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.
Een dakkapel aan de voorzijde is altijd vergunningsplichtig. Een dakkapel geplaatst in het zijdakvlak, indien niet gelegen aan de openbare weg of het openbaar groen, is vergunningsvrij indien aan de voorwaarden wordt voldaan zoals die gelden voor een vergunningsvrije dakkapel aan de achterzijde. Als de dakkapel afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.

Een dakkapel aan een rijks- of gemeentelijk monument of aan een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht is altijd vergunningsplichtig. Bij een rijks- of gemeentelijk monument zal de aanvraag altijd voorgelegd worden aan de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Een dakopbouw is een uitbouw vanuit de dakvoet, met als doel het toevoegen van een woonlaag. Van een dakopbouw is sprake als de nokhoogte groter wordt en de dakgoot hoger wordt.
Dakopbouwen zijn vergunningsplichtig en worden altijd getoetst door de Commissie voor Welstand en Monumenten aan de hand van de algemene criteria, onderverdeeld in de verschillende beleidsniveaus.

NB: De bovenstaande punten betreffende vergunningsvrij en vergunningsplichtig bouwen geven een overzicht, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen is onderdeel van het rijksbeleid. Voor volledige informatie hierover zie: www.infomil.nl

Sneltoetscriteria

Dakkapellen

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.
Indien in het betreffende bouwblok oorspronkelijke dakkapellen aanwezig zijn in een specifieke vorm die mede de karakteristiek bepalen van het bouwblok, kunnen deze niet vervangen worden door een dakkapel gebouwd volgens de sneltoetscriteria. Wijzigingen van deze specifieke dakkapellen aan de voorkant zullen altijd ter beoordeling voorgelegd worden aan de Commissie voor Welstand en Monumenten.
NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan

Algemeen

- stapeling van dakkapellen aan de voorgevel niet toegestaan
- dakkapellen zijn per architectonische eenheid gelijk, of -bij nieuwbouw- conform de aangeboden optionele dakkapel bij oplevering (indien deze al aanwezig is dan is deze leidend voor de latere dakkapellen)
- materiaal, kleur en detaillering kwalitatief ten minste gelijk aan de bestaande bebouwing

Plaatsing (zie tekening)

- regelmatige rangschikking op één horizontale lijn met naastgelegen dakkapellen; bovenzijden steeds op dezelfde hoogte
- afstand tussen bovenzijde dakkapel en nok verticaal gemeten minimaal 0,5 meter (= ongeveer twee dakpannen)
- afstand tussen onderkant dakkapel en dakvoet verticaal gemeten minimaal 0,5 meter (= ongeveer twee dakpannen) en maximaal 1 meter (= ongeveer vier dakpannen)
- afstand tussen zijkant dakkapel en buitenkant zijgevel minimaal 1 meter
- afstand tussen zijkant dakkapel en bouwmuur minimaal 0,5 meter

Zijgevel van de woning grenst aan de openbare weg:

- afstand tussen zijkant dakkapel en buitenkant zijgevel minimaal 2 meter

Maatvoering (zie tekening)

- hoogte maximaal 1,5 meter (inclusief dakrand)
- breedte maximaal 1/3 van de woningbreedte (gemeten vanaf de as bouwmuur)

Vormgeving

- plat dak en ondoorzichtige zijwanden
- hoogtedakrand maximaal 25cm
- overstek dakrand minimaal 5cm en maximaal 10cm

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

- wanden hebben een (zink)grijze kleur en zijn uitgevoerd in plaatmateriaal, zink of regelmatige horizontale delen
- dakrand heeft een crèmewitte kleur en is uitgevoerd in plaatmateriaal of regelmatige horizontale delen
- bij gebruik van plaatmateriaal mogen er geen zichtbare bevestigingsmiddelen en naden aanwezig zijn
- bij kozijnen is de toepassing van dichte delen en panelen niet toegestaan
- toepassing van een verdiept profiel bij kozijnen is verplicht
- kozijnen hebben crèmewitte kleur; vrije kleurkeuze voor de draaiende delen
- materiaal en detaillering zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- ventilatieroosters uit het zicht gedetailleerd

Aanvullende criteria
NB: Ingeval van strijdigheid met voorgaande criteria prevaleren de aanvullende criteria

Beschermde stads- of dorpsgezichten
Aanvragen in beschermde stads- of dorpsgezichten worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze zal dan mede toetsen aan de hand van de gebiedsgerichte en algemene criteria.

- toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering, afgestemd op de bestaande situatie
- toepassing van identieke materialen, kleur en detaillering binnen de architectonische eenheid
- individuele vormgeving per pand is mogelijk, mits ondergeschikt aan kap en in samenhang met hoofdgebouw
- vorm van de dakkapel is afgestemd op bestaande architectuur
- bij neoclassistische panden toegestaan mits daklijst hoofdrol blijft spelen en heldere vorm niet wordt verstoord
- bij Jugendstilpanden toegestaan mits toevoeging leidt tot een compositie die past bij de rest van het pand
- in kappen achter topgevels mogelijk mits het beeld van de topgevel niet wordt aangetast

Dakkapellen

Aanvullende bepalingen per dakvorm

Bij de volgende kapvormen gelden aanvullende bepalingen. Bij strijdigheid van deze bepalingen met de overige sneltoetscriteria prevaleren de aanvullende bepalingen.

Schild-, tent- of piramidedak

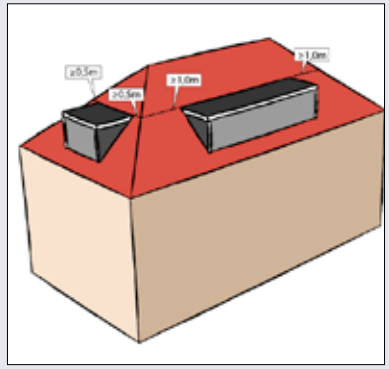
Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een beperkte afmeting van de dakkapel. Voor de plaatsing van een dakkapel worden onderstaande aanvullende criteria gehanteerd;

Schilddak, tentdak en korte zijde piramidedak (zie tekening);

- afstand tussen zijkant dakkapel en hoekkeper (gemeten vanaf bovenkant dakkapel, inclusief dakrand, minimaal 0,5 meter

Lange zijde tentdak (zie tekening);

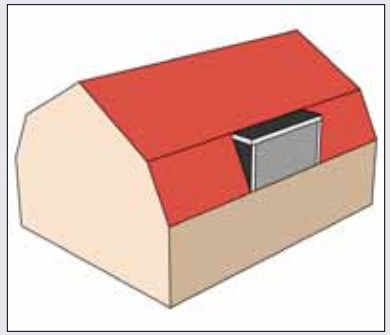
- afstand tussen zijkant dakkapel en hoekkeper (gemeten vanaf bovenkant dakkapel, inclusief dakrand, minimaal 1,0 meter



Mansardedak

Dakkapel toegestaan, mits aansluitend op ‘kniklijn’

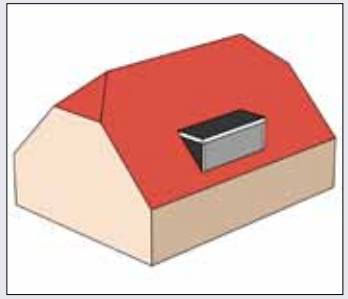
Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.



Zadeldak met wolfseind

Dakkapel niet toegestaan

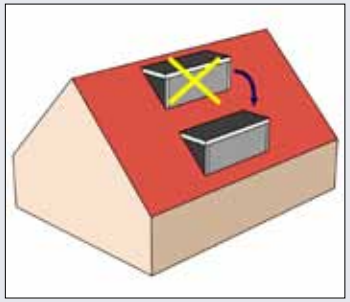
De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor geschikter en dienen te worden behandeld als het zadeldak, waarbij de wolfseinden moeten worden vrijgehouden. Plaatsing van een dakkapel is daarom welstandshalve ongewenst.



Zadeldak met vliering

Dakkapel toegestaan, mits onderin geplaatst

De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm is plaatsing van een dakkapel op het dakvlak ter hoogte van de vliering daarom welstandshalve ongewenst.



Asymmetrisch dak

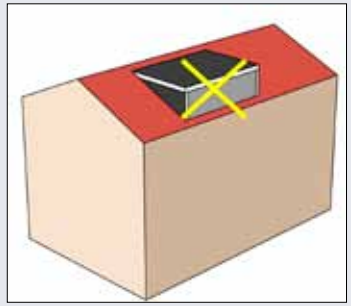
Dakkapel toegestaan, mits onderin geplaatst

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst. Geadviseerd wordt omzetting naar het andere dakvlak. Acceptabel is, ingeval op het benedendakvlak reeds een dakkapel geplaatst is, een dakkapel van maximaal de helft van de woningbreedte en symmetrisch geordend ten opzichte van onderliggende dakkapel.

Zadeldak met hellingshoek van minder dan 30°

Dakkapel niet toegestaan

Een zadeldak met een hellingshoek van minder dan 30° biedt weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel te plaatsen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast. Plaatsing van een dakkapel is daarom welstandshalve ongewenst.



Zadeldak met hellingshoek van meer dan 30°

Dakkapel toegestaan

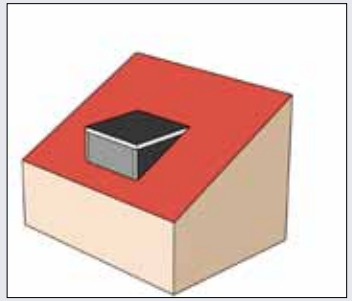
Lessenaarsdak

Dakkapel toegestaan, mits hoek meer dan 30 graden

Voor lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels.

Wanneer de hoek kleiner is dan 30 graden is een dakkapel welstandshalve ongewenst.

Bij een hoek kleiner dan 45 graden is een dakkapel aanvaardbaar, mits de hoogte onder de nok meer dan 2.70 meter meet.



9.4 Kozijn- of gevelwijzigingen

A Omschrijving en uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel. Omdat de opbouw en de indeling van de gevel belangrijke onderdelen zijn van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mogen de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van de woning en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om een andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19e eeuw.
Geadviseerd wordt om zeer terughoudend te zijn met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen.
Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of de zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Wijzigingen aan deze gevels zijn altijd vergunningsplichtig en zullen voorgelegd worden aan de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Indien conform de oorspronkelijke indeling, materialisering en detaillering vervangen of vernieuwd wordt (ook in de voorgevel of de zijgevel gelegen aan openbaar groen of de openbare weg), bestaan er vanuit welstandsoverwegingen geen bezwaren. Belangrijke te handhaven kenmerken zijn de maatvoering van de negge en de profilering van het kozijn en het raamhout.

B Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn voorwaarden vastgelegd voor onder meer het vergunningsvrije kozijn- of gevelwijziging aan de achterzijde. Als een aanvraag afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.

Het veranderen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel aan de achterzijde of zijgevel niet gelegen aan de openbare weg of het openbaar groen is vergunningsvrij, mits de bestaande gevelopening niet wijzigt.
Een kozijn of gevelwijziging aan een rijks- of gemeentelijk monument of aan een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht is altijd vergunningsplichtig.
Bij een rijks- of gemeentelijk monument zal de aanvraag altijd voorgelegd worden aan de Commissie voor Welstand en Monumenten.

NB: De bovenstaande punten betreffende vergunningsvrij en vergunningsplichtig bouwen geven een overzicht, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen is onderdeel van het rijksbeleid. Voor volledige informatie hierover zie: www.infomil.nl

Sneltoetscriteria

Kozijn- of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria, of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Ingeval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal de welstandscommissie altijd om advies worden gevraagd.

Maatvoering

- zie illustraties bij 'Voorbeelden'

Vormgeving

- bij kozijnvervanging wordt het oorspronkelijke kozijn als uitgangspunt genomen
  - hoofdindeling gelijk aan het oorspronkelijk ontwerp
  - subverdeling mag deels vervallen
  - glas-in-lood/roedeverdeling mag verval len

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

- detaillering kozijnen per architectonische eenheid gelijk (individueel pand, gevelwand, blok of ensemble)
- maatvoering detaillering gelijk aan oorspronkelijke detaillering voor wat betreft:
  - negge
  - profielbreedte
  - profieldiepte
- materiaal en detaillering zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- ventilatieroosters uit het zicht gedetailleerd
- geen toepassing van donker of zonwerend glas.
- kleurgebruik is identiek aan het oorspronkelijke ontwerp

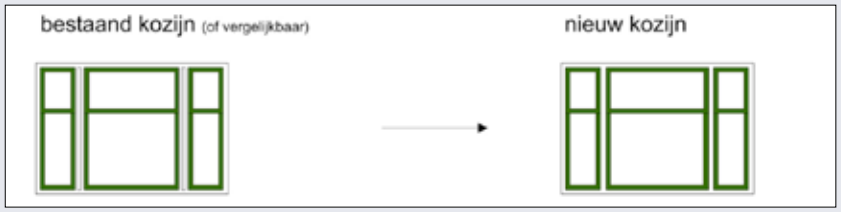
Aanvullende criteria

NB: Ingeval van strijdigheid met voorgaande criteria prevaleren de aanvullende criteria

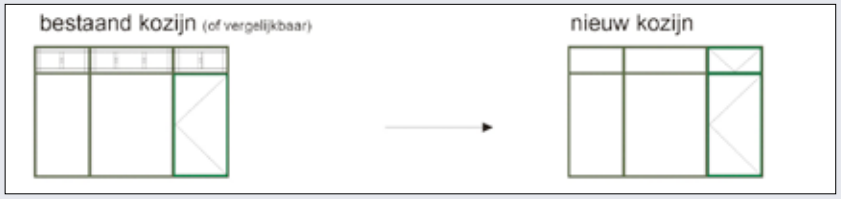
Beschermde stads- of dorpsgezichten

- raamindeling kozijnen identiek aan oorspronkelijk ontwerp
  - roedeverdeling behouden
  - glas-in-lood behouden
- kleur en detaillering identiek aan oorspronkelijk ontwerp
- illustraties bij 'Voorbeelden' zijn in beschermde stadsgezichten niet van toepassing

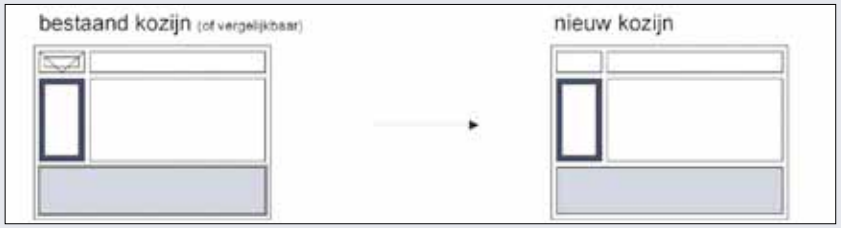
Houten schuifraam (tot circa 1920) (zie ook voorbeelden detaillering)



Samengesteld houten kozijn (circa 1920-1940) (zie ook voorbeelden detaillering)

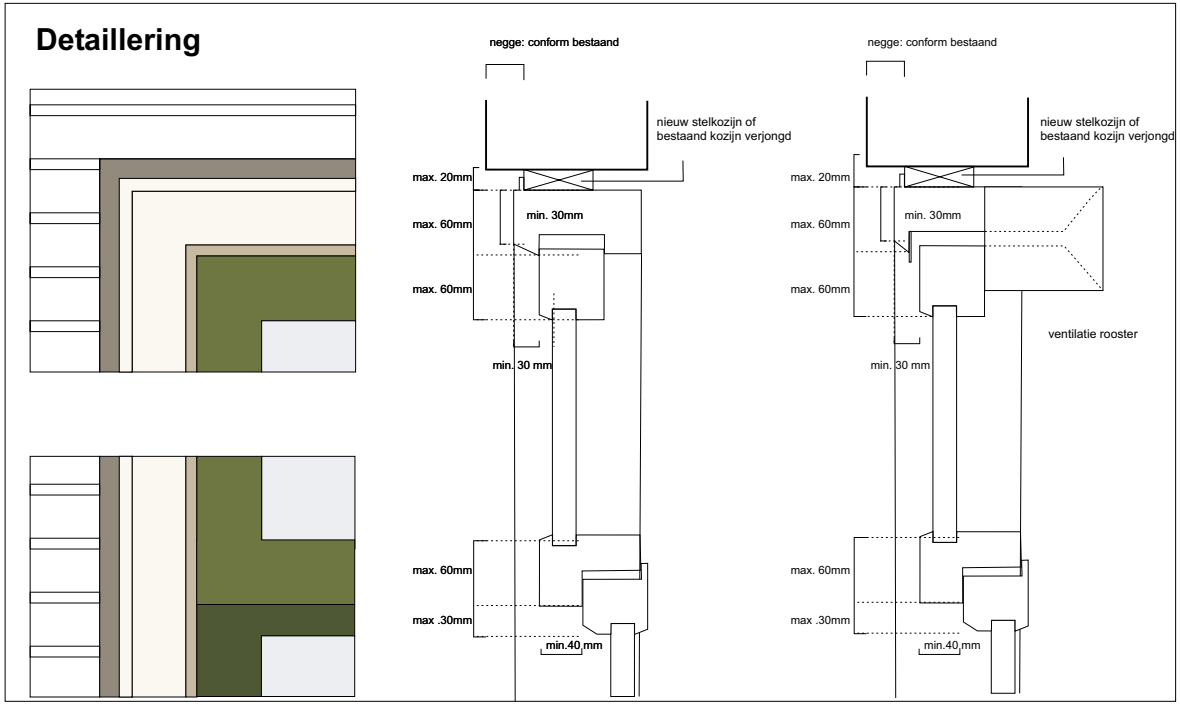


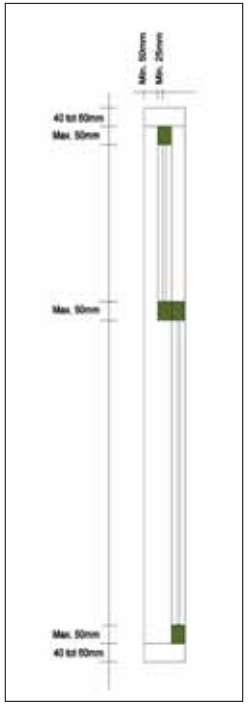
Stalen kozijn (circa 1920-1940)



Houten gevelpui (circa 1950-1960)

Voorbeelden detaillering





Detaillering bij: Houten schuifraam (tot circa 1920) en samengesteld houten kozijn (circa 1920-1940)

NB: Deze detailtekening is een voorbeeld. De aangegeven afmetingen en materialisering worden als leidraad gehanteerd bij de toetsing van alternatieven

9.5 Rolhekken, luiken en rolluiken (bij niet-woongebouwen)

A Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen, zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.
Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak- en antivandalismevoorzieningen het grootst. De gemeente streeft er naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

B Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn voorwaarden vastgelegd voor onder meer het vergunningsvrij plaatsen van rolhekken, luiken en rolluiken. Als een aanvraag afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.
Plaatsing van rolhekken, luiken of rolluiken aan een rijks- of gemeentelijk monument of aan een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht is altijd vergunningsplichtig.
Voor woningen, mits geen rijks- of gemeentelijk monument, is plaatsing van rolhekken, luiken en rolluiken altijd vergunningsvrij.
Plaatsing van rolhekken, luiken of rolluiken bij gebouwen anders dan woningen en woongebouwen is vergunningsvrij mits deze voorzieningen aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie worden geplaatst en de gevelopeningen voor 75% uit glasheldere doorkijkopeningen bestaan.

NB: De bovenstaande punten betreffende vergunningsvrij en vergunningsplichtig bouwen geven een overzicht, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen is onderdeel van het rijksbeleid. Voor volledige informatie hierover zie: www.infomil.nl

Rolhekken, luiken en rolluiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Plaatsing:

- bij voorkeur aan binnenzijde
- aan buitenzijde alleen toegestaan indien aan binnenzijde om bouwtechnische redenen onmogelijk

Vormgeving:

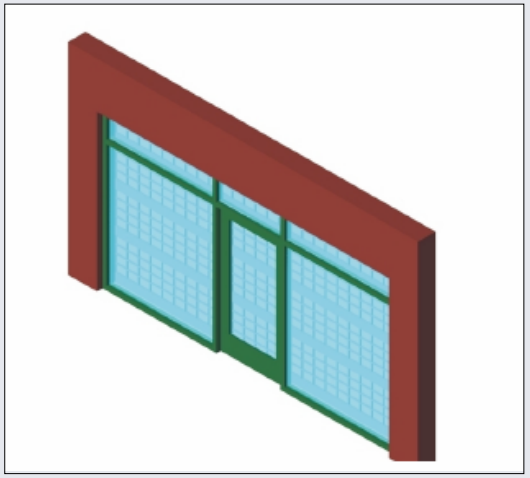
- minimaal 75% transparant

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

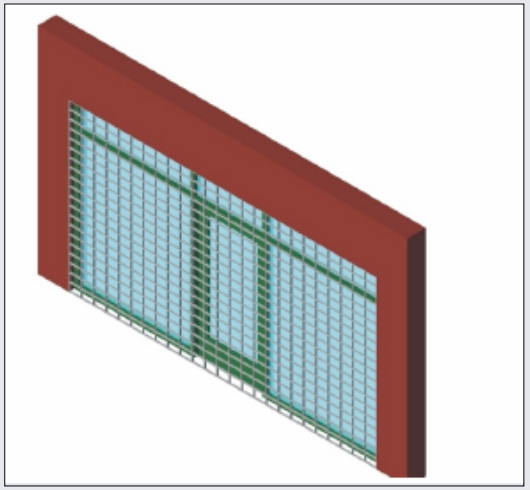
- aan buitenzijde toepassing van schalmrolhekken of stalen schuifhekken
- plexiglas doorkijkopeningen niet toegestaan
- zijgeleiders geminimaliseerd en weggewerkt in de penanten
- aan buitenzijde donkergekleurd en/of passend bij de kleuren van de kozijnen

Beschermde stads- of dorpsgezichten

- plaatsing aan buitenzijde niet toegestaan



Plaatsing bij voorkeur aan de binnenzijde



Plaatsing aan buitenzijde alleen toegestaan indien plaatsing aan binnenzijde om bouwtechnische redenen niet mogelijk is

9.6 Terrasschermen, markiezen en zonneschermen (bij niet-woongebouwen)

A Inleiding

Voor enkele bouwwerken die op een terras worden geplaatst is een omgevingsvergunning vereist. Voor deze bouwwerken (terrasschermen, markiezen en zonneschermen) zijn sneltoetscriteria opgesteld. Deze sneltoetscriteria sluiten aan op het terrassenbeleid zoals dat in de terrassennota is vastgelegd.
Het terrassenbeleid gaat uit van drie basisvoorwaarden;

- een balans in gebruik (het gebruik van de openbare ruimte door terrassen moet rekening houden met de andere gebruiksfuncties van die ruimte),
- een open terrascultuur (terrassen zijn te gast in de openbare ruimte; tussen het terras en de openbare ruimte moet interactie blijven bestaan)
- een uitnodigende en gevarieerde uitstraling (terrassen moeten mensen uitnodigen en daarbij moet sprake blijven van verscheidenheid, omdat iedereen weer andere wensen heeft en omdat het ‘kleur brengt’).

Binnen deze basisvoorwaarden hebben horecaondernemers alle vrijheid om hun terras naar eigen wensen in te richten en de buitenruimte diversiteit en kleur te geven. In bepaalde uitzonderingssituaties is de gemeente bereid om in overleg met de horecaondernemer te zoeken naar mogelijke oplossingen.

B Uitgangspunten

Bij het hanteren van de sneltoetscriteria voor terrasschermen, markiezen en zonneschermen moeten bepaalde uitgangspunten in acht worden genomen, namelijk:

- bij strijdigheid van de sneltoetscriteria met de voorschriften uit het bestemmingsplan prevaleert het bestemmingsplan.
- de sneltoetscriteria zijn alleen van toepassing op vergunningsplichtige bouwwerken. Als een bouwaanvraag binnen bepaalde randvoorwaarden blijft is het bouwwerk vergunningsvrij (zie vergunningsvrij of vergunningsplichtig).

Sneltoetscriteria

Terrasschermen

Een terrasscherm is een scherm, bedoeld om het terras af te bakenen van de openbare ruimte of van een aangrenzend terras.

Plaatsing en maatvoering

- alleen toegestaan bij gevelterras [1]
- alleen aan de zijkanten van het terras
- hoogte maximaal 1,5 meter
- lengte maximaal: 2/3 van de diepte van het gevelterras

Kleurgebruik en vormgeving

- boven 70 cm: minimaal 95% doorzichtig
- gedekte kleur

Aanvullende bepalingen

Voor het Centrumgebied, de stadsparken (het Kralingse Bos, het Park en het Zuiderpark), de beschermde stadsgezichten (het Scheepvaartkwartier, Historisch Delfshaven, het Noordereiland en Kralingen Midden), het toekomstige beschermde stadsgezicht Blijdorp-Bergpolder en het gebiedstype historische linten en kernen[2] gelden aanvullende bepalingen. Bij strijdigheid van deze bepalingen met de overige sneltoetscriteria prevaleren de aanvullende bepalingen.

- boven 50 cm: minimaal 95% doorzichtig

Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

Indien de aanvraag betrekking heeft op het plaatsen van een bouwwerk dan is een omgevingsvergunning vereist.
Dat is het geval wanneer het terrasscherm in de grond of in de gevel is verankerd en/of een permanent karakter heeft.

---

1 een gevelterras is een terras dat direct aan de gevel is gelegen. Een overterras is los van de gevel geposiitioneerd; het laat de doorgang voor passerend publiek langs de gevel vrij
[2] zie de gebiedstypenkaart of www.rotterdam.nl/welstand voor meer informatie

Sneltoetscriteria

Markiezen en zonneschermen

Een markies of zonnescherm is een zonwering die aan de buitenzijde van de gevel is opgehangen. Markiezen of zonneschermen kunnen met de hand of met behulp van een elektromotor worden opgehaald en neergelaten.

Plaatsing en maatvoering

- maatvoering staat in verhouding tot de schaal van het pand waaraan deze wordt opgehangen en is afgestemd op de directe context van de omgeving
- vrije doorloophoogte is minimaal 2,3 meter
- vrijhangend / geen extra ondersteuning / geen zijschermen – flappen

Vormgeving

- vormgeving is afgestemd op het gevelbeeld met respect voor architectonische bijzonderheden
- maatvoering is afgestemd op het onderliggende kozijn

Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

Indien de aanvraag betrekking heeft op het plaatsen van een bouwwerk dan is een omgevingsvergunning vereist.
Dat is het geval wanneer het zonnescherm of de markies in de gevel is verankerd en/of een permanent karakter heeft.

9.7 Dakramen en daglichtvoorzieningen (in een dak)

A Inleiding

Een dakraam en andere daglichtvoorzieningen in het dak zijn bedoeld voor extra lichtinval in een zolder of woonkamer. De gemeente streeft er naar dat dakramen en andere daglicht-voorzieningen in het dak de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

B Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn voorwaarden vastgelegd voor onder meer het vergunningsvrij plaatsen van dakramen en andere daglichtvoorzieningen. Als een aanvraag afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.

Een dakraam aan de voorzijde of een dakraam in een zijdakvlak dat uitkijkt op het openbaar toegankelijk gebied is in bepaalde situaties vergunningsplichtig. Een dakraam of daglichtvoorziening geplaatst aan de achterzijde is meestal vergunningsvrij.
Plaatsing van dakramen en andere daglicht-voorzieningen aan een rijks- of gemeentelijk monument of aan een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht is altijd vergunningsplichtig.

NB: De bovenstaande punten betreffende vergunningsvrij en vergunningsplichtig bouwen geven een overzicht, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen is onderdeel van het rijksbeleid. Voor volledige informatie hierover zie: www.infomil.nl.

Dakramen en daglichtvoorzieningen

Een dakraam en andere daglichtvoorzieningen in een dak zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.
NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Algemeen

- maximaal twee dakramen of daglichtvoorzieningen op voordakvlak en vier dakramen of daglichtvoorzieningen op achter- en zijdakvlak

Plaatsing

- afstand tussen bovenzijde dakraam of daglichtvoorzieningen en nok verticaal gemeten minimaal 0,5 meter (= ongeveer twee dakpannen)
- afstand tussen onderkant dakraam of daglichtvoorziening en dakvoet verticaal gemeten minimaal 0,5 meter (= ongeveer twee dakpannen)
- afstand tussen zijkant dakraam of daglichtvoorziening en bouwmuur minimaal 0,5 meter
- bij meerdere dakramen of daglichtvoorzieningen een tussenruimte van minimaal 0,5 meter
- Bij een plat dak mag het dakraam of de daglichtvoorziening circa 20 cm boven het dakvlak uitsteken (nb; bij lichtkoepels zal dit per geval worden bekeken)
- Bij een schuin dak mag het dakraam of de daglichtvoorziening maximaal 10 cm boven het dakvlak uitsteken:
- Bij een schilddak, tentdak en korte zijde piramidedak is de afstand tussen zijkant dakkapel en de hoekkeper (gemeten vanaf bovenkant dakkapel, inclusief dakrand, minimaal 0,5 meter

Maatvoering

- oppervlakte maximaal 2m² per dakraam of daglichtvoorziening en maximaal 50% van het dakvlak

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

- materiaal en detaillering zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- geen toepassing van donker of zonwerend glas

9.8 Zonnecollectoren en zonnepanelen

A Omschrijving en uitgangspunten

Een zonnecollector wekt warmte op, die via een warmteopslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Een zonnepaneel wekt via daglicht elektriciteit op voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.
Bij de situering van zonnecollectoren en panelen is voor een optimale energieopwekking de positie ten opzichte van het zonlicht erg belangrijk. Plaatsing op een plek die niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte (bijvoorbeeld de achterzijde) is daarom niet altijd haalbaar.
Aanvragen voor het plaatsen van zonnecollectoren en zonnepanelen op een gemeentelijk of rijksmonument worden niet alleen getoetst aan de sneltoetscriteria maar ook aan het effect op de monumentale waarden, zoals o.a. vastgelegd in de redengevende omschrijving.

B Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn voorwaarden vastgelegd voor onder meer het vergunningsvrij plaatsen van zonnecollectoren en zonnepanelen. Als een aanvraag afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.
Zonnecollectoren en zonnepanelen op een plat of schuin dak kunnen in bepaalde situaties vergunningsvrij geplaatst worden. Plaatsing ergens anders dan op het dak is altijd vergunningsplichtig. Plaatsing van zonnecollectoren en zonnepanelen aan een rijks- of gemeentelijk monument of aan een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht is altijd vergunningsplichtig.

NB: De bovenstaande punten betreffende vergunningsvrij en vergunningsplichtig bouwen geven een overzicht, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen is onderdeel van het rijksbeleid. Voor volledige informatie hierover zie: www.infomil.nl

Sneltoetscriteria

Zonnecollectoren en zonnepanelen

Zonnecollectoren en zonnepanelen die omgevingsvergunningsplichtig zijn voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Algemeen

- plaatsing op de gevel is mogelijk mits de zonnecollector of het zonnepaneel goed is ingepast in het ontwerp

Plaatsing

- bij plaatsing op een schuin dak:
- afstand tot de zijkanten van het dakvlak of de bouwmuur is minimaal 0,5 meter
- afstand tot andere objecten op het dak bedraagt minimaal 25 cm, (is circa één pan)
- plaatsing in of direct op het dakvlak; collector of het zonnepaneel mag maximaal 10 centimeter boven het dakvlak uitsteken
- de hellingshoek van collector of het paneel is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak waar deze op wordt geplaatst

bij plaatsing op een plat dak:

- regelmatige rangschikking
- afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel
- indien de collector of het zonnepaneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit, dan moet die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk worden geplaatst

Aanvullende bepalingen

Beschermde stadsgezichten

- NB: Ingeval van strijdigheid met voorgaande criteria prevaleren de aanvullende criteria
- Bij schuine daken is plaatsing alleen mogelijk op het achterdakvlak

9.9 Dakterrassen op platte daken

A Omschrijving en uitgangspunten

Om extra buitenruimte te creëren wordt er bij bovenwoningen vaak een dakterras gerealiseerd. Een dakterras is alleen mogelijk als de constructie van het dak dat toelaat.
Een dakterras, en met name de opgang voor het trappenhuis naar het dakterras, moeten zo ondergeschikt mogelijk worden vormgegeven en zo beperkt mogelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. In geval van zichtbaarheid vanuit de omringende bebouwing dient het dakterras te worden vormgegeven als 5e gevel.
Voor de toetreding kan een dakluik worden gehanteerd of een lage opbouw (transparant uitgevoerd, kleinschalig en zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg).
Voor beschermde stadsgezichten zijn in het bestemmingsplan vaak specifieke bepalingen opgenomen ten aanzien van dakterrassen.

B Vergunningsvrij of vergunningsplichtig

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn voorwaarden vastgelegd voor onder meer het vergunningsvrij plaatsen van dakterrassen op platte daken. Als een aanvraag afwijkt van deze voorwaarden gelden de sneltoetscriteria.
Plaatsing van zonnecollectoren en zonnepanelen aan een rijks- of gemeentelijk monument of aan een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht is altijd vergunningsplichtig.

NB: De bovenstaande punten betreffende vergunningsvrij en vergunningsplichtig bouwen geven een overzicht, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen is onderdeel van het rijksbeleid. Voor volledige informatie hierover zie:www.infomil.nl

Dakterrassen

Een dakterras voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. NB: Indien de voorschriften uit het bestemmingsplan strijdig zijn met de onderstaande criteria, dan prevaleren de voorschriften uit het bestemmingsplan.

Plaatsing

- De balustrade is altijd binnen de gevellijn geplaatst
- De balustrade is aan de voorzijde van het gebouw minimaal 1.50 meter teruggeplaatst van de gevel of van de bovenrand van een schuin dakvlak
- De bovenkant van de dakopgang valt binnen een lijn van 60 graden, getrokken vanaf de bovenzijde van de rand van het dakvlak en een dakopgang is aan de publieke zijde van het gebouw minimaal 2.00 meter teruggeplaatst van de gevel of van de bovenrand van een schuin dakvlak

Maatvoering

- hoogte van de balustrade is maximaal 1,20 meter
- hoogte van de toegang naar het dakterras is maximaal 2,3 meter
- oppervlakte toegang naar het dakterras is maximaal 2m²

Vormgeving

- vormgeving van de opbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- balustrade is uitgevoerd als hekwerk (met verticale spijlen)
- constructieve ondersteuningen worden aan de binnenzijde van het dakterras geplaatst

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

- balustrade en toegang naar het dakterras hebben een crèmewitte of een gedekte donkere kleur en zijn uitgevoerd in zink, hout of gelijkwaardig materiaal
- materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)

10 A Bijlage

Woordenlijst

Aanbouw
grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Achtertuingebied
erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

Afdak
dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.

Amorf
zonder herkenbare vorm.

Antennedrager
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Asymmetrische kap
zadeldak waarbij de lengten van de dakvlakken aan weerszijden van de nok ongelijk zijn, bijvoorbeeld toegepast bij woningen met aan de voorzijde een gevel van twee lagen en aan de achterzijde een gevel van één laag.

Band
horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, bijvoorbeeld natuursteen of stucwerk.

Basement
plint, onderste deel van een gebouw.

Bedrijfsbebouwing
gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen, met meestal een utilitair karakter.

Belendend
naastgelegen.

Beschot
afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen.

Bestrating
verharding in de vorm van straatstenen of tegels.

Betonpanelen
Platte (rechthoekige) betonnen bouwelementen, bijvoorbeeld toegepast in een gevel.

Bijbehorend bouwwerk
functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

Bijgebouw
gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of de kavel staat, meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde muur of gevel
gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeibord
opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Borstwering
lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok
een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen.

Bouwlaag
verdieping van een gebouw.

Bovenbouw
het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.

Bovendorpel
bovenste horizontale regel van een deur- of raamkozijn, of van een raam of deur.

Bungalow
meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

Carport
afdak om auto onder te stallen, meestal bij een woning.

Console
vooruitspringend, ondersteunend deel van een gevel.

Cordonlijst
lijst rond een muurrand.

Coulissen
laagsgewijze begrenzing.

Dak
afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling
de hoek van het dak.

Dakkapel
uitgebouwd dakvenster.

Daknok
hoogste punt van een schuin dak.

Dakopbouw
uitbouw vanuit de dakvoet, met als doel het toevoegen van een woonlaag.

Dakraam
raam in een hellend dak.

Dakvoet
laagste punt van een schuin dak.

Detail
ontmoeting van verschillende bouwdelen, zoals gevel en dak of gevel en raamkozijn.

Diffuusheid
gelaagdheid, meervormigheid.

Drager en invulling
de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd ter bescherming tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren ‘50 en ‘60, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woningen in een groot gebouw of een rij huizen te onderscheiden).

Duurzaam
niet onderhevig aan snelle slijtage of zichtbare veroudering.

Ensemble
Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden.

Erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Erfafscheiding
grens tussen twee erven of tussen een erf en het openbaar gebied.

Erker
kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en/of glas.

Flat
groot (woon-)gebouw met meerdere verdiepingen.

Galerij
gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gedekte kleuren
zachte, niet-felle kleuren.

Geleding
verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gevel
buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de situering de voor-, zij- of achtergevel).

Gevelwijziging
het zodanig veranderen van een deel of het geheel van de gevel van een woning of gebouw dat daardoor het aanzicht verandert.

Gootklos
in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot.

Hoofdgebouw
het gebouw op een perceel dat gelet op de bestemming als meest belangrijk is aan te merken.

Individueel gebouw
zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

Industriebebouwing
gebouwen met een industriële bestemming.

Kavel
grondstuk, kadastrale eenheid.

Kern
centrum van een dorp of stad.

Klossen
uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw, zoals dakgoten.

Kop
in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw of een balk.

Kozijnwijziging
het vervangen of veranderen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel.

Laag
zie bouwlaag.

Lak
afwerklaag van schilderwerk.

Latei
draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak
dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel
raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst
Een, meestal versierde en geprofileerde, rand, bijvoorbeeld als bekroning van de bovenzijde van een gevel.

Lijst- en loftwerk
toevoeging aan een gebouw in de vorm van een lijst, galerij o.d.

Lint
weg met daarlangs (vrijstaande) bebouwing.

Loggia
balkon achter een gevel.

Luifel
een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

Maaiveld
bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.

Mansardedak
dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel, waardoor een geknikte vorm ontstaat.

Massa
volume van een gebouw of bouwdeel.

Metselverband
het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl
verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Morfologie
betreffende de vorm van het gebouw als geheel.

Negge
terugspringende kant van een muur bij de kozijnen.

Nok
horizontale snijlijn van twee dakvlakken; de hoogste lijn van het dak.

Onderbouw
het ondergedeelte van een gebouw, bijvoorbeeld de begane grond van een huis met een zadeldak.

Ondergeschikt
voert niet de boventoon.

Ontsluiting
de toegang tot een gebied, terrein of gebouw.

openbaar toegankelijk gebied
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen en ander openbaar gebied, niet zijnde water, dat voor publiek algemeen toegankelijk is.

Opkapping
nieuw aangebrachte kap.

Oriëntatie
de richting van een gebouw.

Overkapping
bouwkundige afdekking van een (open) ruimte met een hellend vlak.

Overstek
bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Paneel
rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant
smal buitenmuurgedeelte tussen ramen of deuren.

Plaatmateriaal
bouwmateriaal dat in plaatvorm wordt geleverd, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (bijv. trespa) of staal (vlak of met profiel).

Plint
een duidelijk te onderscheiden horizontale strook aan de onderzijde van een gebouw.

Portiek
gemeenschappelijk trappenhuis.

Profielbreedte
breedte van kozijnhout, raamhout of lijstwerk.

Profieldiepte
dikte van kozijnhout, raamhout of lijstwerk.

Raamindeling
nadere onderverdeling van een vensteropening.

Redengevende omschrijving
de officiële tekst die wordt gemaakt bij de aanwijzing van een bouwwerk tot beschermd monument. Het is een beschrijving van de karakteristieken van het bouwwerk.

Renovatie
vernieuwing van een gebouw.

Rijtjeshuis
huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

Rollaag
horizontale rij verticaal geplaatste stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn
lijn die de grens aangeeft waarlangs maximaal mag worden gebouwd.

Schilddak
dak dat uit vier schuine dakvlakken bestaat, die in een daknok samenkomen.

Schuine kap
hellende afdekking van een ruimte.

Schuur
bijgebouw ten behoeve van opslag.

Semi-transparant
enigszins doorzichtig.

Situering
plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Spiegelend glas
zie zonwerend glas.

Suburbaan
gelegen in een woonwijk aan de rand van de stad.

Tactiliteit
duidelijkheid/tastbaarheid van de structuur van een materiaal.

Textuur
de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Transparant
doorzichtig.

Uitbouw
aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

Vlechtwerk
kruislings verwerkte houten stroken.

Voorgevellijn
denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt.

Voorgevelrooilijn
voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant
de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Voortuingebied
erf dat geen onderdeel is van het achtertuingebied.

Vormentaal
de wijze waarop verschillende vormen zijn toegepast.

Windveer
plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.

Zadeldak
dak dat uit twee gelijkhellende dakvlakken bestaat, die in een daknok samenkomen.

Zonwerend glas
bedoeld wordt zonwerend en spiegelend glas waarbij de daglichttoetredingsfactor (LTA) gedeeld door de buitenlichtreflectiewaarde (BLR) kleiner is dan 3.

Zijgevellijn
denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen loopt

Zijkant
de zijgevel, het zij-erf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw.

10 B Literatuuroverzicht

LITERATUUROVERZICHT

- Adviesbureau Stadsplan Rotterdam, Het nieuwe hart van Rotterdam, Rotterdam 1946.
- Bet, E. en H. Hinterthür, Kleur Rotterdam, Den Haag 2000.
- Camp, D. en M. Provoost, Stadstimmeren, 650 jaar Rotterdam stad, Rotterdam 1990.
- Damen, H. e.a., Lotte Stam-Beese, Rotterdam 1993.
- dS+V, Afdeling Stedenbouw, Hoogbouwvisie, Rotterdam 2009
- dS+V, Afdeling Stedenbouw, Inspiratieboek Stempels & Stroken (concept), Rotterdam 2010
- dS+V en KCAP, Masterplan Laurenskwartier West, Rotterdam 2008.
- dS+V, Handboek Rotterdamse Stijl, Rotterdam 2007
- dS+V, Laurenskwartier, visie openbare ruimte, Rotterdam 2006
- Gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Kralingen Midden, Rotterdam 2006
- Gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Delfshaven, beschermd stadsgezicht, Rotterdam 1992
- Gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Laurenskwartier, Rotterdam 2000
- Gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Kralingse Bos, Rotterdam 2007
- Gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Zuiderpark, Rotterdam 2006
- Gemeente Rotterdam, Stadsvisie Rotterdam, Rotterdam 2007
- Gemeente Rotterdam, Toelichting bij het besluit tot uitbreiding van het beschermde stadsgezicht Delfshaven, Zeist, 1991.
- Gemeente Rotterdam, Toelichting op het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden, gemeente Rotterdam (Zuid-Holland) ex artikel 35 Monumentenwet 1988. Zeist 1998.
- Graaf, J. de, Architectuur en stedebouw in Rotterdam 1850 – 1940, Zwolle/Zeist 1992.
- Havenbedrijf Rotterdam NV en West8, Het gezicht van de Haven, Rotterdam 2007
- Havenbedrijf Rotterdam NV, Het oog wil ook wat, Rotterdam 2008
- Heeswijk, H. van, A15 Ambitiedocument Architectuurvisie A15 MaVa, Amsterdam 2009
- HKB, Beeldkwaliteitsplan Kern en Plassen, Rotterdam 2008
- Hooimeijer, F. en M. Kamphuis (samenst.), Het Waterproject; Een negentiende-eeuwse wandeling door Rotterdam, Rotterdam 2001.
- Kamphuis, M. en F. Hooimeijer, Blijdorp/Bergpolder; Toelichting bij het besluit tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht, Rotterdam 1997.
- Kuiper Compagnons, Bestemmingsplan beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier, Rotterdam 1979
- Palmboom, F., Rotterdam, verstedelijkt landschap. Rotterdam 1995 (3e dr.).
- Secretariaat welstand, Welstandsbestek, Onderhouden en renoveren van gevels en daken van woningen; achtergrondkennis ten behoeve van welstandsadvisering, Rotterdam 2000.
- Vroom, M.J. (red.), Ontwerpen van Nederlandse tuin- en landschapsarchitecten in de periode na 1945, Amsterdam 1992.
- Zweerink, K. (eindred.), Van Pendrecht tot Ommoord, Bussum 2005

Colofon

Uitgave: Gemeente Rotterdam

Projectteam (dS+V)
Jaap voor in ‘t Holt (Projectleider)
Guus Enning (jurist)
Hugo Schut
Joost de Wit

Tekstredactie
Joke de Groot (dS+V)

Klankbordgroep
Kwong Hung Chong
Astrid Karbaat
Roelant ten Kate
François Konings
Rosen Manbodh (dS+V)
Jasna de Groot (Havenbedrijf)
Nicolette Ammerlaan

Kaarten
Fred van Steel (dS+V)

Vormgeving
Henk van der Eerden (dS+V)

Fotografie
Peter Schmidt
Joep Boute (dS+V)

NB: Veel teksten en tekeningen en enkele foto’s uit de Welstandsnota Rotterdam zijn afkomstig uit of gebaseerd op de Koepelnota Welstand Rotterdam. Deze is destijds opgesteld door H+N+S landschapsarchitecten, Beek en Kooiman Cultuurhistorie, Els Bet Stedenbouwkundige en Topaz Architecten. Hoofdstuk 6.3 Kern en Plassen is gebaseerd op een studie die is verricht door HKB in opdracht van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek.

Januari 2011