

# Kwaliteit voor de toekomst.

Welstandsnota Rotterdam 2025



Gemeente  
Rotterdam

# Inhoud.

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Toetsing en kader</b>                                  | <b>6</b>  |
| 1.1 Inleiding                                               | 7         |
| 1.2 Systematiek van de welstandsnota                        | 7         |
| 1.3 Omgevingskwaliteit en beleid                            | 13        |
| 1.4 Bestuurlijke en juridische aspecten                     | 14        |
| 1.5 Welstandstoets bij cultureel erfgoed                    | 17        |
| <b>2 Fundament</b>                                          | <b>19</b> |
| <b>Fundament</b>                                            | <b>24</b> |
| 2.1 Bouwsteen 1: Omgeving                                   | 25        |
| 2.2 Bouwsteen 2: Bouwwerk                                   | 26        |
| 2.3 Bouwsteen 3: Uitwerking                                 | 27        |
| 2.4 Vaste criteria                                          | 28        |
| <b>Intermezzo</b>                                           | <b>31</b> |
| <b>3 Verdieping</b>                                         | <b>38</b> |
| 3.1 REGULIERE CRITERIA GEBIEDEN                             | 39        |
| 3.1.1 Stadscentrum en centrumgebieden                       | 40        |
| 3.1.2 Historische linten en kernen                          | 47        |
| 3.1.3 Organisch ontwikkelde uitbreidingen                   | 50        |
| 3.1.4 Vroege planmatige uitbreidingen                       | 54        |
| 3.1.5 Tuindorpen                                            | 57        |
| 3.1.6 Stempel- en strokenbouw                               | 61        |
| 3.1.7 Planmatige woonerfwijken                              | 65        |
| 3.1.8 Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties | 68        |
| 3.1.9 Stedelijke villagebieden                              | 73        |
| 3.1.10 Stedelijke oevers                                    | 75        |
| 3.1.11 Stedelijke knooppunten                               | 78        |
| 3.1.12 Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden        | 81        |
| 3.1.13 Groengebieden                                        | 85        |
| 3.1.14 Bouwwerken op het water                              | 91        |

|        |                                                |     |
|--------|------------------------------------------------|-----|
| 3.2    | AANVULLENDE CRITERIA BESCHERMDE STADSGEZICHTEN | 94  |
| 3.2.1  | Delfshaven                                     | 95  |
| 3.2.2  | Scheepvaartkwartier                            | 102 |
| 3.2.3  | Waterproject                                   | 108 |
| 3.2.4  | Kralingen Midden                               | 114 |
| 3.2.5  | Noordereiland                                  | 125 |
| 3.2.6  | Heemraadssingel-Mathenesserlaan                | 130 |
| 3.2.7  | Heijplaat                                      | 136 |
| 3.2.8  | Tuindorp Vreewijk                              | 142 |
| 3.2.9  | Blijdorp-Bergpolder                            | 147 |
| 4      | Versnelling                                    | 154 |
| 4.1    | SNELTOETSCRITERIA                              | 155 |
| 4.1.1  | Kozijnen                                       | 156 |
| 4.1.2  | Gevel- en dakisolatie                          | 158 |
| 4.1.3  | Groene daken en gevels                         | 160 |
| 4.1.4  | Dakkapellen                                    | 161 |
| 4.1.5  | Dakopbouwen                                    | 163 |
| 4.1.6  | Dakterrassen                                   | 165 |
| 4.1.7  | Energieopwekking                               | 167 |
| 4.1.8  | Aan- en uitbouwen                              | 170 |
| 4.1.9  | Bijgebouwen                                    | 172 |
| 4.1.10 | Erfafscheidingen                               | 173 |
| 4.1.11 | Zonwering, rolhekken en (rol)luiken            | 175 |
| 4.1.12 | Installaties                                   | 178 |
| 4.1.13 | Reclame op gebouwen en op eigen terrein        | 180 |
| 5      | Ultieme grens                                  | 195 |
| 6      | Begrippenlijst                                 | 197 |
| 7      | Bijlagen                                       | 205 |
| 7.1    | Kaart Gebiedstypen                             | 206 |
| 7.2    | Kaart Niveaus                                  | 208 |
|        | Colofon                                        | 209 |





**“Met elkaar bouwen we aan een duurzame toekomst van onze stad met respect voor de fundamenteën van het verleden”**



# 1 Toetsing en kader

## De Welstandsnota Rotterdam 2025

Iedereen die in Nederland wil bouwen of verbouwen, moet voldoen aan regelgeving, of het nu gaat om een huis of bedrijf, een dakkapel of kozijn. De Omgevingswet geeft gemeentes de mogelijkheid om bij bouwinitiatieven te waarborgen dat een goede omgevingskwaliteit wordt nagestreefd. Door het opstellen van welstandsbeleid, geeft de gemeente duidelijkheid over hoe bouwinitiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit van de stad. De welstandsnota bevat daartoe de ruimtelijke kwaliteitseisen waaraan bebouwing in Rotterdam moet voldoen. Opdrachtgevers en ontwerpers kunnen zich aan de hand hiervan in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De welstandsnota is bedoeld om ervoor te zorgen dat bouwplannen van voldoende en duurzame kwaliteit zijn en in de omgeving passen, en wordt tegelijkertijd gebruikt als middel om de identiteit en karakteristieken van en de samenhang in de gebouwde omgeving in stand te houden of te versterken.

# 1.1 INLEIDING

## WELSTAND

Aanvragen voor een omgevingsvergunning moeten in Rotterdam voldoen aan uiteenlopende regelgeving, waaronder het welstandsbeleid zoals vastgelegd in de welstandsnota. De manier waarop de gemeente welstandsbeleid voert, is vastgelegd in de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam. In Rotterdam ligt de taak om uitvoering te geven aan het welstandsbeleid en een deel van het erfgoedbeleid bij de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed. In deze commissie zijn leden benoemd met kennis van architectuur, stedenbouw, landschap, architectuurhistorie, restauratiearchitectuur en duurzaam en circulair bouwen. De commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders of aanvragen voldoen aan de welstandsregels, ook wel ‘redelijke eisen van welstand’ genoemd. Zij wordt ondersteund door een ambtelijk secretariaat, dat is ondergebracht bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van Stadsontwikkeling. De procedures van de welstandstoetsing en het functioneren van de commissie liggen vast in de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed en het Reglement van Orde voor de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed.

# 1.2 SYSTEMATIEK VAN DE WELSTANDSNOTA

## VIER GRADATIES CRITERIA

De Welstandsnota Rotterdam 2025 bestaat uit vier ‘gradaties’ criteria, die in elk volgend deel van de nota concreter en preciezer worden. Aan de basis liggen drie algemene criteria, ‘bouwstenen’ die het fundament vormen van de welstandstoetsing en waarmee zowel de kwaliteit van bouwwerken als de relatie ervan met de omgeving wordt getoetst (**Deel 2. Fundament: De Algemene Bouwstenen Rotterdam**). Ook bevat de nota criteria die op het specifieke karakter van verschillende gebiedstypen zijn gericht (**Deel 3. Verdieping: De Rotterdamse Gebiedsatlas**) en criteria die verschillende typen eenvoudige en veel voorkomende aanvragen vergemakkelijken (**Deel 4. Versnelling: De sneltoetscriteria**). Ten slotte zijn er criteria waarmee wordt beoordeeld of bouwwerken (ook vergunningvrije) op buitensporige wijze afwijken van de omgeving, een negatieve invloed hierop hebben en dus in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand (**Deel 5. Ultieme grens: De Excessenregeling**).

De criteria in de nota geven een richting aan, ze zijn geformuleerd als *hulpmiddelen* om bouwinitiatieven op het niveau van ‘redelijke eisen van welstand’ te brengen. Daarmee is een zekere basiskwaliteit voor wat betreft het uiterlijk van bouwwerken te garanderen. Boven dit *niveau van redelijkheid* uitstijgen mag natuurlijk altijd! Tegelijkertijd is het doel van deze nota het bestaande, unieke karakter van Rotterdam te bestendigen en te continueren. Zo ontstaat een leefklimaat waarvan iedereen de vruchten kan plukken en draagt de kwaliteit van de stad als

geheel bij aan de waarde van individuele projecten. Het welstandsbeleid vertegenwoordigt dus een balans tussen individueel en algemeen belang: het beoogt een stad die meer is dan de som van gedeelde en individuele inspanningen.

## **DRIE BOUWSTENEN: OMGEVING, BOUWWERK EN UITWERKING**

De basis van de welstandsnota wordt gevormd door de drie basiscriteria die gezamenlijk het algemene fundament voor de beoordeling van aanvragen vormen: de Algemene Bouwstenen Rotterdam (hierna 'de bouwstenen'). De Rotterdamse bouwstenen 'bevragen' bouwplannen op drie schaalniveaus, van groot naar klein:

1. Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad, nu en voor de toekomst?
2. Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?
3. Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Kort samengevat bestaat goede omgevingskwaliteit volgens de bouwstenen uit samenhangende ruimtes en nooit uit losse elementen zonder onderling verband. Een bouwplan wordt daarom getoetst op de relatie van het plan met de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan en op de eenduidigheid, structuur en logica van het ontwerpidee. Bouwplannen worden overtuigend en logisch volgens dit idee uitgewerkt: materiaal, kleur en detaillering ondersteunen het ontwerpidee op een daarmee samenhangende manier.

De bouwstenen hebben een ruim en globaal karakter en vormen daarmee als het ware de 'kapstok' voor de welstandsbeoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning. Ze staan voor algemene, alomvattende ontwerprichtlijnen, die bijdragen aan de basiskwaliteit van de bebouwing in Rotterdam. De bouwstenen zijn algemeen van aard en kunnen vooral worden toegepast bij omvangrijke, publiek belangrijke en ingrijpende bouwplannen, waarbij de zorgvuldige verhouding van het plan tot de omgeving tot een complexe architectonische opgave leidt. Hoewel de bouwstenen globaal en abstract van karakter zijn, is de basisvraag van deze bouwstenen eigenlijk heel helder en eenvoudig: reageert een bouwplan goed op de omgeving waarin het gerealiseerd wordt en verbindt het bouwwerk zich op samenhangende wijze met de omringende bebouwing?

Dit betekent overigens niet dat bebouwing naadloos moet aansluiten op de architectuur in de omgeving, of dat deze zich identiek moet voegen naar omliggende bebouwing, zoals soms wordt gedacht. Wel betekent het dat plannen op enigerlei wijze moeten reageren op de omgeving en zich rekenschap moeten geven van de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van een gebied, maar bovenal dat ze een positieve bijdrage moeten leveren aan en voortbouwen op de ruimtelijke context waarvan ze onderdeel worden. De omgeving van een bouwwerk verschilt

van plek tot plek: historische uitbreidingswijken uit de negentiende eeuw hebben een heel ander karakter en andere kenmerkende kwaliteiten dan een nieuwbouwwijk uit de afgelopen decennia. 'Goed aansluiten op de ruimtelijke context' betekent dus in principe voor elke aanvraag iets anders. De criteria geven een richting aan die er vooral op doelt om de kwaliteit van de bestaande situatie te handhaven of te verbeteren. Aanvragen die dus overtuigend aansluiten op de ruimtelijke context – eraan bijdragen – kunnen dan al snel voldoen aan redelijke eisen van welstand.

## EENVOUDIGE BASIS, BIJZONDERE AFWIJKING EN SNELTOETS

Deel 2 van deze welstandsnota geeft met de *Vaste Criteria* een eerste concrete invulling aan de bouwstenen: concrete vormgevingsprincipes van de meest voorkomende ontwerponderdelen, die in *heel Rotterdam* gelden, ongeacht de plek waar een bouwwerk zich bevindt. De vaste criteria zijn een vertaling van de bouwstenen. In Deel 3 volgen de verschillende gebiedstypen van 'De Rotterdamse Gebiedsatlas', met analyses en omschrijvingen van en criteria voor deze specifieke gebieden. De criteria voor de gebiedstypen (3.1) en de criteria voor de beschermde stadsgezichten (3.2) zijn dus weer een gradatie preciezer. De bijlage van de welstandsnota 'Kaart Gebiedstypen' toont de verschillende gebiedstypen zoals die op basis van het welstandsbeleid zinvol te onderscheiden zijn.

Hoewel de kaart een geografische basis heeft, worden de gebiedstypen grotendeels bepaald door het tijdperk waarin ze zijn ontstaan. De stad is zodoende een 'lappendeken' van gebiedstypen. Door het gebruik van verschillende kleuren zijn er duidelijke *ruimtelijke eenheden* in de kaart te herkennen. De gedefinieerde gebiedstypen in de welstandsnota vormen een herkenbare groep bebouwing; ze vertegenwoordigen een *gebiedstype* en beschikken over vergelijkbare karakteristieken als gevolg van een overeenkomstige ontstaansgeschiedenis, ontwikkelingswijze en samenhang van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Elk gebiedstype heeft dus specifieke ruimtelijke kenmerken en een eigen karakter. De criteria van elk gebiedstype richten zich op deze karakteristieke kenmerken. Ze bestaan uit de drie schaalniveaus van de Algemene Bouwstenen Rotterdam (*omgeving, bouwwerk en uitwerking*) aangevuld met beschrijvingen en verbeeldingen van de kenmerken van elk gebied. Binnen de Rotterdamse Gebiedsatlas nemen de rijksbeschermd stadsgezichten een bijzondere plaats in. Hiervan zijn de bestaande kenmerkende kwaliteiten van de omgeving zo specifiek en van een dusdanig niveau, dat ze van algemeen belang worden geacht, onder andere vanwege hun schoonheid, onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang.

Deel 4 wordt nog preciezer met de sneltoetscriteria, die zijn opgesteld voor verschillende typen, eenvoudige en veel voorkomende aanvragen. Met deze sneltoetscriteria kan snel uitsluitsel worden gegeven of een plan aan redelijke eisen van welstand voldoet. Plannen die niet passen binnen de sneltoetscriteria zijn niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria zijn ook van toepassing op onderdelen van nieuwbouwplannen, denk hierbij aan regels voor dakkapellen of dakterrassen. Hoe wordt omgegaan met sneltoetscriteria staat in 1.4 en Deel 4 nader uitgewerkt. Deel 5 betreft de excessenregeling. Bouwwerken die vergunningvrij zijn, worden niet preventief getoetst, maar mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen

van welstand. Als dit wel het geval is, is sprake van een 'exces'. Dat is het geval wanneer iedereen kan zien dat het uiterlijk van een bouwwerk buitensporig afwijkt van de omgeving en grote afbreuk doet aan de ruimtelijke samenhang, kwaliteit en eigenheid van een plek. In dat geval kan worden opgetreden met behulp van de criteria van de excessenregeling, die de absolute ondergrens van redelijke eisen van welstand vormen.

## ONDERLINGE SAMENHANG CRITERIA

De verschillende gradaties criteria gelden *niet cumulatief*, temeer omdat criteria soms gericht zijn op heel specifieke onderdelen. Er hoeft dus niet aan alle criteria op alle niveaus tegelijk te worden voldaan; ze vormen geen afvinklijst. Wel versterken ze elkaar en vormen de gradaties een precisering van elkaar. De Algemene Bouwstenen Rotterdam vormen de kern van het welstandsbeleid, de criteria van Deel 3, 4 en 5 dienen (in gradaties) ter ondersteuning ervan.

Het gebruik van de nota volgt dus de inhoudelijke structuur ervan. Afhankelijk van de ingreep en de plek zijn verschillende gradaties criteria van toepassing. De verschillende delen van de nota kunnen gezien worden als gestapelde lagen op een kaart: voor elke plek kan met een prikker de relevante criteria naar boven worden gehaald. Goede ruimtelijke analyses en een zorgvuldige verbeelding van het ontwerp in relatie tot de omgeving, vormen een wezenlijk onderdeel van de welstandstoets. Bij de toetsing van aanvragen aan het welstandsbeleid helpt het om nauwkeurig te laten zien waarom een ontwerp aan de criteria en daarmee aan redelijke eisen van welstand voldoet. Hoe zorgvuldiger een ontwerpidee wordt verbeeld en onderbouwd, hoe duidelijker de bedoeling van de aanvrager wordt.

## EXPERIMENT EN VERNIEUWING

Elke stad vernieuwt zich, de ontwerpdiscipline ontwikkelt zich; het zou van weinig inzicht getuigen als een stad ontwerp-kennis en -expertise niet ten volle voor actuele ruimtelijke opgaven zou benutten. Rotterdam is misschien wel één van de meest exemplarische steden waar die ruimtelijke dynamiek een permanente karakteristiek van het stadsbeeld is. Een ruimtelijk ontwerp moet altijd tot de *verbeelding* spreken. Mits nieuwe ontwikkelingen zich in algemene zin rekenschap geven van de omgeving en deze niet veronachtzamen of verloochenen is er kortom in veel gevallen ruimte voor experimenten en vernieuwing. Bij erfgoed zou dit per geval een genuanceerde afweging en onderbouwing vergen en ligt dit niet voor de hand. .

Aanvragen die *niet* aan alle specifieke criteria voldoen, kunnen *alsnog* aan redelijke eisen van welstand voldoen. Met afwijkende aanvragen uitstijgen boven de gebiedscriteria en sneltoetscriteria mag altijd, als ze de Algemene Bouwstenen Rotterdam maar serieus nemen. Ook van architectonisch bijzondere projecten die hun context overstijgen mag immers worden verwacht dat ze de omgeving niet ontkennen. Plannen die zorgvuldig omgaan met de stad, hoe vooruitstrevend en onvoorzien ook, kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand, en zodoende op steun van de gemeente rekenen.

## WERKING VAN DE KAARTEN

## Algemeen

- Bij de welstandsnota behoren twee kaarten (bijlagen): de 'Kaart Gebiedstypen' en de 'Kaart Niveaus'.
- De 'Kaart Gebiedstypen' geeft de Rotterdamse Gebiedsatlas weer.
- De 'Kaart Niveaus' geeft aan welk niveau van welstandstoetsing op een bepaald gebied van toepassing is. Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt tussen:
  - Welstandsgebied – regulier welstandsbeleid
  - Welstandsgebied – welstandsparagraaf
  - Welstandsvrij gebied
- 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 geactualiseerd. In dat geval worden de kaarten aangepast aan de nieuwe situatie.
- Als gevolg van de beperking van het aantal gebiedstypen, 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. Bijvoorbeeld een vlak aangegeven als *Stempel- en strokenbouw* kan een deelgebied bevatten van een ander gebiedstype, dat bijvoorbeeld onder *Planmatige woonerfwijken* 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, en de daaraan verbonden criteria.

## Reclame

- Voor reclame wordt in de welstandsnota onderscheid gemaakt tussen *Reclamegebied* en *Reclameluw gebied*.
- Welke criteria van toepassing zijn hangt samen met de gebiedstypen zoals vastgelegd op de 'Kaart Gebiedstypen'.
- De volgende gebiedstypen zijn aangemerkt als *Reclamegebied*:
  - Stadscentrum en centrumgebieden
  - Stedelijke knooppunten
  - Stedelijke oevers
  - Kantorenlocaties, haven- en bedrijventerreinen
- De volgende gebiedstypen zijn aangemerkt als *Reclameluw gebied*:
  - Historische linten en kernen
  - Organisch ontwikkelde uitbreidingen
  - Vroege planmatige uitbreidingen
  - Tuindorpen
  - Stempel- en strokenbouw
  - Planmatige woonerfwijken
  - Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties

- Stedelijke villagebieden
- Groengebieden
- Alle beschermde stadsgezichten
- Bouwwerken op het water

## 1.3 OMGEVINGSKWALITEIT EN BELEID

Een goede omgevingskwaliteit vereist onder andere beleid, welstandsbeleid is één van de mogelijkheden die de Omgevingswet daarvoor biedt. In dit onderdeel wordt op hoofdlijnen beschreven welke samenhang er bestaat tussen het welstandsbeleid en een aantal andere belangrijke beleidsgebieden als onderdeel voor een goede omgevingskwaliteit in Rotterdam.

### OMGEVINGSVISIE

In de Omgevingsvisie ‘Rotterdam Veranderstad, Werken aan een wereldstad voor iedereen’, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2021, wordt richting gegeven aan de fysieke leefomgeving van de stad in de toekomst. De omgevingsvisie beschrijft integrale, allesomvattende opgaven en keuzes voor Rotterdam. Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en het eigen karakter ondersteunt en versterkt. Om richting te bepalen bij goede groei zijn er vijf perspectieven die een ‘kompas’ vormen om de koers te bepalen. Een compacte, gezonde, inclusieve, duurzame en productieve stad om in te wonen en te werken is gebaat bij een goede omgevingskwaliteit; het welstandsbeleid draagt daaraan bij.

### DUURZAAMHEID, CIRCULARITEIT EN BIODIVERSITEIT

Er zijn enorme duurzaamheidsopgaven om de stad nu en in de toekomst leefbaar te houden. Deze opgaven lopen uiteen van opgaven zoals extreme regenval, hittestress, droogte, risico op overstroming, grondstoffentekort tot een steeds verder afnemende biodiversiteit. Daarom voert Rotterdam een actief duurzaamheids- en circulariteitsbeleid. Ook wil de gemeente de CO<sub>2</sub> uitstoot sterk verminderen en bijdragen aan een gezondere meer comfortabele leefomgeving. Elke verandering in de stad is een moment om op een positieve wijze bij te dragen aan de omgeving en de opgaven die op de stad afkomen. De wijze van bouwen, het gebruik en het ontwerp van bouwwerken kunnen daaraan bijdragen. Het welstandsbeleid ondersteunt dit en draagt hier waar mogelijk aan bij.

### ERFGOEDBELEID

Omgevingskwaliteit en zorg voor het cultureel erfgoed (monumentenzorg) zijn nauw verwant, ze hebben beide betrekking op de culturele waarde van de gebouwde omgeving. In de Erfgoedagenda Rotterdam, vastgesteld door het College van B&W op 16 mei 2023, wordt aangegeven hoe er met het gebouwde en aangelegde erfgoed van de stad moet worden omgegaan. Monumenten, beeldbepalende gebouwen en beschermde stadsgezichten vormen samen het Rotterdams erfgoed. Samen vertellen ze de geschiedenis van Rotterdam. De aandacht voor het behoud van het ‘bestaande’ valt in Rotterdam samen met de gevraagde ruimte voor vernieuwing. Per geval moet de optimale balans tussen behoud en vernieuwing gevonden worden.

In het welstandsbeleid en in de concrete welstandscriteria krijgen monumenten en beschermde stadsgezichten daarom bijzondere aandacht. In combinatie met alle relevante rijks- en

gemeentelijke wet- en regelgeving moet dit leiden tot zorgvuldigheid bij de verandering en aanpassing van het monument, maar ook van bouwwerken in de onmiddellijke omgeving daarvan. Het gaat om het belang van behoud en zorgvuldige omgang met erfgoedwaarden aan de ene kant, en het belang van het aanpassen aan veranderende omstandigheden, programma's en gebruik aan de andere kant.

## 1.4 BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE ASPECTEN

Per 1 januari 2024 loopt de toets van bouwplannen aan het welstandsbeleid via het omgevingsplan en is de juridische basis voor het vaststellen van de welstandsnota geregeld in de Omgevingswet. In artikel 4.19 van de Omgevingswet is opgenomen dat in het geval er in het omgevingsplan regels zijn gesteld over het uiterlijk van bouwwerken en die regels uitleg nodig hebben, de gemeenteraad beleidsregels moet vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet. In deze welstandsnota zijn de criteria voor het uiterlijk van bouwwerken, oftewel het welstandsbeleid, vastgelegd. Nieuwe of gewijzigde beleidsinzichten kunnen aanleiding zijn om het welstandsbeleid of de welstandscriteria aan te passen. Deze kunnen naar voren komen door nieuwe ontwikkelingen of op grond van de evaluatieresultaten in de jaarverslagen van de commissie.

### OMGEVINGSVERGUNNING EN HANDHAVING

De toets aan de welstandscriteria is onderdeel van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning en valt onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dit geldt ook voor de bevoegdheid om handhavend op te treden. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, kan handhavend worden opgetreden of de gelegenheid worden geboden om een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. De toetsing vindt dan achteraf plaats en als deze aanvraag wordt geweigerd, bijvoorbeeld vanwege strijdigheid met de welstandscriteria, dan zal dit gevolgen hebben voor het bouwwerk. In het geval van vergunningvrije bouwwerken kan sprake zijn van ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand, wat aangemerkt wordt als een exces. De excessenregeling staat omschreven in Deel 5 'Ultieme grens'.

### WELSTANDSVRIJ GEBIED

De welstandsnota is niet van toepassing voor gebieden waar geen welstandstoets geldt, in Rotterdam zijn dit de 'welstandsvrije gebieden'. Hieronder vallen delen van Nesselande, delen van het Park Zestienhoven en grote delen van het havengebied. In deze gebieden vindt geen welstandstoets plaats. Het gaat om op zichzelf staande gebieden die nauwelijks invloed hebben op de beleving op stedelijk niveau of om gebieden met welstandsvrije kavels. In gebieden die als welstandsvrij gebied zijn aangewezen, is de excessenregeling niet van toepassing.

### WELSTANDSPARAGRAFEN

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden of voor gebieden die ingrijpend van karakter veranderen, zal een nieuwe karakteristiek ontwikkeld moeten worden. De nota die deze nieuwe en gewenste karakteristiek bevat, wordt een welstandsparagraaf genoemd. Welstandsparagrafen worden, na bestuurlijke vaststelling, onderdeel van de welstandsnota.

## **TRENDSETTER**

Voor de samenhang in het straatbeeld wordt in veel gevallen met de sneltoetscriteria ingezet op een regelmatige herhaling van gelijksoortige kleine bouwwerken. Een vergelijkbaar plan in de omgeving, als onderdeel van hetzelfde (type) pand en volgens een eerdere vergunning, vormt dan een precedent voor de aanvraag; dit plan zet de 'trend' en wordt dus gezien als 'trendsetter'. Een bouwplan van de burens (op een vergelijkbaar pand) dat wordt overgenomen voldoet dan in dat geval aan redelijke eisen van welstand. Een plan dat een trendsetter volgt, kan op eenvoudige wijze worden getoetst en vergund. Daarmee is niet gezegd dat kleine afwijkingen van trendsetters niet mogelijk zijn. Als een afwijkend plan voldoende 'familie' is van de trendsetter, zal dit met grote zekerheid positief beoordeeld worden.

## **BOUWWERKEN OP HET WATER**

Bij bouwen op het water gaat het om zowel drijvende bouwwerken als niet drijvende bouwwerken. Als deze typen bouwwerken in een bepaald gebiedstype vallen, gelden de criteria van dat gebiedstype aangevuld met de criteria voor bouwwerken op het water. Voor bouwwerken op het water die niet in een specifiek gebiedstype vallen, gelden naast de criteria voor bouwwerken op het water de criteria van het aangrenzende gebied. Schepen en andere drijvende objecten die bedoeld zijn om mee te varen en waarvan de primaire functie varen is, vallen hier niet onder.

## **CRITERIA WELSTANDSNOTA EN OMGEVINGSPLAN**

Indien de welstandscriteria uit deze nota strijdig zijn met de regels uit het omgevingsplan, dan prevaleren de regels uit het omgevingsplan.

## **RECLAME OP GEBOUWEN EN OP EIGEN TERREIN**

### **Welstandsvrij gebied**

In gebieden die als welstandsvrij gebied zijn aangewezen, worden reclames niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

### **Winkelcentra**

Reclames in het interieur van winkelcentra vallen niet onder welstandsbeoordeling.

### **Omgevingsvergunning en handhaving**

Een vergunning op grond van artikel 4:15 van de Algemene plaatselijke verordening Rotterdam 2012 (APV) is nodig voor handelsreclames die geplaatst worden op of aan een onroerende zaak. In die gevallen zijn voor reclame met verlichting de 'Nadere regels voor reclame met verlichting Rotterdam 2020' van toepassing. In het geval van vergunningvrije reclames kan sprake zijn van

ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand, wat aangemerkt wordt als een exces. De excessenregeling staat omschreven in Deel 5 'Ultieme grens'.

#### **Nieuwe en niet benoemde reclamevormen**

Er moet altijd ruimte zijn voor vernieuwing en voor nieuwe reclamevormen. De gemeente is bereid in dat soort situaties met ondernemers en reclame-exploitanten in overleg te treden over mogelijkheden. Nieuwe en niet benoemde reclamevormen zullen per geval worden beoordeeld, waarbij de algemene uitgangspunten de basis voor de beoordeling vormen.

#### **AFWIJKEN VAN DE CRITERIA**

In onderstaande of soortgelijke situaties kan het college op basis van het welstandsadvies, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. Plannen die op een goede manier met de stad omgaan kunnen rekenen op goedkeuring en steun van de gemeente.

Het is de bedoeling van het welstandsbeleid om inzichtelijk te maken welke criteria een rol spelen bij het beoordelen van het uiterlijk van bouwwerken. Die criteria moeten in principe gevolgd worden, maar omdat welstandscriteria het karakter hebben van beleidsregels garanderen ze een zekere mate van flexibiliteit. Inherent aan beleidsregels is, dat het mogelijk is om in bijzondere situaties af te wijken van de 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 positief beoordeeld worden. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden voor experimenten en vernieuwing, mits het plan zich in algemene zin rekenschap geeft van de omgeving.

Als blijkt dat de gebiedscriteria of de sneltoetscriteria, of in het geval van monumenten de redengevende omschrijving en gebiedscriteria, niet voldoen, kan er mits daar goede argumenten voor zijn, van worden afgeweken. De commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam bepaalt in dat geval of het bouwplan getoetst wordt aan de 'Algemene Bouwstenen Rotterdam' en de 'vaste criteria' al dan niet in combinatie met gebiedsgerichte criteria die daar wel toereikend voor zijn. Deze situatie kan zich onder andere voordoen bij een aanvraag voor een bouwplan in een gebied dat in ontwikkeling is en niet tot een bepaald gebiedstype behoort en waar geen welstandsparagraaf voor is vastgesteld, of wanneer sprake is van een bouwplan dat zelf een nieuwe context genereert waardoor de gebiedscriteria niet volstaan, zoals bouwinitiatieven op 'nieuw land' - bijvoorbeeld een gedempt havenbekken of een waterplas: dan wordt uitgegaan van de karakteristiek van het direct aangrenzende gebiedstype en de daaraan verbonden welstandscriteria.

In artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat het bestuursorgaan zich moet houden aan de beleidsregels, 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'. Dit artikel wordt ook wel de inherente afwijkingsbevoegdheid genoemd en is een algemene uitzonderingsregel die geldt voor alle vormen van beleidsregels van een gemeentelijke of andere overheid.

## 1.5 WELSTANDSTOETS BIJ CULTUREEL ERFGOED

Al sinds 1991 is de advisering over omgevingskwaliteit en erfgoed geïntegreerd in de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed (tot 2024 Commissie voor Welstand en Monumenten). In deze nota gaat het om de welstandstoets in het kader van het onderdeel bouwen. Voor de toetsing van monumenten kan de welstandsnota niet apart worden gezien maar heeft zijn uitwerking in combinatie met het landelijk én het gemeentelijk erfgoedbeleid. Monumenten en beschermde stadsgezichten kunnen een aanjager en drager zijn van nieuwe ontwikkelingen. Vanuit dat oogpunt wordt in Rotterdam voor monumenten en beschermde stadsgezichten de stelling gehanteerd dat behoud en verandering elkaar niet in de weg staan, mits het plan het monument of het beschermd stadsgezicht in ieder geval respecteert.

### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Naast individuele panden die vanwege hun cultuurhistorische waarde beschermd zijn als monument, is het ook mogelijk gebieden te beschermen. In Rotterdam zijn de volgende gebieden aangewezen als rijksbeschermde stadsgezichten: Delfshaven, Scheepvaartkwartier, Waterproject, Kralingen Midden, Noordereiland, Heemraadssingel-Mathenesserlaan, Heijplaat, Tuindorp Vreewijk en Blijdorp-Bergpolder. In Deel 3 zijn aanvullend op de criteria voor de gebiedstypen specifieke criteria per beschermd stadsgezicht opgenomen.

### MONUMENTEN

Er zijn rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Monumenten zijn '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 of een fabriek, maar ook een ander object (brug, fontein), een terrein (park, landschap) of een ensemble (een groep gebouwen die architectonisch of stedenbouwkundig bij elkaar horen).

#### Toetsing monument

- Het bouwwerk zoals aangetroffen, samen met de redengevende omschrijving daarvan, vormen het kader voor toetsing; de ingreep zal in zijn algemeenheid de beschreven ruimtelijke en 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.
- 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, die als basis voor planontwikkeling en plantoetsing kan dienen.

- Bij ingrepen aan panden aan weerszijden van een monument of deel uitmakend van dezelfde architectonische eenheid, wordt een hoge architectonische kwaliteit vereist, gericht op het in zijn waarde laten of brengen van het monument. Daarbij is er bijzondere aandacht voor het materiaalgebruik en de detaillering.
- De sneltoetscriteria zijn niet van toepassing op monumenten behalve ten aanzien van energieopwekkende panelen op daken.



## 2 Fundament

### **De Algemene Bouwstenen Rotterdam**

De drie 'Algemene Bouwstenen Rotterdam' zijn basisvoorschriften die samen het fundament vormen van de Welstandsnota Rotterdam 2025. Ze liggen in principe ten grondslag aan elke planbeoordeling en vormen richtlijnen die een toekomstbestendige en kwalitatieve stedelijke ontwikkeling waarborgen. De criteria komen voort uit het vakmanschap van de architect en zijn afgeleid van duurzaam geldende principes in het werkveld van de architectuur. Ze zorgen voor een toets op drie ruimtelijke schaalniveaus: omgeving, gebouw en uitwerking. In essentie bestaat een gebouwde omgeving met voldoende kwaliteit volgens de Algemene Bouwstenen Rotterdam uit onderling verbonden, samenhangende ruimtes, waarin ook losse, onafhankelijke elementen een relatie met elkaar aangaan. Aan de basis van bouwwerken ligt een bestendig ontwerpidee, dat overtuigend reageert op de omgeving en bijdraagt aan het ontwerp vraagstuk. Omdat groene ambities de ontwerp praktijk inmiddels beïnvloeden, zijn de drie bouwstenen met duurzame principes verbonden. Om ruimtelijke ontwikkelingen daadwerkelijk duurzaam te verkennen, zal een integrale ontwerpbenadering moeten worden gehanteerd. Duurzaamheid laat zich niet beperken tot technische oplossingen op bebouwingsniveau, de opgave is relevant op alle ruimtelijke schaalniveaus. Wordt duurzaamheid als een integrale ontwerp opgave gezien, dan kunnen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid elkaar versterken en nauw met elkaar verbonden worden.

## FUNDAMENT

Zoals verwoord in het Rotterdams Duurzaamheidskompas streeft de gemeente naar een geïntegreerde duurzame aanpak, waarin de energietransitie, circulariteit, klimaatbestendigheid en een gezonde leefomgeving de speerpunten zijn. Daarnaast wil de gemeente stimuleren om ruimtelijke opgaven duurzaam in samenhang te benaderen, om individuele bebouwingsoplossingen te beschouwen in relatie tot de collectieve ruimtelijke structuren waarvan ze onderdeel zijn. Duurzaamheid gaat tenslotte niet alleen over bebouwing en techniek, maar ook over vervoer, ondergrondse infrastructuur, logistiek, de hoeveelheid materiaal, ons ruimtegebruik.

Wordt duurzaamheid op het niveau van de stad als geheel bekeken, dan volgt de gemeente een aantal perspectieven zoals dat is geformuleerd als onderdeel van de omgevingsvisie: compact, duurzaam en gezond bouwen en ontwikkelen, op een klimaatbestendig wijze, met voldoende ruimte voor groen en biodiversiteit in natuur. Rotterdam werkt hard aan de energietransitie en circulaire economie, opgaven die bij een haven- en industriestad van dit moment horen. De stad wordt beschouwd als een standvastige en flexibele structuur, waarbinnen voldoende ruimte voor ontwikkeling en verandering is, maar waarvan de basis permanent en steeds opnieuw te gebruiken is. Hiermee wordt een duurzame basis gelegd voor ruimtelijke ontwikkelingen: telkens langdurig voortbouwen op de kwaliteiten en karakteristieken die Rotterdam kenmerken. Het verhaal van de stad vormt het *Fundament* van de algemene bouwstenen en ligt daarmee ten grondslag aan de welstandstoets.

Het fundament van de bouwstenen – het uitgangspunt dat de stad haar verhaal moet blijven vertellen – wordt ingekleurd door een intermezzo aan het einde van dit deel, waarin een korte geschiedenis en typering de opmaat vormt van de Gebiedsatlas. Die atlas vormt het vanzelfsprekende vertrekpunt voor duurzame stedelijke milieus. Om duurzaamheid een volwaardige plek te geven, lijkt het vruchtbaar om ons als eerste op bestaande ruimtelijke structuren en eeuwenoude stedelijke principes te richten – grondbeginselen die ervoor zorgen dat gebouwen en stedelijke patronen vaak eenvoudig ruimte kunnen geven aan eigentijdse opgaven en nieuwe vormen van gebruik. De rijkdom en continuïteit van het stedelijk weefsel staan daarbij centraal, aangezien een duurzame ruimtelijke ontwikkeling altijd onderdeel is van een langer voortdurend verhaal. De plattegrond van Rotterdam heeft zich tot een gemêleerde lappendeken gevormd, waarbij een afwisselende, verfijnde en gelaagde ruimtelijke ontwikkeling voor een stedelijke diversiteit en rijkdom heeft gezorgd. Op een landschappelijk gevarieerde ondergrond, met specifieke groenstructuren, waterlijnen en historische verkavelingen, zijn bebouwingsstructuren ontstaan die een architectuurstad van betekenis hebben gevormd, met een aantrekkelijk ruimtelijk klimaat, een bloeiend en dynamisch centrum met een bruisend cultuurleven en een enorme verscheidenheid van de bevolking.

## OMGEVING

De ambities uit de omgevingsvisie laten er geen twijfel over bestaan; om te koersen op een compacte, gezonde en duurzame stad richt de stedelijke ontwikkeling zich op het gebied binnen

de grenzen van de stad. Rondom knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer worden gemengde woon- en werkmilieus in hoge dichtheden gecreëerd, met voorzieningen om de hoek en verschillende verblijfsvormen in de openbare ruimte, waar vooral plek voor voetgangers en fietsers is. Tussen complementaire centra en economische clusters worden goede verbindingen gemaakt, zodat plekken elkaar kunnen versterken. Maar ook mobiliteit moet duurzamer worden, met minder ruimte voor de auto, meer voor openbaar vervoer en kleinschalige, schone vormen van logistiek en bevoorrading. Daarnaast worden groenblauwe verbindingen hersteld en versterkt, en klimaatbestendige straten aangelegd, met waterpleinen, -bergingen en -buffers, en een gemengde, veelzijdige groeninrichting voor een grote biodiversiteit.

Al deze duurzame ambities op stedelijk niveau sluiten nauw aan op de eerste Bouwsteen, die zich op de omgeving richt, voortbouwend op het Fundament. Duurzaamheid vormt geen gevolg of surplus van stedelijke ontwikkeling, maar is nauw verbonden met ruimtelijke, economische en verkeerskundige opgaven. Kunnen bouwmassa's overtuigend aan constante ruimtelijke structuren gekoppeld worden, kunnen bouwwerken zodanig worden geplaatst en met de stad worden verweven, dat ze overtuigend bijdragen aan het leven op die plek? Worden er compacte, degelijke bouwstructuren ontworpen, die voldoende variabel zijn en zodanig zijn afgewerkt dat ze ons ruimschoots overleven? En kunnen ontwerpen slim en passief zijn, zodat installaties beperkt blijven en deze niet elke twee à drie decennia vervangen hoeven te worden?

Wordt een duurzame ruimtelijke kwaliteit nagestreefd, dan zal de stad maatregelen op alle schaalniveaus in samenhang serieus moeten nemen, zoals de ontwerpende disciplines gewend zijn. Nadenken over ruimtelijke duurzaamheid begint kortom bij nadenken over stedelijk milieu, over samenhang tussen functies, stedenbouwkundige opzet, mobiliteit, gebouwworm, typologie, architectuur, openbare ruimte en landschap. Zonder integrale blik op ruimtelijke samenhang is het immers moeilijk in te schatten of een ontwikkeling of bouwwerk duurzaam is. Een duurzame omgeving wordt gekenmerkt door bestendig gebruik, variatie in functionele en ruimtelijke samenstelling, en door continuïteit als stedenbouwkundig fundament van elke ontwikkeling. Juist bij ruimtelijk ontwerp is de verbinding van schaalniveaus op positieve wijze van invloed op bestendige principes; kwaliteit en vakmanschap blijken een goede voedingsbodem voor duurzaam ontwerp, net zoals duurzame ruimtelijke principes een logische basis vormen voor kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen. Wat van waarde is, blijft voortdurend bij de tijd.

## **BOUWWERK**

Wanneer bouwwerken op het niveau van de omgeving worden gekoppeld aan permanente, rijke stedenbouwkundige structuren, moet die bebouwing zelf in eerste instantie ook worden gezien als een solide basis voor duurzaam gebruik. De stedelijke geschiedenis van Rotterdam laat zien dat ruimtelijke structuren en bouwmassa's een haast oneindige levensduur kunnen hebben. Als het rijke, consistente weefsel van onze ruimtelijke cultuur als context wordt genomen, kunnen duurzame architectuur en stadsstructuren heel nauwgezet worden aangevlogen, gewoon vanuit het evidente idee dat bouwwerken eeuwen meekunnen. Bebouwingsstructuren beschikken over een fenomenale flexibiliteit, als ze ten minste gewaardeerd en steeds opnieuw gebruikt worden. Dit maakt duurzaamheid in essentie een stedelijke, en daarmee stedenbouwkundige opgave,

daarna pas een architectonische. Het stedelijk bouwwerk bezit een zekere autonomie en vormt in feite de meest duurzame compositie, die steeds nieuwe functies huisvest, houdbaar is en de capaciteit bezit om stedelijk leven telkens opnieuw uit te vinden en vorm te geven.

Belangrijke vragen die als eerste moeten worden gesteld zijn dus principieel en programmatisch van aard. Bouwwerken moeten langer meegaan dan de functies en gebruikers waarvoor ze bedacht worden, dus zijn ruime, flexibele bouwmassa's nodig, die gemakkelijk opnieuw kunnen worden gebruikt voor toekomstige functies en behoeftes. Maar wanneer begint die kringloop? Als er wordt gestopt met slopen, blijkt dan niet dat die bouwwerken er al zijn? Is bouwen echt nodig, of kunnen bestaande gebouwen gewoon blijvend worden gebruikt? Hergebruik van materialen is mooi, maar het blijven gebruiken van gebouwen nog veel duurzamer. Niet voor niets omvatten duurzame ambities circulaire principes: met minder langer en meer doen, het beter maken en steeds opnieuw gebruiken. Slopen past eigenlijk niet in duurzame stedelijke ontwikkeling.

En als er toch moet worden gesloopt en gebouwd, kunnen de verwijderde materialen dan weer worden gebruikt, kunnen minder materialen worden gebruikt? Voor een duurzaam perspectief op onze gebouwen zal een circulaire grondstoffen- en energietransitie moeten worden omarmd, met de toepassing van gezonde *biobased* materialen die constant door de natuur worden aangevuld, zodanig toegepast dat, mocht het nodig zijn, ze eenvoudig te demonteren en opnieuw te gebruiken zijn. En misschien nog wel belangrijker, bouwwerken moeten overtuigend worden verbonden met de groene grond in de buitenruimte, gevarieerde en natuurlijk ingerichte straten en pleinen, met ruimte voor water en biodiversiteit, planten en voorzieningen die doelsoorten ondersteunen, zodat deze gezonde stedelijke buitenruimtes weer het verlengstuk kunnen worden van het gebruik van bebouwing en onze huiselijke activiteiten.

De relatie van bebouwing met de straat of aangrenzende openbare ruimte verdient ook een duurzaam perspectief, aangezien het kruispunt toch als de oervorm van vestiging en uitwisseling kan worden gezien. Want hoe duurzaam is een plek, als er geen veelzijdig straatleven plaatsvindt, als er geen levendige relatie is tussen bebouwing en openbare ruimte, als er enkel 'tussenruimte' is, om ons te verplaatsen? Straten, pleinen en kruisingen moeten samen een flexibel en poreus netwerk vormen, waarbinnen functies en bebouwde ruimte ongedwongen verbonden zijn, elkaar overlappen, verrijken, het beste in elkaar naar boven halen. Het duurzame karakter van bebouwing kan dus enkel in relatie met een duurzame openbare ruimte ontstaan, in de relationele sfeer van ruimte voor en achter de gevel. Straten, stoepen en pleinen zijn eeuwenlang multifunctionele buitenruimtes geweest, nauw verbonden met het brede scala aan activiteiten dat de veelzijdige bebouwing in steden normaliter huisvestte. Het leven op straat was automatisch verbonden met het leven binnen en de stoep was de plek waar de stedelijke dynamiek samenkwam. De integrale, verbindende en veelzijdige groene kwaliteit van de openbare ruimte vormt in zekere zin de essentie van duurzaam stedelijk leven.

## UITWERKING

Wanneer duurzame stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwerpogave op verschillende schaalniveaus is, zal de uitwerking van gebouwen, de materiaaltoepassing en detaillering een

nieuwe richting opgaan. Inmiddels is er een reeks technische ontwikkelingen die al jaren de uitstraling van bebouwing beïnvloedt: waaronder voorzieningen voor zonne- en windenergie, installaties, warmtepompen, na-isolatie, groene daken en gevels. Bovendien wordt gestimuleerd om natuurlijke, levende materialen te gebruiken, die zichzelf regenereren, en gebruik circulair te benaderen, waarbij materialen nooit tot afval worden. Kan er dusdanig slim worden ontworpen en gebouwd, dat materialen eenvoudig te demonteren en steeds weer te gebruiken zijn? De energie- en grondstoffentransitie zal stedelijke systemen herzien en het aanzien van ons stadsbeeld veranderen, afhankelijk van stedelijk milieu en typologie. Duurzaamheid overstijgt bebouwing en in zekere zin de stad, maar stedelijke vorm, structuur en typologie zijn wel degelijk van invloed op de toepassing en uitstraling van duurzame ingrepen. Historische bebouwing in compacte stadsweefsels en architectonische en stedenbouwkundige ensembles zijn door hun kwaliteit en samenhang kwetsbaar voor grote ingrepen en behoeven dus afgepaste maatregelen.

Gelukkig vormt samenhang tussen verschillende schaalniveaus het wezen van de ontwerpende disciplines. Er is ondertussen een keur aan ontwerpbureaus, niet in de laatste plaats uit Rotterdam zelf, die laat zien dat er voldoende ruimte is voor duurzame innovatie, waardoor een nieuwe architectonische beeldcultuur ontstaat die weliswaar anders en onbekend is, maar die zich tegelijk uitstekend verhoudt tot bebouwing in de omgeving en met evenveel kwaliteit reageert op de stedenbouwkundige context. Dit is wat een duurzame stedelijke ontwikkeling verbindt met welstandsbeleid: door met herkenbare ontwerpen voort te bouwen op de stad, kan, zoals een Rotterdams bureau treffend verwoordde, de stad zowel bijdragen aan 'de schoonheid van duurzaamheid als aan de duurzaamheid van schoonheid.'



# Fundament

## De stad moet haar verhaal blijven vertellen

Bouwinitiatieven worden ontwikkeld vanuit de bestaande kwaliteit en het karakter van de plek; ze dragen bij aan en bouwen voort op het verhaal van de stad.

Een stad is nooit af, een sterke stad beweegt continu mee met de tijd. De aanwezige historische lagen vertellen een verhaal en hebben betekenis. Die rijke gelaagdheid draagt bij aan de herkenbaarheid en authenticiteit, het karakter van de stad. De continuïteit van die ontwikkeling speelt een belangrijke rol bij de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het erfgoed van de stad neemt daarin als ankerpunt een bijzondere plek in. Ook kunnen historie en erfgoed een economische waarde vertegenwoordigen of (weer) vervullen, zorgen voor een impuls voor verbetering, versterking van een gebied of een plek. Bouwinitiatieven moeten hedendaagse opgaven in de stad verbinden met de zorg voor en behoud van bestaande kwaliteiten en cultureel erfgoed. Bij nieuwe ontwikkelingen nemen bouwwerken de karakteristieken van de plek als uitgangspunt. Bouwinitiatieven creëren ruimte voor hergebruik en transformatie van bestaande elementen en toekomstgericht ontwerp, zodat verleden, heden en toekomst met elkaar verweven raken. Ze geven het bestaande een nieuwe betekenis, met een zichtbare rol voor cultureel erfgoed en passend bij de identiteit van Rotterdam.

## 2.1 BOUWSTEEN 1: OMGEVING

### **“Blijvende verbinding met de ruimtelijke context”**

Bouwinitiatieven sluiten goed aan op de ruimtelijke context, hebben een overtuigend ontwerpvertrekpunt en dragen op positieve wijze bij aan de duurzame kwaliteit van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur (en de te verwachten ontwikkeling daarvan). Ze reageren op de omgeving, verrijken deze met flexibele, kenmerkende bouwwerken en waarborgen een langdurige verbinding met het stedelijk leven.

Bouwwerken zijn van een bestendige, hoge kwaliteit, ze leveren een positieve bijdrage aan de omgeving en vormen onderling een hecht stedelijk weefsel, waarmee ze overtuigend verbonden zijn. Met hun volumes en gevels vormen bouwwerken immers de wanden van de openbare ruimte. In maat en schaal richten ze zich daarom op de context en dragen ze bij aan de ruimtelijke hiërarchie. Een duurzame, publieke omgeving bestaat uit bebouwing die onlosmakelijk is verbonden met de stedenbouwkundige en landschappelijke context en die bijdraagt aan de kwaliteit en kenmerken van de plek. Samenhang tussen stedelijke structuur, gebouwworm en verschillende functies zorgt voor een solide en kwalitatieve omgeving. Om stedenbouwkundig duurzaam te zijn, worden ruimtes gemaakt die een sterke relatie met elkaar aangaan, die meer zijn dan een opeenvolging van losse elementen zonder onderling verband: ruimtelijk, landschappelijk en functioneel gemengde plekken die flexibiliteit, functiewisselingen en gebruikersdynamiek de ruimte geven. Ook van bouwwerken die afwijken van hun omgeving mag worden verwacht dat ze zorgvuldig zijn ontworpen, een helder ontwerpidee hebben en de omgeving respecteren. Ze verrijken de variatie van stedelijke ruimtes en gebouwtypen en zijn zodanig aan te passen dat ze telkens op alle schaalniveaus sociale structuren, contact, nabijheid en face to face interactie bewerkstelligen.

## 2.2 BOUWSTEEN 2: BOUWWERK

### **“Hoogwaardige en blijvende verschijningsvorm”**

De maatvoering en verhoudingen van een bouwwerk passen bij de programmatische en ruimtelijke opgave en bij de kenmerken van de omgeving. Ontwerp, constructie en techniek vormen een samenhangende structuur, die hoogwaardig, transparant en toegankelijk wordt uitgewerkt, zodat de wisselwerking tussen binnen en buiten bijdraagt aan een blijvende kwalitatieve verbinding met het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied.

Bouwwerken hebben goede verhoudingen, waarbij volumeopbouw en gevelontwerp elkaar versterken. De gevel is consequent, evenwichtig van proporties en vormt een overtuigende compositie, die zeggingskracht heeft en reageert op kenmerken of karakteristieken uit de omgeving. Het ontwerp wordt getoetst op de eenduidigheid, de structuur en de consistentie van het ontwerpconcept, binnen de context van de bestaande en te verwachten situatie. Het gevelontwerp past bij de opgave, de compositie representeert het gebruik (of de functieverandering) van het bouwwerk. Maar bouwwerken moeten ook bijdragen aan een duurzame omgevingsdynamiek, die functiemenging en variatie van gebouwen mogelijk maakt. Een bestendig onderdeel van de omgeving zijn, betekent condities creëren voor verschillende vormen van gebruik, voor differentiatie en verandering. De meest duurzame vraag voor bouwwerken is dus: zijn ze nodig? Of kan er voort worden gebouwd op wat er is? Kan er met minder inspanning en materiaal beter, langer en steeds opnieuw verder worden gebouwd? Als er nieuw gebouwd wordt, zijn bouwwerken dusdanig slim, passief en in relatie tot de natuurlijke elementen ontworpen, dat ze bijdragen aan de kwaliteit van het openbaar gebied en daar tegelijkertijd een bescheiden onderdeel van zijn.

## 2.3 BOUWSTEEN 3: UITWERKING

### “Duurzaam en consequent materiaalgebruik”

Bouwwerken zijn in stijl en verhoudingen consequent uitgevoerd, waarbij materiaalgebruik, kleur en detaillering het ontwerpidee volgen en het karakter van het bouwwerk ondersteunen. Duurzame bebouwing wordt voor een lange levensduur degelijk en toekomstbestendig ontworpen, met hoogwaardige, op de omgeving afgestemde materialen en oplossingen die van goede kwaliteit zijn en lang meegaan.

Verwijzingen naar stijlen en associaties met bepaalde bouwperiodes, gebouwtypen en architectuurprincipes worden consequent, weloverwogen en zorgvuldig toegepast. Bestendige bouwmaterialen zijn samengevoegd tot een groter geheel en geven daarmee uitdrukking aan de compositie, bij voorkeur zodanig dat ze opnieuw te gebruiken en gemakkelijk te repareren en restaureren zijn. De uitwerking en detaillering van een ontwerp moeten helder en logisch zijn, en daarmee het gebouwconcept en de gevelcompositie ondersteunen. Hiermee draagt de uitwerking op samenhangende wijze bij aan de verschijningsvorm. Bovendien wordt de toepassing van herbruikbare en *biobased* materialen met een lage of negatieve uitstoot gestimuleerd, zodat de weerslag ervan op klimaat en milieu minimaal is. Duurzaamheid en kwaliteit zijn daarbij niet in tegenspraak met elkaar maar versterken elkaar; duurzame kwaliteit is het uitgangspunt. Ontwerpen begint bij een doelbewuste en verantwoordelijke omgang met en (her)gebruik van bouwmaterialen en grondstoffen. Ook hergebruikte en natuurlijke materialen worden dusdanig toegepast dat ze op samenhangende wijze bijdragen aan zowel gebouw- en gevelontwerp, als aan de beeldkwaliteit van de omgeving. Net als elk ander materiaal is ook duurzame techniek integraal onderdeel van het ontwerp.

## 2.4 VASTE CRITERIA

Uit de drie bouwstenen is een set vaste criteria geformuleerd, die naar gelang de opgave, op elke plek te gebruiken is. Het zijn basisregels die overal in de stad relevant zijn, principes die in algemene zin bijdragen aan de kwaliteit die belangrijk is voor heel Rotterdam. Ze vormen kortom voor de meest relevante ontwerponderdelen een eerste invulling van de bouwstenen en zijn een brug naar de gebiedsatlas met gebiedscriteria en de sneltoetscriteria. De gebiedscriteria en sneltoetscriteria vormen een nadere specificatie die de vaste criteria en daarmee de bouwstenen concreet maken. Zoals in de toelichting van Deel 1 gemeld, zijn de vaste criteria geen afvinklijst, enkel de criteria die betrekking hebben op de ingreep, laten zien hoe aan de bouwstenen kan worden voldaan. Naast de vaste criteria gelden ook de criteria voor het betreffende gebiedstype en indien van toepassing de sneltoetscriteria.

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

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

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

##### Gevels

- Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.
- Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.
- Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.
- Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.

- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.
- Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.
- Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.
- De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.
- Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.
- De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.
- De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.

#### **Daken**

- Integrale dakopbouwen<sup>1</sup> vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende vormtotaal mogelijk, indien het ontwerp zich op passende wijze verhoudt tot het onderliggende gebouw en de omgeving. Dit geldt niet voor het gebiedstype 'Stempels en stroken'.

---

<sup>1</sup> Integrale dakopbouw: een uitbreiding op het dak van een bestaand gebouw die als één geheel wordt ontworpen en uitgevoerd. Voor dakopbouwen op grondgebonden woningen gelden de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 4.5.

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

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.
- Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Bij verbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de kwaliteit en uitstraling van de oorspronkelijke gevel.
- Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.
- Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.
- Toepassing van *biobased*, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO<sub>2</sub>, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.
- Ventilatieopeningen zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.



## Intermezzo

### De stad vertelt haar verhaal

Rotterdam kent een lange ruimtelijke geschiedenis, die bepalend is geweest voor de kenmerkende kwaliteit en karakteristiek van de Gebiedsatlas. Het verhaal van de stad draagt bij aan het fundament van het welstandsbeleid en begint een klein millennium geleden. Al in de vroege middeleeuwen ontstond op de smalle oeverwallen langs de Rotte de nederzetting Rotta.

Om zich tegen overstromingen te beschermen woonden mensen op terpen. Toch werd deze eerste nederzetting met de Allerheiligenvloed van 1170 weggespoeld. Om Schieland en Delfland tegen verdere overstromingen vanuit de Maas en de Noordzee te beschermen werd in de dertiende eeuw de zeedijk aangelegd. Rond 1270 werd in de Rotte - ter hoogte van de huidige Hoogstraat - een vierhonderd meter lange dam met uitwateringssluizen gebouwd die de basis heeft gelegd voor de ontwikkeling van de stad Rotterdam.

## DE DRIEHOEKIGE MIDDELEEUWSE STAD

In de middeleeuwen ontwikkelde Rotterdam haar kenmerkende driehoekige stadsvorm, omgeven door de huidige Coolingsingel, Goudsesingel en de Hoogstraat. De driehoekige middeleeuwse stad werd omlijst door wallen met stadspoorten en stadsvesten, met daarbinnen een stelsel van grachten en vaarten die via sluizen in verbinding stonden met de Rotte en de Rotterdamse Schie. De Rotte stroomde vrijwel recht door het midden van de stad, om onder de Hoogstraat door, te monden in de Steiger, waar de Rotte als afstromingsrivier eindigde en de directe verbinding met Nieuwe Maas plaatsvond. Dit gebied ontwikkelde zich later tot de Oude Haven.

Rond de stad lag een aantal kastelen. Nabij de Schie lag Slot Honingen. Het Hof van Weena (van heer Bokel) lag direct aan de noordzijde van de stad, tegen de Hofpoort die naast de Delftsche Poort de noordelijke centrale entrees tot de Middeleeuwse stad vormden. De voorruimte van beide poorten buiten de stadsmuren staat bekend als het huidige Hofplein. In de zeventiende eeuw ontwikkelde Rotterdam zich tot koopmansstad en centrum van de stapelmarkt. Op de overgang naar de Nieuwe Maas werden voormalige veenlopen tussen de schorren tot havens vergraven en kwamen de schorplaten zelf tot ontwikkeling. Zo ontstond de zogenaamde waterstad, een indrukwekkend netwerk van havens, waaronder de Leuvehaven (1608) en de Wijnhaven (1613). In pakhuizen werden goederen van over de wereld opgeslagen, overgeslagen en doorverhandeld.

De rijkdom die de handel Rotterdam bracht, weerspiegelde zich zowel in de stad zelf, waar de koopmanshuizen, rederijwoningen en pakhuizen steeds rijker en fraaiër gedecoreerd werden, als in het buitengebied waar het gewonnen kapitaal werd geïnvesteerd in de bouw van talloze luthoven en buitenplaatsen. Aan de Rotte en in Kralingen ontwikkelde zich een parade van buitenplaatsen. Eind achttiende eeuw werd een begin gemaakt met het droogmalen van de veenplassen rond de stad. In 1775 werden de relatief ondiepe plassen op het grondgebied van Hillegersberg drooggemaakt om landbouwgrond te creëren. In de tweede helft van de negentiende eeuw werden ook de diepere veenplassen rond Rotterdam drooggelegd, waarbij onder meer de Prins Alexanderpolder ontstaat.

## EERSTE UITBREIDINGEN IN HET POLDERLAND

Tot in de negentiende eeuw was Rotterdam een intensief bewoonde stad, omgeven door polders omzoomd door hoge zeedijken. Buiten de veste en de binnenstad, onder andere langs de Rotte, was de vervuilende en stinkende industrie gevestigd. Vanaf 1825 brak de stad uit haar driehoekige omlijsting en breidt ze uit in het omliggende polderland. Bij die eerste stadsuitbreidingen vormden de kenmerken van het onderliggend landschap de basis van het stedenbouwkundig plan. De straten volgden de verkaveling van het oorspronkelijke landschap, oude buitenplaatsen werden in het plan opgenomen en de belangrijkste elementen van de voormalige buitenplaats werden met het plan geïntegreerd. De voormalige zeedijken voerden als verhoogde routes tussen de nieuwe stadsuitbreidingen. Deze uitbreidingen hadden dikwijls een organisch karakter, doordat de straten fragmentarisch zijn ingevuld door particulieren of bouwondernemers met afzonderlijke panden of kleine reeksen. Later werden ook in de veenpolders en de inmiddels drooggemaakte veenplassen

uitbreidingen gerealiseerd. Hier herinneren de steilranden op de overgang van het onvergraven bovenland en de drooggemaakte veenplassen aan de oorsprong van het onderliggende landschap.

## **AANLEG NIEUWE WATERWEG EN DE ONTWIKKELING OP ZUID**

Toen in de negentiende eeuw de verzanding van Scheur en Brielse Maas de positie van Rotterdam als internationale haven bedreigde, werd tussen Rotterdam en Hellevoetsluis het Voorn's Kanaal (1827) aangelegd. Met het groter worden van de zeeschepen voldeed dit kanaal al snel niet meer. Daarop werd de Nieuwe Waterweg gegraven (1872), die Rotterdam een directe scheepvaartverbinding met de Noordzee verschafte. Het openstellen van de Nieuwe Waterweg betekende de start van een onstuimige groei van Rotterdam, waarbij de stad de sprong over de Maas maakte. Op Zuid werden nieuwe havens, Rijnhaven en Maashaven, ontwikkeld met aan de kaden fabrieken, vemen, pakhuizen en silo's. Met de aanleg van de nieuwe havens en de bouw van de fabrieken nam de werkgelegenheid enorm toe, wat arbeiders uit onder andere Drenthe, Zeeland, Limburg en Brabant als ook uit China trok.

Ook de aard van de handel en de havenactiviteiten veranderde ingrijpend. Van de koopstad met haar kooplieden en stapelhandel verschoof het accent naar de transitohandel, waarbij goederen zo snel mogelijk worden doorgevoerd naar de eindbestemming. Daarmee verdween de koopman uit beeld en deed het overslagbedrijf zijn intrede. De Willemsbrug (1878) en de naastgelegen spoorbrug waren de eerste vaste oeververbindingen over de Nieuwe Maas. Zij gaven het startschot voor een grootschalige verstedelijking op de zuidoever. Rotterdam Zuid begon dan aan de transformatie van 'boerenzij' tot 'smeltkroes'. Er ontstonden nieuwe woonwijken waar arbeiders van verschillende afkomsten zich vestigen. De Chinese havenarbeiders streken vooral neer op Katendrecht. De arbeiders uit overige delen van Nederland vooral in de overige nieuwe wijken op Zuid. Daarnaast breidde de stad naar het stedenbouwkundig plan van Willem Nicolas Rose verder uit in het omliggende polderland. Zijn 'waterproject' combineerde het ontkoppelen en verbeteren van de waterhuishouding met vergroening en verstedelijking om de stad leefbaar te houden. In de nieuwe uitbreidingswijken werden brede, groene en lommerrijke singels aangelegd.

Om de toegenomen bevolking te kunnen huisvesten werden naburige gemeenten als Kralingen, Charlois, Delfshaven en later ook Hoek van Holland en Pernis geheel of deels geannexeerd. In de havens werd het grote geld verdiend. De economie floreerde en leidde tot de bouw van nieuwe bebouwing, zoals Het Witte Huis aan de Wijnhaven, de eerste wolkenkrabber van Nederland. Havenbaronnen, waaronder Van Ommeren, namen het initiatief tot de aanleg van de Hofpleinlijn (1908). Deze verbond Rotterdam rechtstreeks met Scheveningen en Wassenaar, en gaf daarmee een boost aan de ontwikkeling van Wassenaar als villadorp. Gemeente en havenbaronnen trokken ook gelijk op in de vernieuwing van het stadscentrum en de nieuwe wijken. Dat uitte zich in onder meer in de bouw van een nieuw stadhuis, de beurs en het postkantoor en diverse laagbouw wijken en tuindorpen voor de nieuwkomers, waaronder tuindorp Vreewijk. De gemeente zette zich vanaf 1910 in op een coördinerende en ontwerpende rol in de ontwikkeling van planmatige stadsuitbreidingen voor de toenemende bevolking en de bouw van goede voorzieningen als kerken en scholen.



## BOMBARDEMENT VAN 14 MEI 1940 EN WEDEROPBOUW

Bij de bombardementen van 14 mei 1940 werd het hart van Rotterdam nagenoeg volledig verwoest. Ook buiten de binnenstad werden delen in de oorlog zwaar getroffen. Al tijdens de oorlog werden er plannen voor de wederopbouw van de stad ontwikkeld. Daarbij is niet teruggevallen op de stad zoals die ooit was, op oude bouwpatronen en -technieken, maar heeft Rotterdam nadrukkelijk de 'vlucht naar voren' ingezet om een nieuwe stad te bouwen. De wederopbouwarchitectuur koppelde innovatieve bouwtechnieken en -methoden aan een modernistische en zakelijke beeldtaal. In het centrum (Coolsingel, Weena, Hofplein, het Baan- en Laurenskwartier) was de wederopbouwarchitectuur prominent aanwezig en bepaalde zij in sterke mate het beeld van de binnenstad. Ook elders in de stad zijn na de oorlog in rap tempo de verwoestingen van het bombardement hersteld, hetgeen heeft geleid tot een meer gespreide ontwikkeling van wederopbouwarchitectuur. Buiten de binnenstad werden wijken voor de toenemende bevolking volgens de wijkgedachte gerealiseerd, zoals Pendrecht. Rotterdam kreeg bekendheid als *de* Wederopbouwstad van Nederland.

## NAOORLOGSE ONTWIKKELING

In de loop van de twintigste eeuw breidden de havenactiviteiten zich verder 'richting zee' uit. Parallel aan de Nieuwe Waterweg ontwikkelde zich een keten aan havens. In de jaren zestig werd Europoort aangelegd; bunkers, duinen en moerassen maken plaats voor havens, olie-opslagtanks en chemische industrie. Hierbij ging ook het kroondomein De Beer verloren. In die periode werd ook de eerste Maasvlakte (1973) aangelegd. Om meer ruimte aan de opslag en overslag van goederen te bieden en de bereikbaarheid voor de steeds grotere containerschepen te bieden werd begin eenentwintigste eeuw de tweede Maasvlakte aangelegd (2013).

De geleidelijke zeewaartse verplaatsing van de havenactiviteiten leidde ook een transitie van de oudere havens nabij het centrum van de stad in. Binnenstedelijke havengebieden werden herontwikkeld tot veelzijdige woon-werkgebieden. In de oude stadswijken daarentegen ontstond verloedering doordat bewoners naar de nieuwe groeikernen buiten de stad verhuizen. In de tweede helft van de twintigste ging ook de stedelijke ontwikkeling van Rotterdam onverdroten door. De binnenstad werd langzaam ingebreed en de skyline ingevuld met diverse hoogbouw. Er werd een aanvang gemaakt met een metronetwerk en een ringweg buiten de binnenstad. Via stadsvernieuwingprojecten investeerde Rotterdam fors in de verbetering en de realisatie van betaalbare woningen en sociale voorzieningen. Nieuwe bouwtechnieken maakten het mogelijk ook gebieden die voorheen minder voor woningbouw geschikt waren te ontwikkelen. Daarbij deed ook de gestapelde woningbouw zijn intrede. Zo werd de Alexanderpolder van veengrond via veenplas en tuinbouwgebied tot stadswijk. Hierbij zijn de oude polderstructuren in het stedenbouwkundig plan verwerkt, zoals in de wijken Ommoord en Prinsenland.

Om het woningtekort het hoofd te kunnen bieden werden eind twintigste eeuw landelijk de VINEX-locaties ontwikkeld. In dat kader werd aan de Zevenhuizerplas de wijk Nesseland ontwikkeld. Wijken als Zestienhoven versterkten Rotterdam als woonstad, maar ook in het centrum werd de woonfunctie geïntensiveerd, terwijl met de herontwikkeling van bijvoorbeeld de Kop van Zuid een gemengd stedelijk milieu werd gerealiseerd, waarmee de 'sprong' van het centrum over de Nieuwe

Maas werd ingeluid. Rotterdam is inmiddels aan naburige gemeenten vastgegroeid tot een grootstedelijk gebied met het karakter van een wereldstad.

## **KARAKTERISTIEK**

### **Een uitzonderlijk gelaagde stad**

Het Rotterdam van vandaag is het resultaat van een eeuwenlange ontwikkeling, van een continu proces van verandering. Die veranderingen verliepen soms geleidelijk, dan weer schoksgewijs. In dat proces van verandering heeft iedere episode zijn eigen aardigheden toegevoegd, zonder het voorgaande geheel uit te wissen. Dat maakt Rotterdam tot een uitzonderlijk gelaagde stad; een stad die is opgebouwd uit een even complex als intrigerend stelsel van elementen en structuren uit verschillende tijdlagen. Hierdoor laat de bestaande stad zich lezen als het resultaat van een lange geschiedenis, maar ook als vertrekpunt voor aanstaande ontwikkelingen. Bij die aanstaande ontwikkelingen is de opgave deze zodanig te geleiden dat knelpunten tot een oplossing worden gebracht, bestaande kwaliteiten behouden blijven en nieuwe, eigentijdse kwaliteit wordt toegevoegd, en dat alles zodanig dat Rotterdam 'haar verhaal kan blijven vertellen'.

### **Aan de vooravond van ingrijpende veranderingen**

Dat verhaal van de stad is van een niet te overschatten betekenis, juist in een tijd waarin Rotterdam voor een veelheid aan opgaven staat. Naast de traditionele opgaven als woningbouw, bereikbaarheid en inclusiviteit komt een breed palet aan nieuwe opgaven op de stad af, zoals de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en het herstel van biodiversiteit. Onder druk van een waaier aan opgaven die op haar afkomt zal Rotterdam de komende decennia mogelijk sneller veranderen dan we gewoon zijn en ingrijpender dan we gewend zijn. Juist in tijden van snelle en grote ontwikkelingen zijn mensen op zoek naar plekken die eigen zijn, waar ze zijn geworteld, waarmee ze verbonden zijn. Herkenbaarheid van het verleden speelt hierin een belangrijke rol. Door te weten waar de stad vandaan komt kunnen we beter onze plek in het heden plaatsen en van daaruit nadenken over mogelijk toekomstige posities. Het is daarom essentieel dat de stad haar verhaal kan blijven vertellen. Dat speelt zowel op het niveau van de structuur van de stad (de herkenbaarheid van essentiële structuurlijnen als voormalige linten, watergangen, dijken, droogmakerijen, steilranden), als op het niveau van bebouwing en de uitwerking van individuele gebouwen.

### **Versterkte relatie met het landschap**

Rotterdam is gevormd vanuit het landschap, de stad vindt haar basis in de landschappelijke onderlegger. Op tal van plaatsen is die onderlegger nog herkenbaar aanwezig. Inmiddels is er het besef dat zuinig met de beschikbare ruimte om moet worden gaan en dat de stad niet langer ongebreideld van het omliggende land af kan nemen. Het omliggende land is voor de stad van grote betekenis, niet alleen als productiegebied voor de stad, maar in toenemende mate ook als uitloop-, uitfiets- en uitreengebied voor de stedeling, als energieleverancier aan de stad, als regenton en koelmotor voor de stad en als natuurschap nabij de stad. Daarom is besloten dat de toekomstige groei van de stad overwegend binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgevangen. Dat zal leiden tot een verdere intensivering van de stad. Die intensieve stad zal alleen werken bij de gratie van een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte binnen de stad en de

aanwezigheid van een uitstekend bereikbaar en fantastisch ingericht buitengebied. Een buitengebied waar de Rotterdammer verkoeling vindt, zich kan verbazen over de veelkleurigheid van de natuur, een rijkdom aan erfgoed treft en waar de stad water opvangt, energie opwekt en op een duurzame wijze voedsel en grondstoffen produceert. Kortom, een stad die in positieve wederkerigheid met het land wordt ontwikkeld.



# 3 Verdieping

## De Rotterdamse Gebiedsatlas

De Rotterdamse Gebiedsatlas bestaat uit drie groepen criteria, die gebaseerd zijn op verschillende gebieden, bouwperiodes en gebouwtypen. Onderscheiden worden reguliere criteria voor de gebiedstypen, aanvullende criteria voor beschermde stadsgezichten en criteria van welstandsparagrafen, die zijn opgesteld als beeldkwaliteitskader voor specifieke locaties.

De reguliere criteria voor de gebiedstypen vormen de basis van de Rotterdamse Gebiedsatlas. Rotterdam is verdeeld in veertien typen gebieden met criteria, van het centrum en de historische kernen tot de meest recente uitbreidingswijken, stedelijke transformaties, groengebieden en bouwwerken op het water. Een aantal deelgebieden van deze atlas is aangewezen als beschermd stadsgezicht: (onderdelen van) buurten of wijken waarvan de kenmerken zo specifiek en van zo'n hoog niveau zijn dat het stadsbeeld als geheel (en dus niet alleen de bebouwing) beschermd is. Ten opzichte van de veertien beschreven gebiedstypen met reguliere criteria vormen de beschermde stadsgezichten dus een nog explicietere omschrijving van de omgeving, waarmee 'bouwen in de context' nog gericht en belangrijker wordt. Daarnaast zijn voor verschillende plekken welstandsparagrafen opgesteld. In tegenstelling tot de criteria voor gebieden en beschermde stadsgezichten zijn deze welstandsparagrafen niet gebaseerd op een bestaande ruimtelijke kwaliteit, maar op een gewenste toekomstige situatie, op een beoogde ruimtelijke kwaliteit. De welstandsparagrafen zijn niet opgenomen in deze welstandsnota maar vormen na vaststelling als aanvulling op deze nota wel onderdeel van het welstandsbeleid.

## 3.1 REGULIERE CRITERIA GEBIEDEN

**De criteria voor reguliere gebieden zijn geformuleerd op basis van veertien gebiedstypen. Het grootste gedeelte van de gebiedstypen komt voort uit opeenvolgende bouwperiodes, waarvan de bebouwing op hoofdlijnen gelijkenis vertoont. Daarnaast is een aantal gebiedstypen gebaseerd op functionele of stedelijk-typologische kenmerken, omdat ze een wezenlijk ander karakter hebben dan de rest van de stad, zoals bijvoorbeeld de gebiedstypen Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden, Groengebieden en Bouwwerken op het water.**

Uiteraard is het zo dat de bebouwing in het ene gebied meer onderlinge overeenkomsten vertoont dan bebouwing in het andere. Vooral gebieden die voor de twintigste eeuw zijn ontstaan laten een divers bebouwingsbeeld zien. Toch vertonen ook deze gebieden vaak een duidelijke karakteristiek, waarmee het mogelijk is om criteria te formuleren die het bouwen in de context vergemakkelijken. Net als bij de sneltoetscriteria geldt voor de criteria voor de gebiedstypen dat ze zijn opgesteld als hulpmiddelen voor de welstandstoets. Bij aanvragen wordt daarom in eerste instantie gekeken of het ontwerp de karakteristiek van de bebouwing en de omgeving in stand houdt of versterkt. Voldoet een aanvraag aan de criteria voor het betreffende gebiedstype? Dan past het bouwplan bij de context waarin het gebouwd wordt en is het al snel goed. De criteria vormen richtlijnen die duidelijk maken in welke gevallen aanvragen in elk geval voldoen aan redelijke eisen van welstand. Vooral wijken en buurten die sinds het begin van de twintigste eeuw zijn ontstaan, hebben homogene kenmerken en daardoor eenduidige criteria. Elke wijk of buurt bestaat echter uit meerdere gebieden. De plattegrond van Rotterdam heeft zich tot een gelaagde lappendeken gevormd omdat de stad zich voortdurend blijft ontwikkelen en bebouwing uit verschillende periodes vaak verschillende karakteristieken en kenmerken heeft.

Veel gebieden bevatten overeenkomstige karakteristieken als gevolg van een vergelijkbare ontstaansgeschiedenis, ontwikkelingswijze en samenhang. Ze zijn ondergebracht bij hetzelfde type gebied, waarvan de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kenmerken nauwkeurig zijn beschreven en verbeeld, zodat duidelijk wordt wat het karakter van een wijk, buurt of deelgebied is. Het karakter van de wijk en de kenmerken van de architectuur vormen daarmee het vertrekpunt van het bouwen in de context. Maar bebouwing slijt en kan door achterstallig onderhoud de omgeving negatief beïnvloeden. In het verleden gerealiseerde bouwwerken kunnen bovendien inmiddels als onwenselijk worden beschouwd of niet meer passend bij huidig beleid. Niet de bestaande situatie van de bebouwing wordt daarom als uitgangspunt gebruikt, maar de kwaliteit van de karakteristiek die aan de bebouwing ten grondslag ligt. De bijbehorende criteria zijn op basis van de beschrijving en verbeelding van deze karakteristiek opgesteld en ingedeeld volgens de drie schaalniveaus van de drie Algemene Bouwstenen Rotterdam: omgeving, bouwwerk en uitwerking.

### 3.1.1 Stadscentrum en centrumgebieden

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Rotterdam heeft een voor Nederlandse begrippen bijzondere binnenstad, vooral vanwege de stedenbouw en architectuur uit de wederopbouwperiode en de opvallende skyline. Het stadscentrum ligt aan beide zijden van de Maas, zij het grotendeels op de noordelijke oever. De uitbreiding 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 en 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 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 toenmalige binnenstad 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, delen van Katendrecht rondom de Rijnhaven, Cool en het Oude Westen.

## GEBIEDSTYPEN EN DEELGEBIEDEN

- Centrummix: Laurenskwartier, Rotterdam Central District (RCD), Lijnbaankwartier, de omgeving van de Coolsingel en het oostelijke deel van Cool (Baankwartier), Alexander, Zuidplein en het Motorstraatgebied.
- Stedelijke oevers: Kop van Zuid, Katendrecht rondom de Rijnhaven, 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.
- Organisch ontwikkelde uitbreidingen: het Oude Westen als geheel, het Scheepvaartkwartier, het westelijke deel van Cool (Witte de Withkwartier) en de Westersingel.
- Vroege 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.
- Groengebieden: het Park, het Museumpark en de Westersingel.

Het gebiedstype 'Centrummix' is van toepassing op het stadscentrum, Zuidplein en Alexander. De deelgebieden die ertoe behoren worden hieronder beschreven (Laurenskwartier, Rotterdam Central District RCD, Lijnbaankwartier / Coolsingel en Baankwartier in het stadscentrum, Zuidplein en Alexander als centrumgebieden in zuid en oost). Het Scheepvaartkwartier (beschermde stadsgezicht) wordt in een apart hoofdstuk behandeld. RCD (omgeving Centraal Station), Erasmus MC / Hoboken, Alexander, Zuidplein en het Motorstraatgebied zijn al jaren in transitie. Voor deze gebieden zijn welstandsparagrafen opgesteld. Voor de typebeschrijvingen van deze gebieden en de daarbij behorende welstandscriteria wordt verwezen naar de betreffende welstandsparagrafen.

## 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 verkeer-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 en ambachtelijke bedrijvigheid. In verticale zin: beneden winkels, boven woningen. De hoven vormen een zeer kenmerkend onderdeel van de Rotterdamse wederopbouw; ze dienen ter bevoorrading en dergelijke 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.

Anders dan de centrummix in het stadscentrum, die een lange historie kent en getekend is door de naoorlogse ontwikkeling, zijn de centrummixen van Zuidplein en Alexander jong van karakter en hebben ze pas in de afgelopen decennia een centrum-stedelijke sfeer gekregen. Al in de jaren twintig werkte Witteveen aan ideeën voor een centrumplan op zuid, maar pas na de oorlog werd in het Basisplan van Van Traa Centrum-Zuid opgevat als stadsdeelcentrum. Dat initiatief kwam pas midden jaren vijftig tot concrete planvorming, waarbij – conform de stedenbouwkundige principes van de wederopbouw in het algemeen – het verkeer een grote rol speelde. De basis van het plan was een verkeersplein, dat vier centrumdelen ontsloot en onderscheidde: een winkelcentrum, cultureel centrum, zakelijk centrum en woningbouw. Functiescheiding en ruimtelijke onderverdeling vormden de uitgangspunten. Begin jaren zestig werd Centrum-Zuid verder ontwikkeld als 'subcity' en aangesloten op het bovengrondse tracé van de metro. De oorspronkelijke heldere vierdeling werd daarbij losgelaten ten gunste van nieuwe centrumfuncties, zoals een sportfondsenbad en het Winkelcentrum Zuidplein. Daarna volgde een ruimtelijke impuls in de tweede helft van de jaren tachtig, als gevolg van de ontwikkeling van de Kop van Zuid. Zuidplein kreeg betekenis voor Rotterdam Zuid en de regio, en werd de 'poort tot de stad'. Sindsdien stonden de herinrichting van de openbare ruimte, het mengen van levendige functies die ook in de avonduren aantrekkelijk zijn en de toegankelijkheid van het gebied als geheel centraal.

Ook centrumgebied Alexander is in verschillende fasen tot stand gekomen, aanvankelijk volgens een vergelijkbaar, op functiescheiding gerichte opzet met kantoorbebouwing, winkelvoorzieningen en woningbouw rondom een gelaagd verkeersknooppunt. Zowel auto- en snelwegen, spoorwegen voor de trein als de metrolijn zorgden ervoor dat Alexander zich vanaf de jaren zestig tot en met midden jaren negentig tot een multimodaal knooppunt ontwikkelde, met grote shopping malls. Omdat het knooppunt zich langzaam tot een hoogstedelijk centrum heeft ontwikkeld, is de

ambitie steeds meer om een divers gemengd programma te realiseren, met cultuur, winkels, bedrijvigheid, voorzieningen en stedelijk wonen; programma dat niet ruimtelijke gescheiden is, maar elkaar overlapt en positief beïnvloedt.

## **ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

In de wederopbouwstad van het stadscentrum 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 ('weefgevels'). 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 vormtaal. De in- en uitspringende delen hebben een ritmisch effect. Kenmerkend is het gevarieerde materiaal: baksteen in vele soorten en kleuren, beton voorzien van texturen, geschilderd of naturel, en diverse soorten en kleuren natuursteen. Voor winkelpuien en -plinten is metaal, natuursteen en glas gebruikt. Detaillering is zorgvuldig, bijna ambachtelijk uitgevoerd. Typerend zijn details die de plasticiteit benadrukken zoals uitragende 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 centrummix-gebieden 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 materiaal. 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, enzovoort). 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 en verdicht, en dat er steeds nieuwe combinaties ontstaan. Bijvoorbeeld de Westewagenstraat laat zien hoe een aantal aspecten dat kenmerkend is voor tribunes op elkaar inspeelt.

## **DEELGEBIEDEN CENTRUMMIX**

### **Laurenskwartier**

Laurenskwartier is het gebied met de Binnenrotte (markt) en bijzondere gebouwen 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 behielden of kregen een stedelijke sfeer met winkels en voorzieningen. De rest van het gebied werd vooral woningbouw 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, waardoor in het gebied een 'tribunewerking' is ontstaan. 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 is deze tribunewerking ontstaan, 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/Schiedamsdijk. 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.

### **Zuidplein**

Door de ontwikkeling in verschillende fasen op basis van verschillende stedenbouwkundige principes is Zuidplein niet alleen ruimtelijk maar ook architectonisch een hybride gebied. Uit elke periode is er kenmerkende architectuur te vinden. Centraal bevindt zich een verkeersknooppunt van metro en busstation, met parkeervoorzieningen. Aan de westzijde een vernieuwd zwemcentrum en theater, aan de oostzijde het grotendeels naar binnen gekeerde winkelcentrum, met daaromheen voorzieningen, kantoor- en woonbebouwing. Aan de zuidzijde in de richting van het Zuiderpark bevinden zich onderwijsgebouwen en het sport-, tentoonstelling- en evenementencentrum Ahoy.

### Motorstraatgebied

Naast Zuidplein ligt het Motorstraatgebied. De transformatie van dit gebied is rond 2010 in gang gezet. Bedrijfsfuncties zoals autobedrijven nemen af en functies als onderwijs, dienstverlening, zorg en wonen nemen toe. Het gebied ontwikkelt zich in de toekomst tot een gemengd woon-werkgebied. Met de komst van meer woningen in het gebied wordt ook ingezet op meer ruimte voor groen, voetganger en fietser.

### Alexander

Centrumgebied Alexander wordt gekenmerkt door metro- en treinstations, parkeren, een winkelcentrum, *megastores*, een *woonmall*, kantoren en voorzieningen, vlak bij 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 bevoorrad. 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.

### Criteria Centrummix in Stadscentrum en centrumgebieden

Ter plaatse van de gebiedstypen anders dan Centrummix gelden in het centrum de daarvoor aanwezige criteria, aangevuld met specifieke criteria voor *Stedelijke villagegebieden* (*Museumpark*), *Stedelijke oevers* (*Waterfront*, *Wilhelminapier*, *Rijnhaven*) en *Groengebieden* (*Museumpark*, *Westersingel*, *het Park*). Deze specifieke criteria zijn bij de respectievelijke gebieden opgenomen.

## OMGEVING

### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van stedenbouwkundige structuren en ensembles, en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grote geheel (Stadscentrum: wand, tribune, 'Rotterdamse laag',<sup>2</sup> achter, voor, plint en dergelijke. Centrumgebieden: publieke ruimte in relatie tot grote bouwvolumes met vaak een eigen expressie).
- Bouwinitiatieven versterken de samenhang van verschillende stedelijke schaalniveaus, van de grootste stedenbouwkundige orde tot en met de kleinste architectonische invulling. Ze bouwen voort op het ruimtelijk en historisch gelaagde karakter van de omgeving en versterken dit.

<sup>2</sup> Met de 'Rotterdamse laag' wordt de gemiddelde bouwhoogte van vier tot acht bouwlagen bedoeld, die voortkomt uit de stedenbouwkundige geschiedenis van Rotterdam en per wijk of buurt kenmerkend is voor de bebouwing.

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

## **BOUWWERK**

### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

- Bouwinitiatieven dragen bij aan de omgeving. Een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk indien deze in overeenstemming is met de hoge ambities in de centrumgebieden en reageert op de architectuur en ruimtelijke opzet van de omgeving.
- Bouwinitiatieven passen in maat en schaal bij de dynamiek van de omgeving en versterken de specifieke kenmerken van de architectonische of stedenbouwkundige eenheid waarvan ze onderdeel uitmaken.
- De ‘Rotterdamse laag’ is van extra kwaliteit voor wat betreft beleving en expressie. Deze laag draagt daarmee bij aan de integrale stedelijke context, gevormd door gebouw én buitenruimte.
- Bouwwerken maken een motiveerbare keuze tussen contrast en overeenkomst en zijn binnen het gekozen ontwerpconcept overtuigend uitgewerkt.
- Ingrepen aan gevels behouden de karakteristiek van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld ‘weefgevel’ met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).

## **UITWERKING**

### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

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

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.2 Historische linten en kernen

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

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 bebouwing is ontstaan, als door het historische uiterlijk van het merendeel van de panden, 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 linten zijn naderhand verder verdicht, vaak met bedrijvigheid, industrie en villa's van welgestelde 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 negentiende eeuw is begonnen, heeft ertoe geleid dat de verschijningsvorm van linten en kernen steeds meer in elkaar overloopt.

#### Linten

Bij linten is een lineaire, ruimtelijke structuur waarlangs de panden zijn gebouwd het continue, bindende element. Dit element wordt gevormd door een dijk, een waterloop of een weg (of een combinatie ervan). Het lint heeft een rafelige rand van vrijstaande - vaak kleinschalige en soms van de dijk teruggelegen - bebouwing.

Sommige linten hebben nog een agrarisch karakter (zoals de Schulpweg, de Bergse Linker Rottekade), maar de meeste zijn verdicht geraakt (zoals de Straatweg Hillegersberg). Bebouwing langs de linten kan bestaan uit vrijstaande boerderijen en arbeiderswoningen in het buitengebied, maar ook uit kleine bedrijvigheid (zoals de Overschiese Kleiweg), rijtjeswoningen, 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 (zoals Delfshaven, Oud-Charlois, Overschie, 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 alleen 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.

## **ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

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 dan ook zeer gewild.

Van belang is in de eerste plaats de structuur waaraan de bebouwing gelegen is (langs een waterloop, aan een dijk, of rond een kerk of een haven). Typerend voor historische linten en kernen is dat er pand voor pand is gebouwd, organisch, 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 bebouwing van recente datum naast kleinschalige, oude 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 of op het erf vaak nogal wat bijgebouwen.

### **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.

### **Kernen**

Essentieel voor een kern is de complexere structuur. De oude bebouwing heeft een eenvoudige, traditionele vormgeving met zorgvuldig, ambachtelijk materiaalgebruik en overeenkomstige detaillering. De meer prestigieuze bebouwing is voorzien van torentjes, erkers en bijzondere ingangspartijen. De afzonderlijke panden ontleen 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 bijgehouden 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.

## Criteria Historische linten en kernen

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

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

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

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

### UITWERKING

#### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

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

Voor de Straatweg (tussen de Bergse Voor- en Achterplas) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Als onderdeel van de expressie van de gevelwanden worden natuurlijke materiaaleigen kleuren (in gedekte tinten) met lichte toevoegingen toegepast.
- Erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen zijn vormgeven als sierhekken passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.3 Organisch ontwikkelde uitbreidingen

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Tussen circa 1860 en 1905 vonden stadsuitbreidingen plaats die niet waren gebaseerd op een stedenbouwkundig plan, maar zich organisch ontwikkelden. Min of meer op ad hoc-basis werden straten gerooid die vaak direct waren afgeleid van het agrarische sloten-, kades- en wegenpatroon. Wel werden in de bouwverordening van 1887 regels gesteld met betrekking tot straatbreedte, rooilijnen en bouwhoogte.

Organisch ontwikkelde 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 oudere ruimtelijke structuren. 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. Een bestemming als winkel, maatschappelijke functie of horeca behoudt deze panden als ontmoetingsplek met een open uitstraling voor de buurt. Het karakter blijft daarmee intact.

In Rotterdam Noord worden organisch ontwikkelde uitbreidingen gekenmerkt door de lange lijnen van de vroege 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 rooilijnen 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 (architectonische eenheden), 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 veel organisch ontwikkelde wijken ingrijpende, grootschalige stadsvernieuwing plaatsgevonden. Daarbij is soms 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 dit type zijn de hoofdwegen het minst veranderd.

#### ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

De kwaliteit van organisch ontwikkelde 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 vaak 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 plint, 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.

Omdat de ramen iets teruggelegd 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 vaak witte 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 organisch gegroeide 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 en dergelijke. 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 (plint), 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 de 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 organisch ontwikkelde 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 vaak 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 negentiende- en vroeg twintigste-eeuwse neo-stijlen, de eclectische stijl en jugendstil.

## Criteria Organisch ontwikkelde uitbreidingen

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

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

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

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

Voor historische winkel/hoekpanden gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bij transformatie wordt een winkelfunctie, horeca of maatschappelijke functie gestimuleerd.
- Gevelopeningen worden transparant ingevuld (van binnenuit niet blinderen, dichtzetten of voorzien van spiegeland glas).
- Indeling, detaillering en ornamenten van de historische puien worden gehandhaafd en/of hersteld in overeenstemming met de oorspronkelijke karakteristiek.
- Puien hebben een borstwering (geen puien volledig van glas of grotendeels/geheel te openen puien).

### UITWERKING

#### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- De detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld.

- Details en ornamentiek zijn verfijnd en ondergeschikt aan en ondersteunen het gevelontwerp.

### 3.1.4 Vroege planmatige uitbreidingen

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

De vroege planmatige uitbreidingen zijn stadsdelen 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 privé-tuinen. 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 oorspronkelijke ontwerp.

De afzonderlijke bouwblokken zijn als één 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 periode 1970-1990 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.

#### ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

In de vroege planmatige uitbreidingen zijn openbare ruimte, stedenbouw en architectuur als één 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 ervoor 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 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 plint of onderverdieping, middendeel en bekroning in de vorm van een afwijkend vormgegeven bovenste laag. De daken zijn ofwel plat of er is een lange doorlopende kap, evenwijdig aan de straat. Karakteristiek zijn de rijke detaillering en het ambachtelijke materiaalgebruik: de toepassing van natuursteen in plinten en dorpels, fraai bewerkte voordeuren, complexe kozijnprofielen en metselverbanden.

De architectonische detaillering is voor de eenheid van het straatbeeld daarom van essentieel belang. Het kozijn is daarbinnen vaak het beeldbepalende gevelelement bij uitstek. Boven de ramen zit vaak een rechte latei. De detaillering is ambachtelijk van aard: veel bouwblokken hebben complexe houten kozijnen met een groot aantal profielvarianties en verfijnde metselverbanden. Ook komen stalen kozijnen voor. De locaties met historische hoekpanden zorgen bij behoud van de oorspronkelijke of een andere openbare functie voor een open uitstraling en dragen daarmee bij aan de eigenheid van de buurt.

## Criteria Vroege planmatige uitbreidingen

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

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

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

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

Voor historische winkel/hoekpanden gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bij transformatie wordt een winkelfunctie, horeca of maatschappelijke functie gestimuleerd.
- Gevelopeningen worden transparant ingevuld (van binnenuit niet blinderen, dichtzetten of voorzien van spiegelen glas).
- Indeling, detaillering en ornamenten van de historische puien worden gehandhaafd en/of hersteld in overeenstemming met de oorspronkelijke karakteristiek.
- Puien hebben een borstwering (geen puien volledig van glas of grotendeels/geheel te openen puien).

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

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

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.5 Tuindorpen

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

In 1902 werd de Woningwet ingevoerd. Vanaf dat moment tot ongeveer 1950 kwamen er in de stad op verschillende plekken ruim opgezette en groene arbeiders- en middenstandswijken tot stand. De wijken die dateren uit de jaren '20 en '30 van de twintigste eeuw zijn gebaseerd op de tuindorp-gedachte. Centraal daarin stond het creëren van een dorps-, rustige en groene woonomgeving voor de arbeidersklasse. De buurten werden gerealiseerd op initiatief van industriële en woningbouwcorporaties.

In de latere tuindorpen is de tuindorp-gedachte 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 straten zijn primair, evenals de centrale openbare ruimte. Dwarsstraten, kleinere pleintjes en dergelijke zijn secundair. Bijzondere functies (verenigingsgebouw, bibliotheek, school) en vaak ook winkels zijn op centrale plekken gesitueerd of op speciaal daartoe in de stadsplattegrond ontworpen ruimtes. Steeds bevinden de winkels zich in de plint van het bouwblok, vaak met woningen erboven.

De straten variëren in lengte en bestaan uit rijen woningen met meestal een voortuin. In principe hebben de bouwblokken een binnenterrein dat bestaat uit privé-tuinen 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 aaneen gebouwde volumes en een opening in het bouwblok. De straatwanden zijn vaak vormgegeven met kleine sprongen in de rooilijn en subtiele verdraaiingen.

In tuindorpen is er een 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 of singel. Het profiel is zorgvuldig geproportioneerd. De bebouwing is eenvoudig en bestaat merendeels uit rijen identieke woningen. Daarbij gaat het vrijwel altijd om eengezinswoningen of benedenbovenwoningen. De latere bebouwing (van na 1945) heeft veel minder een eigen, afgeronde structuur. 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 en bergingen.

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 en uitgebreid, in verhouding met de fijnmazige schaal vrij grof (dakkapellen, aan- en uitbouwen). Daarbij zijn de oorspronkelijke straat- en groeninrichting ook gewijzigd (meer parkeerplaatsen en andere bestrating).

## ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

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 en dakvlak, goot, metselwerk en de elementen die voor ritmiek zorgen door hun identieke of gelijksoortige herhaling zoals voordeuren, ramen, dakkapellen, balkons en dergelijke. Bij de latere tuindorpen komt dit ook terug in de uitvoering van de garages en in de repetitie van de metselwerk-penanten in de gevel. Karakteristiek zijn de uitwerkingen van de hoeken met losstaande teruggelegde bebouwing of met meerdere aaneen gebouwde volumes, en de kleine sprongen in de rooilijn.

In de groenstructuur zijn openbaar en privé-groen 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 'lijst'; 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 privé-groen 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

rijen identieke woningen, waardoor een rustig, harmonieus beeld ontstaat in relatie met het groen. Vrijwel altijd bestaan de huizen uit metselwerk en hebben ze een pannenkap 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.

## Criteria Tuindorpen

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische en stedenbouwkundige eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen en de open ruimte tussen de bebouwing), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.

Voor de Bergsche plassen (Berglust) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Bouwinitiatieven passen binnen het groene karakter van de omgeving; nieuwbouw is bescheiden en ten opzichte van het groen ondergeschikt.

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwwerken hebben een heldere, eenvoudige hoofdvorm en passen bij de schaal, hoogte en vormgeving van de omringende bebouwing.
- De koppen van een woningrij, aan het plein of op de hoek van de straat, worden verbijzonderd.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- Het duidelijke onderscheid tussen privé-groen en (groene) openbare ruimte blijft in stand, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.

Voor de Bergsche plassen (Berglust) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Ritmerende elementen zoals voordeuren, vensters en schoorstenen zijn bij vervanging per architectonische eenheid gelijk of krijgen ten minste dezelfde vormtaal.
- Parkeren en opstallen als (fietsen)bergingen in de voortuin zijn ongewenst.
- Erfafscheidingen bij voor- en zijtuinen zijn vormgegeven als sierhekken, passend bij de architectuur van de bebouwing.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn ambachtelijk, verfijnd en benadrukken het kleinschalige karakter van de bebouwing en de groene kwaliteit van de omgeving.

Voor de Bergsche plassen (Berghlust) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Het materiaalgebruik is afgestemd op de bestaande materialen van de oorspronkelijke bebouwing en is kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.6 Stempel- en strokenbouw

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Met stempel- en strokenbouw worden planmatige woongebieden bedoeld, tot stand gekomen tussen de jaren '50 en '70 van de twintigste eeuw, met incidenteel latere invullingen en vernieuwingen. Dit gebiedstype is karakteristiek voor de wederopbouwperiode. Van oorsprong gaat het om corporatiebezit. Het achterliggende idee bij de bouw was dat stroken (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 blokken middelhoogbouw en rijen laagbouw. Identieke configuraties kunnen worden herhaald, zodat sprake is van stempels. Vaak zijn combinaties van speciale functies (kerken, scholen, speel- en sportvelden en dergelijke) en bedrijfshoven in de stedenbouwkundige plattegrond opgenomen, met name in de groenstroken.

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 privé-buitenruimte (soms voortuinen). In de best geslaagde voorbeelden (Pendrecht, Zuidwijk) vormen bebouwing, openbare ruimte en groen één sterke samenhangende compositie.

Gebouwen en groen werken samen 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.

#### ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Op stedelijk niveau ligt de kwaliteit van dit gebiedstype 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 en stroken (gazons, bomen in de grasstrook, struiken tegen de plinten).

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 stempel- en 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 of rij zijn de woningen identiek. Een gebouw bestaat vaak uit twee relatief dichte, gemetselde kopgevels als 'boekensteunen' met gevels met veel glas 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. Puien met open en gesloten delen vullen het 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 prefab-elementen. In het winkelgebied kunnen de als één geheel ontworpen luifels een sterk horizontaal accent geven.

## **OOSTELIJKE BINNENSTAD EN OMMOORD**

Vanwege de cultuurhistorische waarde, de ruimtelijke kwaliteit en het consequente ontwerp heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in 2011 dertig gebieden aangewezen die van nationaal belang worden geacht voor de naoorlogse wederopbouw. In Rotterdam vallen de Oostelijke binnenstad (als voorbeeld van het type 'Wederopgebouwde kern') en Ommoord (als voorbeeld van het type 'Naoorlogse woonwijken') daar onder. Doel van de aanwijzing is om de kernkwaliteiten van wederopbouw-stedenbouw en -architectuur te behouden en waar mogelijk te versterken. Ontwikkelingen dienen overtuigend bij te dragen aan de architectonische en stedenbouwkundige samenhang en het karakter van de wijk.

De Oostelijke binnenstad wordt gekenmerkt door twee duidelijk te onderscheiden delen, te weten *Wereldhaven* en *Hoogkwartier*. Bij die eerste gaat het in belangrijke mate om de overgangsvorm in het verkavelingspatroon, de waarde van de vorm 'tussen' het voor de oorlog veel toegepaste gesloten bouwblok en de nadien gerealiseerde grootschalige strokenbouw. Daarnaast speelt de samenhang van de verschillende elementen een belangwekkende rol; stedenbouwkundige opzet, architectonische invulling en groenelementen zijn coherent door Jan Wils ontworpen, in wiens oeuvre de architectuur een bijzondere plek inneemt. In het Hoogkwartier is een waardevolle ruimtelijke eigenschap de hiërarchie van hoofdstraten en expeditiestraten, die een eigen netwerk vormen in het gebied en tezamen een staalkaart van verschillende vormen van expeditie-logistiek vormen. De architectuur is functionalistisch van uitstraling, waarbij met zorg vormgegeven details worden gevormd door de balkons van staal of ijzer of van schokbeton trappenhuisen (soms met gekleurd glas), bijzonder afgewerkte vensters en daklijsten.

Ook in Ommoord is de samenhang van het stedenbouwkundig ensemble, de architectonische invulling en het groen-ontwerp een waardevolle drager, waarbij het unieke centrale hoogbouwmilieu als toppunt van standaardisatie en industrialisatie van de naoorlogse woningbouw kan worden gezien. Ook de culturele context waarbinnen het plan tot stand kwam, waarbij Lotte Stam-Beese en Jaap Bakema samen met architectengroep Opbouw de plannen als studietraject naar 'verticale buurten' indienden voor het negende CIAM-congres in 1953, creëert bijzondere historische waarde. Voor zowel de Oostelijke binnenstad als Ommoord is in het kader van de aanwijzing door de RCE een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd, die als basis kan dienen voor toekomstige ontwikkelingen (*Cultuurhistorische verkenning Oostelijke binnenstad en Rotterdam-Ommoord Cultuurhistorische verkenning*, op te vragen bij de gemeente Rotterdam).

## Criteria Stempel- en strokenbouw

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (halfgesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).
- Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.
- Bouwinitiatieven zijn gerelateerd aan de schaal van het ensemble. Ze passen bij de planmatig aangebrachte maat en schaal in het gebied en het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur; ze vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.

Voor integrale dakopbouwen<sup>3</sup> op portiek- en galerijflats gelden de volgende aanvullende criteria:

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

## **BOUWWERK**

### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

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

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

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

## **UITWERKING**

### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

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

---

<sup>3</sup> Een uitbreiding op het dak van een bestaand gebouw die als één geheel wordt ontworpen en uitgevoerd.

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.7 Planmatige woonerfwijken

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

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 gestandaardiseerde bouwnormen. Vooral in wijken met veel hoogbouwflats (zoals 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 de blokken. De Rotterdamse buurten van dit type variëren van relatief rechtlijnig en vrij stenig (Beverwaard) tot zeer vertakt (Oosterflank).

De hiërarchie van de wijken is simpel: ontsluitingswegen en -straten zijn voor doorgaand verkeer, terwijl woonstraten, paden, en erven die ook voor langzaam verkeer zijn ingericht, voor de verspreiding daarvandaan zorgen. 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 volkstuinten. 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 gestreefd 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 naastgelegen woning. Vaak is er wel een vrij uitgebreide woningtypologie toegepast met per cluster verschillende bebouwing.

Tot dit gebiedstype behoren niet alleen woonerven maar ook vrij grote, gestapelde stedelijke appartementencomplexen (bijvoorbeeld de woningcomplexen langs de Goudse Rijkweg en de Gerdesiaweg). Het gaat daarbij om complexmatige bouw van (huur)woningen met een gemeenschappelijke toegang of collectief 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.

## ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

De ruime groenstructuur, de kleinschaligheid en de soms uitgebreide woningtypologie vormen een belangrijke kwaliteit van de woonerven. In sommige 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 mee-ontworpen. Een zeer introverte woonvorm ontstaat als ook de keuken aan de voorzijde is gesitueerd en de woonkamer (tuinkamer) zich aan de achterzijde bevindt.

De in de jaren '70 nagestreefde kleinschaligheid is bereikt met een niet-hiërarchische gevel- en dakopbouw: muur- en dakvlakken worden steeds gebroken. Daarnaast is binnen een rij of blok afwisseling in kapvormen ingezet (plat, schuin, schuin met plat) en zijn korte en langere dakvlakken toegepast. 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. Bij hoekoplossingen is vaak gebruik gemaakt van blinde kopgevels.

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 latei-balken boven ramen en deuren, een doorlopende dakrand, doorlopende gevelbekleding op de verdieping en dergelijke. 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 en dergelijke 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.

## Criteria Planmatige woonerfwijken

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Individuele aanpassingen zijn mogelijk als er sprake is van afwisseling en verschillen in het ontwerp van een bouwblok of architectonische eenheid.

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.
- Binnen het 'frame' van bindende elementen is ruimte voor verandering.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- De omgeving vormt geen directe referentie, maar materiaalgebruik en detaillering bouwen voort op het karakter van de wijk, namelijk gebruik makend van baksteen, beton, pannen en hout.

### 3.1.8 Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Halverwege de jaren '80 vond opnieuw een omslag plaats in stedenbouw en architectuur. De woonerwijken werden als onoverzichtelijk ervaren en te veel een exponent van alleen het scheppen van woonmilieus zonder veel architectonische en stedenbouwkundige 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) aandacht. Daarnaast werd het 'reageren op de plek' weer belangrijk: het omgaan met het pre-stedelijke 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, gericht op het bereiken van vooraf gestelde kwaliteitsdoelen. De grootste plannen betreffen de transformatie van stukken min of meer agrarisch gebied tot stedelijke woonwijken (zoals Prinsenland en Nieuw Terbregge). Invulplannen betreffen herontwikkeling (zoals het Jasonpark in Schiebroek, ter plaatse van volkstuinten en sportvelden) en randgebieden (zoals de Barbeelsingel in Hoogvliet, met zicht op de Oude Maas).

In vergelijking met de jaren '70 waren de bouwstromen gering. De ontwerpen hebben vrijwel steeds een duidelijk, vaak interdisciplinair, ontwerp-handschrift: 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 neo-modern tot jaren '30 retro. In stedenbouwkundige zin varieert het type van tuindorpachtig (zoals Prinsenland, Tussenwater, Nieuw Terbregge) en gestapelde bouw tot hoogbouw (zoals de Barbeelsingel, Prinsenland). Het resultaat is een veelkleurig palet: laag- en hoogbouw, hoge en lage dichtheden, rechte en gebogen straatwanden, stenige en groene buitenruimtes, losstaande huizen en rijwoningen, winkelcentra, kantoren, schoolgebouwen en gebouwen voor ouderenhuisvesting, strakke en speelse, ingetogen en uitbundige architectuur.

Vanaf de jaren na 2000 kwam binnen deze stedenbouwkundige principes steeds meer ruimte voor (geënceneerde) variatie. Nog steeds vormde een vrij formele ruimtelijke orde het vertrekpunt, maar ook binnen bouwblokken en -stroken ontstond dynamiek in opzet en architectuur. Over het

algemeen zijn de verbanden losser en vertonen de ensembles of bouwblokken intern een grotere variëteit. Een sterke samenhang tussen stedenbouwkundige opzet, architectuur en landschapsontworp bleef het kader voor een vernieuwde variatie in architectonische eenheden, die soms weer werd teruggebracht tot op het niveau van de individuele woning – ook al werden deze doorgaans niet individueel, maar gewoon als collectief ontwikkeld. In sommige opzichten kennen de variaties daardoor enigszins een ‘dubbel gezicht’. Ontwikkeld binnen vrij formele kaders en uitgangspunten is in de architectuur een informele sfeer beoogd (zoals Nieuw-Crooswijk).

In sommige gevallen heeft dit geresulteerd in bouwblokken die een ‘pandsgewijze’ opbouw hebben (met de woning als architectonische eenheid), zij het doorgaans ingekaderd door strikte richtlijnen voor kavelbreedte, bouwhoogte, gebouwopzet en materiaalgebruik. In die situaties liggen de architectonische en stedenbouwkundige eenheid ver uit elkaar, ook al is er zeker sprake van ruimtelijke samenhang. In andere gevallen is het bouwblok opgebouwd uit eenheden van verschillende grootte, waarbij een groep woningen (of andere functies) samen een blok als architectonische eenheid vormt, die tezamen met andere blokken of ensembles vervolgens een bouwblok als stedenbouwkundige eenheid vormt. Ondanks verschillen in schaal en maat van architectonische versus stedenbouwkundige eenheden, bleef de samenhang van een interdisciplinair ontwerpconcept leidend.

## **ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

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, soms delen van het bouwblok of zelfs de individuele woning. 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. In de jaren na 2000 speelt op andere plekken de individuele woning weer een grotere rol, maar blijft deze geïntegreerd in een samenhangende stedenbouwkundige en landschappelijke context.

In het voorbeeld van Prinsenland is elk buurtje 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

laagbouwbuurtten, de hoogbouw en de openbare groene ruimte, de singels en de plas. Architectuur, stedenbouw en landschap zijn als een precies afgestemde compositie ontworpen.

Net als bij het gebiedstype Stempel- en strokenbouw zijn maaiveld-inrichting en bebouwing als een samenhangend ruimtelijk geheel ontworpen. Het ruimteconcept is duidelijk gedefinieerd en overzichtelijk en hiërarchisch opgebouwd, ook in buurten waar het beeld van de individuele woning overheerst. 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. Zelfs wanneer de architectonische eenheid door de individuele woning wordt bepaald, is er sprake van samenhang in materiaalgebruik en detaillering, veelal omdat de architectuur via nauwgedefinieerde kaders is gedirigeerd. 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. Maar over het algemeen kan de diversiteit groot zijn, zonder dat de samenhang tussen stedenbouw, landschapsonwerp en architectuur verloren gaat.

## Criteria Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwinitiatieven respecteren eventuele hiërarchische ruimtelijke structuren en houden rekening met de samenhang tussen architectuur, stedenbouw en landschap.
- Bij een ensemble met een duidelijke relatie tussen de afzonderlijke delen, dragen bouwinitiatieven bij aan deze relatie.

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

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



## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

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

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.9 Stedelijke villagegebieden

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Stedelijke villagegebieden 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 villagegebied ligt in Kralingen; kleinere villagegebieden 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 villagegebieden. Na de verkoop van enkele van oorsprong zeventiende-eeuwse buitenplaatsen, werd de grond vanaf eind negentiende 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 ander villagegebied is Duijvestein, in het noorden van de gemeente. In dit door water omgeven gebied ligt het accent op de privé-tuinen; 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. De openbare ruimte dient om het privégebied te ontsluiten en vormt geen groene overgang naar de tuinen.

In de oudere stedelijke villagegebieden bestaat de groenstructuur juist wel uit een combinatie van openbaar en particulier groen. Het geheel van in elkaar overgaand privé-groen en openbaar groen bepaalt in hoge mate het beeld. In de openbare ruimte zijn parkjes, vijvers en plantsoenen aangelegd; het privé-groen 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 villagegebieden zijn de tuinen groter en is de bebouwing geringer van omvang dan in de recentere voorbeelden.

#### ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

In de stedelijke villagegebieden gaat het om gebouwen met een eigen gezicht, die ieder voor zich in een groen lijstje staan. Groene tuinen scheiden de panden van elkaar. In een historisch villagegebied als Kralingen rijgt het openbare groen de panden met hun tuinen bovendien tot een soort park aan. 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 dat familie van elkaar is bijeen. Het hoofdgebouw speelt de hoofdrol; de soms talrijke bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn daaraan ondergeschikt. Veel bouwstijlen zijn vertegenwoordigd: neo-rennaissance, 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.

## **Criteria Stedelijke villagebieden**

### **OMGEVING**

#### **HET GEBOUW EN DE STAD**

Alleen voor het Centrum (Museumpark) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven laten bij vrijstaande bebouwing de tussenruimte onbebouwd.
- Bijgebouwen bevinden zich op het achtererf en zijn terughoudend in uitstraling.

### **BOUWWERK**

#### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

- Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn mogelijk.
- Uitbreidingen en gevelwijzigingen sluiten aan op het bestaande gevelontwerp of vormen een overtuigende nieuwe toevoeging.

### **UITWERKING**

#### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de individuele positie van de bebouwing en de grote variatie in architectuur.

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.10 Stedelijke oevers

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Stedelijke oevers 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 ze beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen.

De afgelopen jaren zijn veel stedelijke oevers herontwikkeld en onderdeel geworden van het stedelijke gebied. Omdat deze ontwikkeling zich op zowel de noord- 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 werkgebouwen, of een combinatie; vaak zijn er ook publieksvoorzieningen aanwezig. De schitterende uitzichten op de rivier en het eigen karakter van deze gebieden worden beschouwd als belangrijke kwaliteiten. 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. 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.

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 waterkade-bebouwing, in stand zijn gehouden 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.

Stedelijke oevers 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 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 stedelijke oevers 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.

Stedelijke oevers 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, het Drinkwaterleidingsterrein (DWL-terrein) en de Entrepothaven.

## **ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

Bebouwing aan stedelijke oevers 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 buitenbocht, aan een voormalige haven of 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 geheel.

Voor het functioneren en daarmee voor de kwaliteit op verschillende niveaus zijn zichtlijnen en de coulissen-werking van hoge gebouwen langs de rivier van groot belang. De bebouwing is op verschillende manieren vormgegeven. De afwisseling tussen doorzicht en wandvorming, tussen voor- en achtergrond, tussen rivier en oevers, geven stedelijke oevers een sterke visuele gelaagdheid.

De continuïteit in de stedelijke oevers wordt gevormd door de openbare ruimte, de individualiteit door de forse gebouwen met elk een eigen gezicht. De architectonische eenheid bestaat uit een blok of ensemble; onderling kunnen die aanmerkelijk verschillen. Bij hergebruik van een voormalig havengebied worden - in de beste gevallen - de (haven)karakteristieken benut. 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, met een stenig karakter. Het ontwerp van de gebouwen is daarmee in samenhang, met grote aandacht voor de materialisering. Overeenkomst en herhaling van materiaal en kleur zijn toegepast om de grote schaal te versterken. Daarbij wordt van veel 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.

## **Criteria Stedelijke oevers**

### **OMGEVING**

#### **HET GEBOUW EN DE STAD**

- Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid van de oorspronkelijke havenbebouwing en latere toevoegingen.

### **BOUWWERK**

#### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

- Ieder gebouw wordt ontworpen als een autonoom volume.

- Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk. Wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving en met het gelaagde karakter van de ensembles waarvan ze onderdeel zijn, op het schaalniveau van de rivier, de omgeving en de stad als geheel.
- Bij grootschalige nieuwbouw sluit de schaal van het gevelontwerp aan op de schaal van de omgeving en de stad als geheel.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik en detaillering sluiten aan op het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens, en ondersteunen de maat en schaal van het gebied.

Voor het Centrum (Waterfront, Wilhelminapier, Rijnhaven) geldt het volgende aanvullende criterium:

- De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is in overeenstemming met de hoge ambities voor centrumgebieden.

### 3.1.11 Stedelijke knooppunten

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

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 gebiedstype 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 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 veelal toegesneden op de automobilist; voor voetgangers en fietsers is een knooppunt-complex vaak een vrijwel 'onneembaar' gebied, al verandert deze hoedanigheid onder invloed van de duurzame ambities van Rotterdam. Met het uitgangspunt om compacte stedelijke milieus rondom hoogwaardig openbaar vervoer te realiseren, verschuift de aandacht op deze hoogstedelijke knooppunten naar het niveau van de voetganger en fietser.

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 van metro- en busstation, parkeergarages, bevoorrading en loopbruggen vormt een ruimtelijke barrière naar de omringende wijken.

Buiten het complex vormt een grote verkeersweg of een verkeersplein 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.

#### ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

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 gebiedstype 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.

## Criteria Stedelijke knooppunten

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwinitiatieven dragen bij aan een heldere ruimtelijke hiërarchie op verschillende schaalniveaus (publieke ruimte, verblijfsgebied en verkeersstromen), en zijn overtuigend gericht op en verbonden met de openbare ruimte (van vooral verblijfsplekken en voetgangersstromen).
- Bouwinitiatieven verbeteren het 'gezicht' en de uitstraling van het stedelijke knooppunt richting de stad en de openbare ruimte.
- Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van stedenbouwkundige structuren en ensembles; ze zijn afgestemd op de specifieke plek die het bouwwerk inneemt in het knooppunt als geheel.
- Bouwinitiatieven dragen bij aan een zorgvuldige verweving van de verschillende schaalniveaus en onderdelen van het stedelijke knooppunt.
- Door positionering en oriëntatie bevorderen bouwinitiatieven voetgangersstromen en verblijfsplekken, waarbij de verbinding van het bouwwerk met de verschillende ruimtelijke schaalniveaus van het knooppunt verbetert.

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Nieuwbouw is in massaopbouw afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt ten opzichte van het grote geheel.
- Bij grootschalige nieuwbouw sluit de schaal van het gevelontwerp aan op de schaal van de omgeving, het voetgangersgebied en de verkeersstromen.
- Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk; wel moeten ze reageren op de architectuur en ruimtelijke opzet van de omgeving.

- Bouwwerken die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied en voetgangersstromen hebben een aantrekkelijke levendige plint.
- De begane grond ondersteunt in maat en schaal het karakter van het straatbeeld.

## **UITWERKING**

### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

- Materiaalgebruik en detaillering ondersteunen de maat en schaal, de ensemblewerking en de dynamiek die grootstedelijke knooppunten kenmerkt.
- De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is in overeenstemming met de hoge ambities voor het gebied

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.12 Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden kennen veelal een rationele inrichting en zijn doorgaans sterk monofunctioneel van aard. Ze zijn primair gericht op het huisvesten van bedrijven en onderscheiden zich daarom niet door een bepaalde bouwperiode, maar vooral door een bepaald *type* gebied en bebouwing.

#### Havengebieden

De havens hebben een cruciale rol gespeeld bij het ontstaan en bij de ontwikkeling van Rotterdam. Tot ongeveer 1850 was Rotterdam een koopmansstad en waren alle havens gesitueerd in de oude binnenstad. In de tweede helft van de negentiende 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 twintigste 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, zoals 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, zoals de Rijnhaven (1893), de Merwehaven (1923) en de Waalhaven (1906-1922).

In de naoorlogse periode werden het Botlekgebied (1947-1957) en de Europoort (Eerste Maasvlakte, 1957-1968) aangelegd. Rotterdam ontwikkelde zich tot doorvoerhaven en opslagpunt voor grondstoffen (vooral 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 en dergelijke) nam sterk toe.

#### Bedrijvengebieden

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 (vooral de oude terreinen, via de haven of anderszins), weg en vroeger ook spoor. Gerelateerd aan het spoor waren onder andere het Veilingterrein, de Spaanse Polder, en de vele 'natte' industrieterreinen. Deze verbindingen zijn nu verbroken of nauwelijks nog functioneel.

Voorbeelden van bedrijventerreinen gericht op grote wegen zijn de distributieparks, Driemansteeweg langs de A15 en de Autostrada, langs 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. Ook Rotterdam Airport wordt tot dit gebiedstype gerekend.

### **Kantorenlocaties**

Kantorenlocaties zijn meestal gesitueerd aan of bij snelwegen en bij metro- en treinstations. Ze zijn over het algemeen 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 kantorenlocaties 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.

## **ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

### **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 volledig 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 beperkt 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 en unieke kwaliteit. Daarnaast bevinden zich in de oudere havengebieden, havencomplexen zoals het RDM-terrein of de Maashavensilo met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

### **Bedrijfsgebieden en kantorenlocaties**

De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van bedrijventerreinen en kantorenlocaties ligt vooral in de structuur en in de inrichting van het openbaar gebied. Bij bedrijventerreinen is de hiërarchie (primaire – secundaire – tertiaire) in de plattegrond herkenbaar. De bebouwing in beide type gebieden 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.

Heel soms overstijgt de architectuur die van 'gewone' bedrijfs- en kantorenbebouwing en krijgt het gebied daardoor een bijna stedelijke kwaliteit. Bij modernere terreinen vergroot een hogere kwaliteit vooral de representativiteit van de bedrijven en kantoren, 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 (ordering via tussenruimte, groenstroken). Er kan hier sprake zijn van interessante wederopbouwarchitectuur (Van der Meer en Schoep, Ter Meulen, Campina, enzovoort.) en in de oudere gebieden van industrieel-archeologische objecten (pakhuizen, silo's en dergelijke).

Bij recente bedrijventerreinen en kantorenlocaties 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.

## **Criteria Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden**

### **BOUWWERK**

#### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

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

Voor havengebieden geldt het volgende aanvullende criterium:

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

### **UITWERKING**

#### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

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

Voor havengebieden geldt het volgende aanvullende criterium:

- Gebouwen, installaties en andere grote statische elementen worden uitgevoerd in het kleurenschema wit, grijs en zilver (low on colour). In het

Stadshavensgebied kan dit kleurenschema eventueel uitgebreid worden met lichte aardtinten.

Voor windmolens in havengebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

- Windmolens staan in een lijnopstelling, op regelmatige afstand van elkaar en hebben dezelfde hoogte (gestreefd wordt om solitaire (= 1 of 2) windmolens te voorkomen).
- Kasten met aanvullende voorzieningen worden zoveel mogelijk tot een bouwwerk gecombineerd. Dit bouwwerk heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- Reclame op windmolens is niet toegestaan, tenzij het gaat om naamgeving van de eigenaar die op de gondel wordt aangebracht. Per windmolen mag aan beide zijden van de gondel één naam of logo worden aangebracht.

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.13 Groengebieden

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

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. Groengebieden in stedelijk gebied 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 groengebieden door de steeds verdere verstedelijking midden in het stedelijke gebied te liggen. Binnen dit gebiedstype wordt onderscheid gemaakt tussen stadsparken en singels, volkstuinen en sportcomplexen, en overige groengebieden. Omdat ze vaak in samenhang met elkaar zijn ontworpen (het Zuiderpark bijvoorbeeld omvat naast het park ook enkele volkstuin- en sportcomplexen) en vergelijkbare kenmerken vertonen, 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 Wollefoffenpark 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 negentiende en begin twintigste 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 ze 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, enzovoort. 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 vlak bij 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 negentiende-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, en de overige groengebieden, vaak buiten de bebouwde kom of aan de rand van dan wel tussen stadsdelen. 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 geaccentueerd. 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 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 een functionele invulling of ontwerp binnen een stedenbouwkundig plan. De grootte varieert van wijk- tot stadsdeelniveau. De openbaarheid is bij volkstuincomplexen en sportvelden gereguleerd; de openbare ruimte is overdag algemeen toegankelijk. De eigenlijke 'kavels' (tuinen, sportvelden) zijn voor leden toegankelijk.

### **Overige groengebieden**

Buiten de bebouwde kom, of aan de rand van en tussen stadsdelen, 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 agrarisch gebied is de oorspronkelijke productieruimte van landbouw en veeteelt, ontstaan bij middeleeuwse ontginningen. Het heeft nu ook een functie als stedelijk uitloopegebied. Het aantal sportieve en recreatieve voorzieningen neemt toe (maneges en dergelijke) 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.

Het 'ontwerp' van middeleeuwse ontginningen is vrijwel steeds een patroon van opstreckende, evenwijdig liggende kavels met op de kop een boerderij, gesitueerd aan de ontginningsbasis (kade, dijk). Glastuinbouw, natuurgebieden en dergelijke 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.

## **ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

### **Stadsparken en singels**

Stadsparken zijn groene ruimtes in een stenige of in ieder geval sterk stedelijke omgeving. De ontwerp kwaliteit 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 kijken deze 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 sfeerbepalend 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 vroege planmatige

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 negentiende-eeuwse tot en met laat twintigste-eeuwse voorbeelden. Een aantal parken en begraafplaatsen met cultuurhistorische betekenis is aangewezen als monument (onder andere de 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 functioneel en compact. Wel zijn er verschillen in representativiteit. Volkstuinen waren oorspronkelijk van belang als 'working man's paradise'; tuinaanleg en bebouwing kunnen een sterke informele expressie hebben.

#### **Overige groengebieden**

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 en dergelijke).

### **Criteria Groengebieden**

#### **OMGEVING**

##### **HET GEBOUW EN DE STAD**

- Bouwinitiatieven passen bij en versterken het landschappelijke karakter van het groengebied.
- Nieuwe invullingen voegen zich naar de ruimtelijke structuur en worden landschappelijk ingepast; ze contrasteren niet met het groene karakter en volgen de ruimtelijk-functionele opzet van het gebied.

- Bouwinitiatieven verstoren geen belangrijke zichtlijnen in het groengebied en respecteren de visuele ruimtelijke relatie tussen het groengebied en de omgeving.

Voor de Bergse Voor- en Achterplas geldt het volgende aanvullende criterium:

- Het natuurlijke beeld langs de Bergse Achterplas blijft behouden; bebouwing mag dit beeld niet verstoren.

## **BOUWWERK**

### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

- Bebouwing is eenduidig, heeft een heldere hoofdvorm en wordt als compact volume ontworpen (geen optelsom van verschillende volumes en elementen).
- Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).
- Bouwinitiatieven in parken of singels passen bij de sfeer ervan en zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke plek daarbinnen.
- Inrichtingselementen in parken en singels (parkmeubilair, hekwerken, leuningen en dergelijke) zijn op elkaar afgestemd en passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.

Voor de Bergse Voor- en Achterplas en het Argonautenpark gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bebouwing heeft een eenvoudige compacte hoofdvorm.
- Bebouwing in het Prinsemolenpark heeft een dubbele oriëntatie, zowel naar de Rotte als naar de Bergse Voorplas.
- De vormgeving van ingangspartijen is afgestemd op de sfeer en het karakter van het groengebied of het aangrenzende gebied.

Voor stranden geldt het volgende aanvullende criterium:

- Terrasschermen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

## **UITWERKING**

### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de sfeer en uitstraling van het groengebied of het aangrenzende gebied.
- Hekwerken zijn van hoogwaardig, duurzaam materiaal en grotendeels transparant vormgegeven.
- In parken of singels zijn ingangspartijen en inrichtingselementen (parkmeubilair, hekwerken, leuningen en dergelijke) van duurzaam, hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd, passend bij de uitstraling van de groene omgeving.

- In parken of singels zijn hekwerken, leuning en afrasteringen transparant, van hoogwaardig en bestendig materiaal, en worden deze elementen op elkaar afgestemd.

Voor het Centrum (Museumpark, Westersingel, het Park) geldt het volgende aanvullende criterium:

- De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is in overeenstemming met de hoge ambities voor centrumgebieden.

Voor stranden geldt het volgende aanvullende criterium:

- Het gevelmateriaal is duurzaam en hoogwaardig (bijvoorbeeld hout en glas).

## Reguliere Criteria Gebieden

### 3.1.14 Bouwwerken op het water

#### STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

In principe zijn op het water de Algemene Bouwstenen Rotterdam van toepassing, evenals de gebiedsgerichte criteria die voor de aangrenzende stadsdelen zijn geformuleerd. Aanvullend hierop gelden de criteria voor bouwwerken op het water. Net zoals voor bebouwing op de wal geldt, moeten bouwwerken op het water passen bij de omgeving. Omdat bouwwerken op het water echter een zodanig specifiek karakter hebben, is er in aanvulling op de bouwstenen en de gebiedsgerichte criteria een set met specifiek op waterbouwwerken gerichte criteria opgesteld. Er worden woonschepen, arken, maar ook andere bouwwerken onderscheiden, zoals kantoorruimte op het water, pontons, aanlegsteigers, veerhaltes enzovoort.

Net als architectuur op de wal hebben bouwwerken op het water nadrukkelijk invloed op de kwaliteit van het stadsbeeld, zeker in een stad als Rotterdam, waar de rivier en het (voormalige) havengebied een grote rol spelen in het stedelijk panorama. De stad is vergroeid met het water, dat op verschillende plekken een geheel eigen karakter vertoont. Net zoals bijvoorbeeld de gebieden *Stedelijke oevers*, *Stedelijke knooppunten* en *Groengebieden* vertegenwoordigt *Bouwwerken op het water* een bepaald type gebied (water) en bebouwing, in plaats van een bepaalde bouwperiode of architectuurstijl. Het water wordt daarom als een apart gebiedstype aan de welstandskaat toegevoegd.

#### ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Omdat in Rotterdam (relatief) weinig woonschepen liggen (een tot woning getransformeerd authentiek schip) zijn hier vooral criteria opgesteld voor drijvende bouwwerken, *bouwwerken op het water*. Om het onderscheid te duiden: bij authentieke schepen gaat het om de oorspronkelijke kwaliteit en uitstraling van boten: voorheen beroepsmatig ingezette schepen, waarvan het casco en opbouw nog steeds de oorspronkelijke contouren en kenmerken vertoont. Voor arken en andere waterbebouwing geldt dat ze meer als ‘drijvende bouwwerken’ zijn gedefinieerd. Arken zijn lichte, vaak min of meer rechthoekige, drijvende bouwwerken, gesitueerd op een plat casco. Ze bezitten kortom geen enkele verwijzing naar varende schepen; ze zijn gemaakt om te *drijven*, niet om te *varen*.

Hoewel bouwwerken op het water allemaal unieke ruimtelijke en uiterlijke kenmerken kunnen hebben, vertonen ze door hun specifieke positie in de openbare ruimte ook een aantal overeenkomsten, bijvoorbeeld in hun relatie met de wal en het feit dat doorgaans alle zijden, inclusief de bovenkant, goed zichtbaar zijn. Wordt het dak als een extra gevel gezien, dan zijn er kortom *vijf* gevels bepalend voor de uitstraling van waterbebouwing. Het begrip ‘voor- en achterkant’, of voor- en achtergevel, verliest daarmee aan betekenis, al maken woonschepen en bouwwerken op het water door hun bijzondere ruimtelijke positie altijd onderdeel uit van een asymmetrisch stedelijk profiel: de overgang van land naar water. Helderheid in de opbouw en overgangen van dit profiel is een belangrijk vertrekpunt: bebouwing – straat – oever – water –

bouwwerk of schip. Een belangrijk basiskenmerk is dat er rondom bouwwerken op het water voldoende zicht *over* en *op* het water is; dat bouwwerk en oever niet aan elkaar ‘groeien’. De algemene criteria die bij dit bebouwingstype horen zijn er daarom op gericht om een heldere relatie tussen waterbouwwerken en hun omgeving te waarborgen.

Waar het bij woonschepen om de specifieke contouren en kenmerken van de scheepscasco’s gaat, waarbij de uiterlijke kenmerken voortkomen uit de oorspronkelijke functie ervan, onderscheiden arken en andere bouwwerken op het water zich hiervan, omdat ze in beginsel in ontwerp, opbouw en uitstraling nauwelijks relatie vertonen met de scheepvaart. Ze zijn gemaakt of getransformeerd om te wonen, werken, of ontsluiten, niet om zich te verplaatsen. Veelal hebben ze een lichte constructie en eenduidige geometrische vormen, als opbouw geplaatst op een speciaal voor het bouwwerk gemaakt plat (vaak betonnen) casco. Omdat de relatie met het nautische karakter minimaal is, zijn er vrije ontwerpvormen mogelijk, voor zover de lichte constructie dit toelaat.

## Criteria Bouwwerken op het water

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwwerken op het water reageren op de karakteristieken van de omgeving en het karakter van het water waar het bouwwerk zich bevindt.
- Bouwwerken op het water gedragen zich als ‘gast in de openbare ruimte’.
- De relatie tussen oever en bouwwerk op het water is helder; oever, water en bouwwerk zijn goed van elkaar te onderscheiden.
- Bouwwerken op het water houden er rekening mee dat ze aan alle zijden, inclusief de bovenkant, goed zichtbaar zijn; onaantrekkelijke gesloten gevels, rommelige achterkanten, bijgebouwen en dergelijke worden vermeden.
- Steigers, op- en afstapvoorzieningen en anderszins ondersteunende constructies hebben een bescheiden en ondergeschikte uitstraling; zij vormen eenduidig een brug tussen wal en waterbouwwerk. Daarmee wordt voorkomen dat wal en bouwwerk aan elkaar ‘groeien’ en de heldere overgang verdwijnt.

Voor water, grenzend aan het gebiedstype *Kantorenlocaties, haven- en bedrijventerreinen* geldt het volgende aanvullende criterium:

- Voor bouwwerken op het water die een nautische functie hebben, ligt de prioriteit bij nautische veiligheid en de bedrijfsvoering daarvan. De daarmee samenhangende vormgeving en kleurgebruik zijn leidend.

## **BOUWWERK**

### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

- Bouwwerken op het water hebben een heldere hoofdvorm (terrassen zijn geïntegreerd) en zijn naar alle zijden representatief. Er is geen sprake van een optelling van volumes.

## **UITWERKING**

### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

- Het materiaalgebruik past bij het type bouwwerk op het water: (relatief) lichte en maritieme materialen.
- De uitwerking en detaillering ondersteunen de typische kenmerken van bouwwerken op het water.
- Materiaalgebruik en kleur ondersteunen het (functionele) karakter van waterbouwwerken (geen schuurtjes- of woonwagenuitstraling).
- De detaillering is eenvoudig, passend bij het toegepaste materiaal.
- Het kleurgebruik is terughoudend en past bij de omgeving.

## 3.2 AANVULLENDE CRITERIA BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

**Rotterdam kent negen beschermde stadsgezichten: stadsdelen waarvan de bestaande kwaliteit en uitstraling zodanig hoog is en waarvan de samenhang tussen de ontstaansgeschiedenis en de architectuur en stedenbouw zodanig sterk is, dat het geheel van bebouwing, straten, openbare ruimte en groen als ensemble is beschermd. De hier gepresenteerde samenvattingen zijn gebaseerd op de oorspronkelijke toelichtingen op de besluiten tot aanwijzing van de beschermde stadsgezichten.**

De eerste beschermde stads- en dorpsgezichten werden in Rotterdam vanaf eind jaren 1960 aangewezen. Onderstaande beschrijvingen – op basis van de toelichtingen bij de besluiten tot aanwijzing van de beschermde stadsgezichten – vormen in feite een verdere verdieping van de criteria voor de gebiedstypen. De context van de bestaande situatie wordt nog specifiek beschreven in de beschermde stadsgezichten. Omdat ze een wettelijke status hebben, geldt bovendien dat afwijken van deze context lastiger is dan bij de gebiedscriteria. Het basisniveau ligt immers hoger – bouwen binnen de kwaliteit van de context, *erop voortbouwen*, is daarom essentieel.

Hoewel beschermde stadsgezichten een andere status hebben dan de gebiedstypen van de Gebiedsatlas, is bij de beschrijving ervan zo veel mogelijk een vergelijkbare opzet gevolgd. De beschrijvingen zijn gebaseerd op de oorspronkelijke toelichtingen op de aanwijzing. Omdat beschermde stadsgezichten vaak een zeer specifieke geschiedenis vertegenwoordigen, beperken de omschrijvingen zich hier tot de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld. Elke omschrijving is opgebouwd uit een ontwikkelingsschets, een omschrijving van het huidige ruimtelijk karakter en bebouwingsbeeld, evenals een toelichtende typering en de te beschermen waarden. Op basis van de typering zijn voor verschillende deelgebieden aanvullende criteria opgesteld.

Voor een uitputtende toelichting op de beschermde stadsgezichten wordt verwezen naar de oorspronkelijke aanwijzingen, waarvan de toelichting een nauwgezette omschrijving en karakterisering bevat. De toelichtingen dienen als uitgangspunt voor het beschermingsbelang. Het doel van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is om karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, die samenhangt met de historische ontwikkeling ervan, te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkeling. De aanwijzing beoogt een basis te zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt, erop voortbouwt en mogelijk versterkt. Voor de toelichtingen op de beschermde stadsgezichten wordt verwezen naar <https://www.rotterdam.nl/monumenten> en <https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Beschermde%2DStads%2Den%2DDorpsgezichten>.

## Aanvullende Criteria Beschermd Stadsgezichten

### 3.2.1 Delfshaven

De hier gepresenteerde samenvatting is gebaseerd op de *Toelichting bij het besluit tot uitbreiding van het beschermde stadsgezicht Delfshaven*. Voor de oorspronkelijk toelichting wordt verwezen naar [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten). De oorspronkelijke toelichting vormt altijd het vertrekpunt voor het beschermingsbelang als onderdeel van de welstandstoets. Het beschermd stadsgezicht van Delfshaven wordt globaal begrensd door de Noordschans, Mathenesserdijk, Schiedamseweg, Havenstraat, Achterhaven (inclusief water en V.O.C.-brug), Middenkous (inclusief water), Schans en Schiedamseweg. Delfshaven verenigt in principe twee bouwperiodes, die te onderscheiden zijn in de gebiedstypen: *Historische linten en kernen* en *Organisch ontwikkelde uitbreidingen*. Niet alleen de straten en bebouwing zijn onderdeel van het stadsgezicht, ook het water van de Voor- en Achterhaven en Middenkous behoort tot het beschermde gebied.

#### ONTWIKKELINGSSCHETS

Historisch Delfshaven is, zoals de naam al zegt, ontstaan als haven van de stad Delft. Eind veertiende 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 zestiende 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 neo-renaissancepanden.

Midden jaren zestig van de twintigste 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 negentig 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.

## **STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

Binnen het beschermd stadsgezicht 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 *Organisch ontwikkelde uitbreidingen*.

### **De historische kern**

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 de Aelbrechtskolk en de Voorhaven. Uiterst karakteristiek is het besloten karakter van de havens, veroorzaakt door de aaneengesloten gevelwanden eromheen. Het (stenig aandoende) profiel bestaat 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. Eventuele (ondiepe) erven en tuinen liggen binnen het bouwblok.

In historisch Delfshaven gaat het om stedelijke, aaneengesloten, individuele bebouwing in een strakke rooilijn, met de kappen haaks op de straat. De bouwtijd van de panden varieert van de zeventiende tot de twintigste 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, galleries 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 (plint - 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. Individuele panden hebben 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.

De toegepaste materialen zijn verschillende kleuren baksteen (variërend van geel tot donkerbruin) en wit of grijs pleisterwerk. Per gevel is (afgezien van plint en kroonlijst) één bouw materiaal 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 de Voor- en Achterhaven is in de jaren zeventig 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.

### **Omgeving Schiedamseweg**

Dit deelgebied valt onder het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen*. Ook hier staat bebouwing met diverse functies: woon- en winkelpanden, (voormalige) bedrijfspanden, werkplaatsen en horeca. Hier is echter het bebouwingsbeeld per gevelwand homogener. De panden zijn in een rijke tijd verzezen 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, gerelateerd aan de historische kern van Delfshaven. Ook hier is een klassieke gevelindeling toegepast: plint - 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 neo-renaïssancestijl 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 en dergelijke.

De hoofdgevel is als het ware de hoek om getrokken. Het horizontale witte lijnenspel van speklagen en lijst- en lofwerk bindt de individuele panden aan elkaar. 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 stippel-patroon 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 neo-renaïssancestijl, 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.

### **NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN**

- Het patroon van waterlopen, dijken, straten en stegen in samenhang met de schaal van de bebouwing.
- De profilering en inrichting van de openbare ruimte en de structuur van de verkaveling en bebouwing (haaks op de openbare ruimte, vooral ten noorden van de Mouterssteeg en de Tweede Schansstraat).
- De relatie tussen de breedte van het water en de belendende kades, de hoogte van de gemetselde kademuren en de inrichting van de kades (een op het water gerichte strook langs het haven, een verkeersstrook en een semi-particuliere zone direct langs de bebouwing, die daarop soms functioneel nog betrokken is).
- Het dwarsprofiel over de Aelbrechtskolk, met kademuren die tot een zogenaamde kansmuur boven het straatniveau zijn opgetrokken.
- De langgerekte bouwblokken, slechts door merendeels smalle stegen onderling gescheiden.
- De ononderbroken bebouwing direct aan de kade, straat of steeg.
- De grote variatie in perceelbreedte (van 4 tot 12 meter, maar oorspronkelijk met een breedte van 4 tot 6 meter) en de hoogte van de bebouwing (vooral door verdiepingshoogte).
- Een eenvoudige gevelindeling bij de meeste panden (overwegend bestaande uit twee tot drie traveeën met verticaal geplaatste openingen).
- De bebouwing met bijzondere waarde, zoals de laatgotische Hervormde Kerk (met een zeventiende-eeuwse klokgevel) het voormalig stadhuis, Het Oost-Indisch Huis, het Weeshuis, het omvangrijke pakhuis De Dubbele Palmboom en het Zakkendragershuisje (als markante beëindiging van het schildvormige bouwblok tussen de Aelbrechtskolk en de Voorstraat).
- De rompen van de drie voormalige moutmolens, die refereren aan de (negentiende-eeuwse) omvang van Delfshaven.

- De samenhang in materiaalgebruik (bakstenen gevels, soms gepleisterd, geschilderde houten kozijnen, gebakken dakpannen).
- De afwisseling van (voornamelijk negentiende-eeuwse) lijstgevels met oude trap-, tuit- en topgevels.
- De bonte schakering van rijk vormgegeven trap- en topgevels uit het begin van de twintigste eeuw (Schiedamseweg, een ruimtelijk zowel als architectonische aansluiting op het stadsbeeld rond de Aelbrechtskolk, maar groter in schaal vanwege de grote breedte van de Schiedamseweg).

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Delfshaven

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

Binnen het gebiedstype *Historische linten en kernen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Delfshaven*) gelden specifiek de volgende criteria:

- Bouwinitiatieven dragen – zowel in schaal als in uitstraling – bij aan het afwisselende, kleinschalige en aaneengesloten karakter van Delfshaven.
- Bouwinitiatieven ondersteunen de herkenbaarheid van het historische haven- en watersysteem: het op elkaar betrokken geheel van sluizen, dijken, havens met kades en bebouwing. Daarbij hoort het typische ‘stenige’ profiel van water – kade – stoep – bebouwing en stegen. Typerend daarbij zijn de structuur van de verkaveling en de bebouwingsrichting (langgerekte, gesloten bouwblokken).

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (omgeving Schiedamseweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Delfshaven*) gelden specifiek de volgende criteria:

- De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles, en ondersteunt de samenhang tussen de stedelijke structuur en de opzet van de bebouwing.
- Ingrepen zijn afgestemd op de samenhang binnen de architectonische eenheid: individuele panden of kleinere ensembles.
- Het bebouwingsbeeld is veelzijdig, maar homogener dan in de haven; zowel de schaal als de vormgeving van de bebouwing dragen bij aan het stadsbeeld als geheel.

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).
- Karakteristieke of originele winkelpuien blijven in stand, of worden in het geval van een ingreep zo mogelijk volgens het oorspronkelijke ontwerp hersteld.

Binnen het gebiedstype *Historische linten en kernen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Delfshaven*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- In dit gebied vormen individuele panden de architectonische eenheid; als zodanig herkenbare seriematige bouw is ongewenst.
- Elk pand heeft een uitgesproken, zij het heldere vormgeving, een klassieke driedeling en een eigen karakteristieke gevelbeëindiging.
- Bouwinitiatieven voegen zich in de rooilijn van de bestaande bebouwing; de oriëntatie is overwegend haaks op het water.
- Per pand overheerst de verticale ritmering, met per gevel horizontale rijen van relatief grote, staande ramen.

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (omgeving Schiedamseweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Delfshaven*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- De gevelbeëindiging is karakteristiek en draagt bij aan het totaalbeeld van een steeds verspringende daklijn.
- De zijgevels van de hoekpanden zijn een logische voortzetting van de meer formele voorgevels.
- Karakteristieke bindende elementen (zoals witte ornamentiek tegen baksteenachtergrond) blijven behouden, of worden versterkt.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.
- Vensters zijn zodanig vormgegeven en gedetailleerd dat wordt voorkomen dat ze 'gaten in de gevel' worden.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.

Binnen het gebiedstype *Historische linten en kernen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Delfshaven*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- De detaillering is ambachtelijk, bescheiden en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing. Originele details zoals kozijnen, ornamenten, schilder- en pleisterwerk en dergelijke volgen bij herstel en vervanging het oorspronkelijke ontwerp.

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (omgeving Schiedamseweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Delfshaven*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- De detaillering is afgestemd op de omliggende historische bebouwing en ondersteunt de verwevenheid van verticale en horizontale elementen in het gevelbeeld.
- Bouwinitiatieven houden het overheersende beeld van baksteen, wit pleisterwerk en witgeschilderd hout in stand, om zo de samenhang in de gevelwand als geheel te behouden.

## Aanvullende Criteria Beschermd Stadsgezichten

### 3.2.2 Scheepvaartkwartier

De beschrijving zoals hier opgenomen, is gestoeld op de *Toelichting bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd stadsgezicht: Scheepvaartkwartier*. Voor de oorspronkelijke toelichting wordt verwezen naar [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten). De oorspronkelijke toelichting vormt altijd het vertrekpunt voor het beschermingsbelang als onderdeel van de welstandstoets. Het Scheepvaartkwartier ligt ingeklemd tussen Westzeedijk-Vasteland, het begin van de Erasmusbrug en 's-Gravendijkwal tot en met het begin van de Maastunnel. Het omvat het Nieuwe Werk, de omgeving Veerhaven en Het Park en combineert als zodanig twee gebiedstypen, namelijk: *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* en *Groengebieden*. Het gebied is vanaf het midden van de negentiende eeuw tot ontwikkeling gekomen en omvat de eerste uitbreiding van Rotterdam buiten de vestingwallen in de negentiende eeuw.

#### ONTWIKKELINGSSCHETS

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 scheepvaart gebonden geschiedenis van de wijk. De bebouwing als geheel is veelal - tot in detail - opvallend gaaf bewaard gebleven. Het Scheepvaartkwartier heeft vanaf midden negentiende 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 (onder andere 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.

## STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Het beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier bestaat uit drie verschillende gebieden: het Nieuwe Werk of de Muizenpolder als restant van het vroegere 'Iusthovegebied', het eigenlijke Scheepvaartkwartier bezuiden de Parklaan rond de Veerhaven, en het Park. Het Nieuwe Werk en het eigenlijke Scheepvaartkwartier behoren beide tot het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen*, het Park behoort tot het gebiedstype *Groengebieden*.

### Het Nieuwe Werk

Het Nieuwe Werk bestaat grotendeels uit vrijstaande villa's of buitenplaatsen, 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 villagegebied. Onder de bomen door bestaan zichtrelaties tussen de gevelwanden. Voor de gevelwand liggen besloten privé-tuinen. 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.

### Omgeving Veerhaven

Dit 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 privé-tuinen horen 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.

### **Openbare ruimte**

Uitermate typerend voor het gebied als geheel is de openbare ruimte en vooral 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, zoals 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 bel-etage 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.

### **Bebouwing**

Behalve de genoemde vrijstaande villa's of buitenplaatsen in Het Nieuwe Werk, bestaat de bebouwing in beide organisch ontwikkelde 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 erkers, 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 vormtaal van de neo-rennaissance en art nouveau uit de late negentiende en begin twintigste eeuw, uit de jaren dertig van de twintigste eeuw, allerlei varianten van het neo-classicisme en het expressionisme, en om bebouwing uit de jaren vijftig en zestig van de twintigste 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 soorten natuursteen en groene koperen 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 bel-etage 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.

### **NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN**

- Het gaaf bewaard gebleven historische, zeer bijzondere karakter van het gebied als geheel en de bebouwing.
- Het voor Nederland unieke karakter van de midden negentiende-eeuwse ontwikkeling ter weerszijden van de Veerhaven, het eigen karakter van het voormalige luthovengebied, alsmede het Park, waarin de aard en samenstelling van zware en dominerende beplanting van belang zijn en de in wijze waarop de drie delen door de historische ontwikkeling met elkaar.

- De diepliggende, oorspronkelijk zeventiende-eeuwse verkaveling van het lusthovengebied, ingedeeld door poldersloten en tuinmuren.
- Het fraai en zeldzame bomenbestand, dat herinnert aan de voorname tuinaanleg in het lusthovengebied, waarvan de tuin van Schoonoord het meest sprekende voorbeeld is.
- De unieke stedenbouwkundige en architectonische eenheid van het Koningin Emmaplein uit 1888, een Nederlands voorbeeld van een Engelse crescent.
- De fraaie laat negentiende-eeuwse bebouwing aan de Van Vollenhovenstraat, de Scheepstimmermanslaan en de noordzijde van het Westplein (met eclectische bouwkunst en neo-stijlen), waarvan de opbouw van onderbouw, middenpartij en bekroning, de verticale raamstelling, de toepassing van plastische elementen als torentjes, balkons, pilasters en dergelijke en het overheersend gebruik van natuursteen en pleisterwerk in lichte tinten de voornaamste karakteristieken zijn.
- Het Westelijk Handelsterrein, als bijzonder element uit het einde van de negentiende eeuw.
- De structuur en verkaveling aan weerszijden van de Veerhaven (waaronder de uiteindelijk ingepolderde Westerhaven tussen de Parklaan en de Calandstraat), waar in de periode van 1850-1865 veel pakhuizen en woonhuizen werden gebouwd, waaronder het voormalige Jachtclubgebouw in de stijl van de voor ons land zeldzame Engels-georiënteerde ingenieursbouwkunst uit het midden van de negentiende eeuw (grootschalige verhoudingen, zware kroonlijsten, kleine ramen, soms afgeronde hoeken, gietijzer voor divers onderdelen van het gebouw).
- Het gaaf bewaard gebleven Maastricht, met originele maat en schaal.
- Het samenspel van bebouwing langs de Veerhaven, de boeiende ruimtevorming, de fraaie boombeplanting, het water van de haven zelf met de daaraan grenzende bebouwing en het wijde uitzicht over de Nieuwe Maas, waarmee de haven het centrale element in het beschermd gezicht is.
- De stedenbouwkundig bijzondere vorm van het blok ten oosten van de Veerhaven, als gevolg van de oorspronkelijke haven (Veerkade), en het eenduidige architectuurbeeld van dit blok, als gevolg van de destijds beperkte toegelaten functies en de strenge welstandseisen die het gemeentebestuur stelde.
- De fraai beplante, scheg-vorige ruimte van de Parklaan, en de traditionele classicistische bebouwing, afgewisseld met modieuze art-nouveaustijlen aan de zuidzijde.
- De gaafheid van de stedenbouwkundige detaillering; bestrating, beschoeiing en beplanting bepalen het negentiende-eeuwse karakter.
- Het Park als karakteristiek element en oudste Rotterdamse stadspark, waarvan het oostelijk deel werd aangelegd door de beroemde Haarlemse tuinarchitect J.D. Zocher jr.

- De eenheid van waterpartijen, hoogteverschillen, bomengroepen en bebouwing, kenmerkend voor de midden negentiende-eeuwse landschapstijl.

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Scheepvaartkwartier

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (Het Nieuwe Werk, omgeving Veerhaven, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Scheepvaartkwartier*) geldt specifiek het volgende criterium:

- De blokverkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles, en ondersteunt de samenhang tussen de stedelijke structuur, de opzet van de bebouwing en de profilering en inrichting van de openbare ruimte.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (Het Park, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Scheepvaartkwartier*) geldt specifiek het volgende criterium:

- Bouwinitiatieven zijn terughoudend en ondersteunen de samenhang tussen waterpartijen, hoogteverschillen, bomengroepen, beplanting en bebouwing.

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (Het Nieuwe Werk, omgeving Veerhaven, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Scheepvaartkwartier*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven versterken het oorspronkelijke ritme in de gevelwanden. Dit ritme wordt veelal gevormd door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (puilijsten, noklijsten, daklijsten en dergelijke).
- Straathoeken hebben een zorgvuldige architectonische uitwerking en worden bij nieuwbouw verbijzonderd (afgeronde hoek, afwijkende vormgeving, en dergelijke).
- De plint schept een zekere afstand tot de straat, in overeenstemming met de plint van de bestaande bebouwing.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (Het Park, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Scheepvaartkwartier*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie binnen het Park.
- De vormgeving van ingangspartijen is afgestemd op de sfeer en het karakter van het Park.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.
- De toepassing van materiaal en kleur is in overeenstemming met het oorspronkelijke diverse materiaal- en kleurgebruik. Het gaat daarbij om ingetogen kleuren, variërend van wit pleisterwerk, witte belijning van speklagen en lijst- en loftwerk tot geel geglazuurde baksteen en allerlei soorten natuursteen.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (Het Park, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Scheepvaartkwartier*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- De kleurkeuze is afgestemd op de sfeer en het karakter van het Park.
- De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is afgestemd op de sfeer en karakter van het Park

## Aanvullende Criteria Beschermd Stadsgezichten

### 3.2.3 Waterproject

De hier opgenomen omschrijving gaat uit van de *Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Waterproject*. De oorspronkelijke toelichting kan geraadpleegd worden op [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten). Deze blijft het vertrekpunt van het beschermingsbelang als onderdeel van de welstandstoets. Het Waterproject wordt globaal begrensd door de bebouwing langs de Bergsingel, vanaf de Gordelweg, de Noordsingel, het Noordplein, de Crooswijksesingel en Boezemsingel tot aan de Boezemweg-Boezemstraat, evenals de bebouwing aan weerszijden van de Spoorsingel en Provenierssingel, ten noorden van het station, en aan weerszijden van de Westersingel-Mauritsweg-Eendrachtsweg, tot de Westzeedijk. Het gebied beslaat de gebiedstypen *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* en *Groengebieden*. Het beschermd stadsgezicht Waterproject is een langgerekte stedenbouwkundige gordel van singels met aangrenzende bebouwing, op enige afstand van de binnenstad van Rotterdam.

#### ONTWIKKELINGSSCHETS

Het beschermd stadsgezicht Waterproject is een geplande stedenbouwkundige structuur uit de tweede helft van de negentiende eeuw. Het Waterproject is ontworpen door stadsarchitect W.N. Rose en J.A. Scholten (Hoogheemraadschap) en omvat een tweetal singel-trajecten door de stad, ten westen en noordoosten van de oude stadsdriehoek. Het westelijk tracé bestaat uit de Westersingel, Spoorsingel en Provenierssingel; oorspronkelijk waren deze singels met elkaar verbonden, maar ze worden nu onderbroken door het Centraal Station. Het noordoostelijk tracé bestaat uit de Bergsingel, Noordsingel, Noordplein, Crooswijksesingel en Boezemsingel. Het waterproject is in 2014 aangewezen als beschermd stadsgezicht.

De verstedelijking van 'de polderstad' en de tekortkomingen van de stedelijke waterhuishouding zorgden in 1841 voor de instelling van een commissie door de gemeenteraad, om de noodzakelijke maatregelen tegen deze ongezonde toestanden in kaart te brengen. Het rapport met maatregelen werd bekend onder de naam 'Waterproject,' waarbij een van de meest vergaande ingrepen het loskoppelen van de stedelijk waterhuishouding van die van het Hoogheemraadschap betrof. Het plan werd vanwege de hoge kosten verworpen, waarna in 1853 een nieuwe commissie opdracht kreeg om voorstellen te doen voor de verbetering van de waterhuishouding van de stad. De voorstellen van Rose uit 1841 werden opnieuw uitgewerkt, zonder de kostbare ballast van het eerdere plan. De doelstellingen van dit tweede plan waren niet alleen waterhuishoudkundig, maar ook stedenbouwkundig van aard. De waterstaatkundige werken werden zo een handvat voor stadsverfraaiing en de realisatie van een geschikt woonmilieu voor welgestelde burgers (zonder overigens heel concrete ambities en bouwplannen hiervoor) en de aanleg van een 'sierlijke wandeling'. Ook werd het Waterproject, door de projectie van doorgaande straten en riolen, een stedenbouwkundig kader voor toekomstige stadsuitbreiding.

Het Waterproject bestond uit verschillende onderdelen; de aanleg van dijken met uitgegraven grond van de voorziene, sierlijk beplante weteringen, maar ook het verversen van water door het

inlaten van vers Maaswater en het terugpompen van vervuild water. Na goedkeuring van het project in 1854 duurde het door onteigening en planproces tot 1859 voordat de aanleg begon. Aanleg en aankleding van de werken werd uitbesteed aan de firma van vader en zoon Zocher. Het project onderging in de loop van de tijd diverse aanpassingen, waarvan de inpassing van de trambaan in het tracé van enkele singels en het toevoegen, vervangen en verbreden van bruggen de meest in het oog springende zijn. Van de oorspronkelijke serie van zeven bruggen bestaat er niet een meer. Het Waterproject werd rond de eeuwwisseling door directeur gemeentewerken De Jongh uitgebreid met de Heemraadsingel (1895, zie beschermd stadsgezicht 6), de Provenierssingel (1896) en de Bergsingel (1910).

## **STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

Het beschermd gezicht Waterproject is van grote historische en stedenbouwkundige waarde als tastbare erfenis van de strijd tegen een van de grootste maatschappelijke problemen van de negentiende eeuw: de explosieve bevolkingsgroei in de steden met alle stedenbouwkundige, sociale en hygiënische problemen die daarbij hoorden. Het unieke van het Waterproject ligt vooral in de combinatie van maatschappelijke, waterstaatkundige en stedenbouwkundige doelstellingen, samengebracht in een integraal planconcept. Hierdoor is een stedenbouwkundige structuur ontstaan die zowel uniek als exemplarisch is voor Nederland. Met hun karakteristieke slingerende vorm dragen de weteringen bij aan de typische landschapsstijl van de singelgordel en hebben zij een grote historische waarde als voorbeeld van een bijzondere negentiende-eeuwse stadsuitleg.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van het Waterproject – het singeltracé als echo van de oude stadsdriehoek – is nog grotendeels herkenbaar, maar op plekken waar de wetering is gedempte of overkluisd zijn breuken ontstaan (Centraal Station, Noordplein, Boezemsingel). De perceptie van het Waterproject als samenhangend stedenbouwkundig concept is enigszins ondergraven; dat het begrip ‘Waterproject’ uit het stedelijk vocabulaire verdween heeft mede bijgedragen aan dit stedenbouwkundig ‘geheugenverlies’.

De groenaanleg is van grote waarde vanwege de parkachtige vormgeving in typisch negentiende-eeuwse landschapsstijl, naar ontwerp van en deels ook aangelegd door J.D. en L.P. Zocher. Deze is in grote lijnen gehandhaafd gebleven. Van belang zijn tevens de voor- en achtertuinen van de oudste bebouwing aan de Westersingel, die refereren aan het luxe woonmilieu dat Rose en Zocher aan de singels wensten te realiseren. De villa’s inclusief tuinen zijn beeldbepalend omdat ze de aanvankelijke opzet van het Waterproject als woonmilieu voor de betere klasse onderstrepen.

De hoogwaardige, beeldbepalende bebouwing – variërend van riante eclectische villa’s tot herenhuizen en middenklasse-etagewoningen – vormt een gouden rand tussen de overwegend met arbeiderswoningen volgebouwde negentiende-eeuwse uitbreidingswijken. Daarnaast staan er enkele gebouwen met bijzondere functies met een representatief uiterlijk. In de rijke vormgeving van uiteenlopende neostijlen, van jugendstil tot zakelijke bouwstijlen uit de eerste decennia van deze eeuw, blijkt de gestage ontwikkeling van het Waterproject vanaf 1864 tot in het begin van de twintigste eeuw. De oorspronkelijke bebouwing van het Waterproject is voor een groot deel nog

intact; uitzondering vormt de zuidzijde van de Crooswijksesingel en Boezemsingel, waar de bebouwing is vervangen door woningbouw uit de stadsvernieuwingsperiode.

Het Waterproject is langs het grootste deel van het tracé nog herkenbaar als een hoogwaardige ruimtelijke structuur. Ook de met de groenaanleg verweven oorspronkelijke functie van 'wandeling' is in de grond nog aanwezig, zij het enigszins verwaterd door de toegenomen verkeersdruk. De groene wandeling van weleer is een attractieve stedelijke route geworden, doordat zich tussen de lintbebouwing van woningen andere functies hebben genesteld, vaak met representatieve gebouwen.

Het Waterproject krijgt als beschermd stadsgezicht een specifiek welstandsniveau. Het ruimtelijk beleid en de welstandstoets zijn gericht op de bestaande hoge ruimtelijke kwaliteit. De aanwijzing is een basis voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt, erop voortbouwt en mogelijk versterkt. Het is van belang dat ingrepen worden uitgevoerd in de geest van de oorspronkelijke detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Daarbij wordt gelet op de samenhang binnen het pand of ensemble. Aandachtspunt is het behouden van oorspronkelijke elementen die kenmerkend zijn voor de bouwperiode, zoals glas-in-loodramen, voordeuren, winkelpuizen, ornamenten en gevelbeëindiging. Vanwege de breedte van de singels en dientengevolge lange zichtlijnen zal ook gelet worden op het behoud van de oorspronkelijke dakvormen.

## **NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN**

- Het Waterproject als grote historische en tastbare stedenbouwkundige erfenis van de ruimtelijke, sociale en hygiënische opgaven als gevolg van de explosieve groei van de stad; de combinatie van stedenbouwkundige, maatschappelijke en waterstaatkundige doelstellingen in een uniek en exemplarisch, integraal plan.
- De waterstaatkundige functie van de resterende weteringen, ook voor de huidige waterhuishouding van de stad, zoals de afvoer van oppervlaktewater; de referentie daarvan aan de hygiënische doelstelling van het project.
- De karakteristieke slingerende vorm van de weteringen, waarmee ze bijdragen aan de typische landschapsstijl van de gehele gordel, als basis van een bijzondere negentiende-eeuwse stadsuitleg.
- De grote stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarde van het lint met hoogwaardige, beeldbepalende bebouwing, variërend van riante eclectische villa's tot herenhuizen en middenklasse-etagewoningen, als een gouden rand tussen de met arbeiderswoningen volgebouwde negentiende-eeuwse uitbreidingswijken.
- De aanwezigheid van bijzondere functies met een representatief uiterlijk, in een rijke vormgeving van uiteenlopende neo-stijlen, jugendstil en zakelijke bouwstijlen, waarmee het bebouwingslint aan kwaliteit heeft gewonnen en de gestage ontwikkeling is af te leiden.

- Speciale waarde hebben de historische bebouwingselementen die het specifieke karakter als waterhuishoudkundige project benadrukken: het westelijk stoomgemaal (1890), diverse bruggen over de weteringen (waaronder nog drie rustieke houten bruggen uit het eind van de negentiende eeuw), diverse bruggen van rond de eeuwwisseling, alsmede de brug over de Rotte en de Boezem, en het 'vuilvishuisje' aan het uiteinde van de Boezemsingel.
- De historische en stedenbouwkundige waarde van de parkachtige vormgeving naar ontwerp van J.D. en L.P. Zocher en verder ontwikkeld door tuinarchitect D.G. Vervooren (chef Plantsoenen Gemeentewerken), in combinatie met de voor- en achtertuinen van de oudste bebouwing aan de Westersingel, als referentie aan het beoogde luxe woonmilieu.
- De bijzondere uitvoering van het typisch stedenbouwkundige idee van de 'wandeling,' die onlosmakelijk verbonden is met het ontwerp van het project en refereert aan de tijd waarin openbare groenvoorziening opgang maakte. Nog steeds fungeert het Waterproject als verbindende schakel tussen groene verblijfsruimtes elders, waardoor een groene wandeling van meer dan 30 kilometer is ontstaan.

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Waterproject

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwinitiatieven dragen bij aan de voor dit gebied typerende stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Waterproject*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- De verkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles en ondersteunt de relatie tussen de singelstructuur, de hoogwaardige en rijk vormgegeven bebouwing en de parkachtige groenaanleg.
- Ingrepen versterken de samenhang binnen de architectonische eenheid: individuele panden of kleine ensembles.
- Vrijstaande bebouwing heeft een alzijdig karakter en is gelegen in een groene setting.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Waterproject*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Bouwinitiatieven respecteren en bestendigen de waterstaatkundige en karakteristieke slingerende vorm van de weteringen en de typische landschapstijl van de singels als geheel.

## BOUWWERK

### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Waterproject*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven sluiten aan op de aanwezige bouwstijlen, bestaan uit individueel vormgegeven panden of kleine ensembles en vormen een samenhangend geheel.
- Bouwinitiatieven dragen bij aan de samenhang binnen de architectonische eenheid en het straatbeeld, in dit geval individuele panden of kleine ensembles.
- De kapverdieping is in samenhang met de architectonische eenheid vormgegeven en sluit aan op de maatverhoudingen van het pand.
- De gevelbeëindiging is karakteristiek en draagt bij aan het totaalbeeld van een steeds verspringende daklijn of een doorlopende daklijn bij ensembles.
- De plint heeft voldoende hoogte om het pand een statige uitstraling te geven.
- De gevelindeling van de plint schept een zekere afstand tot de straat, in overeenstemming met die van de bestaande bebouwing.
- Karakteristieke gevelelementen blijven behouden of worden hersteld.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Waterproject*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Bouwwerken zijn representatief, passen bij het karakter van de singelstructuur en de inrichting van de singel als wandelgebied.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Waterproject*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Hekwerken, leuning en afrasteringen zijn hoogwaardig vormgegeven, transparant en passend bij de architectuur van het pand.

- Karakteristieke elementen zoals versierde voordeuren, gevelornamenten, hekwerken en dergelijke blijven behouden of sluiten bij vervanging aan op de oorspronkelijke kwaliteit en vormgeving.

## Aanvullende Criteria Beschermd Stadsgezichten

### 3.2.4 Kralingen Midden

De hier opgenomen omschrijving is gebaseerd op de *Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden*. Voor de oorspronkelijke toelichting wordt verwezen naar [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten); deze blijft het vertrekpunt voor het beschermingsbelang als onderdeel van de welstandstoets. Kralingen Midden wordt globaal ingekaderd door de Kralingse Plaslaan, de oostzijde van de Ypenhof, 's-Gravenweg, Burgemeester Oudlaan, Honingerdijk zuidzijde, Voorschoterlaan westzijde, Oudedijk en Mecklenburglaan westzijde. Kralingen Midden kent een grote verscheidenheid en bestaat uit de gebiedstypen: *Organisch ontwikkelde uitbreidingen*, *Vroege planmatige uitbreidingen*, *Stempel- en strokenbouw*, *Stedelijke villagebieden* en *Groengebieden*. Het gebied kent een lange geschiedenis buiten Rotterdam, maar werd in de tweede helft van de negentiende eeuw door de stad opgeslokt.

#### ONTWIKKELINGSSCHETS

Kralingen Midden ligt centraal 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 representatieve bebouwing. Deze karakteristiek komt voort uit de pre-stedelijke geschiedenis van Kralingen als zeventiende-eeuws buitenplaatsengebied.

De buitenplaatsen werden vanaf circa 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 luxe bebouwing, in combinatie met dienststraten.

Het pre-stedelijke, agrarische verkavelingspatroon – lange kavels gescheiden door sloten, haaks op de Oudedijk en de 's-Gravenweg (de ontginningsbasis, waarbij Kralingen van oorsprong een veengebied was met een grote veenplas en wat kleinere vennen) – 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, vooral bij de Oudedijk, wordt het straatbeeld gedomineerd door korte blokken 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 (arbeiders-, middenstandswoningen en herenhuizen), bouwstijl en breedte en de inrichting van de straat. Rijk en arm wonen daardoor vrijwel naast elkaar.

Omdat de bouwstromen in omvang sterk van elkaar variëren, met bebouwing gerealiseerd in één 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 het karakter van de straten 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 neo-classicisme, neo-rennaissance, 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.

## **STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

Vanwege de ruimtelijke verscheidenheid van Kralingen Midden zijn er in het beschermde stadsgezicht relatief veel gebiedstypen aanwezig. Het meest karakteristiek voor het aanzien van Kralingen Midden zijn de gebiedstypen organisch ontwikkelde uitbreidingen (de dienststraten), vroege planmatige uitbreidingen (de villaparken en de lanen) en stedelijke villagebieden. 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 bouwtypen en bouwstijlen aangegeven; stijlen die incidenteel voorkomen zijn dus niet apart in beeld gebracht.

### **Park Rozenburg**

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 creëert 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 oorspronkelijk agrarische kavelstructuur. De straten hebben elk een gebogen vorm met daartussen driehoekige en trapeziumvormige bouwblokken.

De straten in 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: *Groengebieden*, *Stedelijke villagegebieden* (langs de randen van het park) en *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (Rozenburglaan, Julianalaan en Mecklenburglaan). Deze drie gebiedstypen vormen samen een geheel en geven Park Rozenburg het karakter van een statige groene wijk.

#### **Oudedijk, 's-Gravenweg, Kortekade en Hoflaan**

De Oudedijk en de 's-Gravenweg vormen met de Kortekade en de Hoflaan de ruggengraat van Kralingen Midden. De straten volgen het pre-stedelijke kavelpatroon. In deze 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 rooilijnen 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 neo-renaissancestijl, 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 (een tot drie 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 twintigste eeuw getransformeerd van een dorpse straat naar een stedelijke straat, met aaneengesloten bebouwing in drie tot vier bouwlagen, zonder voortuinen. De Kortekade valt vanwege het stedelijke en niet planmatige karakter onder het gebiedstype organisch ontwikkelde 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 pre-stedelijke 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.

#### **Voorschoterlaan, Avenue Concordia, Waterloostraat en Oostzeedijk**

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 vergelijkbare gevelindeling en eenzelfde materiaalgebruik.

Aan de Avenue Concordia (1883) is rijke neo-renaissance 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, en dergelijke. De hoofdgevel is als het ware de hoek om getrokken. Het horizontale witte lijnenspel van speklagen en lijsten 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 neo-renaissancestijl, 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 *Organisch ontwikkelde uitbreidingen*.

#### **Park Honingen, Essenlaan**

Park Honingen is genoemd naar het in de zeventiende eeuw gesloopte slot 'Honingen'. In de zeventiende en achttiende eeuw werden in dit gebied verschillende buitenplaatsen gesticht (onder meer 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 neo-classicistische en jugendstil villa's.

De panden zijn meestal witgepleisterd en soms uitgevoerd in schoon metselwerk. De neo-classicistische 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 daarachterliggende kap is ondergeschikt. De architectonische eenheid bestaat meestal uit een pand en soms uit twee. 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 zijn veel kleuriger uitgevoerd, 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 rij stedelijke woonhuizen, terwijl aan de overzijde losse woningbouw wordt afgewisseld met 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*.

### **Landgoederenzone**

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een omvangrijk groengebied; 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. Later toegevoegde nieuwbouw heeft geen bijzondere architectonische waarde.

### **Charlotte de Bourbonlaan, Louise de Colignylaan en omgeving**

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: *Vroege planmatige uitbreidingen* en *Stempel- en strokenbouw*.

#### **Van Sommerenweg en omgeving**

Aan de Van Somerenweg en omgeving 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 twee tot zes 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 bouw materiaal en sobere detaillering van witgeverfd hout, hoge pannen kappen, schoorstenen en ritmiek door erkers en horizontale lijsten. De sfeer van de buurt is voornamelijk 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.

#### **Excelsior, Burgemeester Oudlaan**

Dit gebied heeft geen bijzondere architectonische waarde, maar vormt een groene begrenzing van het beschermd 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.

### **NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN**

- Het overwegend groene karakter van het gebied en de hoge architectuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteit, die aan de prestedelijke geschiedenis van Kralingen als zeventiende-eeuws buitenplaatsengebied refereert, waarvan de middeleeuwse verkavelingsstructuur goed herkenbaar is.
- De herkenbare polderverkavelingsstructuur, met oost-west de dijken Oudedijk-'s-Gravenweg en Oostzeedijk-Honingerdijk en dwars hierop de secundaire noord-zuid lopende straten in het tussengelegen lagere gebied.
- Het karakter van een in verschillende fasen, maar vooral in het laatste kwart van de negentiende eeuw ontstane buurt, met een beperkte hoeveelheid arbeiderswoningbouw en overwegend bebouwing in de vorm van villa's en aaneengesloten herenhuizen, en verder veel groen en prominent gesitueerde waterpartijen.
- De restanten van de oorspronkelijke waterstructuur in vorm van natuurlijke vijvers en vennen en de tochtsloten zoals de oost-west lopende Groene

Wetering en de noord-zuid lopende sloten tussen de Groene Wetering en de Kralingseweg.

- De omvangrijke groenstructuur van het gebied, gekenmerkt door een rijke combinatie van openbaar en particulier groen, omvattende het Park Rozenburg, het arboretum Trompenburg, de tuin van de voormalige buitenplaats Ypenhof en de vijveroevers van de grote en kleine vijver aan de Slotlaan, alsmede diverse laanbeplantingen; daarnaast de open groene ruimtes van particuliere tuinen, de grachtwal van de Groene Wetering en de visuele relatie met de Kralingse Plas en het Kralingse Bos.
- Architectuurhistorisch en stedenbouwkundig zijn van belang:
  - Park Honingen: Hoflaan, Vijverweg, Vijverlaan, Essenweg. Deze buurt vormt een waardevol architectonisch ensemble van kwalitatief hoogwaardige en gevarieerde bebouwing, waaronder een groot aantal villa's in eclectische stijl, neo-rennaissance en jugendstil-trant. De bebouwing wordt verbonden door een fraai en eenvormig straatprofiel van ondiepe voortuinen, met smeedijzeren hekwerken, bijzondere klinkerbestrating en negentiende-eeuwse straatlantaarns. Het geheel wordt versterkt door de overvloed aan groen; particuliere voor- en achtertuinen en de parkaanleg rond de grote en kleine vijver.
  - De Avenue Concordia, de Voorschoterlaan en de Essenlaan, met grote herenhuizen van beneden-bovenwoningen in neo-rennaissancestijl, met rijke stucdecoraties, of jugendstil-trant, en in de Voorschoterlaan een hofje in sobere neo-rennaissancestijl; de variatie aan woonhuizen van gelijke hoogte in aaneengesloten gevelwanden, in samenhang met de zorgvuldige detaillering van het straatprofiel met een relatief brede verhoogde middenberm zorgen voor bijzondere waarde.
  - Het villapark Rozenburg, met deels een openbaar park en deels villa- en herenhuisbebouwing in een gebogen stratenverloop
- Het beeld van de volgende straten is van belang: De Prinses Julianalaan en Rozenburglaan (oostzijde); het statige karakter van beide lanen met fraai straatprofiel, aaneengesloten gevelwanden met herenhuizen, opgetrokken in baksteen met sobere art deco en expressionistische detaillering en bijzonder hoekbebouwing, alle met ondiepe voortuinen met smeedijzeren hekwerken). Rozenburglaan (westelijke zijde), Waldeck Pyrmontlaan, Oranjelaan, Merulaweg, Vredenhofweg; deze straten vormen driehoekige open kavels, waarbinnen dubbele villa's staan met zorgvuldige art deco of expressionistische detaillering. De Groene Wetering; met villa's in expressionistische en traditionele trant uit de jaren dertig, binnen de bestaande slotenverkaveling; kenmerkend is het brede profiel door de groene wallen aan weerszijden van de historische tochtsloot en de ondiepe voortuinen.

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Kralingen Midden

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

Binnen het gebiedstype *Historische linten en kernen* (Oudedijk, 's-Gravenweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) gelden specifiek de volgende criteria:

- Bouwinitiatieven dragen bij aan het afwisselende en kleinschalige karakter van de Oudedijk en de 's-Gravenweg.
- Bouwwerken bouwen voort op het gevarieerde karakter van het gebied en zijn nauwkeurig afgestemd op straat- en groenprofielen.
- Bouwinitiatieven dragen bij aan de samenhang binnen de architectonische eenheid, in dit geval individuele panden of kleine ensembles.

Binnen het gebiedstype *Stedelijke villagegebieden* (Oudedijk, 's-Gravenweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) geldt specifiek het volgende criterium:

- Bouwinitiatieven laten bij vrijstaande bebouwing de tussenruimte onbebouwd en respecteren de kenmerkende groen- en waterstructuur.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (Park Rozenburg, Van Sommerenweg en omgeving, Landgoederenzone, Excelsior, Burgemeester Oudlaan, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven in het stedelijk groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het beschermd stadsgezicht, en verstoren geen belangrijke zichtlijnen.
- Bouwinitiatieven versterken de omvangrijke groen- en waterstructuur van het gebied, dat wordt gekenmerkt door de veelzijdige samenhang van openbaar en particulier groen.
- Bouwinitiatieven bij het Excelsiorcomplex verbeteren 'het gezicht' van dit type complex richting de stad; het complex keert zich niet af van de omgeving en verhoudt zich goed tot de waarden van de Landgoederenzone.

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).

Binnen het gebiedstype *Historische linten en kernen* (Oudedijk, 's-Gravenweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Nieuwbouw heeft een individueel karakter en draagt bij aan de hoge architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (Park Rozenburg, Kortekade, Voorschoterlaan, Avenue Concordia, Waterloostraat, Oostzeedijk, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwwerken passen binnen het beeld van een meer kleinschalige dienststraat (informeel) of een statige laan met herenhuisgevels (formeel) en krijgen daarbinnen geen dominante rol.
- De gevelbeëindiging kan van de buurpanden afwijken, en draagt bij aan het totaalbeeld van een in hoogte steeds verspringende daklijn.
- Bouwinitiatieven zijn afgestemd op de bestaande plasticiteit in het gevelbeeld: erkers, balkons, nissen en negge (in de dienststraten alleen negge en dakrand).
- Bij verbouw van bestaande bebouwing blijft het onderste deel van de gevel (onder andere trasraam, hardsteen) herkenbaar als verbijzonderd (ongeschilderd) gevelement.

Binnen het gebiedstype *Stedelijke villagebieden* (Oudedijk, 's-Gravenweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid: het individuele pand of een ensemble van twee of meer panden.
- De vormgeving is afgestemd op en passend bij de omliggende bebouwing.
- Nieuwbouw past binnen het totaalbeeld van een groene omgeving (openbaar en privé-groen) met (vrijstaande) woonhuizen en is daarin niet dominant.
- Nieuwbouw heeft een individueel karakter of vormt een klein ensemble.
- In de voor- en zijtuinen zijn erfafscheidingen vormgegeven als sierhekken passend bij de oorspronkelijke bouwstijl van het pand en het groene karakter van de omgeving.

Voor Park Rozenburg (als onderdeel van het gebiedstype *Stedelijke villagebieden* in dit beschermd stadsgezicht) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Nieuwbouw ter vervanging van een villa heeft een hoge, steile kap.
- Het pand blijft (met aan- en uitbouwen) ondergeschikt aan het beeld van een straat met grote (vrijstaande) huizen, met forse kappen en groene tuinen.
- Ingrepen aan de gevels voegen zich naar de sterke ritmiek van in- en uitspringende volumes.

Voor de Van Sommerenweg en omgeving (als onderdeel van het gebiedstype *Stedelijke villagebieden* in dit beschermd stadsgezicht) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Nieuwbouw heeft een pannenkapp met dezelfde hellingshoek als in de bestaande situatie.
- Nieuwbouw voegt zich in de ritmiek van de bestaande bebouwing, met horizontale en verticale in- en uitspringende delen, zoals erkers en daklijsten.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (Park Rozenburg, Van Sommerenweg en omgeving, Landgoederenzone, Excelsior, Burgemeester Oudlaan, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- De vormgeving van ingangspartijen is afgestemd op de sfeer en het karakter van het beschermde stadsgezicht.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.

Binnen het gebiedstype *Historische linten en kernen* (Oudedijk, 's-Gravenweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- De detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.
- De toepassing van materialen is in overeenstemming met de uitstraling van het beschermd stadsgezicht (pleisterwerk, schoon metselwerk en dergelijke).

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (Park Rozenburg, Kortekade, Voorschoterlaan, Avenue Concordia, Waterloostraat, Oostzeedijk, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Als gevelmateriaal worden baksteen, wit pleisterwerk en (ondergeschikt daaraan) natuursteen en witgeschilderd hout toegepast om de samenhang in de gehele gevelwand te behouden.

Binnen het gebiedstype *Stedelijke villagebieden* (Oudedijk, 's-Gravenweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Vensters zijn zodanig vormgegeven en gedetailleerd dat wordt voorkomen dat ze 'gaten in de gevel' worden.

Voor Park Rozenburg (als onderdeel van het gebiedstype *Stedelijke villagebieden* in dit beschermd stadsgezicht) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Daken worden afgedekt met gebakken pannen of leien.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (Park Rozenburg, Van Sommerenweg en omgeving, Landgoederenzone, Excelsior, Burgemeester Oudlaan, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Kralingen Midden*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de sfeer van het groengebied of het aangrenzende gebiedstype; bij het Arboretum gaat het om een uitstraling die past bij het oorspronkelijke karakter daarvan.

## Aanvullende Criteria Beschermd Stadsgezichten

### 3.2.5 Noordereiland

De samenvatting zoals hier opgenomen is gestoeld op de *Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Noordereiland*. De oorspronkelijk toelichting is te vinden op [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten). De oorspronkelijke toelichting blijft het vertrekpunt voor het beschermingsbelang als onderdeel van de welstandstoets. Het beschermd stadsgezicht Noordereiland wordt begrensd door het water langs de Prins Hendrikkade, Prinsenhoofd, Maaskade en Antwerpse Hoofd, inclusief de Koninginnebrug en Koningshavenbrug De Hef. Het bestaat uit twee gebiedstypen, te weten *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* en *Stedelijke oevers*. Het Noordereiland en de Koningshaven vertegenwoordigen een belangrijke fase in de ontwikkeling van Rotterdam tot wereldhavenstad.

#### ONTWIKKELINGSSCHETS

Het Noordereiland is ontstaan als gevolg van haven- en stadsuitbreiding op de zuidelijke Maasoevers. 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 Handelsvereniging (R.H.V.). Wel heeft de directeur Gemeentewerken in het plan twee pleinen met plantsoenen in de kern van het eiland geïntroduceerd en pleitte hij 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 negentiende eeuw, bebouwd met woonhuizen, winkels en bedrijfspanden in de vormtaal van eclecticisme, neo-rennaissance 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 zeventig van de twintigste eeuw werd de omgeving van de Van

der Takstraat tot pilotproject voor stadsvernieuwing. Het straatbeeld is aanmerkelijk gewijzigd door het aanbrengen van daklozen, volkern-beplating, 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.

## STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Bepalend voor het beschermde gezicht Noordereiland is het gebiedstype *Organisch ontwikkelde 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 oorspronkelijke negentiende-eeuwse structuur en recente bouwprojecten (het complex van Bob van Reeth) dat zelfs sterker doen dan de projecten uit de jaren zeventig en tachtig van de twintigste eeuw, valt ook dit gedeelte van het Noordereiland onder het gebiedstype organische uitbreidingen.

### 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 vier tot tien 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 de plint, wit geschilderde puilijst, daklijst en raam- en deuromlijstingen. Dit gaat op voor het negentiende-eeuwse deel, maar zeker ook voor de wederopbouwpanen. 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 verzezen van eenvoudigere architectuur. Hier is sprake van kleinere architectonische eenheden, waarin baksteen als bouw materiaal 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.

### **Ten oosten van de Brugweg**

Het karakter van dit deelgebied wordt bepaald door woningbouwcomplexen uit de wederopbouwperiode, uit de jaren tachtig van de twintigste eeuw en uit het begin van de eenentwintigste eeuw. De resterende laat negentiende-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 tachtig van de twintigste eeuw 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 is aangeheeld.

## **NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN**

- Het door brede wateren omgeven Noordereiland met zijn specifieke morfologie, die verwijst naar de negentiende-eeuwse vorm van de noordelijke over van Feijenoord, en zijn karakteristieke kades en oeververbindingen.
- Het vanaf de noordelijke over zichtbare, representatieve negentiende-eeuwse stadssilhouet van de gevelbebouwing aan de Maaskade.
- De interactie tussen de schilbebouwing van de Maaskade en de rivier, waarbij de verhouding tussen de bouwhoogte en de brede kades de weidsheid van de Maasstroom versterkt.
- De architectonische en stedenbouwkundige eenheid in schaal en bouwhoogte (vier en vijf bouwlagen met kap) en de aaneengesloten gevelwanden binnen de strikte rooilijnen van de gesloten bouwblokken, met bijzonder afgeschuinde hoeken.
- De goed bewaarde stedenbouwkundige structuur van het Noordereiland met zijn lange trits van zorgvuldig geschakeerde, gesloten bouwblokken rond een smalle kern van openbare ruimtes, omgeven door brede kades.
- De ruimtelijke reeks en zichtas van Burgemeester Hoffmanplein – Burgemeester Hoffmanstraat – Prins Hendriklaan, met nog gedeeltelijk de oorspronkelijke groenaanleg in de vorm van laanbeplanting in de Prins Hendriklaan en monumenten (Stieltjes- en Prinses Wilhelminamonument) op het Burgemeester Hoffmanplein; op de oostelijke eilandhelft, hier conceptueel op aansluitend, de fragmenten van het Prins Frederikplein; die nog steeds de structurele schakel tussen beide eilandhelften vormen.

- De lege, brede kades (Maas- en Prins Hendrikkade) met bomenrij, ijzeren bolders en gedeeltelijk nog aanwezige gietijzeren balustrades, steigers.
- Het structuurbepalende spoorwegtracé, als vaste constante in de planvorming, oorspronkelijk geaccentueerd door langgerekte gesloten bouwblokken aan weerszijden van het spoor, nu nog leesbaar door de spoordijk en Hefbrug.
- De overbrugging van de Koningshaven door de Koninginnebrug en de spoorbrug, de Hef.
- De grotendeels bewaarde, laat negentiende- en vroeg twintigste-eeuwse architectonische invulling van aaneengesloten gevelwanden en gesloten bouwblokken met gevarieerde, vooral luxe bebouwing in diverse stijlen (eclectisch, neo-rennaissance, overgangsstijl, Jugendstil), met vooral aan de Maaskade representatieve kantoor- dan wel bedrijfsruimtes op de begane grond en woningen op de verdieping.
- De Van der Takstraat als brede stadsstraat, van oorsprong aansluitend op de oude Willemsbrug en Koninginnebrug, waarvan de bebouwing de belangrijkste concentratie aan winkelveorzieningen bevatten.
- De cultuurhistorische waarde van het Noordereiland en de Koningshaven als visualisatie van een belangrijke fase in de ontwikkeling van Rotterdam tot wereldhavenstad.

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Noordereiland

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwinitiatieven aan de Maaskade en de Prins Hendrikkade zijn in volumeopbouw en expressie afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als de grotere schaal van de stad (zicht over het water).

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (ten westen van de Brugweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Noordereiland*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven dragen bij aan de stedenbouwkundige en architectonische eenheid van aaneengesloten gevelwanden binnen de strikte rooilijnen van gesloten bouwblokken, met afgeschuinde hoeken.
- Bouwinitiatieven voegen zich in het rijke en gedifferentieerde karakter van losse panden of kleine ensembles.

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (ten westen van de Brugweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Noordereiland*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- De gevelopbouw sluit aan op de rijk geornamenteerde en gelede gevelwanden.
- Het gevelontwerp past binnen de architectonische eenheid (een ensemble, of een individueel pand).
- Bouwinitiatieven voegen zich naar de vrij strakke gootlijnen van de gevelwanden.
- Ingrepen laten het bestaande ritme in de gevelwanden intact. Dit ritme wordt veelal gevormd door een verwevenheid van verticale (ramen en kaders) en horizontale belijningen (zoals puilijsten, noklijsten, daklijsten enzovoort).
- Originele winkelpuien blijven in stand, of worden in het geval van een ingreep zo mogelijk conform het oorspronkelijke ontwerp hersteld.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (ten westen van de Brugweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Noordereiland*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- Bouwinitiatieven houden het overheersende beeld van baksteen, gecombineerd met onder andere natuursteen, wit pleisterwerk, witte- of baksteen ornamentiek in stand.

Binnen het gebiedstype *Stedelijke oevers* (ten oosten van de Brugweg, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Noordereiland*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is in overeenstemming met de uitstraling van het beschermde stadsgezicht.

## Aanvullende Criteria Beschermd Stadsgezichten

### 3.2.6 Heemraadssingel-Mathenesserlaan

De hier opgenomen samenvatting is gebaseerd op de *Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan*. De oorspronkelijk toelichting kan worden geraadpleegd op [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten). De oorspronkelijke toelichting vormt altijd het vertrekpunt voor het beschermingsbelang als onderdeel van de welstandstoets. Het beschermd stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan wordt ingekaderd door de bebouwing aan de Heemraadssingel, van de Essenburgsingel in het noorden tot aan de Rochussenstraat in het zuiden, evenals de bebouwing langs de Mathenesserlaan, van de Rochussenstraat in het oosten tot en met de bebouwing rondom het Mathenesserplein. Het gebied beslaat grotendeels de gebiedstypen *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* en *Groengebieden*, en voor een klein deel het gebiedstype *Vroege planmatige uitbreidingen*. Het beschermd stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan vormt een van de belangrijkste stedenbouwkundige structuren van de rond 1900 uitgevoerde stadsuitbreidingen.

#### ONTWIKKELINGSSCHETS

Het beschermde stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan vormt één van de belangrijkste stedenbouwkundige structuren van grotendeels rond 1900 planmatig uitgevoerde westelijke stadsuitbreidingen, gebaseerd op plannen van drie opeenvolgende directeuren Gemeentewerken: G.J. de Jongh (1892), A.C. Burgdorffer en W.G. Witteveen (1926). De stadsuitleg is vrijwel geheel planmatig opgezet; de Heemraadssingel en Mathenesserlaan vallen op vanwege hun bijzondere en fraaie ruimtelijke opzet, groenaanleg en hoogwaardige bebouwing, die nog overwegend gaaf aanwezig en herkenbaar zijn.

In 1880 kwam De Jongh met een plan voor stadsuitbreiding in de Coolpolder, dat kleiner van opzet en meer op de bestaande situatie was gebaseerd dan het niet uitgevoerde plan van Rose, uit 1858. Het plan moest een oplossing bieden voor de stedelijke ruimtenood als ook voor de hygiënische wantoestand in de Coolpolder. In 1887 volgde een gewijzigd plan voor de Coolpolder, waarbij de stedenbouwkundige uitleg minder monumentaal en meer dan in de oorspronkelijke opzet contextueel en pragmatisch ten opzichte van de bestaande situatie werd benaderd. De latere Heemraadssingel en Mathenesserlaan zijn in deze opzet al als voornaamste stedenbouwkundige assen opgenomen. Na wijzigingen in 1889 en 1891 werd het plan in 1892 door de gemeenteraad goedgekeurd.

Volgens De Jongh moesten brede en mondain ingerichte profielen van boulevard, singel en plein garant staan voor een aanlokkelijk woonklimaat voor welgestelde stedelingen. De singels vormden een belangrijk structurerend element, hadden een functie in de waterhuishouding en sloten direct aan op de singels van het Waterproject van Rose. Het, deels landschappelijk en deels geometrische, beplantingsplan van de Heemraadssingel is van de hand van D.G. Vervooren, die in 1880 als hoofd van de afdeling Plantsoenen was aangesteld. De laatste versie van het plan van De Jongh werd in 1903 opgenomen in het Algemeen Uitbreidingsplan, op het moment dat de

Heemraadssingel en Mathenesserlaan ten dele waren ontwikkeld. Op een plattegrond uit 1913 blijkt dat de Mathenesserlaan in noordwestelijke richting is doorgezet, het Heemraadsplein is aangelegd (dat niet in het plan van De Jongh voorkwam), de Heemraadssingel in noordelijke richting is voortgezet (en verbreed tot plantsoen) en de bebouwing in het zuiden is gevorderd tot aan de Rochussenstraat.

In 1910 werd De Jongh opgevolgd door Burgdorffer, die tot 1922 directeur bleef en in 1913 een herzien deelplan indiende voor de uitbreiding aan weerszijden van de Beukelsdijk. In 1922 volgde H.G. de Roode Burgdorffer op en hij creëerde de stedenbouwkundige context voor een grootstedelijk complex rondom het Mathenesserplein, de eerste grote opdracht van de J.H. van den Broek, die tussen 1927-29 werd voltooid. Vanaf 1924 was Witteveen directeur Gemeente en in 1926 maakt hij een stedenbouwkundig plan voor de oostzijde van de Mathenesserlaan, gebaseerd op het uit Amerika afkomstige idee van de Parkway.

## STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Het beschermd stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan omvat een aantal gebieden met elk een eigen karakteristiek. Door De Jongh kregen de Heemraadssingel en Mathenesserlaan uitzonderlijk brede straatprofielen, waarlangs luxe bebouwing van Herenhuizen werd gerealiseerd. De stedenbouwkundige plannen zorgden voor structurele samenhang, terwijl de bouwblokken perceelsgewijs werden ontwikkeld. In de zijstraten werden eenvoudiger middenstandswoningen gebouwd. Daar weer achter is het stratenpatroon fijnmaziger, met lage, dicht op elkaar gebouwde arbeiderswoningen van veelal twee lagen met een kap.

De Heemraadssingel is als ruime groenstructuur aangelegd in een landschappelijke stijl, met een bochtig waterverloop en plantsoenen aan beide zijden, waarin een grote historisch-ruimtelijke waarde schuilt. Van de groenstructuur is het oorspronkelijke ontwerp, ondanks latere wijzingen, nog goed herkenbaar. Ook van de oorspronkelijke laan- en solitaire beplanting op en aan het wateringtalud, hoewel deels aangetast, zijn de hoofdbestanddelen nog volop aanwezig. De achter- en binnenterreinen van de Heemraadssingel en Mathenesserlaan bevatten diepe tuinen over de volle breedte van de panden. De inmiddels honderd jaar oude tuinen, waarvan bij een aantal nog de oorspronkelijke tuinontwerpen in landschappelijke stijl zijn te herkennen, vormen een rijke botanische collectie. De panden zijn vaak via een bordes, terras, serre of veranda op de begane grond, dan wel een balkon of portico op de verdieping gerelateerd aan de tuinen. In de oorspronkelijke *Toelichting bij het besluit tot aanwijzing* is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het oorspronkelijke groen en beplantingsplan en de herkenbaarheid ervan.

De rijk gedetailleerde herenhuizen en ensembles aan de Mathenesserlaan, Heemraadssingel en het Heemraadsplein zijn in verschillende typen ontworpen. De panden hebben vrijwel altijd een duidelijke opbouw die bestaat uit plint – middendeel – beëindiging. De brede (diagonaal) aansluitende zijstraten zoals Burgemeester Meineszlaan, de Graaf Florisstraat en de Beukelsdijk, zijn fraai ontworpen met architectonische hoekoplossingen. Hoekpanden zijn veelal overhoeks ontworpen en met bijzondere architectonische elementen verfraaid. Lang het assenkruis Heemraadssingel-Mathenesserlaan, dat stelselmatig werd bebouwd tussen 1880-1940, is een rijke

schakering van bouwstijlen vertegenwoordigd: eclecticisme, neo-rennaissance, jugendstil, art deco, um 1800, overgangsarchitectuur en nieuwe zakelijkheid, waarbij het statige karakter van de straat in de gevel wordt benadrukt door de toepassing van kroon- en cordonlijsten, hoge trapbordessen, balkons, erkers en dakkapellen.

Een deel van de panden heeft diepe voortuinen, voorzien van smeedijzeren of gemetselde hekwerken, of (liguster)hagen. Aan grote delen van de Heemraadssingel, de Mathenesserlaan en het Mathenesserplein ontbreken de voortuinen. Aan de Mathenesserlaan staan enkele belangrijke publieke monumentale gebouwen zoals het Gemeentearchief (1897), de Rooms Katholieke Kathedrale kerk en de voormalige burgemeesterswoning (1906).

De monumentale, op architect Berlage stedenbouwkundige principes gebaseerde, compositie van het Mathenesserplein is van bijzonder hoge waarde. Dit ensemble heeft hoge verticale accenten en een panoramische situering langs de Delfshavensche Schie en de daarover gelegen Mathenesserbrug. Het ensemble aan de Breitnerstraat en de Rochussenstraat is gebouwd in nieuw zakelijke en expressionistische trant. Het stedenbouwkundig plan kent enkele bijzonderheden; langs de Rochussenstraat ligt het woonblok aan een ruim wigvormig plantsoen, terwijl op het binnenterrein van de Breitnerstraat-Rochussenstraat een tennisbaan is gesitueerd.

## **NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN**

- De historisch-ruimtelijke waarde van de in landschappelijke stijl aangelegde, water- en groenstructuur van de Heemraadssingel met plantsoenen aan weerszijden en bochtige waterloop.
- De ensemblewaarde en individuele kwaliteiten van rijk gedetailleerde herenhuizen in verschillende bouwstijlen en -typen ontworpen aan de Mathenesserlaan en Heemraadssingel, het Heemraadsplein, de C.P. Tielestraat en Robert Fruinstraat.
- Het bochtige beloop en het elegante straatprofiel van de Mathenesserlaan, C.P. Tielestraat en Robert Fruinstraat.
- De afwisselende en veelsoortige laan- en solitaire beplanting, zoals aan Heemraadssingel en -plein, Mathenesserlaan en -plein, Breitnerstraat (oostelijke deel) en Rochussenstraat.
- De 8 tot 10 meter diepe voortuinen, voorzien van smeedijzeren of gemetselde hekwerken, of (liguster)hagen, aan grote delen van de Heemraadssingel, de Breitnerstraat, de Rochussenstraat en de Beatrisstraat, en aan de Mathenesserlaan alleen aan het noordoostelijke deel, tussen de Gerrit Jan Mulderstraat en het Mathenesserplein.
- De monumentale, op architect Berlage stedenbouwkundige principes gebaseerde, compositie van het tussen 1927-'29 naar een nieuw zakelijk ontwerp van architect J.H. van den Broek gebouwde Mathenesserplein-Aelbrechtskade-Rauwenhoffplein met hoge verticale accenten en panoramische situering langs de Delfshavensche Schie en de daarover gelegen Mathenesserbrug.

- De ensemblewaarde en architectonische waarden van de bebouwing in nieuw zakelijke en expressionistische trant aan de Breitnerstraat, de Rochussenstraat, de Allard Piersonstraat en de complex-matige bebouwing aan het noordelijke einde van de Heemraadssingel
- De aanwezigheid van enkele belangrijke publieke monumentale gebouwen zoals het Gemeentearchief (1897), de Rooms Katholieke Kathedrale kerk en de voormalige burgemeesterswoning (1906).
- Het wigvormige plantsoen langs de Rochussenstraat en de tennisbaan op het binnenterrein van de Breitnerstraat-Rochussenstraat als goede representanten van Witteveens uitbreidingsplan voor Dijkzigt uit 1926.
- De visuele en functionele relatie met de 'volksbuurten' het Nieuwe Westen, Middelland, het Oude Westen en Spangen aan de overzijde van de Delfshavense Schie.
- De sterke visuele relatie met de bredere (diagonaal) aansluitende zijstraten als Burgemeester Meineszlaan, de Graaf Florisstraat en de Beukelsdijk, waar in de hoekoplossingen naar een goede formele overgang is gezocht tussen de zijstraat en de singel.
- De ruimtelijk-historische relatie met het waterbouwkundige werk Coolhaven (1922).
- De visuele en stedenbouwkundige relatie met het aangrenzende Museumpark, het voormalige 'Land van Hoboken'.

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Heemraadssingel-Mathenesserlaan*) gelden specifiek de volgende criteria:

- De verkaveling is pandsgewijs of in kleine ensembles en draagt bij aan de relatie tussen de water- en groenstructuur, de stijlvolle straatprofielen (inclusief voortuinen), de representatieve, rijk vormgegeven bebouwing en de afwisselende en veelsoortige groeninrichting.
- Ingrepen ondersteunen de cohesie van de architectonische eenheid: individuele panden of kleine ensembles.
- Het bebouwingsbeeld is divers en bouwinitiatieven versterken de rijkdom aan bouwstijlen en -typen die zo kenmerkend is voor de voornaamste straten van het beschermd stadsgezicht.
- Vrijstaande bebouwing heeft een alzijdig karakter en is gelegen in een groene setting.

Binnen het gebiedstype *Vroege planmatige uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Heemraadssingel-Mathenesserlaan*) gelden specifiek de volgende criteria:

- Bouwinitiatieven versterken de monumentale stedenbouwkundige composities in samenhang met de architectonische uitwerking van verticale en horizontale elementen (Mathenesserplein).

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Heemraadssingel-Mathenesserlaan*) geldt specifiek het volgende criterium:

- Bouwinitiatieven passen bij het historisch ruimtelijk karakter van de in landschappelijke stijl aangelegde water- en groenstructuur.

## BOUWWERK

### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Heemraadssingel-Mathenesserlaan*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven dragen bij aan de ensemble-waarde en de individuele kwaliteiten van rijk gedetailleerde panden in verschillende bouwstijlen.
- Het gevelontwerp bouwt voort op en versterkt de architectonische eenheid.
- De kapverdieping is in samenhang met de architectonische eenheid vormgegeven, past binnen de dakcontour en ondersteunt de maatverhoudingen van het pand en de kap.
- De gevelbeëindiging kan van de buurpanden afwijken, en draagt bij aan het totaalbeeld van een in hoogte steeds verspringende daklijn. Doorlopende daklijsten van architectonische eenheden blijven intact.
- De plint heeft voldoende hoogte om bij te dragen aan de statige uitstraling van de gevel.
- De plint schept een zekere afstand tot de straat, in overeenstemming met die van de bestaande bebouwing.
- Karakteristieke elementen blijven behouden of worden versterkt.

Binnen het gebiedstype *Vroege planmatige uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Heemraadssingel-Mathenesserlaan*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven ondersteunen de architectonische eenheid, als onderdeel van de stedenbouwkundige samenhang.
- Ingrepen doorbreken de lange doorlopende lijnen in het gevelontwerp niet.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Heemraadssingel-Mathenesserlaan*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwwerken zijn representatief en georiënteerd op het specifieke karakter van de singel- en laanstructuur.

- Plinten en entreepartijen verhouden zich zorgvuldig tot het rijke straatprofiel en de specifieke sfeer van de inrichting van de singel en laan.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.

Binnen het gebiedstype *Organisch ontwikkelde uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Heemraadssingel-Mathenesserlaan*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en passend bij de architectuur van het pand.
- Originele elementen zoals versierde voordeuren en gevelornamenten zijn bij vervanging gelijk of krijgen tenminste dezelfde vormtaal.

Binnen het gebiedstype *Vroege planmatige uitbreidingen* (als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Heemraadssingel-Mathenesserlaan*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- De uitwerking versterkt de architectonische detaillering, passend bij de ingetogen, zakelijke stijl.
- De vormgeving en uitwerking van entrees is onderdeel van de collectieve visuele kwaliteit van de architectonische eenheid.

### 3.2.7 Heijplaat

De hier opgenomen beschrijving volgt de Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Heijplaat. Voor de oorspronkelijke toelichting wordt verwezen naar [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten). De oorspronkelijke toelichting blijft het vertrekpunt van het beschermingsbelang voor de welstandstoets. Het beschermd stadsgezicht Heijplaat wordt begrensd door de Nieuwe Maas, Heijplaatweg, Droogdokweg, Eemhavenweg, Courzandseweg, de Directeur de Gelderstraat, de Heijsekade, Eemhavenweg en Quarantaineweg. Het gebied bestaat uit twee gebiedstypen, te weten *Tuindorpen* en, *Kantorenlocaties haven- en bedrijvengebieden*. Het beschermd stadsgezicht Heijplaat is een unieke en nog vrij gave combinatie van havengebied en tuindorp, in een monumentale havensetting.

#### ONTWIKKELINGSSCHETS

Het beschermd stadsgezicht Heijplaat ligt in het havengebied van Rotterdam en omvat drie cultuurhistorisch belangwekkende ensembles: het scheepswerf- en droogdokcomplex van de voormalige Rotterdamse Droogdok Maatschappij (RDM), vanaf 1902; het in opdracht van de RDM aangelegd tuindorp Heijplaat, vanaf 1913; de gemeentelijke Quarantaine-inrichting, 1930-1933. Het geheel vormt een unieke en vrij gave combinatie van havenbedrijf en tuindorp, in een monumentale havensetting.

Heijplaat is ontstaan uit twee opgeslibde zandplaten (de Boven en Beneden Heijplaat), die in het midden van de negentiende eeuw middels een dam met de polder Courzand werden verbonden. In 1906 ontwierp directeur Gemeentewerken G.J. de Jongh een plan voor de Waalhaven, aan de oostzijde van Heijplaat, waarvan het bassin in 1931 werd voltooid. Plannen voor de Eemhaven, ten westen van Heijplaat, waren er al in 1913, maar werden pas na de Tweede Wereldoorlog uitgevoerd, waarna Heijplaat aan alle kanten door havens en bijbehorende bedrijvigheid werd omringd. De geïsoleerde ligging tussen de havens draagt in belangrijke mate bij aan het bijzondere karakter van het tuindorp.

In 1903 vestigde de RDM zich aan de westkant van Boven Heijplaat en ten behoeve van twee drijvende droogdokken werd een bassin gegraven. De kreek die Boven Heijplaat scheidde van Courzand werd gedempt. Voor nieuwbouw werden westelijk van de Dokhaven langshellingen aangelegd. De RDM zou tot in de jaren 1960 floreren, gedurende welke periode het terrein verschillende keren in zuidelijke en oostelijke richting werd uitgebreid. De Dokhaven werd in fasen vergroot (1914, 1919, 1921, 1936-1939) en ook de Heijsehaven werd vanaf 1939 verbreed. In de jaren 1950 legde de RDM aan de oostzijde nog een sleepbotenhaven aan. Op de werf was vrijwel constant sprake van sanering, uitbreiding, verbouw en nieuwbouw, om de complete combinatie van bedrijfsfuncties – typerend voor grootschalige scheepswerven – in optimale condities te houden, waarbij de vrijwel rechthoekige Dokhaven een centrale plaats innam.

Al in 1906 ondernam de directie van de RDM pogingen om arbeiderswoningen nabij de werf te bouwen, omdat de afstand van woonhuis tot werf een bezwaar vormde, vooral ook bij

spoedeisende werkzaamheden. Vanaf 1910 werd met de gemeente onderhandeld over de aankoop van grond voor arbeiderswoningen. Op basis van de plannen van H.J.A. Baanders werd Tuindorp Heijplaat na 1913 vanaf de Heijplaatstraat in zuidelijke richting (in fasen) aangelegd. Door de Eerste Wereldoorlog stagneerde de woningbouw, maar in 1920 kreeg de RDM van de Noorse regering 25 houten noodwoningen, die later werden geïntegreerd met het tuindorp. Uiteindelijk telde Heijplaat 451 woningen: 40 beamptenwoningen en 411 arbeiderswoningen. Behalve woningbouw voorzag het tuindorp in een warenhuis, enkele winkelpanden, een torenhuis, drie schoolgebouwen, drie kerken, een jonggezellenhuis, een badinrichting annex badhuis, een politiepост met woning en een ontspannings- en feestgebouw.

Op de Beneden Heijplaat, aan de westzijde van de Heijsehaven, werd in 1930-1933 de nieuwe gemeentelijke Quarantaine-inrichting gebouwd. Het monumentale complex omvatte oorspronkelijk tien verschillende gebouwen, haaks of parallel ten opzichte van elkaar geplaatst. Als zodanig is het nauwelijks gebruikt, in de oorlog werd het door de Duitsers gevorderd en daarna functioneerde het tot de jaren 1970 als zorgcomplex. Eind jaren zeventig werd het terrein een kunstenaarskolonie.

## **STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

De ruimtelijke structuur en inrichting van Heijplaat (de drie-eenheid werf, tuindorp en Quarantaine-complex) zijn op hoofdlijnen goed herkenbaar gebleven. Na het sluiten van de werf en het verdwijnen van de havenarbeiders is het karakter veranderd, maar de verwevenheid tussen dorp en werf is ruimtelijk nog te herkennen. Dat het tuindorp nadrukkelijk in de schaduw van het moederbedrijf lag is nog goed te zien en vooral te ervaren door de Heijplaatstraat, waar de grens tussen dorp en werf wordt gevormd door de lange gevelwand van onder andere het poortgebouw en flankerende dienstgebouwen (onder Heijplaters ooit bekend als 'de muur').

Het RDM-complex bevat enerzijds representatieve facilitaire gebouwen (de muur), opgetrokken in een karakteristieke, massieve zakelijk expressionistische stijl (van de eerste 'RDM-huisarchitect' Baanders en navolgende architecten die zijn stijl volgden), anderzijds (grootschalige) werkplaatsen met een zuiver utilitair karakter, waarbij meestal geen architect betrokken is geweest. De Dokhaven vormt het centrum waaromheen de grootschalige werkplaatsen zijn gesitueerd: machinefabriek, voormalige gieterij en smederij, duikbotenloods en scheepsbouwloods. De meeste karakteristieke elementen, zoals droogdokken, kranen, rails, hellingen en kade-inrichting zijn weliswaar verwijderd, nog steeds biedt het werfterrein een afspiegeling van de bedrijfsgeschiedenis en typisch historisch-functionele samenhang van havenbekkens, kades, dokpieren, terreinstructuur en gebouwenpark.

Het dorp Heijplaat vormt een compacte, kleinschalige en introverte enclave. In navolging van de Engelse tuindorpstraditie (de heilzame invloed van licht, lucht en doelmatige huisvesting op de gezondheid en moraal van arbeiders) ontwierp Baanders een stedenbouwkundig plan met een open bebouwing. Het gebied bevat gevarieerde laagbouw met vijf verschillende ruime woningtypen, voorzien van achtertuinen en sommige met voortuinen en diverse algemene voorzieningen. Om een levendig en gevarieerd dorpsbeeld te creëren, heeft Baanders een groot

scala aan ontwerp-variaties ingezet op een eenvoudig rechthoekig stratenpatroon, zoals verspringende rooilijnen, knikken en krommingen in de straten, poortgebouwen en verschillende plein-achtige ruimtes, met een steeds wisselend karakter. Dit effect wordt versterkt door een rijke variatie in architectonische detaillering. Baksteen is het basismateriaal, maar is toegepast in verschillende kleuren en voorzien van siermetselwerk. Ook de toepassing van houten gevelbekleding, stucwerk en verschillende kleuren dakpannen zorgt voor variatie. Tenslotte draagt de variatie in bouwhoogte bij aan het pittoreske karakter en behalve verschillende kapvormen zijn ook toren-vormige volumes toegevoegd.

Het verkavelingspatroon is speels en kleinschalig, met ver doorgevoerde differentiatie van de huizenblokken. De woningen zijn gecombineerd tot kleine vrijliggende bouwblokken van maximaal zeven woningen, waarbij de individuele woning herkenbaar is gearticuleerd. De vijf woningtypen bestonden uit twee typen eengezinswoningen, twee typen beneden-bovenwoningen en een type grote eengezinshuizen. Het groene karakter van het tuindorp wordt bepaald door achter- en voortuinen, enkele kleine plantsoenen en boombeplanting. Op architectonisch niveau is met bloembakken en pergola's geprobeerd om het tuindorp karakter te benadrukken. De schaarse voortuinen zijn ook architectonisch benaderd, met gemetselde muurtjes en heggen, gemetselde plantenbakken, banken en trappen.

Het Quarantaine-complex ligt geïsoleerd tussen twee havenbekkens, typisch voor de oorspronkelijke functie. De Quarantaine-inrichting is een groene enclave tussen de havenbedrijvigheid. De inrichting vormt een monumentaal onderdeel van de havengeschiedenis en heeft inmiddels de status van rijksmonument.

## **NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN**

- De zeldzaamheid van de hechte ruimtelijke en historisch-functionele relatie tussen de RDM-werf en het fabrieksdorp Heijplaat (dat economisch sociaal en cultureel van het bedrijf afhankelijk was), opgezet volgens de Engelse tuindorp-gedachte en een schoolvoorbeeld van de vroeg twintigste-eeuwse company town.
- Het grote belang van het scheepwerf- en droogdok-complex van de RDM, vanwege de goed zichtbare functionele samenhang van werf (Dokhaven, Sleepbotenhaven, Heijsehaven) en de grootschalige werkplaatsen, alsmede de scheepsbouwloods en het sorteertrein.
- De representatieve gevelwand van facilitaire gebouwen aan de Heijplaatstraat, opgetrokken in zakelijk expressionistische stijl met veel detaillering ('de muur'), zowel buffer als verbinding (in de vorm van poortgebouwen) tussen tuindorp en werf, en de overgang tussen de grootschalige bedrijfsgebouwen en de pittoreske kleinschaligheid van het tuindorp.
- Het RDM-complex is een voorbeeld van industrieel erfgoed dat voor een groot deel intact is, waarbij de utilitaire gebouwen een kenmerkende

industriële vormgeving hebben, veelal bestaande uit ijzer- en staalconstructies met gemetselde vulmuren.

- De vooraanstaande positie van de RDM in de nationale scheeps- en machinebouwindustrie die het complex weerspiegelt en de beeldbepalende waarde van de prominente ligging aan de Nieuwe Maas ervan.
- Het specifieke karakter van de fabrieksnederzetting (*company town*), opgezet volgens de tuindorp filosofie, van het oudste deel van het dorp (1913-1940), waarbij het kleinschalige verkavelings- en stratenpatroon van H.A.J. Baanders kenmerkend is, evenals de traditionalistische vormgeving van de bebouwing (door Baanders en S. de Clercq), de aandacht voor het ontwerp van bijzondere bebouwing en de groenstructuur.
- De locatie van de *company town* in de onmiddellijke nabijheid van het moederbedrijf, de hiërarchie binnen werknemers die terugkomt in de bebouwing, het 'enclave-karakter' van de geïsoleerde nederzetting met zijn eigen voorzieningen.
- Het kenmerkende karakter als groene en introverte woonenclave te midden van het uitgestrekte havenlandschap (visueel en ruimtelijk te ervaren).
- Het bijzondere stedenbouwkundige plan, door de langgerekte, smalle plattegrond, ingeklemd tussen het RDM-werfterrein, de Waalhaven en Heijshaven, en de variatie op het eenvoudige rechtlijnige stratenpatroon door de toepassing van verspringingen, kleine rondingen en knikken.
- De kleinschalige en afwisselende verkavelingsstructuur van de woningen (tot maximaal zeven in een blok), met verspringende rooilijnen die in sterke mate bijdraagt aan het kleinschalige tuindorp karakter, verder versterkt door de toegepaste bebouwingsprofielen: één à twee bouwlagen met een diversiteit aan kapvormen, en een zorgvuldige detaillering, uitgevoerd in verschillende kleuren baksteen en voorzien van siermetselwerk, stucwerk en houten betimmering.
- De reeks bijzondere gebouwen en het muziekpaviljoen als verrijking en verlevendiging van het vooroorlogse dorpsbeeld en – vooral door de torens of torenachtige bouwvolumes of de hogere bouwhoogte – van het silhouet van het dorp (het aan het Vestaplein gelegen warenhuis en het vergadergebouw, feestgebouw Courzand, het voormalige jonggezellenhuis als poortgebouw over de Vestastraat, de bijzondere school aan de Letostraat, de gemeentelijke school aan de Vestastraat, de gereformeerde Elimkerk aan de Alcorstraat-Sirrahstraat, de roomskatholieke Bonifatiuskerk aan het Alcorplein, de Nederlands hervormde Julianakerk aan de Streefkerkstraat en het muziekpaviljoen Prinses Beatrix aan het Rondoplein).
- De groenstructuur van voor- en achtertuinen, plantsoenen en boombeplanting, en op architectonisch niveau in de vorm van plantenbakken, pergola's en het ontwerp van de voortuinen met een variatie aan gemetselde tuinmuren, terrassen en plantenbakken en -borders. Ook het

volkstuintuincomplex heeft waarde, als compensatie voor de kleine als siertuin bedoelde achtertuinen.

- Het Quarantaine-complex als uitdrukking van een bijzondere functie die onlosmakelijk met de haven was verbonden, de geïsoleerde ligging ervan en de toegankelijkheid, slechts via water of over de smalle landtong via de Quarantaineweg.
- De opmerkelijke, binnen één ontwerp gevarieerde stedenbouwkundige opzet van de serie gebouwen, de compositie ervan en de nog grotendeels herkenbare groenstructuur waarin deze is ingebed, waarbij het geheel een groene enclave vormt binnen het omliggende havengebied.
- De drie van oorspronkelijk vier bouwblokken die inzicht geven in de diverse functies van het complex: centraal het ontsmettingsgebouw, oostelijk de verpleegbarakken inclusief zusterhuis en lijkenhuis, noordelijk de administratie, keuken en ontsmettingsinstallaties, en zuidelijk het voormalige sportveld.
- De architectuurhistorische en visuele waarde van de vorm van de gebouwen; ze zijn streng symmetrisch ontworpen in zakelijk expressionistische stijl, opgetrokken in rode baksteen, en tellen één bouwlaag met daarboven hoge, ver uitkragende schilddaken en steekkappen, bedekt met rode dakpannen en voorzien van hoge gemetselde schoorstenen, waardoor de daken beeldbepalend en ook vanaf het water goed herkenbaar zijn.

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Heijplaat

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwinitiatieven dragen bij aan de stedenbouwkundige en architectonische eenheid in het gebied. Specifiek voor RDM-Heijplaat gaat het daarbij om de unieke samenhang tussen het historische werfcomplex op een prominente plek aan de Nieuwe Maas en de groene 'enclave' van het geïsoleerde (en introverte) tuindorp te midden van het uitgestrekte havenlandschap. Ook dragen bouwinitiatieven bij aan het onderscheid tussen het werfcomplex en het groen, gevormd door 'de muur' van facilitaire gebouwen.
- Op het scheepswerf- en droogdokcomplex ondersteunen bouwwerken de functionele samenhang en de kenmerkende industriële vormgeving van utilitaire bebouwing.
- In het tuindorp versterken bouwinitiatieven de relatie tussen de stedenbouwkundige opzet, de traditioneel vormgegeven architectuur en de specifieke groenstructuur (inclusief voor- en achtertuinen).
- Bouwinitiatieven passen bij de stedenbouwkundige en architectonische eenheid van de ensembles, die voor het tuindorp wordt gekenmerkt door de langgerekte, smalle vorm van het stedenbouwkundig plan en de variatie op

het rechtlijnige stratenpatroon door verspringingen, kleine rondingen en knikken.

- Bouwwerken bouwen voort op de kleinschalige, open en afwisselende verkavelingsstructuur, die bijdraagt aan het kleinschalige karakter van het tuindorp.

## **BOUWWERK**

### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).
- Bouwwerken hebben een compact en eenduidig bebouwingsprofiel: een- à twee bouwlagen met een kap.
- Bouwinitiatieven sluiten aan op de diversiteit en structuur van het daklandschap (kapvorm, nokrichting en dergelijke).
- Bindende en ritmerende elementen (specifiek in dit gebied: gevelbeëindigingen, schoorstenen en dergelijke) blijven behouden.
- Bouwinitiatieven ondersteunen de architectonische vormgeving van de tuinen, in de vorm van pergola's en de variatie aan gemetselde tuilmuren, terrassen en (gebouwde) plantenbakken en -erfafscheidingen.

## **UITWERKING**

### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.
- Bouwinitiatieven houden het overheersende beeld van verschillende kleuren baksteen, siermetselwerk, stucwerk, specifieke kleur- en type dakbedekking en houten betimmering (afgewerkt met verf, lak of beits) in stand.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.
- Op het scheepswerf- en droogdokcomplex kenmerkt de bebouwing zich door een industriële vormgeving, passend bij de veelal uit ijzer- en staalconstructies met gemetselde vulmuren bestaande oorspronkelijke bebouwing.

## Aanvullende Criteria Beschermd Stadsgezichten

### 3.2.8 Tuindorp Vreewijk

De omschrijving zoals hier opgenomen, is gebaseerd op de *Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Tuindorp Vreewijk*. De toelichting is in zijn oorspronkelijke vorm te vinden op [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten); deze blijft het vertrekpunt voor het beschermingsbelang als onderdeel van de welstandstoets. Tuindorp Vreewijk wordt begrensd door de straten Bree, Beukendaal, Molenvliet, Jan Vrijlandtsingel, Smeetslandsedijk, Dordtsestraatweg, Groene Hilledijk, Valkeniersweide zuidzijde, Dordtsestraatweg, Sikkelstraat, Jagerslaan en Strevelsweg. Het gebied bestaat uit het gebiedstype *Tuindorpen* en omvat het deel van de wijk Vreewijk dat tot stand is gekomen naar ontwerp van H.P. Berlage voor het Eerste Rotterdamse Tuindorp (1913), als ook de hierop aansluitende latere uitbreidingen naar ontwerp van M.J. Granpré Molière en P. Verhagen (vanaf 1921).

#### ONTWIKKELINGSSCHETS

Het beschermd stadsgezicht Tuindorp Vreewijk geeft uiting aan de ontwikkeling van een vrij in de polder gesitueerd onafhankelijk tuindorp, in de traditie van de Engelse tuinstad, naar een binnen latere uitbreidingsplannen geïntegreerde wijk met een meer stedelijk karakter. Het dorp ligt op de zuidelijke Maasoever, tussen de voormalige vissersdorpen IJsselmonde en Katendrecht. Anders dan op de noordelijke Maasoever, waar de slappe veengronden een fijnmazige structuur van afwateringssloten behoefde, werd de stevige kleigrond op Zuid doorsneden door wijd uit elkaar liggende sloten. Het belangrijkste landschappelijke element in het al eind veertiende eeuw ingepolderde gebied was de afwateringssloot de Lede, die nog altijd herkenbaar is in het Tuindorp en kenmerkend was voor de onregelmatige verkaveling in dit deel van de polder.

Pas in 1903 is sprake van planmatige stedelijke ontwikkeling op de Linker Maasoever, toen G.J. de Jongh mede voor het gebied op Zuid zijn uitbreiding opstelde. Tot de oprichting van de Gemeentelijke Woningdienst in 1918 werd woningbouw vrijwel zonder toezicht en planning overgelaten aan het particuliere initiatief; met plan van De Jongh werden de aanwezige individuele ontwikkelingen tot een compositorisch geheel gesmeed. Hoewel een alomvattend stedenbouwkundig plan tot in de jaren twintig ontbrak, werd er na de Eerste Wereldoorlog geëxperimenteerd met nieuwe woningtypologieën en bouwmethoden, standaardisatie en normalisatie, om te kunnen concurreren met de speculatieve revolutiebouw van 'ongezonde' alkoofwoningen, die op Zuid het stadsbeeld bepaalden.

Op basis van de ideeën van Ebenezer Howard namen K.P. van der Mandele (Rotterdamse Bank, Gezondheidscommissie) en J. Gutli in 1913 het initiatief tot het stichten van een tuindorp voor de huisvesting van havenarbeiders. H.P. Berlage kreeg de opdracht voor het stedenbouwkundig ontwerp van het 'Eerste Rotterdamse Tuindorp' (ERT) en op advies van hem werden voor de architectonische uitwerking het architectenbureau Granpré Molière, Verhagen en Kok, evenals de architecten J.H. de Roos en W.F. Overeinder aangetrokken. Het plan had een vliegvormige opzet, met een rond een brink besloten situatie, en bestond uit ongeveer 500 woningen, een

school, bad- en wasgebouwen en kinderspeelterreinen. De waterloop de Lede werd door Berlage gecultiveerd en vormde de ruggengraat van het plan, de Brink met openbare voorzieningen kan als dorpscentrum worden beschouwd. Pas in 1916 kon met de bouw worden begonnen en werd Berlages plan in fasen uitgevoerd.

In 1920 werd westelijke van het eerste deel de Valkeniersbuurt aangelegd, naar ontwerp van Granpré Molière. Hier waren de straten meer zakelijk en rechtlijnig, in tegenstelling tot het geknikte stratenpatroon van Berlages plan. Vanaf 1921 werkten Granpré Molière, Verhagen en Kok aan het vervolg van Tuindorp Vreewijk als onderdeel van de zuidelijke stadsuitbreidingen. Daarmee verloor het dorp de aanvankelijke beoogde autonomie en werd het een grote tuinwijk van strakke stedenbouwkundige lijnen, goed geïntegreerd met de omliggende uitbreidingen. Parallel aan de centrale noord-zuidas werden nog zes straten aangelegd, gebaseerd op de onderliggende, orthogonale slotenverkaveling, die ook ten zuiden van Berlages plan werd overgenomen.

De bouwfasen na 1922 omvatten meer standaardisatie en hogere dichtheden dan die daarvoor, zelfs – tegen de tuinstad-gedachte in – met duplexwoningen en beneden-bovenwoningen. Ondanks de gefaseerde uitvoering sluiten de diverse uitbreidingen en straten naadloos op elkaar aan en is er stedenbouwkundig een afgerond geheel ontstaan.

## STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

Karakteristiek voor Tuindorp Vreewijk is de uit de ontwikkeling voortkomende ambivalentie; ondanks de onmiskenbare stedenbouwkundige integratie van de wijk binnen opeenvolgende uitbreidingsplannen voor Rotterdam Zuid, manifesteert het gebied zich als een besloten, homogene enclave. De duidelijke, structurele begrenzing van de oude dijken versterkt deze karakteristiek. De hoofdstructuur wordt bepaald door het kruisvormige assenstelsel van de singel aan de Langegeer en de hoofdstraat Groenezoom, dat het gebied in vieren deelt en aansluiting geeft op de omliggende ontsluitingswegen. In het oudste, vliegervormige noordwestelijke deel naar ontwerp van Berlage zijn de waterloop van de Lede en haaks daarop de geknikte hoofdstraat Dreef bepalend. Noordelijk van de Dreef, rondom het enige plein de Brink, bevinden zich de meest gevarieerde straatprofielen. De latere uitbreidingen oostelijk van de Langegeer en zuidelijk van de Groenezoom hebben een, in hoofdzaak regelmatig, orthogonaal stelsel van lange straten met een beperkt aantal zijverbindingen. In de stedenbouwkundige opzet, vooral in het deel van Berlage, stond de *informal beauty* voorop, met afwisselende vernauwingen en verbredingen, gebogen lijnen, beschutte onregelmatige pleinen en halfverscholen openbare gebouwen met bijbehorende besloten publieke ruimte.

De bebouwing van Tuindorp Vreewijk is sober doch zorgvuldig gedetailleerd en bestaat hoofdzakelijk uit halfgesloten bouwblokken van één bouwlaag en een kap, met eengezinswoningen voor arbeiders, op traditionele wijze opgetrokken in rode baksteen en met pannen gedekte, ver uitkragende zadeldaken, voorzien van bakgoten op houten klossen. De kozijnen van vensters en deuren zijn van hout en voorzien van profilering en roedeverdeling. Ook al is de uitvoering van Vreewijk verspreid over het tijdvak 1916-1958, de homogene afgewogen

architectuur is typerend, mede door de standaardisatie van woningtypen en het gebruik van langgerekte dwarskappen. De architectenbureaus lieten zich inspireren door traditionele dorpswoningbouw.

De compositie van de bouwmassa werd in nauwe samenhang met groenaanleg en straatprofielen ontworpen, met bijzondere accenten op de kruising van straten en pleinen. Voorzieningen zijn doorgaans zo gelegen dat zij als blikvanger fungeren en ruimtelijke structuren versterken. Bijzondere bebouwing herinnert aan Tuindorp Vreewijk als zelfvoorzienende leefgemeenschap. Het geheel leverde een compleet en levendig ruimtelijk beeld op.

Volgens de principes van de tuinstad-gedachte vormt de groenstructuur (naar ontwerp van P. Verhagen), evenals de aanwezigheid van voor- en achtertuinen een onlosmakelijk en essentieel onderdeel van het stedenbouwkundige concept. Stedenbouw, architectuur en groen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; de openbare groenvoorziening is ingezet als compositorisch middel. Het groene, lommerrijke karakter wordt bepaald door de rijke schakering aan bomen en heesters op de groenstroken, aan de weteringen, langs de singels en op de achter- en binnenterreinen. De consequente omzoming van voor- en achtertuinen door middelhoge ligusterhagen is tevens beeldbepalend. Meer nog dan de architectuur zorgt de groenstructuur voor het beschermenswaardige monumentale karakter van het tuindorp. Stedelijke assen en zichtlijnen worden erdoor geaccentueerd, straatprofielen en bouwblokken gedifferentieerd, ruimtelijkheid gecreëerd en het landelijk karakter gewaarborgd. In de oorspronkelijke *Toelichting bij het besluit tot aanwijzing* is een uitgebreide opsomming opgenomen van het nog aanwezige, oorspronkelijke beplantingsplan van Verhagen.

## NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN

- De aanwezige (landschappelijke) rudimenten van de oorspronkelijke polder- en waterstructuur in de hoedanigheid van nog herkenbare polderverkavelingen (Karnemelksland en Varkenoordschepolder), dijken (Smeetslandsedijk en Groene Hilledijk) en het beloop van de Lede en de poldersloot de Langegeer.
- De goed bewaard gebleven 'dorpse' stedenbouwkundige aanleg van het plan Berlage ('De Vlieger') met geknikt stratenpatroon, de centrale Brink met wijkvoorzieningen en de geplantsoeneerde Lede, waarin ideeën van stedenbouwkundigen als Sitte en Unwin zijn toegepast.
- De stedenbouwkundige verknoping van het plan van Berlage met Granpré Molière's en Verhagens uitbreidingen en de integratie van Vreewijk binnen Witteveens Uitbreidingsplan voor de Linker Maasoever uit 1926.
- De als gemeenschappelijke groengebieden ingerichte, met ligusterhagen omzoomde, binnenterreinen, vooral in de oudste kern naar ontwerp van Berlage. Deze behoren tot de belangrijkste ruimte-scheppende elementen van het ontwerp; elk hebben ze een verschillende vorm en inrichting, is er gevarieerd met gazons, bloeiende bomen en heesters.

- De stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingen van Granpré Molière met een meer dichte en orthogonale structuur, voortgaand op die van de oudste tuindorp-kern.
- De in hoofdlijnen nog aanwezige en sterk beeldbepalende groenstructuur naar oorspronkelijk ontwerp van P. Verhagen met laan- en solitaire beplanting in de openbare ruimte en in de semi-private voor-, achter- en hoektuinen een rijke schakering van bloeiende bomen, heesters en (liguster)hagen.
- De met ligusterhagen omzoomde voor-, achter- en hoektuinen, gemeenschappelijke binnen- en achter- terreinen en het hiermee verweven stelsel van sintelpaden.
- De zorgvuldig ontworpen straatprofielen, voorzien van opmerkelijk brede straten, trottoirs en groenbermen met een totale breedte variërend van 55 meter (Groene Zoom) tot gemiddeld 12 meter (Dalenbuurt), met een relatief smalle rijstrook van 3 meter en een relatief lage bouwhoogte (twee of drie bouwlagen) van begeleidende bebouwing, die het tuindorp een landelijk karakter verlenen.
- De in hoofdlijnen bewaarde, subtiel gevarieerde traditionalistische architectuur met gebruik van rode baksteen, pannen, dwarskappen, dakkapellen, houten deuren en kozijnen en gestandaardiseerde woningtypen.
- De situatie, architectuur en ensemble-waarden van de bebouwing rond de Brink, het winkellint aan weerszijden van de Groenezoom en het scholencomplex 'Frankendaal'.
- De ensemblewaarde, de schaal, de materiaalvoering en detaillering van de bebouwing in traditionalistische trant in de Dalenbuurt.
- De uiterst fijnzinnige verhouding tussen uniformiteit en uniciteit, overzichtelijkheid en omfloerstheid, stedelijkheid en landelijkheid, verkregen door een hechte vervlechting van stedenbouwkundige, landschappelijke en (tuin)architectonische composities.
- De goede stedenbouwkundige, (tuin)architectonische en visuele relatie met de aangrenzende buitendijkse gebieden, De Valkeniersweide uit 1949 (waar de complex-matige, kruisvormige opzet van het Zuiderziekenhuis zich oriënteert op en aansluiting vindt met het zuidwestelijke deel van Vreewijk), tuindorp De Vaan uit 1942-'44, het driehoekige plandeel noordoostelijk van de Beukendaal uit 1941-'43, de naoorlogse zuidelijke tuinstad Lombardijen en de bijzondere woning-bouwexperimenten (Bloemhof, Hillesluis, Kiefhoek).

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Tuindorp Vreewijk

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

- Bouwinitiatieven ondersteunen de nauwe samenhang tussen de dorpse stedenbouwkundige opzet, de sobere maar zorgvuldig gedetailleerde architectuur en de specifieke landschappelijke opzet en groeninrichting. Daarbij is de groenvoorziening ingezet als compositorisch middel en zijn de onderliggende landschappelijke structuren van de polder- en waterstructuur (verkaveling, dijken, de Lede) herkenbaar.
- Bouwinitiatieven sluiten aan op de stedenbouwkundige en architectonische eenheid van de ensembles, bestaande uit hoofdzakelijk halfgesloten bouwblokken.
- Bouwinitiatieven worden in relatie tot straatprofielen en groenaanleg ontworpen. Daarbij worden bijzondere accenten op de kruising van straten en pleinen gecreëerd.
- De groenstructuur vormt het voornaamste stedenbouwkundige middel; deze benadrukt stedelijke assen en zichtlijnen, differentieert straatprofielen en bouwblokken, creëert ruimtelijkheid en waarborgt het dorpse en landelijke karakter. De groenstructuur blijft behouden en wordt waar mogelijk hersteld of versterkt.
- Bouwinitiatieven respecteren de oorspronkelijke groenstructuur, met laan- en solitaire beplanting in de openbare ruimte en een rijke schakering van beplanting in de semi-private voor-, achter- en hoektuinen.

## **BOUWWERK**

### **HET ONTWERP OP ZICHZELF**

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en).
- Bouwinitiatieven zijn geïnspireerd op traditionele dorpswoningbouw en vertonen subtiele variaties.
- Bouwinitiatieven zijn sober maar ook zorgvuldig gedetailleerd en bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag met een kap.
- Bouwinitiatieven sluiten aan op de oorspronkelijke bebouwing, opgetrokken in rode baksteen en met pannen gedekte, ver uitkragende zadeldaken.
- Bindende en ritmerende elementen (specifiek in dit gebied: dwarskappen, dakkapellen, erkers, schoorstenen en dergelijke) blijven behouden.

## **UITWERKING**

### **DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK**

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.

- Bouwinitiatieven houden het overheersende beeld van het tuindorp in stand: rode baksteen, dakpannen, bakgoten op houten klossen en geprofileerde kozijnen en roedeverdeling.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.

## Aanvullende Criteria Beschermd Stadsgezichten

### 3.2.9 Blijdorp-Bergpolder

De hier opgenomen beschrijving is uitgegaan van de *Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Blijdorp-Bergpolder*. Deze oorspronkelijke toelichting is te vinden op [www.rotterdam.nl/monumenten](http://www.rotterdam.nl/monumenten) en blijft het vertrekpunt voor het beschermingsbelang als onderdeel van de welstandstoets. Het gezicht Blijdorp-Bergpolder wordt grofweg ingekaderd door de buitenrand langs het spoor van Diergaarde Blijdorp en het Vroessenpark, Gordelpad, Insulindestraat, Troelstrastraat, Schieweg oostzijde, Walenburgerweg noordzijde en (vanaf nr 80) zuidzijde, Baljuwplein oostzijde, Stationssingel, Statenweg, Bentincklaan en Van Aerssenlaan. Blijdorp-Bergpolder vertegenwoordigt twee gebiedstypen, namelijk *Vroege planmatige uitbreidingen* en *Groengebieden*. Het gebied omvat de gelijknamige stadswijken van Rotterdam en is grotendeels tot stand gekomen op basis van het Uitbreidingsplan voor het Noord- en Noordwestelijk Stadsdeel, van Kromhout en Witteveen.

## ONTWIKKELINGSSCHETS

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 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. De noordelijke en noordoostelijke delen werden in 1935 voltooid en het zuidelijke deel in 1939. De later gerealiseerde bebouwing heeft door de Tweede Wereldoorlog een soberder karakter gekregen. Op de kruising van de hoofdverbindingswegen Stadhoudersweg en Statenweg, midden in 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 hoofdropzet 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, de Statenweg en de 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 Vroesepark en 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 accentuerende betekenis in de ruimtelijke compositie van de wijk.

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: pint – gevel – bekroning. Het pint 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 J.H. van den Broek aan het Vroesepark en de Bergpolderflat van W. 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.

## **STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE KENMERKEN**

Blijdorp-Bergpolder is vrij homogeen van karakter. Er komen slechts twee gebiedstypen voor: *Vroege planmatige uitbreidingen* en *Groengebieden*. In Blijdorp-Bergpolder zijn vijf deelgebieden te onderscheiden: Blijdorp Noord, Blijdorp Zuid, Statensingel, het Vroesepark en Diergaarde Blijdorp. Blijdorp Noord- en Blijdorp Zuid en de bebouwing langs de Statensingel behoren tot het gebiedstype *Vroege planmatige uitbreidingen*. De Statensingel zelf, Diergaarde Blijdorp en het Vroesepark behoren bij het gebiedstype *Groengebieden*.

### **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 symmetrieas: 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 stroken 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. Alle blokken en stroken 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: voor de terug gelegen bovenste laag met een glazen tussenschot als afscheiding, of in baksteen als deel van de gevel en over meerdere panden, of 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 *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 zijgevel-karakter.

### **Vroesepark**

Het oorspronkelijke Vroesepark 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 beleevingswaarde.

### **Diergaarde Blijdorp**

Diergaarde Blijdorp is in 1939-1941 aangelegd naar ontwerp van S. van Ravesteyn in de voor hem karakteristieke mengstijl tussen zakelijkheid en neo-barok. 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) bepalen het beeld, van de plattegrond tot aan de deurknoppen, met een 'Gesamtkunstwerk' als resultaat.

Centraal in het park ligt de Rivièrehal, een frivole ruimte waar dieren, architectuur, kunst en planten een geheel vormen. Vanaf 1988 is 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 is 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 rijksmonument aangewezen en in 2005 is de cultuurhistorische waarde van het gebied door middel van een cultuurhistorische verkenning geïnventariseerd.

Daarna 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.

### **NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN**

- Het cultuurhistorisch belang van Blijdorp=Bergpolder, voortgekomen als deelplan uit een op grond van onderzoek verkregen totale visie op de stad en regio.
- De nadruk daarbij op een adequate hoofdverkeersstructuur (weg en water) als richtinggevend voor het plan.
- Het streven naar een harmonieuze, grootstedelijke woonwijk met optimale recreatie- en groenvoorzieningen en een verbetering van de woningtypologie voor de arbeiders en middenstand.

- Het door de samenwerking van Kromhout en Witteveen even functioneel als esthetisch stedenbouwkundig plan, kenmerkend voor de ontwikkeling van de stedenbouw van de jaren twintig en dertig.
- De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet, de heldere structuur en ruimtelijke opbouw ervan, geconstrueerd op een logisch patroon van hoofdverkeerswegen en bestaande uit een symmetrische en geometrische ordening van architectonische eenheden, overwegend in de vorm van monumentale ensembles van gesloten bouwblokken en stroken met een stedelijke schaal en vormgeving.
- De groenstroken en laanbeplanting van de hoofdwegen en parkvoorzieningen in de vorm van groene assen in een regelmatige spreiding over de wijk, met als hoogtepunt de Statensingel, die mede door de aanwezigheid van voor- en achtertuinten het karakter van een tuinstad heeft.
- De verbinding van de groenstructuur met het Rotterdamse singelcircuit (Statensingel-Spoorsingel, Diergaarde-Van Aerssenlaan-Heemraadsingel) en de groene begrenzing van de noord- en westzijde (Diergaarde-Vroesenpark-Noorderkanaal met volkstuinen).
- Architectuurhistorisch belang van een harmonieuze melange van traditionele en zakelijke architectuur, naar ontwerp van een diverse architectengroep (W. van Tijen, J.H. van den Broek, M.J. Granpré Molière, J.H. de Roos, W.F. Overijnder en W.Th.H. ten Bosch).
- De karakteristieke eenheid op stedenbouwkundig en architectonisch niveau, door het principe (bij zowel gronduitgifte als welstandstoetsing) van architectonische eenheden.
- De grote mate van rijkdom en variatie in de vormgeving van vele uiteenlopende architectonische details, ondanks het ingetogen en soms zelfs sobere karakter van de architectuur.
- De bijzonder reeks architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke objecten of ensembles van (inter)nationale betekenis, waaronder het Vroesenvak (J.H. van den Broek), Diergaarde Blijdorp (S. van Ravensteyn), de Bergpolderflat (W. van Tijen e.a.), het Sportfondsenbad (J.H. de Roos en W.F. Overijnder), de woningbouw van M.J. Granpré Molière en het woonhuis Gestel (J.A. Brinkman en J.H. van den Broek); oostelijk vormt het spoorwegviaduct van de Hofpleinlijn als markant infrastructureel monument de grens.
- De stedenbouwkundige 'incidenten' als illustratie van de zoektocht naar nieuwe stedenbouwkundige typologieën: gesloten bouwblok versus strokenbouw, hoogbouw versus laagbouw.
- Het harmonieuze stedenbouwkundige, architectonische en lommerrijke karakter als beeldbepalende waarde voor de noordwestelijke entree tot de stad.

## Criteria Beschermd Stadsgezicht Blijdorp-Bergpolder

### OMGEVING

#### HET GEBOUW EN DE STAD

Binnen het gebiedstype *Vroege planmatige uitbreidingen* (Blijdorp Noord en Zuid, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Blijdorp-Bergpolder*) gelden specifiek de volgende criteria:

- Bouwinitiatieven dragen bij aan de harmonieuze samenhang tussen stedenbouwkundige opzet en woningtypologie.
- Bouwinitiatieven versterken de stedenbouwkundige structuur van hoofdverkeerswegen met symmetrisch en geometrisch geordende architectonische eenheden. Bestaande symmetrieassen worden gerespecteerd en de (aan weerszijden gelegen) stedenbouwkundige en architectonische eenheden worden gelijk behandeld.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (Statensingel, Diergaarde Blijdorp, Vroesenpark, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Blijdorp-Bergpolder*) gelden specifiek de volgende criteria:

- Bouwinitiatieven worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie ervan en verstoren geen belangrijke zichtlijnen.
- Bouwinitiatieven passen bij het karakter van het specifieke ontwerp van groenstroken, laanbeplanting, parkvoorzieningen en groene assen.
- Bouwinitiatieven in Diergaarde Blijdorp sluiten aan bij het oorspronkelijke totaalontwerp (zoals beschreven in de redengevende omschrijving van dit monument).

### BOUWWERK

#### HET ONTWERP OP ZICHZELF

- Bouwinitiatieven bouwen voort op de in het gebied aanwezige bouwstijl(en)

Binnen het gebiedstype *Vroege planmatige uitbreidingen* (Blijdorp Noord en Zuid, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Blijdorp-Bergpolder*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bouwinitiatieven dragen bij aan de architectonische eenheden, als onderdeel van de stedenbouwkundige en architectonische compositie.
- Bouwinitiatieven houden de architectonische eenheid in stand of herstellen deze.
- Bouwinitiatieven bouwen voort op de ensembles van gesloten bouwblokken en stroken, en versterken de stedelijke schaal en vormgeving.
- Bouwinitiatieven voegen zich in het ritme van de gevelwanden: overwegend horizontaal, in evenwicht gehouden door verticaliteit in de portieken.
- Ingrepen doorbreken de lange doorlopende lijn van plint, raampartijen en dakrand niet.

- Vormgeving of accentuering van de hoeken vindt plaats in samenhang met het blok als geheel en de omringende blokken.
- Winkelpuien voegen zich (per perceel) in de horizontale structuur van de plint.

Binnen het gebiedstype *Groengebieden* (Statensingel, Diergaarde Blijdorp, Vroesepark, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Blijdorp-Bergpolder*) geldt het volgende aanvullende criterium:

- De vormgeving van ingangspartijen is afgestemd op de sfeer en het karakter van het groengebied.

## UITWERKING

### DE ARCHITECTONISCHE VORMGEVING VAN HET BOUWWERK

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan. Materiaalgebruik, kleur en detaillering maken gebruik van de kenmerken en uitstraling van de oorspronkelijke bebouwing, bouwen erop voort en versterken deze waar mogelijk.
- Het materiaal van de dakbedekking is passend bij de kapvorm en de oorspronkelijke architectuur van het pand.

Binnen het gebiedstype *Vroege planmatige uitbreidingen* (Blijdorp Noord en Zuid, als onderdeel van het beschermd stadsgezicht *Blijdorp-Bergpolder*) gelden de volgende aanvullende criteria:

- Bindende en ritmerende elementen (specifiek in dit gebied: dakvlak, daklijst, vensters, ingangspartijen, erkers en dergelijke) blijven behouden.
- De uitwerking ondersteunt de rijkdom aan architectonische details, passend bij de ingetogen traditionele en zakelijke stijl in het gebied.



## 4 Versnelling

Voor kleine bouwwerken die niet passen binnen de vergunningvrije mogelijkheden, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om een dakkapel, kozijnvervanging of erfafscheiding. Om het aanvragen van een omgevingsvergunning te vergemakkelijken zijn voor verschillende typen eenvoudige en veel voorkomende aanvragen eenduidige regels opgesteld: de sneltoetscriteria. Aanvragers kunnen daarmee snel en eenvoudig bepalen of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Want wie de sneltoetscriteria volgt doet het in elk geval goed! Voor het straatbeeld garanderen de sneltoetscriteria een minimaal ruimtelijk kwaliteitsniveau.

## 4.1 SNELTOETSCRITERIA

### WERKING VAN DE SNELTOETS

Sneltoetscriteria richten zich op eenvoudige en veelvoorkomende aanvragen. In deze criteria zijn ondubbelzinnig de plaats, vorm, afmetingen en/of het kleur- en materiaalgebruik vastgelegd. Ze zijn dus zo concreet mogelijk geformuleerd en gelden overal in Rotterdam. Ze zijn daarmee niet gebiedsspecifiek maar juist algemeen toepasbaar. Wel bevatten ze minimale visuele kwaliteitseisen om de betreffende bouwwerken te laten aansluiten op de omgeving.

Het principe dat wie de sneltoetscriteria volgt, erop kan rekenen hiermee aan redelijke eisen van welstand te voldoen, betekent niet dat voor aanvragen die deze criteria niet volgen, een positief welstandsadvies is uitgesloten. Het is andersom: de sneltoetscriteria zijn opgesteld om aanvragen die daarbinnen passen snel te kunnen afhandelen. Het is dus geen verplichting om aan deze criteria te voldoen, ze vormen een algemeen geldende ondergrens die aangeeft in welke gevallen bouwwerken, op basis van het welstandsbeleid, geen bezwaar opleveren. Ook aanvragen die afwijken van de sneltoetscriteria kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand, in dat geval gelden de criteria uit *Deel 3. Verdieping: De Rotterdamse Gebiedsatlas*, dan wel de vaste criteria en bouwstenen uit *Deel 2. Fundament: De Algemene Bouwstenen Rotterdam*.

### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Omdat de samenhang van het straatbeeld in beschermde stadsgezichten groter is dan gemiddeld, is het hier dus ook van groter belang dat eenvoudige bouwwerken passen binnen de karakteristieken en kwaliteiten van het gebied en daar zorgvuldig op aansluiten of op voortbouwen. Aan elke set sneltoetscriteria is daarom een aantal extra criteria toegevoegd, dat specifiek is dan de reguliere sneltoetscriteria en geldt voor alle beschermde stadsgezichten.

## Sneltoetscriteria

### 4.1.1 Kozijnen

Deze sneltoetscriteria zijn bedoeld voor nieuw te plaatsen kozijnen en voor het veranderen, verplaatsen of toevoegen van kozijnen of kozijninvullingen (zoals ramen, deuren, gevelpanelen). Bij dit soort wijzigingen van kozijnen moet rekening worden gehouden met de uitstraling van het pand en de karakteristiek van het straatbeeld. Vooral aan de straatzijde kunnen kozijnwijzigingen bepalend zijn voor de kwaliteit en uitstraling. Een naoorlogs gebouw vraagt bijvoorbeeld om een andere vormgeving van kozijnen, ramen en deuren dan een pand uit de negentiende eeuw. Uitgangspunt bij de sneltoetscriteria is hier om de *samenhang in het gevelbeeld* van de bebouwing en het *straatbeeld als geheel* te behouden. Het is de bedoeling van de criteria dat kozijnwijzigingen niet als storende onderbreking van de bestaande samenhang in een straatwand of gevel te herkennen zijn. Hierbij kan ook de detaillering van kozijnen een rol spelen. Een kozijnwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

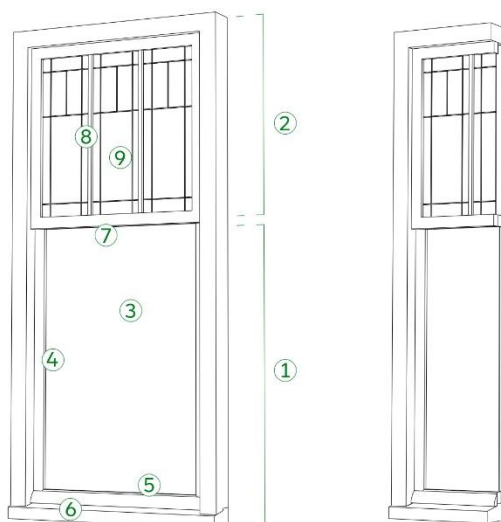
#### ALGEMEEN

- Nieuwe gevelopeningen en kozijnen sluiten qua vormgeving, detaillering, indeling, neggemaat en kleur aan op het oorspronkelijke ontwerp.
- Bij het vervangen van alle kozijnen in een architectonische eenheid is ruimte voor een herontwerp van vormgeving en detaillering, zolang het herontwerp voldoende passend is en de samenhang van het ensemble gewaarborgd blijft. Dit geldt niet voor beschermde stadsgezichten.
- Gevelopeningen zijn transparant en worden niet geblindeerd met panelen, folie of schilderwerk.
- Detaillering is per architectonische eenheid gelijk.
- Ventilatioorosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.

#### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- De roedeverdeling van bestaande kozijnen en glas-in-loodramen blijft behouden en/of wordt gereconstrueerd of hersteld.
- Raamindeling, detaillering en kleur zijn gelijk aan het oorspronkelijke ontwerp.



**1. Onderraam** Ook: schuifraam.

**2. Bovenraam** Het raam boven een deur of het bovenste raam van een venster.

**3. Raam** Het gedeelte van het venster waarin het glas is gevat.

**4. Stijl** Het staande (houten) deel van een kozijn of raam.

**5. (Wel)Dorpel** Het (onderste) liggende deel van een deur- of raam.

**6. Raamdorpel** ook: waterslag. Stenen of keramische lekdorpel bij de onderdorpel van een buitenkozijn.

**7. Wisseldorpel** De bovenste dorpel van het onderraam en de onderste van het bovenraam. Als het schuifraam dicht is sluiten de dorpels tegen elkaar en lijkt het één dorpel.

**8. Roede** Een (glas)roede is één van de houten latten of metalen staven waarin vensterglazen zijn gevat.

**9. Glas-in-lood** een raamwerk waarin een groot aantal in lood gevatte, vaak gekleurde ruiten is aangebracht.

## Sneltoetscriteria

### 4.1.2 Gevel- en dakisolatie

De huidige duurzaamheidsopgave zal leiden tot grote aantallen initiatieven voor isolatieverbetering. Veel gevels en daken van bestaande bebouwing zullen van (extra) isolatie voorzien moeten worden. Na-isolatie kan op verschillende posities aangebracht worden: aan de *buitenkant* van de gevel en/of dakconstructie, *opgenomen* in de constructie (spouw), of *daarachter* (interieur). Als de isolatie volgens de vergunningvrije mogelijkheden in de gevel- of dakconstructie wordt aangebracht of *daarachter*, is er geen welstandsbeoordeling aan de orde. Als dit zichtbaar aan de buitenkant gebeurt is het naast de nodige technische vereisten van belang om rekening te houden met de samenhang van het bestaande gevelontwerp en om de contouren en verhoudingen van de bebouwing herkenbaar te houden. Uitgangspunt bij de sneltoetscriteria voor het na-isoleren van gevels en daken is om te voorkomen dat wanneer sprake is van *samenhang* in het gevelbeeld van de bebouwing, deze versnipperd raakt door te grote verschillen in aanpak en uitvoering. Het is de bedoeling van de criteria dat aanpassingen van de gevel en het dak goed worden ingepast en qua compositie en uitstraling van gelijke kwaliteit zijn als in de bestaande situatie. Bij rijk gedetailleerde, historische bebouwing is het na-isoleren van gevels en daken daardoor nadrukkelijk een ontwerpopgave. Maar ook als een pand deel uitmaakt van een ensemble (bijvoorbeeld een aaneengesloten rij woningen) is het van belang dat doorlopende lijnen, bindende elementen en de samenhang van het geheel gerespecteerd worden. Hierbij kunnen materiaalgebruik, detaillering en kleurgebruik een rol spelen. Ingrepen ten behoeve van na-isolatie van dak of gevel, met gevolgen voor het uiterlijk van een bouwwerk voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

- Na-isoleren<sup>4</sup> gebeurt op basis van een zorgvuldig gevelontwerp.
- Per architectonische eenheid geldt de eerst vergunde aanvraag als 'trendsetter'.
- Na-isoleren van panden die deel uitmaken van een aaneengesloten rij of architectonische eenheid, is mogelijk als de samenhang en uitstraling van het totale gevelbeeld voldoende worden gerespecteerd.
- Bij na-isoleren blijven bindende elementen en architectonische verbijzonderingen in voldoende mate afleesbaar of deze worden op gelijke wijze teruggebracht.
- Na-isoleren van solitaire panden die geen onderdeel uitmaken van een architectonische eenheid is mogelijk als sprake is van een overtuigend nieuw gevelontwerp dat kwalitatief ten minste gelijkwaardig is aan het bestaande gevelontwerp.

---

<sup>4</sup> Na-isoleren: hiermee wordt het na-isoleren van gevels en daken aan de buitenzijde bedoeld

- Na-isoleren van daken van individuele panden is mogelijk als de dakafwerking van gelijke uitstraling en kwaliteit is en de afwerking rondom voldoende in stand blijft of op passende wijze wordt aangepast.
- Na-isoleren van daken die onderdeel uitmaken van een aaneengesloten rij panden of architectonische eenheid is mogelijk mits de goot in stand blijft en de dakbedekking gelijk blijft aan de bestaande dakbedekking.
- Materiaal, kleur en detaillering sluiten aan op de bestaande architectonische eenheid en zijn van gelijke kwaliteit.

## **BESCHERMDE STADSGEZICHTEN**

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- In beschermde stadsgezichten is na-isoleren alleen mogelijk per gehele architectonische eenheid. De begrenzing volgt de stedenbouwkundige opzet van een bouwblok.
- Na-isoleren van een architectonische eenheid is in beschermde stadsgezichten mogelijk als het totaalbeeld van het oorspronkelijke gevelontwerp, de detaillering, ornamentiek, gevelplastic en materiaaluitstraling gelijk blijven.
- Na-isoleren van daken van panden in beschermde stadsgezichten is toegestaan als de oorspronkelijke gootdetaillering en dakbedekking gelijk blijven en overgangsdetails passend en hoogwaardig zijn vormgegeven.
- Materiaal, kleur en detaillering zijn van gelijke kwaliteit en uitstraling als het oorspronkelijke ontwerp en daarop afgestemd.

## Sneltoetscriteria

### 4.1.3 Groene daken en gevels

Groene daken en gevels dragen bij aan het duurzamer en natuurinclusiever maken van bebouwing en beïnvloeden de water- en temperatuurhuishouding van de stad positief. Het aanbrengen van natuurlijk groen op gebouwen wordt dan ook aangemoedigd. Uitgangspunt bij de sneltoetscriteria is om natuurlijke beplanting niet als een losse ‘toevoeging’ aan de bebouwing te zien, maar als logische inpassing in de opzet daarvan. Dit geldt voor groene gevels in sterkere mate dan voor groene daken. Ook constructieve onderdelen ter bevestiging van het groen en de gevel *achter* de begroeiing vragen aandacht. Als de levensvatbaarheid van het gevelgroen achterblijft bij de verwachtingen, vormen de onderdelen *daarachter* het gevelaanzicht, daarom worden ook hier eisen aan gesteld. Het is de bedoeling van de criteria om gevelmateriaal, constructie en beplanting een geheel te laten vormen, dat zowel in zichzelf als met het gebouw één afgestemd geheel vormt. Daarbij is het van belang dat een goed robuust onderhoudsconcept ervoor zorgt dat de gevel ook daadwerkelijk groen *blijft*. Vergroening van daken of gevels voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

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

#### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- Inpassing van gevelgroen op panden in beschermde stadsgezichten is ondergeschikt aan het gevelbeeld en gebeurt zorgvuldig.
- Verbijzonderingen en bindende elementen van gevels blijven afleesbaar.

## Sneltoetscriteria

### 4.1.4 Dakkapellen

Dakkapellen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. Plaatsing ervan mag niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Vooral dakkapellen aan de voorzijde zijn medebepalend voor het straatbeeld. Het uitgangspunt voor nieuwe dakkapellen is dat ze terughoudend van uitstraling zijn. Om dit te bereiken is het de bedoeling dat dakkapellen een onnadrukkelijk *onderdeel* vormen van het dak. Door voldoende dakvlak rondom elke dakkapel over te laten, wordt voorkomen dat het silhouet van het dak wordt gedomineerd of de noklijn wordt doorbroken. Bij het dak van een aaneengesloten rij woningen is het de bedoeling dat ook de dakkapellen zo goed mogelijk een herhalende rij vormen met op hoofdlijnen gelijke vormgeving en plaatsing. Daarbij spelen vooral de contour en de kleur een rol. Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Daarop geldt één uitzondering: als dakkapellen onderdeel zijn van het oorspronkelijke ontwerp van een bouwblok, woningrij of ensemble, en een specifieke vorm hebben die mede de karakteristiek van het pand bepaalt, vormen deze altijd het ontwerpuitgangspunt voor nieuwe dakkapellen. In dat geval gelden de criteria uit *Deel 3. De Rotterdamse Gebiedsatlas*.

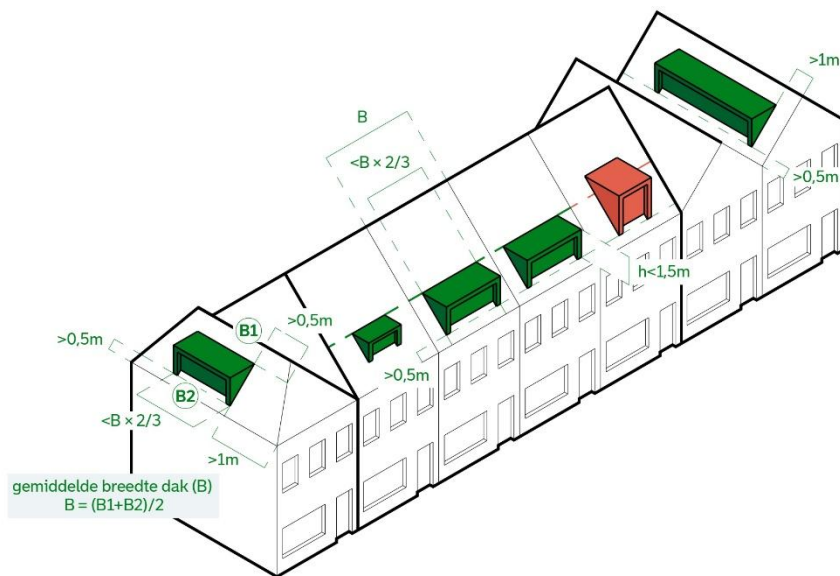
#### ALGEMEEN

- Dakkapellen zijn per architectonische eenheid qua hoofdopzet en vormgeving gelijk en zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen (bij nieuwbouw volgens de aangeboden optionele dakkapel bij oplevering).
- Per architectonische eenheid geldt de eerst vergunde aanvraag als 'trendsetter'.
- Dakkapellen hebben een plat dak, tenzij dit binnen de architectonische eenheid anders vergund is of dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt een andere vorm passender blijkt.
- Dakkapellen zijn aan de bovenzijde uitgelijnd met dakkapellen op hetzelfde dakvlak.
- Op het voordakvlak worden dakkapellen niet boven elkaar geplaatst.
- De afstand tussen dakkapellen en de randen van het dakvlak is minimaal 0,5 m. Dakkapellen op zijdakvlakken, worden minimaal 1,0 m uit de voorgevel geplaatst en uitgevoerd in (zink)grijs.
- De afstand tussen dakkapellen onderling is minimaal 1,0 m.
- De hoogte van dakkapellen is maximaal 1,50 m (inclusief dakrand).
- De breedte van dakkapellen is maximaal 2/3 van de (gemiddelde) breedte van het dakvlak.
- Dichte delen in de voorzijde van dakkapellen zijn niet toegestaan, tenzij gevat in een kozijn. Uitzonderd hiervan zijn dakkapellen tussen kappen.
- De kleur van dakkapellen is afgestemd op het hoofdgebouw en/of andere dakkapellen op hetzelfde dakvlak.

## BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- Vormgeving, materiaal, kleur en detaillering van dakkapellen zijn hoogwaardig en zijn afgestemd op de oorspronkelijke architectuur en per architectonische eenheid identiek.
- In kappen achter topgevels zijn dakkapellen mogelijk zolang ze het aanzicht van de topgevel niet aantasten.



## Sneltoetscriteria

### 4.1.5 Dakopbouwen

Bij de sneltoetscriteria voor dakopbouwen gaat het om de uitbreiding van woningen die als individuele toevoeging op een plat dak worden gerealiseerd. Vooral aan de voorzijde kunnen dakopbouwen medebepalend zijn voor het straatbeeld. Uitgangspunt is dat ze in samenhang met de onderliggende bebouwing worden vormgegeven en daarop een terughoudende, ondergeschikte toevoeging vormen. Ook domineren ze de bestaande bebouwing en het daklandschap niet: de *samenhang* van het geheel wordt gerespecteerd (doorlopende lijnen, bindende elementen en dergelijke). Als een woning deel uitmaakt van een ensemble (bijvoorbeeld een aaneengesloten rij woningen) is het de bedoeling dat de gerealiseerde dakopbouwen uiteindelijk als samenhangende rij één geheel vormen. Daarbij spelen positie, maatvoering, vormgeving en kleur een rol. Ook kunnen materiaalgebruik en detaillering een rol spelen. Een bijdrage aan biodiversiteit, waterretentie en dergelijke, door middel van een goed ingepast groen dak wordt daarbij gestimuleerd. Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

- Dakopbouwen zijn minimaal 3 m uit de voorgevel geplaatst<sup>5</sup>, tenzij de bouwregels uit het omgevingsplan anders aangeven.
- Per woning is één dakopbouw toegestaan.
- Een dakopbouw is in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen en is daaraan ondergeschikt.
- Dakopbouwen zijn per architectonische eenheid gelijk. Per architectonische eenheid geldt de eerst vergunde aanvraag als 'trendsetter'. De eerste dakopbouw op een aaneengesloten rij woningen (architectonische eenheid) wordt zo ontworpen dat deze eenvoudig reproduceerbaar is.
- Dakopbouwen zijn plat afgedekt, tenzij een andere vorm voorkomt binnen de architectonische eenheid of tenzij vanuit stedenbouwkundig oogpunt een andere vorm passender blijkt.
- Zijgevels van dakopbouwen op eindwoningen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, zijn van gelijke kwaliteit als de voorgevel van de dakopbouw.
- Het gevelontwerp van voor- en achtergevels van dakopbouwen is overtuigend vormgegeven en heeft een open karakter (geen gesloten vlak met 'gaten').
- De bestaande gootlijn of dakrand van de woning blijft behouden.
- Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op het hoofdgebouw en zijn van gelijke kwaliteit.

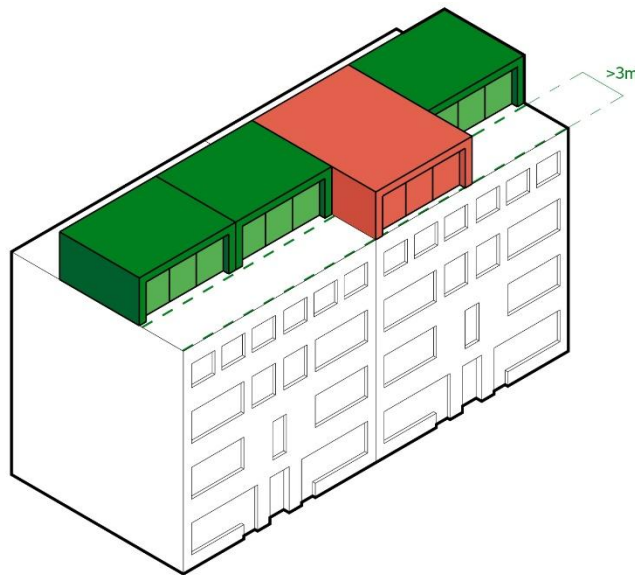
---

<sup>5</sup> Als er geen sprake is van een terugliggende dakopbouw wordt deze ook getoetst aan de relevante vaste en gebiedstypecriteria

## BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- De hoofdvorm (bijvoorbeeld plat afgedekt of kap) van een dakopbouw voegt zich naar het daklandschap van de architectonische eenheid en past qua verhoudingen bij de maat en schaal van het pand.
- Dakopbouwen zijn terughoudend en hoogwaardig vormgegeven en voegen zich naar de karakteristieken van het beschermde stadsgezicht.
- Materiaal, kleur en detaillering zijn van gelijke kwaliteit als het oorspronkelijke ontwerp en zijn daarop afgestemd.



## Sneltoetscriteria

### 4.1.6 Dakterrassen

Een dakterras is een buitenruimte op een plat dak, of een buitenruimte die grenst aan de voor- of achterzijde van een dakopbouw. Dakterrassen kunnen inclusief afscheidingen vooral aan de voorzijde van invloed zijn op het straatbeeld. Omdat enige zichtbaarheid vanuit openbaar toegankelijk gebied lang niet altijd te voorkomen is, vormt een terughoudende, ondergeschikte vormgeving het uitgangspunt van de sneltoetscriteria. Ook het beperken van verstoring van de contouren en het silhouet van het gebouw hoort daarbij. Balustrades worden daarom teruggeplaatst ten opzichte van de straatgevel, ze maken geen onderdeel uit van het gevelaanzicht. Het is de bedoeling balustrades een open en transparant karakter te geven, met neutraal kleurgebruik, zodat ze als het ware wegvallen tegen de lucht en daardoor minder zichtbaar zijn. Bij opgangen voor dakterrassen is het uitgangspunt dat ze passen binnen de karakteristieke sfeer van het 'daklandschap'. Een bouwwerk met een uitstraling die goed past in een tuin, past daar bijvoorbeeld niet tussen. Een dakterras voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

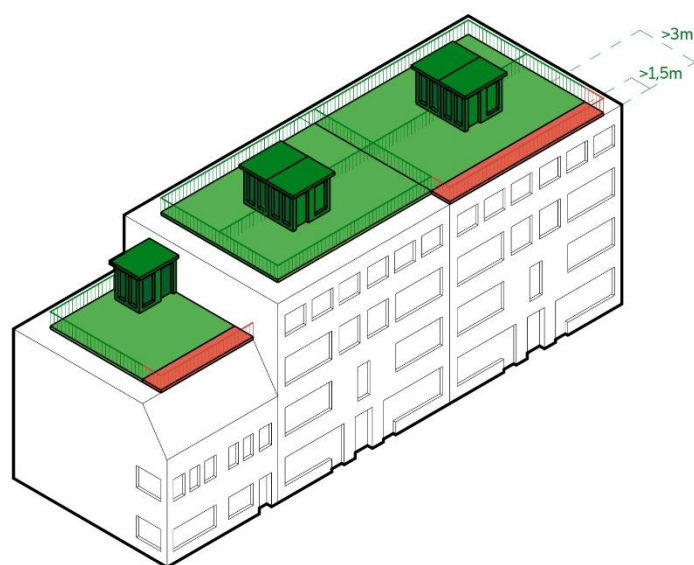
#### ALGEMEEN

- Balustrades zijn altijd binnen de gevellijn geplaatst. Bij gevels grenzend aan openbaar toegankelijk gebied worden balustrades minimaal 1,5 m teruggeplaatst uit de gevel of de bovenrand van een schuin dakvlak.
- De hoogte van balustrades is niet hoger dan wettelijk verplicht.
- Balustrades zijn hoogwaardig uitgevoerd als hekwerken met dunne verticale spijlen.
- De kleur van balustrades is terughoudend en is afgestemd op het hoofdgebouw.
- Dakopgangen zijn hoogwaardig vormgegeven, passend bij het daklandschap.
- Dakopgangen worden 3 m teruggeplaatst uit de gevel of van de bovenrand van een schuin dakvlak.
- Het plaatsen van een dakopgang op een dakopbouw is niet toegestaan, een dakluik wel.

#### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering van dakopgangen en balustrades zijn hoogwaardig en zijn afgestemd op het oorspronkelijke gevelontwerp.



## Sneltoetscriteria

### 4.1.7 Energieopwekking

Duurzame opwekking van energie bij gebouwen is niet meer weg te denken. Naast energieopwekking op daken spelen ook andere vormen van energieopwekking een steeds grotere rol. Zoals energieopwekking op of in gevels, kleine windturbines op daken, dit zijn maar enkele voorbeelden van de snel toenemende mogelijkheden en technieken. Ook worden door het rijk steeds ruimere vergunningvrije mogelijkheden gecreëerd voor energieopwekkende maatregelen. Voor enkele nu bekende toepassingen die niet vergunningvrij zijn, bevat dit hoofdstuk sneltoetscriteria. Mogelijk zullen die door de snelheid van technische ontwikkelingen en innovaties op termijn ontoereikend blijken. Daarom kan bij innovatieve oplossingen die wezenlijk bijdragen aan verduurzaming en aan de beeldkwaliteit van de bebouwing, van de onderstaande sneltoetscriteria worden afgeweken. In dat geval gelden de criteria uit *Deel 3. De Rotterdamse Gebiedsatlas*. Uitgangspunt bij de sneltoetscriteria is dat energieopwekkende toevoegingen logisch en terughoudend worden ingepast, zodat zij de bebouwing niet gaan domineren. Energieopwekkende maatregelen, genoemd onder de hierna opgesomde ingrepen, voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan de betreffende sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

- Toevoegingen aan bestaande gebouwen voor energieopwekking worden goed ingepast en verstoren het gevelbeeld niet onevenredig. In beschermde stadsgezichten zijn deze toevoegingen alleen mogelijk wanneer zij de karakteristieken van het beschermde stadsgezicht niet aantasten.
- Alle bijbehorende onderdelen van energieopwekkende installaties worden inpandig geplaatst.
- Pergola's, carports en andere constructies voor energieopwekking zijn zorgvuldig, terughoudend en – indien van toepassing – in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen. In beschermde stadsgezichten zijn deze constructies alleen mogelijk op locaties waar zij de karakteristieken van het beschermde stadsgezicht niet aantasten.
- Kleine windturbines zijn toegestaan mits uitgevoerd in een terughoudende kleur en zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, gezien vanuit openbaar toegankelijk gebied. In beschermde stadsgezichten zijn deze windturbines alleen mogelijk op locaties waar zij de karakteristieken van het beschermde stadsgezicht niet aantasten.

## ENERGIEOPWEKKING OP GEVELS

- In beschermde stadsgezichten zijn energieopwekkende panelen<sup>6</sup> op gevels niet toegestaan.
- In 'Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden' zijn energieopwekkende panelen op gevels altijd toegestaan indien:
  - De panelen zijn geplaatst op achter- en zijgevels die niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied.
  - De panelen geplaatst worden in rechthoekige vlakken en minimaal 0,5 meter afstand van de gevelranden houden zodat de achterliggende gevel voldoende afleesbaar blijft. Bij meerdere vlakken worden deze aan de boven- en onderzijde met elkaar uitgelijnd.
  - In het 'legpatroon' rekening wordt gehouden met gevelopeningen.
- Voor energieopwekkende panelen in de overige gebieden in Rotterdam geldt:
  - Panelen die worden geplaatst op achter- en zijgevels die niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied zijn alleen toegestaan op dichte gevelvlakken, als de toevoeging ondergeschikt is, de bestaande gevel voldoende afleesbaar blijft en het gevelbeeld niet onevenredig wordt verstoord. Zichtbaarheid speelt hierbij een rol.
  - Panelen die worden geplaatst op zijgevels grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied zijn alleen toegestaan op dichte gevelvlakken zonder verbijzonderingen, als de toevoeging ondergeschikt is en een verrijking vormt van het (bestaande) gevelbeeld.
  - Panelen zijn niet toegestaan op voorgevels.

## ENERGIEOPWEKKING OP DAKEN IN BESCHERMDE STADSGEZICHTEN EN OP MONUMENTEN

Bij plaatsing op een plat dak:

- De afstand tot de randen van het dak is ten minste gelijk aan de hoogte van het paneel (inclusief constructie).

Bij plaatsing op een schuin dak:

- Per architectonische eenheid (bijvoorbeeld een aaneengesloten rij woningen) is uniforme plaatsing en uniforme kleur van panelen vereist. Per architectonische eenheid geldt de eerst vergunde aanvraag als 'trendsetter'.
- Per dakvlak worden panelen in rechthoekige velden gelegd. Bij meerdere velden worden boven- en onderzijde uitgelijnd.
- Per rechthoekig vlak liggen panelen aaneengesloten. Pippen, schoorstenen, dakvensters en dergelijke worden in het aaneengesloten vlak opgenomen

---

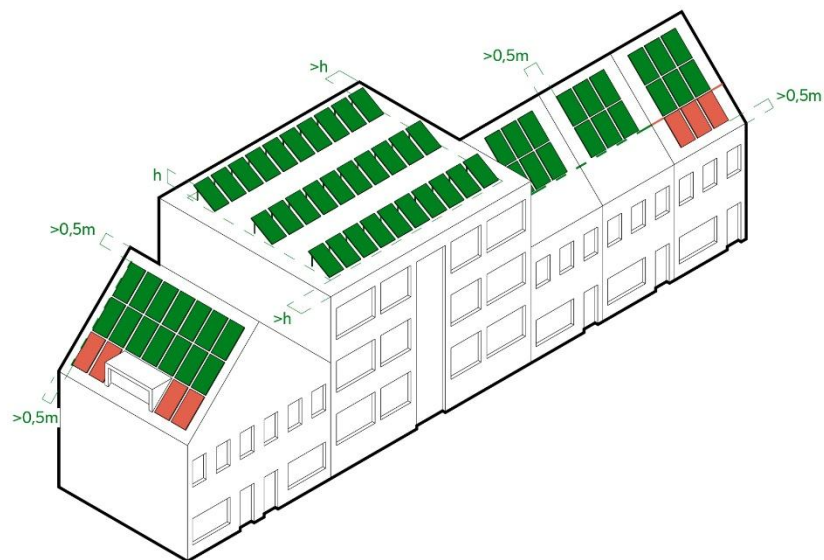
<sup>6</sup> Energieopwekkende panelen: hiermee worden zonnepanelen, zonnecollectoren en andere energieopwekkende velden bedoeld

door gebruik te maken van op maat gemaakte, identiek ogende (dummy)panelen.

- Afstand tussen het paneel en de randen van het dakvlak is minimaal 0,5 m.
- De hellingshoek van het paneel is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- Panelen inclusief randen hebben een egaal zwarte kleur. Op monumenten en solitaire panden in beschermd stadsgezicht geldt dat de kleur van de panelen afgestemd is op de kleur van het dakvlak.
- Panelen liggen boven de dakbedekking (opbouw).

Bij plaatsing op een schuin dak van monumenten gelden enkele aanvullende bepalingen:

- De panelen worden in principe op het achter- of zijdakvlak geplaatst.
- De plaatsing van panelen is reversibel. De oorspronkelijke dakbedekking wordt hierbij niet aangetast.
- Op kappen met een bijzondere bekleding in kleur, patroon of materiaal is het plaatsen van panelen in beginsel niet toegestaan.



## Sneltoetscriteria

### 4.1.8 Aan- en uitbouwen

Bij de sneltoetscriteria voor aan- en uitbouwen gaat het om bescheiden uitbreidingen ter plaatse van de begane grond van een gebouw of een woning, veelal aan de achter- of zijkant. Dit soort uitbreidingen kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij gebouwd worden. Voor gevallen die niet vergunningvrij zijn, bevat dit hoofdstuk criteria. Aan- en uitbouwen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied kunnen van invloed zijn op het straatbeeld. Omdat ze altijd onderdeel zijn van een bouwwerk is het uitgangspunt van de sneltoetscriteria dat aan- en uitbouwen zowel ondergeschikt zijn met een terughoudende uitstraling en eenvoudig van vorm, als passend bij het hoofdgebouw worden ontworpen. Het is de bedoeling van de sneltoetscriteria dat aan- en uitbouwen zo worden ingepast dat ze als vanzelfsprekende toevoegingen ogen, zonder sterk de aandacht te vragen. Een bijdrage aan biodiversiteit, waterretentie en dergelijke, door middel van een goed ingepast groen dak of groene gevel, wordt daarbij gestimuleerd. Een aan- of uitbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en in samenhang daarmee ontworpen.
- Aan- en uitbouwen hebben een heldere hoofdvorm, passend bij het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn per architectonische eenheid gelijk. Per architectonische eenheid geldt de eerst vergunde aanvraag als 'trendsetter'.
- Aan- en uitbouwen hebben een plat dak of een kap met dezelfde dakhelling en uitvoering als het hoofdgebouw.
- Gevels van aan- en uitbouwen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied zijn kwalitatief ten minste gelijkwaardig aan het hoofdgebouw (qua vormgeving, materiaal en dergelijke) en hebben een bij de situatie passende openheid.
- Bestaande gootlijnen en andere bindende elementen blijven intact of afleesbaar.
- Materiaal, kleur en detaillering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

#### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- Gevels van aan- en uitbouwen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied zijn hoogwaardig vormgeven en zijn kwalitatief ten minste gelijkwaardig aan het oorspronkelijke ontwerp.

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn hoogwaardig en zijn afgestemd op het oorspronkelijke ontwerp.

## Sneltoetscriteria

### 4.1.9 Bijgebouwen

Bij de sneltoetscriteria voor bijgebouwen gaat het om bescheiden bouwwerken die los staan van de hoofdbebouwing, veelal aan de achter- of zijkant. Bijgebouwen kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij gebouwd worden. Voor gevallen die niet vergunningvrij zijn, bevat dit hoofdstuk criteria. Bijgebouwen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied kunnen van invloed zijn op het straatbeeld. Uitgangspunt voor de sneltoetscriteria is dat bijgebouwen eenvoudig van vorm zijn met een terughoudende uitstraling. Als bijgebouwen grenzen aan of zichtbaar zijn vanuit openbaar toegankelijk gebied, is het uitgangspunt dat de vormgeving aansluit op de architectuur van het hoofdgebouw. Het is de bedoeling van de criteria dat bijgebouwen ondergeschikte toevoegingen zijn die goed passen bij de omgeving. Een bijdrage aan biodiversiteit, waterretentie en dergelijke, door middel van een goed ingepast groen dak of groene gevel, wordt daarbij gestimuleerd. Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

- De vormgeving van bijgebouwen grenzend aan en zichtbaar vanuit het openbaar gebied sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw en is daaraan ondergeschikt.
- Als sprake is van bijgebouwen die behoren tot het oorspronkelijk ontwerp, worden nieuwe bijgebouwen in samenhang daarmee ontworpen.
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering van bijgebouwen zijn afgestemd op de omgeving.

#### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- De vormgeving van bijgebouwen grenzend aan en zichtbaar vanuit het openbaar gebied sluit aan op de architectuur van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied zijn hoogwaardig vormgeven en zijn kwalitatief ten minste gelijkwaardig aan het oorspronkelijke ontwerp.
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn hoogwaardig en zijn afgestemd op het oorspronkelijke ontwerp.

## Sneltoetscriteria

### 4.1.10 Erfafscheidingen

Bij de sneltoetscriteria voor erfafscheidingen gaat het om fysieke begrenzingen van een perceel. Grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied kunnen erfafscheidingen, bijvoorbeeld vanwege hun formaat, van invloed zijn op het straatbeeld. Onder andere om redenen van biodiversiteit heeft een begroeide omheining de voorkeur. Voor erfafscheidingen is het uitgangspunt dat ze aansluiten op de kwaliteit van de bebouwing en het karakter van de omgeving. Onder andere door begrenzing van de afmetingen, is het de bedoeling van de criteria dat erfafscheidingen een fysieke begrenzing creëren, zonder dat de visuele en ruimtelijke relatie tussen bebouwing en openbaar toegankelijk gebied verloren gaat. Erfafscheidingen tussen percelen moeten in de eerste plaats door bewoners aan beide kanten worden gewaardeerd. Als aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

- Groene en begroeide erfafscheidingen hebben de voorkeur.
- Het type erfafscheiding is afgestemd op de bebouwing en het karakter van de omgeving.
- Als binnen de architectonische eenheid sprake is van oorspronkelijke gebouwde erfafscheidingen wordt daarop aangesloten.
- Erfafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig vormgegeven.
- Erfafscheidingen worden in één lijn geplaatst.
- De hoogte van erfafscheidingen in het gebied vóór de voorgevelrooilijn is maximaal 1 m.
- De hoogte van erfafscheidingen in het gebied áchter de voorgevelrooilijn is maximaal 2 m.

Binnen het gebied *Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden* gelden specifiek de volgende criteria:

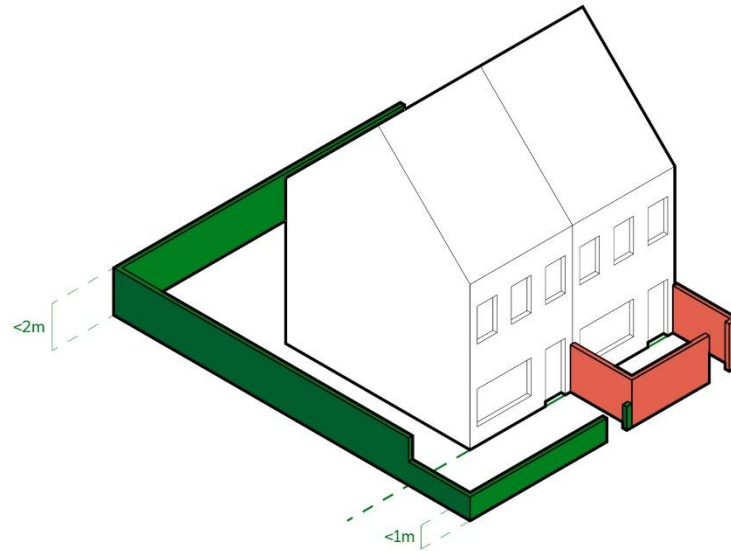
- De hoogte van erfafscheidingen voor de gehele kavel is maximaal 2 m.
- Erfafscheidingen zijn zorgvuldig en transparant vormgegeven, met een heldere scheiding tussen privaat terrein en het openbaar toegankelijk gebied.

#### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- In beschermde stadsgezichten worden erfafscheidingen per stedenbouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd, volgens de karakteristieken van de oorspronkelijke erfafscheidingen.

- In beschermde stadsgezichten zijn gebouwde erfafscheidingen onderdeel van de architectonische eenheid; zij worden bij vervanging vormgegeven volgens het oorspronkelijk ontwerp.



## Sneltoetscriteria

### 4.1.11 Zonwering, rolhekken en (rol)luiken

Zonwering, rolhekken en (rol)luiken zijn voorzieningen om zonlicht en/of hitte te weren, gevelopeningen te kunnen afsluiten of ze te kunnen beschermen tegen inbraak of vandalisme. Deze voorzieningen kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij aangebracht worden. Voor gevallen die niet vergunningvrij zijn, bevat dit hoofdstuk criteria. Aangebracht op gevels die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied kunnen ze van invloed zijn op het straatbeeld. Het uitgangspunt voor zonwering, rolhekken en (rol)luiken is dat ze afgestemd zijn op de opbouw van de gevel en de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden. Een zonwering, rolhek of (rol)rolluik voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

Voor zonwering gelden specifiek de volgende criteria:

- Het type zonwering is afgestemd op de architectuur van het gebouw en houdt rekening met architectonische bijzonderheden.
- Zonwering is per architectonische eenheid gelijk. Per architectonische eenheid geldt de eerst vergunde aanvraag als 'trendsetter'.
- De maatvoering van zonwering staat in verhouding tot de schaal van het pand waaraan de zonwering wordt opgehangen; deze maatvoering is afgestemd op het onderliggende kozijn.
- De vrije doorloophoogte onder zonwering boven openbaar toegankelijk gebied is minimaal 2,3 m.
- Zonwering is vrijhangend, heeft geen extra ondersteuning en wordt niet voorzien van flappen of andere onderdelen waardoor de ruimte onder het zonnescerm wordt dichtgezet.
- De kleurstelling van zonwering is terughoudend en is afgestemd op de kleurstelling van het gebouw.

Voor rolluiken of -hekken gelden specifiek de volgende criteria:

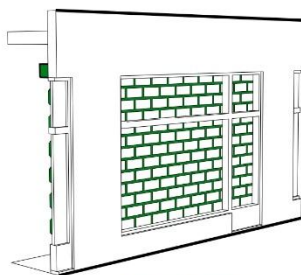
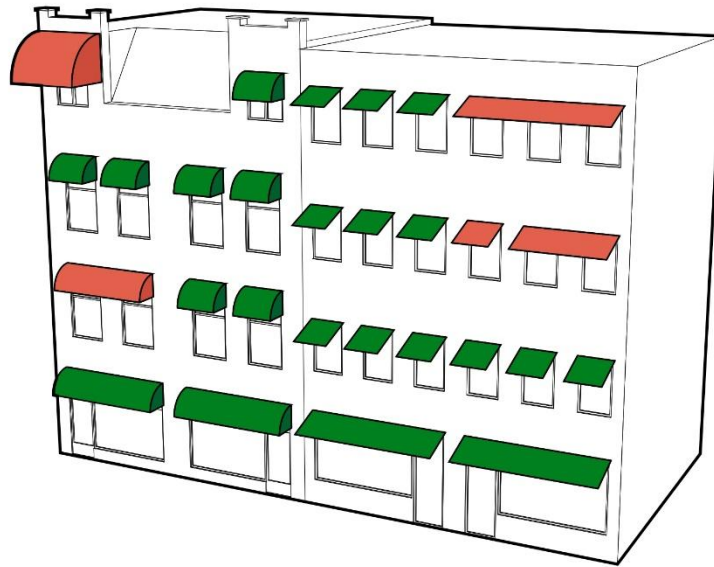
- Plaatsing van rolluiken of rolhekken op niet-woongebouwen alleen toegestaan als deze zijn weggewerkt aan de binnenzijde van een pand, achter de pui en voor minimaal 75% open zijn.

#### BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

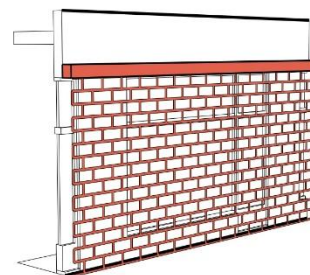
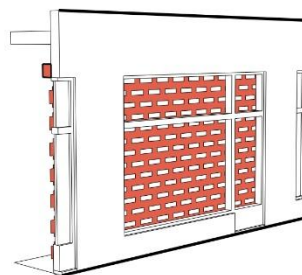
Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- Screens, rolhekken en rolluiken op de gevel zijn niet toegestaan.

- Zonwering aan de buitenzijde (markiezen, uitvalschermen en dergelijke) is ondergeschikt aan de architectuur, past bij het oorspronkelijke ontwerp en verstoort het gevelbeeld niet.
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering is hoogwaardig en zijn afgestemd op het oorspronkelijke ontwerp.



minmaal 75% open



## Sneltoetscriteria

### 4.1.12 Installaties

Deze sneltoetscriteria zijn bedoeld voor installaties aan gevels, op daken en op maaiveld (eigen terrein) zoals airco's, warmtepompen, luchtbehandelingskasten en andere technische apparatuur ten behoeve van verduurzaming, klimatisering en dergelijke. Daarbij gaat het ook om alle bijbehorende onderdelen (zoals toe- en afvoerkanalen, bevestigingsmiddelen en -constructies). Uitgangspunt is dat installaties, waarvoor functioneel geen noodzaak bestaat om ze aan de buitenzijde te plaatsen, zoveel mogelijk aan de binnenzijde van het bouwwerk worden geplaatst. Bij installaties die toch aan de buitenzijde moeten komen, is daarom het uitgangspunt dat verstoring van het gevelbeeld wordt voorkomen. Om die reden worden passieve maatregelen en oplossingen gestimuleerd waarbij het gevelontwerp een prettig binnenklimaat ondersteunt (zoals buitenzonwering, overstekken, oriëntatie, zomernachtventilatie en dergelijke). Op die manier kan de omvang van installaties beperkt worden. Enige zichtbaarheid vanuit openbaar toegankelijk gebied, of vanuit omliggende bebouwing, is niet altijd helemaal te voorkomen. Daarom is ook beperking van de zichtbaarheid een belangrijk uitgangspunt, net als strategische plaatsing en terughoudende uitvoering ten opzichte van de bestaande bebouwing. Het is de bedoeling van deze sneltoetscriteria om storende invloed van installaties op het stadsbeeld zo minimaal mogelijk te houden. En zo overheersende aanwezigheid ten opzichte van de bebouwing te beperken zodat geen rommelig aanzicht, of verstoring van de contouren van een gebouw ontstaat. De sneltoetscriteria voor installaties bevatten daarvoor verschillende opties, zoals integratie in het gebouwoffontwerp. Ook kan het gaan om afstemming op het 'daklandschap' of de gevel door middel van kleur, afwerking of omkleding. Installaties voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan.

#### ALGEMEEN

- Installaties<sup>7</sup> worden inpandig geplaatst. Waar dit niet mogelijk is, worden zij uit het zicht ingepast en als één geheel vormgegeven.
- Installaties worden niet aangebracht op voorgevels of zijgevels grenzend aan openbaar toegankelijk gebied.
- Installaties zijn compact en terughoudend vormgegeven.
- Installaties op maaiveld op eigen terrein worden uit het zicht ingepast (bezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied).
- Bij installaties op een plat dak is de afstand tot de randen van het dak ten minste gelijk aan de hoogte van de installatie.
- Op platte daken worden installaties gegroepeerd, dan wel gecentreerd op het dak geplaatst.

---

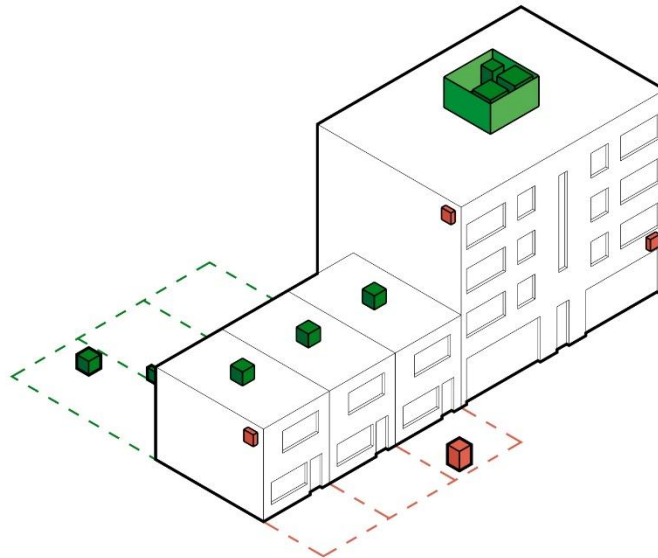
<sup>7</sup> Installaties: hiermee worden apparatuur, (af- en toevoer)kanalen, bevestigingsmiddelen en -constructies, bijbehorende onderdelen en dergelijke bedoeld

- Als installaties hoger zijn dan de dakrand en zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied, dan worden deze voorzien van een passende afscherming (eventueel voorzien van groen).
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering van installaties zijn afgestemd op het dak of de gevel. Hinderlijke reflectie van installaties moet voorkomen worden.

## BESCHERMDE STADSGEZICHTEN

Voor beschermde stadsgezichten gelden enkele aanvullende bepalingen die voorgaande criteria deels vervangen:

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering van installaties, afvoerkanalen en bijbehorende onderdelen zijn hoogwaardig en zijn afgestemd op het oorspronkelijke ontwerp.



## Sneltoetscriteria

### 4.1.13 Reclame op gebouwen en op eigen terrein

Een aantrekkelijke stad heeft aantrekkelijke winkelgebieden die bezoekers trekken. De inrichting van een winkelgebied is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren. Reclame hoort bij de stad, bij winkelen en horeca. De kwaliteit van het straatbeeld is erbij gebaat dat reclames zijn afgestemd op elkaar, op de omgeving en op de architectuur. Dat komt ook de herkenbaarheid van individuele reclames ten goede. De manier waarop reclame wordt gepresenteerd is van grote invloed op het straatbeeld. Om te voorkomen dat reclame tot wildgroei leidt en de stad een rommelig aanzien krijgt, zijn kaders en criteria nodig over afmetingen, plaatsing en vormgeving van reclames. Daarmee is voor ondernemers duidelijk wat er kan en wordt voorkomen dat er onderlinge concurrentie ontstaat tussen reclames waardoor grootschalige reclame van individuele ondernemers, de normale reclame van andere ondernemers overschaduwet.



In sommige delen van de stad passen ruime mogelijkheden voor reclame goed bij de functies die daar gevestigd zijn. Daar ondersteunt reclame de kwaliteit van het stadsbeeld. Mits voldaan wordt aan een aantal criteria en uitvoeringseisen, is daar meer ruimte voor reclame dan in gebieden waar dit minder goed past bij de primaire functies van dat gebied. Hier is reclame mogelijk, maar gelden iets minder ruime regels.

#### ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onder reclame wordt in dit beleid elke aanduiding met een commercieel of niet-commercieel belang beschouwd, in de vorm van een naam, aanduiding, opschrift, bewegwijzering, aankondiging, mededeling en/of ander herkenbaar teken, al dan niet in combinatie met een bouwkundige uitbreiding voorzover deze op of vanaf de openbare weg zichtbaar is.

Het reclamebeleid is gebaseerd op de volgende algemene uitgangspunten:

- Reclames zijn afgestemd op de omgeving waarin ze worden geplaatst; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen reclamegebieden en reclameluwe gebieden.
- In beschermde stadsgezichten, groengebieden en op het water wordt terughoudend omgegaan met reclame.
- Bij gemeentelijke en rijksmonumenten wordt terughoudend omgegaan met reclame. Per geval wordt beoordeeld hoe de reclame zich verhoudt tot de cultuurhistorische waarden van het monument. Dit geldt ook voor reclame in de openbare ruimte nabij monumenten.
- Reclames zijn qua vormgeving, afmetingen en plaatsing afgestemd op de gevelopzet en worden goed onderhouden.
- Reclames doen geen afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte, aan zichtlijnen of verdere essentiële stedenbouwkundige aspecten die het stadsbeeld bepalen, maar vormen een bijdrage aan het geheel daarvan.
- Een opeenstapeling van reclames en concurrentie tussen reclames waardoor een chaotisch straatbeeld ontstaat, moet vermeden worden. Aspecten zoals de onderlinge afstand tussen reclames en fel en contrasterend kleurgebruik spelen daarbij een rol.
- Gebouwen en bouwwerken worden niet gebruikt als reclamedragers.
- Uitgangspunt is dat reclames nooit losstaan van de activiteiten die met de reclame worden aangeprezen.

## SYSTEMATIEK VAN HET RECLAMEBELEID

Het reclamebeleid is opgebouwd uit een set vaste criteria die zijn gebaseerd op de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten. De vaste criteria gelden altijd en overal en worden aangevuld met specifieke criteria voor de desbetreffende categorie en het reclametype. Binnen deze categorieën wordt in sommige gevallen onderscheid gemaakt tussen twee soorten gebieden: *Reclamegebied* en *Reclameluw gebied*. Zie hiervoor ook 'Werking van de kaarten' onder 1.2, als onderdeel van 1. *TOELICHTING EN KADER*.

### Gebieden

Onder *Reclamegebied* vallen de gebiedstypen met een hoogstedelijk karakter en gebieden met overwegend bedrijvigheid. In deze gebieden hoort de presentatie van bedrijven bij het karakter van het gebied en zijn de mogelijkheden ruimer.

Onder *Reclameluw gebied* vallen gebieden waar overwegend gewoond wordt, of waar rust, natuur en ontspanning voorop staan, wordt terughoudender omgegaan met reclame. Hetzelfde geldt voor de van rijkswege beschermde stadsgezichten. Voor (buurt)winkels, horecagelegenheden en bedrijven in deze gebieden gelden regels die passen bij het karakter van het gebied, maar ook rekening houden met het feit dat reclame bij winkelen en horeca hoort.

### **Categorieën**

De mogelijkheden voor reclame op een gebouw zijn afhankelijk van het type gebouw, de functie en de plek van de functie(s). Ook is het van belang of in een gebouw meerdere gebruikers zijn gehuisvest. In het reclamebeleid zijn daarom verschillende categorieën bepaald. De categorie is bepalend voor de typen reclame die mogelijk zijn.

### **Reclametypen**

Voor wat betreft reclame op gebouwen en op eigen terrein zijn er verschillende mogelijkheden te onderscheiden, dit is afhankelijk van het gebruik, de plek en het soort gebouw.

### **VASTE CRITERIA**

- Niet toegestaan zijn reclames van derden die niet gerelateerd zijn aan het gebruik van het pand.
- Reclame is alleen toegestaan op de gevel van een deel van een pand/gebouw voor een functie in dat deel van het pand/gebouw. Ook op windmolens, zendmasten en dergelijke bouwwerken is reclame van derden niet toegestaan. De naam van de desbetreffende exploitant is wel toegestaan, mits passend en ondergeschikt van aard.
- Bij panden waarin ook gewoond wordt, is reclame alleen toegestaan op de bedrijfsgevel en nooit op de woning.
- Het is niet toegestaan om reflecterende, fluorescerende of bijzonder felle kleuren toe te passen.
- Een reclame is grafisch goed verzorgd; de tekst blijft beperkt tot de hoofdboodschap (bedrijfsnaam).
- De achterconstructie en/of bevestiging van de reclame is hoogwaardig en verstoort het beeld van de reclame niet.
- Bij nieuwbouw maken mogelijke reclames onderdeel uit van het gevelontwerp.
- Informatie op de gevel zoals bewegwijzering, openingstijden en dergelijke domineren het gevelbeeld niet. Deze informatie wordt tot het hoogstnoodzakelijke beperkt.
- Bij (nieuwe) bedrijfsgebouwen, waaronder verzamelgebouwen, wordt een reclameplan opgesteld.

## **1. CRITERIA GEBOUWEN MET COMMERCIËLE FUNCTIES, CULTURELE EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN**

Onder deze categorie vallen gebouwen waarin niet gewoond wordt, maar waarin commerciële functies, culturele en/of maatschappelijke voorzieningen zijn gehuisvest met een of meerdere gebruikers. Deze gebouwen kunnen losstaand zijn of grenzen aan een ander gebouw. Hierbij valt te denken aan kantoren, bankgebouwen, zorginstellingen, tankstations, bedrijfshallen en -

complexen, scholen, musea, gebouwen met een religieuze functie, ziekenhuizen, sportcomplexen, zwembaden, bioscopen, theaters en dergelijke.

#### Algemeen

- De genoemde maten van de reclametypen zijn de maximaal toegestane afmetingen, tenzij anders vermeld. Hetzelfde geldt voor de genoemde aantallen.
- De mogelijkheden voor *Reclamegebied* en *Reclameluw gebied* zijn gelijk, tenzij anders vermeld.
- Voor panden met verschillende gebruikers geldt dat de naam van het complex in losse letters op het gevelvlak, de dakrand of op het dak kan worden aangebracht. De namen van de daar gevestigde functies kunnen op een passende, eenduidige plek op één gevelvlak worden aangebracht. Hiervoor wordt een reclameplan verlangd. Bij meerdere gebruikers in de plint zijn de criteria uit categorie 3 'Voorzieningen op plintniveau' voor dat deel van het gebouw het uitgangspunt.
- Voor sportverenigingen geldt, aanvullend op onderstaande criteria, dat aan de buitenzijde van lage hekwerken rond de sportvelden per zijde 1/3 van het hekwerk voorzien mag zijn van reclame van sponsors, niet zijnde digitale reclame. Voor de binnenzijde van hekwerken rondom sportvelden geldt deze beperking niet.
- Voor havengebieden geldt, aanvullend op onderstaande criteria, dat onder reclame alléén bedrijfsnamen worden verstaan. In deze gebieden is reclame toegestaan van grotere omvang dan de reguliere reclames tegen of boven de gevel. Daarbij geldt dat deze reclame onderdeel uitmaakt van het gebouwontwerp en wordt aangebracht als object (dus niet geschilderd of geplakt).

### A. RECLAME OP GEVELS EN/OF DAKEN

#### Plat tegen de gevel

Aantal in *Reclamegebied*: 1 reclame van dit type per gevel.

Aantal in *Reclameluw gebied*: 1 reclame van dit type per gevel, in totaal 2 per gebouw.

#### Gevelvlak:

- Uitvoering in losse letters.
- De reclame verhoudt zich logisch en ondergeschikt tot het gevelvlak.
- De reclame wordt uitgelijnd met de gevelopzet.
- Tot de randen van het gevelvlak geldt een minimale afstand van 15% van de hoogte van de reclame; de reclame mag nooit minder dan 0,5 m van de rand van het gevelvlak worden geplaatst.

#### Gevelband of dakrand:

- Uitvoering in losse letters.
- Afmeting: maximaal 1 m hoog, maar blijft altijd binnen de gevelband of dakrand. Tot de boven- en onderrand geldt een minimale afstand van 10% van de hoogte van de gevelband.

#### Pui of kader:

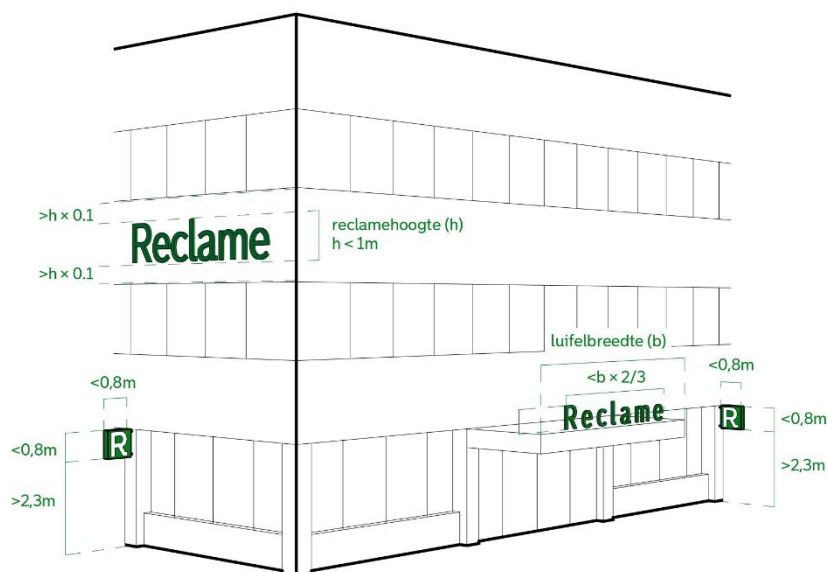
- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen: pui breedte  $\times$  0,5 m ( $b \times h$ ); de afmetingen blijven binnen de pui of het kader.

#### **Haaks op de gevel**

##### Dubbelzijdige haakse lichtbak:

- Afmetingen: 0,8 m  $\times$  0,8 m ( $b \times h$ ).
- Aantal: 2 haakse lichtbakken per gevel, 1 per 10 m<sup>1</sup> gevel.
- Doorloophoogte: minimaal 2,3 m.
- Haakse reclames mogen niet uitkomen boven de eerste verdiepvingsvloer.
- Afstand tot naastgelegen pand, vestiging of perceelsgrens: minimaal 0,5 m.

#### **Luifel**



Aantal: per gebouw 2 reclames per luifel, 1 per 10 m<sup>1</sup> gevel.

Doorloophoogte: minimaal 2,3 m.

##### Op een luifel:

- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen: 2/3 luifel breedte  $\times$  0,4 m ( $b \times h$ ).

##### Tegen een luifelrand:

- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen: 2/3 luifel breedte  $\times$  0,5 m ( $b \times h$ ); De reclame blijft altijd binnen de luifelrand. Tot de boven- en onderrand geldt een minimale afstand van 10% van de hoogte van de luifel.

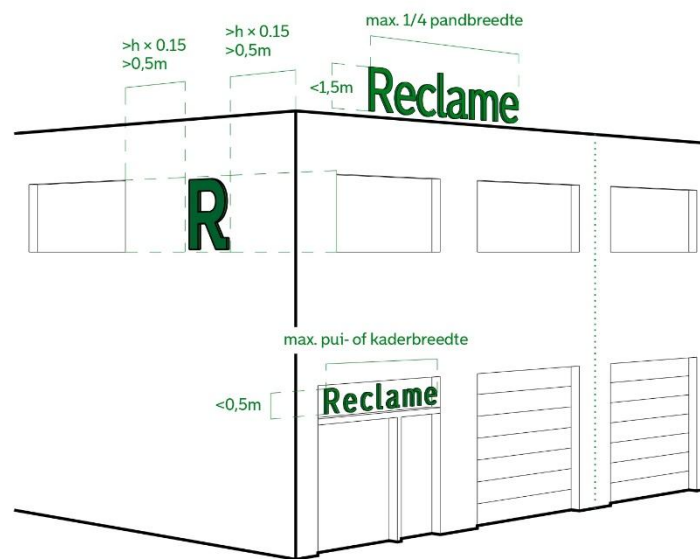
#### Onder een luifel of overstek:

- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen:  $\frac{2}{3}$  luifel- of overstekbreedte  $\times$  0,4 m (b  $\times$  h).

#### **Dak**

##### Op het dak:

- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen:  $\frac{1}{4}$  pandbreedte  $\times$  1,5 m (b  $\times$  h).
- De reclame blijft vrij van de dakrand.
- Aantal: 1 reclame per gevel, 2 per gebouw



#### **Digitaal (LED)schermd op begane grondgevel**

- In beschermde stadsgezichten en op monumenten zijn (LED)schermen niet toegestaan.
- Wordt architectonisch ingepast in het gevelontwerp en is alleen toegestaan als het (LED)schermd de gevelcompositie niet aantast.
- Aantal: 1 per gebouw.
- Afmeting: 2 m<sup>2</sup>.

#### **Beplakken van al dan niet gesloten puien**

- Folies voor vermindering van doorzicht, belletering en/of logo's: 30% van het gehele pui-oppervlak.

## **B. MEGARECLAMES**

### **Algemeen**

- In *Reclameluw gebied* en op monumenten zijn megareclames niet toegestaan.
- Aantal: 1 per gebouw, niet op begane grondniveau.
- Past binnen de architectuur van het gebouw.
- Alleen op dichte kop- en eindgevels zonder architectonische bijzonderheden.
- Afmeting: niet groter dan één gevelvlak en afgestemd op het formaat van het gebouw. Rondom de reclame blijft een rand van 10% van de breedte van de gevel vrij.

#### **Digitale (LED)schermen**

- Een eventuele omkadering is hoogwaardig vormgegeven.
- Geen zichtbare bevestiging- en/of constructieonderdelen (zoals elastieken, buisframes en dergelijke).

#### **Geveldoeken**

- Hoogwaardige constructie en omlijsting die past bij de architectuur van het gebouw.
- Materiaal en kleur zijn afgestemd op het gebouw, ook bij afwezigheid van het doek.
- Geen zichtbare bevestiging- en/of constructieonderdelen (zoals elastieken, buisframes en dergelijke).

#### **Gevelschilderingen voor reclame**

- Gevelschilderingen zijn alleen mogelijk als er sprake is van belettering die oorspronkelijk in het metsel- of stucwerk van de gevel is verwerkt, of van herstel van een historisch geschilderde gevelreclame.

### **C. VRIJSTAANDE RECLAMES**

#### **Algemeen**

- Onder vrijstaande reclame worden onder andere verstaan: in de grond verankerde zuilen, vlaggenmasten en andere objecten voor reclamevoering.
- Vrijstaande reclame is alleen toegestaan op eigen terrein.

#### **In de grond verankerde vlaggenmast**

- Vlaggenmasten en/of banieren zijn per vestiging uniform van uitvoering.
- Aantal reclamegebied: 3 per vestiging.
- Aantal reclameluw gebied: 1 per vestiging.
- Hoogte: 6 m.

#### **Reclamezuil en andere objecten**

- Aantal: 1 per vestiging.
- Afmetingen: oppervlak 10 m<sup>2</sup>; hoogte 5 m en breedte 4 m.

## 2. WOONGEBOUWEN EN GRONDGEBONDEN WONINGEN

Onder woongebouwen en grondgebonden woningen vallen alle typen woongebouwen, zoals solitaire woongebouwen, delen van gebouwen waar woningen zijn gevestigd, grondgebonden woningen en dergelijke.

### Algemeen

- De genoemde maten van de reclametypen zijn de maximaal toegestane afmetingen, tenzij anders vermeld. Hetzelfde geldt voor de genoemde aantallen.
- De mogelijkheden voor *Reclamegebied* en *Reclameluw gebied* zijn gelijk, tenzij anders vermeld.

## A. RECLAME OP GEVELS EN/OF DAKEN

### Woongebouwen

- Reclame op (delen van) woongebouwen is niet toegestaan op het deel waar de woningen zijn. Voor reclame van voorzieningen (die geen woningen zijn) in plinten van woongebouwen zijn de regels voor 'Voorzieningen op plintniveau' van toepassing.

### Grondgebonden woningen met beroepen aan huis

#### Bordje tegen de gevel bij de voordeur:

- Afmetingen: 0,2 m × 0,2 m (b × h).
- Aantal: 1 per woning.

#### Sticker op glas bij de voordeur:

- Afmetingen: 0,2 m × 0,2 m (b × h).
- Aantal: 1 per woning.

#### Losstaand reclamebord in eigen voortuin:

- Afmetingen: 0,5 m × 1,0 m (b × h).
- Aantal: 1 per woning.

### Daken

- Op woongebouwen is reclame op het dak niet toegestaan.

## B. MEGARECLAMES

- Op woongebouwen zijn megareclames niet toegestaan.

## C. VRIJSTAANDE RECLAMES

- Bij woongebouwen zijn vrijstaande reclames niet toegestaan.

## 3. VOORZIENINGEN OP PLINTNIVEAU

Onder voorzieningen op plintniveau vallen plinten (begane grond) van gebouwen waar losse ondernemingen en voorzieningen zijn gehuisvest, zoals winkels, horeca, praktijkruimten, kantoren en dergelijke.

#### Algemeen

- De genoemde maten van de reclametypen zijn de maximaal toegestane afmetingen, tenzij anders vermeld. Hetzelfde geldt voor de genoemde aantallen.
- Reclames in de plint van een gebouw (of architectonische eenheid) zijn qua vormgeving, plaatsing en positie op elkaar afgestemd.
- De mogelijkheden voor *Reclamegebied* en *Reclameluw gebied* zijn gelijk, tenzij anders vermeld.

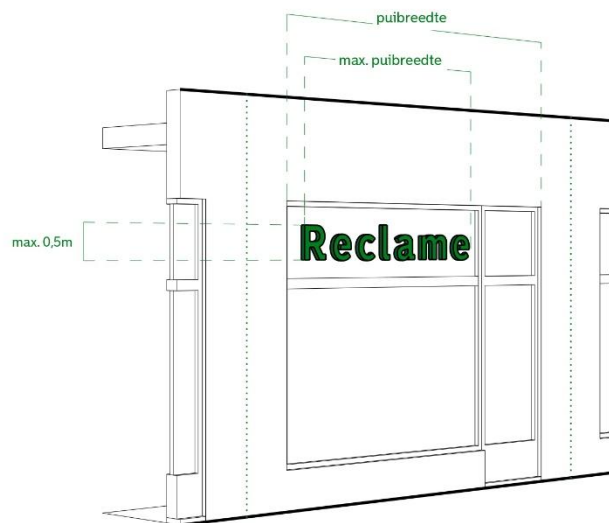
### A. RECLAME OP GEVELS EN/OF DAKEN

#### Plat tegen de gevel

Aantal: 1 van dit reclametype per vestiging.

##### Pui of kader:

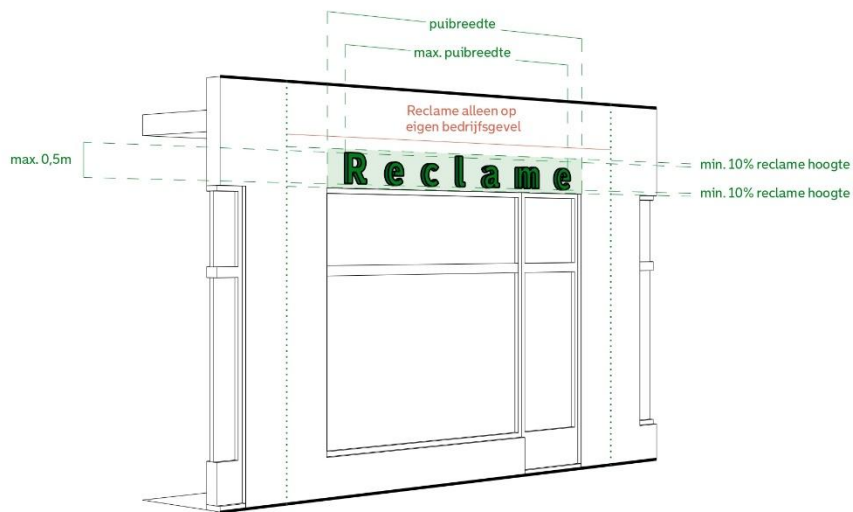
- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen: pui breedte  $\times$  0,5 m (b  $\times$  h); de afmetingen blijven binnen de pui of het kader.



##### Gevelband:

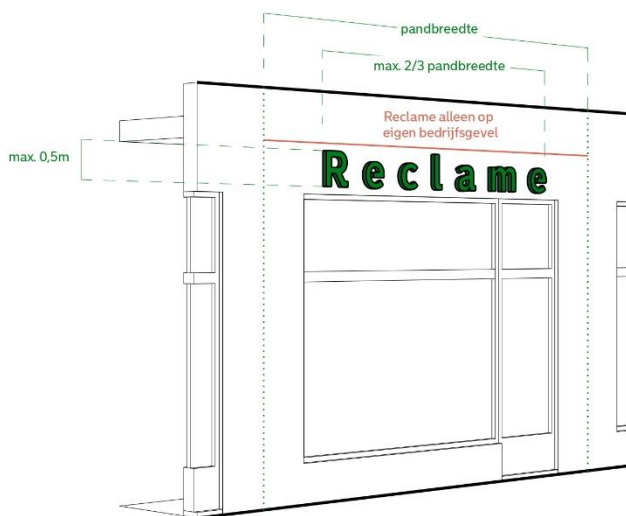
- Uitvoering in losse letters.

- Afmetingen: puibreedte  $\times$  0,5 m ( $b \times h$ ). Tot de boven- en onderrand geldt een minimale afstand van 10% van de hoogte van de reclame.



#### Gevelvlak:

- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen:  $2/3$  pandbreedte  $\times$  0,5 m ( $b \times h$ ).



#### **Haaks op de gevel**

##### Dubbelzijdige haakse lichtbak:

- Afmetingen: 0,8 m  $\times$  0,8 m ( $b \times h$ ).
- Aantal in *Reclamegebied*: 2 haakse lichtbakken per vestiging, 1 per 10 m<sup>1</sup> gevel.
- Aantal in *Reclameluw gebied*: 1 haakse lichtbak per vestiging.
- Doorloophoogte: minimaal 2,3 m.
- Haakse reclames mogen niet uitkomen boven de eerste verdiepingvloer.

- Afstand tot naastgelegen pand, vestiging of perceelsgrens: minimaal 0,5 m.



### Luifel

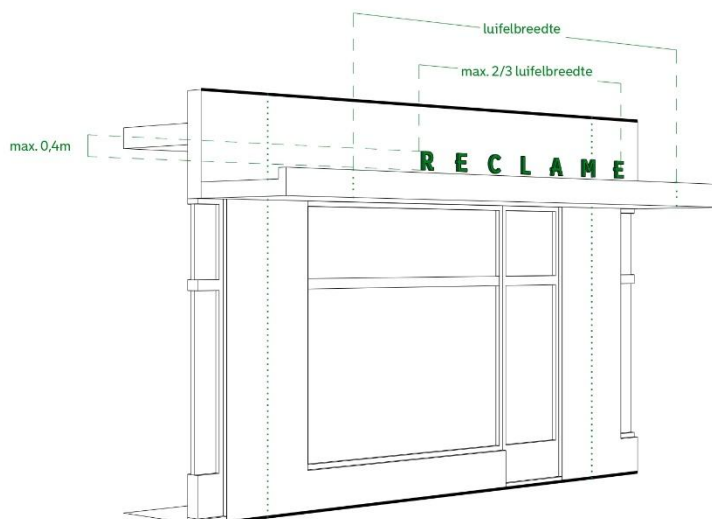
Aantal: per vestiging 2 luifelreclames per 10 m<sup>1</sup> gevel. Haakse lichtbakjes onder de luifel zijn van dit maximum uitgezonderd.

Doorloophoogte: minimaal 2,3 m.

Afstand tot naastgelegen pand, vestiging of perceelsgrens: minimaal 0,5 m.

#### Op een luifel:

- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen:  $\frac{2}{3}$  luifelbreedte  $\times$  0,4 m (b  $\times$  h).



#### Tegen een luifelrand:

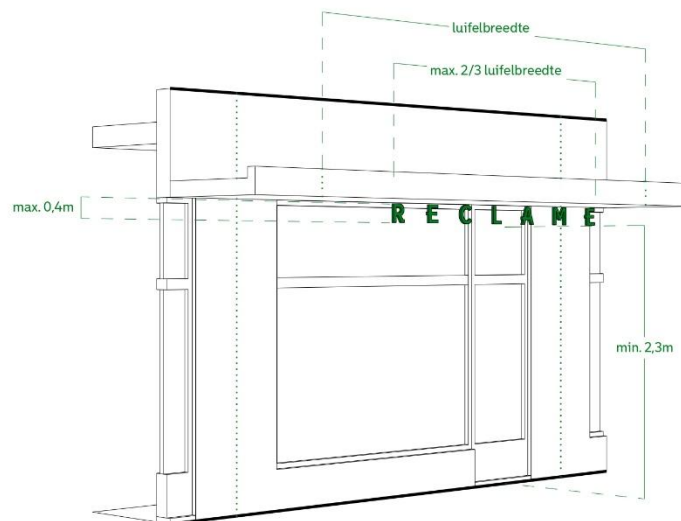
- Uitvoering in losse letters.

- Afmetingen:  $\frac{2}{3}$  luifelbreedte  $\times$  0,5 m (b  $\times$  h). De reclame blijft altijd binnen de luifelrand. Tot de boven- en onderrand geldt een minimale afstand van 10% van de hoogte van de reclame.



#### Onder een luifel of overstek:

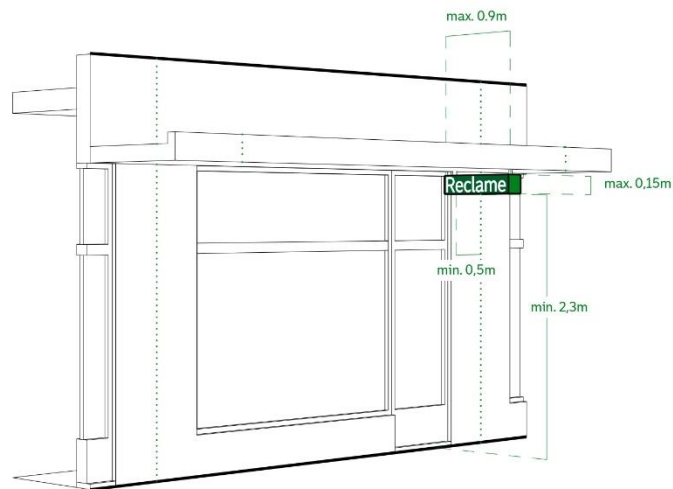
- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen:  $\frac{2}{3}$  luifel- of overstekbreedte  $\times$  0,4 m (b  $\times$  h).



#### Haakse lichtbak onder de luifel:

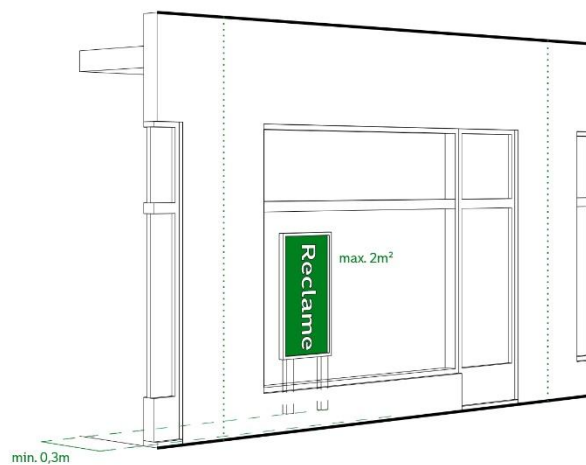
- Afmetingen: 0,9 m  $\times$  0,15 m (b  $\times$  h).
- Aantal: maximaal 1 per 10 m<sup>1</sup> gevel.

- Haakse lichtbakken onder de luifel zijn uniform qua vormgeving en formaat.



#### Digitaal (LED)scherf op begane grondniveau

- Aantal: 1 per vestiging, mits in het interieur en op minimaal 0,3 m van de pui geplaatst.
- Afmeting: 2 m<sup>2</sup>.



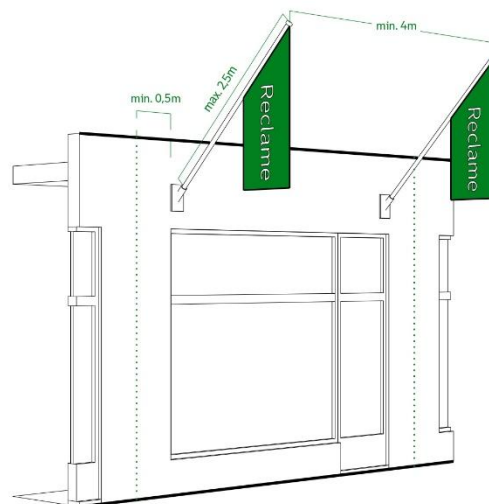
#### Beplakken van al dan niet gesloten puien

- Folies voor vermindering van doorzicht, belttering en/of logo's: 30% van het pui-oppervlak.



#### Vlaggen aan de gevel

- Vlaggenstokken en vlaggen met naamaanduiding aan de gevel zijn per gebouw of aaneengesloten rij uniform van uitvoering. Zij zijn op gelijke posities op de gevel gesitueerd.
- Lengte vlaggenstok: 2,5 m.
- Afstand tot de gevel: 1 m.
- Aantal: 3 per vestiging, onderlinge afstand minimaal 4 m.
- Afstand tot een naastgelegen pand en/of perceelsgrens: minimaal 0,5 m.



#### B. MEGARECLAMES

- Op plintniveau zijn megareclames niet toegestaan.

### **C. VRIJSTAANDE RECLAMES**

- Niet van toepassing



# 5 Ultieme grens

## Excessenregeling

Ook vergunningvrije bouwwerken, moeten aan minimale kwaliteitseisen voldoen. Een bouwwerk mag niet 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn, en dat geldt zowel voor het bouwwerk zelf, als voor het bouwwerk in zijn relatie tot de omgeving. Om te voorkomen dat bouwwerken toch ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, bestaat de excessenregeling. In het kader van repressief welstandstoezicht kan hierop gehandhaafd worden.

Bouwwerken overstijgen het individuele belang; de kwaliteit ervan moet altijd als onderdeel van het algemeen belang worden gewaarborgd. In Rotterdam is de excessenregeling van toepassing op bouwwerken die ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. In gebieden die als welstandsvrij gebied zijn aangewezen, is de excessenregeling niet van toepassing. Er is sprake van 'ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' wanneer het uiterlijk van een bouwwerk buitensporig afwijkt van de context en grote afbreuk doet aan de ruimtelijke samenhang, kwaliteit en eigenheid van de plek. De regeling geldt ook voor bouwwerken die, bijvoorbeeld door gebrekkig onderhoud, ernstig zijn verwaarloosd en vervallen. De onder het volgende kopje genoemde criteria vormen zodoende de absolute ondergrens van redelijke eisen van welstand waarop handhavend kan worden opgetreden.

Per geval moet op basis van de criteria uit dit hoofdstuk worden onderbouwd of er sprake is van een exces. De criteria richten zich op concrete ingrepen of juist het nalaten van ingrijpen, die tot onwenselijke situaties kunnen leiden. Vergunningvrije bouwwerken kunnen ook preventief aan redelijke eisen van welstand worden getoetst om te voorkomen dat achteraf blijkt dat er sprake is van 'ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand'; dit wordt de vrijwillige welstandstoets genoemd.

## CRITERIA EXCESSENREGELING

Er is sprake van een exces bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is. Dit heeft onder andere 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 reclames die een grove inbreuk maken op wat in de omgeving gebruikelijk is.
- Ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.

# 6 Begrippenlijst

**Aanbouw** Ondergeschikte uitbreiding ter plaatse van de begane grond aan een gevel van een gebouw, veelal aan de achter- of zijkant.

**Afdak** Dak dat is aangebracht tegen de gevel van een gebouw dat bedoeld is als beschutting.

**Amorf** Zonder herkenbare vorm.

**Architectonische bijzonderheden** Unieke en opvallende kenmerken en details van een gebouw of gevel.

**Architectonische eenheid** Als één geheel ontworpen gebouw of groep van gebouwen met een vergelijkbaar uiterlijk.

**Autonoom** Op zichzelf staand en met een eigen architectonische uitstraling.

**Balustrade** Een hekwerk of afzetting aan de rand van bijvoorbeeld een balkon, trap, daktuin, terras of brug.

**Band** Horizontaal accent in de gevel in afwijkend materiaal, bijvoorbeeld natuursteen of stucwerk.

**Beits** Middel dat in het hout trekt om van binnenuit bescherming te bieden, geheel transparant of niet-dekkend gepigmenteerd.

**Belendend** Naastgelegen.

**Bestrating** (Half)verharding in de vorm van straatstenen, tegels en dergelijke.

**Biobased bouwmaterialen** Bouwmaterialen gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden.

**Biodiversiteit** Bij biodiversiteit gaat het om de afwisseling van al het leven op aarde. Dus van alle soorten planten, dieren, micro-organismen en schimmels en de variatie aan genetisch materiaal binnen al die soorten. Maar ook om de manieren waarop al die levensvormen samenleven.

**Bijgebouw** Bescheiden bouwwerk 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** Muur of gevel zonder raam, deur of andere opening.

**Boeiboord** Opstaande kant aan de onderkant van een dakoverstek of langs een dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

**Borstwering** Dichte, lage muur tussen vloer en onderzijde venster of verhoging van de buitenmuren boven de zolderbalken, waarop de muurplaat en het dak rust.

**Bouwblok** Een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen.

**Bouwlaag** Verdieping van een gebouw oftewel het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren.

**Bouwwerk** Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten, vaak gaat het dan om het gebouw zelf maar kan ook een brug of een deel van een gebouw zijn, bijvoorbeeld een dakkapel.

**Bovendorpel** Bovenste horizontale regel van een deur- of raamkozijn.

**Bovenlicht/raam** Opening direct boven een onderliggend raam of onderliggende deur.

**Carport** Afdak om een of meerdere auto's onder te stallen.

**Circulair bouwen** Ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van (onderdelen van) gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten.

**Console** Vooruitspringend, ondersteunend deel van een gevel.

**Cordonlijst** Een horizontale lijst of profiel aangebracht in een gevel om een overgang tussen verschillende delen van een gevel of bouwlagen van een gebouw te markeren.

**Coulissen** Serie van elementen (bijvoorbeeld bomen, gebouwen) die ruimtelijk diepte en gelaagdheid creëren.

**Dak** Afdekking van een gebouw, plat of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht.

**Dakhelling** De mate van schuinte van een dak.

**Dakluik** Een toegang tot een dak(terras), voorzien van een meestal opklapbaar of scharnierend systeem waarvan de bovenkant nagenoeg op gelijke hoogte met de bovenkant van het dak ligt.

**Daknok** De hoogste horizontale beëindiging van een dak waar twee dakvlakken elkaar ontmoeten.

**Dakopgang** Toegang naar een plat dak enkel bedoeld om het dak te betreden zonder ruimte voor extra functies.

**Dakrand** Daar waar het dakvlak eindigt, of de gevel van het gebouw of een ander dakvlak raakt (bijvoorbeeld bij het boeiboord, de daknok of een keper).

**Dakvlak** Een aaneengesloten deel van dak dat zich uitstrekt tussen de dakranden of de nok van het dak.

**Dakvoet** Laagste punt van een schuin dakvlak.

**Detail** Ontmoeting van verschillende bouwdelen, zoals gevel en dak of gevel en raamkozijn.

**Detailering** Het op specifieke wijze samenstellen van een onderdeel van een gebouw uit verschillende materialen.

**Doorloophoogte** De verticale afstand tussen het loopvlak (vloer, maaiveld en dergelijke) en het bovengelegen gebouwdeel.

**Draaiend deel** Het deel van een raam dat kan draaien of kantelen om open te gaan. Het kan een draai- of kantelraam raam zijn, dat volledig naar binnen of buiten draait.

**Duurzaam bouwen** Het ontwerpen, construeren, detailleren en onderhouden van gebouwen op een manier die het milieu minimaal belast en vervuiling en slijtage tegengaat.

**Duurzame materialen** Materialen die worden geproduceerd, gebruikt en verwerkt met minimale negatieve impact op het milieu. Ze zijn vaak hernieuwbaar, recyclebaar, energie-efficiënt of afkomstig uit verantwoorde bronnen. Deze materialen dragen bij aan het verminderen van uitputting van hulpbronnen en milieuvervuiling.

**Energieopwekkende panelen** Zonnepanelen, zonnecollectoren en andere energieopwekkende velden.

**Ensemble** Zie architectonische eenheid.

**Erfafscheiding** Fysieke scheiding tussen twee erven of tussen een erf en het openbaar gebied.

**Erfgoed** In wettelijke termen is een monument een "onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed". Het begrip cultureel erfgoed heeft een brede betekenis. In de Welstandsnota beperkt het begrip zich tot de gebouwde en aangelegde monumenten en ruimtelijke structuren in het (stads)landschap.

**Erker** Klein uitstekend deel aan de gevel van een gebouw, vaak voorzien van een borstwering en ramen.

**Flat** Groot, gestapeld woongebouw met meerdere appartementen; appartement in een groot woongebouw.

**Fysieke leefomgeving** Alle elementen die de ruimte bepalen en nodig zijn voor menselijk functioneren, zoals: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. De ontwikkeling van de fysieke leefomgeving hangt sterk samen met de sociale leefomgeving en het economische domein.

**Galerij** Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw met een open zijkant die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

**Gebouwschil** De buitenzijde van een gebouw: gevels, dak, inclusief de onderkanten van balkons en dergelijke, dus ook de vijfde en de zesde gevel.

**Gedekte tinten** Zachte, niet-felle kleuren.

**Gesloten (bouw)blok** Geschakelde groep gebouwen die een blok vormen met een besloten binnengebied.

**Gevel** Buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de situering de voor-, zij- of achtergevel).

**Gevelbekleding** Buitenste afwerking van een gevel.

**Gevelgeleding** Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

**Gevelgroen en groene daken** Natuurlijk, levend groen, beplanting, voor op daken of gevels.

**Gevelopening** Opening in de gevel, zoals bijvoorbeeld een raam of deur, die zowel functionele als esthetische doeleinden vervult in het ontwerp van een gebouw.

**Gevelpaneel** Een vooraf vervaardigd element van materialen zoals beton, metaal, hout of kunststof, dat wordt gebruikt voor de gevelbekleding van een gebouw.

**Gevelplastiek** Ruimte- en dieptewerking door reliëf in de gevel.

**Gevelvlak** Niet door ramen of architectonische bijzonderheden onderbroken deel van de gevel.

**Gevelwijziging** Het zodanig veranderen van een deel of het geheel van de gevel van een woning of gebouw dat daardoor het aanzicht verandert.

**Halfopen verkaveling** Een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die halfgesloten stedenbouwkundige eenheden vormen met een afwisseling van open en gesloten hoeken.

**Hefschuifraam/venster** Een type raam dat verticaal kan worden verschoven om open te gaan. Het bestaat uit twee delen: vaak met een schuivend onderraam en een vast bovenraam. Gekenmerkt door aanwezigheid van een wisseldorpel en versprongen glaslijn.

**Herbruikbare materialen (of elementen)** Materialen of elementen die na hun (eerste) gebruik opnieuw kunnen worden ingezet, zonder dat ze hun oorspronkelijke kwaliteit of functie verliezen. In plaats van te worden weggegooid, kunnen ze opnieuw worden verwerkt, gerepareerd of direct hergebruikt doordat ze losmaakbaar zijn ontworpen, multi inzetbaar zijn, niet giftig, etc. Deze materialen spelen een belangrijke rol in een circulaire economie.

**Hergebruik (bouwen)** Het opnieuw inzetten en gebruiken van materialen, constructie onderdelen of complete gebouw(del)en.

**Hergebruikte materialen** Materialen die, na hun oorspronkelijke levenscyclus, opnieuw worden ingezet zonder uitgebreide verwerking of recycling. In plaats van te worden afgebroken,

gesmolten, of anderszins omgevormd worden ze in hun bestaande vorm opnieuw gebruikt in andere projecten of toepassingen.

**Historische winkel/hoekpanden** Panden op hoeken van bouwblokken waarin in de oorspronkelijke opbouw van de wijk een publieke functie was voorzien.

**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.

**Installaties** Hiermee worden apparatuur, (af- en toevoer)kanalen, bevestigingsmiddelen en -constructies, bijbehorende onderdelen en dergelijke bedoeld.

**Integraal** de manier waarop verschillende onderdelen van een systeem, project of idee op een samenhangende en geïntegreerde manier met elkaar verbonden zijn.

**Integrale dakopbouw** Een uitbreiding op het dak van een bestaand gebouw die als één geheel wordt ontworpen en uitgevoerd.

**Kader** Vlak dat in het oorspronkelijke ontwerp bestemd is voor reclames zoals raamvakken boven etalagepuien, gesloten stroken tussen kozijnen in puien en dergelijke. Of: omlijsting van een gevelelement bijvoorbeeld bij een raam.

**Kalf** Een verticaal of horizontaal geplaatst kozijndeel dat het kozijn verdeelt in meerdere delen.

**Kapvorm** Vorm van het dak.

**Kavel** Grondstuk, kadastrale eenheid.

**Keper** Onderdeel van de dakconstructie bestaande uit een rib die van de dakvoet tot de nok loopt op plaatsen waar dakvlakken elkaar ontmoeten.

**Klokgevel** Een gevel waarvan de bovenzijde een uitlopende, gebogen of afgeronde vorm heeft, zoals de vorm van een klok.

**Kop** De kleinste kant van een rechthoekige vorm; bijvoorbeeld bij een langgerekt gebouw of een balk.

**Kozijn** Het kozijn is de constructie waar een raam of deur in is geplaatst. Het biedt de structuur en ondersteuning voor het raam of de deur en is vaak gemaakt van hout, kunststof of metaal.

**Kozijnindeling** Manier waarop - binnen de gevel - de kozijnen worden gepositioneerd en georganiseerd.

**Kozijnwijziging** Het vervangen of veranderen van een kozijn, of van kozijn-invullingen zoals vensters, ramen, deuren.

**Lak** Middel dat op een materiaal aangebracht wordt en zo een afwerklaag vormt: transparant (blank), niet-dekkend of dekkend gepigmenteerd.

**Latei** Draagbalk boven (gevel)opening.

**Lessenaarsdak** Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

**Lijst** Een meestal versierde en geprofileerde rand, bijvoorbeeld als bekroning van de bovenzijde van een gevel.

**Lijst- en lofwerk** (Gevel)versieringen aan een gebouw in de vorm van een lijst, plint, rozet of dergelijke.

**Loggia** Overdekte buitenruimte achter een gevel.

**Luifel** Een 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.

**Megareclame** Reclame met afmetingen die een aanzienlijk deel van een gevelvlak beslaan, veelal met een hoogte van meer dan één verdieping en dominant aanwezig in het straatbeeld.

Megareclames kunnen zowel in digitale als in analoge vorm uitgevoerd worden.

**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.

**Na-isoleren** Het aanbrengen van isolatiemateriaal aan de buitenzijde van gevels en daken van bestaande panden.

**Negge** Inspringende kant van een muur bij de gevelopeningen.

**Neggemaat** Afstand van de voorkant van de gevel tot de voorkant van het kozijn.

**Nok** Zie daknok.

**Omgevingskwaliteit** Integrale samenhang van stedenbouwkundige-, landschappelijke-, cultuurhistorische- en architectonische kwaliteit.

**Onderbouw** Onderste gedeelte van een gebouw, bijvoorbeeld de begane grond van een huis met een zadeldak.

**Ondergeschikt** Voert niet de boventoon, niet prominent.

**Onderlicht/raam** Opening direct onder een bovenliggend raam, bijvoorbeeld het benedenste gedeelte van een hefschuifraam.

**Ontsluiting** De toegang tot een gebied, terrein of gebouw.

**Opbouw** Bovenste gedeelte van een bouwwerk dat is geplaatst op de onderbouw. Of: later toegevoegd gedeelte boven op een bestaand gebouw.

**Open verkaveling** Een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden en elkaar onderling niet raken.

**Openbaar toegankelijk gebied** Gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is zoals wegen, stoepen, paden, pleinen, parken, plantsoenen, water en dergelijke.

**Oriëntatie** De richting van (de belangrijkste gevel van) een gebouw.

**Overkapping** Bouwkundige afdekking van een (open) ruimte.

**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.

**Pergola** Een constructie die bestaat uit palen of kolommen die horizontale balken ondersteunen.

**Plaatmateriaal** Bouwmateriaal dat in plaatvorm wordt geleverd, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (bijv. volkern plaat) of staal (vlak of met profiel).

**Plasticiteit** Mate waarin ruimte- en dieptewerking door reliëf in de gevel aanwezig is.

**Plat dak** Een vrijwel horizontaal dak met een minimale helling ten behoeve van afwatering.

**Plint** Een duidelijk te onderscheiden horizontale strook aan de onderzijde van een gebouw, of begane grond van een gebouw, indien deze zich van de overige verdiepingen onderscheidt.

**Portiek** Direct achter de gevel gelegen ruimte met een gemeenschappelijk trappenhuis dat toegang biedt tot meerdere woningen.

**Profielbreedte** Breedte van kozijnhout, raamhout of lijstwerk.

**Profiel diepte** Dikte van kozijnhout, raamhout of lijstwerk, gemeten vanaf buitenkant/ voorkant van het kozijn, raam of dergelijke, tot de achterzijde.

**Puntgevel** Een gevel die eindigt in een driehoekige vorm, ook wel zadeldakgevel.

**Raamhout** Het (soms beweegbare) deel van een venster waarin het glas is gevat. Vaak een houten deel, maar kan ook kunststof of metaal zijn.

**Raamindeling** Manier waarop - binnen het kozijn - de ramen worden verdeeld, gepositioneerd en georganiseerd.

**Reclame** Elke aanduiding met een commercieel of niet-commercieel belang, in de vorm van een naam, aanduiding, opschrift, bewegwijzering, aankondiging, mededeling en/of ander herkenbaar teken, al dan niet in combinatie met een bouwkundige uitbreiding voorzover deze op of vanaf de openbare weg zichtbaar is.

**Reclameplan** Een voorstel waarbij alle mogelijkheden voor reclames op geveltekeningen van een gebouw worden weergegeven. Het plan bevat alle informatie met betrekking tot zonering, afmetingen, aantallen en reclametypen.

**Redengevende omschrijving** De tekst die behoort bij de aanwijzing van een bouwwerk tot beschermd monument. Deze geeft aan waarom het gebouw of object is aangewezen als beschermd monument. Het is een beschrijving van de karakteristieken van het bouwwerk en er kan informatie aan worden ontleend over de relatie van het monument met zijn omgeving.

**Roedeverdeling** De indeling van een raam in verschillende vlakken. De roeden zijn de raamstukken die deze verdeling maken.

**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.

**Rotterdamse laag** De gemiddelde bouwhoogte van vier tot acht bouwlagen, die voortkomt uit de stedenbouwkundige geschiedenis van Rotterdam en per wijk of buurt kenmerkend is voor de bebouwing.

**Schilddak** Een dak met twee driehoekige en twee trapeziumvormige hellende vlakken, die samen alle zijanten van het dak bedekken.

**Schuifraam/venster** Een type raam dat horizontaal kan worden verschoven om open te gaan. Soms ook gebruikt als kortere benaming voor een hefschuifraam, dat verticaal schuift, zie hefschuifraam.

**Schuur** Bijgebouw ten behoeve van opslag.

**Semi-transparant** Enigszins doorzichtig.

**Sheddak** Een dak bestaande uit een reeks schuine dakvlakken die samen in aanzicht een zaagtand vormen, vaak gebruikt in industriële gebouwen om noorderlicht binnen te krijgen.

**Situering** Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

**Solar carport** Een overkapping voor parkeerplaatsen met geïntegreerde zonnepanelen, die zowel voertuigen beschermt als duurzame energie opwekt.

**Speklaag** Een decoratieve horizontale band in een gevel, gemaakt van afwisselende lagen baksteen en natuursteen, vaak gebruikt om visuele accenten te leggen.

**Stedenbouwkundige eenheid** Een buurt of enkele bouwblokken of bebouwingsstroken die zijn gerealiseerd op basis van hetzelfde stedenbouwkundig plan.

**Stolpdak** Een dak dat als een stomp over alle zijden van het gebouw heen valt en dat soms met de dakbekleding doorloopt in het gevelvlak.

**Straatwand** Een serie van gebouwen die tezamen een wand vormen en de ruimte van de straat begrenzen.

**Tactiliteit** Tastbaarheid van de textuur van een materiaal.

**Textuur** De voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

**Topgevel** Een gevel waarvan het bovenste deel min of meer in een punt uitloopt en die zich meestal aan de korte zijde van een gebouw bevindt.

**Transparant** Doorzichtig.

**Trendsetter** Een vergelijkbaar plan in de omgeving, als onderdeel van hetzelfde (type) pand en volgens een eerdere vergunning uitgevoerd, vormt een precedent voor een volgende aanvraag; dit plan zet de 'trend' en wordt dus gezien als 'trendsetter'.

**Uitbouw** Aan het gebouw vastgebouwde uitbreiding, rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk en bescheiden van omvang.

**Vast glas** Een deel van een raam dat niet kan worden geopend. Het glas is vastgemaakt in het kozijn- of raamhout en biedt enkel lichtinval en zicht.

**Verkaveling** De manier waarop (bouw)grond in percelen is verdeeld.

**Versprongen glaslijn** Doordat het onderraam van een hefschuifraam omhoogschuift achter het bovenraam ligt dit verder naar binnen dan het bovenraam. Daardoor ligt ook het glas van beide raamdelen niet in één vlak. De ten opzichte van elkaar verspringende positie van het glas in boven- en onderraam wordt 'versprongen glaslijn' genoemd.

**Vijfde gevel** De bovenzijde van een gebouw, veelal gaat het om een plat dak.

**Voorgevel** De gevel aan de voorzijde van een gebouw. Omdat deze gevel vaak de voornaamste gevel is, is deze veelal het rijkst gedecoreerd.

**Voorgevelrooilijn** Denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een bouwwerk loopt, zoals bedoeld in het omgevingsplan en dergelijke.

**Voorvergrijzen** Het vooraf grijs beitsen of anderszins bewerken van hout om ongelijke vergrijzing door licht en weersomstandigheden tegen te gaan.

**Vormtaal** De wijze waarop verschillende vormen zijn toegepast.

**Windveer** Plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.

**Wisseldorpel** Dorpel tussen boven- en onderraam bij een hefschuifraam. Deze bestaat achtereenvolgens (van buiten naar binnen) uit: de onderste dorpel van het bovenraam en de bovenste dorpel van het onderraam. Als het schuifraam dicht is, schuiven de dorpels voor elkaar langs en lijkt het één dorpel.

**Woningbreedte** De breedte van de woning. NB: bij woning in een woningrij loopt de woningbreedte van het midden van de woningscheidende muur aan de ene kant tot het midden van de woningscheidende muur aan de andere kant.

**Zadeldak** Een dak met twee hellende vlakken die elkaar in de nok ontmoeten, waardoor het dak een typische V-vorm heeft.

**Zesde gevel** Onderkanten van balkons, overstekken en andere uitstekende delen van een bouwwerk.

**Zijgevellijn** Denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een bouwwerk loopt.

**Zonnecollector** Collector waarmee warmte wordt opgewekt, die via een warmwateropslag meestal gebruikt wordt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik.

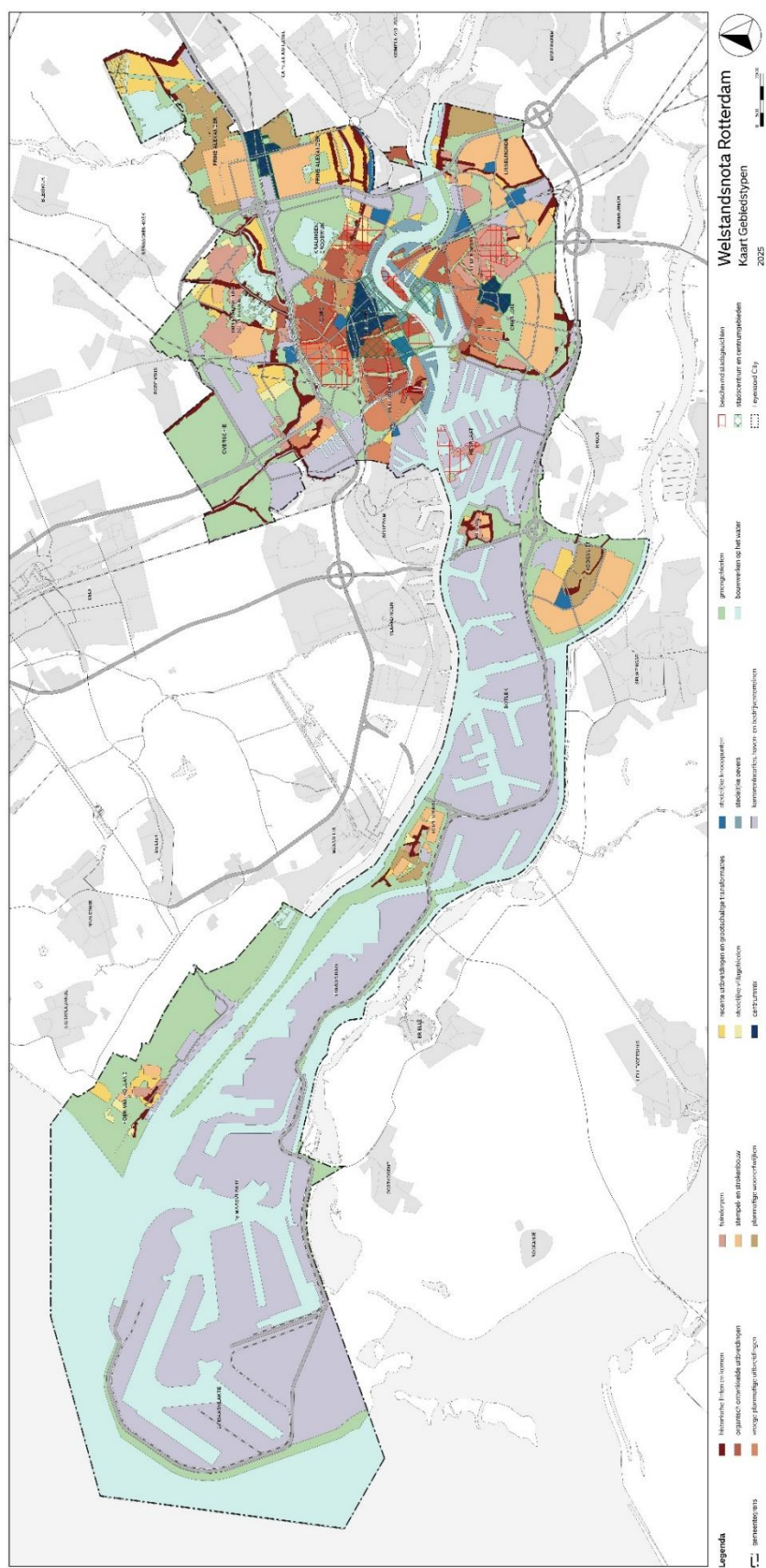
**Zonnepaneel** Paneel dat elektriciteit opwekt uit daglicht voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.



# 7 Bijlagen

## 7.1 KAART GEBIEDSTYPEN

Zie externe bijlage voor groot formaat.



## 7.2 KAART NIVEAUS

Zie externe bijlage voor groot formaat.



# Colofon

De gemeente Rotterdam geeft met het welstandsbeleid duidelijkheid over hoe bouwinitiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit van de stad en stimuleert om met elke ruimtelijke ingreep bij te dragen aan een goede fysieke leefomgeving.

Meer informatie nodig?

Kijk op [www.rotterdam.nl/welstand](http://www.rotterdam.nl/welstand)

|                |                                                                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projectgroep:  | Priya Ghirad<br>Astrid Karbaat<br>Josephine van der Klauw<br>Brechtje Pronk<br>Wouter Streefkerk |
| Redactie:      | Erik Dorsman<br>Josephine van der Klauw<br>Brechtje Pronk                                        |
| Kaarten:       | Laura Ubachs                                                                                     |
| Illustraties:  | New earth architects<br>Jasper Deurloo en Mark Keukens                                           |
| Fotografie:    | Beeldbank gemeente Rotterdam                                                                     |
| Vormgeving:    | Buro voor de Boeg (Rotterdam)                                                                    |
| Opdrachtgever: | Gemeente Rotterdam                                                                               |

Copyright: Alle rechten voorbehouden. Voorafgaand aan vermenigvuldiging van delen van deze nota gelieve contact op te nemen met gemeente Rotterdam.



Gemeente  
Rotterdam