

# Welstandsparagraaf **WATERKANT**



# COLOFON

Deze welstandsparagraaf is opgesteld door de afdeling ROA van cluster Stadsontwikkeling Rotterdam in samenwerking met Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM).

Deze welstandsparagraaf is vastgesteld door de Rotterdamse gemeenteraad op: [\(na ter inzage\)...](#)

Verantwoording beeldmateriaal:

De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het onderschrift. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam en/of andere betrokken partijen bij de ontwikkeling van Waterkant.

24 juni 2026



**Gemeente  
Rotterdam**

# LEESWIJZER

Deze welstandsparagraaf beschrijft de ruimtelijke en architectonische eisen voor de gebiedsontwikkeling van Waterkant. Het dient als het kader dat de Subcommissie Omgevingskwaliteit Stadionpark-Noord en Stadsbrug zal gebruiken om gebouwwontwerpen te beoordelen. Het document is opgebouwd in drie hoofdstukken: introductie, plancontext en de welstandscriteria. Het Beeldkwaliteitsplan Waterkant, waarop deze paragraaf voortbouwt is als bijlage aan de welstandsparagraaf toegevoegd.

## **Introductie**

Hier wordt de achtergrond van de gebiedsontwikkeling Waterkant en het algemene doel van deze welstandsparagraaf toegelicht.

## **Plancontext**

Hoofdstuk plancontext beschrijft de kernkwaliteiten van het gebied en biedt de algemene principes voor zowel landschap, stedenbouw en architectuur. Dit omvat de basiseisen voor gebouwmassa, materialisatie, duurzaamheid en de programmering van de begane grond die van toepassing zijn op de gehele ontwikkeling.

## **Welstandscriteria**

In dit hoofdstuk staan de criteria benoemd waar de Subcommissie Omgevingskwaliteit Stadionpark-Noord en Stadsbrug (voorheen Subcommissie Quality-team Feyenoord City) nieuwe ontwikkelingen aan zal toetsen. Deze criteria zijn, net zoals in de Welstandsnota, geformuleerd op drie schaalniveau's: Omgeving, bouwwerk en uitwerking.

## **Begrippenlijst**

Hier staan begrippen beschreven met de daarbij behorende uitleg.

## **Bijlage: Beeldkwaliteitsplan Waterkant**

De bijlage bevat het beeldkwaliteitsplan opgesteld door het ontwerpteam bestaande uit OMA, EFFEKT en LOLA. De welstandscriteria komen voort uit de uitgangspunten en richtlijnen beschreven in dit beeldkwaliteitsplan.

# INHOUDSOPGAVE

<b>INTRODUCTIE</b>	<b>5</b>
• Aanleiding	6
• Waterkant	6
• Welstandsnota	7
• Welstandsparagraaf	7
• Subcommissie Omgevingskwaliteit Stadionpark-Noord en Stadsbrug	7
• Beeldkwaliteitsplan	7
• Specials	7
<b>PLANCONTEXT</b>	<b>9</b>
• Stedenbouwkundig plan samengevat	10
• Identiteit van Waterkant	12
• Planopzet	14
• Richtlijnen	16
<b>WELSTANDSCRITERIA</b>	<b>21</b>
• Welstandscriteria omgeving	22
• Welstandscriteria bouwwerk	22
• Welstandscriteria uitwerking	23
<b>BEGRIPPENLIJST</b>	<b>25</b>
<b>BIJLAGE: BEELDKWALITEITSPLAN</b>	<b>29</b>



# Introductie



●●●●●●●● Demarcatie Welstandsparagraaf

— — — — — Projectgrens Waterkant

Luchtfoto Waterkant en de omgeving met de grenzen van de Welstandsparagraaf

## AANLEIDING

Voor ontwikkelingsgebieden, zoals Waterkant, is de verandering van de omgeving dermate ingrijpend, dat de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota Rotterdam 2025 – Kwaliteit voor de toekomst, niet voldoende toereikend zijn voor toetsing. Het is dan noodzakelijk voor zo een ontwikkelingsgebied een aanvullend kader op te stellen in de vorm van een welstandsparagraaf. In de Welstandsparagraaf Waterkant worden de nieuwe na te streven karakteristieken vastgelegd, net als de architectonische middelen om dit te bereiken.

## WATERKANT

Waterkant wordt een nieuwe stadswijk aan de Nieuwe Maas waar wonen, werken, voorzieningen, sport en recreatie samenkomen. In het gebied komen ongeveer 3.700 woningen voor verschillende doelgroepen en een diversiteit aan typologieën, van sociale huurwoningen tot vrije sectorkoopwoningen, van gezinsappartement in een stadsblok, starterswoningen tot penthouse in een torenblok. Daarnaast is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, horeca, werkplekken en andere functies die bijdragen aan een levendige en gemengde wijk. Daarmee levert Waterkant een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave en de verdere ontwikkeling van Rotterdam Zuid.

Bijzonder aan Waterkant is de ligging aan het water en de inrichting van de openbare ruimte. Langs de rivier komen een promenade, een getijdenpark en groene plekken waar mensen kunnen wandelen, sporten, ontspannen en elkaar ontmoeten. Ook is er ruimte voor recreatie aan en op het water. Het groen en het water spelen daarmee een belangrijke rol in de identiteit van de wijk en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving voor bewoners en bezoekers.

De wijk wordt goed verbonden met omliggende buurten zoals Feijenoord, Hillesluis en de Veranda. Nieuwe routes, pleinen en verbindingen zorgen ervoor dat Waterkant goed bereikbaar wordt voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Ook sluit het gebied aan op

toekomstige ontwikkelingen, zoals de nieuwe stadsbrug en station Stadionpark. Zo wordt Waterkant niet een los gebied, maar een onderdeel van de stad en van Rotterdam-Zuid.

Waterkant wordt ontwikkeld als een duurzame en toekomstbestendige wijk, met aandacht voor klimaatadaptatie, groen, natuurinclusiviteit en duurzame mobiliteit. Auto's worden zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehouden, zodat meer ruimte ontstaat voor verblijf, spelen en ontmoeting. Door de combinatie van woningen, voorzieningen, openbare ruimte en maatschappelijke functies ontstaat een inclusieve en gemengde stadswijk die niet alleen iets toevoegt voor nieuwe bewoners, maar ook meerwaarde biedt voor de omliggende buurten.

Waterkant krijgt een extra dynamiek door ruimte te bieden aan street culture, als één van de culturele dragers van Rotterdam. Street culture is onderdeel van zowel het gebouwde programma (Street Culture Campus), als de buitenruimte en komt ook tot uiting in de architectuur van de wijk.



Luchtfoto Waterkant en omgeving, situatie 2025

## WELSTANDSNOTA

De Welstandsnota Rotterdam 2025 – Kwaliteit voor de toekomst is op 25 december 2025 in werking getreden. In de welstandsnota staan de criteria op basis waarvan bouwplannen worden getoetst. Deze welstandscriteria hebben tot doel, naast het garanderen van een algemeen niveau van redelijke welstand, de specifieke karakteristieken en kwaliteiten van wijken en gebieden in Rotterdam te behouden en te versterken. Die specifieke welstandscriteria, beschreven in gebiedstypen komen dan ook voort uit een analyse en beschrijving van de aanwezige context.

Voor Waterkant geldt momenteel het gebiedstype Stedelijke oevers. Dit gebiedstype alleen is niet voldoende toereikend voor deze gebiedsontwikkeling. Daarom is de welstandsparagraaf Waterkant opgesteld met aanvullende criteria.

## WELSTANDSPARAGRAAF

De welstandsparagraaf Waterkant is een aanvulling op de in de Welstandsnota geformuleerde, criteria 'Stedelijke oevers'. Uit de welstandsnota Rotterdam 2025 blijven het algemene deel, het 'Fundament' met de drie 'Bouwstenen', de vaste criteria, de gebiedscriteria Stedelijke Oevers en de sneltoetscriteria van kracht inclusief de adviesprocedure via de Subcommissie Omgevingskwaliteit Stadionpark-Noord en Stadsbrug.

De welstandsparagraaf wordt vastgesteld door de gemeenteraad, nadat een inspraaktraject is doorlopen en geldt voor alle bouwinitiatieven in het gebied, zowel nieuwbouw als verbouw of aanpassingen aan bestaande gebouwen.

De welstandsparagraaf bevat toetsingscriteria met betrekking tot de beeld- en architectonische kwaliteit specifiek voor Waterkant en dient te worden gebruikt als leidraad voor de uitwerking van bouwplannen door architecten, ontwikkelaars en andere betrokkenen. Het document beschrijft en verbeeldt de nadere definitie van het begrip beeldkwaliteit voor de nieuwe gebiedsontwikkeling.

De volgende documenten over de ruimtelijk-programmatische context voor de toetsing op architectonische kwaliteit dienen in samenhang met de welstandsparagraaf te worden beschouwd en gelezen: Masterplan Feyenoord City 2.0, Ambitiedocument Waterkant, Stedenbouwkundig plan Waterkant en de verschillende op te stellen Nota van Uitgangspunten.

## SUBCOMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT STADIONPARK-NOORD EN STADSBRUG

Voor het gebied waarbinnen Waterkant valt, adviseert de Subcommissie het college van burgemeester en wethouders over de kwaliteit van ruimtelijke plannen, onder meer als onderdeel van de vergunningsprocedure, zoals de beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning op welstandsaspecten en treedt daarbij in de plaats van de reguliere Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed. De Subcommissie beoordeelt plannen in bredere zin dan de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed waarbij de integraliteit tussen gebouw, buitenruimte en stedenbouw van cruciaal belang is. In het kader van deze bredere beoordeling wordt beoordeeld of bouwinitiatieven passen binnen de uitgangspunten van de kaderstellende documenten zoals het Masterplan Feyenoord City, het Ambitiedocument Waterkant en het Stedenbouwkundig plan Waterkant en het beeldkwaliteitsplan Waterkant.

Deze welstandsparagraaf biedt toetsingscriteria om te sturen op ruimtelijke en programmatische samenhang, de omgang met cultuurhistorie en de architectonische (beeld)kwaliteit; en daarmee de gestelde ambities voor Waterkant als geheel.

## BEELDKWALITEITSPAN

Het beeldkwaliteitsplan is als ondersteunende bijlage toegevoegd aan dit document. Het beeldkwaliteitsplan zelf is geen toetsingskader, maar geeft diepgang aan de criteria uit de welstandsparagraaf, die hieruit gedestilleerd zijn.

Met het beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten en richtlijnen opgesteld die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied, de te ontwikkelen gebouwen en onderlinge samenhang zullen waarborgen en bieden inspiratie en referenties voor de ontwerpers die in Waterkant aan de slag gaan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de architectonische expressie van gebouwen en gebouwdelen op zichzelf en in de context naast andere gebouwen en gebouwdelen. Dit streven naar richting geven komt voort uit de idee dat in Waterkant de autonomie van de architectuur ondergeschikt is aan de stedenbouw. Het is essentieel een juiste balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, die recht doet aan de stedenbouwkundige setting.

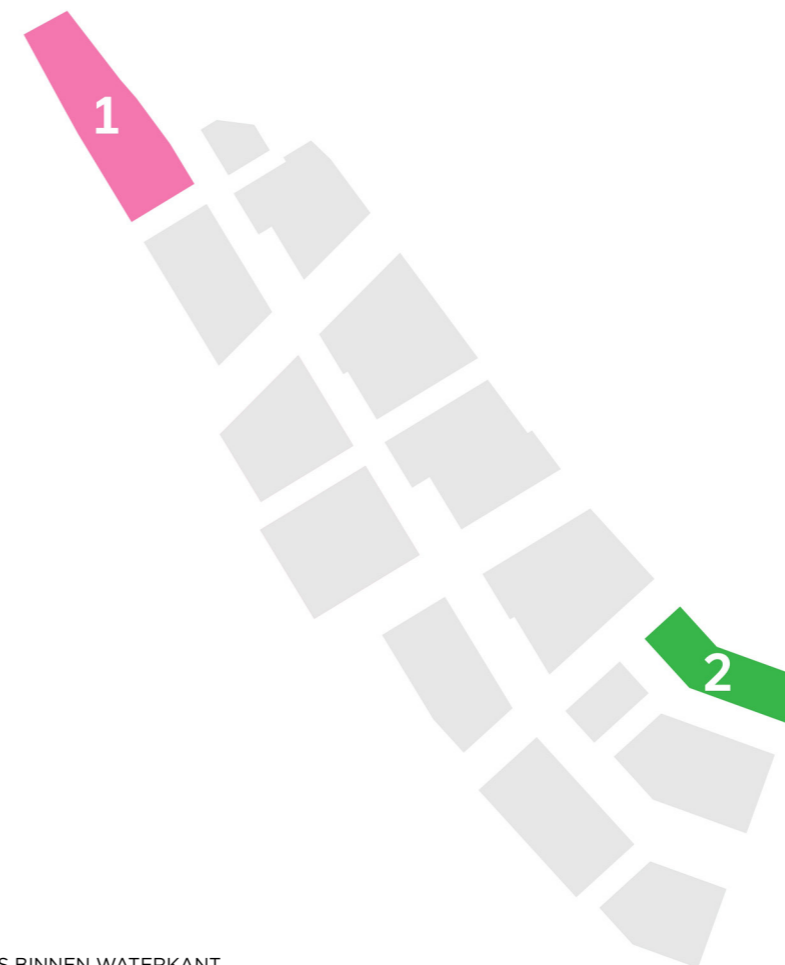
Voor de uitwerking van de openbare ruimte wordt aan de hand van het beeldkwaliteitsplan een separaat inrichtingsplan opgesteld.

## SPECIALS

In Waterkant is er ruimte voor twee specials opgenomen. Die specials zijn bijzondere projecten met een specifiek en/of onderscheidend (publieks) trekkend programma, die in de volume-opbouw en architectuur meer eigenheid en expressie mogen hebben. Voor deze twee projecten is een uitzondering op deze welstandsparagraaf van toepassing indien gerealiseerd op de beoogde plek in Waterkant (zie kaart hieronder).

Voor special 1, de Street Culture Campus (SCC), geldt dat deze welstandsparagraaf van toepassing is maar er een uitzondering gemaakt wordt t.a.v. het monochromatisch kleurgebruik in de Rotterdamse laag van het torenblok. Meer variatie en gebruik van accentkleuren anders dan de voorgeschreven aarde en natuurlijke tonen zijn wel toegestaan.

Voor special 2 geldt dat indien op deze locatie een bijzonder (publieks)trekkend project/programma landt, deze welstandsparagraaf niet van toepassing is en toetsing zal gebeuren op basis van de Welstandsnota Rotterdam. De welstandsparagraaf blijft van toepassing op deze locatie als er een 'gewoon' torenblok, zoals voorzien in het stedenbouwkundig plan, gerealiseerd wordt (zonder bijzonder programma, geen special).



SPECIALS BINNEN WATERKANT



# Plancontext

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN SAMENGEVAT



Visualisatie Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd rond een helder raamwerk van fysieke en functionele structuren die de nieuwe wijk in de stad verankeren en verbinden met de stad en Nieuwe Maas. Door de integratie van infrastructuur, openbare ruimte en groen ontstaat een logische samenhang die een hoge bebouwingsdichtheid combineert met leefkwaliteit, toegankelijkheid en stedelijke dynamiek.

## Hoofdstructuur en lange lijnen

Waterkant is georganiseerd rond noord-zuid georiënteerde 'lange lijnen': de centrale as (een levendig hart met pleinen en voorzieningen), de vallei (langs het spoor), en de promenade in combinatie met het Getijdenpark. Bruggen verbinden het getijdenpark met de promenade, wat zorgt voor een sterke relatie tussen de wijk en de Maas.

## Hoofdverbindingen naar de Maas

Om fysieke barrières zoals het spoor te overbruggen, kent het plan een opgetild, geleidelijk oplopend maaiveld. Het entreeplein overspant het spoor en fungeert als een belangrijke toegangspoort voor langzaam verkeer uit de omliggende wijken.

## Stedelijke pleinen

Stedelijke pleinen zijn strategisch geplaatst op kruisingen langs de centrale as met andere belangrijke routes, en maken dat Waterkant een aantrekkelijke bestemming wordt voor zowel bewoners als bezoekers.

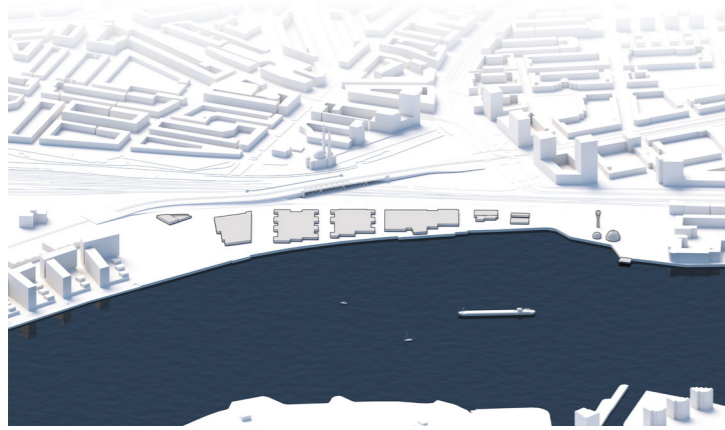
## Vervagende grenzen

Het ontwerp verzacht de harde rand tussen stad en natuur. Ecologische routes trekken vanaf de wilde rivieroeveren diep de stedelijke kern in via straten, daken en gevels. Intieme, onderling verbonden groene binnenhoven tussen de bouwblokken bieden bewoners rustige, gezamenlijke plekken te midden van de stedelijke dynamiek.

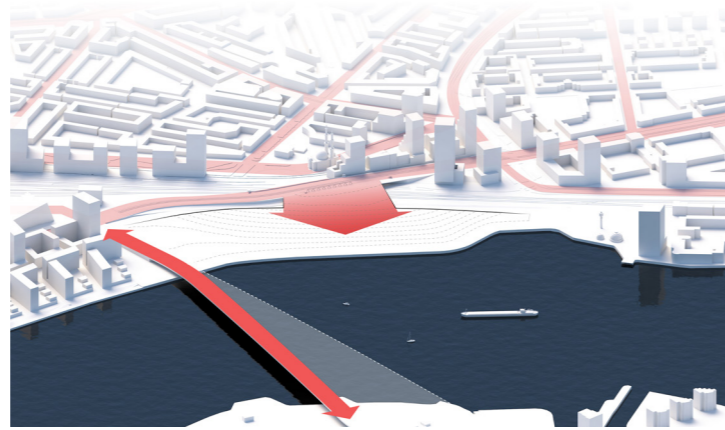
## Architectuur en zonering

Vanwege de ligging aan de zuidoever is de bouwhoogte zorgvuldig afgestemd om te garanderen dat er, ondanks de hoge dichtheid, voldoende daglicht op de promenade en in de openbare ruimtes valt. Gevarieerde gebouwen bedienen een diverse mix van bewoners, terwijl actieve plinten op de begane grond zorgen voor veilige, levendige en aantrekkelijke straten.





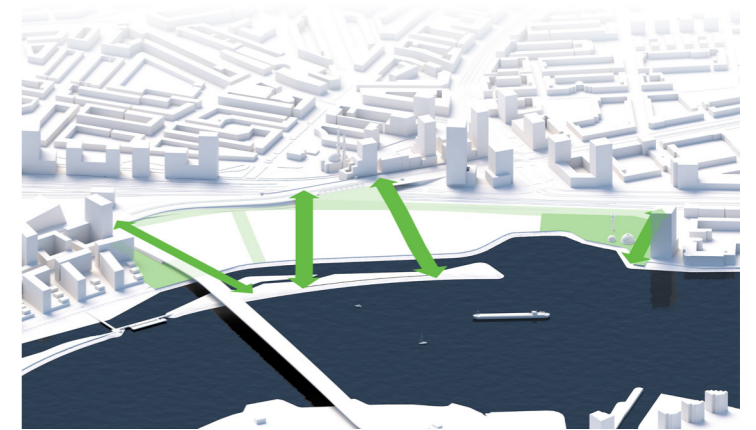
HUDIGE SITUATIE



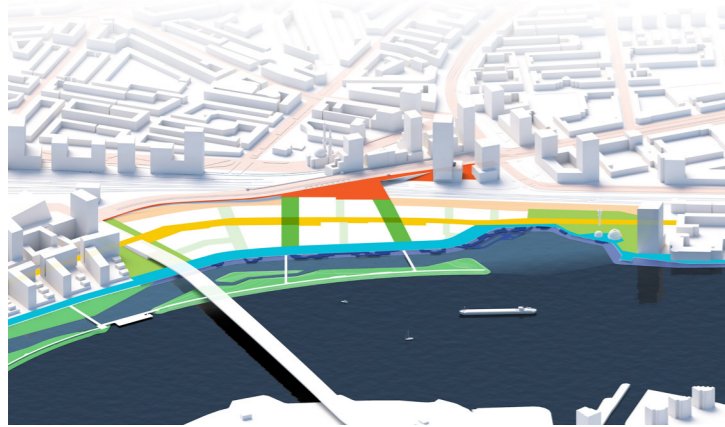
NIEUWE VERBINDINGEN



LANGE LANDSCHAPPELIJKE LIJNEN



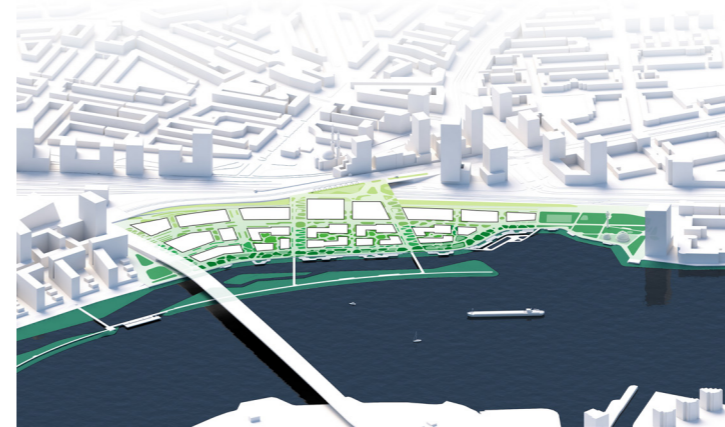
HOOFDVERBINDINGEN NAAR DE MAAS



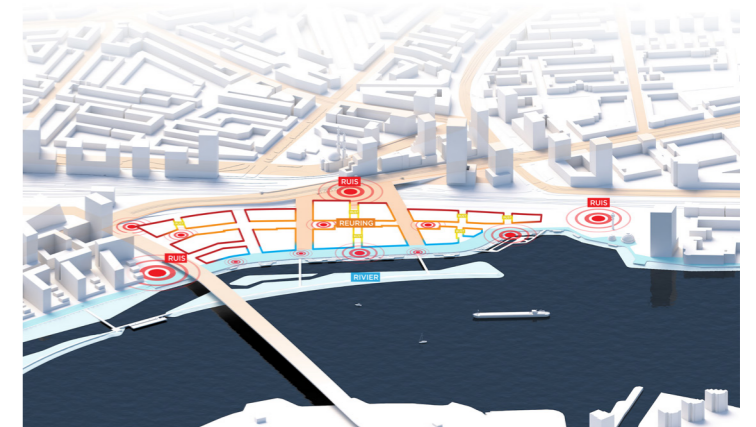
MASTERPLAN RAAMWERK



NETWERK VAN STRATEN EN PLEINEN



VERVAGEN VAN GRENZEN



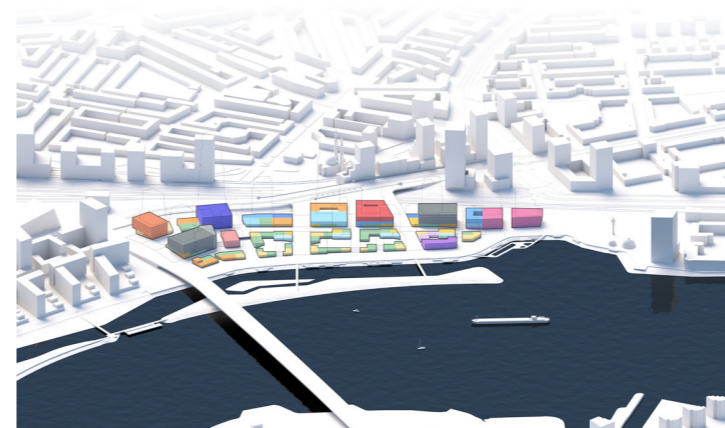
RUST, RUIS, REURING EN RIVIER



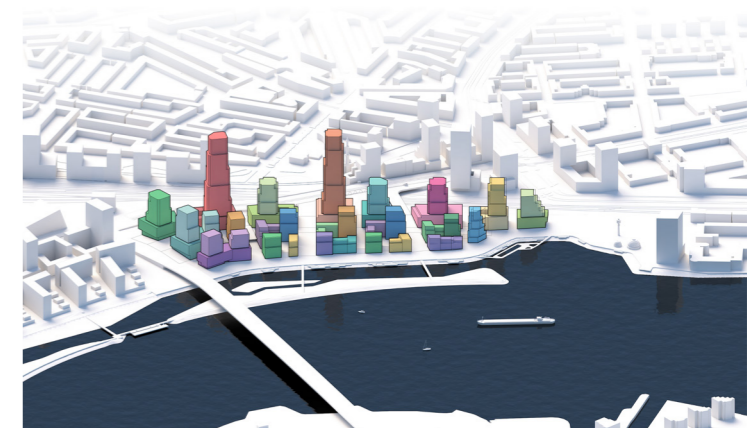
STEDELIJKE VOORZIENINGEN



GROENE WIJK

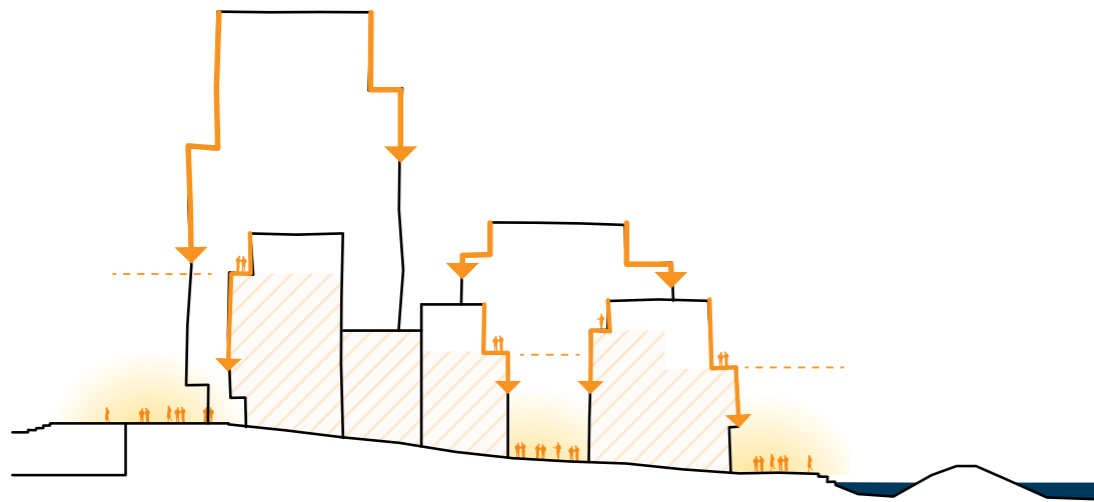


AANTREKKELIJKE STRATEN EN PLINTEN



DIVERSE BEBOUWING

# IDENTITEIT VAN WATERKANT

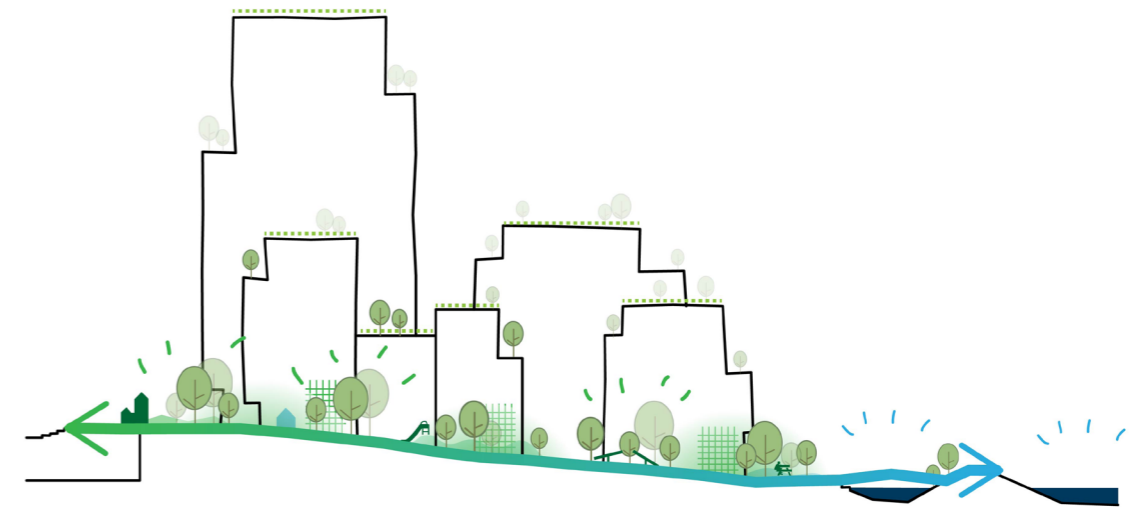


## VERZACHTING

Verzaching wordt in Waterkant toegepast ter verbetering van bezonning, daglichttoetreding en het windklimaat, het realiseren van een goede menselijke maat en het realiseren van meer mogelijkheden voor groen op en aan het gebouw.

De architectonische expressie kenmerkt zich door een zachte en gelede benadering van massa en gevels. Gebouvvolumes worden gemodelleerd met setbacks, terrassen en geleidelijke overgangen, wat de ervaren schaal verkleint en ruimte biedt voor buitenruimtes. Actieve en permeabele randen stimuleren de interactie tussen gebouwen en publieke ruimte, waardoor de gebouwde omgeving het stedelijk leven zowel faciliteert als verrijkt.

De relatie tussen gebouwen en de publieke ruimte is ontworpen voor een sterke beleving op ooghoogte. Bouwhoogtes, massa en gevelarticulatie vormen samen goed geproportioneerde straten en pleinen. Goed ontworpen overgangen tussen publiek en privaat domein zorgen voor een toegankelijke, leesbare en comfortabele stedelijke omgeving in het dagelijks gebruik.

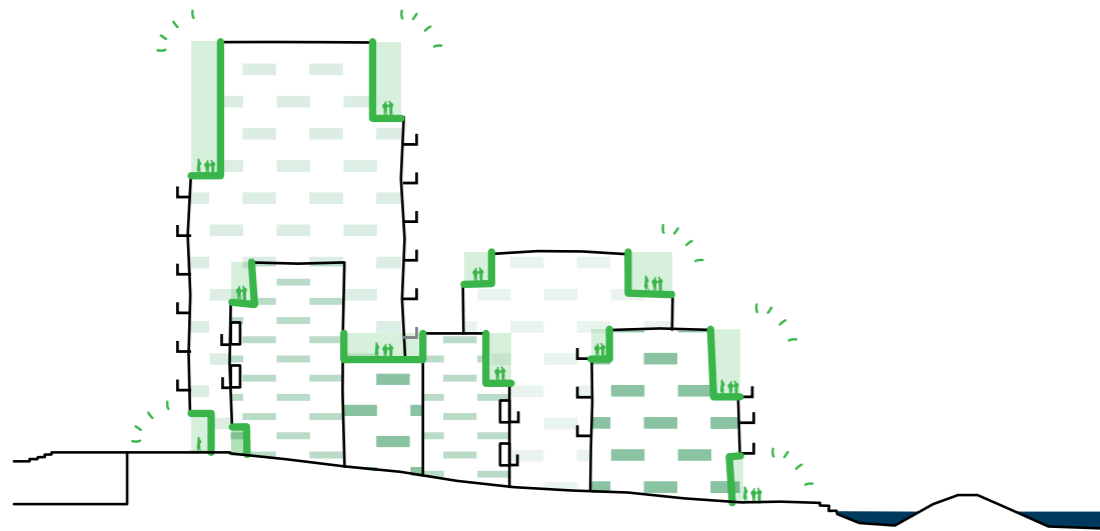


## VERVAGEN VAN GRENZEN

De bebouwing en de buitenruimten volgen het principe van 'het vervagen van grenzen': de subtiële overgang tussen stedelijk(e bebouwing) en landschappelijk welke zich manifesteert op zowel de schaal van de wijk als het bouwblok.

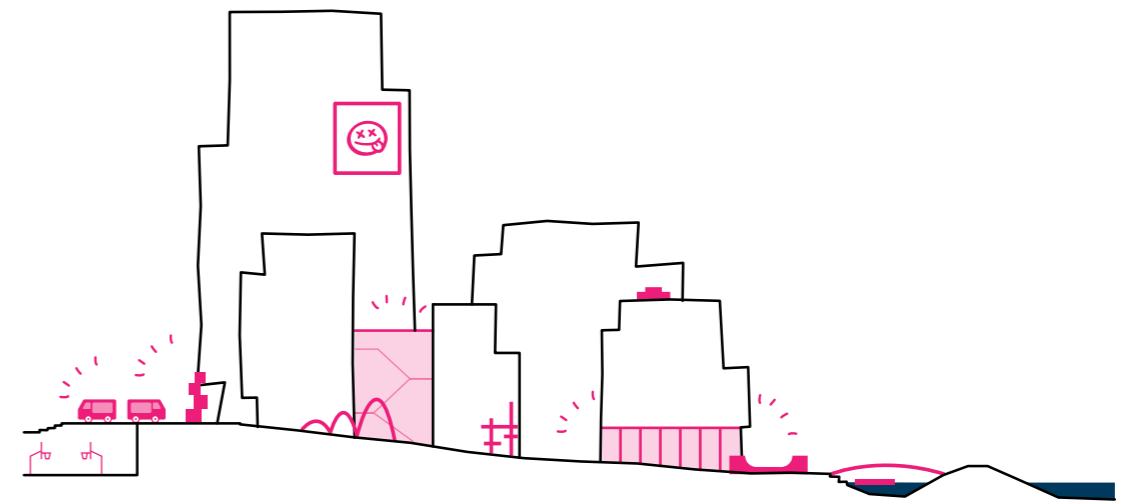
De stadszijde van Waterkant kent een formeel karakter, waarbij de uitstraling van zowel bebouwing als buitenruimte richting de promenade informeler wordt. Men ervaart een landschappelijke overgang van stad naar rivier.

Het stedenbouwkundig plan combineert variatie en consistentie. Verschillen in schaal en typologie van gebouwen krijgen een plek binnen een helder kader van straten, bouwblokken en publieke ruimtes. Deze aanpak zorgt ervoor dat diversiteit in architectuur en korrelgrootte bijdraagt aan een samenhangende en leesbare buurt.



### GROEN

Het landschap vormt het fundament van het plan op alle schaalniveaus. Een samenhangend systeem van groene en blauwe ruimtes bepaalt de lay-out, de inrichting van straten en publieke ruimtes, en is geïntegreerd in de gebouwen. De nabijheid van het water versterkt de ruimtelijke kwaliteit, het microklimaat en de identiteit. Deze gelaagde landschapsaanpak ondersteunt klimaatadaptatie, waterbeheer, biodiversiteit en het algehele karakter van het gebied.



### STREET CULTURE EN STADSDYNAMIEK

Street culture is één van de culturele dragers van Rotterdam, gevoed door culturele diversiteit en een sterke gemeenschapszin. In Waterkant vertaalt dit zich naar een robuuste, bespeelbare openbare ruimte met actieve plinten en flexibele plekken voor kunst, sport en ondernemerschap. Door ontmoeting, expressie en flexibiliteit centraal te stellen, fungeert de wijk als drager en katalysator voor lokaal initiatief. Dit creëert een gelaagde, dynamische stadswijk waar trots, eigenaarschap en een bruisend sociaal leven hand in hand gaan.

Waterkant is geworteld in de ruimtelijke, sociale en culturele context van Rotterdam Zuid. De bestaande stedelijke structuur, de diversiteit aan gemeenschappen en dagelijkse gebruikspatronen vormen de basis van het plan. Het nieuwe ontwerp bouwt voort op deze condities, waarborgt continuïteit met omliggende wijken en versterkt een lokaal ingebedde identiteit.

Het plan bevordert een inclusieve omgeving voor een breed scala aan gebruikers. Een diverse mix van woningtypes, functies en publieke ruimtes ondersteunt verschillende sociale groepen en generaties. Door zowel bewoners als bezoekers centraal te stellen, ontstaat een open, gastvrije en sociaal duurzame wijk.

# PLANOPZET

## RUIMTELIJKE OPZET VAN WATERKANT

De ruimtelijke kwaliteit van Waterkant is gebaseerd op een gemengde, verdichte en diverse stedelijke ontwikkeling waarin wonen, werken, voorzieningen en publieke ruimte op een evenwichtige manier samenkomen. Het gebied ontwikkelt zich als een robuuste stadswijk met een eigen identiteit, die aansluit op de schaal en dynamiek van Rotterdam Zuid.

### Gemengde & diverse korrel

Rotterdam wordt gedefinieerd door een rijke gelaagdheid van schalen, typologieën en dichtheden. Het stedenbouwkundig plan bouwt voort op deze context met een gedifferentieerde ruimtelijke compositie. De gevarieerde korrelgrootte resulteert in een fijnmazig stedelijk weefsel dat de Rotterdamse identiteit weerspiegelt. Deze diversiteit zorgt voor visuele rijkdom en een samenhangend buurtkarakter. Tegelijkertijd breekt de variatie in korrel de ervaren massa van de verdichting, wat leidt tot een menselijke maat en een toegankelijke omgeving binnen een heldere stedelijke structuur.

### Diverse & actieve begane gronden

De ruimtelijke diversiteit wordt op straatniveau versterkt door een actieve programmering van de begane grond. Een mix van voorzieningen, werkruimtes en horeca zorgt ervoor dat gebouwen bijdragen aan de publieke ruimte. In plaats van gesloten plinten vormen de begane gronden een interactieve laag, waar transparantie en flexibiliteit de relatie tussen binnen en buiten stimuleren. Deze aanpak bevordert een levendige, veilige en inclusieve omgeving. Op strategische locaties wordt de stedelijke levendigheid extra geactiveerd, terwijl rustigere zones hun woonkarakter behouden. Dit zorgt voor een gebalanceerd en helder verloop van activiteiten door de gehele wijk.

### Verzaching naar de openbare ruimte

De algehele massastrategie bepaalt zowel de ruimtelijke beleving als de milieuprestaties van de buurt. Gebouvvolumes lopen trapsgewijs af richting pleinen, de promenade en groene corridors. Deze bewuste afschaling optimaliseert de bezonning, beperkt windhinder en creëert een aangenaam microklimaat op straatniveau. Deze getrapte hoogteopbouw zorgt voor een duidelijke hiërarchie en benadrukt het belang van de openbare ruimte. De resulterende menselijke maat verhoogt de verblijfskwaliteit en stimuleert het gebruik van de buitenruimte. Tegelijkertijd vormt de variatie in bouwhoogtes een herkenbare skyline, die de wijk een sterke identiteit geeft, zowel van dichtbij als van afstand.

### Groenintegratie als verbindend element

Groen is een structurerend element op alle schaalniveaus, van publieke landschappen tot gebouwgeïntegreerde oplossingen. Straatbomen, hoven en groene daken vormen samen een ecologisch netwerk dat de wijk verbindt en biodiversiteit en klimaatbestendigheid versterkt door verkoeling en waterretentie. Deze integrale aanpak draagt bij aan de ruimtelijke identiteit; zeker langs de waterkant verzacht het groen de bebouwing. Door natuur in het stedelijk weefsel te weven, ontstaat een visuele samenhang die de leefbaarheid en het welzijn van bewoners en bezoekers verbetert.

### Principes van verzaching

Een centraal thema binnen de ruimtelijke kwaliteit is verzaching. Door bewuste ingrepen in massaopbouw en hoogteaccenten wordt gezorgd voor voldoende daglicht, beperking van windhinder en een aangenaam microklimaat. Verzaching draagt ook bij aan herkenbaarheid, toegankelijkheid en comfort op ooghoogte en stimuleert het gebruik van de buitenruimte.

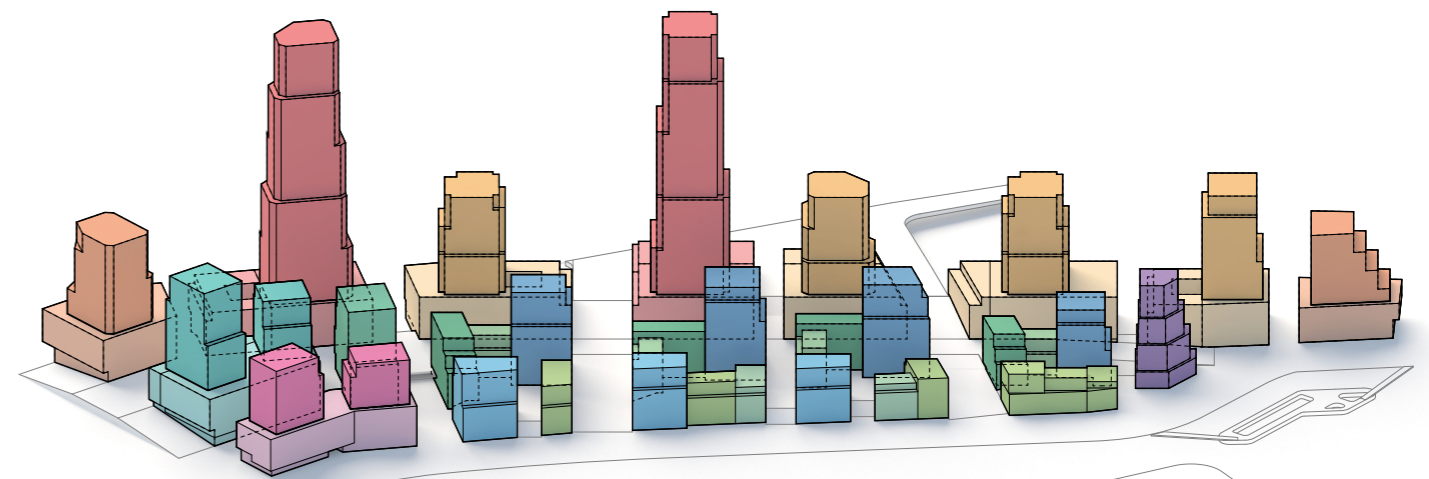
### Materialiteit en tectonische principes

De materialiteit van Waterkant is zorgvuldig opgebouwd op verschillende schaalniveaus. Op wijkniveau ontstaat een monochrome samenhang door een consistent palet aan aardse materialen en kleuren, terwijl op blok- en gebouwniveau ruimte is voor variatie en eigenheid. De tectonische opbouw van gebouwen is leesbaar en logisch, met aandacht voor detaillering, ritme en ambacht.

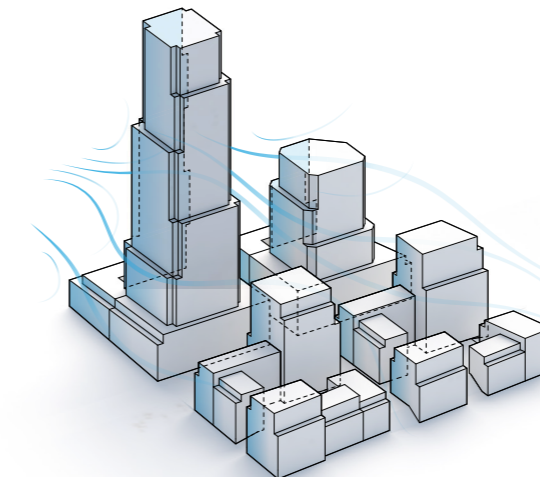
Gevels spelen een actieve rol in de ruimtelijke kwaliteit. Door verfijnde gevelindelingen, duidelijke entrees en aandacht voor detaillering dragen gebouwen bij aan een levendig straatbeeld. Groenintegratie in de vorm van gevelgroen, balkons, daktuinen en overgangszones verzacht de bebouwing en versterkt de relatie tussen gebouw en landschap.

### Verantwoorde materiaalkeuze

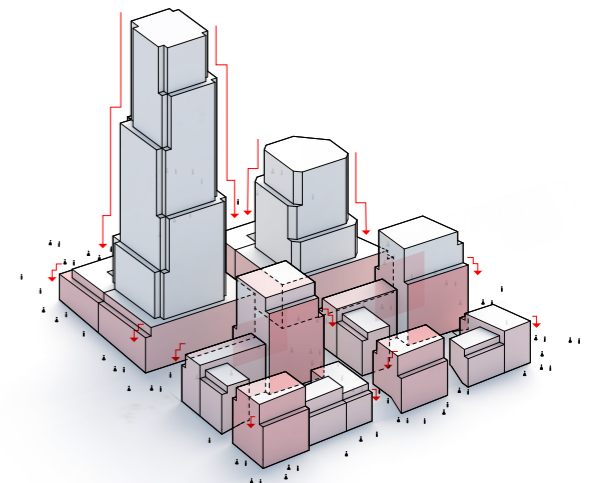
Er wordt ingezet op duurzame en verantwoorde materiaalkeuzes. Bij de keuze van constructie- en gevelmaterialen zijn circulariteit, een lange levensduur en een lage milieubelasting het uitgangspunt. De materialisatie ondersteunt de robuuste en tijdloze uitstraling van Waterkant en draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het gebied.



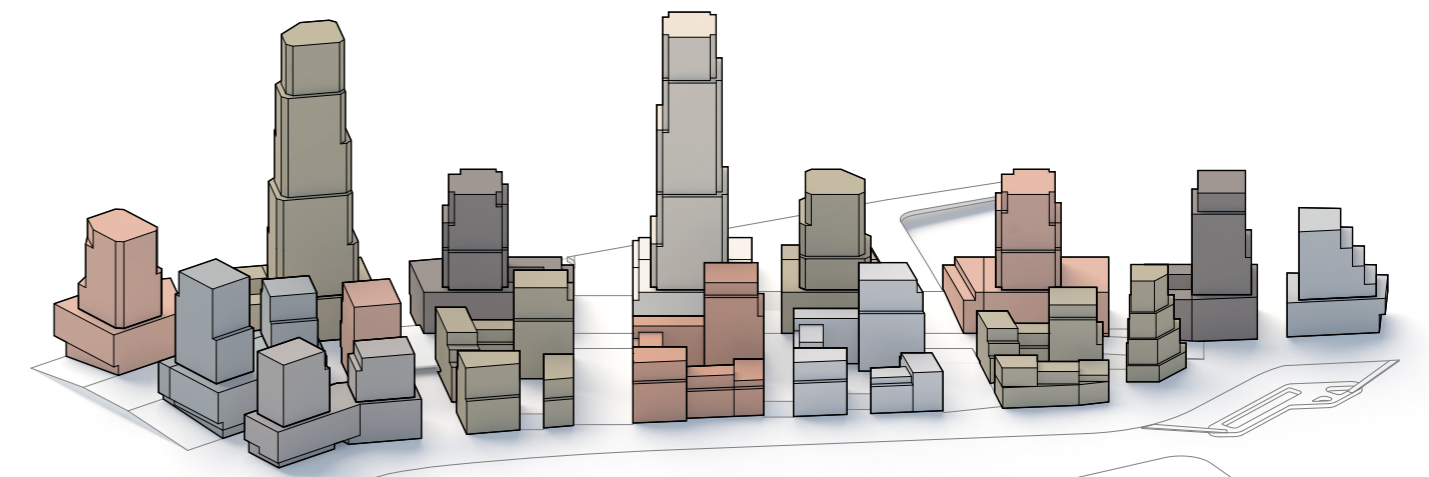
Gemengde en diverse korrel



Verzaching voor verbetering van het windklimaat



Verzaching voor verbetering van de menselijke maat



Materialiteit en tectonische principes

## HET LANDSCHAP VAN WATERKANT

Het landschap vormt de drager van Waterkant en bepaalt in sterke mate de identiteit, beleving en gebruikskwaliteit van het gebied. Waterkant ontwikkelt zich als een groenblauw netwerk van openbare ruimtes waarin groen, water, ecologie en verblijfskwaliteit onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

### Diverse en groene openbare ruimten

De buitenruimte wordt ontworpen volgens het principe 'groen, tenzij...', waarbij bebouwing, openbare ruimte en collectieve ruimte zoveel mogelijk groen en in samenhang met elkaar worden ingericht. Groen maakt integraal deel uit van hoogteverschillen zoals hellingen en trappen en varieert van weelderig tot stedelijk, met aandacht voor ecologie en biodiversiteit. De beplanting wordt meerlaags ontworpen, met focus op bodem, tussenschaal en boomkronen.

### Nabijheid en interactie met het water

Het ontwerp van de openbare ruimte versterkt de relatie met de rivier door zichtlijnen naar het water centraal te stellen. De promenade krijgt een open en waterrijke uitstraling, terwijl het binnengebied rustiger en beschutter wordt vormgegeven. De promenade biedt een gevarieerde rivierbeleving met treden, zonterrassen, hellingen, zichtpunten en bruggen. Het water is op meerdere plekken vrij toegankelijk voor recreatie en watersport via steigers en dekken. De promenade verbindt het drijvende zwembad en recreatiegebieden langs gras en promenade, terwijl kunstwerken zoals bruggen in harmonie met de openbare ruimte worden ontworpen.

### Vervaging van het landschap

De groenstructuur volgt het principe van 'het vervagen van grenzen', waarbij de stedelijke zijde een formele uitstraling heeft en het landschap richting het water geleidelijk natuurlijker, zachter en gelaagder wordt. De plinten krijgen een zorgvuldig ontworpen overgangszone tussen gebouw en straat, afgestemd op gebruik en programma, met groen als vast onderdeel. Waar de ruimte dit toelaat, stimuleren deze zones verblijf, interactie en levendige plinten.

### Een actieve & inclusieve landschap

Waterkant is ontworpen volgens het principe 'rust, ruis, reuring, rivier' en combineert levendige street culture met een aantrekkelijke openbare ruimte. Vier hotspots, waaronder de Street Culture Campus en drie entreeplekken, vormen samen een netwerk van ontmoetings- en activiteitengebieden die via de promenade met elkaar verbonden zijn. Street culture komt terug in kleurrijke accenten, street art en multifunctionele verblijfsplekken die aansluiten op de identiteit van Rotterdam Zuid. De buitenruimte is openbaar, collectief en multifunctioneel ingericht voor uiteenlopende doelgroepen, met publiek toegankelijke daken, sportvoorzieningen en zorgvuldig vormgegeven hoogteverschillen. Ook de nachtsituatie, zichtlijnen en de kwaliteit en toegankelijkheid van de openbare ruimte zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



Diverse & groene openbare ruimten



Nabijheid en interactie met het water



Vervaging van het landschap

### Lange lijnen van de openbare ruimte

Waterkant wordt gekenmerkt door lange landschappelijke lijnen die openbare ruimtes met elkaar verbinden en aansluiten op omliggende wijken en groenstructuren. De vallei langs het spoor en ter plaatse van het entreeplein krijgt een levendig plintprogramma en goede doorwaadbaarheid, waarbij veiligheid, comfort en daglicht centraal staan. De centrale as vormt de overgang tussen torens en stadsblokken, met een afwisseling van formele en informele ruimten en een variërend plintprogramma. De promenade combineert een robuuste en elegante groene inrichting met kleurrijke accenten en actieve plekken, waardoor zowel de rivierbeleving als de ecologische structuur wordt versterkt.

### Korte lijnen van de openbare ruimte

De hoofdverbindingen richting de Maas versterken de directe beleving van het water en stimuleren recreatief gebruik. De vork vormt een route met een sterke groenstructuur en hoogteverschillen die aflopen naar de rivier en ruimte bieden voor spel, verblijf en multifunctioneel gebruik. Groene trappen verbinden de vork met de vallei, terwijl langs de gevels voetgangerszones zorgen voor zichtbare en toegankelijke plinten. De bruglanding vormt een belangrijk schakelpunt in de route tussen Feijenoord en de Veranda, waarbij de promenade doorloopt onder de brug naar de Piet Smitkade. Door entrees op verschillende niveaus en sociaal veilige programmering ontstaat hier een levendige en prettige verblijfsruimte. Het Mallegatpark vormt daarbij een belangrijke ecologische groenstructuur met hoge verblijfskwaliteit voor zowel mens als dier, dankzij een gevarieerde inrichting met zon- en schaduwplekken.

### Biodiversiteit & klimaat

De groen- en blauwstructuur van Waterkant sluit aan op het omliggende landschap en versterkt zo de ecologische structuur en stedelijke biodiversiteit. Het groen wordt gevarieerd en gelaagd ingericht, met zoveel mogelijk inheemse beplanting die past bij de specifieke locatie, bodem en groeiomstandigheden. Openbare ruimte, binnentuinen, gevels en daken vormen samen een samenhangend leefgebied voor planten en dieren, waarbij fauna zich vrij kan verplaatsen via obstakelvrije verbindingen. Ook de ondergrondse inrichting wordt afgestemd op het gewenste groenbeeld bovengronds. Groene gevels, geveltuinen, bomen en pergola's dragen daarnaast bij aan schaduw, verkoeling en een prettig stedelijk klimaat.

### Materiaal en elementen

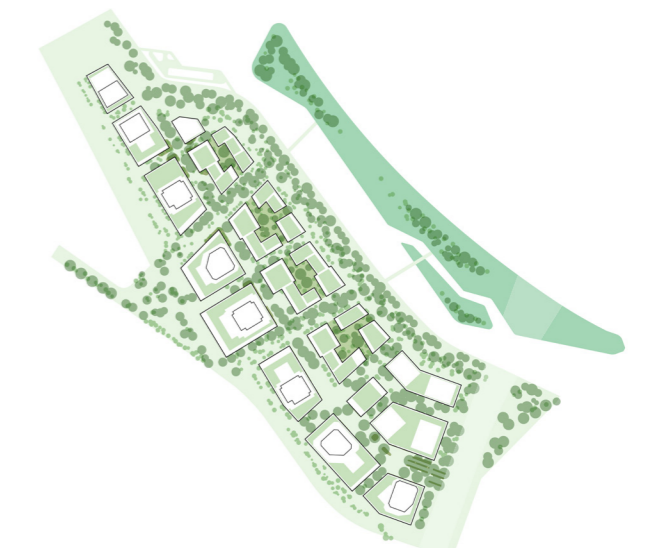
Waterkant krijgt een samenhangend en duurzame uitstraling met een gevarieerd kleurenpalet van natuurlijke materialen en materiaaleigen kleuren, waarbij kleuraccenten worden gebruikt voor bijzondere elementen en details. Het aantal materialen en inrichtingselementen in de openbare ruimte blijft beperkt om rust, verblijfskwaliteit en ontmoeting te stimuleren. Straatmeubilair en elementen die bijdragen aan het actieve landschap en de street culture krijgen juist uitgesproken kleuraccenten. Door heel Waterkant heen is street culture verweven in het ontwerp via robuuste materialen, kleurrijke accenten en een eigenzinnige inrichting die deels mag afwijken van de Rotterdamse Stijl.



Lange lijnen van de openbare ruimte



Korte lijnen van de openbare ruimte



Biodiversiteit en klimaat

# RICHTLIJNEN

## RICHTLIJNEN PER BOUWBLOKTYPE

### Bouwbloktypen & principes

De bouwbloktypen en bijbehorende principes vormen het ruimtelijke en functionele fundament van Waterkant. Ze bieden duidelijke ontwerpkeuzes voor bouwblokken, terwijl ze tegelijk flexibiliteit laten voor diversiteit, maatwerk en toekomstige uitwerkingen. De opzet ondersteunt een gemengde, toegankelijke en goed doorwaadbare stadswijk.

### Ontwerpparameters voor bouwblokken

Het stedenbouwkundig plan is gestructureerd door een set van duidelijke ruimtelijke regels die een coherent doch flexibel kader voor de ontwikkeling vaststellen. In plaats van vaste architectonische uitkomsten voor te schrijven, sturen deze principes hoe gebouwen zich tot elkaar verhouden, tot het openbare domein, en tot de bredere stedelijke context. Op deze manier waarborgt het plan consistentie in ruimtelijke kwaliteit terwijl diversiteit in architectonische expressie en programmatische interpretatie wordt toegestaan.

### Twee bouwbloktypen

De 16 bouwblokken zijn georganiseerd in twee primaire typologieën: Stadsblokken en torenblokken. Elk type reageert op specifieke ruimtelijke en omgevingscondities, terwijl variatie mogelijk is afhankelijk van de positie binnen het stedenbouwkundig plan.

### Vierzijdige bouwblokken

Elk bouwblok wordt gedefinieerd door vier gedifferentieerde randen, die allemaal betrekking hebben op verschillende openbare ruimtecondities. Gevels en begane gronden reageren specifiek op elke zijde, wat zorgt voor een contextgestuurde en gevarieerde interface met het openbare domein.

### Schaakbord en verspringende korrel

Torens zijn verdeeld in een schaakbordpatroon over het plan. Dit zorgt voor voldoende daglicht, lucht en zicht in waterkant.

### Ankerpunten

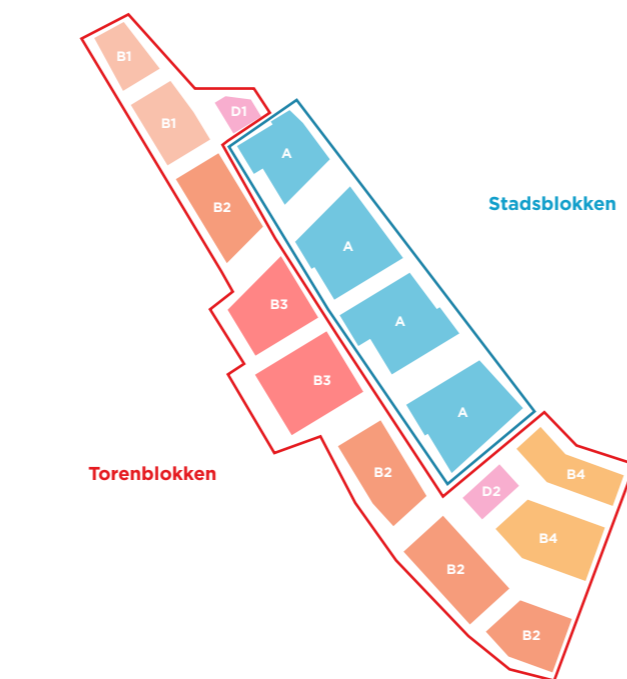
Bij de belangrijke openbare ruimtes aan de entrees van het plangebied krijgen de gebouwen een extra lading als ankerpunten. Deze gebouwen activeren en geven identiteit aan de belangrijke plekken binnen het plan én richting de omgeving.

### Bijzondere hoeken

Geselecteerde hoeken worden benadrukt door actieve programma's en architectonische expressie. Deze momenten versterken de lokale identiteit en dragen bij aan de levendigheid van het openbare domein.

### Kavelpermeabiliteit

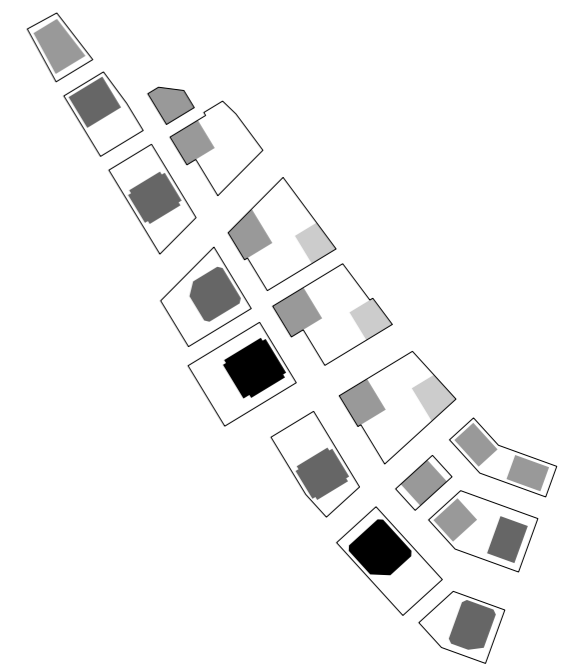
Een belangrijk principe is kavelpermeabiliteit: bouwblokken laten ruimte voor doorsteken, passages en zicht op groen en water. Dit vergroot de doorwaadbaarheid van het gebied, stimuleert langzaam verkeer en versterkt de relatie tussen bebouwing, openbare ruimte en landschap.



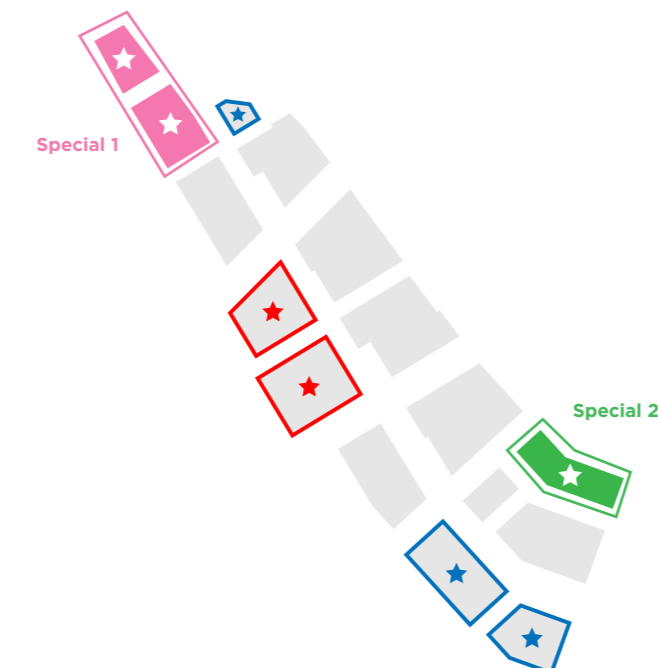
Twee bouwbloktypen



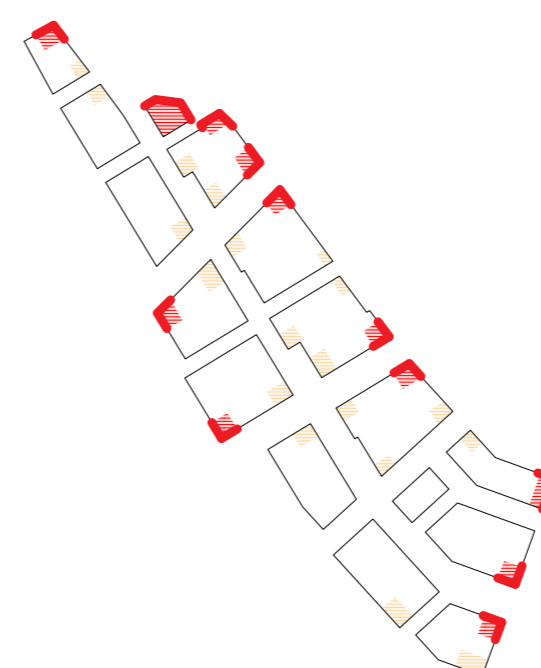
Vierzijdige kavels



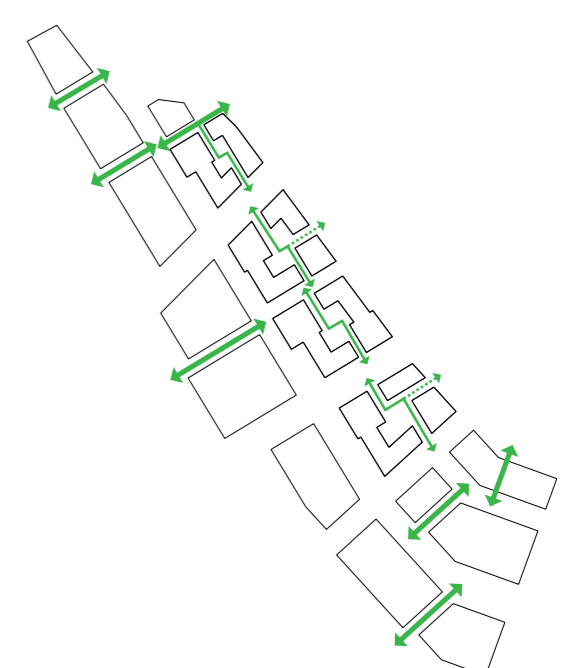
Schaakbord torenplaatsing



Ankerpunten



Bijzondere hoeken



Doorwaardbaarheid plangebied

## RICHTLIJNEN PER BOUWBLOKTYPE: STADSBLOKKEN

De richtlijnen voor stadsblokken geven richting aan de vorm, opbouw en uitstraling van de bebouwing binnen Waterkant en zorgen voor samenhang, kwaliteit en variatie op wijk- en blokniveau. Ze vormen een kader waarbinnen architectonische diversiteit mogelijk is, terwijl de relatie met de openbare ruimte, het landschap en de menselijke maat consistent wordt geborgd.

### Relatie tot aangrenzende openbare ruimtes

Elk stadsblok is direct gerelateerd aan een reeks gedifferentieerde openbare ruimtes, elk met een eigen karakter, schaal en activiteitsniveau. De stadsblokken zijn ontworpen om zorgvuldig te reageren op deze variërende condities, waarbij sterke ruimtelijke en functionele relaties met hun omgeving worden vastgesteld.

### Diversiteit in korrelgrootte van het blok

Stadsblokken zijn een ensemble van belendende architectonische eenheden. Deze benadering introduceert een diverse en fijnmazige structuur die de algehele schaal van de blokken doorbreekt, waardoor een meer gearticuleerd en menselijk leesbaar stedelijk weefsel ontstaat.

### Hoogteaccenten

Als reactie op de dichtheid van de ontwikkeling worden hogere volumes geïntroduceerd als verticale accenten binnen de stadsblokken. Deze hoogteaccenten zorgen voor ruimtelijke hiërarchie en dragen bij aan een herkenbare skyline, terwijl ze waarborgen dat de algehele compositie gebalanceerd en coherent blijft.

### Setbacks en verzachting

De verzachting van gebouwvolumes wordt bereikt door het systematische gebruik van setbacks op meerdere niveaus. Deze interventies verminderen de waargenomen schaal van de blokken, wat bijdraagt aan een meer menselijke ervaring langs straten en binnen interne ruimtes. Tegelijkertijd verbeteren setbacks de daglichttoetreding, maken ze een betere luchtcirculatie mogelijk en ondersteunen ze gunstigere microklimatologische condities.

### Permeabiliteit van het stadsblok

Stadsblokken openen zich naar de omgeving, wat zorgt voor daglicht, lucht en ruimtelijkheid. Doorgangen en/of visuele verbindingen op het maaiveld voorkomen isolatie en maken de binnenterreinen onderdeel van een continu ruimtelijk netwerk. De permeabiliteit kan op verschillende manieren worden ingevuld, waar street art onderdeel van kan zijn.

### Plint

Begane gronden hebben actieve, open gevels gericht op openbare ruimtes. Het vermijden van blinde muren en techniek zorgt voor een continu en aantrekkelijk straatbeeld.

### Gevels

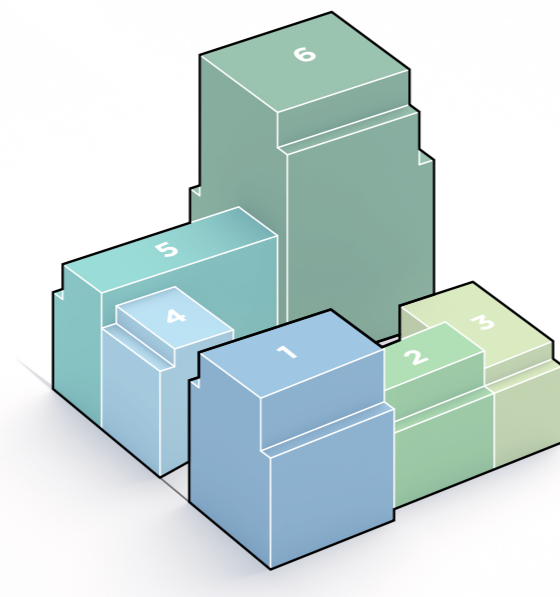
Gevels op de bovenverdiepingen zijn eenvoudig en pragmatisch, met een expressie die wordt gevormd door massa, diepte en verhoudingen.

### Passages en kopgevels

Stadsblokken zijn permeabel en open, wat zorgt voor daglicht, lucht en ruimtelijkheid. Openingen in de stadsblokken hebben een semi-privaat karakter om de privacy van bewoners te waarborgen.

### Daken en terrassen

Daken zijn de vijfde gevel en essentieel voor stedelijke natuur en milieuprestaties. Een gedeelte van de daken is ingericht als biotoop of programmatisch actief dak, wat ook bijdraagt aan waterretentie.



Principe stadsblokken

## RICHTLIJNEN PER BOUWBLOKTYPE: TORENBLOKKEN

De richtlijnen voor torenblokken bepalen hoe hoogbouw binnen Waterkant zorgvuldig wordt ingepast in de stedelijke structuur, met aandacht voor leefkwaliteit, herkenbaarheid en een goede relatie met de openbare ruimte. Torenblokken functioneren als stedelijke accenten binnen een fijnmazige wijkstructuur en dragen bij aan verdichting zonder verlies van menselijke maat.

### Relatie tot aangrenzende openbare ruimte

Elk torenblok is direct gerelateerd aan een reeks gedifferentieerde openbare ruimtes, elk met een eigen karakter, schaal en activiteitsniveau. De torenblokken zijn ontworpen om zorgvuldig te reageren op deze variërende condities, waarbij sterke ruimtelijke en functionele relaties met hun omgeving worden vastgesteld.

### Blok morfologie

De torenblokken zijn ontworpen als gestapelde gebouwelementen, volgens de gelaagde principes die kenmerkend zijn voor de stedelijke structuur van Rotterdam. Deze aanpak deelt de algehele schaal van de torens op in leesbare delen, wat een meer op de menselijke schaal gerichte perceptie ondersteunt ondanks hun hoogte.

### Setbacks

Setbacks zijn een essentieel instrument bij het vormgeven van de interactie tussen torenblokken en het openbare domein. Op het niveau van de begane grond creëren terugliggende gevels overgangsruidtes die voetgangers uitnodigen in publieke functies en de drempel tussen binnen en buiten verzachten. Op de bovenste niveaus van de Rotterdamse laag verbeteren setbacks de toetreding van daglicht en verminderen ze de waargenomen schaal langs de straat.

### Verzachting

Zowel de Rotterdamse laag als de toren worden verder verfijnd door een reeks verzachtingsstrategieën die de milieuprestaties en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Horizontale setbacks, gevelarticulatie en hoekverzachting dragen bij aan verbeterd aerodynamisch gedrag, waardoor windturbulentie rond het gebouw wordt verminderd.

### Begane grond op meerdere niveaus

Vanwege de aanwezigheid van gedifferentieerde openbare ruimtes aan alle zijden, vaak op verschillende niveaus, zijn de begane gronden van torenblokken ontworpen als omgevingen op meerdere niveaus. In plaats van een enkele, vlakke plint, past de Rotterdamse laag zich aan de context aan, waardoor een opeenvolging van onderling verbonden ruimtes ontstaat die reageren op

veranderingen in topografie en stedelijke condities.

### Plint

Begane gronden worden gekenmerkt door publieke programma's met transparante gevels aan alle zijden. Blinde muren en zichtbare techniek worden vermeden om een doorlopend stadsleven en visuele kwaliteit te waarborgen.

### Gevels

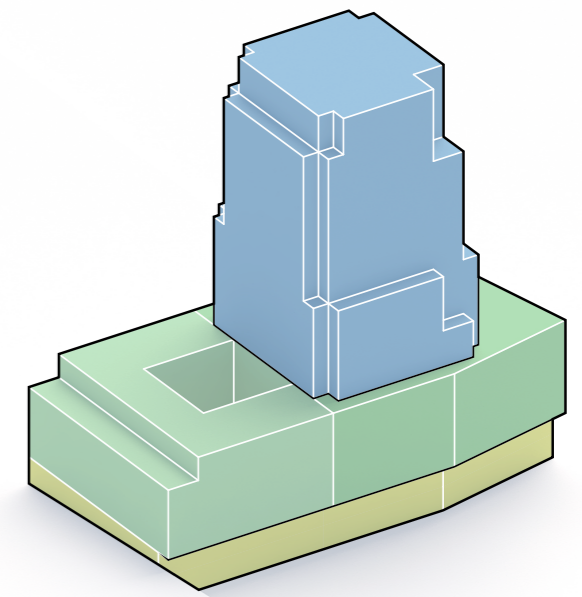
De Rotterdamse laag is opgebouwd als gearticuleerde volumes om monolithische expressie te vermijden. Het ontwerp reageert op schaal en context voor een sterke verbinding met de omringende openbare ruimtes.

### Torengevels

De hoofdstrategie voor torengevels is het ontlede en verzachten van massa, waarbij rigide volumes veranderen in sculpturale vormen op menselijke schaal. Setbacks, hoekverzachting en modulatie verbeteren de esthetiek, windcondities en daglichttoetreding binnen de skyline.

### Publieke actieve daken

De daken van de Rotterdamse laag op de torenblokken zijn een verlenging van het publieke domein, met actieve functies en tuinen. Dit vergroot de stedelijke natuur en verbetert de milieuprestaties en ruimtelijke diversiteit.



Principe torenblokken



### Planregelkaart Waterkant

- Vallei
- Centrale as
- Promenade
- Vork
- Entreepleinzone
- Zwembad-Mallegatzone
- Brugzone
- Pleinen

### RICHTLIJNEN PER LOCATIE

De locatiespecifieke richtlijnen verfijnen de algemene ontwerpkaders van Waterkant door in te zoomen op karakteristieke plekken binnen het gebied. Ze zorgen ervoor dat bebouwing en openbare ruimte optimaal aansluiten op hun directe context en dat verschillen in gebruiksintensiteit, beleving en verblijfskwaliteit ruimtelijk worden versterkt.

#### Vallei

De vallei is de productieve rand van de wijk, gericht op makerspace, werkplaatsen en logistiek. Voor een goede integratie moet de architectuur een robuuste industriële uitstraling hebben, publieke verbindingen op meerdere niveaus bieden en op de begane grond ruimte maken voor levendige, niet-residentiële functies.

#### Centrale as en pleinen

Fungerend als belangrijke ruggengraat van het project is de centrale as bedoeld als een levendige straat met voorrang voor voetgangers en fietsers die de wijk structureel verbindt, verankerd door vier pleinen die fungeren als bijzondere openbare plekken. Om een aantrekkelijke openbare ruimte langs deze hele route te creëren, moeten de flankerende plinten worden geactiveerd met diverse functies, ondersteund door duidelijk uitgewerkte architectuur op menselijke schaal die een gevarieerd en dynamisch straatbeeld vormt.

#### Promenade

De architectuur en de inrichting van de openbare ruimte langs de promenade vormt de ecologische infrastructuur. Het ontwerp moet bestaan uit dynamisch verspringende volumes en gearticuleerde gevels die trapsgewijs afschalen naar het water. In plaats van vlakke, gesloten muren, moet het ontwerp open en gevarieerd aanvoelen.

#### Vork

De twee benen van de vork zijn de belangrijkste verbindingen tussen het entreeplein en de promenade. Het zijn levendige, onder een helling liggende straten, die de stad met de rivier verbinden. De architectuur moet zichtlijnen vrijhouden via gearticuleerde gevels en hoogteverschillen oplossen met uitnodigende plekken waar mensen kunnen verblijven.

#### Entreepleinzone

Als belangrijke toegangspoort van de wijk is het entreeplein opgezet als een gastvrij stedelijk knooppunt dat de stad met de wijk Waterkant verbindt. Om deze cruciale aankomstervaring te ondersteunen, moet de omliggende architectuur een zeer open en publiekgericht karakter hebben, met volledig transparante, actieve plinten en een

visueel harmonieus, hoogwaardig ontwerp dat de stad royaal uitnodigt.

Het gebied onder het entreeplein heeft duidelijke fysieke en programmatische relatie met het entreeplein zelf, maar hoort ook bij de vallei en vormt een veilige, overdekte plek voor makersplaces, logistiek en voetgangers. Om uitnodigend te zijn, vereist de architectuur veel daglicht, een transparante begane grond en een heldere routing. En vooral ook goede, heldere en sociaal veilige verbindingen tussen het entreeplein en eronder.

#### **Zwembad-Mallegatzone**

De zwembad-Mallegatzone is een inclusieve culturele hotspot waar een drijvend zwembad, een monumentaal park en de Street Culture Campus gemeenschappen verbinden met de rivieroever. De architectuur moet prioriteit geven aan optimale bezonning van het gebied.

#### **Brugzone**

De brugzone vormt de cruciale schakel tussen de aanlanding van de stadsbrug op Rotterdam Zuid en Waterkant. Het moet fungeren als een krachtige architectonische interface die de aankomst op zuid viert.

#### **Parkeren onder maaiveld**

Al het parkeren wordt gebouwd opgelost; voor bewoners onder opgetild maaiveld en voor bezoekers en personeel in parkeergarages, zodat de openbare ruimte vrij blijft voor verblijf, ontmoeting en groen. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn logisch ontsloten, goed verlicht en overzichtelijk ingericht, zodat zij veilig en gebruiksvriendelijk zijn. Door parkeren uit het straatbeeld te halen, ontstaat ruimte voor een hoogwaardige inrichting van straten en pleinen.

#### **Bovengrondse parkeergarage**

Waar parkeren bovengronds noodzakelijk blijkt, worden bovengrondse parkeergarages zorgvuldig ingepast in de stedelijke structuur. De architectonische uitwerking voorkomt een gesloten en monofunctioneel karakter. Door actieve plinten, geveloplossingen en integratie van functies en groen dragen parkeergarages bij aan het straatbeeld en maken zij deel uit van het stedelijk weefsel.

#### **Fietsenstalling**

Fietsenstallingen zijn ruim, goed vindbaar en direct verbonden met entrees en belangrijke routes. Zij ondersteunen het dagelijkse gebruik en stimuleren duurzaam vervoer. De inrichting is overzichtelijk en veilig, met voldoende comfort voor verschillende

typen fietsen, en waar mogelijk geïntegreerd in gebouwen of openbare ruimtes zonder dominante aanwezigheid.

#### **Nutsvoorzieningen**

De nutsvoorzieningen worden compact en doelmatig opgenomen in gebouwen of gecombineerd met andere functies. Door aandacht voor materiaalgebruik, detaillering en positionering sluiten deze voorzieningen aan bij de architectuur en dragen zij niet bij aan versnippering of verrommeling van de openbare ruimte.



Impressie van Waterkant



# Welstandscriteria

# WELSTANDSCRITERIA

De welstandsparagraaf Waterkant is een aanvulling op de in de Welstandsnota Rotterdam geformuleerde, voor dit gebied geldende, criteria, 'Stedelijke oevers'. Uit de welstandsnota Rotterdam 2025 blijven het algemene deel, het 'Fundament' met de drie 'Bouwstenen', de vaste criteria, de gebiedscriteria 'Stedelijke oevers' en de sneltoetscriteria van kracht inclusief de adviesprocedure via de Subcommissie Omgevingskwaliteit Stadionpark-Noord en Stadsbrug. [Welstandsnota Rotterdam](#)

## Welstandscriteria omgeving

- Waterkant is een coherent gebied qua uitstraling met diversiteit door subtiele accentverschillen in materialisering en kleur. Er is een kleurenpalet van natuurlijke en aardse tonen.
- Bouwhoogtes, massa en gevelarticulatie vormen samen goed geproportioneerde straten en pleinen.
- Gebouvvolumes lopen trapsgewijs af richting de centrale as en de promenade.
- Ankerpunten in Waterkant activeren en geven identiteit aan belangrijke entreegebieden binnen het plan en richting de omgeving.
- Verzachting wordt in Waterkant toegepast ter verbetering van bezonning, daglichttoetreding en het windklimaat, het realiseren van een goede menselijke maat en het realiseren van meer mogelijkheden voor groen op en aan het gebouw.
- Bouwblokken worden alzijdig verzacht.
- Verzachting en variatie in korrelgrootte resulteren in een gelaagde en samenhangende ruimtelijke compositie en fijnmazig stedelijk weefsel.
- Het concept 'vervaging van grenzen' wordt toegepast op gebiedsniveau, waarbij de stedelijke kant een meer formele uitstraling kent en richting de rivier een meer informele. Dit geldt zowel voor gebouwen als voor groen.
- Groen is een kwalitatief, structurerend en verbindend element in Waterkant.
- De groen- en blauwstructuur van Waterkant sluit aan op het omliggende landschap en versterkt zo de ecologische structuur en stedelijke biodiversiteit. Het groen wordt gevarieerd en gelaagd ingericht.
- Openbare ruimte, binnentuinen, gevels en daken vormen samen een aaneengeschaakt en samenhangend leefgebied voor planten en dieren.
- Goed ontworpen overgangen tussen publiek en privaat domein zorgen voor een toegankelijke en leesbare stedelijke omgeving.
- Actieve en permeabele gevels stimuleren de interactie tussen gebouwen en publieke ruimte.
- Klimaatadaptieve strategieën zijn geïntegreerd in het landschap en de gebouwontwerpen.
- De nachtsituatie, zichtlijnen en de kwaliteit en toegankelijkheid van de openbare ruimte zijn integraal onderdeel van het ontwerp.
- Street culture wordt ingezet als een verbindende factor in de gebiedsidentiteit, en komt op visueel / programmatische wijze tot uiting in zowel de gebouwde omgeving als de openbare ruimte.

## Welstandscriteria bouwwerk

- Gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie. Alle gevels zijn representatief en van hoge kwaliteit.
- Door bewuste ingrepen in massaopbouw en hoogteaccenten wordt gezorgd voor voldoende daglicht, beperking van windhinder en een aangenaam microklimaat.
- Gebouvvolumes worden gemodelleerd door een gelaagde massaopbouw met setbacks, terrassen en geleidelijke overgangen.
- Elk bouwblok wordt gedefinieerd door vier gedifferentieerde randen, die allemaal betrekking hebben op verschillende openbare ruimtecondities.
- Bouwblokken laten ruimte voor doorsteken, passages en (door)zicht op groen en water.
- De tectonische opbouw van gebouwen is leesbaar en logisch, met aandacht voor detaillering, ritme en ambacht.
- Torens vormen samen een coherent geheel en reageren op elkaar.
- Zowel de Rotterdamse laag als de torens worden verfijnd door bijvoorbeeld gevelarticulatie, hoekverbijzonderingen en andere verzachtingsstrategieën.
- Daken zijn de vijfde gevel en essentieel voor stedelijke natuur en milieuprestaties. Een deel van de daken is ingericht als biotoop of programmatisch actief dak, wat ook bijdraagt aan waterretentie.
- Door verfijnde gevelindelingen, duidelijke entrees en aandacht voor detaillering dragen gebouwen bij aan een levendig straatbeeld.
- Gebouwen, met name op de begane grond, zijn ontworpen met flexibiliteit als uitgangspunt.
- Gevels van de gebouwen worden gekenmerkt door een open en transparant karakter, waarbij rekening wordt gehouden met een gunstig binnenklimaat en voldoende privacy.
- Gevels op de begane grond hebben geen glas tot aan aangrenzend maaiveld, behalve als dat het (plint)programma ondersteunt.
- Ontwerpoplossingen ten gevolge van geluidshinder mogen geen afbreuk doen aan de alzijdigheid van de gebouwen en de visuele gelijkwaardigheid van individuele gevels van een gebouw. Indien dove gevels toegepast worden vanwege geluidbelasting, dan dienen deze zo ontworpen te worden dat ze een minimale impact hebben op het gevelbeeld.
- Op de begane grond creëert een overgangszone een goede overgang tussen het programma in de plint en de direct aangrenzende buitenruimte. Groen is een vast onderdeel van die overgangszone.
- Bijzondere hoeken worden benadrukt door actieve programma's en architectonische expressie.
- Plinten van de gebouwen, met een mix van voorzieningen, woon- en werkruimtes en horeca, vormen een interactieve laag door transparantie en flexibiliteit die een duurzame relatie tussen binnen en buiten stimuleren met een levendige stadswijksfeer als resultaat.

- Groenintegratie in de vorm van gevelgroen, balkons, daktuinen en overgangszones verzacht de bebouwing en versterkt de relatie tussen gebouw en landschap. Groen heeft een passend karakter dat hoort bij het concept 'vervagen van grenzen'.
- Toegangen naar en eventuele afsluitbaarheid van binnenterreinen zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
- Bouwblokken kunnen een expressiever architectonisch accent of element bevatten dat refereert naar street culture en street art.

#### Stadsblokken

- Stadsblokken zijn een ensemble van belendende architectonische eenheden.
- Als reactie op de dichtheid van de ontwikkeling worden hogere volumes geïntroduceerd als verticale accenten binnen de stadsblokken.
- Een stadsblok kent per architectonische eenheid een mate van verzachting, door bijvoorbeeld het gebruik van setbacks op meerdere niveaus.
- De stadsblokken zijn permeabel.

#### Torenblokken

- Ieder torenblok is verticaal opgedeeld in gestapelde architectonische eenheden.
- Zowel de Rotterdamse laag als de toren worden verfijnd door een reeks verzachtingsstrategieën.
- De torens worden beëindigd met een plat dak.
- Op de begane grond creëren terugliggende gevels overgangsruidtes.
- De plint en de etages in de Rotterdamse laag zijn flexibel in de indeling van de plattegrond en gebruik van de verdiepingshoogte.

#### Welstandscriteria uitwerking

- Monochromatisch kleurgebruik zorgt voor rust en een coherent geheel van ensembles en gebouwen.
- Kleuraccenten en/of kunstwerken in of aan gebouwen ten behoeve van street culture en street art zijn mogelijk. Deze kunnen afwijken van de monochrome uitstraling.
- Materiaalgebruik en detaillering ondersteunen de maat en schaal, de ensemblewerking en de dynamiek van het gebied.
- Materialen en kleurgebruik ondersteunen zowel de variatie binnen het blok als de verschijningsvorm van de individuele architectonische eenheden op samenhangende wijze.
- Bouwkundige opstanden, dakranden, balkons en/of balustrades zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- Borstweringen maken onderdeel uit van het architectonisch ontwerp van het gebouw.
- Bij een hellend maaiveld gaat de overgangszone mee in het ontwerp van het gebouw.
- Duurzaamheid is onderdeel van het architectonisch ontwerp en zichtbaar aanwezig.
- Bij de keuze van constructie- en gevelmaterialen zijn circulariteit, een lange levensduur en een lage milieubelasting het uitgangspunt.
- De integratie van (passieve) zonwering ten behoeve van een goed binnenklimaat is onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Bij het toepassen van groen aan en/of op de bebouwing dient er rekening gehouden te worden met de groeicondities en onderhoud van het groen.
- Voor stallingsgarages onder het (opgetild) maaiveld wordt gestimuleerd om kleur en detaillering te gebruiken in lijn met het bovenliggende bouwblok.
- De architectonische uitwerking van een bovengrondse parkeergarage voorkomt een gesloten en monofunctioneel karakter.

#### Stadsblokken

- Stadsblokken kennen subtiele kleurverschillen tussen de verschillende architectonische eenheden.
- Detaillering van stadsblokken is per architectonische eenheid gelijk.

#### Torenblokken

- Torenblokken hebben een subtiele variatie in verticale gelaagdheid in kleur en/of materialisatie om differentiatie binnen de eenheid te garanderen.



# Begrippenlijst

# 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.

## Ankerpunten

- Gebouwen aan de entreegebieden van Waterkant, die het gebied markeren en activeren.

## 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

- Opzichzelfstaand en met een eigen architectonische uitstraling.

## Balustrade

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

## 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.

## Blinde muur of gevel

- Muur of gevel zonder raam, deur of andere opening.

## 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 of architectonische eenheden die samen een kavel invullen.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## Detail

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

## Detaillering

- 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.

## 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

- Verzameling (van architectonische eenheden).

## Erfafscheiding

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

## 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, levende beplanting, op daken en/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.

## Groen

- Levende beplanting.

## Halfopen verkaveling

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

## 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, constructieonderdelen 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.

### 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.

### 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 gevelement bijvoorbeeld bij een raam.

### Kavel

- Grondstuk, kadastrale eenheid.

### 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.

### Latei

- Draagbalk boven (gevel)opening.

### 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.

### Massa

- Volume van een gebouw of bouwdeel.

### Morfologie

- Betreffende de vorm van het gebouw als geheel.

### 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.

### Ondergeschild

- 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.

### Overgangszone

- Het grensgebied tussen het programma in de plint van een gebouw en de direct aangrenzende buitenruimte.

### Overkapping

- Bouwkundige afdekking van een (open) ruimte.

### Overstek

- Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

### Permeabel

- Het mogelijk maken van relaties tussen de binnenwereld in een stadsblok en de openbare ruimte eromheen, waardoor interactie wordt bevorderd.

### 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.

### 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.

### 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.

### Semi-transparant

- Enigszins doorzichtig.

### Setback

- Terugliggende gevel ten opzichte van de gevel van de verdieping eronder

### Situering

- Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

### Stadsblok

- Bouwblok bestaande uit een verzameling van architectonische eenheden rond een binnentuin.

### Stedenbouwkundige eenheid

- Een buurt of enkele bouwblokken of bebouwingsstroken die zijn gerealiseerd op basis van hetzelfde stedenbouwkundig plan.

### 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).

### Torenblok

- Bouwblok bestaande uit een onderbouw (de Rotterdamse laag) met daarop een toren of hoogteaccent.

### Transparant

- Doorzichtig.

### Verkaveling

- De manier waarop (bouw)grond in percelen is verdeeld.

### Vervagen van grenzen

- De subtiele overgang tussen stedelijk(e bebouwing) en landschappelijk welke zich manifesteert op zowel de schaal van de wijk als het bouwblok.

### Verzachting

- Nuancering van de geometrische hoofdvorm van een gebouw door ingrepen in stedenbouw en architectuur op verschillende schaalniveaus.

### 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.

### 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.



# Bijlage

