

Welstandsparagraaf Nieuw Kralingen

07 juli 2020

Gemeente Rotterdam
Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen (OCNK)





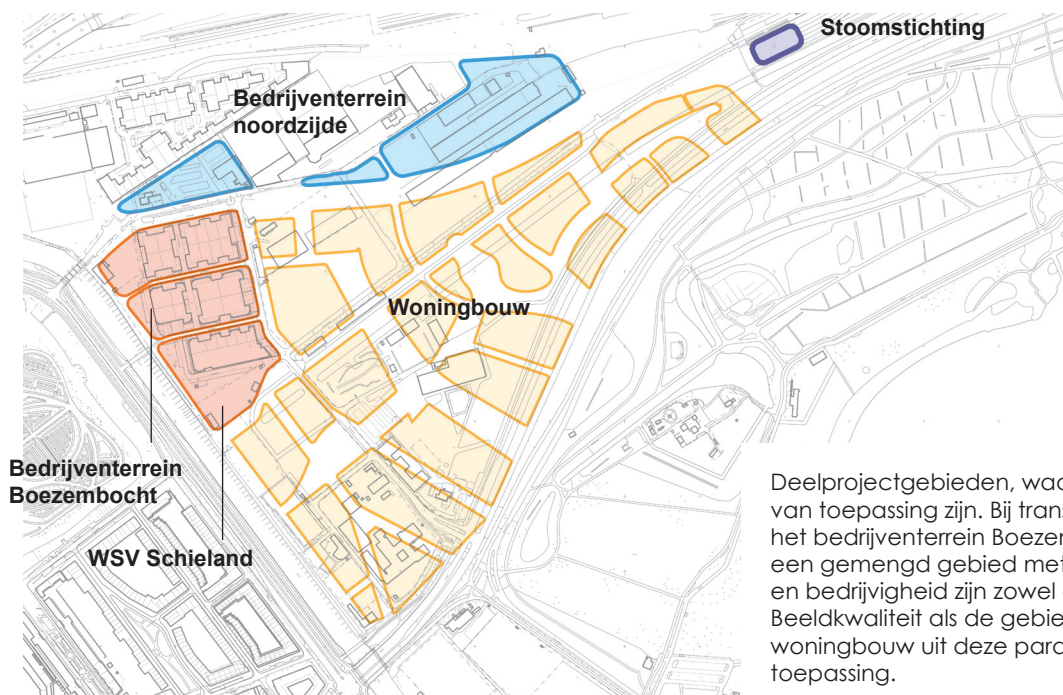
Inleiding	4
Context	5
A) Hoofdpijnen Beeldkwaliteit	
A.1 Stedenbouwkundig kader	
• Wijk aan het Kralingse Bos	6
• Parkentree Crooswijkseweg in eer herstellen	7
• Nieuwe Bosdreef: van snelweg naar stedelijke boulevard	8
• Layout wijk - hoofdstructuren gericht op het park	9
• Gedifferentieerd milieu	10
A.2 Samenhang en differentiatie	
a. Individualiteit, ensembles en variatie in de stedenbouwkundige korrel	11
b. Hoekpanden en zichtlijnen	12
c. Introductie van gearticuleerde architectonische thema's en specials	13
d. Anekdoten en geschiedenis	14
A.3 Openbare ruimte	15
B) Bouwstijlen en algemene gebiedscriteria voor het Kralingse woonhuis	16
Specifieke Gebiedscriteria	
B.1 Criteria Rotterdamse Art Nouveau	18
B.2 Criteria Romantisch kubisme	19
B.3 Criteria De Hollandse Bouwstijl	20
B.4 Criteria Pregnante architectuur / dissonanten	21
B.5 Criteria Bedrijventerrein	22
B.6 Criteria Bruggen en Duikers	24

De welstandsparagraaf is een uitwerking van de Koepelnota Welstand voor de deelgebieden binnen het transformatiegebied Nieuw Kralingen. Deze uitwerking is noodzakelijk, omdat hier een nieuwe woonwijk met 800 woningen wordt gerealiseerd. Bij het schrijven van deze welstandsparagraaf is de gebiedsvisie Nieuw Kralingen door de gemeenteraad vastgesteld. De wijk ligt direct aan het Kralingse Bos en de sfeer en uitstraling is geïnspireerd op de bestaande wijk Kralingen.

Relatie met de Welstandsnota Rotterdam

De welstandsnota Rotterdam is vastgesteld op 10 oktober 2012 en is een herziening van de Koepelnota welstand uit 2004. De welstandsnota bevat welstandscriteria op basis waarvan omgevingvergunningsplichtige bouwaanvragen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscriteria hebben tot doel de karakteristieken en kwaliteiten van een specifiek omschreven gebied in Rotterdam in te realiseren. De welstandscriteria komen dan ook voort uit een analyse en beschrijving van de aanwezige context. Wanneer er nog geen context aanwezig is (landbouwgrond) of een gebied ingrijpend verandert (transformatie), volstaan de criteria niet meer om bouwaanvragen te toetsen. In dat geval is het wenselijk in een specifiek opgestelde welstandsparagraaf vast te leggen wat de nieuwe karakteristieken zijn die worden nagestreefd en met welke (architectonische) middelen deze bereikt kunnen worden. Hieruit volgen aangepaste of aanvullende welstandscriteria. Een welstandsparagraaf is een aanvulling op de Welstandsnota Rotterdam en moet worden vastgesteld door de gemeenteraad, nadat het wettelijk voorgeschreven inspraaktraject is doorlopen. Uit de Welstandsnota blijven het algemeen kader voor welstandstoetsing, de uitgangspunten van welstandstoetsing, de vaste gebiedscriteria, de sneltoetscriteria en de adviesprocedure via de Commissie voor Welstand en Monumenten van kracht.

De welstandsparagraaf van Nieuw Kralingen is grofweg opgebouwd uit twee delen: de '**Hoofdpijnen Beeldkwaliteit**', en de '**Bouwstijlen en algemene gebiedscriteria voor het Kralingse woonhuis**'. Eerstgenoemde beschrijft de context hoofdpijnen van de wijk, die de basis vormen voor het tweede deel van dit document. De hoofdpijnen beeldkwaliteit worden nader beschreven in het Masterplan Buitenruimte en de Stedenbouwkundige deeltautswerkingen per deelplan, en dienen in dit document voornamelijk om de juiste context te geven. Dit betekent dat getoonde afbeeldingen indicatief zijn, en nadrukkelijk géén criteria vormen. In het tweede deel van deze welstandsparagraaf staan de voor deze wijk van toepassing zijnde criteria omschreven.



Deelprojectgebieden, waarop de criteria van toepassing zijn. Bij transformatie van het bedrijventerrein Boezembocht naar een gemengd gebied met woningbouw en bedrijvigheid zijn zowel de Hoofdpijnen Beeldkwaliteit als de gebiedscriteria voor woningbouw uit deze paragraaf van toepassing.

Nieuwe wijk van Kralingen

Het ontwerpconcept voor Nieuw Kralingen is gebaseerd op het idee om de bestaande wijk Kralingen verder te bouwen. Dit betekent dat Nieuw Kralingen aansluit op het goede wonen in ruime panden met een statige uitstraling. Net als het bestaande Kralingen is de opzet van de nieuwe wijk compact en groen. Nieuw Kralingen maakt mede gebruik van de belangrijkste bestaande voorzieningen zoals scholen, verenigingen en winkelstraten in Kralingen. In Nieuw Kralingen zullen er te zijner tijd mogelijk kleinschalige voorzieningen worden gevestigd die te maken hebben met het dagelijkse leven zoals een bakker, een kapper, een therapeut en restaurants.

Het ontwerp legt de basis voor een gemeenschap die graag in goede relatie met de buurt, in een rustige wijk dicht bij hartje Rotterdam woont.



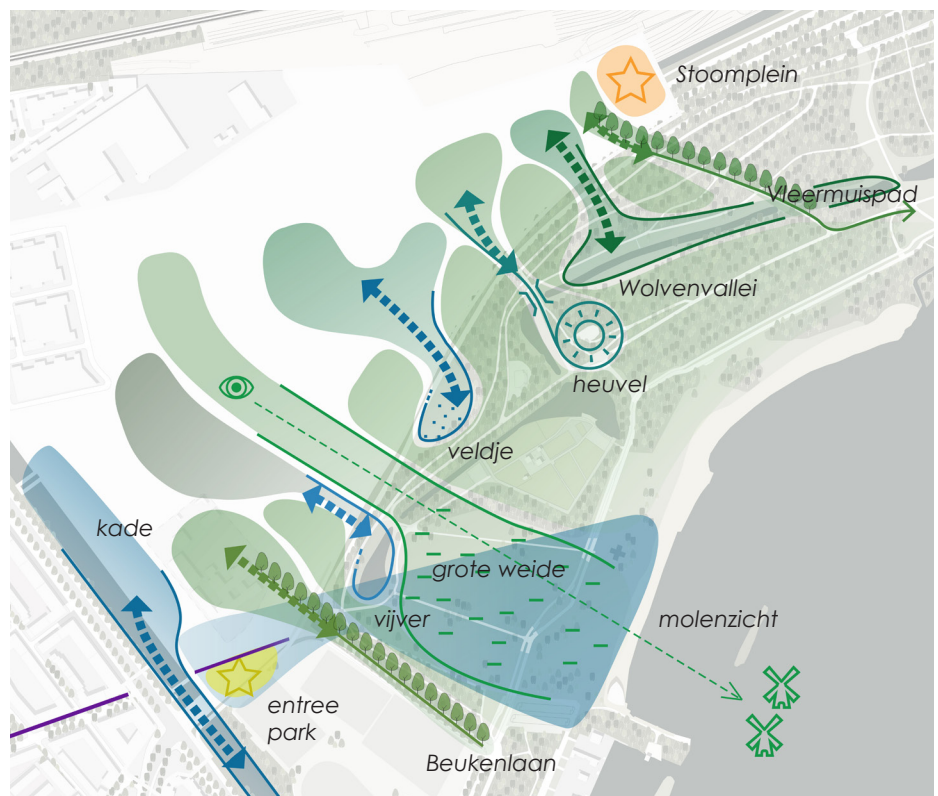
Ligging tussen stad en het Kralingse Bos

A) Hoofdpijnen Beeldkwaliteit

A.1 Stedenbouwkundig kader

Wijk aan het Kralingse bos

De ligging van Nieuw Kralingen aan het Kralingse Bos is uniek. Om maximaal gebruik te kunnen maken van het adres aan het bos wordt de Bosdreef verplaatst. Daardoor kan de directe nabijheid van het Bos in het stedenbouwkundig ontwerp maximaal worden benut. Binnen Nieuw Kralingen ontstaan een aantal verrassende groene openbare rustruimtes al dan niet met speelgelegenheid voor kinderen. Nagenoeg alle wegen, straten, plantsoenen, lanen en pleinen zijn georiënteerd op het Kralingse Bos. Vooral wandelend en fietsend is het Bos snel en makkelijk vanuit de woonwijk zonder barrière toegankelijk. Alle verbindingen met het Bos worden in Nieuw Kralingen gemaakt ter hoogte van open plekken, weilandjes, bestaande paden en lanen in het Kralingse Bos. De nieuwe openbare ruimten verbinden de woonwijk met het park.



10 belangrijke identiteiten in de parkrand, doorgezet in de wijk



Wijk aan het Kralingse Bos

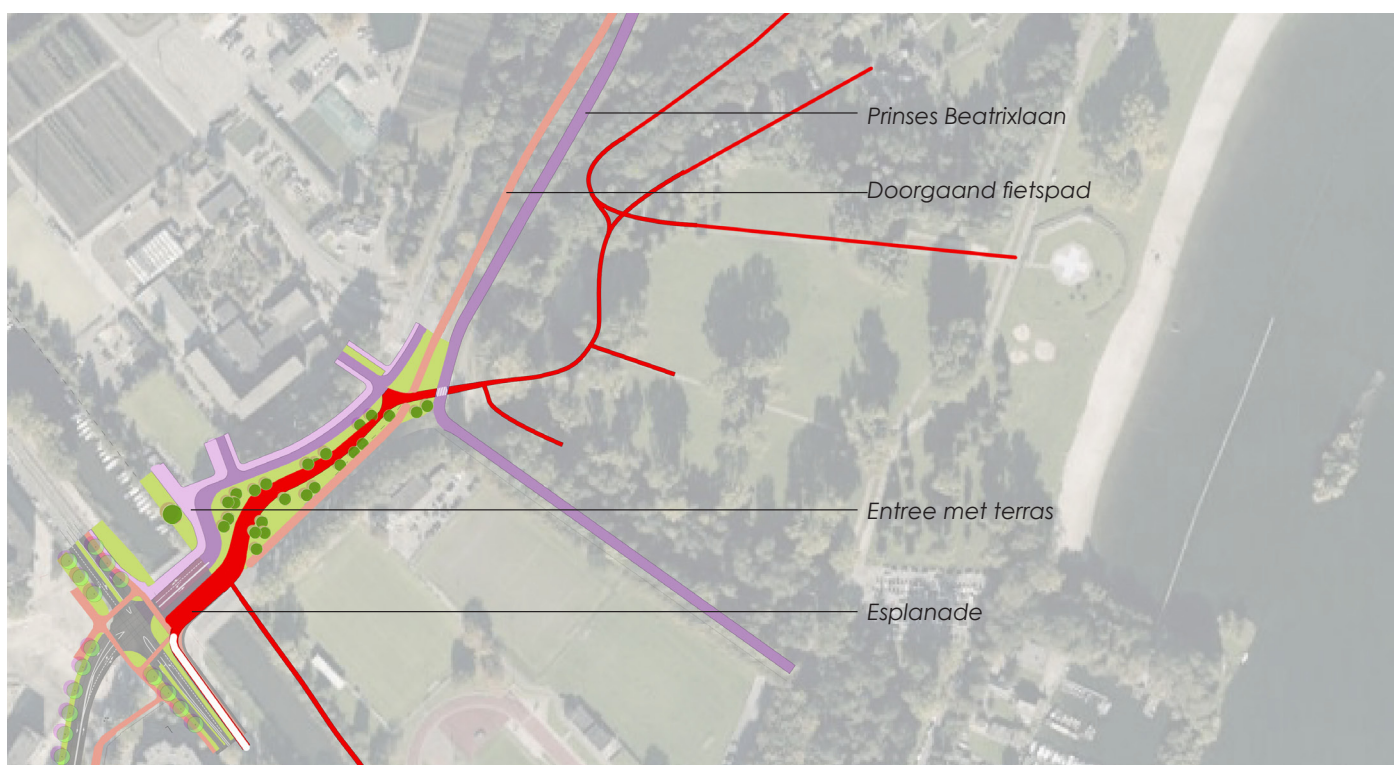


A.1 Stedenbouwkundig kader

Parkentree Crooswijkseweg in ere herstellen

Door het verplaatsen van de Bosdreef van de Bosrand naar het noordelijke deel van Nieuw Kralingen wordt een hechte aansluiting van de nieuwe wijk aan het Kralingse Bos mogelijk. Er kan een nieuwe parkentree naar het Kralingse Bos voor heel Rotterdam ontstaan.

De ruimte van het huidige kruispunt Bosdreef met de Boezemlaan komt beschikbaar, en kan bijvoorbeeld worden ingericht met een promenade voor fietsers en voetgangers die in directe verbinding staat met het Langepad in het Kralingse Bos. De ruimte aan de Boezem wordt bovendien gebruikt voor een plein met uitspanning aan de Boezemkade. Het plein maakt ook doorzichten vanuit (Nieuw) Crooswijk naar het Kralingse Bos mogelijk. De sfeer van het Kralingse Bos wordt daarmee tot diep in Nieuw Crooswijk voelbaar. De exacte uitwerking van de parkentree en de eventuele aansluiting richting Kralingse Bos wordt nog nader uitgewerkt.



illustratieve afbeelding voor het principe van de nieuwe Bosentree bij Boezemlaan.
De vormgeving zal nog nader worden uitgewerkt.

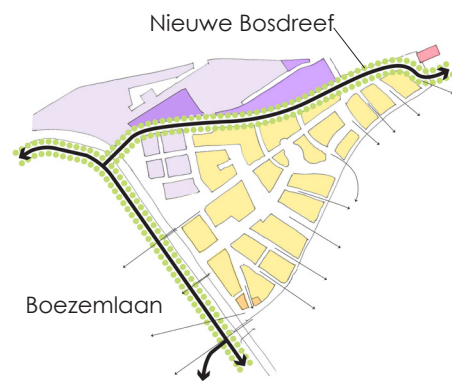


A) Hoofdlijnen Beeldkwaliteit

A.1 Stedenbouwkundig kader

Nieuwe Bosdreef: van snelweg naar stedelijke boulevard

De verplaatste Bosdreef zal zijn functie als een belangrijke stadsentree houden. Zijn nieuwe ligging in de wijk maakt het mogelijk dat de nieuwe Bosdreef tot een stadslaan wordt met aan weerszijden bebouwing die zich op de weg oriënteert. De laan heeft een dubbele doorgaande bomenrij, vergelijkbaar met de Boezemlaan. Panden aan deze laan zijn goed zichtbaar vanaf de redelijk druk bereden weg en hebben daarmee een goede zichtlocatie in Rotterdam. Aan de noordzijde zal bedrijvigheid ontstaan met zichtgevels aan de weg. Aan de zuidzijde van de laan ontstaat een stevige wand van woonbebouwing met een eigen ventweg. Alle voordeuren van de panden aan de nieuwe Bosdreef zijn georiënteerd op de laan, waardoor ook de woongebouwen een adres hebben aan de nieuwe ontsluitingsweg.



Nieuwe Bosdreef en Boezemlaan



Beoogd straatprofiel van de Nieuwe Bosdreef

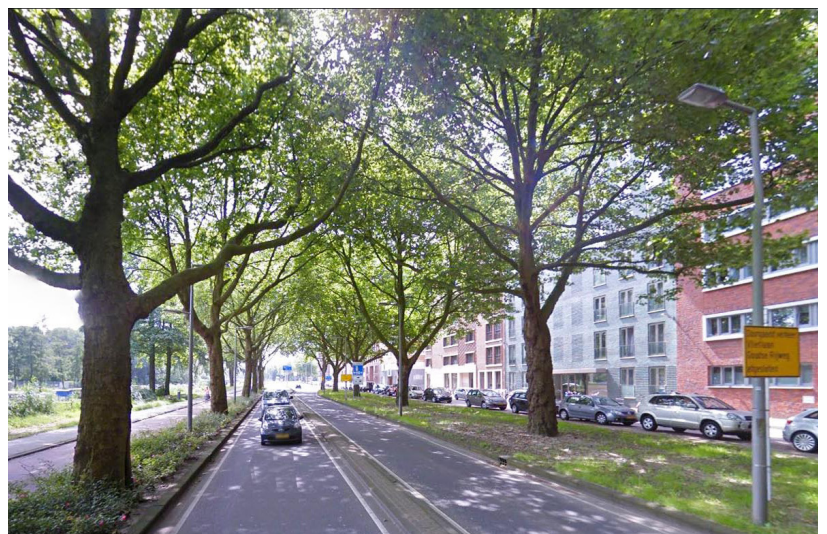
bedrijven

statige
laanbebouwing



hoofdrijbaan

ventweg



De Nieuwe Bosdreef sluit in sfeer, profielbreedte en betekenis aan bij de Boezemlaan

A.1 Stedenbouwkundig kader

Layout wijk - hoofdstructuren gericht op het park

Eén van de belangrijkste kenmerken van Nieuw Kralingen is de groene sfeer en de menselijke maat tussen de woningen en de openbare ruimte. Dit komt tot uiting in de intermediair, maar ook in de interactie tussen de maat van de panden, het groen en verschillende straatprofielen.

Er ontstaat een zekere mate van hiërarchie in de straten, van statige lanen tot intieme woonstraatjes. Om iedere hoek wacht een nieuwe straat met zijn eigen karakter. Het beeld per straat moet dan ook consequent en doordacht zijn.

Nieuw Kralingen wordt derhalve niet ontwikkeld per blok, maar per straat. Lange straten kunnen daarbij worden opgebouwd uit meerdere delen, gescheiden door kenmerkende (hoek)panden of afbrekingen in het blok.

Er zijn verschillende straattypologieën in Nieuw Kralingen. Mogelijke functies, anders dan wonen, zijn voornamelijk geconcentreerd in de meer stedelijke delen.



Hoofdstructuur

A) Hoofdpijnen Beeldkwaliteit

A.1 Stedenbouwkundig kader

Gedifferentieerd milieu door variërende dichtheden in de wijk

- De bouwhoogte in Nieuw Kralingen ligt gemiddeld tussen drie en vijf bouwlagen inclusief een bruikbare kapverdieping.
- Hogere dichtheid langs de verlegde Bosdreef en de Boezemlaan.
- Aan de bosrand zorgt lagere dichtheid voor een natuurlijke overgang naar het Bos.
- Bebouwing schouder aan schouder aan de Nieuwe Bosdreef dient als geluidswering.
- Woningen met één bouwlaag en complexen boven de zes lagen zijn de uitzondering.
- Bij de drie entreepleinen Stoomdepot, tegenover Nieuw Crooswijk aan de Boezemlaan, en ook aan de verlegde Bosdreef zullen gebouwen als stedenbouwkundige accenten met meer dan vijf lagen ontstaan.



Verdeling van de beoogde dichtheden in Nieuw Kralingen

A.2 Samenhang en differentiatie

Samenvatting

In het algemeen wordt voor Nieuw Kralingen een warm romantische identiteit beoogd. Allereerst door het maken van een sterke, coherente boventoon met metselwerk in aardse kleurtinten. Deze coherentie maakt het mogelijk de wijk te componeren in drie bouwstijlen met uitzonderingen (zie pagina 16-25 Bouwstijlen, Algemene en Specifieke Gebiedscriteria). Los van die bouwstijlen wordt de wijk levendig en gedifferentieerd met de juiste architectonische en stedenbouwkundige articulatie door toepassing van vier principes:

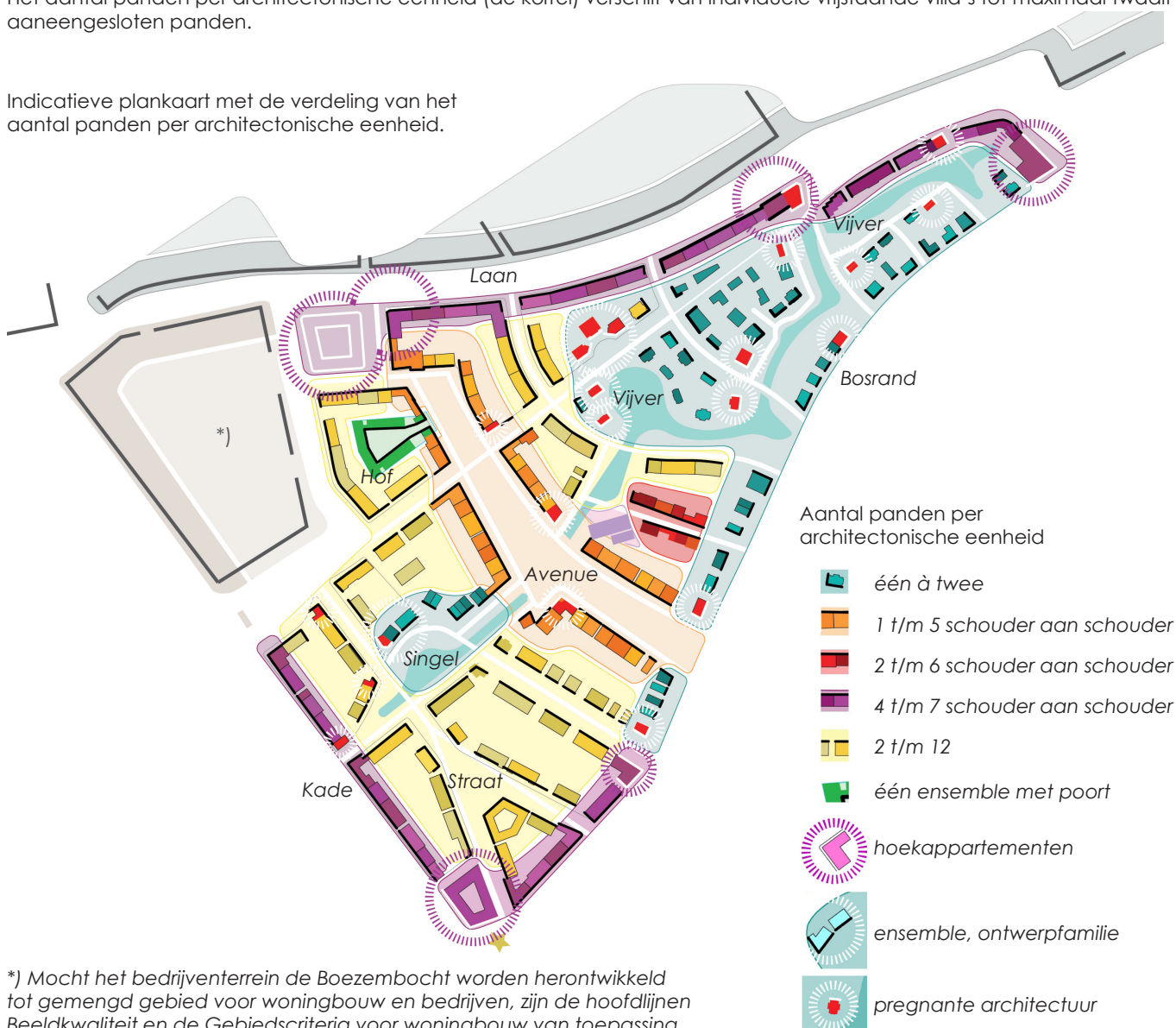
- Variatie in de stedenbouwkundige korrel
- Uitnuttten van overhoekse kwaliteiten in de architectuur van de hoekpanden en de op zichtlijnen
- Introductie van architectonische thema's en specials
- Anekdoten en Geschiedenis

Dit geldt ook voor het bedrijventerrein de Boezembocht op moment dat het wordt herontwikkeld tot gemengd gebied voor woningbouw en bedrijven.

a. Individualiteit, ensembles en variatie in de stedenbouwkundige korrel

Per straat worden architectonische eenheden met een variërend aantal panden toegepast. Per straat verschilt bovendien de aaneengeslotenheid van straatwanden. Zo ontstaat een variatie van architectonische eenheden op voorbestemde locaties. Het aantal panden per architectonische eenheid (de korrel) verschilt van individuele vrijstaande villa's tot maximaal twaalf aaneengesloten panden.

Indicatieve plankaart met de verdeling van het aantal panden per architectonische eenheid.



A.2 Samenhang en differentiatie

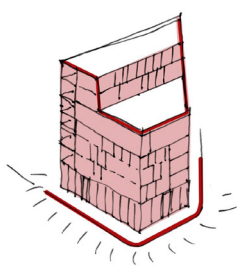
b. Hoekpanden en zichtlijnen

Gebouwen in belangrijke zichten en hoekgebouwen zijn 'overhoeks' ontworpen. Op sommige plekken lijdt de situatie van het terrein tot specifieke plattegronden van hoekgebouwen (door onder andere hoogteverschillen tussen tuinen en maaiveld, of hoekverdraaiingen van bouwvelden). Deze specifieke plattegronden maken samen met de architectonische sculpturaliteit de hoeken.

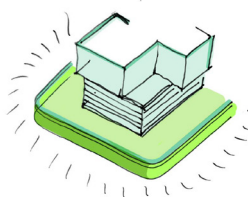
Overzicht hoeken



Hoekpanden met twee zichtgevels



Gearticuleerde hoek-appartementen



Villa's met drie zichtgevels



overhoeks ontworpen

A) Hoofdlijnen Beeldkwaliteit

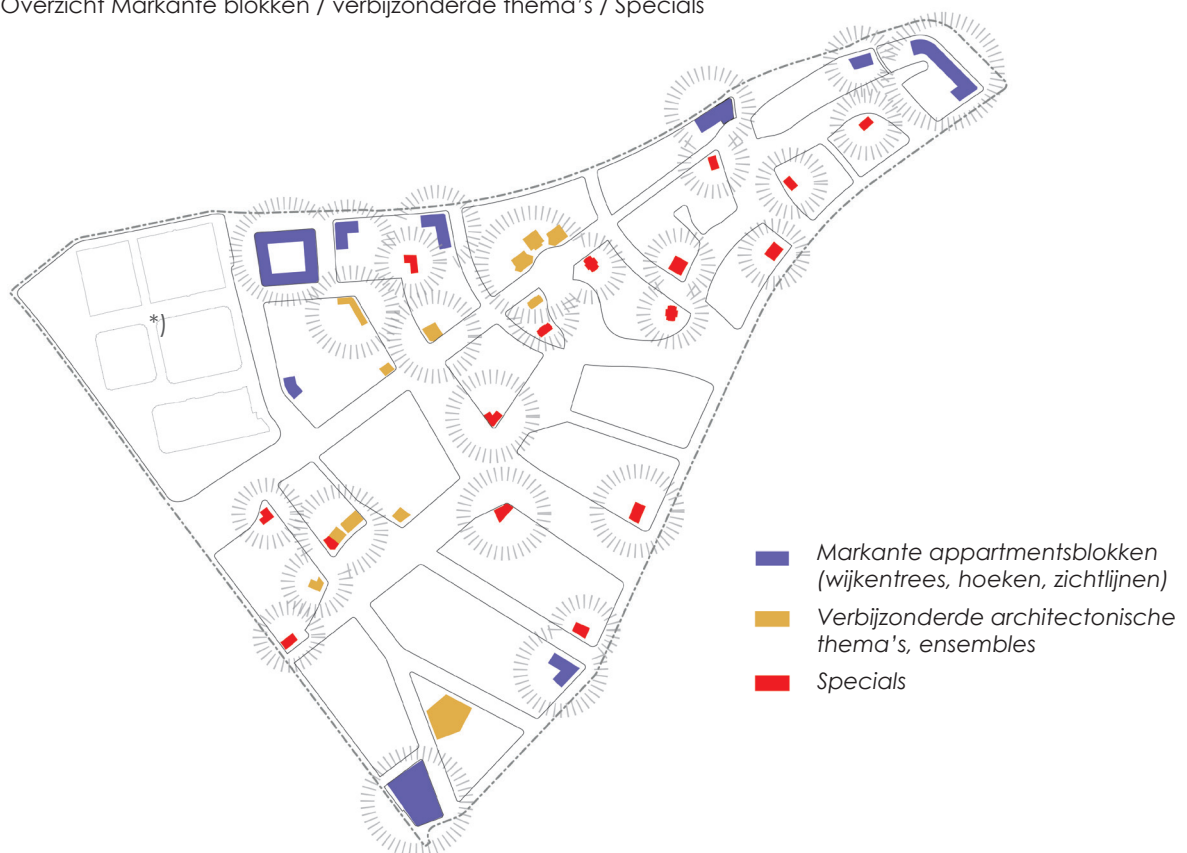
A.2 Samenhang en differentiatie

c. Introductie van gearticuleerde architectonische thema's en specials

De derde laag in de stedenbouwkundige verfijning/ compositie wordt gevormd door de panden met architectonische thema's en specials. Deze panden spelen een belangrijke rol als tegenhanger, dissonant, uitzondering, verbijzondering, of neutraal tussenpand in de straatwanden.

Allereerst heeft de wijk op belangrijke hoeken en entrees markante appartementsblokken. Daarnaast zijn er bijzondere thematisch architectonische karakters en specials.

Overzicht Markante blokken / verbijzonderde thema's / Specials



*) Mocht het bedrijventerrein de Boezembocht worden herontwikkeld tot gemengd gebied voor woningbouw en bedrijven, zijn de hoofdlijnen Beeldkwaliteit en de Gebiedscriteria voor woningbouw van toepassing.



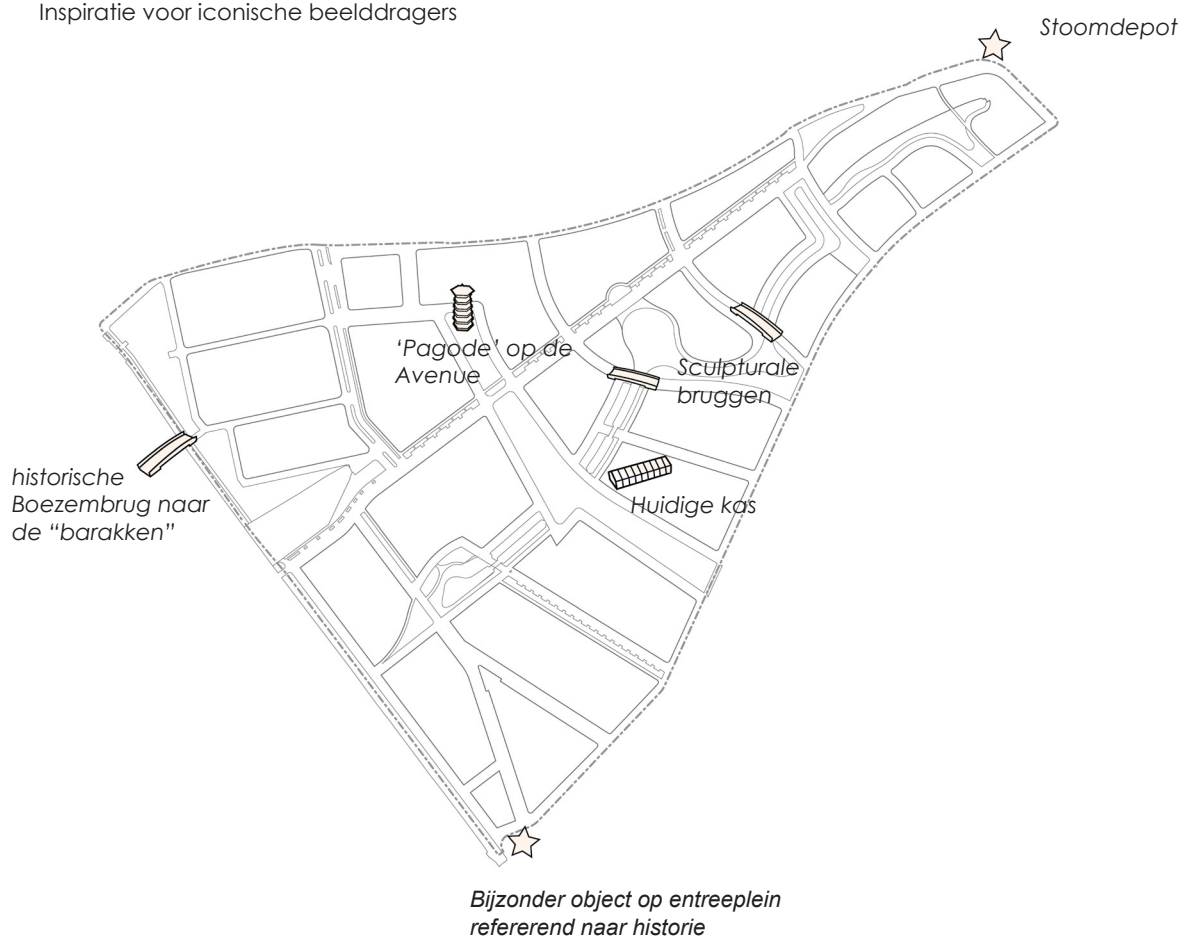
A) Hoofdpijnen Beeldkwaliteit

A.2 Samenhang en differentiatie

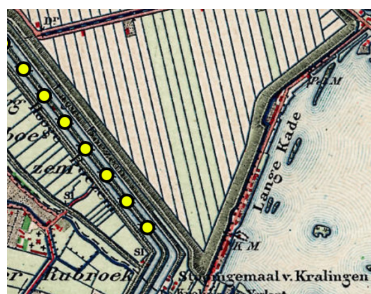
d) Anekdoten en geschiedenis

De locatie van Nieuw Kralingen heeft een historisch verleden zoals het gemaal aan de Boezemlaan en de huidige kassenstructuur van de gemeentekwekerij. Daarnaast verwijzen objecten in de openbare ruimte zoals gebouwen en follies. De herinneringen versterken het unieke karakter van Nieuw Kralingen. Te zijner tijd zal invulling worden gegeven aan de (kunst-) objecten die verwijzen naar het verleden en de anekdotes.

Inspiratie voor iconische beeld dragers



Windmolens langs de Boezem



Positie van de molens



Huidige Kas



Folly / Pagode

A.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte maakt optimaal verbinding met de omgeving. Dat geldt voor het Kralingse Bos en voor Nieuw Crooswijk. Een fijnmazig netwerk van lanen, plantsoenen, watergangen en pleinen zorgt voor goede woonadressen.

Nieuwe adressen in verbinding met de omgeving (onder andere):

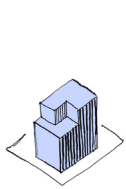
1. Entreeplein en verbinding met de grote weide van het Kralingse Bos
2. Stoomplein
3. Entreeplein aan de Nieuwe Bosdreef
4. Zichtlijn van de Avenue naar de Molen aan de Kortekade
5. Continuering Kerkhoflaan
6. Doorlopende lanen, bijvoorbeeld Beukenlaan (verlengde Beatrixlaan)
7. Straat met zichtlijn op het Entreeplein
8. Vijvers met plantsoenen

Overzicht openbare ruimte

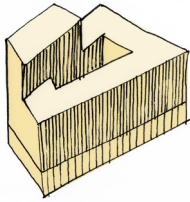


B) Bouwstijlen en algemene gebiedscriteria voor het Kralingse woonhuis

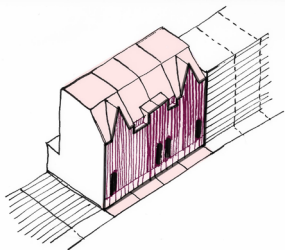
B) Bouwstijlen en algemene gebiedscriteria voor het Kralingse woonhuis



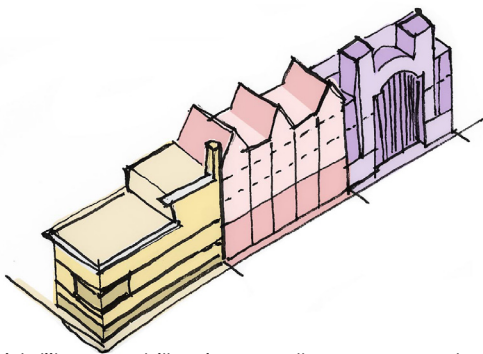
arch. eenheid
= één pand



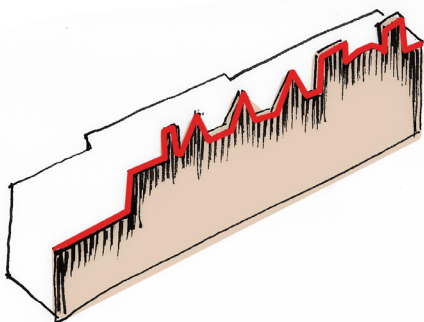
arch. eenheid
= pand met meerdere woningen



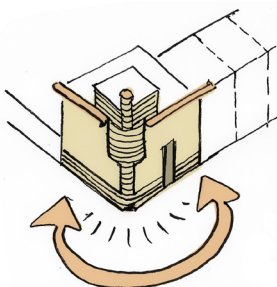
arch. eenheid
= meerdere panden



duidelijke verschillen in aan elkaar grenzende
architectonische eenheden / samenhang per eenheid



verspringende dakranden maken silhouet



overhoekse ontworpen hoekpanden

Samenhang, gevarieerde architectuur

Voor Nieuw Kralingen is een palet van bouwstijlen vastgelegd. De bouwstijlen zijn geen historiserende kopie van het verleden. Historische voorbeelden worden gebruikt om een eigentijdse ontwerphouding, gebaseerd op traditionele wortels te ontwikkelen! Hierbij gaat het om de volgende bouwstijlen:

1. Rotterdamse Art Nouveau
2. Romantisch Kubisme
3. Hollandse Bouwstijl
4. Dissonanten

Binnen Nieuw Kralingen komen vooral de eerste drie bouwstijlen voor. Daarnaast zijn dissonanten uitzonderingen op de drie hoofdstijlen.

Er bestaat een zekere vrijheid in de omgang met de specifieke criteria voor de bouwstijlen. Er hoeft niet te gelijktijdig te worden voldaan aan alle criteria mits naar het oordeel van de commissie de kwaliteit en de samenhang van het gevelontwerp gewaarborgd is.

Algemene Gebiedscriteria voor het Nieuw Kralingse woonhuis

Naast de bouwstijlen zijn algemene criteria gedefinieerd die voor elk bouwinitiatief in Nieuw Kralingen gelden, de basis voor het Nieuw Kralingse woonhuis. Daarnaast worden er een aantal criteria benoemd die specifiek voor een bouwstijl gelden en deze herkenbaar maken. De criteria gelden voor eengezinswoningen en appartementen

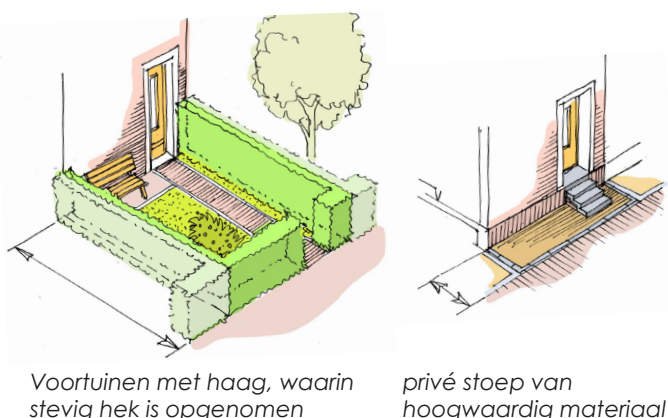
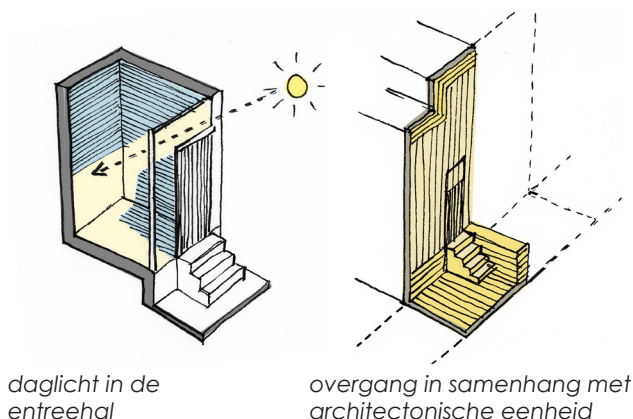
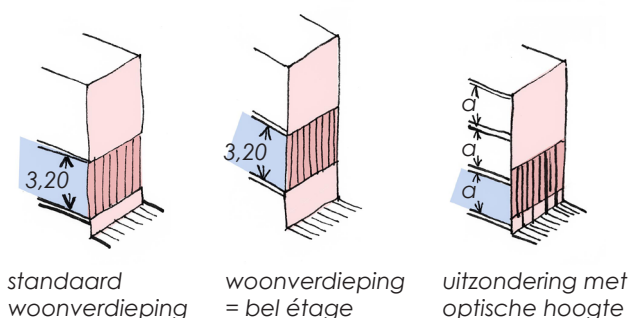
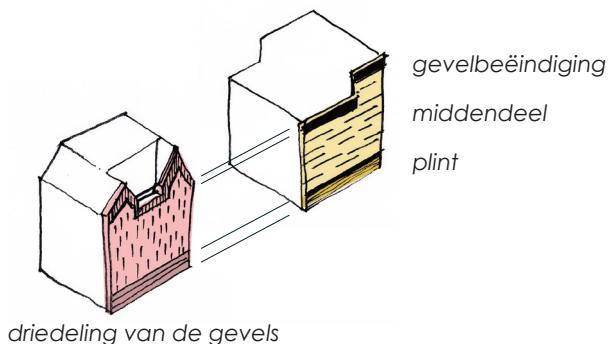
Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit één of meerdere panden die samen een ontworpen eenheid vormen. Per ontwerpstyl varieert het maximaal toegestane aantal panden van een architectonische eenheid. Waar architectonische eenheden elkaar ontmoeten is er sprake van contrast.

Versijningsvorm

Hoofdvorm

- Aan elkaar grenzende architectonische eenheden verschillen duidelijk van elkaar door afwijkende lijnhoogten van ramen, dakranden en plinten.
- Een architectonische eenheid wordt als eenheid leesbaar door samenhang in het gevelontwerp van elk bijbehorend pand.
- Door verspringende dakranden binnen een architectonische eenheid ontstaat een bewogen silhouet.
- Hoekpanden zijn overhoekse ontworpen.
- Straathoeven worden architectonisch verbijzonderd (zoals een afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, zorgvuldig ontworpen erkers, dakkapellen en andere architectonische 'versieringen').



Gevelopbouw

- Vlakke straatgevels zijn niet toegestaan en daarom wordt plasticiteit toegepast. Bij elke stijl passend zijn criteria voor de plasticiteit gedefinieerd.
- Het gevelontwerp kent een driedeling (plint, middendeel, gevelbeëindiging) en wordt gekenmerkt door een verwevenheid van verticaal (ramen) en horizontaal (lijstwerk, banden, kroonlijsten, gevelbeëindigingen etc.).
- Gevelvlakken worden beëindigd door dakranden. Ontwerp, detaillering en materiaalgebruik zijn van hoogwaardige kwaliteit.
- De woonverdiepingen van eengezinswoningen (begane grond of de bel étage) worden met een verdiepingshoogte van minimaal 3,20m in de vrije hoogte uitgevoerd. De extra hoogte valt in de gevel af te lezen. Van dit criterium kan incidenteel worden afgeweken indien de inzet van architectonische middelen leidt tot optisch voldoende plintheogte.
- Bij panden met een zijgevel loopt de plint de hoek om. Plinten wijken af van het middendeel.
- Architectonische eenheden zijn voorzien van eigentijdse ornamenten.
- Gevelopeningen naast of boven de voordeur zorgen voor daglichttoetreding in de hal.

Overgangen privé - openbaar

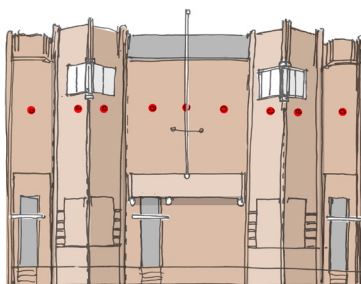
- Overgangen privé - openbaar zijn in samenhang ontworpen met de architectonische eenheid.
- Begane grondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. Dichte (bergings-) gevels aan de straatzijde zijn ongewenst.
- Privé stoepen zijn zorgvuldig ontworpen en verhard met hoogwaardig materiaal zoals klinker of natuursteen.
- Diepe privé stoepen (tot maximaal 2m diep) worden gezien als verbreding van de openbare ruimte, en worden louter door stoepbanden of afwijkend materiaal aangeduid.
- Voortuinen worden door een haag afgezoomd waarin een stevig hek is opgenomen; het hek op zichzelf is zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd met toepassing van hoogwaardig materiaal.

Materiaal, kleur en detaillering

- Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.
- Hoofdmateriaal is metselwerk in doffe aardetinten als rood-, bruin-, rood-, zalm-, graangeel-, wit-, lichtgrijs- en beige- tinten.
- Voordeuren, deurbellen, brievenbussen en buitenverlichting zijn consequent in samenhang en in relatie tot gevelornamenten ontworpen.
- Geen toepassing van structuurloos plaatmateriaal, open dilatatievoegen en simpele daktrimmen als dakrandbeëindiging.
- Subtiële dakranden en subtiële plinten wijken in metselwerkverband en voegbehandeling af van het middendeel.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Ornamentiek, per bouwstijl verschillend van aard, maakt onderdeel uit van elk gevelontwerp.
- Per bouwstijl wordt een kleurenpalet voor de gevelmaterialen vastgelegd (denk aan kleuren van dakbedekking, metselwerk, voegen, kozijnen, deuren, plinten, hekwerken, ornamenten etc.). Voegen worden niet 'plat vol' uitgevoerd en benadrukken de textuur van het metselwerk, bijvoorbeeld monolithische gevelvlakken, vlakken met horizontale lijnvoering, of vlakken met metselwerkpatronen.

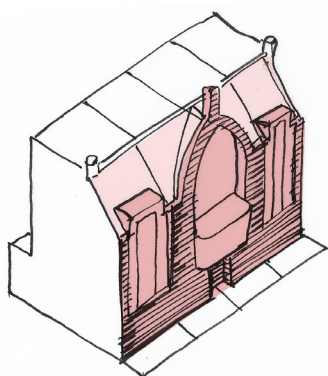
B) Specifieke Gebiedscriteria

B.1 | Specifieke Gebiedscriteria - Rotterdams Art Nouveau

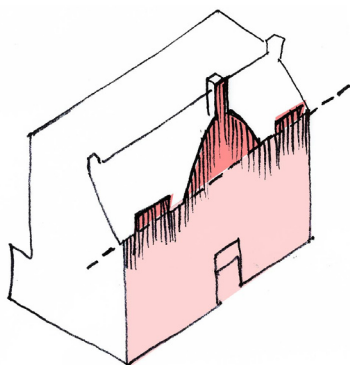


Essentie

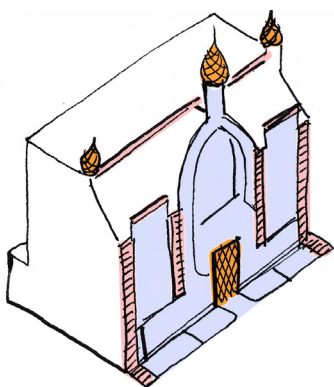
De bouwstijl 'Rotterdamse Art Nouveau' wordt gekenmerkt door architectonische eenheden met een gevarieerde extraverte hoofdvorm. De architectonische eenheden tonen zich met gevels van verticale en horizontale lijnvoering en zijn voorzien van gevelornamenten, verspringende dakranden en in- en uitspringingen in het gevelvlak. Symmetrie speelt een belangrijke rol in het ontwerp.



individualiteit van panden is ondergeschikt



verspringende dakranden



eigentijdse ornamentengemaakt met architectonische en / of artistieke middelen

Specifieke Gebiedscriteria

Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal zes panden.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van een architectonische eenheid bestaat uit een samenhangend geheel. De individualiteit van panden is ondergeschikt aan de hoofdvorm.

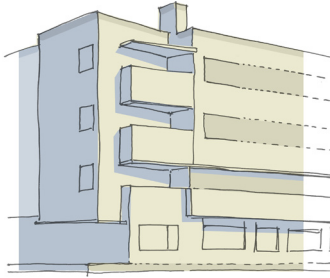
Gevelopbouw

- Architectonische eenheden bestaande uit 4 panden en meer, hebben aan de straatzijde minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken.
- Gevelvlakken worden beëindigd door een duidelijk vormgegeven horizontale dakrand, OF een plastisch ontworpen gevel zoals puntgevel, trapgevel of tuitgevel.
- Vorgevels van architectonische eenheden zijn voorzien van eigentijdse ornamenten gemaakt met architectonische en / of artistieke middelen.

Materiaal, kleur en detaillering

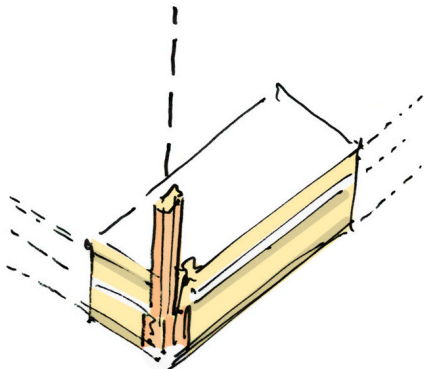
- In beperkte mate is pleisterwerk als accent toegestaan.

B.2 | Specifieke Gebiedscriteria - Romantisch Kubisme

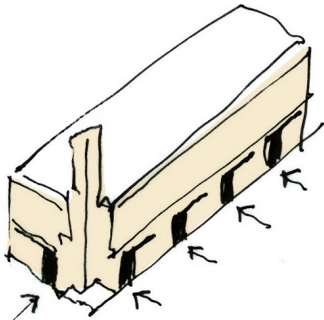


Essentie

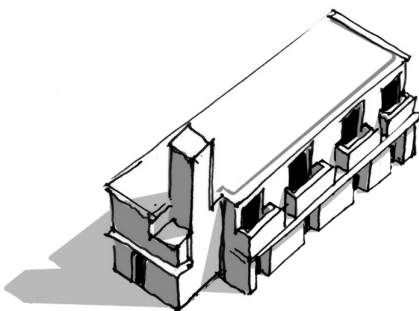
Binnen een architectonische eenheid is de woning ondergeschikt aan de totaalcompositie en als gevolg verschillend van opbouw. De (orthogonale) massa- / gevelopbouw wordt gekenmerkt door een spel van horizontale / verticale elementen en accenten, waarbij horizontaliteit dominant is. Asymmetrie speelt een belangrijke rol in de compositie.



minimaal één duidelijk verticaal afwijkend element binnen horizontaal lijnenspel



individuele entrees duidelijk afleesbaar



plastische compositie op het niveau van de gevel

Specifieke Gebiedscriteria

Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal twaalf panden.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- Binnen een architectonische eenheid bevindt zich minimaal één duidelijk verticaal afwijkend element zoals schoorsteen, plastische kopbeëindiging en erker.
- Binnen de samenhang van een architectonische eenheid zijn, ondanks een zekere maat van repetitie, individuele entrees duidelijk afleesbaar.

Gevelopbouw

- Gevels zijn plastisch vormgegeven door middel van in- en uitspringende geveldelen zoals erkers, balkons, loggia's en pregnante dakranden.
- De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een spel van horizontale / verticale elementen en accenten, waarbij horizontaliteit dominant is.
- Ornamenten zijn sober en onderdeel van de architectonische samenhang.
- Entrees van panden zijn onderdeel van de plastische compositie op het niveau van een gevel. De entrees worden met architectonische middelen opgenomen in neggen, onder erkers en in uitsparingen in de gevel.

Materiaal, kleur en detaillering

- Accenten kunnen van hoogwaardig beton of natuursteen zijn gemaakt.

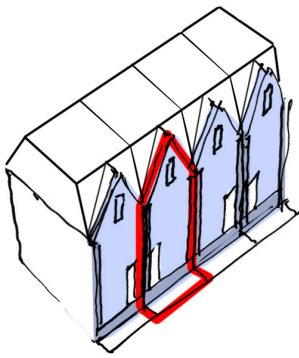
B) Specifieke Gebiedscriteria

B.3 | Specifieke Gebiedscriteria - Hollandse Bouwstijl

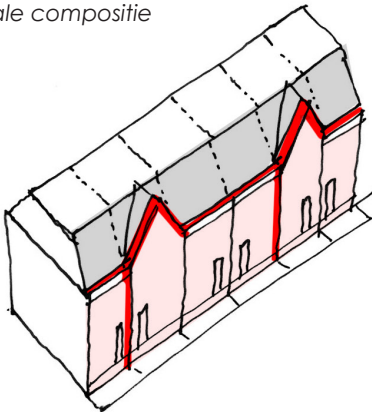


Essentie

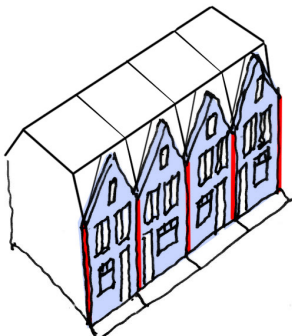
Herhaling, ritmiek en symmetrie spelen een belangrijke rol in de totale compositie. De architectonische eenheden bestaan uit meerdere duidelijk afleesbare panden, die samen de hoofdvorm maken. Variatie wordt bereikt door een verspringende daklijn en een verticale gevelstructuur met subtiële ornamenten op de schaal van een pand.



panden afleesbaar als onderdeel van de totale compositie



minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken



verticale raamindelingen vormen een ritmisch samenhangend geheel

Specifieke Gebiedscriteria

Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit minimaal één en maximaal zes panden.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- In de architectonische eenheid zijn de individuele panden afleesbaar als onderdeel van de totale compositie.

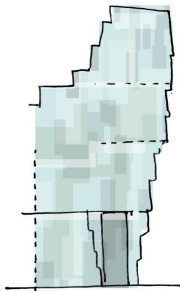
Gevelopbouw

- Architectonische eenheden bestaande uit 4 panden en meer hebben aan de straatzijde minimaal twee gevelvlakken die de dakrand substantieel doorbreken.
- Ramen, deuren en erkers zijn verticaal vormgegeven.
- De gevelopbouw is consequent, raamindelingen vormen een ritmisch samenhangend geheel.
- Gevelvlakken worden beëindigd door een duidelijk vormgegeven horizontale dakrand, OF een plastisch ontworpen gevel zoals puntgevel, trapgevel of tuitgevel.
- Ornamentiek wordt ingezet om de gevels niet vlak te laten eindigen en er textuur in aan te brengen.

Materiaal, kleur en detaillering

- Ornamenten zijn beperkt tot plastiek in het metselwerk, materiaalgebruik van de plint en / of profilering van de dakrand.

B.4 | Specifieke Gebiedscriteria - Dissonanten



Essentie

Dissonanten zijn eigentijds en afwijkend van alle bouwstijlen van Nieuw Kralingen. De locaties voor deze panden zijn gekozen op goede zichtbaarheid.

Specifieke Gebiedscriteria

Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit één tot vier panden.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- Dissonanten zijn uniek en worden niet herhaald.

Gevelopbouw

- Gevelbeëindigingen en dakranden zijn zorgvuldig ontworpen.
- Dissonanten worden niet in een historiserende stijl ontworpen.

Materiaal, kleur en detaillering

- Detail en ornament zijn consequent onderdeel van de compositie.
- Hoofdmaterialen voor de gevels zijn natuurlijk van aard. Natuurlijke materialen zijn onder andere hout, natuursteen, hoogwaardig beton, metselwerk (geen kunststof of vezelplaat).
- Kleuren van de gevels zijn materiaal eigen. Gevels worden niet dekkend geverfd (met uitzondering van stucgevels)



Contrast door afwijking verrijkt het straatbeeld



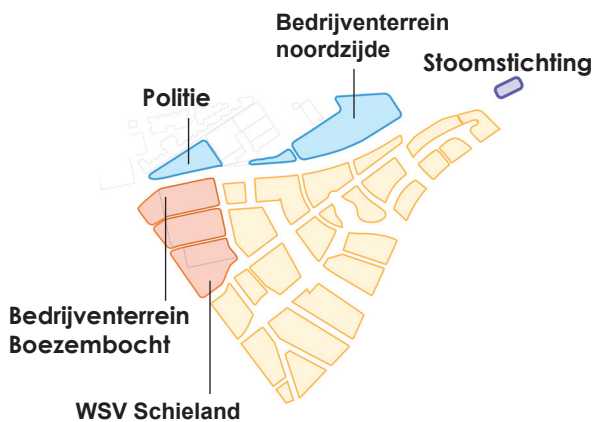
Dissonanten zijn uniek en worden niet herhaald



- Markante appartmentsblokken (wijkentrees, hoeken, zichtlijnen)
- Verbijzonderde architectonische thema's, ensembles
- Specials (dissonanten)

B) Specifieke Gebiedscriteria

B.5 | Specifieke Gebiedscriteria Bedrijventerrein

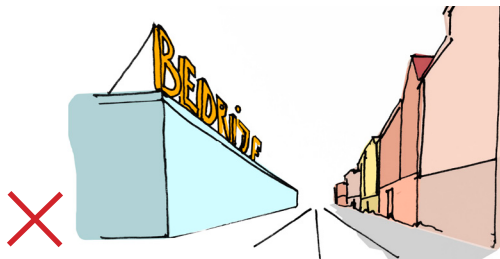


Deelgebieden waarop de criteria van toepassing zijn.

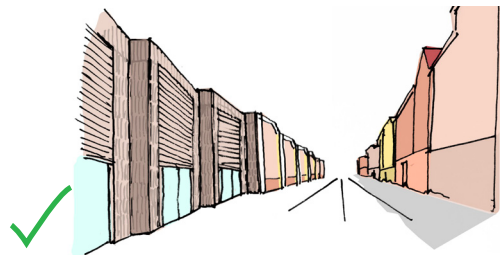
Essentie

Het nieuwe bedrijventerrein is onderdeel van de Nieuwe Bosdreef, dé stadslaan van Nieuw Kralingen. Het verschil van de functie met de overkant (grootschalige bedrijfspanden tegenover kleinschalige woningbouw) dient optisch zo klein mogelijk te worden gehouden, dat wil zeggen dat grote monotone gevellengtes dienen te worden vermeden. Daarom geldt voor de gevels van de bedrijven, die zichtbaar zijn vanaf de nieuwe Bosdreef en het openbaar gebied in en om de nieuwe woonwijk, dat deze in schaal, maat, materiaal en sfeer aansluiten bij de woonwijk. Op het "Politie"-terrein bevat dit gebied ook kantoren en gebouwd parkeren.

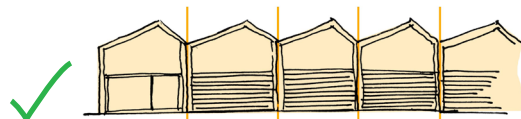
De Specifieke Gebiedscriteria Bedrijventerrein zijn van toepassing bij nieuwbouwsituaties. Bij transformatie van bestaande panden (als gevelaanpassingen, op- of aanbouw) gelden de criteria alleen voor panden aan de Verlegde Bosdreef en de Boezembocht.



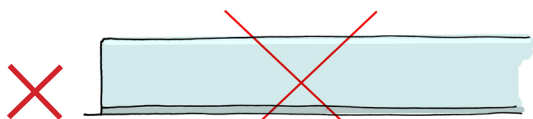
Het verschil van functie is te veel afleesbaar in de gevel; het contrast tussen de straatwanden is te sterk.



De bedrijvengevels sluiten aan bij de woonwijk in maat, schaal en materiaal.



Gevels vermeden utilitaire uitstraling; zij zijn voorzien van knippen en structuurverandering.



Te grote monotone gevellengte.

Ruimtelijke inpassing

- Een architectonische eenheid bestaat uit een bedrijf.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- De maat en schaal van de opbouw van de panden en van de gevelindeling sluit aan bij het woongebied
- Hoekpanden zijn overhoeks ontworpen.
- De bebouwing aan de Nieuwe Bosdreef is zo veel mogelijk aaneengesloten.
- Aan elkaar grenzende bedrijven verschillen van elkaar.
- Lange gevelwanden worden regelmatig voorzien van een duidelijk verticale knip. De knip bestaat uit een duidelijke structuurverandering met architectonische middelen zoals een terugliggend geveldeel of een naar voren stekend geveldeel of een spleet.

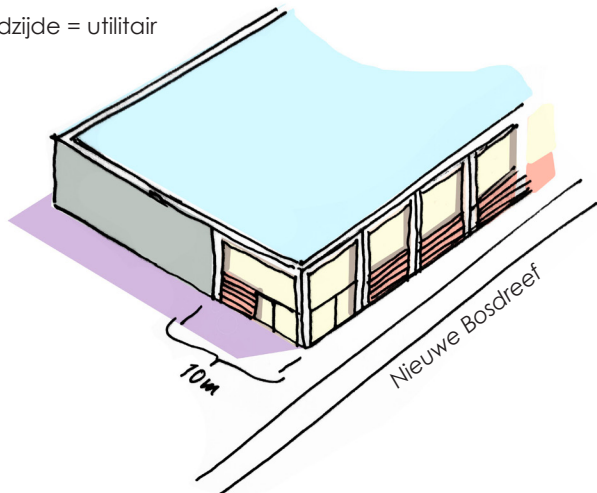
Gevelopbouw

De gevel naar het woongebied:

- Gevels vermijden de utilitaire verschijning van de functie.
- De gevels zijn zorgvuldig ontworpen, hebben reliëf en zijn voorzien van elementen zoals terugliggende vensters en deuren.
- Gevel beëindigingen zijn zorgvuldig ontworpen.
- De gevels hebben raamopeningen of zijn ruim ingebed in het groen.
- Het gevelontwerp van de Nieuwe Bosdreef - zijde wordt voor minimaal 10m de hoek om doorgezet, gerekend vanaf de rooilijn aan de Nieuwe Bosdreef.
- Voor geluidwerende voorzieningen in het zicht vanaf de Nieuwe Bosdreef gelden de zelfde criteria als voor gebouwgevels.

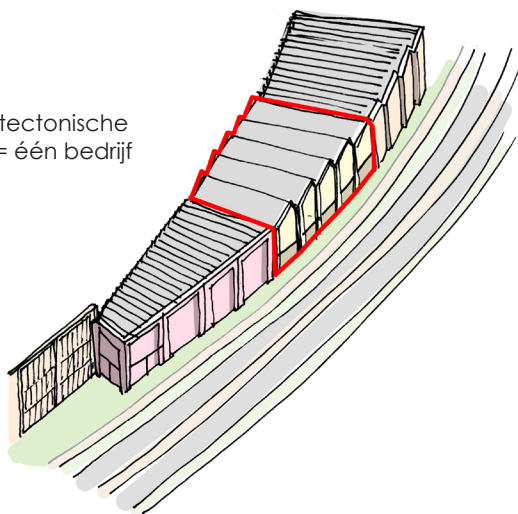
Voor de noord- en zijgevels naar het spoor resp. het bestaande bedrijventerrein gelden de gebiedscriteria voor het gebiedstype haven- en bedrijventerreinen, zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de Gemeente Rotterdam.

Noordzijde = utilitair

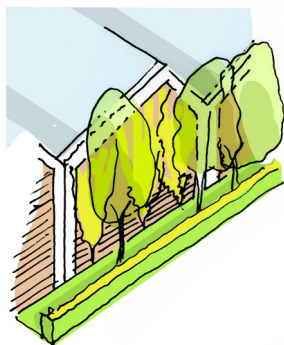


Gevels aan de Nieuwe Bosdreef zijn overhoeks ontworpen.

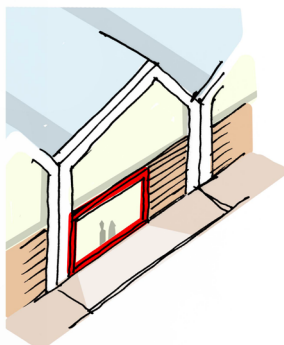
Één architectonische eenheid = één bedrijf



Aan elkaar grenzende architectonische eenheden verschillen onderling.



Gevels ruim ingebed in het groen



Raamopeningen aan de Nieuwe Bosdreef



impressie groene geluidsmuur langs het spooreplacement

Reclame

- Geen eigen verlichting, verlichting achter de letters, niet in de letters
- Bij gebouwen met meerdere gebruikers wordt een reclameplan verlangd.
- Uitingen en logo's worden hoogwaardig uitgevoerd, met een goede grafische kwaliteit en passend bij de architectuur van het object.
- Bedrijfsuitingen (naamgeving) worden bij voorkeur net boven de daklijst geplaatst in plaats van gevelrd of geplakt op de gevel, het gaat niet om reclame maar om de duiding van het bedrijf.

Materiaal, kleur en detaillering

- Detaillering ondersteunt de verwevenheid van verticaal en horizontaal in het gevelbeeld.
- Hoofdmaterialen voor de gevels aan de Nieuwe Bosdreef zijn natuurlijk van aard. De gevels aan de Nieuwe Bosdreef zijn hoofdzakelijk gemaakt van metselwerk, glas, of ondergeschikt aan het hoofdmateriaal van hout, natuursteen, hoogwaardig beton (geen plaatmateriaal kunststof, vezelplaat of aluminium).
- In de gevels aan de Nieuwe Bosdreef is geen extreem uitbundig kleurgebruik toegestaan.
- Kleuren van de gevels zijn materiaal eigen. Gevels worden niet dekkend gevelrd.
- De gevels aan de noordzijde zijn utilitair.
- Zonnepanelen op platte daken zijn niet zichtbaar vanaf de Nieuwe Bosdreef. Zonnepanelen op schuine daken worden vlak in een regelmatig patroon in de hellingshoek van het dakvlak aangebracht.
- De geluidsmuur langs het spooreplacement wordt volledig beplant.

B) Specifieke Gebiedscriteria

B.6 | Specifieke Gebiedscriteria Bruggen en duikers



Essentie

Over de watergang komen 3 soorten overbruggingen: fiets- en voetgangersbruggen, autobridgen en duikers. De bruggen en duikers vormen beeldbepalende elementen in het gebied, en worden met zorg vormgegeven.

Gebiedscriteria voor bruggen en duikers

Ruimtelijke inpassing

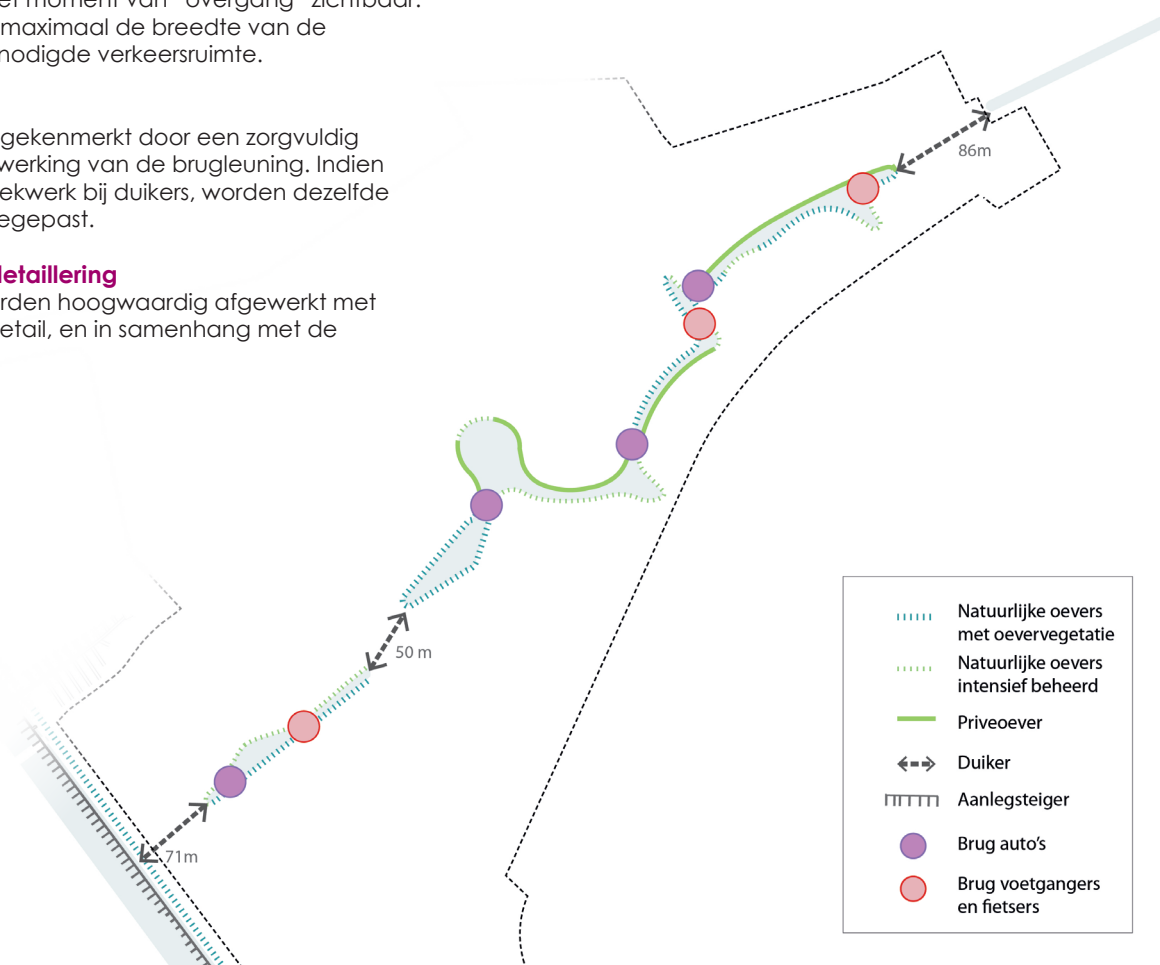
- Bruggen worden opgenomen als hoogwaardige landschappelijke elementen.
- Bruggen hebben een toog, landhoofden zijn onderdeel van het landschappelijk ontwerp.
- De brug maakt het moment van "overgang" zichtbaar.
- Bruggen worden maximaal de breedte van de noodzakelijke benodigde verkeersruimte.

Verschijningsvorm

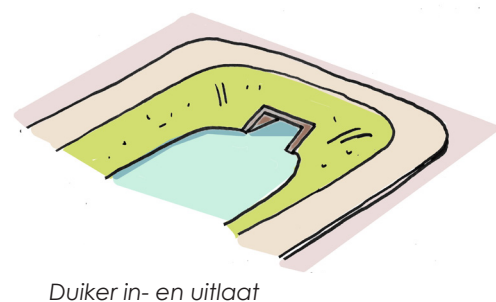
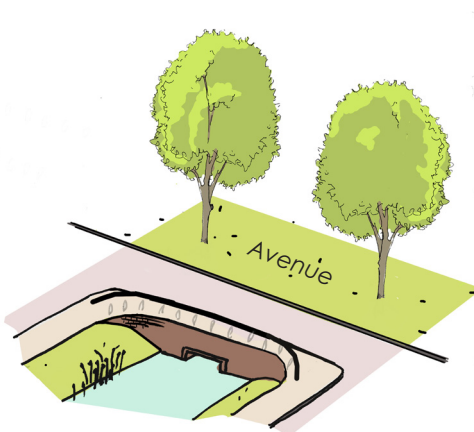
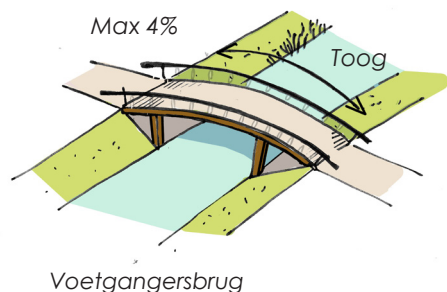
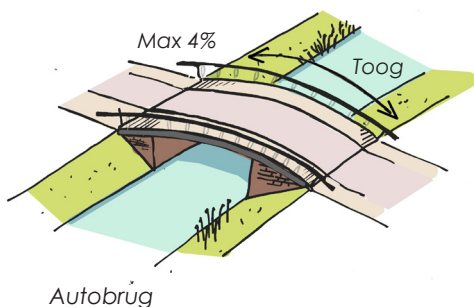
- Bruggen worden gekenmerkt door een zorgvuldig vormgegeven afwerking van de brugleuning. Indien er sprake is van hekwerk bij duikers, worden dezelfde ontwerpregels toegepast.

Materiaal, kleur en detaillering

- Landhoofden worden hoogwaardig afgewerkt met aandacht voor detail, en in samenhang met de brugdelen.



Indicatieve locaties bruggen langs de nieuwe watergang



Autobrug

- Autobruggen worden met een toog ontworpen.
- Autobruggen zijn robuust met een zorgvuldig vormgegeven leuning.
- Autobruggen kennen een eenvoudige draagconstructie.
- Landhoofden worden hoogwaardig afgewerkt in samenhang met de brugconstructie.

Fiets- en voetgangersbruggen

- Fiets- en voetgangersbruggen worden met een toog ontworpen.
- Fiets- en voetgangersbruggen zijn slank, eenvoudig en transparant met een zorgvuldig vormgegeven leuning.
- De constructie van de fiets- en voetgangersbruggen is van hout, staal, composiet of ander innovatief materiaal, passend binnen de sfeer en kwaliteit van de wijk. De constructie kan extra steunpunten hebben.
- Het streven is landhoofden zo min mogelijk in het zicht aan te leggen. Indien deze om technische redenen noodzakelijk zijn, worden deze hoogwaardig afgewerkt in samenhang met de brugconstructie.

Duiker Avenue

- De landhoofden bij de avenue worden op hoog niveau afgewerkt met een zorgvuldig vormgegeven leuning.
- Inspectieputten, indien nodig, worden meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.

In- en uitlaten duikers algemeen

- Duikers worden opgenomen in het ontwerp met een groene helling, of afgewerkt met een damwand constructie die met oog voor detail is ontworpen.



Slanke, eenvoudige en transparante fietsbrug



Robuuste autobrug met gemetseld landhoofd



Gemetselde damwand constructie

