

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING WOENSDAG 30 september 2026

AANWEZIG COMMISSIE: De Caigny (voorzitter), Aalbers, Clarke, Van Eig, Gilad, Van der Meijs, Slabbers

ONDERWERPEN

- | | |
|--|-------|
| 1. Haringvliet 72, Centrum (1 ^e bespreking) (naast rijksmonument) (10+10 min) (20 min) | 12:05 |
| Omschrijving: Transformatie kantoorpand naar woningen | |
| Ontwerp: Mei architecten | |
| Dossier: Z2026-010246 (conceptverzoek) | |
|
2. Hang 7-16, Centrum (3 ^e bespreking) (naast rijksmonument) (10+10 min) (20 min) | 12:25 |
| Omschrijving: Nieuwbouw woontoren | |
| Ontwerp: Barcode Architecten | |
| Dossier: Z2025-003824 (conceptverzoek) | |
|
3. Walchersestraat 117A, Charlois (2 ^e bespreking) (10+10 min) (20 min) | 13:15 |
| Omschrijving: Nieuwbouw Urkersingel 135 woningen | |
| Ontwerp: wUrck architectuur stedenbouw landschap B.V | |
| Dossier: Z2026-006241 (conceptverzoek) | |
|
4. Gijs van Wijkstraat 92, Kralingen-Crooswijk (2 ^e bespreking) (15+5 min) (20 min) | 13:35 |
| Omschrijving: Nieuw Kralingen deelplan Q, nieuwbouw appartementencomplex | |
| Ontwerp: Hans van der Heijden Architecten | |
| Dossier: Z2026-012796 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-002792) | |

4.1 Haringvliet 72, Centrum (1^e bespreking) (naast rijksmonument)

Adres: Haringvliet 72
Dossiernummer: Z2026-010246 (conceptverzoek)
Betreft: Transformatie kantoorpand naar woningen

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025.

Omschrijving

De architect presenteert het voorstel voor de transformatie van een bedrijfsgebouw naar woningen. Het conceptverzoek is nog zeer schetsmatig van aard. Het gebouw werd in de jaren zestig gebouwd met drie bouwlagen en in 1972 opgetopt. Het gebouw beëindigd een bouwblok en bestaat uit een glazen plint met daarboven vijf bouwlagen met horizontale bandramen.

In de bovenbouw worden appartementen en op de twee bovenste verdiepingen twee maisonnettewoningen voorgesteld. De plint krijgt een woonfunctie, al dan niet gecombineerd met een commerciële of maatschappelijke functie. De definitieve invulling wordt nog onderzocht. In de kelder komt een gemeenschappelijke fietsenstalling. Op het dak worden vier private dakterrassen voorzien. Aan de koppen worden vanwege wind- en geluidsbelasting inpandige loggia's als buitenruimte voorgesteld.

Onderdeel van de transformatie is het verduurzamen en aanpassen van de bestaande gevel. Hiervoor worden twee richtingen onderzocht. In het eerste scenario wordt de gevel vernieuwd en voorzien van lichtbruin metselwerk, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de historische bebouwing binnen het bouwblok, in het bijzonder het hoekpand aan de andere kop. In het tweede scenario wordt voortgebouwd op de architectonische kenmerken van het bestaande gebouw, waarbij de horizontale bandramen en de oorspronkelijke uitstraling van de gevel als uitgangspunt dienen. De buitenruimtes worden als loggia's achter de bandramen ingepast. Voorgesteld wordt de gevel opnieuw te bekleden met geglazuurde steen, in een witte of groene kleurstelling. In beide varianten blijft de plint in beeld behouden. De voorgestelde richtingen bevinden zich nog in een conceptuele fase.

Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie heeft met belangstelling kennisgenomen van de eerste verkenning van de transformatie naar wonen en waardeert de vroege betrokkenheid bij de planvorming. Gelet op de bijzondere ligging, de rijke geschiedenis van de plek en de variatie aan architectuur in de omgeving, adviseert de commissie om voorafgaand aan een verdere uitwerking eerst de kwaliteiten van zowel het gebouw als de directe omgeving nader te onderzoeken. Daarbij vraagt zij in het bijzonder aandacht voor de alzijdigheid van het gebouw en de wijze waarop de drie gevels zich verhouden tot de verschillende zijden van de omgeving. Ook de huidige stenige en gesloten uitstraling van de plint vraagt om nadere aandacht. Bij een nieuwe invulling is het van belang de relatie met de openbare ruimte en de kwaliteit van zowel de plint als het interieur te verbeteren. De commissie adviseert daarbij te onderzoeken of wonen op de begane grond passend is, dan wel of andere functies hier tot een betere relatie met de omgeving kunnen leiden.

Voor de woonkwaliteit wordt gevraagd te onderzoeken of voor de woningen die in het voorstel geen eigen buitenruimte hebben een gemeenschappelijke buitenruimte op het dak kan worden gerealiseerd. Ook wordt aandacht gevraagd voor de toekomstbestendigheid van het gebouw, bijvoorbeeld door rekening te houden met de mogelijkheid om woningen in de toekomst samen te voegen.

Ten aanzien van de architectonische uitwerking adviseert de commissie om eerst nader inzicht te geven in de ontwikkeling van de plek, de geschiedenis ervan en de kwaliteiten van het bestaande

gebouw. De modernistische uitstraling en architectonische karakteristieken van het huidige pand worden daarbij als belangrijke kwaliteiten gezien. De commissie adviseert deze kwaliteiten als uitgangspunt te nemen en in de verdere uitwerking te versterken. De transformatie en het nieuwe programma bieden volgens haar kansen om de plek aan alle zijden aan kwaliteit en levendigheid te laten winnen.

Conclusie

Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. Een verder uitgewerkt voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - stedelijke oevers

Relevante criteria Stadscentrum en centrumgebieden - stedelijke oevers

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - stedelijke oevers

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*

- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Integrale dakopbouwen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende vormtaal mogelijk, indien het ontwerp zich op passende wijze verhoudt tot het onderliggende gebouw en de omgeving. Dit geldt niet voor het gebiedstype 'Stempels en stroken'.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - stedelijke oevers

- *Ieder gebouw wordt ontworpen als een autonoom volume.*
- *Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk. Wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving en met het gelaagde karakter van de ensembles waarvan ze onderdeel zijn, op het schaalniveau van de rivier, de omgeving en de stad als geheel.*

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij verbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de kwaliteit en uitstraling van de oorspronkelijke gevel.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO₂, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatioeroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - stedelijke oevers

- *Materiaalgebruik en detaillering sluiten aan op het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens, en ondersteunen de maat en schaal van het gebied.*
- *De toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering is in overeenstemming met de hoge ambities voor centrumgebieden.*

4.2 Hang 7-16, Centrum (3^e bespreking) (naast rijksmonument)

Adres: Hang 7-16
Dossiernummer: Z2025-003824 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw woontoren

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025. Daarnaast is het voorstel in relatie tot de cultuurhistorische waarden van het naastgelegen rijksmonument getoetst.

Omschrijving

De architect presenteert een uitgebreide studie voor de nieuwbouw van een woontoren met een hoogte van circa 35 meter, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 10 juni 2026. De massaopbouw is opnieuw bezien, waarbij de 'Rotterdamse laag' sterker als uitgangspunt is genomen voor de opbouw en geleding van het gebouw. De onderbouw krijgt een dubbelhoge plint met daarboven vijf bouwlagen in een gemetselde, roodbruine uitwerking. De bovenbouw sluit hierop aan, maar krijgt een meer abstracte vormgeving in een lichtere kleurstelling.

Voor de architectonische uitwerking zijn verschillende varianten onderzocht, waarbij onder meer is gekeken naar de relatie met de historische bebouwing in de omgeving, de materialisering en het horizontale lijnenspel. In de gepresenteerde voorkeursvariant wordt de 'Rotterdamse laag' vormgegeven als een gemetselde basis met erkers. Met grote raamopeningen en horizontale banden wordt aansluiting gezocht bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing. Voor de bovenbouw wordt gezocht naar een dialoog met de Rotterdamse laag, zodat het gebouw als één samenhangend geheel kan worden ervaren. De verfijndere geleding, kleinere raamopeningen en lichtere kleurstelling van de bovenbouw zorgen voor onderscheid ten opzichte van de onderbouw, zonder dat een harde overgang ontstaat.

Daarnaast worden verschillende opties getoond voor de uitwerking van de zijgevel. Hoewel deze gevel vanwege de ontwikkelmogelijkheden op het naastgelegen perceel grotendeels blind is, wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectonische uitwerking. Ook wordt onderzocht of in samenwerking met het naastgelegen museum een kunstzinnige invulling op een groot LED-scherm mogelijk is.

Tot slot is de functie op de begane grond gewijzigd van woning naar atelierruimte. De verdere uitwerking van de achterzijde wordt nog onderzocht en is tijdens de presentatie niet getoond.

Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie heeft met waardering kennisgenomen van de uitgebreide ontwerpstudie en de stappen die sinds de vorige bespreking zijn gezet. Voor deze specifieke locatie acht zij het van belang een duidelijk onderscheid te maken tussen de 'Rotterdamse laag' en de bovenbouw. Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie daarom voort te bouwen op de gepresenteerde studie 2B-1. Deze variant biedt naar haar oordeel goede aanknopingspunten voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving, met name door de heldere verticale geleding, de dieptewerking in de gevel en de verwantschap in compositie en materialisering met de omliggende bebouwing en de Steigerkerk. De wijze waarop het onderscheid tussen beide bouwdelen architectonisch wordt vormgegeven en het contrast nader wordt bepaald, vraagt nog om verdere studie. Daarbij zijn zowel de vormgeving en materialisering als de wijze waarop beide bouwdelen op elkaar aansluiten van belang. Zowel de onderbouw als de bovenbouw dienen een hoogwaardige en zorgvuldige architectonische uitwerking te krijgen.

Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de kopgevel. Deze is vanuit verschillende plekken in de stad goed zichtbaar en dient daarom als volwaardig onderdeel van het gebouw te worden ontworpen, onafhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de naastgelegen panden. Daarbij moet worden gestreefd naar een alzijdige kwaliteit en een architectonische uitwerking die aansluit bij het ontwerp van het gebouw en op het naastgelegen Rijksmonument. Een LED-scherm acht de commissie op deze locatie niet passend en bovendien strijdig met het geldende beleid. Een eventuele uiting op de kopgevel dient verfijnd en ondergeschikt aan de architectuur te worden vormgegeven en zorgvuldig te worden ingepast. Ook het formaat van de uiting is hierbij van belang.

De wijziging van de functie op de begane grond van woning naar atelier wordt positief beoordeeld. Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie daarnaast aandacht voor de achterzijde, in relatie tot de naastgelegen bebouwing en het aanwezige speelterrein, en voor de aansluiting op het Rijksmonument. Ook de uitwerking van het dak ziet zij graag tegemoet, waaronder de beëindiging en het gebruik ervan en de wijze waarop eventuele installaties worden ingepast. Tot slot vraagt zij aandacht voor de integratie van zonwering en de samenhang en detaillering van de verschillende materialen.

Conclusie

Het conceptverzoek is nog onvoldoende uitgewerkt en compleet om op alle aspecten aan de criteria uit de Welstandsnota te kunnen toetsen. Daarnaast houdt het plan nog onvoldoende rekening met de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen rijksmonument. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel dat hier antwoord op geeft wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

Relevante criteria

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

- *Bouwiniciatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van stedenbouwkundige structuren en ensembles, en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grote geheel (Stadscentrum: wand, tribune, 'Rotterdamse laag', achter, voor, plint en dergelijke. Centrumgebieden: publieke ruimte in relatie tot grote bouwvolumes met vaak een eigen expressie).*
- *Bouwiniciatieven versterken de samenhang van verschillende stedelijke schaalniveaus, van de grootste stedenbouwkundige orde tot en met de kleinste architectonische invulling. Ze bouwen voort op het ruimtelijk en historisch gelaagde karakter van de omgeving en versterken dit.*
- *Bouwiniciatieven zijn overtuigend gericht op en verbonden met de openbare ruimte (van vooral verblijfsplekken en voetgangersstromen). Ze ondersteunen de stedelijke dynamiek en functiemenging.*
- *Vanwege de grote dynamiek en het publieke karakter van de centrummix zijn bouwwerken – ook die met een uitgesproken individuele expressie – zich altijd 'bewust' van het stedelijk weefsel waarvan ze onderdeel zijn.*

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- *Behoud van gebouwen of gebouwdelen wordt gestimuleerd.*
- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*
- *De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.*
- *Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.*
- *De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.*
- *Integrale dakopbouwen vormen een ondergeschikte toevoeging aan het onderliggende gebouw en worden in samenhang daarmee ontworpen. In specifieke gevallen is een afwijkende vormtotaal mogelijk, indien het ontwerp zich op passende wijze verhoudt tot het onderliggende gebouw en de omgeving. Dit geldt niet voor het gebiedstype 'Stempels en stroken'.*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.*
- *Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- *Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.*
- *Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.*
- *Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.*
- *Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO2, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.*
- *Ventilatie-roosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*
- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*

Reguliere criteria gebiedstype: Stadscentrum en centrumgebieden - Centrummix

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

Sneltoetscriteria reclame op gebouwen en op eigen terrein

Algemene uitgangspunten

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

Vaste criteria

- *Niet toegestaan zijn reclames van derden die niet gerelateerd zijn aan het gebruik van het pand.*
- *Reclame is alleen toegestaan op de gevel van een deel van een pand/gebouw voor een functie in dat deel van het pand/gebouw. Ook op windmolens, zendmasten en dergelijke bouwwerken is reclame van derden niet toegestaan. De naam van de desbetreffende exploitant is wel toegestaan, mits passend en ondergeschikt van aard.*
- *Bij panden waarin ook gewoond wordt, is reclame alleen toegestaan op de bedrijfsgevel en nooit op de woning.*
- *Het is niet toegestaan om reflecterende, fluorescerende of bijzonder felle kleuren toe te passen.*
- *Een reclame is grafisch goed verzorgd; de tekst blijft beperkt tot de hoofdboodschap (bedrijfsnaam).*

VERSLAG

- *De achterconstructie en/of bevestiging van de reclame is hoogwaardig en verstoort het beeld van de reclame niet.*
- *Bij nieuwbouw maken mogelijke reclames onderdeel uit van het gevelontwerp.*
- *Informatie op de gevel zoals bewegwijzering, openingstijden en dergelijke domineren het gevelbeeld niet. Deze informatie wordt tot het hoogstnoodzakelijke beperkt.*
- *Bij (nieuwe) bedrijfsgebouwen, waaronder verzamelgebouwen, wordt een reclameplan opgesteld.*

4.3 Walchersestraat 117 A, Charlois (2^e bespreking)

Adres: Walchersestraat 117 A
Dossiernummer: Z2026-006241 (conceptverzoek)
Betreft: Nieuwbouw Urkersingel 135 woningen

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025.

Omschrijving

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de vervangende nieuwbouw van een woonensemble van 135 woningen, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 8 juli 2026. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Het orangerode metselwerk van de straatgevels wordt doorgezet in de achtergevels, waardoor de nieuwbouw meer aansluit bij de oorspronkelijke strokenbouw. Net als de straatgevels krijgen de achtergevels een verticaal metselwerkaccent. De betonnen daklijst wordt over de koppen en deels langs de achtergevel doorgezet. Aan de achtergevel gaat deze over in een dakrand van verticaal metselwerk. De verticale metselwerkaccenten in de laagbouw worden sterker aangezet en de reliëfvlakken krijgen donkerrood voegwerk.
- Het hoogteaccent wordt voorgesteld met een tussenlaag die zich onderscheidt door een afwijkende raamindeling en profilering van de houten gevelbekleding. Hierdoor worden de bovenste drie bouwlagen duidelijker van de laagbouw onderscheiden. Aan de tuinzijde wordt dit onderscheid beter afleesbaar door het contrast tussen het orangerode metselwerk en het vergrijsde hout van het hoogteaccent. De galerijen van beide bouwdelen krijgen daarnaast een verschillende uitwerking in de positie en kleur van de hekwerken. Op de gevel van het hoogteaccent worden houten gevellamellen voorgesteld.
- De woningentrees zijn verder uitgewerkt met een metselwerkpaneel, verlichting en een huisnummer. De erkerkozijnen worden voorgesteld met een betonnen raamdorpel. In de entreenissen aan de Urkersingel worden betonnen zitelementen voorgesteld. De entreenissen worden bestraat. Onderzocht wordt of de bestrating van de entreenissen buiten de erfgrans kan worden doorgezet, aansluitend op de diepte van de geveltuinen.
- De kopgevel aan de zijde van de parkeergarage wordt verdeeld in twee symmetrisch opgebouwde geveldelen. Daartussen wordt een centrale tuinpoort voorgesteld die zicht biedt op de trap en een doorkijk naar de opgetilde binnentuin. De pergola boven de poort vormt vanuit de tuin een uitkijkpunt richting het Amelandseplein. De borstwering langs de tuin wordt voorgesteld als een plantenbak met overhangend groen.

Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie bedankt de architecten voor de presentatie en spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige verwerking van de eerdere opmerkingen in het ontwerpvoorstel. Zij reageert positief op de wijze waarop het plan aansluit op de cultuurhistorische context van de oorspronkelijke strokenbouw, de zorgvuldige architectonische uitwerking, de inpassing van het parkeren en de inrichting van de openbare ruimte en de binnentuin. De commissie constateert dat het plan ten opzichte van het eerdere voorstel helderder en rijker is geworden. Voor de verdere uitwerking geeft zij de volgende twee aandachtspunten mee:

- De geïntegreerde zitmogelijkheden bij de woningentrees worden als een waardevolle toevoeging gezien. Zij dragen bij aan een uitnodigend entreegebied en versterken het gevoel van thuiskomen. De bestrate ruimte bij de entreenissen is erg smal om op een prettige manier de woning te kunnen betreden. De commissie onderschrijft daarom de wens van de architect om de bestrating door te zetten, in lijn met de geveltuinen.

- De laagbouw is rijk uitgewerkt en heeft een rustig en evenwichtig gevelbeeld. Het hoogteaccent oogt in verhouding tot de plint nog wat complex. De commissie vraagt te onderzoeken hoe meer rust in het gevelontwerp kan worden gebracht. Zij geeft daarbij als suggestie mee de gevellamellen niet ten opzichte van elkaar te laten verspringen.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

Relevante criteria Vroege planmatige uitbreidingen

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

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

Reguliere criteria gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

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

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- *Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.*
- *Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.*
- *Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.*
- *Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe (winkel)puien, balkons, luifels en dergelijke, passen binnen de structuur, maat en schaal van de bebouwing.*
- *Bindende en ritmerende elementen binnen een gevelwand van een architectonische eenheid (dakvlakken, daklijsten, goten, lateien, balkonstroken, gevelopeningen, ingangspartijen erkers en dergelijke) blijven bij verbouw herkenbaar of sluiten bij nieuwbouw aan op de bestaande context.*

- De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.
- Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.
- De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.
- De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuiken, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.
- Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.
- Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.

Reguliere criteria gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

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

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.
- Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.
- Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.
- Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO₂, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.
- Ventilatieopeningen zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.

Reguliere criteria gebiedstype: Vroege planmatige uitbreidingen

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

4.4 Gijs van Wijkstraat 92, Kralingen-Crooswijk (2^e bespreking)

Adres: Gijs van Wijkstraat 92
 Dossiernummer: Z2026-012796 (conceptverzoek) (voorheen Z2026-002792)
 Betreft: Nieuw Kralingen deelplan Q, nieuwbouw appartementencomplex

Toetsingskader

De Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam heeft het conceptverzoek getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam 2025.

Omschrijving

De architect presenteert een aangepast voorstel voor de nieuwbouw van een bouwblok, naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie uit het verslag van 8 april 2026. De volgende planonderdelen zijn aangepast en worden nader toegelicht:

- Bij het hoekgebouw zijn de bogen in de plint vervallen en is gekozen voor een eenduidige tektoniek. De door de staalconstructie bepaalde geleding van de bovenbouw wordt voortgezet in de plint. De stalen kolommen worden in de gevel opgenomen en stalen luifels markeren de entrees en raamopeningen.
- Bij het appartementengebouw zijn de entrees naar de buitenzijde van het bouwblok verplaatst. Daarnaast is de uitwerking van de erkers verder onderzocht. Vanwege de geluidbelasting kunnen de ramen aan deze zijde niet worden geopend en vindt de spuiventilatie plaats via roosters. Om deze roosters aan het zicht te onttrekken, worden zij opgenomen in de zijvlakken van de erkers.
- Op de bovenste twee verdiepingen van het zorggebouw worden afgeronde balkons voorgesteld. De entree is in samenhang met de balkons vormgegeven, waarbij de vormtaal en de detaillering van de consoles zijn doorgezet in de luifels boven de entree. Boven de hoofdentree en aan de binnentuin zijn decoratieve tableaux voorzien. De vormgeving, het patroon en de kleurstelling hiervan worden nader uitgewerkt.
- De binnentuin is verder uitgewerkt, waarbij ruimte voor een grote boom behouden blijft. De trap is voorzien van een hekwerk. De trap en de pergola worden als samenhangende architectonische elementen in de tuin opgenomen. De definitieve invulling van de beplanting volgt in de verdere uitwerking.

Reactie van de commissie op het conceptverzoek, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie bedankt de architect voor de presentatie en reageert positief op het aangepaste voorstel voor het bouwblok op een prominente plek in Nieuw Kralingen. Zij constateert dat het hoekgebouw een overtuigende uitwerking heeft gekregen. De commissie waardeert daarnaast de rijkdom in materialisatie en detaillering, de zorg voor de gevelindeling en de aandacht voor de entrees en de binnentuin. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie ziet de verdere uitwerking van de decoratieve tableaux met belangstelling tegemoet. Zij ziet kansen om hiermee een waardevolle toevoeging aan het gebouw te realiseren en aansluiting te zoeken bij karakteristieke patronen uit Kralingen.
- De commissie waardeert de rijkdom en de ontwerpqualiteiten van het plan. Deze dienen in de verdere uitwerking zorgvuldig te worden vastgehouden. Zij ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet, met aandacht voor de materialisatie van de kozijnen, de diepte van de neggen en de detaillering van de luifels.
- De commissie waardeert dat de hellingbaan van de parkeergarage volledig in het gebouw is opgenomen. De aansluiting op het trottoir biedt echter onvoldoende ruimte voor uitrijdende voertuigen. Gevraagd wordt deze aansluiting met het oog op de verkeersveiligheid verder te onderzoeken.
- De opmerking uit het eerdere advies over het kunstwerk op het hoekgebouw blijft van kracht. De commissie benadrukt het belang van een zorgvuldig ontworpen kunstwerk en vraagt het uitgewerkte voorstel op te nemen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Het conceptverzoek past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld. Een aangepast voorstel waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. De commissie mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.

Welstandsnota Rotterdam 2025

Gebiedstype: Kantorenlocaties, haven- en bedrijvengebieden

Welstandsparagraaf: Nieuw Kralingen

Relevante criteria

Algemene Gebiedscriteria voor het Nieuw Kralingse woonhuis

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.*

Verschijningsvorm

- *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 overhoeks ontworpen.*
- *Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (zoals een afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving, zorgvuldig ontworpen erkers, dakkapellen en andere architectonische 'versieringen').*
- *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 plinthoogte.*
- *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 zijn in samenhang ontworpen met de architectonische eenheid.*
- *Beganegrondgevels 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.*

Specifieke Gebiedscriteria - Rotterdams Art Nouveau

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

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

Specifieke Gebiedscriteria - Romantisch Kubisme

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

- *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.*
- *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.*

Specifieke Gebiedscriteria - Hollandse Bouwstijl

Ruimtelijke inpassing

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

Verschijningsvorm

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

Specifieke Gebiedscriteria – Dissonanten

Ruimtelijke inpassing

- *Een architectonische eenheid bestaat uit één tot vier panden.*

Verschijningsvorm

- *Dissonanten zijn uniek en worden niet herhaald.*
- *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).*