Welstandsparagraaf

Gemeente Rotterdam

ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT

Statenweg
Statenweg
Statenweg
Statenssingel
Doezastraat
Doezastraat
Jan van Troyenstraat
Walenburgerplein
Simonystraat
Lisonystraat
Vlieschdenstraat
Schepenstraat
Bolsotstraat
Bolsotstraat
Nieuwpoortstraat
Bentinckplein
Baljuwstraat
Walenburgerweg
Hoevestraat
Spoorsingel
Spoorsingel
Spoorsingel
Baljuwplein
Baljuwplein
Klein-Coolstraat
Harddraverstraat
Schimmelpenninckstraat
Statenweg
Walenburgerweg
Stationssingel
Statenpad
Provenierssingel
Provenierssingel
Provenierssingel

Welstandsparagraaf

ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT

Vastgesteld door de gemeente raad van Rotterdam 30 september 2010
Revisie februari 2023

In opdracht van:
Gemeente Rotterdam

Geproduceerd door:
PosadMaxwan

Inhoud

0. INLEIDING 6

1 CONTEXT 9

2 BESTAANDE GEBOUWEN 13

3 WELSTANDSBELEID OP HOOFDLIJNEN 19
3.1 Introductie 19
3.11 Geometrie 21
3.12 Materialisering, detaillering 21

3.2 PLINT 23
3.21 Ontwikkellocatie - Mixone plint 23
3.22 Ontwikkellocatie - Rotterdam Central District plinten 25
3.23 Ontwikkellocatie - Rotterdam Central District binnenplinten 25
3.24 Ontwikkellocatie - Overige gevels 25
3.25 Bestaande bouw - Mixone plint 27
3.26 Bestaande bouw - Rotterdam Central District plinten 27
3.27 Bestaande bouw - Overige gevels 27
3.28 Uitzondering Schiekadeblok 27

3.3 BOVENBOUW 29
3.31 Criteria voor een levendige gevel 29

3.4 TOP 31
3.5 LUIFELS 33
3.6 DAKEN 33
3.7 LANGZAAMVERKEERSBRUG 33

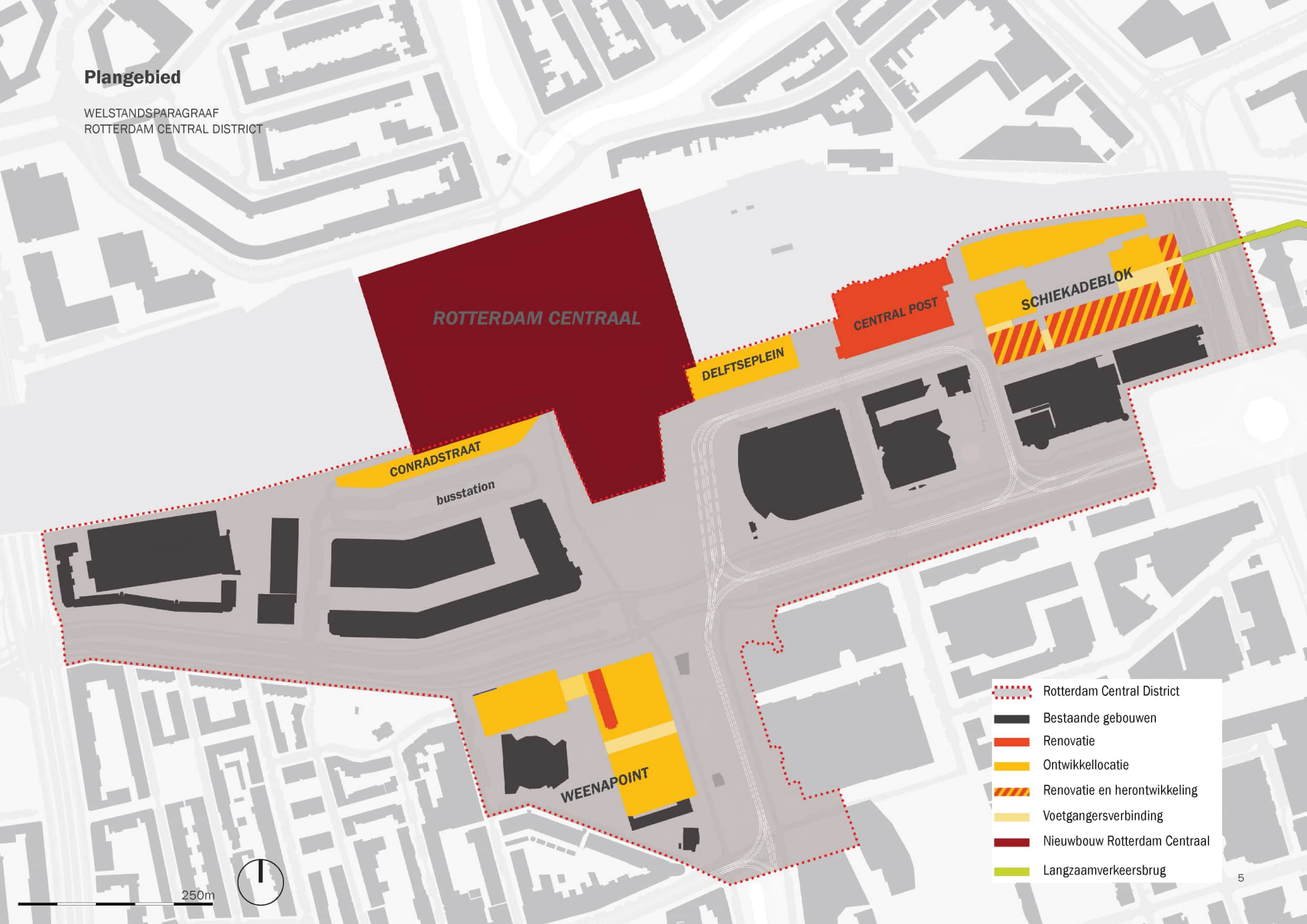
4.0 GEVELRECLAME 35
4.1 Plint 35
4.2 Bovenbouw 35
4.3 Top 35

5.0 WELSTANDSCRITERIA 36

6.0 CASESTUDIES 48

Plangebied

WELSTANDSPARAGRAAF
ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT



Inleiding

Bijzonder Welstandsniveau
Vanwege de intensiteit van bebouwing, de grote publieksstroom binnen het Rotterdam Central District en de daarmee gepaard gaande 'etalagewerking' heeft het gebied een cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de stad en geldt een bijzonder welstandsniveau.

Plangebied
Het Rotterdam Central District ligt in het centrum van Rotterdam, ten zuiden van het spoortracé. In het hart van het district ligt de nieuwe OV-terminal: Rotterdam Centraal. Het plangebied van de welstandsparagraaf Rotterdam Central District ligt, met uitzondering van Weenapoint, tussen het Weena en het spoortracé. Aan de westzijde loopt het district tot aan de ingang van de Statentunnel. De oostzijde wordt begrensd door de Schiekade. De Weenapoint-locatie ligt tussen Weena, Kruisplein en Diergaardesingel. De komende jaren vinden in dit district grote veranderingen plaats.

Welstandsnota Rotterdam
Op 11 oktober 2012 is door de gemeenteraad van de stad Rotterdam de Welstandsnota Rotterdam vastgesteld. Volgens de vernieuwde Woningwet 2003 mag welstandstoetsing alleen nog plaatsvinden met van te voren bepaalde welstandscriteria. Voordat een bouwplan wordt ingediend moet duidelijk zijn aan welke welstandseisen het moet voldoen. De Welstandsnota onderscheidt een aantal gebiedstypen met verschillende welstandscriteria. Het Rotterdam Central District valt binnen het gebied 'Centrummix'.

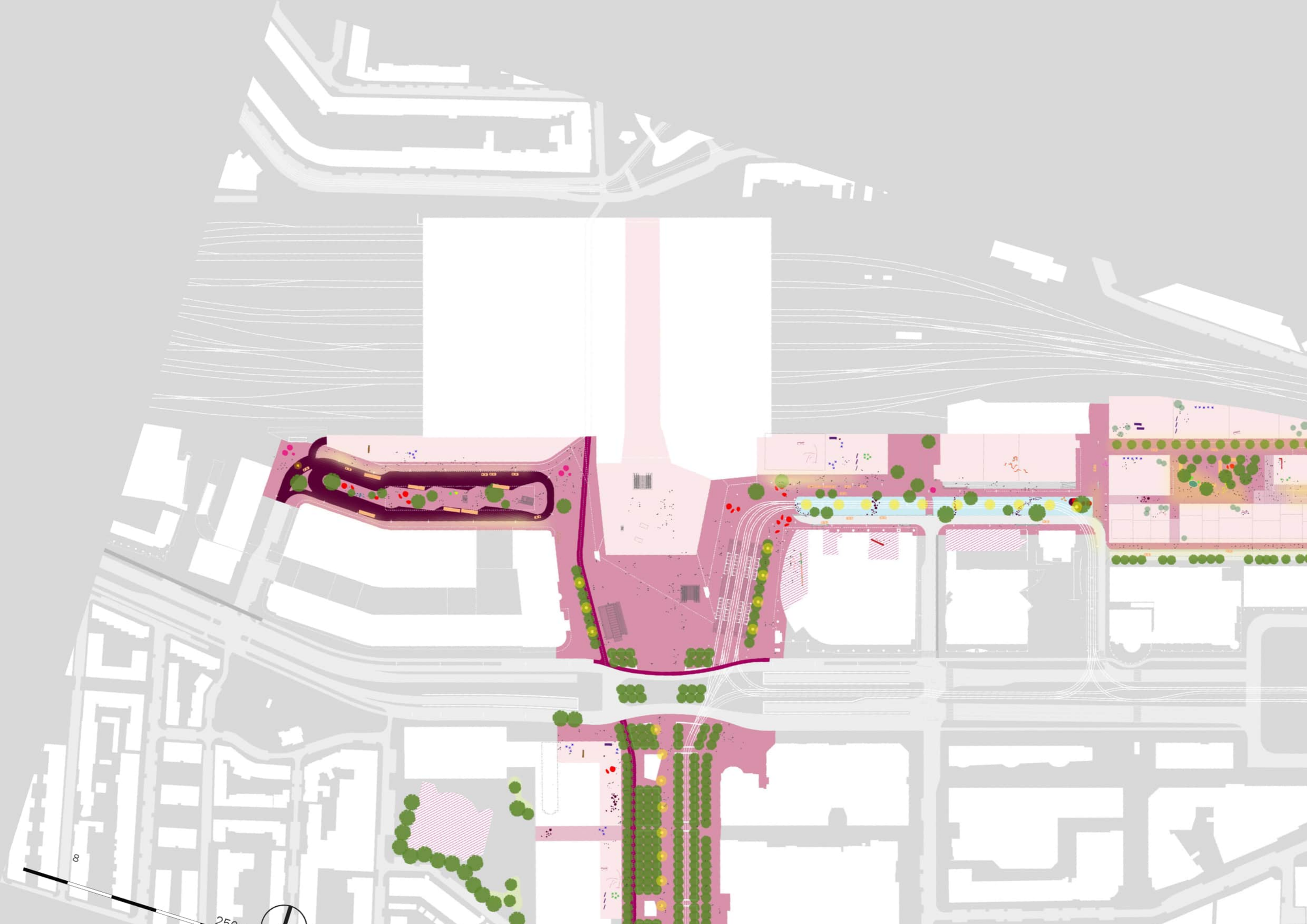
Ontwikkelingsgebieden
De Woningwet biedt de mogelijkheid om gebieden waar ingrijpende veranderingen gaan plaatsvinden aan te wijzen tot 'ontwikkelingsgebied'. Voor ontwikkelingsgebieden kunnen in een welstandsparagraaf specifieke en toegesneden welstandscriteria worden geformuleerd. De criteria voor 'Centrummix' schieten tekort om voldoende richting te geven aan de hoge ambities van Rotterdam Central District. Vooral de in deze Welstandsparagraaf vastgelegde regels ten aanzien van ensemble werking (samenhangend geheel van de gebouwen), geometrie en luifels wijken af van de Welstandsnota. Daarom is het Rotterdam Central District aangewezen als ontwikkelingsgebied.

Koppeling met de Welstandsnota Rotterdam
De bestaande criteria voor 'Centrummix' uit de Welstandsnota blijven geldig. De algemene criteria, de sneltoetscriteria (zie Welstandsnota) en de adviesprocedure via de Commissie voor Welstand en Monumenten blijven van kracht. De criteria ten aanzien van aan- en uitbouw bij gebouwen en overkappingen, erf afscheidingen, dakkapellen, kozijnen en rolluiken staan in de Welstandsnota. Verbouwingen van bestaande gebouwen, met uitzondering van het Schiekadeblok, worden getoetst aan de criteria in de Welstandsnota. Toetsingscriteria voor aanpassingen van bestaande plinten staan in paragraaf 3.2 van deze welstandsparagraaf.

Inleiding

Procedure
Op 8 oktober 2009 heeft de gemeenteraad besloten om het RCD aan te wijzen als zogenaamd ontwikkelingsgebied in de zin van de Welstandsnota van Rotterdam en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Daartoe heeft de concept Welstandsparagraaf van 20 november 2009 tot en met 7 januari 2010 ter inzage gelegen op grond van art. 12 van de Woningwet. Na behandeling van de twee ingediende zienswijzen heeft de gemeenteraad op 30 september 2010 de Welstandsparagraaf RCD vastgesteld.

Sinds vaststelling van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de welstandsparagraaf in 2010 heeft een revisie plaatsgevonden naar aanleiding van gewijzigde inzichten met betrekking tot het Schiekadeblok. In deze revisie is het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan, de hieraan voorafgaande Nota van Uitgangspunten Schiekadeblok en het Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok als nieuw uitgangspunt opgenomen.


8
250

1 Context

WELSTANDSPARAGRAAF
ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT

Deze welstandsparagraaf geeft in het verlengde van het Stedenbouwkundig Plan 2007 en het concept Beeldkwaliteitplan voor het Rotterdam Central District regels voor de vormgevingskwaliteiten van de gebouwen.

Deze regels zijn nodig omdat het Rotterdam Central District een metamorfose zal ondergaan en zal moeten veranderen in een aantrekkelijke, levendige stadsentree van internationale allure. De OV-terminal heeft een aansluiting op het netwerk van de HSL. Er zijn vier grote bouwlocaties beschikbaar: de Vleugelblokken (Oost en West), het Schiekadeblok en de Weenapoint locatie. De Weenapoint locatie zal opnieuw ontwikkeld worden. Met de aanleg van de Weenatunnel en het maken van goede verbindingen tussen het stadscentrum en het Rotterdam Central District is het Weena niet langer een barrière en wordt het Rotterdam Central District een vanzelfsprekend onderdeel van het centrum.

Door deze ontwikkelingen verandert het karakter van het Rotterdam Central District ingrijpend. De intensiteit van gebruik en bezoek zal sterk toenemen. Nieuwe gebouwen en openbare ruimtes zullen van het Rotterdam Central District een stadsentree maken die, internationaal gezien, tot de aansprekende voorbeelden gaat behoren. Verbetering en inpassing van de bestaande gebouwen dragen hieraan bij. De nieuwbouw in het Rotterdam Central District versterkt het beeld van Rotterdam als moderne, vitale en duurzame stad versterken en zal een impuls zijn voor haar status als architectuurstad.

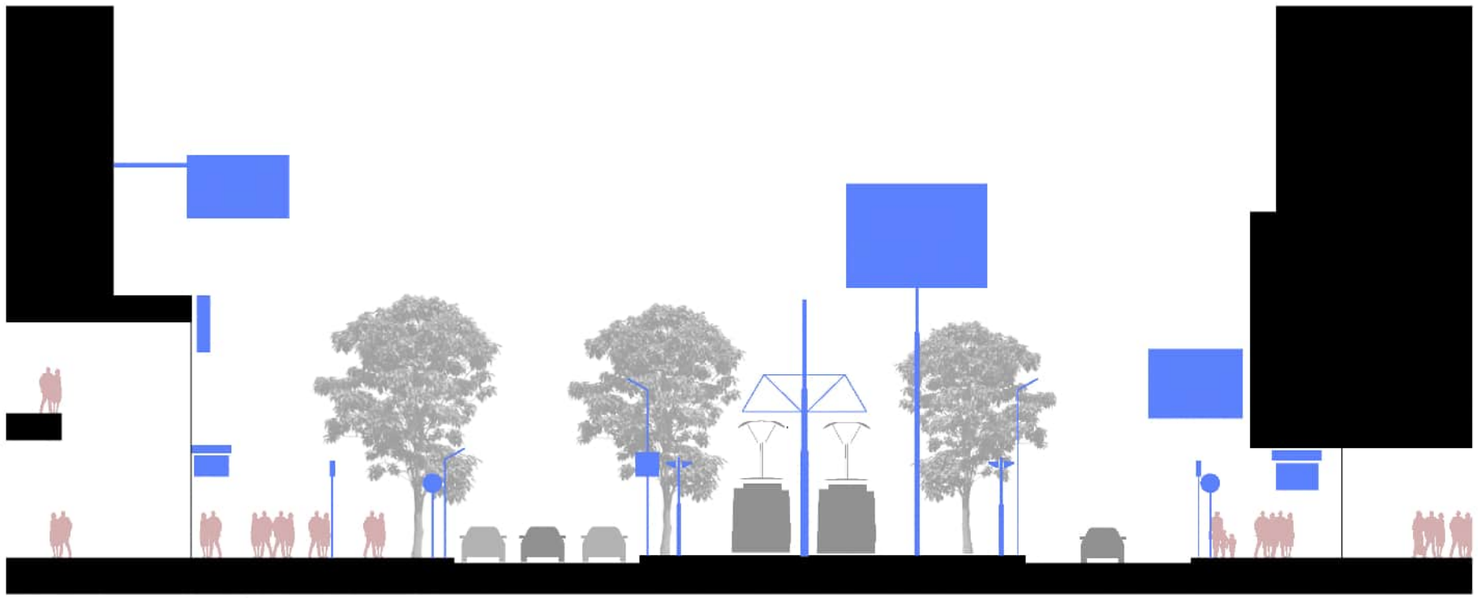
Het Rotterdam Central District onderscheidt zich ten opzichte van vergelijkbare gebieden in binnen- en buitenland. Van de nieuwbouw in het Rotterdam Central District wordt verlangd dat ze tot het allerhoogste niveau gerekend kan worden. De architectuur moet aansprekend, uitnodigend, representatief en levendig zijn: de Rotterdamse signatuur. Hierbij is de samenhang tussen bestaande en nieuwe gebouwen, levendigheid op straat, een opwindende skyline en een duurzame realisatie van groot belang. De OV-terminal, Rotterdam Centraal en de directe aansluiting op het bestaande stadscentrum zorgen voor een grote, constante stroom van publiek door en binnen het gebied. Met de zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte en door ruimte te geven aan dag- en nachtfuncties in de plinten is niet alleen de doorstroom maar ook het verblijf in het Rotterdam Central District aantrekkelijk gemaakt.

Relevante documenten in relatie tot de Welstandsparagraaf:
-Stedenbouwkundig plan 2007
-Beeldkwaliteitplan Rotterdam Central District
-Welstandsnota Rotterdam

Linkerpagina:
De Conradstraat, het Stationsplein, het Delftseplein en het Kruisplein / Weenapoint vormen de kern van de Mixone. Deze illustratieve kaart toont waar op straat en in de plinten van (bestaande en nieuwe) gebouwen de Mixone zich kan gaan manifesteren.

Een belangrijk principe voor de uitwerking van het Rotterdam Central District is het Mixone concept. De essentie van de Mixone is de uitwisseling tussen de stad, haar inwoners en haar ondernemers aan de ene kant en haar bezoekers aan de andere kant. Bedrijven laten er hun producten, diensten en ambities zien en zoeken uitwisseling met inwoners, klanten, zakenpartners, toeristen en (potentiële) werknemers. Ze bouwen aan hun netwerk op lokaal, nationaal en internationaal niveau. De stad Rotterdam is sterk

[1] De Mixone wordt uitgebreid beschreven in het gebiedsconcept Weena–Glocal City District , in opdracht van de gemeente opgesteld door Concire in samenwerking met bij het gebied betrokken marktpartijen.



GEBRUIKELIJKE GANG VAN ZAKEN:
Bij gebrek aan heldere richtlijnen, zorgvuldig ontwerp, dito uitvoering en beheer, slibt de openbare ruimte dicht door een overdaad aan masten, palen, stammen en andere objecten.

BEELDKWALITEITSPLAN ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT:
De openbare ruimte van het Rotterdam Centraal District wordt overzichtelijk en transparant. Het wordt een gebied dat grote stromen mensen aan kan, rust- en ontmoetingsplekken biedt en uitwisseling stimuleert.

aanwezig in de Mixone. Dit geeft de stad een kans om zich aan haar bezoekers voor te stellen als de internationaal georiënteerde creatieve stad, de moderne havenstad, de culturele stad, de stad met ambities op het gebied van klimaat, duurzaamheid, architectuur en design.
Om recht te doen aan het idee van de Mixone worden eisen gesteld aan de openbare ruimte en aan de nieuwe gebouwen. De openbare ruimte wordt zo transparant mogelijk. Dat wil zeggen dat het aantal obstakels (verlichtingsmasten, verkeersborden, reclamezuilen, schakelkasten, etc.) tot een minimum wordt beperkt. De ruimte wordt overzichtelijk ingericht en wordt aantrekkelijk voor verblijf (levendige gevels, straatmeubilair, groen en bomen, verlichting). Om het karakter van dit gebied te benadrukken en mogelijk te maken wordt ook een aantal bijzondere, kunstzinnige elementen in de Mixone geplaatst. De vormgeving en materialisering van deze elementen stralen luxe, maar ook robuustheid uit (duurzaam). De elementen zijn niet te nadrukkelijk aanwezig en zullen moeten passen binnen het open straatbeeld.

Aan alle ontwikkelingen binnen het Rotterdam Central District worden hoge eisen gesteld. Duurzame stedelijke omgevingen zijn het resultaat van een innige relatie tussen gebouwen, openbare ruimte en mensen. De gebouwen moeten een verrijking zijn van de skyline van Rotterdam en een stimulans voor de Mixone door een nauwe band aan te gaan met de straat en het publiek.

BEELDKWALITEITSPLAN ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT:
Verlichting wordt geïntegreerd in bestaande en nieuwe luifels en uitkragingen. Aanwezige masten en mogelijkheden om verlichting aan gebouwen te bevestigen worden maximaal benut en de verlichting in de plinten is afgestemd met de verlichting op straat.

Rotterdam Centraal
Weena Centre
Delftse Poort
Central Post
Schiekadeblok
Groot Handelsgebouw
Albeda college
Weenaflat 1
Weenahal
Weenaflat 2
Unilever gebouw
Weenatoren
Weenahof
Weenapoint
Koepelgebouw
Uitbreiding Koepelgebouw
(sculptuur Henry Moore)

2 Bestaande Gebouwen

WELSTANDSPARAGRAAF
ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT

de Delftse Poort, de Weenatoren en Central Post

De rijke historie van Rotterdam is goed leesbaar uit de mix van stedenbouwkundige structuren en gebouwen uit het verleden. Deze structuren en gebouwen staan de laatste tijd nadrukkelijk in de belangstelling vanuit het besef dat deze karakteristieke bebouwing in het verleden niet op juiste waarde is geschat. Deze structuren en gebouwen vertegenwoordigen eveneens een belangrijke vorm van continuïteit, namelijk die van het collectief bewustzijn van de stad.

De bestaande gebouwen in het Rotterdam Central District verschillen sterk van functie en uiterlijk. Er zijn woningen, kantoren, winkels en horeca. Er is een multifunctionele hal, een school, een voormalig postkantoor, een discotheek, een informatiecentrum en tal van andere voorzieningen. Door de verschillende typen bebouwing en de periode waarin ze werden gebouwd biedt het gebied een staalkaart aan naoorlogse architectuur: Wederopbouw - functioneel en expressief, postmoderne woning- en kantoorbouw, abstracte hoogbouw, etc.

De eerste reeks grote gebouwen werd tijdens de Wederopbouw neergezet. Hiertoe behoren het Koepelgebouw (1947, rijksmonument) aan de Diergaardesingel, het Postverwerkingsgebouw / EKP (1959, gemeentelijk monument) aan het Delftseplein en het Groothandelsgebouw (1953, rijksmonument) aan de Conradstraat. Het Koepelgebouw en het Groothandelsgebouw staan bovendien op de lijst Nationale top 100 Wederopbouwmonumenten.

De rechthoekige uitbreiding van het Koepelgebouw (1956) langs het Weena heeft de status van gemeentelijk monument. In het Stedenbouwkundig Plan 2007 voor het Rotterdam Central District, dat in juni 2008 door de gemeenteraad is besproken, is op de plankaart voor het gebouw een ‘nieuwe ontwikkeling’ opgenomen. Concrete voorstellen voor de ‘nieuwe ontwikkeling’ worden getoetst aan het gemeentelijke monumenten- en kunstbeleid.
In de gevel van het gebouw aan het Weena is een kunstwerk van Henry Moore opgenomen. Gezien het belang en de status van het kunstwerk worden voorstellen voor behoud en verplaatsing van het kunstwerk getoetst aan een aantal voorwaarden. Daarbij is het uitgangspunt dat de sculptuur in stand blijft en de condities voor het kunstwerk minimaal gelijk blijven. De voorwaarden zijn:
- de sculptuur dient onderdeel uit te maken van een gevel,
- behoud van de sculptuur op een passende locatie binnen het Weenapoint complex,
- minimaal behoud, bij voorkeur verbetering, van de zichtbaarheid voor het publiek in de openbare ruimte,
- minimaal behoud, bij voorkeur verbetering, van de lichtcondities.

Het EKP wordt gerenoveerd tot een gebouw met kantoorruimtes op de verdiepingen en ruimtes voor detailhandel, leisure en horeca in de plint (ingebruikname eind 2009) en zal voortaan bekend staan als Central Post. Het duurde tot in de jaren ’80 voordat er opnieuw gebouwd werd in de flanken van het stationsgebied. Aan de westzijde werd de Weenahof gebouwd (1981), een geknikt woongebouw met kantoren en winkelruimtes en daarachter een grote ijshal (ooit de grootste overdekte ijshal van Europa).

Detail Henry Moore wandsculptuur
De sculptuur blijft in stand en de condities voor het kunstwerk blijven minimaal gelijk.

Detail gevel Groothandelsgebouw
Het expressief maken van de constructie geeft ritme en verdeelt het volume in kleinere eenheden. De slanke betonnen (!) vaste kozijnen met de grote glazen oppervlaktes versterken en verfijnen dit beeld. Van de nieuwe ontwikkelingen binnen het Rotterdam Centraal District wordt verwacht dat deze zich kunnen meten met de kwaliteit en de ingezette middelen van het Groothandelsgebouw.

Aan het Hofplein werd in 1984 de Weenaflat opgeleverd. Deze twee gebouwen zijn tot begin jaren '90 de enige woningen in het gebied. In 1990/1992 werden de resterende kavels in het gebied ingevuld. In korte tijd verrees aan het Weena een serie gebouwen, zowel voor wonen als werken, met de 151 meter hoge Delftse Poort als uitschieter.

Het Groothandelsgebouw is een van de meest markante gebouwen binnen het Rotterdam Central District waarin stedenbouw, functionaliteit en architectuur tot een onlosmakelijk geheel zijn verweven. De schaal en de organisatie van het gebouw tonen de veranderingen van de stad in de periode vlak na de tweede wereldoorlog. De grootte van het gebouw maakt dat het Groothandelsgebouw niet alleen architectonische, maar ook een stedenbouwkundige impact heeft. Het Groothandelsgebouw is onderverdeeld in een transparante plint, een middendeel en afwijkende bovenste verdiepingen. Vooral de gevels aan de buitenzijde van het gebouw zijn expressief vormgegeven. Het expressief maken van de constructie geeft ritme en verdeelt het volume in kleinere eenheden. De slanke betonnen (!) vaste kozijnen met de grote glazen oppervlaktes versterken en verfijnen dit beeld.
Van de nieuwe ontwikkelingen binnen het Rotterdam Central District wordt verwacht dat deze zich kunnen meten met de kwaliteit en de ingezette middelen van het Groothandelsgebouw (zie ook paragraaf 3.31).

Schiekadeblok
De Delftsestraat vertelt - als tegenhanger van het Groot Handelsgebouw - een ander verhaal over de wederopbouw van Rotterdam. Anders dan in het Groot Handelsgebouw, waar het individuele ondergeschikt is aan het collectieve, is de Delftsestraat het voorbeeld van particuliere daadkracht waarbij ondernemers onafhankelijk van elkaar de herbouw ter hand namen. Het ensemble dat is ontstaan, heeft daardoor cultuurhistorische betekenis. Voor nadere toelichting verwijzen we naar de Cultuurhistorische Verkenning Schiekadeblok (2017).

doorsnede DD (over de Conradstraat / de hal van Rotterdam Centraal en het Delftseplein

e Delftseplein
Central Post
Schiekadeblok

Skyline Collage
Een collage van een skyline met een mooie opbouw door de combinatie van hogere en lagere gebouwen en – naar boven toe - ruimte tussen de hogere torens. De gebouwen zijn ingetogen vormgegeven en hebben verwantschap. Dat komt de skyline ten goede.

Dubai
Een voorbeeld van een skyline met drukke geometrie (veel verschillende vormen). Dit leidt tot een gebrek aan samenhang en een rafelige skyline, waardoor de gebouwen geheel op zichzelf staan.

3 Welstandsbeleid op hoofdlijnen

WELSTANDSPARAGRAAF
ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT

3.1 Introductie

In dit hoofdstuk zijn richtlijnen geformuleerd die het hoge architectonische niveau van de nieuwbouw binnen het Rotterdam Centraal District vastleggen en die bijdragen aan het realiseren van samenhang tussen de individuele gebouwen onderling. De bestaande en nieuwe gebouwen vormen samen een ensemble (een samenhangend geheel) in plaats van een reeks van geïsoleerde architectonische hoogstandjes. De richtlijnen in deze welstandsparagraaf zijn mede ontwikkeld om deze samenhang te garanderen. Dit geldt in sterke mate voor de geometrie, de plinten en de luifels (paragraaf 3.11/3.2/3.6). Er wordt onderscheid gemaakt tussen richtlijnen voor plint, bovenbouw en top van een gebouw.

Hoogbouwvisie – 'De Rotterdamse laag'

Ook in nieuwbouw blijft de Rotterdamse laag herkenbaar. Rotterdamse Laag is de gemiddelde bouwhoogte in een bepaald gebied. De hoogte van de Rotterdamse laag verschilt per plek in de stad. Deze kan variëren van 15 in de Delftsestraat tot 40 meter aan het Weena en de Spoorstrook. Door de Rotterdamse laag onderdeel te maken van het gebouw, is er een goede aansluiting op de aangrenzende gebouwen en stimuleert dit de continuïteit van wanden, straten, pleinen en boulevards. Hoogbouw voegt daar een nieuwe laag aan toe. Van belang is echter dat die hoogbouw de bestaande delen van de stad, die van cultuurhistorische betekenis zijn, respecteert. Daarnaast is het belangrijk dat bestaande gebouwen zoveel mogelijk gespaard worden om de unieke kwaliteiten en gelaagdheid van de diverse bouwperiodes te waarborgen. Hier vallen onder andere monumenten en beeldbepalende objecten onder.

Beeldkwaliteit

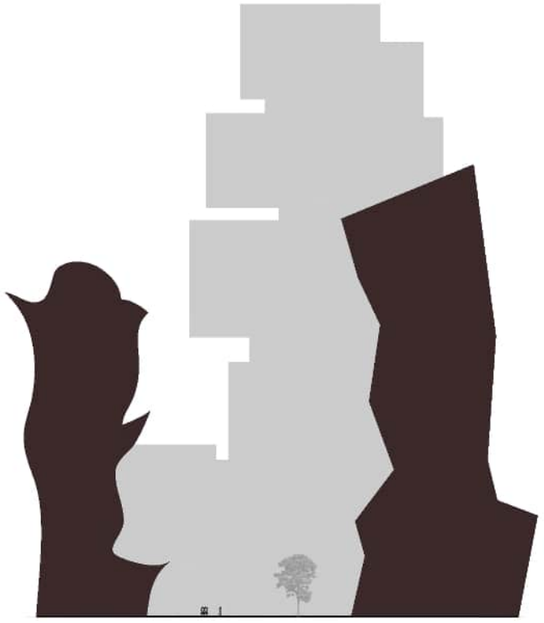
De Mixone zal in betekenis groeien als de haar omringende gebouwen samenhang vertonen. Om de Mixone te realiseren dienen de gebouwen in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen te zijn. Voor een goede beoordeling van de bouwplannen door de Commissie voor Welstand en Monumenten moet bij een aanvraag omgevingsvergunning een situatietekening worden ingediend waarin de relatie is te zien van het bouwplan met de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte.

Verblijfsklimaat

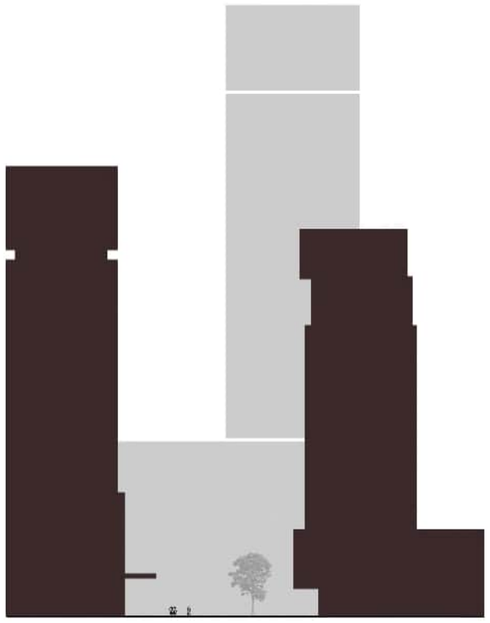
Bij het bepalen en verfijnen van de bouwvolumes, bij materialisatie en detaillering moet rekening gehouden worden met de effecten op het windklimaat, de bezonning en daglichtcondities. Voor alle locaties wordt aanbevolen om tijdig (dat wil zeggen: ook tijdens de ontwerpfases) wind- en bezonningsstudies uit te voeren. Met als doel, het optimaliseren van het verblijfsklimaat. Alle elementen die het verblijfsklimaat optimaliseren zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouwontwerp (mee-ontworpen, geen 'add-ons').

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

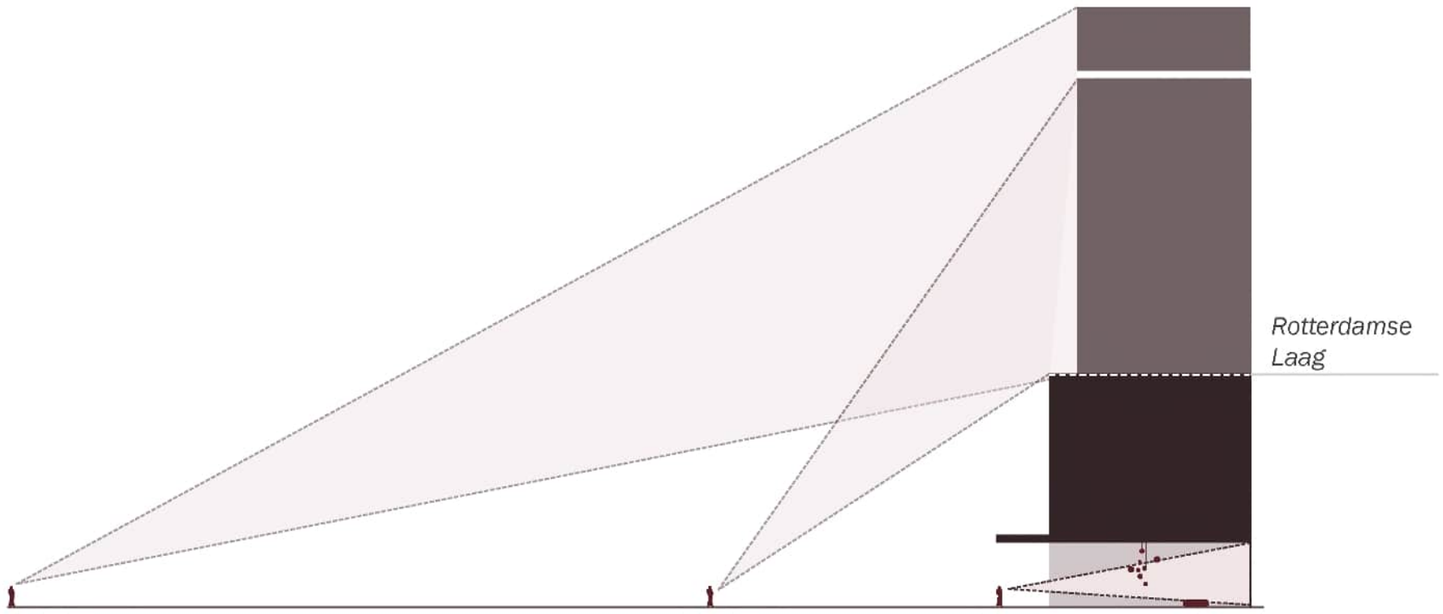
Alle elementen die bijdragen aan de duurzame en klimaatadaptieve ambities van de stad dienen integraal te worden mee-ontworpen met de architectuur van het gebouw. Als het gaat om PV-panelen, klimaatadaptieve daken en gevels en alle elementen die hiermee samenhangen worden dezelfde hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit.



Ongewenst: Geometrisch complex



Gewenst: Geometrisch ingetogen



Schaalstappen
De ervaring van een gebouw op afstand is elementairder dan de ervaring van hetzelfde gebouw op een kleine afstand. De ervaring dichtbij moet meer detail en verfijning laten zien. Deze 'schaalstappen' zijn afleesbaar zijn in het ontwerp.

De plint
De plint maakt de aansluiting van het gebouw op de straat en zal in de directe nabijheid van een gebouw het meest bepalend zijn voor hoe het gebouw wordt ervaren. De plint gaat over de stad op ooghoogte: de plek waar interactie plaatsvindt met de publieke ruimte, naast en voor het gebouw. Voor een aantrekkelijke stad zijn de publieke zijdes van hoogbouw essentieel. Er moeten meerdere eenheden en deuren zijn in plaats van één grote functie met maar één deur, waardoor slechts op een specifieke locatie langs het gebouw interactie is. Daarnaast moet de begane grond transparant (zien wat er gebeurt achter de gevel) en zoveel mogelijk verticaal worden vormgegeven, voldoende hoogte hebben en netjes in lijn liggen met de omliggende gebouwen.

Rotterdamse laag
De hoogte van de Rotterdamse laag verschilt per plek in de stad. Door de Rotterdamse laag onderdeel te maken van het gebouw, is er een goede aansluiting op de aangrenzende gebouwen en stimuleert dit de continuïteit van wanden, straten, pleinen en boulevards.

Bovenbouw en Top
De omvang van de bovenbouw wordt door twee invalshoeken bepaald: een percentage voor de maximale oppervlakte van hoogbouw en een absolute maat, gebaseerd op het programma (wonen of kantoren). Naar boven toe zal de hoeveelheid oppervlakte afnemen. Door beperkingen op te leggen aan hoogbouw, gerelateerd aan de maximale omvang van de bouwkavel, is er meer ruimte in de onderbouw om de utilitaire zaken een goede plek te geven in het gebouw. Hierdoor is er meer ruimte om de ambitie van de stad op ooghoogte goed vorm te geven.

3.11 Geometrie

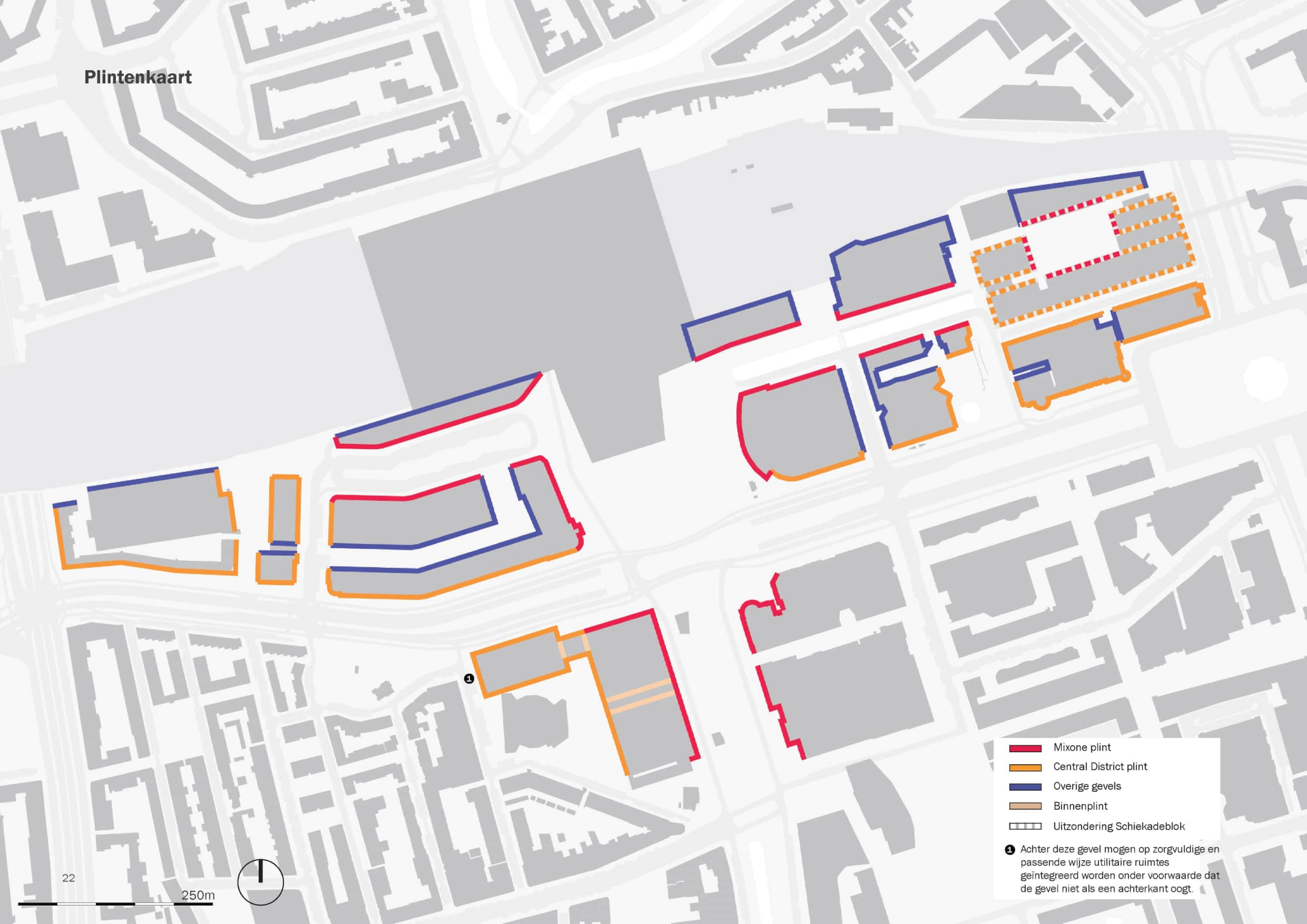
Vanaf afstand zijn de gebouwen in het Rotterdam Central District als groep binnen de skyline van de stad te herkennen. Van nabij worden de details van de afzonderlijke gebouwen zichtbaar. Richtlijnen voor geometrie en gevel zorgen voor samenhang. Gebouwen die zich op een overdreven manier onderscheiden, en daardoor niet in het geheel passen zijn niet gewenst.

- Plint, bovenbouw en top: de gebouwen in het Rotterdam Central District worden opgebouwd uit een plint (relatie met de Mixone), een middendeel (relatie met de omgeving) en een top (skyline: het beeld van de stad). De ervaring van een gebouw op afstand vraagt om andere ontwerpingrepen dan de ervaring van het zelfde gebouw op een kleinere afstand.
- De architectuur van de nieuwbouw is aansprekend, levendig en uitnodigend, maar ook beheerst en representatief. De opbouw van de gevel van het gebouw in zijn geheel is ingetogen. De gewenste kwaliteit en uitstraling ontstaan door de subtiele combinatie van de ontwerpen voor de plint, het middendeel en de top van het gebouw - en door de detaillering van de gevels (zie: Criteria voor een levendige gevel).
- Zowel de verschijning van het individuele gebouw als de samenhang met nieuwe en bestaande gebouwen wordt van grote waarde geacht.

3.12 Materialisering, detaillering

- Rotterdam wil het beeld als moderne architectuurstad versterken. Het gebruik van materialen en technieken is ‘state-of-the-art’: eigentijdse, duurzame technieken en materialen. Duurzaam te onderhouden en tot in lengte der dagen vervangbaar.
- Materiaal- en kleurgebruik dienen het lichtniveau op straat ten goede te komen. De combinatie van donkere tinten en hoge gevels aan de openbare ruimte moet vermeden worden.

Plintenkaart



3.2 Plint

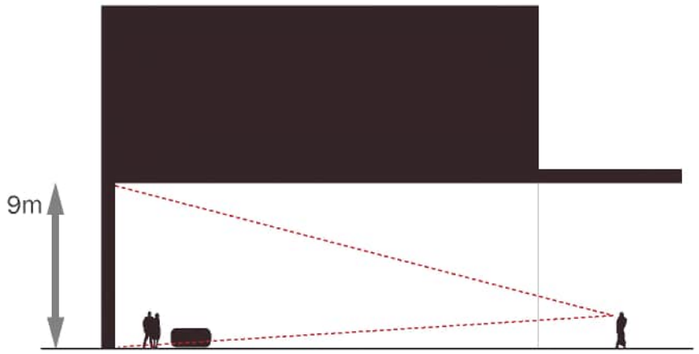
De plint is bepalend voor hoe het gebouw vanaf de straat wordt ervaren. De Mixone vraagt om een open en heldere architectonische uitwerking. De onderste verdieping zet de openbare ruimte in het gebouw door. De plint draagt bij aan de levendigheid op straat. De plinten bevatten een mengsel van commercieel en sociaal-cultureel programma.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'Mixone plinten' en 'Rotterdam Central District plinten', tussen nieuwbouw en bestaande gebouwen, tussen voorgevels, zijgevels en achtergevels.

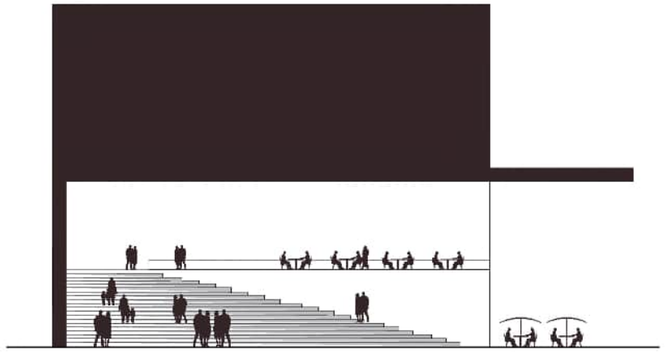
3.21 Ontwikkellocatie – Mixone plint

Mixone plinten zijn die plinten die de begrenzing vormen van het als Mixone aangegeven gebied (zie voor grens van de Mixone het Beeldkwaliteitplan 2009). De plint is het gebouwdeel tussen maaiveld en onderkant luifel (onderkant luifel 9.0 m[1] boven maaiveld, zie paragraaf 3.6).

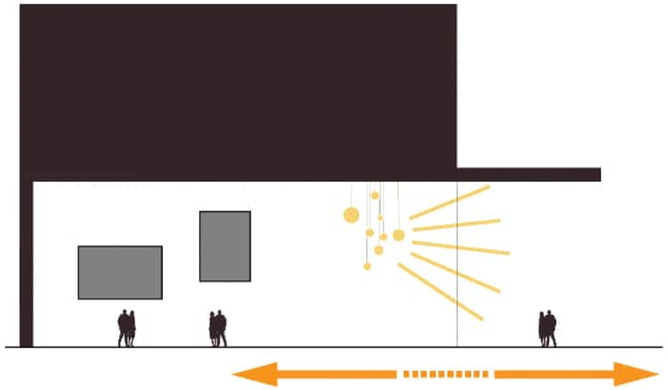
- In de plint mogen maximaal twee verdiepingen worden ingepast
- Parcellering (opdeling in meerdere stukken) van de plint is niet mogelijk. Dit voorkomt fragmentatie. De plint is ontworpen als één herkenbaar geheel.
- Niet-transparante delen in de Mixone worden geaccepteerd indien aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden. Utilitaire ruimtes (waarin bijvoorbeeld technische voorzieningen van het gebouw zijn ondergebracht), laad- en losruimtes, (toegangen tot) parkeergarages en dergelijke worden in zij- en achtergevels geplaatst.
- Met uitzondering van deze niet-transparante delen, moet de plintgevel voor minimaal 80% worden uitgevoerd in doorzichtglas (= glas met een lage reflectiefactor).
- De plint wordt over de maximale diepte gebruikt voor publiek toegankelijke of van buitenaf zichtbare functies. Met andere woorden: de ruimtes achter de gevel zijn veel meer dan alleen ondiepe etalages.
- Afschermen van de gevel is niet toegestaan, ook niet tijdelijk bij leegstand.
- Te openen delen en doorgangen zijn vereist. Bij voorkeur worden hier schuif- of taatsdeuren voor gebruikt. Deze laten de overgang tussen straat en interieur vervagen en nodigen uit tot in- en uitlopen.
- De detaillering van de plint is verfijnd (elegant, stijlvol, smaakvol), maar voldoende robuust om intensief gebruik aan te kunnen.
- De verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer op straat.
- Beveiligingsconstructies, indien gewenst, zijn van het type juweliershek/schaarhekken. Het hek wordt, van buitenaf gezien, achter het glas geplaatst. Een ligging naar achteren, die ruimte laat tussen gevel en beveiliging, is verplicht.



Mixoneplint: diepte en transparantie van de plint



Mixoneplint: publieke functies



Mixoneplint: presentaties

3.22 Ontwikkellocatie – RCD Plinten

Deze plinten liggen in het Rotterdam Central District maar grenzen niet direct aan het als Mixone gedefinieerde gebied.

- Parcellering van de plintgevel is niet toegestaan. Fragmentatie wordt voorkomen, de plint is ontworpen als één herkenbaar geheel.
- Het percentage transparant glas is minimaal 50%, een volledig gesloten plint is niet toegestaan.
- Invulling van de plint met publiek toegankelijke functies wordt gewaardeerd.
- Zichtbaarheid (het naar binnen kunnen kijken) van de achterliggende functies is verplicht.
- De plint levert een bijdrage aan de sfeer op straat.
- De detaillering van de plint is verfijnd (elegant, stijlvol, smaakvol), maar voldoende robuust om intensief gebruik aan te kunnen.
- Beveiligingsconstructies, indien gewenst, zijn van het type juweliershek/schaarhek, en hebben een open constructie. Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Een ligging naar achteren, die ruimte laat tussen gevel en beveiliging, is verplicht.

3.23 Ontwikkellocatie – RCD Binnenplinten

Deze plinten liggen aan de voetgangersdoorgangen binnen de Weenapointlocatie.

- De plint levert een bijdrage aan de sfeer van deze doorgangen.
- Het percentage glas is minimaal 50% en zichtbaarheid van de achterliggende functies is niet verplicht.
- Er gelden geen eisen ten aanzien van programma.
- De detaillering van de plint is verfijnd, maar voldoende robuust om intensief gebruik aan te kunnen.
- Beveiligingsconstructies, indien gewenst, zijn van het type juweliershek/schaarhek, en hebben een open constructie (geen rolluiken). Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Een ligging naar achteren, die ruimte laat tussen gevel en beveiliging, is verplicht.

3.24 Ontwikkellocatie – overige gevels

Overige gevels van de nieuwbouw.

- Achter deze gevels mogen zich utilitaire ruimtes bevinden, zoals laad- en losruimtes, de (toegangen tot de) parkeergarages, container- en installatieruimtes.
- Deze plinten zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. In materiaalgebruik en detaillering sluiten ze aan bij de rest van de plint. Voor de gevels grenzend aan de spoorzijde geldt bovendien dat deze naast vakkundig ontworpen ook representatief zijn voor het RCD. Ten aanzien van transparantie gelden geen aanvullende eisen.

De verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer op straat.

Te openen delen en doorgangen, zoals schuif- of taatsdeuren worden aangemoedigd, deze doen de overgang tussen straat en interieur vervagen en nodigen uit tot in- en uitlopen.

3.25 Bestaande bouw - Mixone Plint

Bestaande gebouwen, grenzend aan de Mixone, worden, waar mogelijk, aangepast in overeenstemming met het karakter van de Mixone. Uiteraard in zorgvuldige afstemming met de bestaande architectuur.

- Voor zover de bestaande situatie dit toelaat, volgen nieuwe gevels in bestaande gebouwen de richtlijnen voor nieuwe plinten.
- Bestaande gevels die niet aangepast kunnen worden, worden schoongemaakt/gerepareerd en schoongehouden.

3.26 Bestaande bouw - RCD Plinten

Deze plinten liggen in het Rotterdam Central District maar grenzen niet direct aan het als Mixone gedefinieerde gebied.

- Aan deze plinten worden dezelfde eisen gesteld als aan de Mixone-plinten, met dien verstande dat het percentage glas minimaal 50% is, binnen de marges van de reguliere bouwregelgeving.

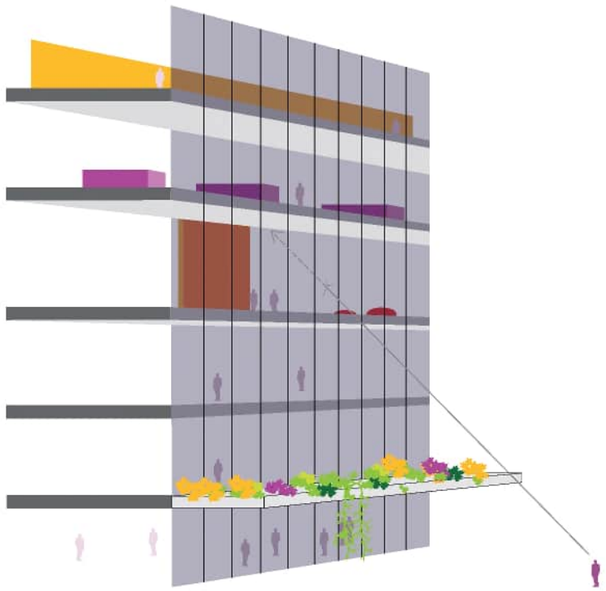
3.27 Bestaande bouw - overige gevels

Bij aanpassing aan de overige gevels in de bestaande bouw gelden de volgende regels:

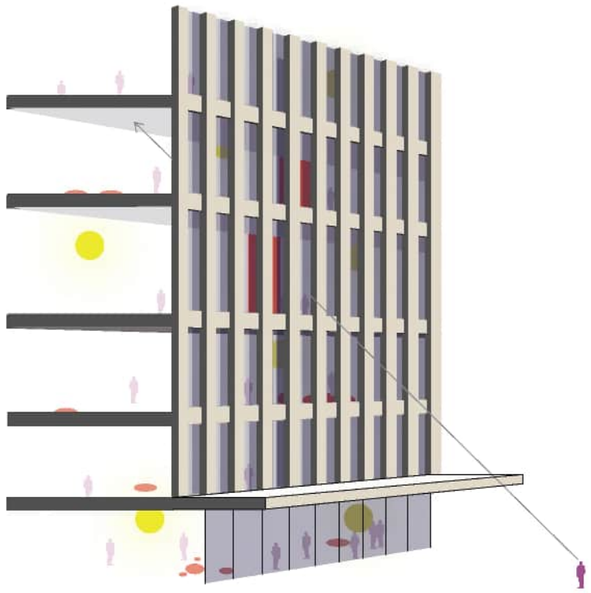
- Achter deze gevels mogen zich utilitaire ruimtes bevinden, zoals laad- en losruimtes, de (toegangen tot de) parkeergarages, container- en installatieruimtes.
- Deze plinten zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. In materiaalgebruik en detaillering sluiten ze aan bij de rest van de plint. Voor de gevels grenzend aan de spoorzijde geldt bovendien dat deze naast vakkundig ontworpen ook representatief zijn voor het RCD. Ten aanzien van transparantie gelden geen aanvullende eisen.

3.28 Uitzondering Schiekadeblok

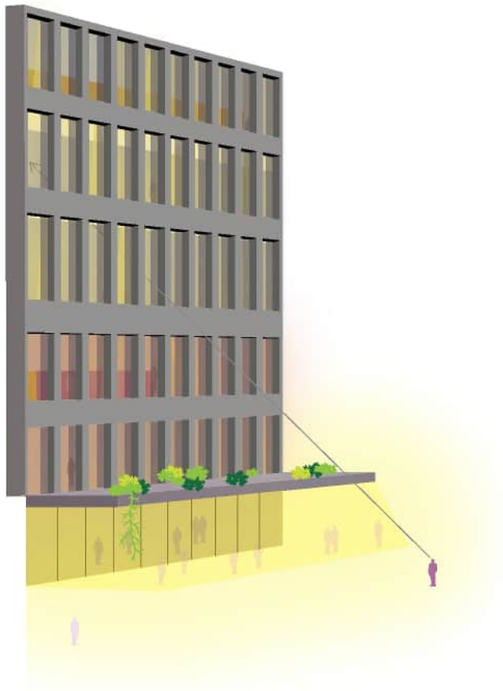
Om recht te doen aan de cultuurhistorische waarde van het Schiekadeblok gelden voor deze locatie aanvullende ontwerpregels voor de Mixone en RCD plinttypes (zie onder H 5.0 Welstandscriteria).



Transparante gevel: het naar binnen kunnen kijken geeft een ervaring van ruimtelijkheid en diepte.

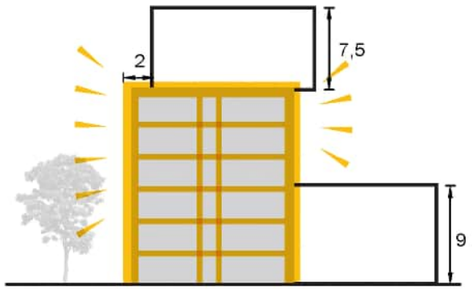


Reliëf geeft ritme, diepte, schaduwwerking, een rijke variatie aan ervaringen.

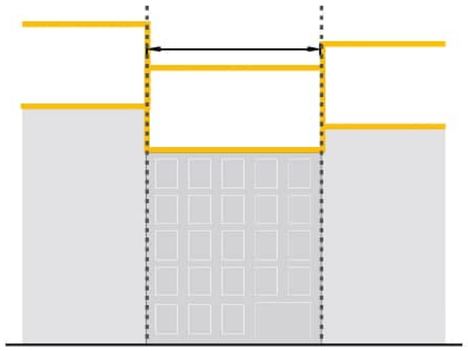


De ervaring bij dag en nacht, de overgang van dag naar nacht maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp.

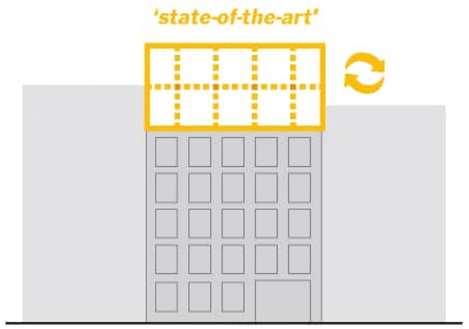
Schiekadeblok



Behoud en renovatie en herontwikkeling van bestaande gebouwen (in ieder geval casco en voorgevel), uitbreidingen toegestaan



Pandsgewijze opbouw, maatsysteem en parcellering, voor bestaande gebouwen en nieuwe bebouwing



Nieuwbouw en uitbreidingen van bestaand als 'state-of-the-art' architectuur, duurzaam en in verhouding tot het cultuurhistorisch ensemble

3.3 Bovenbouw

Alles boven de plint wordt gerekend tot de bovenbouw. Deze definitie geldt zowel voor de lagere bouwdelen (35–70 meter) als voor de torens (hoger dan 70 meter).

Voor de bovenbouw geldt een ruime mate van architectonische vrijheid met dien verstande dat voldaan moet worden aan de criteria voor het maken van een levendige gevel. Voor de allerhoogste verdieping(en) van de bovenbouw – de top – gelden aanvullende richtlijnen (zie paragraaf 3.4).

Voor het Schiekadeblok is het belangrijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen plint en de overige delen van de bovenbouw in de zogeheten 'Rotterdamse Laag', welke per gebied verschilt: bij de wederopbouwpanden gaat het om de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande bebouwing, bij ontwikkellocaties de zogenaamde 'Hiltonhoogte'. Bij renovatie en uitbreiding van de bestaande panden dient onderscheid gemaakt te worden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bouwdelen daarboven, zonder de kenmerkende 'eenheid in verscheidenheid' te verliezen.

3.31 Criteria voor een levendige gevel

Een levendige gevel is een gevel die:

- van verschillende afstanden verschillend ervaren wordt, zodat bij nadering nieuwe details en/of textuur zichtbaar worden (door de detaillering van de gevel /de constructie, door reliëf en/of tekening in het materiaal)
- een goed zicht toelaat op de activiteiten achter de gevel. Er zijn voldoende gevelopeningen van voldoende grote afmetingen. Het gebruikte glas is niet sterk spiegelend of sterk gekleurd
- bij verschillende weersomstandigheden en bij verschillende zonnestanden een variatie in beeld te zien geeft (voorbeeld: schaduwwerking door een detaillering met diepte)

Voor het ontwerpen van levendige gevels gelden de volgende richtlijnen:

- *Materiaal*

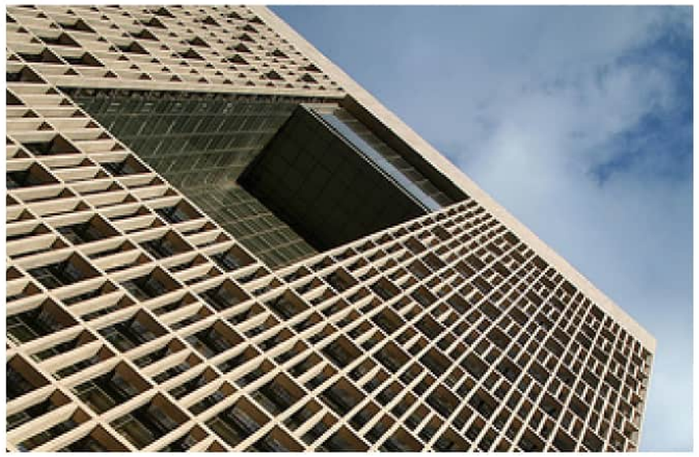
Voor gesloten delen: het materiaal draagt bij aan de hierboven opgesomde aspecten van een levendige gevel. Het materiaal is bovendien duurzaam, veroudert op een mooie manier en is goed te onderhouden. Voor open delen: zie reflectie.

- *Reliëf*

Reliëf voegt dynamiek toe aan de ervaring van de gevel. Bij nadering worden details en textuur zichtbaar. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen het natuurlijk reliëf van het gekozen materiaal; in het materiaal aangebracht reliëf en reliëf in de detaillering.

- *Transparantie*

Het naar binnen kunnen kijken, het zien van activiteiten en interieur leidt tot een levendig beeld. Het zichtbaar worden van de activiteiten is één van de doelstellingen van de Mixone. Dit geldt met name voor de plint, maar ook voor de verdiepingen die vanaf de straat nog gezien kunnen worden.



The New Beijing Poly Plaza (Arch.: S.O.M.)
voorbeeld van een doordachte 'dag en nacht verschijning' van het gebouw.

The Swiss Re tower, Londen, Engeland (Arch.: Foster)
Een voorbeeld van een subtiel vormgegeven top, met een hoge ruimte in gebruik als bedrijfsrestaurant.

The Standard, L.A., USA (arch.: Brady and Jetson)
Hotel met een succesvolle club en zwembad op dakniveau.

- *Reflectie*

Voor vlak glas geldt dat het natuurlijk reflecterend is. Deze reflectie voegt beeldrijkdom toe en varieert naar mate het licht - binnen én buiten - verandert. In die zin kan reflectie bijdragen aan levendigheid. Aanvullende spiegeling moet beperkt worden omdat anders het zicht op het interieur verdwijnt (niet sterk spiegelend, maximaal 16%, niet sterk gekleurd glas). Voor de gesloten delen geldt dat reflectie kan bijdragen aan levendigheid.

- *Ritme*

De indeling van de gevel, het zichtbaar maken van draagconstructie en/of gevelconstructie is een beproefd middel tot architectonische expressie en is sterk bepalend voor het karakter dat een gebouw krijgt. (Positief voorbeeld in het Rotterdam Central District: het Groot Handelsgebouw.)

- *Verlichting.*

De gevel moet bij dag én bij nacht levendig zijn. In de avond en nacht zijn de verlichting van het gebouw en de verlichting in het gebouw hierin bepalend. Er moet uiteraard een balans gevonden worden tussen verlichting en energieduurzaamheid.
Bij verlichte of lichtgevende gevels geldt dat ze geen hinderlijke uitstraling naar de zijde van de Provenierswijk mogen hebben.

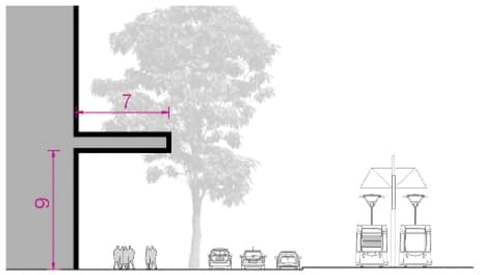
Door te werken met een combinatie van bovenstaande middelen kan een gevelbeeld ontstaan met krachtige en subtiele variaties. De beschreven middelen kunnen uiteraard in combinaties voorkomen - niet alle middelen hoeven tegelijkertijd te worden toegepast. De ontworpen gevel moet voldoen aan de 'criteria voor een levendige gevel'.

3.4 Top

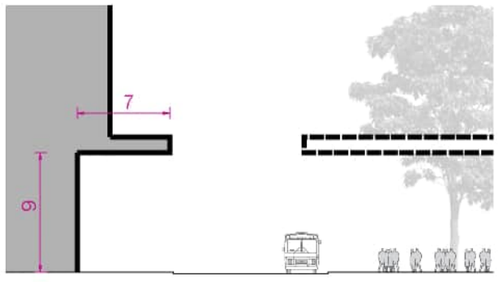
Regels ten aanzien van de top gelden voor gebouwen met een bouwhoogte groter of gelijk aan 70 meter.

- De bovenste verdieping(en) wordt op een bijzondere manier gebruikt, hetzij door een speciale functie, hetzij door afwijkende maatvoering, waardoor de verdieping(en) een bijzondere kwaliteit of status krijgt. (Voorbeeld: een hogere verdiepingshoogte (veel meer dan 3.6m[1]), grotere aaneengesloten gebruiksoppervlakten (geen cellen kantoor), geschikt voor presentaties, vergaderingen, tentoonstellingen of publieke evenementen.
- De top is vanaf grote afstand – in de skyline – herkenbaar.
- Het principe van ingetogen geometrie wordt gerespecteerd.
- Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) worden opgenomen in het ontwerp en mogen silhouet en uitstraling van gebouw en skyline niet nadelig beïnvloeden.
- De nieuwe gebouwen krijgen een top waarin ideeën over het karakter van het gebouw en de skyline bepalend zijn, niet de toevallige vorm van de technische ruimten.

Nieuwe luifels Central District
Bestaande luifels en overkragingen
Overkapping busstation
250m



Delftseplein



Conradstraat

3.5 Luifels

De Mixone luifels dragen bij aan een bijzonder karakter voor het Rotterdam Central District, ze begeleiden de looproutes en geven beschutting aan voetgangers, verlichten de onderliggende straat en maken straatlantaarns overbodig.

- De nieuwe gebouwen op de te ontwikkelen kavels aan de Conradstraat en aan het Delftseplein worden uitgevoerd met een grote luifel aan de straatzijde.
- De nieuwbouw op de Weenapoint-locatie is vrijgesteld van deze verplichting. Het toepassen van een luifel op de Weenapoint is toegestaan, maar niet verplicht. Het type luifel op de Weenapoint is afwijkend ten opzichte van de Mixone-luifel.
- In het Schiekadeblok en specifiek rondom het Delftsehof zijn luifels mogelijk, maar niet verplicht. Bij nieuw te ontwikkelen gebouwen kan een luifel worden toegepast, bijvoorbeeld ten behoeve van het optimaliseren van het windklimaat of creëren van schaduw.

De Mixoneluifel voldoet aan de volgende voorwaarden:

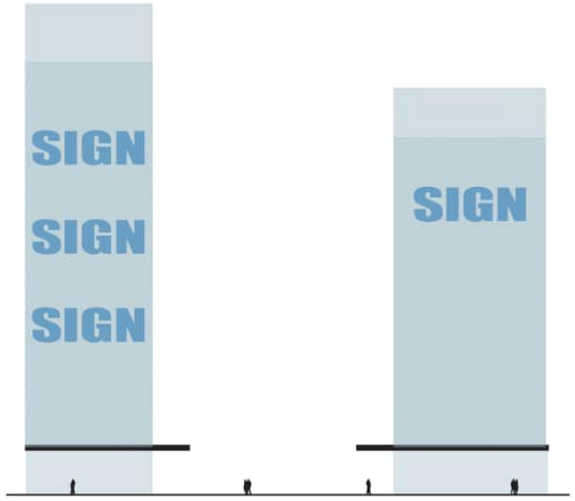
- de onderzijde van de luifel ligt op 9.0 m hoogte,
- het overstek bedraagt 7.0 m[1],
- de dikte van de rand van de luifel ligt tussen 0.5 m[1] en 1.0 m[1],
- ook de bovenkant van de luifel is op doordachte wijze ontworpen. Er wordt immers op uitgekeken door gebruikers van omringende gebouwen,
- de onderzijde van de luifel is vlak en egaal van materiaal en kleur en fungeert bij duisternis in haar geheel als verlichtingsarmatuur. Dit wil zeggen dat de verlichtingselementen in de luifel zijn opgenomen en door het plafondvlak van de luifel de straat verlichten,
- de verlichting in de luifel wordt afgestemd met het totale lichtplan voor de openbare ruimte in het Rotterdam Central District.

3.6 Daken

De in het gebied aanwezige hoogbouw maakt dat veel bewoners, werknemers en bezoekers uitzicht hebben op de daken in het gebied. De daken moeten daarom behandeld worden als vijfde gevel en zoveel mogelijk groen uitgevoerd met aandacht voor versterking van biodiversiteit. De daken krijgen dezelfde hoogstaande kwaliteit als de gevels. De daken dragen bij aan klimaatadaptatie van het gebied, het groene karakter van het daklandschap, het reduceren van hittestress en de duurzaamheidsambities van de stad. Vrijstaande utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) op het dak zijn ongewenst en mogen niet bepalend zijn voor silhouet en uitstraling van gebouw en skyline.

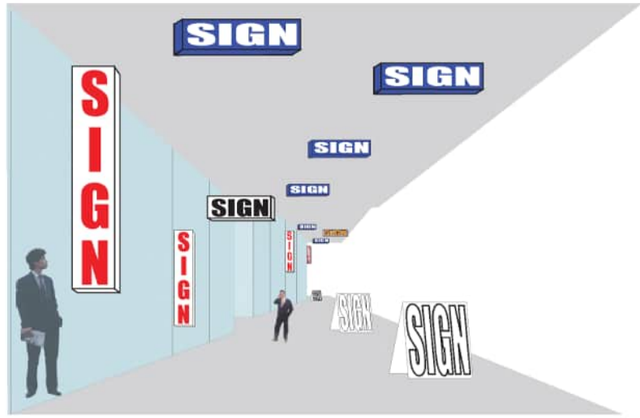
3.7 Langzaam Verkeersbrug

Aan het einde van het verlengde Delftseplein en Delftsehof is een nieuwe langzaam verkeersbrug voorzien. Het ontwerp voor de brug onderscheidt zich van het Schiekadeblok (onderdeel van de openbare ruimte van de stad) en is een uitloper van de stedelijke route van Centraal Station naar Pompenburg.



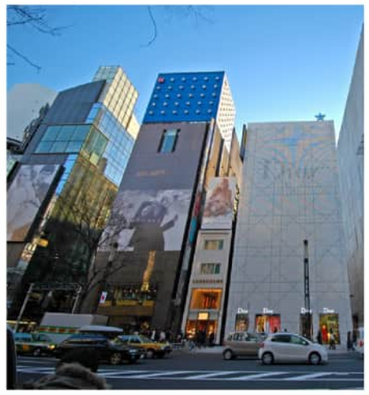
OK! *OK!*

Op de bovenbouw is het aanbrengen van één bedrijfslogo per gebruiker toegestaan



Niet OK!

OK!



4. Gevelreclame

WELSTANDSPARAGRAAF
ROTTERDAM CENTRAL DISTRICT

LINKERPAGINA vlnr:
Radhuspladsen, Kopenhagen, Denemarken
GINZA district, Tokyo, Japan
The New York Times Building, NY, USA, Renzo Piano, 2007
Louis Vuitton, Tokyo, Japan, Jun Aoki & Associates, 2003
Opaque, Ginza, Kazuyo Sejima (SANAA), 1998

4.0 Gevelreclame

De regels ten aanzien van gevelreclame binnen het Rotterdam Central District zijn afwijkend ten opzichte van het hoofdstuk reclame uit de Welstandsnota.
Onderstaande regels worden te zijner tijd opgenomen in de reclamenota.
Voor tijdelijke reclame-uitingen wordt ook verwezen naar deel 4 van de reclamenota.

Een uitzondering op de regels kan gemaakt worden voor speciale, tijdelijke uitingen in relatie tot grote evenementen en stadspromotie.

- Op de dakrand zijn namen, logo's of reclame niet toegestaan.
- Het is verplicht om losse letters of logo's te gebruiken.
- Met losse letters of logo's wordt bedoeld dat een bord waarop de letters of het logo wordt aangebracht niet toegestaan is.
- Voor de verschillende te onderscheiden gebouwdelen zijn aparte voorschriften, zie hieronder.

4.1 Plint

- Aan de buitenzijde van de plint – 0 tot 9.0 m^1 hoog - mag per gebruiker één vast logo tegen de gevel worden aangebracht. Een gebruiker is een partij die functionele invulling geeft aan de plint. Gebruik maken van een gemeenschappelijk entree of lobby wordt niet als functionele invulling gezien.
- Belettering direct op de gevel is toegestaan (zoals op het glasvlak aangebrachte letters).
- Het oppervlak van de lettergroep mag niet groter zijn dan 4.0 m^2.
- De maximale hoogte is 1.0 m^1.
- De reclame moet parallel aan de gevel worden aangebracht en mag maximaal 0.5 m^1 buiten de voorzijde van het gevelvlak uitsteken.
- Reclame-uitingen anders dan bedrijfsnaam of logo's mogen niet buiten het gebouw worden geplaatst.

4.2 Bovenbouw

- Op de bovenbouw is het aanbrengen van één bedrijfslogo per gebruiker toegestaan.
- Er wordt geen limiet gesteld aan de afmetingen.
- Voor tijdelijke reclame - in de vorm van geveldoek – geldt een limiet van 25 % van het gevelvlak van de bovenbouw. Bij het gevelvlak zijn ramen en openingen inbegrepen.
- Lichtgevende logos mogen geen hinderlijke uitstraling richting de Provenierswijk hebben. Dynamisch verlichte logos op de gevels langs de spoordijk zijn niet toegestaan.

4.3 Top

- Namen, logo's of reclame op het als top herkenbare bouwdeel is niet toegestaan.

5.0 WELSTANDSCRITERIA

WELSTANDSPARAGRAAF
ROTTERDAM CENTRAAL DISTRICT

WELSTANDSCRITERIA

- Voor het Rotterdam Rotterdam Central District geldt een hoog ambitieniveau dat in het ontwerp tot uitdrukking moet komen. Voor het gebied geldt een 'bijzonder welstandsniveau'.

- Om de Mixone te realiseren dienen de gebouwen in nauwe samenhang met de openbare ruimte ontworpen te zijn. Voor een goede beoordeling van de bouwplannen door de Commissie voor Welstand en Monumenten moet bij een aanvraag omgevingsvergunning een situatietekening worden ingediend waarin de relatie is te zien van het bouwplan met de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte.

- Zowel de verschijning van het individuele gebouw als de samenhang met de bestaande gebouwen is van waarde. Samen vormen de gebouwen een ensemble, in plaats van een reeks van geïsoleerde architectonische hoogstandjes.

- De gevels van de gebouwen in het Rotterdam Central District dienen te worden opgebouwd uit een plint, een middendeel en een top.

  Vanaf afstand zijn de gebouwen in het Rotterdam Central District als groep binnen de skyline van de stad te herkennen. Van nabij worden de details van de afzonderlijke gebouwen zichtbaar waarbij richtlijnen voor geometrie en gevel voor samenhang zorgen. Gebouwen die zich op een overdreven manier onderscheiden, en daardoor niet in het geheel passen zijn ongewenst.

  De architectuur van de nieuwbouw is aansprekend, innovatief, levendig en uitnodigend, maar ook beheerst en representatief. De opbouw van de gevel van het gebouw in zijn geheel is ingetogen. De gewenste kwaliteit en uitstraling ontstaan door de subtiele combinatie van de ontwerpen voor de plint, het middendeel en de top van het gebouw - en door de detaillering van de gevels (zie: Criteria voor een levendige gevel).

- Verbouwingen van bestaande gebouwen worden getoetst aan de criteria in de Welstandsnota. De toetsingscriteria voor aanpassingen op bestaande plinten staan in deze welstandsparagraaf.

Schiekadeblok

Het Schiekadeblok heeft een bijzondere status in het Beeldkwaliteitsplan voor het Rotterdam Central District. De volgende ontwerpregels zijn van toepassing:

- Houd de wederopbouwarchitectuur als bijzondere kwaliteit in het gebied herkenbaar. De pandsgewijze opzet en het maatsysteem, met een stramien van vier meter, zijn belangrijke kenmerken. Dit stramien kan een 'trait d'union' zijn tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing, evenals optoppingen en aanbouwen dienen zich te verhouden tot het bestaande en in zorgvuldige samenhang ontworpen te zijn waarbij nieuw en bestaand zich van elkaar onderscheiden zonder de eenheid in verscheidenheid te verliezen.

- Ga in eerste instantie uit van hergebruik en renovatie van de bestaande gebouwen, met name van de panden aan de Delftsestraat. De voor- en achtergevel worden niet aangetast - ter beoordeling van Welstand - en het casco van de bestaande bebouwing blijft behouden. Aan de binnenhofzijde is het toegestaan om de panden uit te breiden met 9 meter hoge achterhuizen. Bestaande panden aan de Delftsestraat mogen met 7,5 meter worden opgehoogd.

- Houd de 'Rotterdamse Laag' herkenbaar. Dit is de huidige hoogte van de wederopbouwpanden. Het Schiekadeblok is ontworpen als een gesloten bouwblok met een beperkte doordringbaarheid en een rondom doorlopende gevelwand. Het bouwblok moet in zijn vorm en karakter herkenbaar blijven als wederopbouwensemble. Het markeren van de hoeken aan de Schiestraat geeft houvast voor deze herkenbaarheid, omdat ze de oorspronkelijke maat van het blok definiëren.

- Sloop/nieuwbouw van bestaande gebouwen is formeel gezien mogelijk. Hierover adviseert het supervisieteam van het RCD. Beeldbepalende objecten hebben een bijzondere status in het ensemble maar ook deze kunnen vervangen worden, waarbij naast advies van het RCD supervisieteam ook het advies van de Commissie voor Welstand & Monumenten wordt meegewogen. In alle gevallen moet overtuigende argumentatie worden aangeleverd (waarom sloop nieuwbouw in plaats van renovatie).Wanneer voor sloop-nieuwbouw wordt gekozen is de architectuur 'state-of-the-art' en duurzaam en verhoudt zich tot het cultuurhistorisch ensemble.

- Bijzondere aandacht gaat uit naar de overkraging van de 'wokkel', de oprit voor het Central Post gebouw, waarboven in de spoorstrook ruimte is voor bebouwing. De ruimte tot 9m hoogte (zie bestemmingsplan) blijft vrij van bebouwing met de mogelijkheid om draagconstructieve elementen in te passen. De vormgeving van deze elementen is terughoudend van aard, tast de architectonische waarde van 'de wokkel' niet aan en draagt bij aan de samenhang tussen bestaande elementen en het nieuwe gebouw.

Plint
De plint is het gebouwdeel tussen maaiveld en onderkant luifel.

- De plint levert een waardevolle bijdrage aan de levendigheid op straat en zet de openbare ruimte in het gebouw door.

- Eventuele beveiligingsconstructies zijn van het type juweliershek/schaarhek en hebben een open constructie. Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Het is verplicht deze zo te plaatsen dat er tussen gevel en beveiliging ruimte overblijft.

Ontwikkellocatie – Mixone plint
- Parcellering van de plint gevel is niet toegestaan. Dit voorkomt fragmentatie. De plint is ontworpen als één herkenbaar geheel.

- Niet-transparante delen in de Mixone worden geaccepteerd, indien aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden. Utilitaire ruimtes, laad- en losruimtes, (toegangen tot) parkeergarages en dergelijke worden in zij- en achtergevels geplaatst.

- Met uitzondering van deze niet-transparante delen moet de plintgevel voor minimaal 80% worden uitgevoerd in doorzichtglas (= glas met een lage reflectiefactor, maximaal 16%).

- De plint wordt over maximale diepte gebruikt voor publiek toegankelijke of van buitenaf zichtbare functies. Met andere woorden: de ruimtes achter de gevel zijn veel meer dan ondiepe etalages.

- Afschermen van de gevel is niet toegestaan, ook niet tijdelijk bij leegstand.

- Te openen delen en doorgangenzijn vereist. Bij voorkeur worden hiervoor schuif- of taatsdeuren gebruikt. Deze laten de overgang tussen straat en interieur vervagen en nodigen uit tot in- en uitlopen.

- De detaillering van de plint is verfijnd (elegant, stijlvol, smaakvol), maar voldoende robuust om intensief gebruik aan te kunnen.

- De verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer op straat.

- Beveiligingsconstructies, indien gewenst, zijn van het type juweliershek/schaarhek. Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Een ligging naar achteren, die ruimte laat tussen gevel en beveiliging, is verplicht.

Bijzonderheden Schiekadeblok:
- *Parcellering van de plint-gevel van Schiekadeblok is vereist, in navolging van de parcellering van de bestaande bebouwing. De maat en schaal van de parcellering is passend voor de ligging in het blok (kleinere percelen aan de Delftsestaat, grotere in de Spoorstrook).*

- *Maximaliseer het aandeel van actieve plinten binnen de Mixone plint: utilitaire ruimtes, laden&lossen, afvalinzameling en toegangen tot stallingsgarages (ook fietsen) worden tot een minimum beperkt. Niet-transparante delen in de Mixone worden geaccepteerd, indien*

aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden.

- Waar geen luifel wordt toegepast dient rekening gehouden te worden met het verblijfsklimaat op maaiveld door maatregelen tegen windhinder te nemen in het volume (bv setbacks) waarbij de plint en de Rotterdamse Laag herkenbaar blijven.

Ontwikkellocatie – RCD Plinten
Deze plinten liggen in het Rotterdam Central District, maar grenzen niet direct aan het als Mixone gedefinieerde gebied.

- Het toepassen van een luifel is toegestaan, maar niet verplicht. Het type luifel zoals beschreven in 3.5 is niet toegestaan. Andersoortige luifels zijn mogelijk.
- Parcellering van de plint gevel is niet toegestaan. Dit voorkomt fragmentatie. De plint is ontworpen als één herkenbaar geheel.
- Het percentage glas is minimaal 50%.
- Invulling van de plint met publiek toegankelijke functies wordt gewaardeerd.
- Zichtbaarheid van de achterliggende functies is verplicht.
- De plint levert een bijdrage aan de sfeer op straat.
- De detaillering van de plint is verfijnd, maar voldoende robuust om intensief gebruik aan te kunnen.
- Beveiligingsconstructies, indien gewenst, zijn van het type juweliershek/schaarhek en hebben een open constructie (geen rolluiken). Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Een ligging naar achteren, die ruimte laat tussen gevel en beveiliging is verplicht.

Bijzonderheden Schiekadeblok:
Deze plinten liggen in het Rotterdam Central District, maar grenzen niet direct aan het als Mixone gedefinieerde gebied.

- *Parcellering van de plintgevel in Schiekadeblok is vereist, volgend op de parcellering van de bestaande bebouwing in de Delftsestraat. De maat en schaal van de parcellering voor ontwikkellocaties is vrij. Voor de bebouwing op de spoorstrook aan de Schiestraat geldt dat het opbreken van het gebouwvolume van belang is, parcellering is daarbij één van de in te zetten middelen.*
- *Maximaliseer het aandeel van actieve plinten binnen de RCD-plint: utilitaire ruimtes, laden&lossen, afvalinzameling en toegangen tot stallingsgarages (ook fietsen) worden tot een minimum beperkt. Niet-transparante delen in de RCD-plinten worden geaccepteerd, indien aangetoond wordt dat deze gesloten delen onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden.*

Ontwikkellocatie – Rotterdam Central District Binnenplinten
Deze plinten liggen aan de voetgangersdoorgangen binnen de Weenapoint-locatie.

- Er wordt geen luifel toegepast.

- De plint levert een bijdrage aan de sfeer van deze doorgangen.
- Het percentage glas is minimaal 50%.

- De detaillering van de plint is verfijnd, maar voldoende robuust om intensief gebruik aan te kunnen.

- Beveiligingsconstructies, indien gewenst, zijn van het type juweliershek/schaarhek en hebben een open constructie (geen rolluiken). Het hek wordt van buitenaf gezien achter het glas geplaatst. Een ligging naar achteren, die ruimte laat tussen gevel en beveiliging, is verplicht.

Ontwikkellocatie – overige gevels
Overige gevels van de nieuwbouw.

- Achter deze gevels mogen zich utilitaire ruimtes bevinden, zoals laad- en losruimtes, de (toegangen tot de) parkeergarages, container- en installatieruimtes.

- Deze plinten zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. In materiaalgebruik en detaillering sluiten ze aan bij de rest van de plint. Voor de gevels grenzend aan de spoorzijde geldt bovendien dat deze naast vakkundig ontworpen ook representatief zijn voor het RCD. Ten aanzien van transparantie gelden geen aanvullende eisen.

Bestaande bouw - Mixone Plint
Bestaande gebouwen grenzend aan de Mixone worden waar mogelijk aangepast in overeenstemming met het karakter van de Mixone. Uiteraard in zorgvuldige afstemming met de bestaande architectuur.

- Voor zover de bestaande situatie dit toelaat, gelden voor nieuwe gevels in bestaande gebouwen de richtlijnen voor nieuwe plinten.
- Bestaande gevels die niet aangepast kunnen worden, worden schoongemaakt/gerepareerd en schoongehouden.

Bijzonderheden Schiekadeblok:
- *De bestaande gebouwen aan de Delftsestraat kunnen worden aangepast in overeenstemming met het karakter van de Mixone en de bijzondere welstandscriteria (algemene ontwerpregels, zie boven) behorend bij het Schiekadeblok. Parcellering van de plint gevel in Schiekadeblok is vereist, volgend op de parcellering van de bestaande bebouwing in de Delftsestraat.*

Bestaande bouw - Rotterdam Central District Plinten

Deze plinten liggen in het Rotterdam Central District maar grenzen niet direct aan het als Mixone gedefinieerde gebied.

- Aan deze plinten worden dezelfde eisen gesteld als aan de Mixone-plinten, met als verschil dat het percentage glas minimaal 50% is, binnen de marges van de reguliere bouwregelgeving.

Bijzonderheden Schiekadeblok:

- *De bestaande gebouwen aan de Delftsestraat kunnen worden aangepast in overeenstemming met het karakter van het Rotterdam Central District en de bijzondere welstandscriteria (algemene ontwerpregels, zie boven) behorend bij het Schiekadeblok. Parcellering van de plint gevel in Schiekadeblok is vereist, volgend op de parcellering van de bestaande bebouwing in de Delftsestraat.*

Bestaande bouw - overige gevels

Bij aanpassingen op de overige gevels in de bestaande bouw gelden de volgende regels:

- Achter deze gevels mogen zich utilitaire ruimtes bevinden, zoals laad- en los ruimtes, de (toegangen tot de) parkeergarages, container- en installatieruimtes.

- Deze plinten zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. In materiaalgebruik en detaillering sluiten ze aan bij de rest van de plint. Voor de gevels grenzend aan de spoorzijde geldt bovendien dat deze naast vakkundig ontworpen ook representatief zijn voor het RCD. Ten aanzien van transparantie gelden geen aanvullende eisen.

Luifels

De nieuwe gebouwen op de te ontwikkelen kavels aan de Conradstraat en aan het Delftseplein worden uitgevoerd met een grote luifel aan de straatzijde. De luifel is een belangrijk middel om het RCD als ensemble te verbinden. Luifels dienen dan ook te voldoen aan vastgestelde afmetingen en beeldkenmerken die deze eenheid ondersteunen.

- Ook de bovenkant van de luifel is op doordachte wijze ontworpen, aangezien gebruikers van omringende gebouwen erop uitkijken.
- De onderzijde van de luifel is vlak en egaal van materiaal en kleur en fungeert bij duisternis in haar geheel als verlichtingsarmatuur. Dit wil zeggen dat de verlichtingselementen in de luifel zijn opgenomen en door het plafondvlak van de luifel de straat verlichten.
- De verlichting in de luifel wordt afgestemd met het totale lichtplan voor de openbare ruimte in het Rotterdam Central District.
- In het Schiekadeblok en specifiek rondom het Delftsehof zijn luifels mogelijk, maar niet verplicht. Bij nieuw te ontwikkelen gebouwen kan een luifel worden toegepast, bijvoorbeeld ten behoeve van het optimaliseren van het windklimaat of creëren van schaduw.

Bovenbouw

Alles boven de plint wordt gerekend tot de bovenbouw. Deze definitie geldt zowel voor de lagere bouwdelen (35 – 70 m[1]) als voor de torens (hoger dan 70 m[1]). Voor de bovenbouw geldt een ruime mate van architectonische vrijheid met dien verstande dat er voldaan moet worden aan de criteria voor het maken van een levendige gevel. Voor de allerhoogste verdieping(en) van de bovenbouw – de top – gelden aanvullende richtlijnen.

Voor het Schiekadeblok is het belangrijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen plint en de overige delen van de bovenbouw in de zogeheten 'Rotterdamse Laag', welke per gebied verschilt: bij de wederopbouwpanden gaat het om de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Bij renovatie en uitbreiding van de bestaande panden dient onderscheid gemaakt te worden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bouwdelen daarboven, zonder de kenmerkende 'eenheid in verscheidenheid' te verliezen.

Criteria voor een levendige gevel
Voor het ontwerpen van levendige gevels zijn ingrediënten als materiaal, reliëf, reflectie, ritme en verlichting voorhanden. De middelen kunnen uiteraard in combinaties voorkomen - niet alle middelen hoeven tegelijkertijd te worden toegepast. Door te werken met combinaties kan een gevelbeeld ontstaan met krachtige en/of subtiele variaties.
De levendige gevel is een gevel die:

- die van verschillende afstanden verschillend ervaren wordt, zodat bij nadering nieuwe details en/of textuur zichtbaar worden (door de detaillering van de gevel/de constructie, door reliëf en/of tekening in het materiaal),

- die een goed zicht toelaat op de activiteiten achter de gevel. Er zijn voldoende gevelopeningen van voldoende grote afmetingen. Het gebruikte glas is niet sterk spiegelend (max. 16%) of sterk gekleurd,

- die bij verschillende weersomstandigheden en bij verschillende zonnestanden een variatie in beeld te zien geeft.

Top
Regels ten aanzien van de top gelden voor gebouwen met een bouwhoogte groter of gelijk aan 70m[1].

- Deze bovenste verdieping(en) wordt/worden op een bijzondere manier gebruikt, hetzij door een speciale functie, hetzij door afwijkende maatvoering, waardoor de verdieping(en) een bijzondere kwaliteit of status krijgt/krijgen.
- De top is vanaf grote afstand, in de skyline, herkenbaar.

- Het principe van ingetogen geometrie wordt gerespecteerd.

- Utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) worden opgenomen in het ontwerp en mogen silhouet en uitstraling van gebouw en skyline niet nadelig beïnvloeden.

- De nieuwe gebouwen krijgen een gebouwbeëindiging waarin ideeën over het karakter van het gebouw en de skyline bepalend zijn, niet de toevallige vorm van de technische ruimten.

Daken

- De in het gebied aanwezige hoogbouw maakt dat veel bewoners/werknemers/ bezoekers uitzicht zullen hebben op de daken in het gebied. De daken moeten daarom behandeld worden als vijfde gevel en zoveel mogelijk groen uitgevoerd met aandacht voor versterking van biodiversiteit. De daken krijgen dezelfde hoogstaande kwaliteit als de gevels.

- De daken dragen bij aan klimaatadaptatie van het gebied, de groene uitstraling van het daklandschap, het reduceren van hittestress en de duurzaamheidsambities van de stad.

- Vrijstaande utilitaire elementen (zoals installatieruimtes, liftopbouwen etc.) op het dak zijn ongewenst en niet bepalend voor silhouet en uitstraling van gebouw en skyline.

Materialisering, detaillering

- Het gebruik van materialen en technieken is 'state-of-the-art': eigentijdse, duurzame technieken en materialen. Duurzaam te onderhouden en tot in lengte der dagen vervangbaar.

- Materiaal- en kleurgebruik dienen het lichtniveau op straat ten goede te komen. De combinatie van donkere tinten en hoge gevels aan de openbare ruimte moet vermeden worden.

Klimaatadaptief

- Er wordt ingezet op een hoogwaardig duurzaam klimaatadaptief gebouw-ontwerp.

- Er wordt o.a. rekening gehouden met hittestress, waterberging, windhinder, grondstoffen en ecologie.

- De maatregelen zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouwontwerp (mee-ontworpen, geen 'add-ons').

Kunst

- Kunstzinnige elementen in het Rotterdam Central District zijn duurzaam en stralen luxe en robuustheid uit. De elementen dienen te passen binnen het open straatbeeld.

In de gevel van het gebouw is langs het Weena een kunstwerk van Henry Moore opgenomen. Gezien het belang en de status van het kunstwerk worden voorstellen voor behoud en verplaatsing van het kunstwerk getoetst aan de volgende voorwaarden. Daarbij is het uitgangspunt dat de sculptuur in stand blijft en de condities voor het kunstwerk minimaal gelijk blijven:

- De sculptuur dient onderdeel uit te maken van een gevel,

- Behoud van de sculptuur op een passende locatie binnen het Weenapoint complex,
- Minimaal behoud, bij voorkeur verbetering, van de zichtbaarheid voor het publiek in de openbare ruimte,

- Minimaal behoud, bij voorkeur verbetering, van de lichtcondities.

Langzaam Verkeersbrug

Aan het einde van het verlengde Delftseplein en Delftsehof is een nieuwe langzaam verkeersbrug voorzien. Het ontwerp voor de brug onderscheidt zich van het Schiekadeblok (onderdeel van de openbare ruimte van de stad) en is een uitloper van de stedelijke route van Centraal Station naar Pompenburg.

De in blauw geschreven teksten duiden de afwijkingen ten opzichte van het hoofdstuk reclame uit de Welstandsnota.

	Bouwvergunning		Loketcriteria [1]				
	nee[2]	ja	*aantal per gebruiker[3]*	*plaatsing:*	*maatvoering:*	*vormgeving:*	*aanvullende eisen*
Handels- en naamgevingsreclame *reclame-uiting plat tegen de gevel of op de luifel*	≤ 2 m² Opm: categorie "geen bouw-vergunning" is maximaal opgerekt binnen de beperkte mogelijkhe-den van de Woningwet.	lichte vergunning 2 ≤ 3 m2[4]	1	**Plint**	breedte: ≤ puibreedte hoogte: ≤ 1.0 m dikte: ≤ 0.5 m	Het is verplicht om losse letters of logo's te gebruiken. De reclame moet parallel aan de gevel worden aangebracht en mag maximaal 0.5 m[1] buiten de voorzijde van het gevelvlak uitsteken	Reclame-uitingen anders dan bedrijfsnaam of logo's mogen niet buiten het gebouw worden geplaatst. Het oppervlak van de lettergroep mag niet groter zijn dan 4.0 m².
			1	**Bovenbouw**	Er wordt geen limiet gesteld aan de afmetingen	Het is verplicht om losse letters of logo's te gebruiken.	Op de bovenbouw is het aanbrengen van één bedrijfslogo per gebruiker toegestaan[3]
				Top			Namen, logo's of reclame op het als top herkenbare bouwdeel is niet toegestaan
				bovenop een luifel			Namen, logo's of reclame op een luifel is niet toegestaan
				tegen een luifelrand			Namen, logo's of reclame tegen een luifelrand is niet toegestaan
reclame-uiting haaks op de gevel	≤ 0,65 m²	lichte vergunning > 0,65 m²		**tegen een gevelvlak**			Namen, logo's of reclame haaks op de gevel is niet toegestaan
reclame-uiting onder de luifel	≤ 0,15 m²	lichte vergunning > 0,15 m²		**onder een luifel**			Namen, logo's of reclame onder de luifel is niet toegestaan

1 Indien wordt afgeweken van één of meerdere randvoorwaarden is altijd een lichte vergunning nodig

2 Mits tevens binnen de loketcriteria die gelden voor licht-vergunningplichtige bouwwerken

3 Een gebruiker is een partij die functionele invulling geeft. Een gemeenschappelijk entree of lobby wordt niet als functionele invulling gezien.

4 Indien de oppervlakte >3 m2 kan ook worden volstaan met een aanvraag voor een lichte vergunning, maar zal deze wel apart voor advies worden voorgelegd aan de cie W+M. Toetsing vindt dan plaats op basis van de algemene criteria.

VEELVOORKOMENDE GEVELRECLAMES, RECLAMES op eigen erf e.d. in de reclamezones

WELSTANDSPARAGRAAF
ROTTERDAM CENTRAAL DISTRICT

Vervolg tabel reclamezones	Bouwvergunning		Loketcriteria [5]				
	nee[6]	ja	*aantal*	*plaatsing:*	*maatvoering:*	*vormgeving:*	*aanvullende eisen*
Naamborden van ondernemers met vrije beroepen	≤ 1 m²	nvt	1	Plint	breedte: ≤ puibreedte hoogte: ≤ 1.0 m dikte: ≤ 0.5 m	Het is verplicht om losse letters of logo's te gebruiken. De reclame moet parallel aan de gevel worden aangebracht en mag maximaal 0.5 m¹ buiten de voorzijde van het gevelvlak uitsteken	Reclame-uitingen anders dan bedrijfsnaam of logo's mogen niet buiten het gebouw worden geplaatst. Het oppervlak van de lettergroep mag niet groter zijn dan 4.0 m².
Naamborden in de voortuin of op voorerf							Naamborden zijn niet toegestaan
Hangende vitrines							Hangende vitrines zijn niet toegestaan
Losstaande vitrines (b.v. van makelaars)							losstaande vitrines zijn niet toegestaan
Vlaggenstok + vlag met naamaanduiding aan gevel	Lengte vlaggen stok/mast: ≤ 1,5 m	lichte bouwvergunning > 1,5 m²	Max. 1 vlag per 4m gevel wand	≤ 1m uit gevel	Lengte mast/stok ≤ 2,5 m		Uniform van uitvoering Alleen op bedrijfsgevel, dus nooit op de gevel van een eventuele woning boven het bedrijf of winkel Afstand tot naburig pand en/of perceelgrens ≥ 0,5 m
Banier aan gevel	Lengte mast voor banier: ≤ 1,5 m	lichte bouwvergunning > 1,5 m²	Max. 2 per vestiging	≤ 1m uit gevel	Hoogte banier: ≤ 2,0 m Breedte banier: ≤ 0,6 m		Uniform van uitvoering Alleen op bedrijfsgevel, dus nooit op de gevel van een eventuele woning boven het bedrijf of winkel Afstand tot naburig pand en/of perceelgrens ≥ 0,5 m
Vlaggenmast, cq banier met naamaanduiding op voorerf of op eigen terrein		reguliere bouwvergunning	Max. 2 per vestiging		Lengte mast ≤ 6,0 m		Uniform van uitvoering.

Het ≤ teken betekent 'kleiner dan of gelijk aan' Het > teken betekent 'groter dan'

5 Indien wordt afgeweken van één of meerdere randvoorwaarden is altijd een lichte vergunning nodig.

6 Mits tevens binnen de loketcriteria die gelden voor lichtvergunningsplichtige bouwwerken.

Overige gevelreclames op eigen erf e.d.
Voor een aantal reclameobjecten van wat grotere omvang zijn geen loketcriteria opgesteld. Wel is een aantal specifieke criteria voor deze reclames opgesteld. Toetsing vindt plaats aan de hand van deze specifieke én de algemene criteria.

Een uitzondering op de regels wordt gemaakt voor speciale, tijdelijke uitingen in relatie tot grote evenementen en stadspromotie. Voor tijdelijke reclame-uitingen wordt ook verwezen naar deel 4 van de reclamenota.

Blow-ups en megareclames tegen de gevel
Reguliere bouwvergunning
Plint: Reclame-uitingen anders dan bedrijfsnaam of logo's mogen niet buiten het gebouw worden geplaatst.
- Bovenbouw: voor tijdelijke reclame – in de vorm van geveldoek - geldt een limiet van 25% van het gevelvlak, eventuele ramen en openingen inbegrepen.
- Top: niet toegestaan.

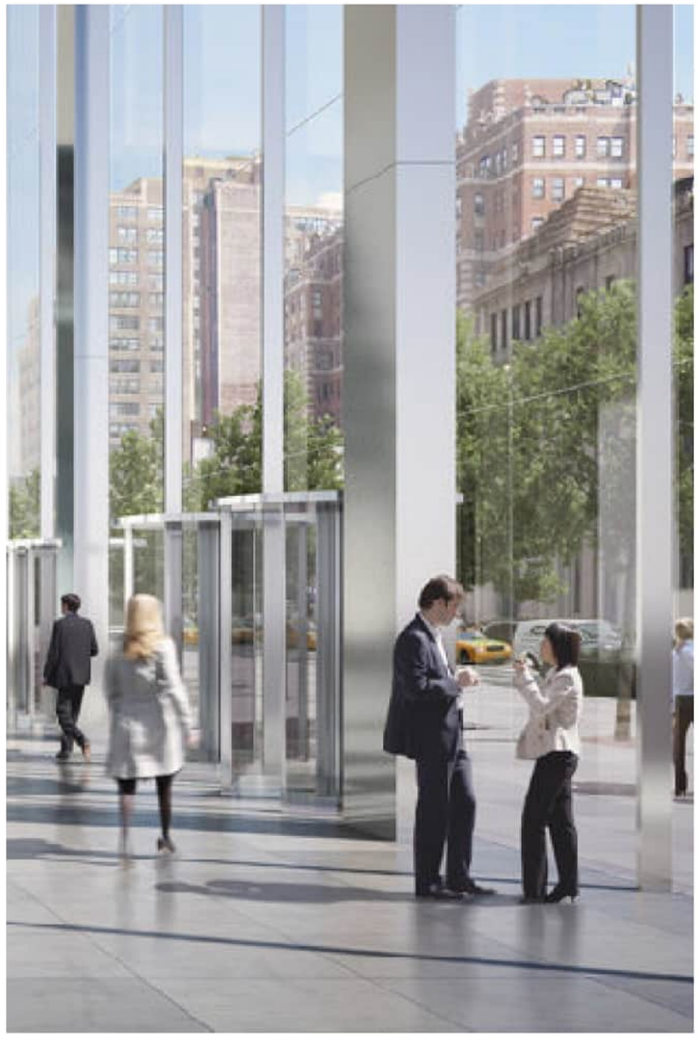
LCD-schermen en plasmaschermen tegen de gevel
Reguliere bouwvergunning
- Eén per gebouw, alleen in reclamegebieden.
- Maakt onderdeel uit van gevelcompositie, past in de architectuur van het pand.
- Schermen mogen niet boven de dakrand uitsteken.
- Maatvoering: acceptabele richtmaat is hoogte max. 2,9 m en breedte max. 3,9 m (vergelijk formaat groot billboard).
- Vormgeving: materiaal en kleur afgestemd op het gebouw (ook bij afwezigheid van het reclamedoek).
- Algemeen: levert in constructie en beeld bijdrage aan het stadsbeeld.
- Niet toegestaan op monumenten of in beschermde stadsgezichten.
- Geen overmatige lichthinder veroorzakend.
- Niet hinderlijk voor het verkeer.

Reclame-uitingen bovenop een gebouw, die al dan niet gerelateerd zijn aan het gebruik van het pand.
lichte of reguliere bouwvergunning (afhankelijk van afmetingen en evt. constructie).
- Niet toegestaan.

Reclame-uitingen tegen de gevel die niet gerelateerd zijn aan het gebruik van het pand
Lichte of reguliere bouwvergunning (afhankelijk van afmetingen en evt. constructie).
- Niet toegestaan.

Vrijstaande reclameobjecten op eigen grond
Reguliere bouwvergunning
- Niet toegestaan.
- Geen reclamewagens (vrachtauto's, trailers, bussen, aanhangwagens en dergelijke). Uitzondering wordt gemaakt voor eigen bedrijfswagens of wagens waarbij reclame niet het primaire doel is.

Nieuwe en niet-benoemde reclamevormen
- Nieuwe en niet-benoemde reclamevormen worden per geval beoordeeld op basis van de algemene criteria.

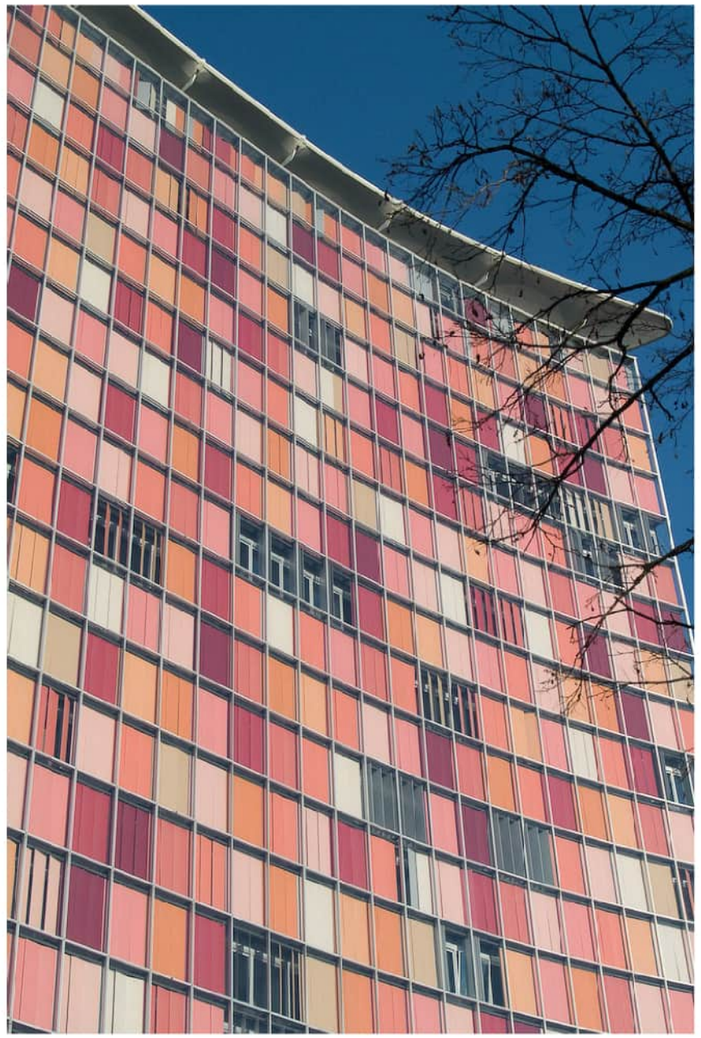


plint, illustratie

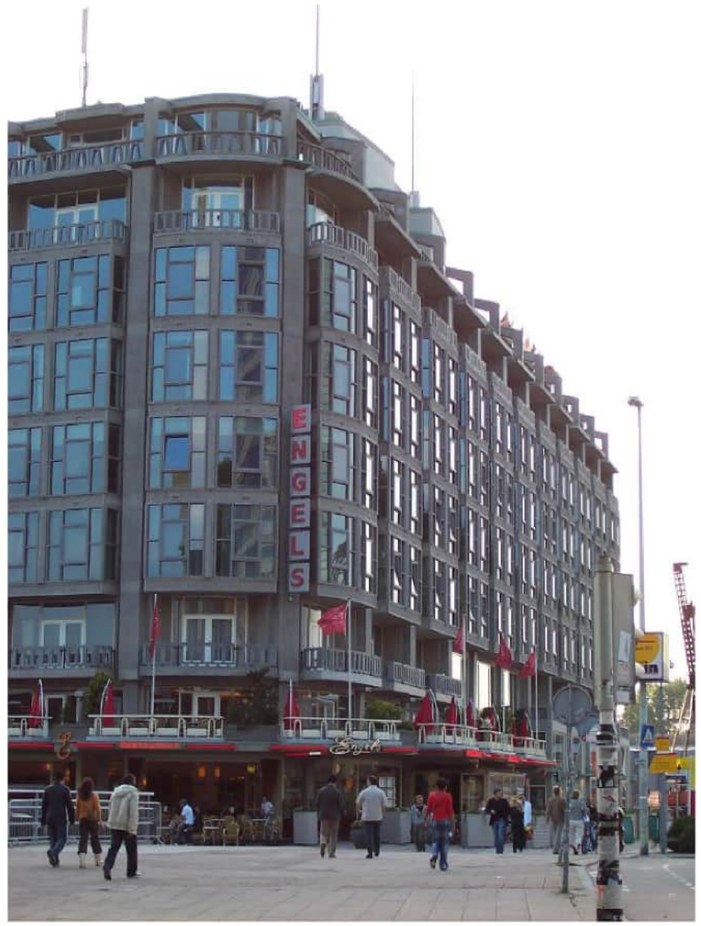
retail, leisure, kantoor , Fünf Höfe, München, Duitsland
Herzog and de Meuron, 2003

woningbouw, Styim, Tokyo, Japan
Aat + Yokomizo, 2005

Pepsi-Cola building, New York, USA
architect: S.O.M. (Gordon Bunshaft), 1958-60

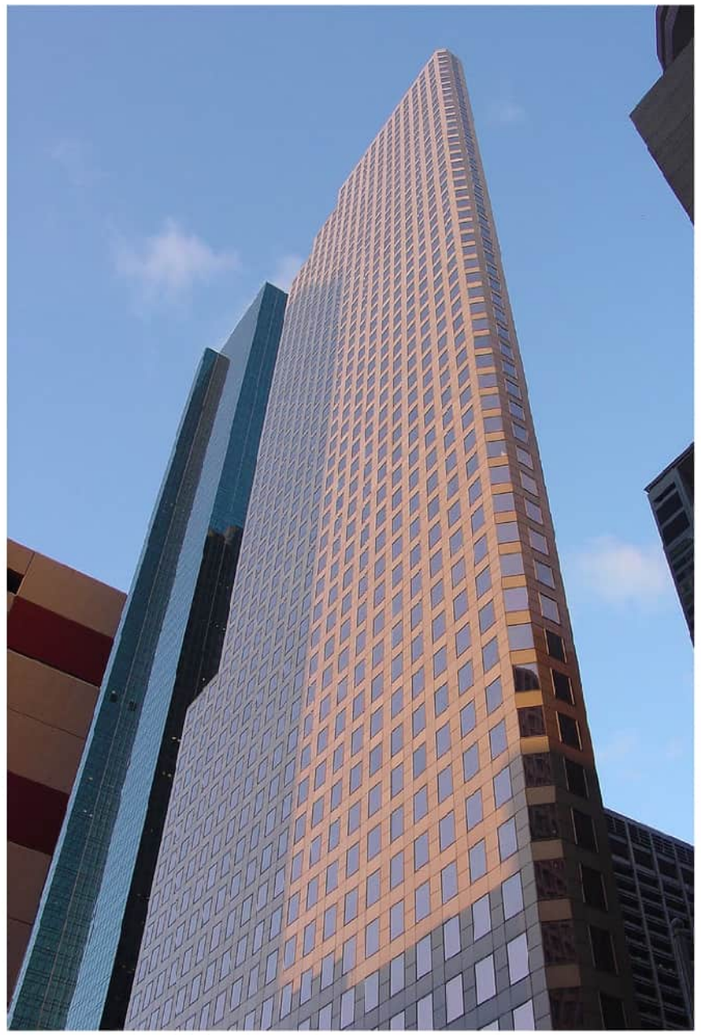


Kantoor, Berlijn, Duitsland, 2001
architect: Sauerbruch Hutton

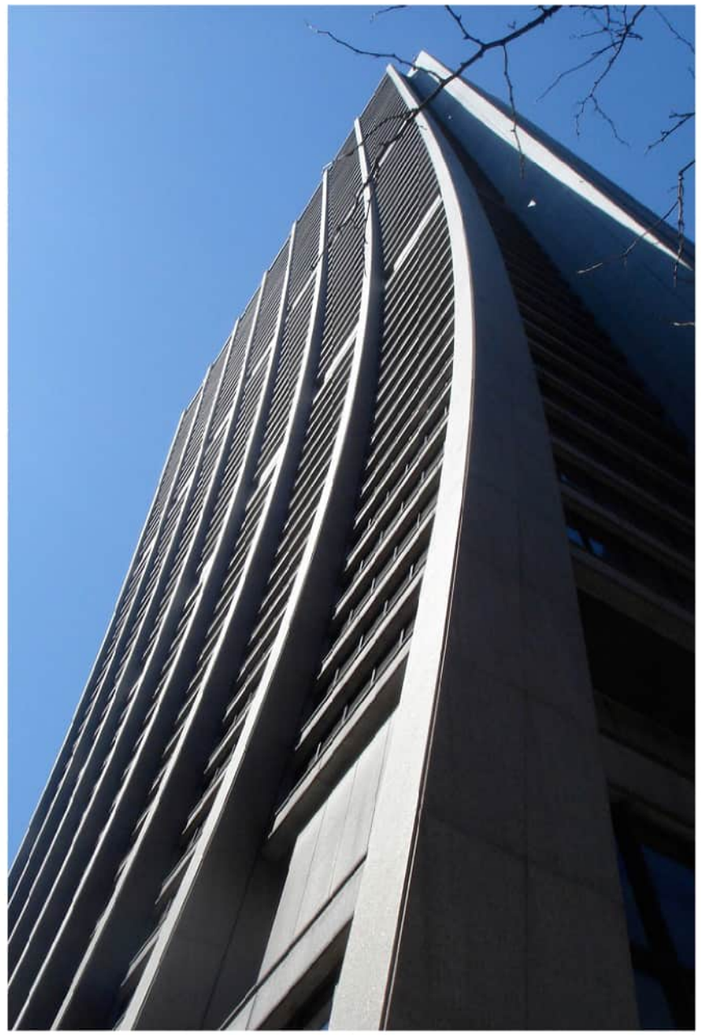


Commercieel, Groot Handelsgebouw, Rotterdam, NL
Maaskant, 1953

Turning Torso, Malmö, Sweden
Santiago Calatrava, 2001



Enterprise Plaza, Houston
Hines, 1980



Chase Tower, Chicago, USA
C.F. Murphy Associates , Perkins & Will, 1969