

Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk

Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Bouw- en Woningtoezicht, Team Bestemmingsplannen

datum: 25 april 2021

Vastgesteld d.d.:

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Samenvatting	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Gekozen planopzet	5
1.4	Ligging en begrenzing	5
1.5	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Beleid	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 3	Gebiedsbeschrijving	10
3.1	Historie	10
3.2	Beschermd Stadsgezicht Waterproject	11
3.3	Waardevolle structuren	13
3.4	Waardevolle objecten en ensembles	15
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	23
4.1	Opzet van het plan	23
4.2	Behoud waardevolle structuren	23
4.3	Behoud waardevolle objecten en ensembles	24
4.4	Uitzonderingen	27
4.5	Aanpassing maximale bouwhoogte	29
4.6	Juridische planbeschrijving	30
Hoofdstuk 5	Financiële uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Regels		35
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	36
Artikel 1	Begrippen	36
Artikel 2	wijze van meten	37
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	38
Artikel 3	Waarde - Cultuurhistorie 1	38
Artikel 4	Waarde - Cultuurhistorie 2	41
Artikel 5	Toepassingsverklaring	42
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	43

Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	44
Artikel 6	Overgangsrecht	44
Artikel 7	Slotregel	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Samenvatting

In Rotterdam is meer aandacht gekomen voor cultuurhistorie en de stad wil de zorg voor het historisch erfgoed verbinden met de opgaven van de stad. Voor de wijken Crooswijk en Rubroek is een historische verkenning gemaakt. Hierin zijn waarderings gegeven vanuit cultuurhistorisch oogpunt en worden aanbevelingen gedaan die gebruikt kunnen worden als kader bij verschillende ontwikkelingen.

Dat afwegingskader wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. In de huidige bestemmingsplannen zijn de waarden van het historisch erfgoed in (Oud en Nieuw) Crooswijk en Rubroek nog onvoldoende beschermd. Een herziening van de bestemmingsplannen op het thema cultuurhistorie is nodig voor een betere bescherming van de waarden.

De parapluherziening legt meer precies vast welke regels er gelden binnen het beschermd stadsgezicht Waterproject waar het gaat om sloop, herbouw of gedeeltelijke herbouw. Tevens zorgt de parapluherziening ervoor dat er een drempel wordt opgeworpen tegen sloop van aangewezen waardevolle beeldbepalende panden.

In de parapluherziening is ook aangegeven welke waardevolle objecten toch geen extra bescherming krijgen, vanwege een brede afweging van belangen bij al bekende ontwikkelingen.

1.2 Aanleiding

Op 3 maart 2020 is de 'Cultuurhistorische Verkenning Crooswijk - Rubroek' (hierna: 'CV') vastgesteld door het college van B&W. De CV beschrijft de ontwikkeling van Crooswijk en Rubroek en geeft een beschrijving van cultuurhistorische waarden van het gebied. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan om deze waarden planologisch te borgen.

Uit de CV blijkt dat het gebied rijk is aan cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Op dit moment zijn deze zaken nog onvoldoende geborgd in een bestemmingsplan, waardoor er geen sprake is van planologische bescherming. Deze parapluherziening is opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren alsnog van planologische bescherming te voorzien.

1.3 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan is een thematische parapluherziening over cultuurhistorie. Dit betekent dat de regels voor bepaalde locaties uit geldende bestemmingsplannen door dit bestemmingsplan herzien worden. Met een dubbelbestemming kunnen de cultuurhistorische waarden op de locaties planologisch beschermd worden. Zie voor verdere uitleg paragraaf 4.1.

1.4 Ligging en begrenzing

Het bestemmingsplan gaat over het gebied met de onherroepelijke bestemmingsplannen 'Nieuw Crooswijk II' (2012), 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' (2016) en 'Crooswijk' (2018) en ligt tussen de Rotte, de Boezemlaan, de Boezem en de Goudsesingel.



Figuur ligging plangebied Crooswijk

De begrenzing van het plangebied komt nagenoeg overeen met het onderzoeksgebied van de CV. Alleen de Boezemlaan ligt buiten het plangebied en is inmiddels onderdeel van het naastgelegen bestemmingsplan 'Boezembocht - Veilingterrein'.

1.5 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1001	Nieuw Crooswijk II	vastgesteld 15-12-2011	onherroepelijk 03-10-2012;
2105	Paradijshof, Nieuw Crooswijk	vastgesteld 18-02-2016	onherroepelijk 17-04-2016;
1086	Crooswijk	vastgesteld 30-11-2017	onherroepelijk 27-01-2018;
alsmede de Parapluherzieningen:			
1077	Terrassen	vastgesteld 11-11-2014	onherroepelijk 25-04-2015;
1097	Parkeernorming Rotterdam	vastgesteld 14-12-2017	onherroepelijk 31-03-2018;
1104	Biologische Veiligheid	vastgesteld 14-06-2018	onherroepelijk 18-08-2018.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

Voor bestemmingsplannen zijn op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) relevant. Het betreft beleid met een hoog abstractieniveau dat alleen relevant is bij ontwikkelingen van nationale betekenis of wanneer een bestemmingsplan nieuwe stedelijke functies mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met ontwikkelingen van nationaal belang en maakt ook geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan het nationaal beleid kan daarom achterwege blijven.

2.2 **Provinciaal en regionaal beleid**

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze kaders zijn vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 en zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Het beleid bevat zes algemene, richtinggevende ambities voor de provincie, zoals het realiseren van een klimaatbestendige delta en een nieuwe, circulaire economie. Daarnaast bevat het beleid twaalf meer concrete ambities voor verschillende thema's. Voorbeelden van thema's zijn gezondheid, veiligheid, natuur, klimaatadaptatie en cultuurhistorie.

Dit bestemmingsplan geeft invulling aan het laatstgenoemde thema. Ten aanzien van cultuurhistorie is de ambitie: het beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving. Door het opnemen van onder andere beschermende dubbelbestemmingen en maatvoeringsbepalingen wordt voorkomen dat de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aangetast worden.

2.3 **Gemeentelijk beleid**

2.3.1 **Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020**

Vastgesteld door de gemeenteraad in 2016

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld.

In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwde erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. De 'Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen' geeft aan hoe verder invulling kan worden gegeven aan de selectie en borging van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen.

2.3.2 **Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen: de Rotterdamse Aanpak**

In 2008 is door het toenmalige college besloten om bij gebiedsontwikkelingen een cultuurhistorische verkenning (cv) te laten opstellen zodat er een cultuurhistorisch afwegingskader beschikbaar is. Daarnaast is ook besloten om cultuurhistorie structureel mee te nemen in de ruimtelijke planvorming, zoals een bestemmingsplan. Dit besluit wordt versterkt door de kadernotitie 'Cultuurhistorie in bestemmingsplannen: de Rotterdamse Aanpak' (2015).

De cv wordt opgesteld door onafhankelijke, externe deskundigen in opdracht van Stadsontwikkeling. Bij

het opstellen van de cv wordt altijd overleg en medewerking gezocht met de lokale historische verenigingen en erfgoedstichtingen. Een bredere participatie is afhankelijk van de grootte van het gebied waarvoor een cv wordt geschreven en de wensen vanuit het gebied. Voor het definitief vastleggen van een cv wordt voor advies naar de gebieds- en wijkvertegenwoordiging en de Commissie voor Welstand en Monumenten gestuurd, zodat beide instanties de mogelijkheid hebben om een reactie te geven. Inhoudelijke opmerkingen worden vervolgens verwerkt in de cv's.

Met de vaststelling van de cv's is er een cultuurhistorisch kader beschikbaar op het moment dat zich ontwikkelingen aandienen in de betreffende gebieden. De uitkomsten van de cv's worden na een integrale afweging overgenomen in de op te stellen beleidskaders, zoals bestemmingsplannen. Als afgeweken wordt van het deskundige advies wordt dat gemotiveerd in de beleidskaders.

Tegen het vaststellen van de cv kan geen bezwaar gemaakt worden omdat het geen besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit is pas van toepassing op het moment dat de uitkomsten van de cv in andere beleidsplannen zijn geïmplementeerd. Deze beleidsplannen kennen hun eigen zienswijze- en bezwaarprocedure.

Borgen in het bestemmingsplan

De uitgangspunten voor doorvertaling van de bevindingen van een cv naar een bestemmingsplan zijn als volgt:

Nauwkeurige wijze van bestemmen

De navolgende elementen worden nauwkeurig overeenkomstig de bestaande situatie bestemd:

- Unesco Werelderfgoed, rijks- en gemeentelijke monumenten worden in hun geheel nauwkeurig bestemd (bouwvlak, hoogte, geleding bouwmassa, kapvorm, tuinen). Bovendien krijgen ze een plek op de verbeelding (gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan). In het bestemmingsplan worden voor deze panden geen extra regels opgenomen, omdat deze panden al voldoende beschermd zijn via wet- en regelgeving;
- Beeldbepalende en beeldondersteunende panden worden nauwkeurig bestemd voor wat betreft de verschijningsvorm naar het openbaar gebied. Dat kan zijn: bouwvlak, bouwhoogte, bouwmassa, kapvorm;
- Beeldbepalende en beeldondersteunende structuurelementen worden nauwkeurig bestemd wat betreft hun specifieke waardevolle aspecten. Dat kan zijn: rooilijn, geleding gevelwand (zowel horizontaal als verticaal), bouwhoogte/hoogteaccent, percelering/korrelgrootte, rooilijn, dwarsprofiel, maaiveldinrichting (indeling groen, water, verharding), zichtlijn/uitkijkpunt;
- Rijksbeschermd stadsgezichten, rijks- en gemeentelijke wederopbouwaandachtsgebieden en waardevolle ensembles worden nauwkeurig bestemd wat betreft hun specifieke waardevolle aspecten. Omdat het hierbij altijd een combinatie van bovengenoemde objecten en/of structuurelementen betreft, is daarbij altijd een specifieke selectie van bovengenoemde aspecten aan de orde.

Rondom Unesco Werelderfgoed is bovendien sprake van een bufferzone waarbinnen bouwhoogtes beperkt worden, zichtlijnen in stand moeten blijven en dergelijke.

Dubbelbestemming cultuurhistorie

Een nauwkeurige wijze van bestemmen garandeert nog geen extra bescherming van waardevolle objecten. Daarom wordt in een aantal gevallen een zogeheten dubbelbestemming cultuurhistorie toegepast:

Doorgaans wordt de dubbelbestemming WR-C1 gebruikt voor rijksbeschermd stadsgezichten. De dubbelbestemming WR-C2 voor beeldbepalende panden en overige objecten. Door middel van de dubbelbestemming worden (gedeeltelijke) sloop van bestaande gebouwen en/of ingrepen in het onbebouwde maaiveld verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van B&W. Alvorens een sloopvergunning of aanlegvergunning verkregen wordt moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan.

Deze voorwaarden worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, waarbij voor specifieke inhoudelijke aspecten kan worden doorverwezen naar de cultuurhistorische verkenning.

2.3.3 Cultuurhistorische Verkenning Crooswijk - Rubroek

De 'Cultuurhistorische Verkenning Crooswijk - Rubroek', hierna CV, is op 3 maart 2020 vastgesteld door het college van B&W. De CV beschrijft de ontwikkeling van Crooswijk en Rubroek, geeft een beschrijving van de cultuurhistorische waarden van het gebied en doet aanbevelingen om deze waarden planologisch te borgen. De CV is te downloaden via: Ingekomen stukken gemeenteraad 3 maart 2020

Uit de CV blijkt dat het gebied rijk is aan cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Op dit moment zijn deze zaken nog onvoldoende geborgd in een bestemmingsplan, waardoor er geen sprake is van planologische bescherming. Deze parapluherziening is opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren alsnog van planologische bescherming te voorzien. Verder is de ontstaansgeschiedenis van Crooswijk en Rubroek beschreven.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

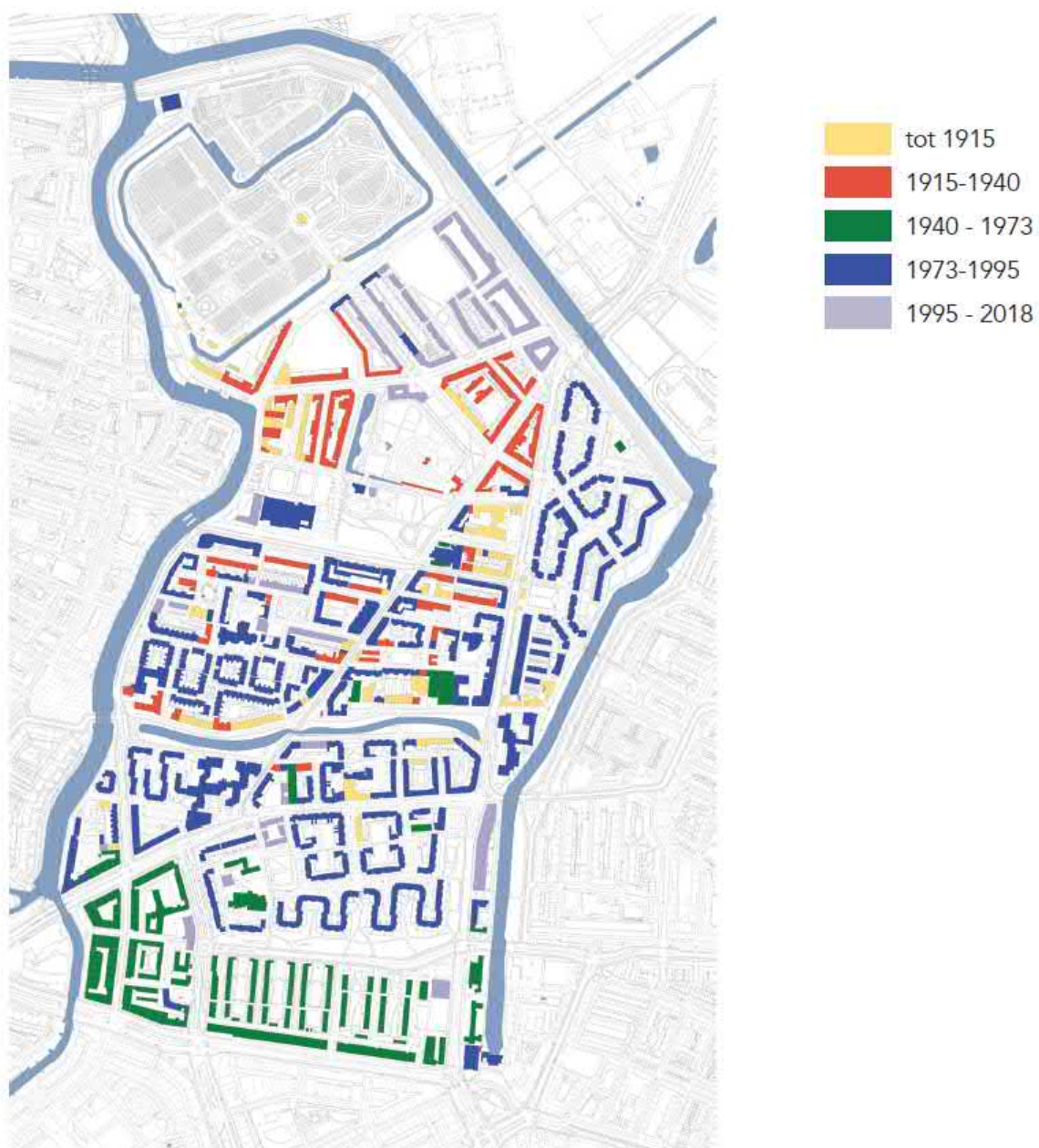
3.1 Historie

Tussen 1240 en 1280 wordt het dijkensysteem ontwikkeld dat ook nu nog in en rond de stad aanwezig is. Aan de noordoostkant van de (toenmalige) stad Rotterdam ontstond de polder Rubroek (de huidige wijken Rubroek en Crooswijk). Midden door het gebied loopt de Crooswijkseweg die als ontginningsbasis voor de polder diende. In de 16^e en 17^e eeuw ontwikkelt Rubroek zich tot een zogenaamd “lanengebied”. Hier vinden allerlei activiteiten plaats, waarvoor binnen de stadsmuren geen plaats meer is. Het gaat om tuinbouw, fruitteelt en het houden van varkens en pluimvee, en daarnaast om ambachtelijke industrie, blekerijen en drie loodwitfabrieken. In ongeveer 1770 worden naast elkaar de hoge en lage Boezem gegraven (deze zijn later gedeeltelijk gedempt en samengevoegd tot één waterloop).

Tussen circa 1820 en 1880 wordt de wijk Rubroek in hoog tempo volgebouwd door speculanten die in hoge dichtheden slechte woningen realiseren. In 1862 wordt de Boezemsingel gegraven, deze waterloop vormt de grens tussen de wijken Crooswijk en Rubroek. In 1883 wordt het gemeentelijke slachthuis geopend aan de pas aangelegde Boezemstraat. Het complex wordt langzaam uitgebreid naar het noordelijk deel van het terrein en er vestigen zich ook aan het slachthuis gerelateerde bedrijven, zoals een huidenlooierij, een lijmfabriek en vleesverwerkende bedrijven.

Crooswijk is tussen 1895 en 1910 volgebouwd door projectontwikkelaars. Dit gebeurde eveneens in hoog tempo en met kwalitatief slechte huizen in hoge dichtheden. Er worden grote bedrijvencomplexen gebouwd. Een van de grotere bedrijven is een brouwerij van Heineken. Het hoofdgebouw van deze brouwerij is gebouwd in de jaren '20 van de vorige eeuw en maakt nu onderdeel uit van een kantorencomplex.

In mei 1940 gaat het grootste deel van de bebouwing van Rubroek verloren door het bombardement en de daarop volgende branden. Alleen ten noorden van de Veemarktstraat en de Goudse Rijkweg blijft de bebouwing gespaard. In de jaren '50 worden er woningen gebouwd in een veel ruimere opzet en met een nieuwe verkaveling. In 1975 begint in Rubroek een stadsvernieuwingsoperatie met een aantal grote (ver)nieuwbouwprojecten langs de Rotte en op het vroegere Veemarktterrein. Crooswijk komt gezien de slechte kwaliteit van de bebouwing bijna helemaal in aanmerking voor stadsvernieuwing. Hier wordt in 1976 mee begonnen, tot in de jaren '90 wordt in hoog tempo vernieuwd en gerenoveerd. Als onderdeel van de stadsvernieuwing worden er plannen gemaakt om het slachthuisterrein te ontruimen voor woningbouw. Het slachthuis wordt in 1979 gesloopt en er wordt op het terrein een grootschalig woningbouwproject gerealiseerd.



Figuur bouwperioden, overgenomen uit de CV

3.2 Beschermd Stadsgezicht Waterproject

Als beschermd stadsgezicht aangewezen per besluit van 5 november 2014

3.2.1 Algemeen

De Crooswijksesingel/Boezemsingel, inclusief de woonhuizen en de achtertuinen van de woonhuizen die daaraan grenzen, valt binnen het door het Rijk beschermde stadsgezicht Waterproject. Dit als beschermd stadsgezicht aangewezen project van stadsarchitect W.N. Rose en fabriekslandmeter van het Hoogheemraadschap J.A. Scholten is een fraai voorbeeld van een grootschalig, samenhangend waterstaatkundig en stedenbouwkundig concept. Het stadsgezicht Waterproject is van grote historische en stedenbouwkundige waarde als tastbare erfenis van de strijd tegen een van de grootste maatschappelijke problemen van de Negentiende Eeuw: de explosieve bevolkingsgroei in de steden met alle stedenbouwkundige, sociale en hygiënische problemen die daarbij hoorden. Het unieke van het Waterproject ligt vooral in de bijzondere combinatie van maatschappelijke, waterstaatkundige en stedenbouwkundige doelstellingen, samengebracht in een integraal planconcept.

Het Waterproject is tevens een geplande stedenbouwkundige structuur uit de tweede helft van de 19e eeuw. Het gaat om een langgerekte gordel van singels, met aangrenzende bebouwing, op enige afstand van de oude binnenstad van Rotterdam. Dit gebied, dat bekend stond als de 'polderstad', kende in de loop van de 19e eeuw een explosieve groei, die voor de nodige problemen zorgde. Het Waterproject moest hierop een antwoord geven. Het project kende meerdere doelstellingen: verbetering van de waterhuishouding en de stedelijke hygiëne, ordening van de snelle groei, verfraaiing van de stedelijke omgeving, en het bieden van een kader voor toekomstige stadsuitbreiding. Deze ingreep heeft geleid tot een stedenbouwkundige structuur die enerzijds uniek is voor Nederland.

Het Waterproject is een ontwerp van ingenieur-architect (en rijksbouwmeester van 1858-1867) W.N. Rose (1801-1877), in zijn functie als respectievelijk stadsarchitect (1839-1854) en ingenieur-adviseur van Rotterdam (1854-1877). Het uiteindelijke plan werd in 1854 door Rose uitgewerkt in samenwerking met de 'fabriekslandmeter' van het Hoogheemraadschap Schieland J. A. Scholten. De singelaanleg is later voortgezet door directeur gemeentewerken G.J. de Jongh, die in aansluiting op het Waterproject de Provenierssingel (1896) en de Bergsingel (1910) ontwierp. Het Waterproject is van belang als voorbeeld van het oeuvre van ingenieur-architect en rijksbouwmeester W.N. Rose en de landschapsarchitect J.D. Zocher jr. Het beschermd stadsgezicht Waterproject beoogt nadrukkelijk om deze belangrijke 19e-eeuwse structuur weer als één samenhangend ontwerp te beschouwen. Als 19e eeuwse 'groene wandeling' en als 'gouden rand', gekenmerkt door sierlijke vormgeving, is het Waterproject van grote beeldbepalende waarde en nog steeds goed herkenbaar.

Het beschermd stadsgezicht Waterproject omvat een tweetal singeltrajecten door de stad, respectievelijk westelijk en noordoostelijk gesitueerd van de oude stadsdriehoek. Het westelijk tracé bestaat uit twee delen die oorspronkelijk met elkaar verbonden waren, maar nu van elkaar zijn gescheiden door het stationsgebied. Het noordelijk deel omvat globaal de Spoorsingel en de Provenierssingel. Het zuidelijk deel globaal de Westersingel tussen Kruiskade en Westzeedijk, inclusief Eendrachtsplein. Het oostelijk tracé is een aaneengesloten gebied en omvat globaal de Bergsingel, de Noordsingel, het Noordplein, de brug over de Rotte, de Crooswijksesingel en het noordwestelijk deel van de Boezemsingel. De singeltrajecten bestaan alle uit een strikt profiel met centraal de wetering (al dan niet gedempt) met in landschappelijke stijl aangelegde taluds, deels voorzien van wandelcircuit, deels van transporen, de singelstraten aan weerszijde van de wetering, met aanpalende bebouwing, inclusief de eventuele voor- en achtertuinen of -terreinen.

3.2.2 Nadere typering van te beschermen waarden

Het beschermd gezicht Waterproject is van grote historische en stedenbouwkundige waarde als tastbare erfenis van de strijd tegen een van de grootste maatschappelijke problemen van de 19e eeuw. Het unieke van het Waterproject ligt vooral in de bijzondere combinatie van maatschappelijke, waterstaatkundige en stedenbouwkundige doelstellingen, samengebracht in een integraal planconcept. Hierdoor is een stedenbouwkundige structuur ontstaan die zowel uniek als exemplarisch is voor Nederland.

Water

De singels/weteringen zijn van grote historische waarde doordat zij refereren aan de belangrijke hygiënische doelstelling van het 19e-eeuwse Waterproject. Met hun karakteristieke slingerende vorm dragen de weteringen bij aan de typische landschapstijl van de singelgordel en hebben zij een grote

historische waarde als voorbeeld van een bijzondere 19e-eeuwse stadsuitleg. Vanwege het duurzame karakter van de water- (en groen) structuur heeft het Waterproject tegenwoordig ook een belangrijke functie als ecologische verbindingzone.

Bebouwing

Het Waterproject is van grote stedenbouwkundige architectuurhistorische waarde, omdat het met zijn lint van hoogwaardige, beeldbepalende bebouwing - variërend van riante eclectische villa's tot herenhuizen en middenklasse-etagewoningen - als het ware een gouden rand vormt tussen de overwegend met arbeiderswoningen volgebouwde 19e-eeuwse uitbreidingswijken.

Speciale waarde hebben de historische bebouwingselementen die het specifieke karakter als waterhuishoudkundige project benadrukken: in Crooswijk de rustieke houten brug, de Spiegelnisserbrug en het 'uilvishuisje' aan het uiteinde van de Boezemsingel.

Groen

Het Waterproject is van grote historische en stedenbouwkundige waarde vanwege de parkachtige vormgeving, naar ontwerp van en deels ook aangelegd door J.D. en L.P. Zocher.

Wandeling

Het Waterproject is ook van grote waarde vanwege de bijzondere uitvoering van het typisch 19e-eeuwse stedenbouwkundige idee van de 'wandeling', die onlosmakelijk is verbonden met het ontwerp van het project. De 'wandeling' refereert aan de tijd waarin de openbare groenvoorziening opgang maakte. In Rotterdam werd dit thema gecombineerd met een waterstaatkundig en stedenbouwkundig programma. Ook de functie als verbindende schakel tussen groene verblijfsruimten elders in de stad, waardoor een 'groene wandeling' van meer dan 30 kilometer lengte ontstaat, is tot in de huidige tijd van belang.

3.3 Waardevolle structuren

Crooswijk en Rubroek worden gekenmerkt door een sterke gelaagdheid die voortkomt uit verschillende concepten van ruimtelijke ontwikkeling: Deze sterke gelaagdheid vormt een bijzondere ruimtelijke karakteristiek van Crooswijk en Rubroek.

- De eerste laag is die van de middeleeuwse ontginningen waarvan de structuren en polderverkaveling gedeeltelijk nog in het stratenpatroon te herkennen zijn. Deze structuren en polderverkaveling zijn uit praktische overwegingen door de systemen van de particuliere ontwikkelaars overgenomen.
- De tweede laag is die van de negentiende-eeuwse hygiënische ingrepen die een nieuwe structuur en schaal in het gebied invoegden: de aanleg van grootschalige elementen als de begraafplaatsen, de veemarkt en slachthuis, het exercitieveld en de singels van het Waterproject.
- De derde laag is die van het vroeg twintigste-eeuwse monumentale stadsbeeld waarin de straten als assen zijn opgevat en monumentaliteit ontstaat door gesloten bouwblokken met portiekwoningen.
- De vierde laag is die van de wederopbouw waar de historische structuur van het gebied geheel is losgelaten en waar het te bebouwen gebied deel uitmaakt van een stedenbouwkundig plan op het niveau van de gehele stad.
- De vijfde laag is die van de stadsvernieuwing waarin de focus weer naar de schaal van de stadswijk en de woonbuurt verschoof. Het gebied binnen de brandgrens is aangeheeld en ernstig verval is gesaneerd. Bestaande structuren en patronen zijn zelden gehandhaafd of als inspiratiebron opgevat. De focus lag weliswaar weer op de wijk en de buurt, maar de schaal van de nieuwbouw was niet eerder zo groot.
- De zesde laag is die van de stedelijke vernieuwing waarbij de stedenbouwkundige structuur is gecorrigeerd en nog meer monumentaliteit is ingebracht.

Structuurlijnen

De beeldbepalende historische structuurlijnen hebben een structurerende groene inrichting. Een laanbeplanting van platanen bijvoorbeeld versterkt de wandelroute langs de Rotte en de Boezem. Door de groene inrichting van de middenberm van de Rusthoflaan en de groene randen rond de begraafplaatsen blijven de zichtlijnen naar de begraafplaatsen open.

Begraafplaatsen

De begraafplaatsen blijven als historische structuurelementen behouden, omgeven door een brede groenstrook.

Openbaar groen

Het Schuttersveld met daarbij de contouren van het voormalige exercitieveld zijn in de huidige situatie goed herkenbaar.

De Crooswijksesingel en Boezemsingel maken belangrijke onderdelen uit van Rose's Waterproject. Waardevol is het brede profiel, de groene inrichting, de relatief lage gevelwanden erlangs (4-5 bouwlagen) en de aanwezigheid van voor Crooswijk en Rubroek zeldzame bebouwing van herenhuizen.

De brede groenstrook langs de Warande, die overloopt in de binnenhoven van de woningen erlangs is van waarde als herinnering aan de middeleeuwse stadsgrens. Het is een herinnering aan de 'groene wig' die stedenbouwkundige W.G. Witteveen hier in zijn wederopbouwplan gedacht had. Het is tevens een integraal onderdeel van het waardevolle ensemble langs de Veemarkstraat. Enkele bomen afkomstig van het oude veemarktterrein werden geïntegreerd in het parkontwerp.

Pleinruimten

De twee waardevolle pleinruimten, Koeweide en plantsoen aan de Spiegelnisserkade, zijn zorgvuldig ingericht. De inrichting van de Koeweide herinnert aan de veeverzamelplaats van dit voormalige slachthuisterrein en als bewust opgenomen onderdeel van de serie ruimten in het stedenbouwkundig plan van dit gebied. De inrichting van het plantsoen aan de Spiegelnisserkade herinnert aan de kloostertuin die hier lag.

Binnenhoven

De als waardevol structuurelement aangegeven binnenhoven zijn eveneens zorgvuldig en met veel groen ingericht.



Figuur en legenda, overgenomen uit de CV

3.4 Waardevolle objecten en ensembles

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Een monument kan een gebouw, water, terrein of een ander object zijn dat van nationaal belang is (rijksmonument), of dat van algemeen belang is voor Rotterdam (gemeentelijk monument). Monumenten zijn van belang vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap en architectuur of de cultuurhistorische waarde. Dit is voor rijksmonumenten vastgelegd in de Erfgoedwet en voor gemeentelijke monumenten in de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Erfgoedwet en gemeentelijke monumenten op basis van de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Om die reden is planologische bescherming niet aan de orde.

Rijksmonumenten:

- Boezembrug in Jugendstil door architect S.J. Rutgers, 1903.
- Boezemsingel 57, vuilvishuisje in Chalet-stijl door architect W.A. Scholten, 1890.
- Crooswijksebocht 31, Algemene Begraafplaats Crooswijk door architect P. Adams, 1832.
- Crooswijksesingel 50, bedrijfsgebouw Heineken Brouwerij in de stijl van het zakelijk expressionisme

door architect W. Kromhout, 1932.

- Goudse Rijweg 403-417, woningen in neorenaissance stijl, 1885.

Gemeentelijke monumenten:

- Boezemstraat 450, woning in neorenaissance stijl door architect C.N. van Goor, 1893.
- Crooswijksesingel 18-20, schoolgebouw door architect B. Hooykaas, 1998.
- Hendrik de Keyserstraat 72, Burgerhotel 'De Zon' in eclectische stijl door Ch. Eckhart. Kantoor behorende bij Eckhart's Meubelfabriek, 1877.
- Jonker Fransstraat 41, brandgrenspand, 1874.
- Nieuwe Crooswijkseweg 123-125, Rooms Katholieke Begraafplaats met arcade in traditionalistische stijl door architect J.P.L. Hendriks, 1936.
- Noorderbrug door Dienst Gemeentewerken, 1910.
- Pootstraat 43, schoolgebouw voor lager onderwijs in utilitaire stijl door Dienst Gemeentewerken, 1900.
- Spiegelnisserbrug door Dienst Gemeentewerken, 1899.
- Van Galenbrug door Dienst Gemeentewerken, 1896.

Waardevolle ensembles

Wereldhaven door W.G. Witteveen en J. Wils, 1941-1943; J.C. Bolten, D. Dürrer, 1946-1953.

Van cultuurhistorisch belang als het eerste wederopbouwproject in Rotterdam en bovendien het enige dat na de afgekondigde bouwstop toch uitgevoerd kon worden. Van architectuurhistorisch belang door de eenheid van stijl en karakteristiek voor de overgang tussen de traditionele baksteenarchitectuur van de jaren dertig en de geïndustrialiseerde woningbouw van de jaren vijftig. Van stedenbouwkundig belang als kamstructuur met hoogbouw aan de doorgaande weg en de daarachter gelegen laagbouw in een open verkaveling aan woonstraten en groene binnenhoven waardoor het ensemble een groen-stedelijk karakter heeft. Dit gebied is onderdeel van het door de RCE aangewezen 'Wederopbouwgebied van nationaal belang - Oostelijke binnenstad Rotterdam' en verdient daarom een goede bescherming.

Van Alkemadekwartier door C. van Traa en diverse architecten, 1950-1958. Van cultuurhistorisch belang als onderdeel van het Basisplan (1946) dat als leidend plan voor de wederopbouw van Rotterdam gold. Van architectuurhistorische belang door de combinatie van een eenduidige typologie en een gevarieerde architectuurbeeld; dat wil zeggen, portiekwoningen met winkels in de plint en expeditiehoven in de bouwblokken, uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, de shake-hands-architectuur en het naoorlogs functionalisme. Van stedenbouwkundig belang door de ruimtelijke consistentie van grote bouwblokken met steeds dezelfde rangschikking van bestemmingen: winkels op de begane grond langs de doorgaande wegen, woningen op de verdiepingen, bedrijven aan de expeditiehoven en secundaire straten.

Ensemble Veemarktstraat, woningbouwproject, uitgevoerd vanaf 1976 (Bureau Leo de Jonge).

Stedenbouwkundig en typologisch van waarde door de opzet als een meanderende structuur met ruim driehonderd woningen rondom open hoven. Beeldbepalende locatie op de hoek van de Warande en de Boezemweg. Duidelijk onderscheid tussen een lommerrijke groene kant met wandelpaden en een sterk verharde kant met parkeerplaatsen. De inrichting van de openbare ruimte was nauw verbonden met de opzet van de architectuur. Een wandelpad in oost-westrichting verbond alle binnenhoven met elkaar, dwars door het gebouw. Precies op de plek waar beide elkaar ontmoeten verspringt ook de bouwhoogte van vier naar drie verdiepingen. De doorgangen zijn inmiddels dichtgezet, maar nog wel herkenbaar.

Ensemble Heineken terrein, woningbouwproject uit 1976 (bureau Mol en Reijenga). Van cultuurhistorische waarde als onderdeel van het landelijke programma Experimentele Woningbouw, dat van 1968 tot 1980 geldelijke steun verleende aan vernieuwende woningbouwprojecten. Van stedenbouwkundige waarde door de opbouw uit gesloten bouwblokken rondom binnenhoven, de inrichting van de openbare ruimte als autovrije woonerven en leefstraten en de relatief zorgvuldige aansluiting op het bestaande. Van architectuurhistorische waarde als onderdeel van het oeuvre van architectenbureau Mol en Reijenga en door de ontworpen overgangen tussen openbaar en privé (trappartijen, balkons, in- en uitspringende gebouwdelen, muurtjes).

Ensemble Slachthuisterrein, woningbouwproject uit 1980 (bureau Apon, v.d. Berg, Ter Braak en Tromp). Van cultuurhistorische waarde als het grootste herstructureringsproject van Crooswijk en als herinnering aan het voormalige slachthuisterrein. Van Beschermd Stadsgezicht Waterproject stedenbouwkundige waarde door de ruime verkaveling van bijna gesloten bouwblokken rondom langgerekte binnenhoven. Waardevol in de openbare ruimte zijn de looproutes die de binnenhoven met elkaar verbinden, de parkzone langs de Boezem en de Koeweide als herinnering aan het gemeentelijk slachthuis.



Figuur overgenomen uit de CV

Beeldbepalende objecten

In de CV zijn de beeldbepalende objecten in Crooswijk en Rubroek aangegeven. Daarbij is meegegeven welke aspecten waardevol zijn en wordt aanbevolen om deze objecten te beschermen. Het gaat om de volgende objecten met samengevat bijbehorende kenmerken:

Boezemdwardsstraat 1-3/Slachthuisakade 38-40: Openbare Basisschool met onderwijzerswoning, 1882. Waardevol als een van de oudste schoolgebouwen in Crooswijk. Bijzonder als complex met meerdere schoolgebouwen en een onderwijzerswoning in een ingetogen architectuur.

Boezemsingel 13: Openbare Basisschool, 1876. Van belang als oudste schoolgebouw in Crooswijk. Het markante gebouw moet door zijn afmetingen in vergelijking met de oorspronkelijke omringende bebouwing indrukwekkend zijn geweest.

Boezemsingel 18-19, 21-25: Woonhuizen, 1871-1875. Waardevol als een van de oudste woonhuizen in Crooswijk. Woningen voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. De woningen staan achter de rooilijn. De voortuinen dragen bij aan het lommerrijke karakter van de Boezemsingel. De traditioneel vormgegeven woningen dragen bij aan een schilderachtig straatbeeld.

Boezemstraat 188, 192-222, 238-240: Poortgebouwen Slachthuis, 1899. Waardevol als herinnering aan het Openbare Slachthuis van Rotterdam, een van de grootse van Nederland. De poortgebouwen zijn ontworpen in de eclectische stijl. Door de symmetrische opzet vormen de poortgebouwen een markant en herkenbaar ensemble aan de Boezemstraat.

Boezemweg 166-170/Gerdesiaweg 492-494: Gereformeerde Nieuwe Oosterkerk naar ontwerp van architecten B. van Heijningen en B. Uyterlinde, 1950-1952. Van belang als kerk uit de periode van de

wederopbouw. Markant gebouw door de gemetselde gevels met rasters van vierkante betonnen kozijnen, het daklandschap en opengewerkte klokkentoren. Fraai gelegen kerkplein aan de kruising Boezemweg-Gerdesiaweg.

Boezemweg 172-174: B.L.O. School met gymnastiekzaal, 1958. Van belang als schoolgebouw uit de periode van de wederopbouw. Eenvoudige, maar verzorgde architectuur met geprefabriceerde puien in gawe staat.

Crooswijksesingel 2-3: Boven- en benedenwoningen met hoekwinkel, 1899. Waardevol als woning voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Stijlinvloeden van de neorenaissance. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 4: Boven- en benedenwoning, 1902. Waardevol als woning voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de neorenaissance en rationalisme. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 5: Boven- en benedenwoning, 1895. Waardevol als woning voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de neorenaissance en chaletstijl. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 6: Boven- en benedenwoning, 1902. Waardevol als woning voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de Jugendstil. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 7: Boven- en benedenwoning, 1898. Waardevol als woning voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van het eclecticisme. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 8-15: Boven- en benedenwoningen, 1898. Waardevol als woningen voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van het eclecticisme. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 16-17: Boven- en benedenwoningen, 1894 of 1899. Waardevol als woningen voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Stijlinvloeden van de neorenaissance. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 23: Boven- en benedenwoning, 1900. Waardevol als woning voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de neorenaissance. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 24-25: Boven- en benedenwoningen, 1899. Waardevol als woningen voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de neorenaissance en chaletstijl. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 26-29: Boven- en benedenwoningen, 1899. Waardevol als woningen voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de neorenaissance. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 30-31: Boven- en benedenwoningen, 1899. Waardevol als woningen voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de neorenaissance. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 32: Herenhuis, 1873. Waardevol als woning voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de rondboogstijl. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijksesingel 33: Herenhuis, 1899. Waardevol als woning voor de gegoede klasse aan de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur met verfijnde detaillering. Stijlinvloeden van de neorenaissance en chaletstijl. Vormt met de andere woningen aan de Crooswijksesingel een schilderachtig straatbeeld.

Crooswijkseweg 38; pastorie, 1951. Van belang als pastorie bij de in 1977 gesloopte Sint Barbarakerk. Goed en zeer fraai voorbeeld van traditionalistische architectuur (Delftse School) uit de vroege wederopbouwperiode. Vanwege het ontbreken van de oorspronkelijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige context, is de pastorie een 'gemankeerd' beeldbepalend object.

Crooswijkseweg 83/Marnixstraat 2: Hoekwinkel, 1895. Waardevol door de uitbundige decoraties in de stijl van de neorenaissance. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing.

Crooswijkseweg 99/ Isaäk Hubertstraat 3-19: Hoekwinkel, 1927-1930. Van belang door de vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing en de gevels met expressief metselwerk.

Crooswijkseweg 92-96: Winkels met bovenwoningen, 1915. Van belang door zowel de winkelpuien op de hoeken als de gevels van de bovenwoningen in de stijl van het rationalisme. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing.

Crooswijkseweg 127-129: Herenhuizen, 1885-1886. Twee identieke herenhuizen die van waarde zijn als woningen voor de gegoede klasse nabij de lommerrijke singel zoals bedoeld door stadsarchitect W.N. Rose. Fraaie architectuur in de stijl van de neorenaissance met verfijnde detaillering. Schilderachtig silhouet door de trapgevels. Markante ligging op de kruising van de Crooswijksesingel en Crooswijkseweg.

Crooswijkseweg 192-250 en Vondelweg 2-14 / Goudse Rijweg 414-500: woningbouwproject bestaande uit twee woonblokken, 1976, bureau Leo de Jonge. Stedenbouwkundige en ensemblewaarde door belangrijke ligging op twee hoeken van de kruising van de Goudse Rijweg en Crooswijkseweg. Typologisch van waarde door de experimentele opzet met tweekamerwoningen op de begane grond en een ontsluiting buitenom naar de tweede verdieping naar de bovenliggende maisonnettes. Architectonisch steken deze projecten boven het niveau uit van veel van de andere stadsvernieuwingsprojecten in de wijk. De horizontale betonbanden, trappartijen, de balkons, gevelbeëindigingen en verschillende formaten vensters dragen bij aan de gevelplastiek.

Dirk Smitsstraat 76: Openbare Basisschool, 1877- 1878 en ingrijpend verbouwd in 1910. Van belang als een van de oudste schoolgebouwen in Rubroek. In de gevel is het negentiende-eeuwse gebouw nog gedeeltelijk zichtbaar (eerste en tweede bouwlaag). De toegevoegde derde bouwlaag is representatief voor de architectuur van schoolgebouwen van Gemeentewerken in de beginjaren van de twintigste eeuw en bovendien een geslaagde uitbreiding.

Exercitiestraat 2/ Paradijslaan 104: Hoekwinkels, 1924. Van belang als hoekwinkels in pand met grote etalages. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing. Door afgeschuinde hoek is een kleine pleinruimte ontstaan.

Exercitiestraat 4-27: Woonhuizen, 1924. Van belang door de zorgvuldig gedetailleerde gevels met decoratief metselwerk en markante gevelbeëindigingen in de stijl van het expressionisme. Het geheel vormt een gevarieerde straatwand langs een parkstrook bij de Rooms Katholieke Begraafplaats.

Exercitiestraat 28/Schuttersweg 89-95: Hoekwinkel en woningen, 1923-1924. Van belang als hoekwinkel met grote etalages en expressionistische roedeverdeling. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing. De gevels van de woningen hebben decoratief metselwerk.

Frederikstraat 155: Woonhuis, 1880. Waardevol als een van de weinige woonhuizen uit de negentiende eeuw in deze buurt dat niet tijdens het interbellum of de stadsvernieuwing is gesloopt.

Goudseweg 15: School voor Lager Onderwijs, naar ontwerp van B.M. den Hollander (Gemeentewerken), 1953. Waardevol vanwege de functie voor de wederopbouwbuurt in Rubroek (hoewel nu geïsoleerd

gelegen tussen stadsvernieuwing). Goed voorbeeld van naoorlogse gestandaardiseerde scholenbouw, een van de eerste stenen 'Den Hollandscholen' met twee bouwlagen. Typologische uitdrukking van nieuwe onderwijsopvattingen van grote lokalen met verplaatsbaar meubilair. Eenvoudige, maar verzorgde architectuur in gave staat. Sterke ensemblewaarde door de functionele, stilistische en ruimtelijke samenhang met de Waalse School aan de overzijde van het schoolplein (Goudseweg 25).

Goudseweg 25: Waalse School, 1954. School voor Lager Onderwijs. Waardevol vanwege de functie voor de wederopbouwbuurt in Rubroek (hoewel nu geïsoleerd gelegen tussen stadsvernieuwing). Goed voorbeeld van naoorlogse gestandaardiseerde scholenbouw. Eenvoudige, maar verzorgde architectuur. Sterke ensemblewaarde door de functionele, stilistische en ruimtelijke samenhang met de school aan de overzijde van het schoolplein (Goudseweg 15).

Goudse Rijweg naast nr. 90: Gietijzeren hekwerk met invloeden van de Jugendstil tussen de veemarkt en naastgelegen bebouwing als een van de weinige tastbare herinneringen aan de veemarkt.

Goudse Rijweg 419-599: R.K. Allerheiligste Verlosserkerk, naar ontwerp van architect J. Kayser, 1882-1884. Waardevol als de enige overgebleven vooroorlogse kerk in Rubroek en Crooswijk. De kerk is ontworpen in de stijl van de neogotiek. Nadat de kerk in 1978 aan de eredienst is onttrokken kreeg het gebouw een nieuwe bestemming als huisvesting van studenten en jongeren en was daarmee een vroeg voorbeeld van herbestemming. Inbegrepen is ook de aangebouwde woningbouw, die door de markante getrapte gevelopbouw de overgang vormt van de grotere stadsvernieuwingscomplexen in de omgeving naar het kerkgebouw.

Haverlandstraat 12: Openbare Basisschool, 1909. Van belang als vooroorlogs schoolgebouw in Rubroek. Interessant door contrast tussen de gesloten gevel aan de straatzijde en gevel met grote vensters aan het binnenterrein.

Hendrikstraat 1: Hoekwinkels, 1909. Van belang door de winkelpuien. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing.

Hendrik de Keyserstraat 60-62: Eckhart's Meubelfabriek, 1877. Van belang als een van de weinige overgebleven fabrieksgebouwen in Crooswijk. De meubelfabriek is in 2012 gerenoveerd en herbestemd als appartementencomplex.

Hugo de Grootstraat 6-58/ Goudse Rijweg 260-264: Woonhuizen, 1913. Waardevol als de enige vooroorlogse bebouwing in Rubroek ten zuiden van de Goudse Rijweg. Schilderachtig gevelbeeld door de drukke ornamentiek en afwisseling van erkers en balkons. Flankerende bebouwing langs de zichtlijn naar de Allerheiligste Verlosserkerk.

Isaac Hubertsstraat 151: Oscar Romeroschool, 1984. Van belang vanwege oorspronkelijk multifunctionele opzet, namelijk school en buurthuis, kenmerkend voor de stadsvernieuwing. Gevarieerd architectuurbeeld door dakenplan, geknikte gevels, overgangen tussen binnen en buiten. Maakt deel uit van een stadsvernieuwingbuurt.

Jonker Fransstraat 71-83: Winkels met bovenwoningen, 1951-1952. Van belang als uitwerking van het Basisplan. Fraai voorbeeld van wederopbouwarchitectuur in de stijl van de Delftse School met zorgvuldige detaillering.

Jonker Fransstraat 82-100: Winkels met bovenwoningen, 1952-1953. Van belang als uitwerking van het Basisplan. Goed voorbeeld van wederopbouwarchitectuur in de stijl van shake-hands met gevarieerd gevelbeeld.

Jonker Fransstraat 106-122: Winkels met bovenwoningen, 1954. Van belang als uitwerking van het Basisplan. Overtuigend voorbeeld van zorgvuldig gedetailleerde wederopbouwarchitectuur in de stijl van shake-hands met ritmisch gelede gevel.

Kerkhoflaan 47-155: portiekwoningen, 1921-1923. Van belang als een van de eerste blokken met portiekwoningen in Rotterdam die voldeden aan de eisen van de Woningwet. De portiekwoningen vormden oorspronkelijk een gesloten bouwblok en behoorden tot het woningbouwproject Reserveboezem. Eenvoudige, maar verzorgde architectuur die bijdroeg aan het monumentale stadsbeeld dat stedenbouwkundige P. Verhagen voor ogen stond toen hij Nieuw-Crooswijk ontwierp.

Linker Rottekade 1-4: Hoekcafé, 1911. Van belang als hoekpand met café. Vormgegeven met aandacht

voor de hoekoplossing.

Linker Rottekade 292: Ziederijgebouw van de Heineken Bierbrouwerij naar ontwerp van W. Kromhout, een reconstructie uit 1981. Van belang als herinnering aan een van de grootste fabrieken in Crooswijk. Goed voorbeeld van de expressionistische bouwstijl. Ruimtelijk-functionele relatie met de Rotte. Door markant silhouet fungeert het ziederijgebouw als landmark.

Nieuwe Boezemstraat 3-9/Nieuwe Crooswijkseweg 20-30: Portiekwoningen, 1920. Waardevol als een van de eerste blokken met portiekwoningen in Rotterdam die voldeden aan de eisen van de Woningwet. Verzorgde architectuur die bijdroeg aan het monumentale stadsbeeld dat stedenbouwkundige P. Verhagen voor ogen stond toen hij Nieuw-Crooswijk ontwierp. Het blok voegt zich in de patte d'oie. De hoeken van het blok worden gemarkeerd door torentjes met tentdak.

Nieuwe Crooswijkseweg 60-82/ Rusthoflaan 43/Vaandrigstraat 23-27: Hoekcafé, hoekwinkel, bedrijfspanden met bovenwoningen, beneden- en bovenwoningen, 1923. Gevelwand vormt door eenheid in hoogte en materiaal een waardevolle architectonische eenheid. De hoekoplossingen zijn met aandacht vormgegeven. Markante gevelbeëindigingen in de stijl van het expressionisme. Van belang door de ligging tegenover de poort van de Rooms Katholieke Begraafplaats

Paradijslaan 81-89/Rusthoflaan 29-31/Rusthofstraat 4-88: portiekwoningen, 1922. Van belang als een van de eerste blokken met portiekwoningen in Rotterdam die voldeden aan de eisen van de Woningwet. De portiekwoningen vormden oorspronkelijk een gesloten bouwblok en behoorden tot het woningbouwproject Reserveboezem. Eenvoudige, maar verzorgde architectuur die bijdroeg aan het monumentale stadsbeeld dat stedenbouwkundige P. Verhagen voor ogen stond toen hij Nieuw-Crooswijk ontwierp.

Paradijslaan 126-130/Rakstraat 2: Hoekwinkel, winkel en woningen, 1904. Van belang als hoekwinkel en winkel met grote etalages. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing in de stijl van het rationalisme. De winkels en woningen vormen een architectonische eenheid.

Paradijslaan 141: Stoomwasserij 'De Rijzende Zon' en kantoorgebouw van F. Overmans, 1881, ca.1910. Fabriek met hoge schoorsteen (1881) en representatief kantoorgebouw (ca. 1910). Van belang als een van de weinige bedrijfsgebouwen die Crooswijk rijk was. Representatieve gevels van kantoor aan Paradijslaan is zorgvuldig gedetailleerd en heeft fraaie tegeltableaus met bedrijfsnamen. Markant silhouet door hoge schoorsteen.

Pootstraat 41: Openbare Bewaarschool, 1907. Van belang als schoolgebouw voor kleuters. Zorgvuldig vormgegeven met stijlinvloeden van de neorenaissance en chaletstijl.

Rusthoflaan 56: Schoolgebouwen, 1914-1915. Van belang als schoolgebouwen op binnenterreinen die een vorm van pragmatisch ruimtegebruik vertegenwoordigen en tegelijkertijd bescherming bieden aan kleine kinderen.

Tamboerstraat 2-20/Boezemstraat 39: Woonhuizen en hoekcafé, 1909-1910. Waardevol als een van de weinige woonhuizen met hoekcafé uit deze periode in Crooswijk met invloeden van de neorenaissance en het rationalisme. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing. De woonhuizen en het hoekcafé vormen een architectonische eenheid en versterken het karakter van de Tamboerstraat waar veel bebouwing uit de eerste decennia van de twintigste eeuw staat. Dat is voor Crooswijk een zeldzaamheid. Aangezien het een grote architectonische eenheid betreft, heeft het geheel een hoge zeldzaamheidswaarde.

Tamboerstraat 9: Christelijke Ambachtsschool met trafohuisje, 1908. Waardevol als schoolgebouw voor technisch onderwijs in Crooswijk. In de stijl van het rationalisme. Met een monumentale entree. Het gebouw is recentelijk gerenoveerd en de bebouwing op het binnenterrein is geheel vernieuwd. [De uitbreiding uit 1914, aan de Vaandrigstraat wordt later in dit hoofdstuk beschreven.]

Tamboerstraat 11-17: Woonhuizen, 1908-1909. Waardevol als een van de weinige woonhuizen uit deze periode in Crooswijk met invloeden van de neorenaissance, de chaletstijl en het rationalisme. De woonhuizen versterken het karakter van de Tamboerstraat waar veel bebouwing uit de eerste decennia van de twintigste eeuw staat. Dat is voor Crooswijk een zeldzaamheid.

Tamboerstraat 26: Winkelpand, 1911. Waardevol als winkelpand met fraaie winkelpui. Het winkelpand

versterkt het karakter van de Tamboerstraat waar veel bebouwing uit de eerste decennia van de twintigste eeuw staat. Dat is voor Crooswijk een zeldzaamheid. Aangezien het een grote architectonische eenheid betreft, heeft het geheel een hoge zeldzaamheidswaarde.

Tamboerstraat 28-30: Woonhuizen, 1914. Waardevol als een van de weinige woonhuizen uit deze periode in Crooswijk met invloeden van de neorenaissance en het rationalisme. De woonhuizen versterken het karakter van de Tamboerstraat waar veel bebouwing uit de eerste decennia van de twintigste eeuw staat. Dat is voor Crooswijk een zeldzaamheid.

Willem Schumannstraat 2, Rioolgemaal, 1954. Waardevol als rioolgemaal dat deel uitmaakt van een keten van gemalen dat afvalwater transporteert. Het gemaal is ontworpen in de stijl van de Delftse School (naoorlogs traditionalisme) met aan straatzijde grote glaspuien.

Vaandrigstraat 2-8/Boezemstraat 9-15: Woonhuizen en hoekcafé, 1914. Van belang als een van de weinige woonhuizen met hoekcafé uit deze periode in Crooswijk. Met invloeden van de neorenaissance en het rationalisme. Vormgegeven met aandacht voor de hoekoplossing. De woonhuizen en het hoekcafé vormen een architectonische eenheid.

Vaandrigstraat (zonder huisnummer): Christelijke Ambachtsschool, 1914. Van belang omdat het een grootschalige uitbreiding betreft van de Ambachtsschool in de Tamboerstraat, wat aangeeft hoe belangrijk de Ambachtsschool voor Crooswijk was. Vormgegeven in een meer traditionalistische stijl dan het gebouw in de Tamboerstraat.

Vaandrigstraat 14: Badhuis, 1922. Waardevol als het nog enige bewaard gebleven badhuis in Crooswijk waardoor het grote zeldzaamheidswaarde heeft. Van bijzondere waarde door zijn typologie. Representatief voorbeeld van badhuizen die door Gemeentewerken werden gebouwd tijdens het interbellum met gesloten gevels en kleine vensters.

Van Alkemadestraat 2: GEB onderverdeelsstation, 1956. Van belang door de kubistische hoofdvorm en het markante silhouet van de ventilatieschachten.

Van Alkemadestraat 5-7: LOM-scholen Sint Martinusschool (RK) en Dr. Abraham Kuyperschool (gereformeerd), Instituut Bender, naar ontwerp van Van den Broek en Bakema Architecten, 1967
Cultuurhistorische waarde: Van belang als scholen voor kinderen met Leer- en Opvoedings Moeilijkheden. Bijzonder omdat geloofszuilen in één gebouw waren ondergebracht: op de begane grond en 1e etage de gereformeerde LOM-school, en op de 2e en 3e etage de rooms-katholieke LOM-school.
Architectuurhistorische waarde: Middenhoogbouw met sterke horizontale geleiding door vensterstroken, contrast tussen open en gesloten gevels.
Stedenbouwkundige waarde: Schoolplein aan voorzijde grensde oorspronkelijk aan de Vondelweg waardoor de plaatsing van de vleugels het gebouw een open en uitnodigend karakter had. Dat verband is door het in 2001 gebouwde appartementencomplex verstoord geraakt.

NB: een deel van de hierboven beschreven objecten is gelegen in het beschermd stadsgezicht.

De CV geeft de volgende drie aanbevelingen ten aanzien van de bebouwing:

- Renoveer alle aangetaste bebouwing uit de eerste twee bouwperiodes (de periode tot 1915 en die van 1915 - 1940). Ga daarbij uit van herstel van de oorspronkelijke kwaliteiten van de gevels.
- Koester de hoekoplossingen van de bebouwing uit de eerste twee bouwperiodes die met aandacht zijn gemaakt, zowel qua vormgeving als functie (winkels en cafés).
- Koester het afwisselende bebouwingsbeeld aan de Crooswijkseweg en de vooroorlogse hoekgebouwen die als historische ankerpunten fungeren.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Opzet van het plan

Zoals aangegeven in de inleiding is dit bestemmingsplan een herziening van de onderliggende bestemmingsplannen op een thema, te weten de cultuurhistorie. Daarom noemen we dit een parapluerziening. Dit betekent dat de regels voor bepaalde locaties door dit bestemmingsplan herzien worden. De locaties krijgen een dubbelbestemming om de waarden planologisch te beschermen.

Aanvullende voorwaarden in beschermd stadsgebied

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 geeft aanvullende voorwaarden voor het beschermd stadsgebied Waterproject. In de Rotterdamse praktijk blijkt dat de huidige voorwaarden van het beschermd stadsgezicht onvoldoende bescherming bieden aan de te beschermen waarden van beeldbepalende objecten. Met aanvullende regels wordt meer duidelijkheid gegeven over de bouwmogelijkheden bij sloop, herbouw en gedeeltelijke herbouw die wel zijn toegestaan met behoud van te beschermen waarden.

Dubbelbestemming met drempel tegen sloop

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 werpt een drempel op tegen sloop. De onderliggende bestemmingsplannen blijven van kracht, hier geldt dus zowel dit plan als 'Nieuw Crooswijk II', 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' en bestemmingsplan 'Crooswijk', inclusief de andere parapluerzieningen over de thema's horecaterrassen, parkeren en biologische veiligheid.

Juridische opzet

Nadrukkelijk geldt dat dit een thematische herziening is voor het aspect cultuurhistorie. Om die reden zijn de gebruiksmogelijkheden van de locaties niet aangepast.

Milieuonderzoek

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, omdat de gebruiksmogelijkheden niet zijn aangepast ten opzichte van de bestemmingsplannen. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bebouwing. Milieuonderzoek is niet nodig.

4.2 Behoud waardevolle structuren

Structuurlijnen

De beeldbepalende historische structuurlijnen blijven in de onderliggende bestemmingsplannen behouden. Met behulp van de inrichting zoals de laanbeplanting van platanen, de wandelroute langs de Rotte en Boezem worden de structuurelementen versterkt. De inrichting van deze elementen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Het zijn aspecten die de uitvoering van een bestemmingsplan betreffen. De inrichting van de middenberm van de Rusthoflaan heeft een groenbestemming en kan open blijven, zodat de zichtlijn naar de begraafplaats open blijft. Parkeren kan idealiter aan de gevelzijde en hoeft niet langs de middenberm.

Begraafplaatsen

De begraafplaatsen en de omringende groenstroken blijven als historische structuurelementen behouden.

Openbaar groen

Het Schuttersveld met daarbij de contouren van het voormalige exercitieveld blijft in het onderliggende bestemmingsplan goed herkenbaar.

De Crooswijksesingel en Boezemsingel maken belangrijke onderdelen uit van Rose's Waterproject. Waardevol is het brede profiel, de groene inrichting, de relatief lage gevelwanden erlangs (4-5 bouwlagen) en de aanwezigheid van voor Crooswijk en Rubroek zeldzame bebouwing van herenhuizen

wordt beschermd door de aanwijzing als beschermd stadsgezicht.

De brede groenstrook langs de Warande, die overloopt in de binnenhoven van de woningen erlangs is van waarde als herinnering aan de middeleeuwse stadsgrens. Het is een herinnering aan de 'groene wig' die stedenbouwkundige W.G. Witteveen hier in zijn wederopbouwplan gedacht had. Het is tevens een integraal onderdeel van het waardevolle ensemble langs de Veemarkstraat. In het onderliggende bestemmingsplan geldt de bestemming 'Groen'. Enkele bomen afkomstig van het oude veemarkterrein werden geïntegreerd in het parkontwerp. Het ontwerp van het park betreft het niveau van uitvoering en wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Pleinruimten

De twee waardevolle pleinruimten zijn als verblijfsgebied bestemd (Koeweide en plantsoen aan de Spieglisnerkade). De inrichting van de Koeweide herinnert aan de veeverzamelplaats van dit voormalige slachthuisterrein en als bewust opgenomen onderdeel van de serie ruimten in het stedenbouwkundig plan van dit gebied. De inrichting van het plantsoen aan de Spieglisnerkade herinnert aan de kloostertuin die hier lag.

Binnenhoven

De als waardevol structurelement aangegeven binnenhoven zijn in het onderliggende bestemmingsplan alle bestemd als 'Groen'.

4.3 Behoud waardevolle objecten en ensembles

4.3.1 Beschermd stadsgezicht Waterproject

Het beschermd stadsgezicht is met een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' in het onderliggende bestemmingsplan Crooswijk (2018) beschermd. In de regels is daarin bepaald dat voor de gebouwen binnen het stadsgezicht bij herbouw geen andere kapvorm is toegestaan dan de huidige kapvorm. In het onderliggende bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk dat deze regeling ook betrekking dient te hebben op gedeeltelijke herbouw van de kap. Een aanscherping van de regels in deze parapluerziening is daarvoor nodig. Met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 wordt in de parapluerziening duidelijk dat het handhaven van de kapvorm niet alleen bij sloop, herbouw, maar ook bij gedeeltelijke herbouw van toepassing is.

4.3.2 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Erfgoedwet en gemeentelijke monumenten op basis van de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Om die reden is planologische bescherming niet aan de orde.

4.3.3 Waardevolle ensembles

Wereldhaven door W.G. Witteveen en J. Wils, 1941-1943; J.C. Bolten, D. Dürrer, 1946-1953. Van cultuurhistorisch belang als het eerste wederopbouwproject in Rotterdam en bovendien het enige dat na de afgekondigde bouwstop toch uitgevoerd kon worden. Van architectuurhistorisch belang door de eenheid van stijl en karakteristiek voor de overgang tussen de traditionele baksteenarchitectuur van de jaren dertig en de geïndustrialiseerde woningbouw van de jaren vijftig. Van stedenbouwkundig belang als kamstructuur met hoogbouw aan de doorgaande weg en de daarachter gelegen laagbouw in een open verkaveling aan woonstraten en groene binnenhoven waardoor het ensemble een groen-stedelijk karakter heeft.



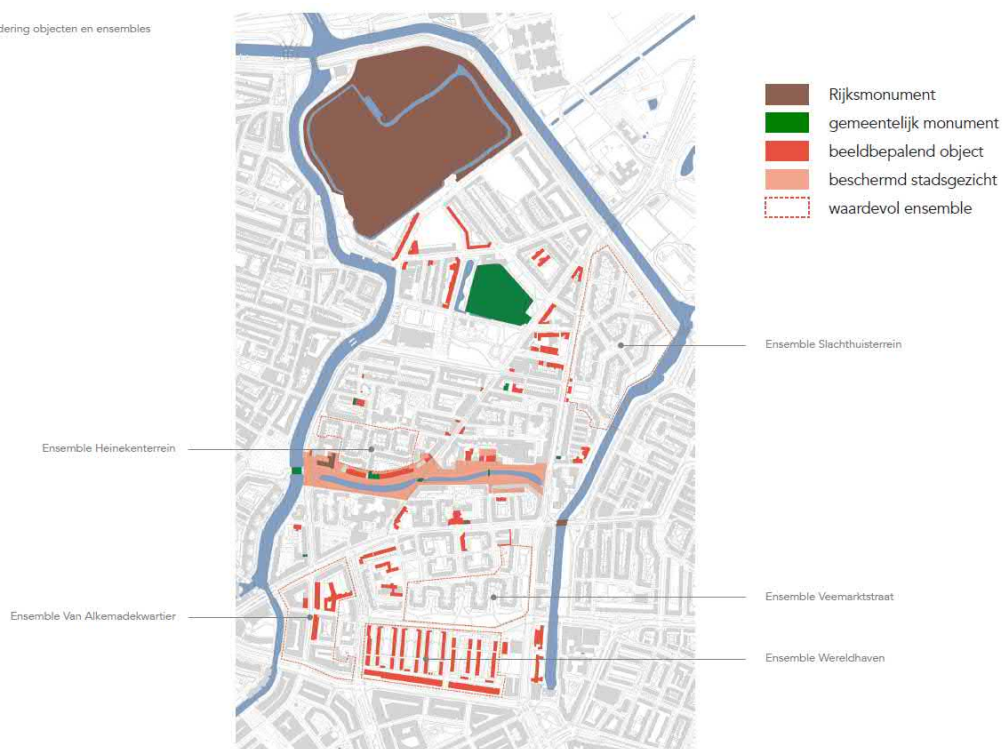
Bovenop de bescherming als serie waardevolle beeldbepalende objecten is het nodig om het ensemble als geheel te beschermen. Ter behoud van de karakteristiek van het ensemble Wereldhaven zijn aan voor- en achterzijde van de bouwblokken geen nieuwe dakkapellen toegestaan, anders dan de al aanwezige dakkapellen. Dit is aangegeven met de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Van Alkemadekwartier door C. van Traa en diverse architecten, 1950-1958. Van cultuurhistorisch belang als onderdeel van het Basisplan (1946) dat als leidend plan voor de wederopbouw van Rotterdam gold. Van architectuurhistorische belang door de combinatie van een eenduidige typologie en een gevarieerde architectuurbeeld; dat wil zeggen, portiekwoningen met winkels in de plint en expeditiehoven in de bouwblokken, uitgevoerd in de stijl van de Delftse School, de shake-hands-architectuur en het naoorlogs functionalisme. Van stedenbouwkundig belang door de ruimtelijke consistentie van grote bouwblokken met steeds dezelfde rangschikking van bestemmingen: winkels op de begane grond langs de doorgaande wegen, woningen op de verdiepingen, bedrijven aan de expeditiehoven en secundaire straten.

Ensemble Veemarktstraat, woningbouwproject, uitgevoerd vanaf 1976 (Bureau Leo de Jonge). Stedenbouwkundig en typologisch van waarde door de opzet als een meanderende structuur met ruim driehonderd woningen rondom open hoven. Beeldbepalende locatie op de hoek van de Warande en de Boezemweg. Duidelijk onderscheid tussen een lommerrijke groene kant met wandelpaden en een sterk verharde kant met parkeerplaatsen. De inrichting van de openbare ruimte was nauw verbonden met de opzet van de architectuur. Een wandelpad in oost-westrichting verbond alle binnenhoven met elkaar, dwars door het gebouw. Precies op de plek waar beide elkaar ontmoeten verspringt ook de bouwhoogte van vier naar drie verdiepingen. De doorgangen zijn inmiddels dichtgezet, maar nog wel herkenbaar.

Ensemble Heinekenterrein, woningbouwproject uit 1976 (bureau Mol en Reijenga). Van cultuurhistorische waarde als onderdeel van het landelijke programma Experimentele Woningbouw, dat van 1968 tot 1980 geldelijke steun verleende aan vernieuwende woningbouwprojecten. Van stedenbouwkundige waarde door de opbouw uit gesloten bouwblokken rondom binnenhoven, de inrichting van de openbare ruimte als autovrije woonerven en leefstraten en de relatief zorgvuldige aansluiting op het bestaande. Van architectuurhistorische waarde als onderdeel van het oeuvre van architectenbureau Mol en Reijenga en door de ontworpen overgangen tussen openbaar en privé (trappartijen, balkons, in- en uitspringende gebouwdelen, muurtjes).

Ensemble Slachthuisterrein, woningbouwproject uit 1980 (bureau Apon, v.d. Berg, Ter Braak en Tromp). Van cultuurhistorische waarde als het grootste herstructureringsproject van Crooswijk en als herinnering aan het voormalige slachthuisterrein. Van stedenbouwkundige waarde door de ruime verkaveling van bijna gesloten bouwblokken rondom langgerekte binnenhoven. Waardevol in de openbare ruimte zijn de looproutes die de binnenhoven met elkaar verbinden, de parkzone langs de Boezem en de Koeweide als herinnering aan het gemeentelijk slachthuis.



Figuur overgenomen uit de CV

4.3.4 Beeldbepalende objecten

De CV geeft de volgende drie aanbevelingen ten aanzien van de bebouwing:

- Renoveer alle aangetaste bebouwing uit de eerste twee bouwperiodes. Ga daarbij uit van herstel van de oorspronkelijke kwaliteiten van de gevels.
- Koester de hoekoplossingen van de bebouwing uit de eerste twee bouwperiodes die met aandacht zijn gemaakt, zowel qua vormgeving als functie (winkels en cafés).
- Koester het afwisselende bebouwingsbeeld aan de Crooswijkseweg en de vooroorlogse hoekgebouwen die als historische ankerpunten fungeren.

De beeldbepalende objecten worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2. Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden.

De dubbelbestemming geldt voor:

- Boezemdwaarsstraat 1-3/Slachthuisgade 38-40: Openbare Basisschool met onderwijzerswoning, 1882.
- Boezemsingel 13: Openbare Basisschool, 1876.
- Boezemsingel 18-19, 21-25: Woonhuizen, 1871-1875.
- Boezemstraat 188, 192-222, 238-240: Poortgebouwen Slachthuis, 1899.
- Boezemweg 166-170/Gerdesiaweg 492-494: Gereformeerde Nieuwe Oosterkerk, 1950-1952.
- Boezemweg 172-174: B.L.O. School met gymnastiekzaal, 1958.
- Crooswijksesingel 2-3: Boven- en benedenwoningen met hoekwinkel, 1899.
- Crooswijksesingel 4: Boven- en benedenwoning, 1902.
- Crooswijksesingel 5: Boven- en benedenwoning, 1895.
- Crooswijksesingel 6: Boven- en benedenwoning, 1902.
- Crooswijksesingel 7: Boven- en benedenwoning, 1898.
- Crooswijksesingel 8-15: Boven- en benedenwoningen, 1898.
- Crooswijksesingel 16-17: Boven- en benedenwoningen, 1894 of 1899.
- Crooswijksesingel 23: Boven- en benedenwoning, 1900.
- Crooswijksesingel 24-25: Boven- en benedenwoningen, 1899.

- Crooswijksesingel 26-29: Boven- en benedenwoningen, 1899.
- Crooswijksesingel 30-31: Boven- en benedenwoningen, 1899.
- Crooswijksesingel 32: Herenhuis, 1873.
- Crooswijksesingel 33: Herenhuis, 1899.
- Crooswijkseweg 83/Marnixstraat 2: Hoekwinkel, 1895.
- Crooswijkseweg 99/ Isaäk Hubertstraat 3-19: Hoekwinkel, 1927-1930.
- Crooswijkseweg 92-96: Winkels met bovenwoningen, 1915.
- Crooswijkseweg 127-129: Herenhuizen, 1885-1886.
- Crooswijkseweg 192-250 en Vondelweg 2-14 / Goudse Rijweg 414-500:
- Dirk Smitsstraat 76: Openbare Basisschool, 1877- 1878 en ingrijpend verbouwd in 1910.
- Exercitiestraat 2/ Paradijslaan 104: Hoekwinkels, 1924.
- Exercitiestraat 4-27: Woonhuizen, 1924.
- Exercitiestraat 28/Schuttersweg 89-95: Hoekwinkel en woningen, 1923-1924.
- Frederikstraat 155: Woonhuis, 1880.
- Goudseweg 15: School voor Lager Onderwijs, 1953.
- Goudseweg 25: Waalse School, 1954.
- Goudse Rijweg naast nr. 90:
- Goudse Rijweg 419-599: R.K. Allerheiligste Verlosserkerk, 1882-1884.
- Haverlandstraat 12: Openbare Basisschool, 1909.
- Hendrikstraat 1: Hoekwinkels, 1909.
- Hendrik de Keyserstraat 60-62: Eckhart's Meubelfabriek, 1877.
- Hugo de Grootstraat 6-58/ Goudse Rijweg 260-264: Woonhuizen, 1913.
- Isaac Hubertsstraat 151: Oscar Romeroschool, 1984.
- Jonker Fransstraat 71-83: Winkels met bovenwoningen, 1951-1952.
- Jonker Fransstraat 82-100: Winkels met bovenwoningen, 1952-1953.
- Jonker Fransstraat 106-122: Winkels met bovenwoningen, 1954.
- Kerkhoflaan 47-155: portiekwoningen, 1921-1923.
- Linker Rottekade 1-4: Hoekcafé, 1911.
- Linker Rottekade 292: Ziederijgebouw van de Heineken Bierbrouwerij, reconstructie 1981.
- Nieuwe Boezemstraat 3-9/Nieuwe Crooswijkseweg 20-30: Portiekwoningen, 1920.
- Nieuwe Crooswijkseweg 60-82/ Rusthoflaan 43/Vaandrigstraat 23-27: Hoekcafé, hoekwinkel, bedrijfspanden met bovenwoningen, beneden- en bovenwoningen, 1923.
- Paradijslaan 81-89/Rusthoflaan 29-31/Rusthofstraat 4-88: portiekwoningen, 1922.
- Paradijslaan 126-130/Rakstraat 2: Hoekwinkel, winkel en woningen, 1904.
- Paradijslaan 141: Stoomwasserij 'De Rijzende Zon' en kantoorgebouw van F. Overmans, 1881, ca.1910. Fabriek met hoge schoorsteen (1881) en representatief kantoorgebouw (ca. 1910).
- Pootstraat 41: Openbare Bewaarschool, 1907.
- Rusthoflaan 56: Schoolgebouwen, 1914-1915.
- Tamboerstraat 2-20/Boezemstraat 39: Woonhuizen en hoekcafé, 1909-1910.
- Tamboerstraat 9: Christelijke Ambachtsschool met trafohuisje, 1908.
- Tamboerstraat 11-17: Woonhuizen, 1908-1909.
- Tamboerstraat 26: Winkelpand, 1911.
- Tamboerstraat 28-30: Woonhuizen, 1914.
- Willem Schumannstraat 2, Rioolgemaal, 1954.
- Vaandrigstraat 2-8/Boezemstraat 9-15: Woonhuizen en hoekcafé, 1914.
- Vaandrigstraat (zonder huisnummer): Christelijke Ambachtsschool, 1914.
- Van Alkemadestraat 2: GEB onderverdeelsstation, 1956.
- Van Alkemadestraat 5-7: LOM-scholen Sint Martinusschool (RK) en Dr. Abraham Kuyperschool (gereformeerd), Instituut Bender, naar ontwerp van Van den Broek en Bakema Architecten, 1967.

4.4 Uitzonderingen

De dubbelbestemming is niet of niet volledig gelegd op de volgende objecten:

- Boezemdwardsstraat 1: Openbare Basisschool, 1882.
- Crooswijkseweg 38; Pastorie, 1951.
- Vaandrigstraat 14: Badhuis, 1922.

En wel om de hieronder omschreven redenen:

4.4.1 Afweging Othman-moskee, Boezemdwardsstraat 1

Er zijn al geruime tijd gesprekken over de ontwikkeling van de locatie aan de Boezemdwardsstraat hoek Slachthuisgade. Daaruit blijkt dat het niet mogelijk is om te voldoen aan de verplichting uit het artikel 'Waarde - Cultuurhistorie 2' om een sloopvergunning te krijgen.



In geval van sloop/nieuwbouw zal hier vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet eenzelfde volume worden teruggebouwd. Wel lijkt het mogelijk om de huidige en als beeldbepalend aangewezen voor- en zijgevels te kunnen beschermen. De bescherming als beeldbepalend (object) gaat in dit plan over de bescherming van deze gevels.

4.4.2 Afweging pastorie Tamboerlocatie, Crooswijkseweg 38

Het pand van de pastorie op Crooswijkseweg 38 (hoek Pijperstraat) staat binnen de Tamboerlocatie, waar de gemeente met partijen een project ontwikkelt met een hedendaags centrum voor dagelijkse boodschappen op de begane grond en woningbouw daarboven. Dit project is onderdeel van het Plan van Aanpak Crooswijk 2017-2020 en het Programma Oud Crooswijk 2020-2030, waarin de wijk weer toekomstbestendig gemaakt gaat worden.

In de ontwikkeling van de Tamboerlocatie krijgt deze hoek een accent van zes lagen hoog met een markante vormgeving van de hoek. De Pijperstraat is een zeer smalle straat voor de functie die hij heeft, daarom wordt in het project Tamboer de gevel aan de Pijperstraat 2,5 meter naar achteren (het noorden) verschoven. Vanwege de noodzakelijke verbreding van de Pijperstraat verhoudt de ontwikkeling zich dus qua massa en architectuur niet met behoud van het pand Crooswijkseweg 38 en wordt de sloop in gang gezet.



In geval van sloop/nieuwbouw kan niet worden voldaan aan de verplichting uit het artikel 'Waarde - Cultuurhistorie 2' om een sloopvergunning te krijgen: op de plaats van het te slopen bouwwerk kan geen nieuwbouw plaatsvinden. Daarom heeft het pand aan de Crooswijkseweg 38 op de hoek met de Pijperstraat geen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gekregen.

4.4.3 Afweging badhuisje, Vaandrigstraat 14

Het badhuis is een waardevol pand, maar staat er slecht bij. Bovendien is de naastgelegen school dringend op zoek naar extra ruimte. Het onderliggend bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van 14 meter. Het kasko van het pand verkeert in bouwkundig erg slechte staat en de binnenzijde van het badhuis is al langer gestript. Daarom heeft het pand geen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gekregen.



In overleg met de school wordt naar mogelijkheden gezocht om nog iets van de cultuurhistorische waarden terug te laten komen bij herontwikkeling van de locatie.

4.5 Aanpassing maximale bouwhoogte

4.5.1 Geen extra bouwlaag in beschermd stadsgezicht

Het onderliggende plan geeft in het beschermd stadsgezicht Waterproject een maximale bouwhoogte en in de meeste gevallen ook een maximale goothoogte aan de panden. In incidentele gevallen is de toegestane maximale bouwhoogte enkele meters hoger dan de huidige hoogte van een pand. Hierdoor was het bij herbouw in principe mogelijk om een extra bouwlaag toe te voegen, zo lang de huidige kapvorm maar behouden zou blijven. Om dit onbedoelde effect te repareren is op twee locaties de toegestane bouwhoogte verlaagd overeenkomstig de huidige situatie:



Voor Crooswijksesingel 2-3 is de maximale bouwhoogte gewijzigd in 11 meter.



Ook voor Spiegelnisserkade 62-65 is de maximale bouwhoogte gewijzigd in 11 meter.

4.6 Juridische planbeschrijving

4.6.1 Inleidende en algemene regels

In dit bestemmingsplan zijn alleen de begrippen 'plan' (artikel 1.1) en 'bestemmingsplan' (artikel 1.2) gedefinieerd. Voor het overige blijven de begripsbepalingen uit bestemmingsplan 'Nieuw Crooswijk II', 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' en 'Crooswijk', alsmede de onderliggende parapluperzieningen van toepassing. Hetzelfde geldt voor de wijze van meten die in de bestemmingsplannen in artikel 2 bepaald is en de inhoud van hoofdstuk 3 en 4 van de plannen.

4.6.2 Toelichting op Waarde - Cultuurhistorie 1

Ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur langs de Crooswijksesingel en Boezemsingel geldt, evenals in het onderliggende plan, dat de bestaande indeling in bouwblokken gehandhaafd blijft net als de wegenstructuur. De huidige breedte van de straten blijft gelijk, evenals het aantal rijstroken. Daarmee is het huidige stratenprofiel vastgelegd en beschermd.

Teneinde te garanderen dat de bestaande situatie zo veel mogelijk gehandhaafd blijft, worden binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' bouwwerken geweerd op de bestemmingen 'Verkeer - Verblifsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer' en 'Groen'. Hiervan kan uitsluitend bij omgevingsvergunning worden afgeweken t.b.v. kleine bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, verkeer en vervoer

(niet groter dan 80 m³). Verder is voor aanlegwerkzaamheden een omgevingsvergunning vereiste gekoppeld aan de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Erf' en 'Groen'. Voor deze bestemmingen is voorgeschreven dat terrein niet verhard mag worden en niet meer dan een halve meter opgehoogd of ontgraven mag worden zonder omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor de voortuinen van gebouwen.

T.a.v. de bestemming 'Water - 1' is geregeld dat het verboden is zonder vergunning waterlopen te dempen of om te leggen. T.a.v. de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer' is geregeld dat het verboden is zonder omgevingsvergunning wegwerkzaamheden te verrichten, tenzij het bestaande wegprofiel niet wordt aangetast.

Overigens is geen omgevingsvergunning vereist indien het gaat om werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen, werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan of voor werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Naast het weren van bouwwerken op bepaalde bestemmingen, behoud dakvorm, het eisen van omgevingsvergunning voor bepaalde aanlegwerkzaamheden, kent dit bestemmingsplan net als in het onderliggende plan een bijzondere vergunningvereiste voor het slopen van bouwwerken binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. Voor vergunningverkrijging zal sprake moeten zijn van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel van economische overwegingen, en bovendien nieuwbouw mogelijk moeten zijn. Aanvrager zal aannemelijk moeten maken dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

Met deze instrumenten kunnen de gronden van het Waterproject gelegen langs de Crooswijksesingel en Boezemsingel een optimale bescherming krijgen die zij vanuit cultuur-historisch oogpunt verdienen. Het belang van de gewenste bescherming ligt niet zo zeer op de individuele kenmerken van de afzonderlijke panden, alswel op het ensemble van het gehele gebied.

De Koepelnota Welstand Rotterdam onderscheidt de singels uit het Waterproject als een apart gebiedstype waarvoor aparte welstandscriteria zijn geformuleerd. Het Welstandscollege zal voor dit gebied als beschermd stadsgezicht extra zorgvuldig toetsen, ook op het punt van materiaalgebruik. Materiaalgebruik (toepassing baksteen, hout, keramische dakpannen) betreft een zaak van welstand, alsmede een uitvoeringsaspect dat buiten het bestek van een bestemmingsplan valt.

4.6.3 Toelichting op Waarde - Cultuurhistorie 2

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 is opgenomen bij de karakteristieke objecten en werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden:

- sloop is noodzakelijk vanwege zwaarwegende maatschappelijke, technische of economische redenen, en;
- nieuwbouw mogelijk is, en;
- de aanvrager van de omgevingsvergunning aannemelijk heeft gemaakt dat de nieuwbouw op de plaats van het te slopen object gebouwd zal worden en dat bij het ontwerp van de nieuwbouw de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden in acht genomen worden, die onder andere gevormd worden door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

Er zijn ook een aantal situaties waarin niet voldaan hoeft te worden aan deze voorwaarden, bijvoorbeeld als een gebouw door een calamiteit verloren is gegaan, of in geval van een aanschrijving van B&W op grond van de Woningwet.

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Er zal dan ook geen sprake zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en slechts tot doel heeft de cultuurhistorische waarden in het gebied te beschermen, is afgezien van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Er is geen raakvlak met de belangen van de vooroverlegpartners.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan 'Nieuw Crooswijk II', onherroepelijk op 3 oktober 2012, 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' onherroepelijk op 17 april 2016 en het bestemmingsplan 'Crooswijk', onherroepelijk op 27 januari 2018, blijven van toepassing op dit bestemmingsplan, met dien verstande dat in deze regels mede wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1118PapluCultCW- met de bijbehorende regels.

Artikel 2 wijze van meten

De wijze van meten zoals opgenomen in Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan 'Nieuw Crooswijk II', onherroepelijk op 3 oktober 2012, 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' onherroepelijk op 17 april 2016 en het bestemmingsplan 'Crooswijk', onherroepelijk op 27 januari 2018, blijven ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van het beschermd stadsgezicht Waterproject.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen geldt binnen de als 'Waarde - Cultuurhistorie 1' bestemde gronden dat gebouwen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een platdak, bij her- of verbouw afgedekt dienen te worden met een platdak in de oorspronkelijke vorm, of waar afgedekt met een kap, bij her- of verbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

3.2.2 Specifieke bouwregels

Ten aanzien van overige bouwwerkzaamheden geldt in afwijking op de andere aldaar voorkomende bestemmingen binnen de als 'Waarde - Cultuurhistorie 1' bestemde gronden:

- de bestaande afdekkingsvorm van het gebouw als platdak of als kap, zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan of ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw aanwezig waren, dient in stand te blijven;
- gebouwde voorzieningen als opbouw ten behoeve van een dakterras zijn niet toegestaan;
- op de mede voor 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Erf', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn in het belang van behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, vanaf de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan geen nieuwe bouwwerken toegestaan;
- de bestaande indeling in bouwblokken dient te worden gehandhaafd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van dak- en kapvorm

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van artikel 3.2.1 en 3.2.2 onder a door een andere wijze van afdekking toe te staan.

3.3.2 Afwijken hoogte Crooswijksesingel / Spiegelnisserkade

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van artikel 3.5 bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de maximale bouwhoogte van 11 meter voor Crooswijksesingel 2-3 en Spiegelnisserkade 62-65, met dien verstande dat:

- voor Crooswijksesingel 2-3 een maximale goothoogte van 13 meter en een maximale bouwhoogte van 17 meter is toegestaan;
- voor Spiegelnisserkade 62-65 een maximale goothoogte van 13 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter is toegestaan.

3.3.3 Afwijken kleine bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c ten behoeve van het toestaan van nieuwe bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, verkeer en vervoer (niet groter dan 80 m³) binnen de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Erf', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Wegverkeer'.

3.3.4 Vergunning

Omgevingsvergunning op grond van de voorgaande leden is slechts mogelijk indien de te beschermen waarden van het betrokken beschermd stadsgezicht niet worden geschaad, waarbij rekening gehouden dient te worden met:

- a. de stedenbouwkundige- en ensemble-waarden van rijk gedetailleerde herenhuizen in verschillende bouwstijlen en typen;
- b. de karakteristieke hoekoplossingen van ensembles en individuele panden;
- c. de directe omgeving van het bouwwerk;
- d. de karakteristieke hoofdvorm inclusief dakvorm, kap en massa-opbouw van het bouwwerk;
- e. de bouwstijl, verschijningsvorm, gevelindeling of typerende architectuur van het bouwwerk;
- f. de aanwezigheid van authentieke constructies, technieken, details, materialen of kleuren van het bouwwerk.

3.3.5 Advies

Alvorens aan de vorige leden toepassing wordt gegeven, winnen burgemeester en wethouders advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

In het belang van het beschermde stadsgezicht genoemd in het eerste lid, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. op de mede voor 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Erf', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde grond terrein te verharderen of terrein meer dan 0,5 meter op te hogen of af te graven;
- b. op de mede voor 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden wegwerkzaamheden die het bestaande wegprofiel aantasten;
- c. op de mede voor 'Groen', 'Verkeer - Erf', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden waterlopen te dempen of waterlopen om te leggen;
- d. in de voortuinen van gebouwen terrein te verharderen of terrein meer dan 0,5 meter op te hogen of te ontgraven.

3.4.2 Uitzonderde werkzaamheden

- a. normaal onderhoud en beheer;
- b. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

3.4.3 Vergunning

Bij hun beslissing omtrent het verlenen van een vergunning betrekken burgemeester en wethouders de belangen van het betrokken beschermd stadsgezicht in hun overwegingen.

3.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.5.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen, al dan niet in het kader van verbouwingswerkzaamheden.

3.5.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 3.5.1 is geen vergunning vereist in geval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is.

3.5.3 *Vergunning*

Vergunning wordt verleend indien door het slopen het aanzien en/of de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.

3.5.4 *Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Karakteristieke kapvorm ensemble Wereldhaven

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dat gebouwen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap bij her- of verbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw, waarbij extra dakkapellen niet zijn toegestaan).

4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.3.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.3.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 4.3.1 is geen vergunning vereist in geval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

4.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

4.3.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 5 Toepassingsverklaring

Voor de overige locaties blijven de bestemmingsregels zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan 'Nieuw Crooswijk II', onherroepelijk op 3 oktober 2012, 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' onherroepelijk op 17 april 2016 en het bestemmingsplan 'Crooswijk', onherroepelijk op 27 januari 2018, ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

De Algemene regels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 'Nieuw Crooswijk II', onherroepelijk op 3 oktober 2012, 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' onherroepelijk op 17 april 2016 en het bestemmingsplan 'Crooswijk', onherroepelijk op 27 januari 2018, blijven ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overgangsrecht

Het Overgangsrecht zoals opgenomen in Hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan 'Nieuw Crooswijk II', onherroepelijk op 3 oktober 2012, 'Paradijshof, Nieuw Crooswijk' onherroepelijk op 17 april 2016 en het bestemmingsplan 'Crooswijk', onherroepelijk op 27 januari 2018, blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Crooswijk'.

