

1. Scheepvaartkwartier
2. Historisch Delfshaven
3. Noordereiland
4. Kralingen Midden
5. Vreewijk
6. Blijdorp/Bergpolder
7. Heemraadssingel-Mathenesserlaan
8. Singels van het Waterproject
9. Heijplaat

Geactualiseerd juni 2024



Beschermd stadsgezicht en bestemmingsplan

Rotterdam heeft 9 Rijks Beschermd Stadsgezichten

Over het algemeen zijn voor de beschermd stadsgezichten, gedetailleerde bestemmingsplannen opgesteld, die nauw aansluiten bij de bestaande situatie.

In alle recente bestemmingsplannen is een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie 1' opgenomen, hierin is een sloopverbod opgenomen, vaak ook een bepaling over de dakvorm en soms een aanlegvergunning voor groen en tuinen.

Bij de herziening van de bestemmingsplannen Noordereiland en Middelland-Het Nieuwe Westen wordt de ontbrekende dubbelbestemming ook opgenomen.

In enkele bestemmingsplannen zijn de te beschermen waarden onvoldoende beschermd of is er ontwikkelruimte, doordat de maximum bouwhoogte meer is dan de werkelijke bouwhoogte.

Veel voorkomende uitbreidingsmogelijkheden zijn vaak opgenomen in de algemene bouwregels, deze sluiten niet altijd aan bij de specifieke situatie van de beschermde gebieden.

In dit overzicht eerst ingegaan op de standaard regels. Daarna wordt per beschermd stadsgezicht aangegeven wat de te beschermen waarden zijn en hoe deze waarden geborgd zijn in het bestemmingsplan.



Regels in bestemmingsplannen voor beschermd stadsgezichten

Dakvorm

In de beschermd stadsgezichten is het behoud van de oorspronkelijke dakvorm van groot belang, het kappenlandschap van historisch Delfshaven of juist de bouwblokken met platte daken in Blijdorp bepalen in belangrijke mate het beeld van deze gebieden. In de oudere bestemmingsplannen is geregeld dat panden bij herbouw dienen te worden afgedekt met een kap in de oorspronkelijke vorm. In de recente bestemmingsplannen is deze regel aangepast en dient ook bij verbouw de oorspronkelijke dak/kapvorm gehandhaafd te blijven.

Bouwhoogten

De maximum bouwhoogte werd tot een aantal jaren geleden veelal aangegeven in aantal bouwlagen. In de huidige opzet van de bestemmingsplannen wordt dit meestal omgezet naar een maximum bouwhoogte in meters (dit is exacter en leidt tot minder onduidelijkheid voor eigenaren van panden) In een aantal bestemmingsplannen is de maximum bouwhoogte voor een bouwblok of straatwand bepaald door het hoogste pand. Daardoor kan een extra bouwlaag aan een pand worden toegevoegd aan de lagere panden in de straatwand. Dit kan het beeld van een beschermd stadsgezicht schaden, zeker wanneer het om een toevoeging aan een pand gaat dat deel uit maakt van een architectonisch ensemble. In de nieuwe bestemmingsplannen is een regeling opgenomen om deze extra bouwmogelijkheden te beperken.

Dakopbouw

In de meeste bestemmingsplannen is de mogelijkheid opgenomen om bij panden waarop een kap is toegestaan, ook een rechte dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap (met een max hellingshoek van 60°) te realiseren. In een beschermd stadsgezicht is dit niet wenselijk vanwege het behoud van de oorspronkelijke dakvorm. Door te regelen dat ook bij verbouw de oorspronkelijke dakvorm behouden dient te blijven kan dit worden ondervangen. In de bestemmingsplannen voor Blijdorp-Bergpolder en Liskwartier is een regeling opgenomen voor dakterrassen, daarbij is een dakopbouw mogelijk gemaakt van maximaal 25 m2, ook dit kan het aanzicht van de bouwblokken met platte daken schaden.

Voortuinen

In verschillende beschermd stadsgezichten zijn de voortuinen (en soms ook zij-achtertuinen) een belangrijk onderdeel van de te beschermen waarden. De bescherming van het groene karakter van deze voortuinen is echter niet overal goed geregeld, zeker in gebieden waar kantoren zijn gevestigd in voormalige herenhuizen, wordt de voortuin vaak gebruikt als parkeerplaats. Een (gedeeltelijke) groene inrichting van deze voortuinen zou in de regels moeten worden opgenomen.

Dakkapellen

De standaardregeling voor dakkapellen die in de meeste bestemmingsplannen is opgenomen in de algemene bouwregels, biedt ruimte voor het realiseren van dakkapellen aan de voorzijde met een breedte van 2/3 van het pand en een hoogte van 1,50-1,75 meter. Dit is vaak meer dan wat passend is bij de oorspronkelijke architectuur, in de beschermd stadsgezichten is maatwerk nodig, zodat de afmetingen van dakkapellen aansluiten bij de huidige of oorspronkelijke maatvoering. Bijvoorbeeld in Vreewijk maken de dakkapellen een belangrijk onderdeel uit van het straatbeeld.

Scheepvaartkwartier 1977



Waardering

Het beschermde stadsgezicht Scheepvaartkwartier omvat de eerste uitbreiding van de stad Rotterdam buiten de vestingwallen in de 19^e-eeuw. Het beschermd stadgezicht is opgebouwd uit drie nauw samenhangende onderdelen; de Muizenpolder, restant van het vroegere lusthovengebied; het eigenlijke Scheepvaartkwartier ten zuiden van de Parklaan, rond de Veerhaven; het Park.

De waarde van het beschermd stadsgezicht ligt besloten in het voor Nederland vrij unieke karakter van de midden negentiende-eeuwse ontwikkeling ter weerszijden van de Veerhaven, in het zeer eigen karakter van het voormalige lusthovengebied en het Park, waarin zowel aanleg van het terrein als aard en samenstelling van de zeer zware en dominerende beplanting van belang zijn en in de wijze, waarop de drie samenstellende delen van de wijk door de historische ontwikkeling met elkaar samenhangen.

Bestemmingsplan Scheepvaartkwartier (2014)

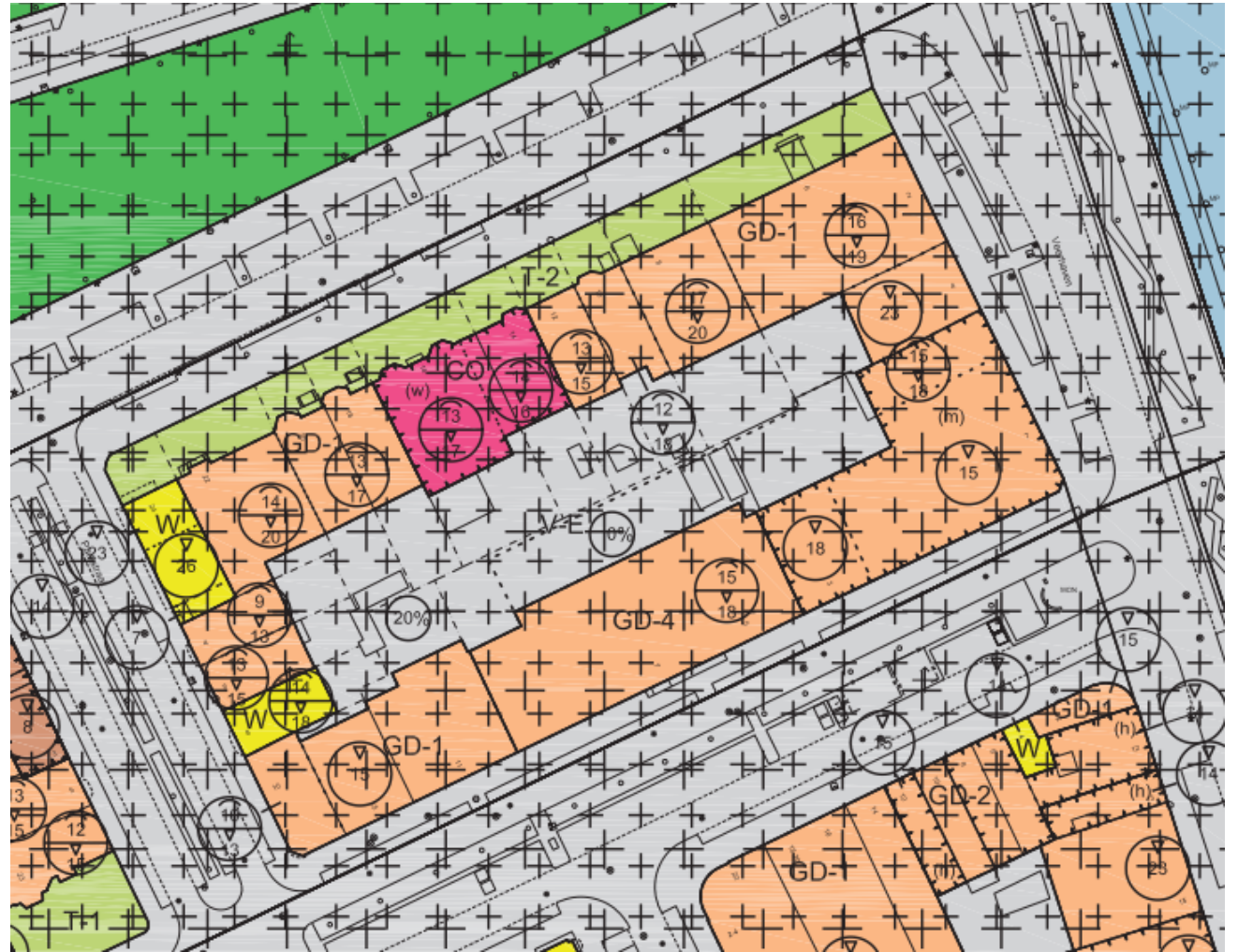
Het bestemmingsplan Scheepvaartkwartier is zeer gedetailleerd, de bouwhoogten zijn per pand bepaald en voor panden met kap is onderscheid gemaakt tussen goot- en bouwhoogte.

Het gehele beschermd stadsgezicht gebied heeft de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie 1', met een sloopverbod.

Het bestemmingsplan kent ook een regel die bebouwing in de tuinen beperkt, en een verbod op het verharden van tuinen.

In de voortuinen aan de zuidkant van de Parklaan wordt geparkeerd, dit is in de bestemming 'Tuin 2' toegestaan.

- ❖ In dit bestemmingsplan zijn de waarden van de bebouwing in beschermd stadsgezicht goed geborgd. De regeling voor de voortuinen kan nog worden aangescherpt in het nieuwe omgevingsplan.





Historisch Delfshaven 1969-1991

Waardering

Historische Delfshaven heeft zich ontwikkeld als de havenstad van Delft, in de historische havens en de aanliggende bebouwing is dit verleden nog volop aanwezig.

In het gehele beschermde gebied is het patroon van waterlopen, dijken, straten en stegen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. In de voorgaande beschrijving van het huidige ruimtelijke karakter is daarop al in grote lijnen ingegaan. Daarnaast zijn in een deel van het gebied ook de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de structuur van de verkaveling en bebouwing van belang. Dit is met name het geval in het gebied ten noorden van de Mouterssteeg en de Tweede Schansstraat.

Ook de hoogte van de bebouwing vertoont grote variaties, echter niet zozeer door verschillen in het aantal verdiepingen, dat onder de kap 2 a 3 bedraagt, maar meer door de verschillen in verdiepingshoogte. De meeste panden hebben zadel- of schilddaken met de nokken haaks op de openbare ruimte gericht. Bij grotere gebouwen of complexen daarvan komen ook omlopende of afgeplatte schilddaken voor of een langskap aan de straatzijde, waarachter meerdere haakse kappen schuilgaan. De vooral in het zuidelijk deel voorkomende platte daken zijn overwegend van recente datum.

Bestemmingsplan Delfshaven (2013)

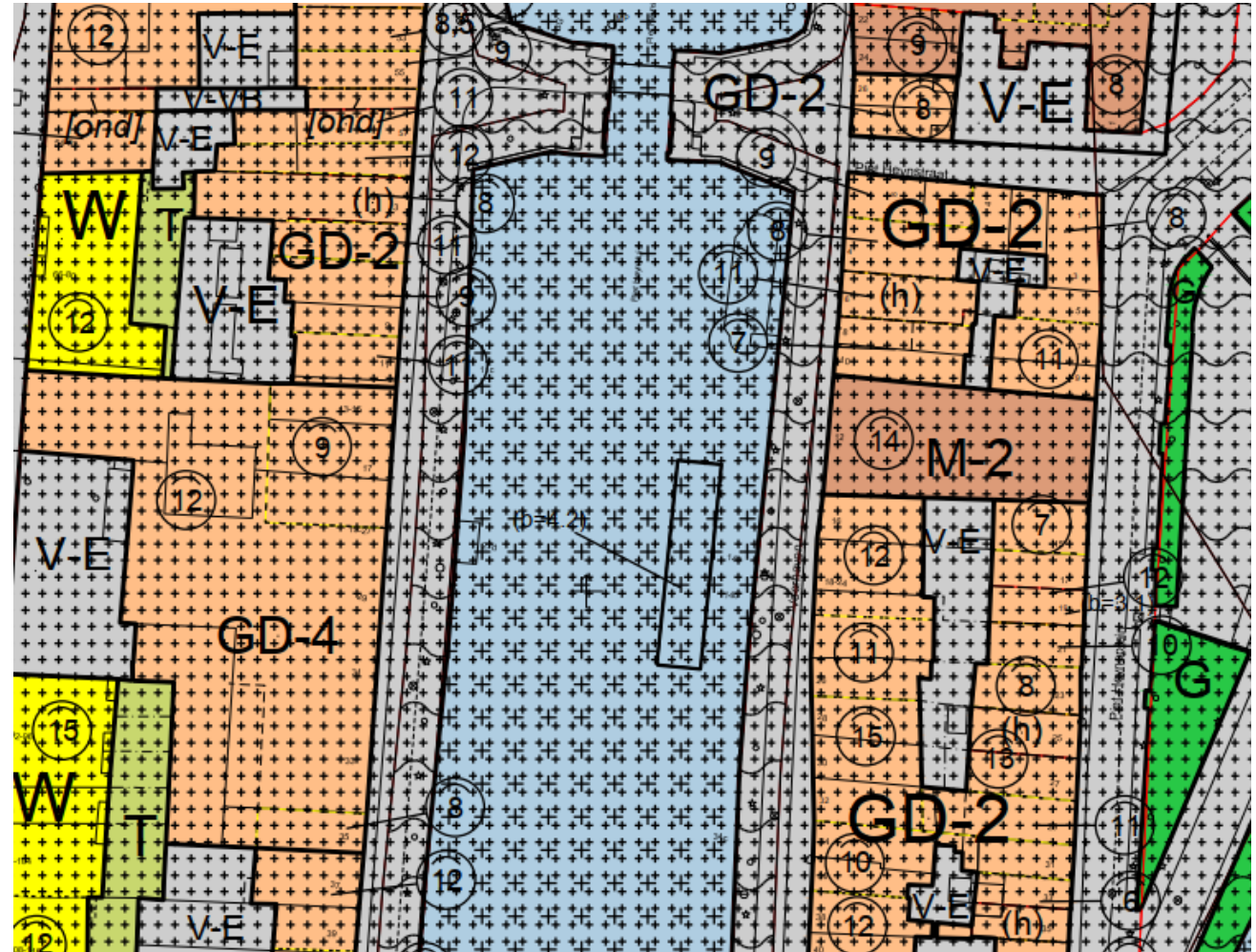
Het bestemmingsplan Delfshaven is gedetailleerd, de goothoogten (kap)/ bouwhoogten (plat dak) zijn per pand bepaald. Voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte, met uitzondering van die woningen die op het tijdstip van de terinzagelegging een hogere kap hebben dan 7 meter, dan is de hogere kap toegestaan.

De afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

Panden in het beschermd stadsgezicht die zijn afgedekt met een kap, dienen bij herbouw te worden afgedekt met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw

Het gehele beschermd stadsgezicht gebied heeft de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie 1'

- ❖ de kapvorm is onvoldoende beschermd, bij verbouw van panden zou de karakteristieke kapvorm gewijzigd kunnen worden. Een aanscherping van de regels is nodig.



Noordereiland 2008

Waardering

Het Noordereiland maakt deel uit van de historische ontwikkeling van Rotterdam Zuid. Het eiland is ontstaan door het graven van de Koningshaven (1878), op grond van langdurige planvorming van de haven, in het kader van de haven- en stadsuitbreiding van Rotterdam op de Linker Maasoever. De particuliere bebouwing dateert uit de laatste decennia van de 19e en de eerste decennia van de 20e eeuw. De structuur en de schaal van de bebouwing zijn kenmerkend voor de 19e-eeuwse wijze van stadsuitbreiding en de architectonische invulling ervan door met name particuliere bouwmaatschappijen. Het eiland kent een architectonisch, stilistisch gevarieerde bebouwing van étagewoningen, kantoren en een aantal kleinschalige bedrijfjes en fabrieken. Vooral de schilbebouwing aan de Maaskade en de Prins Hendrikkade wordt gekenmerkt door een representatief karakter. Als zodanig is het Noordereiland van algemeen belang wegens de bijzondere stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden, alsmede vanwege het beeldbepalende karakter in het silhouet van Rotterdam aan de rivier.



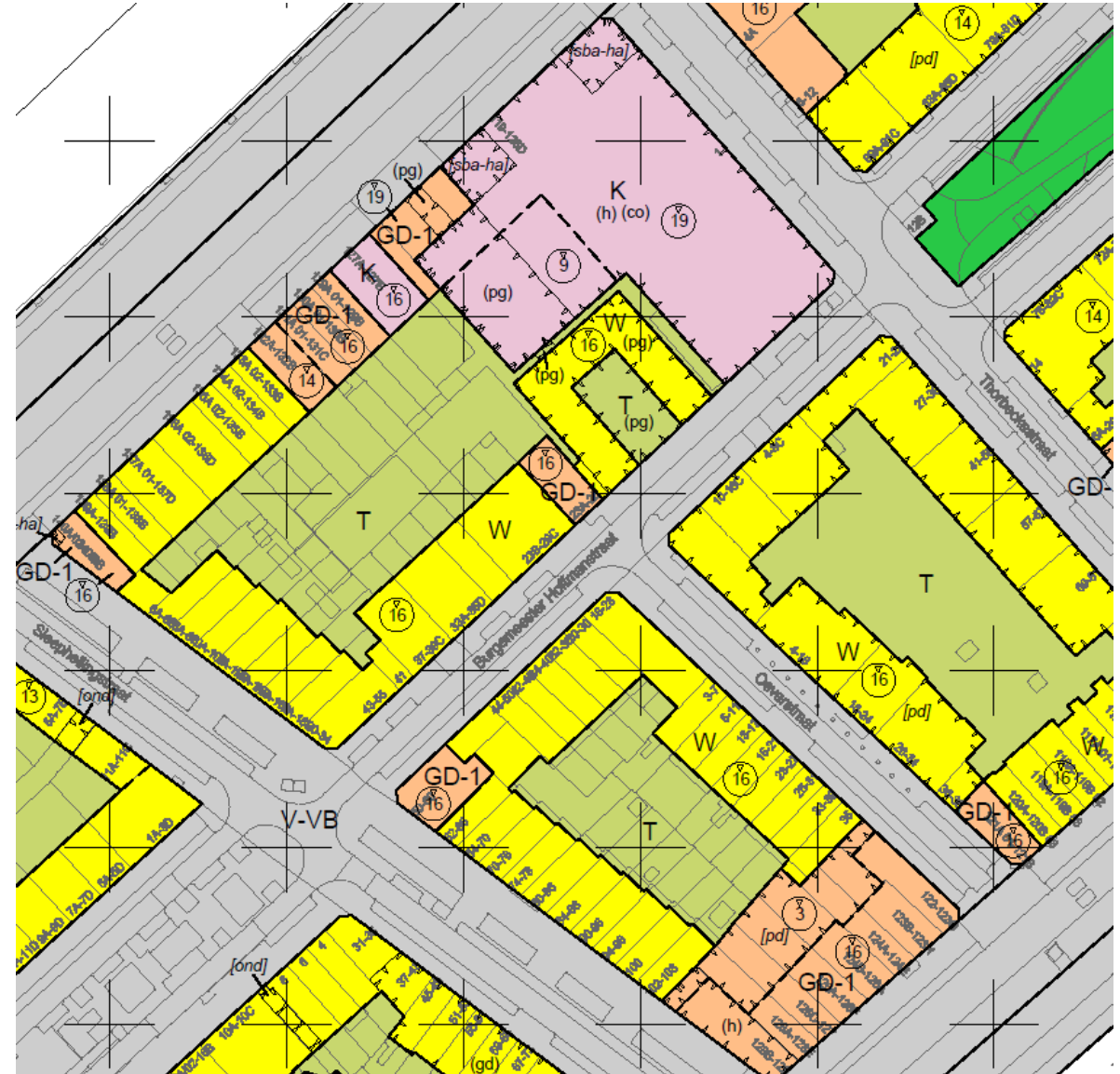
Bestemmingsplan Noordereiland (2023)

Het gebied is gedetailleerd bestemd, de hoogten zijn in meters aangegeven. Voor bebouwing met een plat dak is een aanduiding op de plankaart. De overige bebouwing mag met een kap afgedekt worden; maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

Het historische deel van het Noordereiland heeft vrijwel overal een maximum bouwhoogte van 16 meter. Voor de lagere panden is een aangepaste bouwhoogte opgenomen. Het bestemmingsplan biedt niet veel ruimte voor extra bebouwing.

In het nieuwe bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' opgenomen. Hierin is een sloopverbod opgenomen en een bescherming van de kapvorm/ platte afdekking.

- ❖ Het bestemmingsplan uit 2023 biedt voldoende bescherming.





Kralingen Midden 2000

Waardering

Kralingen Midden is grotendeels vanaf de negentiende-eeuw op particulier initiatief en begin twintigste eeuw planmatig ontwikkelde stadsuitbreidingen met architectonisch/stilistisch gevarieerde woonbebouwing - overwegend voor de beter gesitueerden - waarvan het straten- en verkavelingspatroon binnen de historische polderstructuur is ingepast en waarvan het oostelijk deel, met oorspronkelijk pre-stedelijk buitenverblijfskarakter, tot een villa-enclave is ontwikkeld.

- Kenmerkend voor het gehele gebied zijn verder de zorgvuldig gedetailleerde straatprofielen en buitenruimten, waarin fragmenten van de oorspronkelijke water- en groenstructuren zijn gehandhaafd en deels met nieuwe zijn uitgebreid. Als zodanig van algemeen belang wegens de historisch-ruimtelijke, cultuur- en architectuurhistorische waarden.

Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Kralingen (2017)

De te beschermen waarden in het gebied hebben hoofdzakelijk betrekking op de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van waterlopen, groenstructuur en straatprofielen. Het is niet noodzakelijk geweest om de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht om te zetten in een strikt conserverende regeling

Het bestemmingsplan is redelijk gedetailleerd. Bouwhoogten zijn in lagen aangegeven op de plankaart, en in de regels vastgelegd in maximale goot-, nokhoogten in meters.

Ook zijn er regels voor aan-en bijgebouwen in de tuinen en is parkeren in voortuinen niet toegestaan.

Het gehele gebied heeft een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie', echter hierin wordt alleen het verbod op verharden van de tuinen geregeld, een sloopverbod met voorwaarden waaronder hiervan kan worden afgeweken ontbreekt.

- ❖ In dit bestemmingsplan zijn de waarden redelijk goed geborgd. In het omgevingsplan zal de regeling t.a.v. het sloopverbod moeten worden aangepast.





Vreewijk 2012

WAARDERING

In verschillende fasen tussen 1916 en 1958 op particulier initiatief gebouwd, 'tuindorp' naar stedenbouwkundig plan van successievelijk H.P. Berlage, M.J. Granpré Molière en P. Verhagen, met een homogene lage bebouwing van arbeiders en middenstandswoningen. De grotendeels halfopen bouwblokken zijn in traditionalistische trant ontworpen door architecten Roos en Overeynder en Granpré Molière, Verhagen en Kok. Als een van de vroegst gerealiseerde voorbeelden van de, uit Engeland afkomstige, tuinstadgedachte met een dergelijke omvang neemt Vreewijk een bijzondere plaats in binnen de geschiedenis van de Nederlandse stedenbouw en volkshuisvesting. Als een van de eerste omvangrijke complexen waarbij standaardisatie van woningtypen is toegepast (voor goede en betaalbare) arbeiderswoningen is Vreewijk van grote betekenis voor de typologische ontwikkeling van de vooroorlogse volkshuisvesting.

Als zodanig is Vreewijk van algemeen belang vanwege de landschappelijke, stedenbouwkundige, historisch-ruimtelijke, cultuur- en (tuin)architectuurhistorische waarden.

Bestemmingsplan Vreewijk 2010

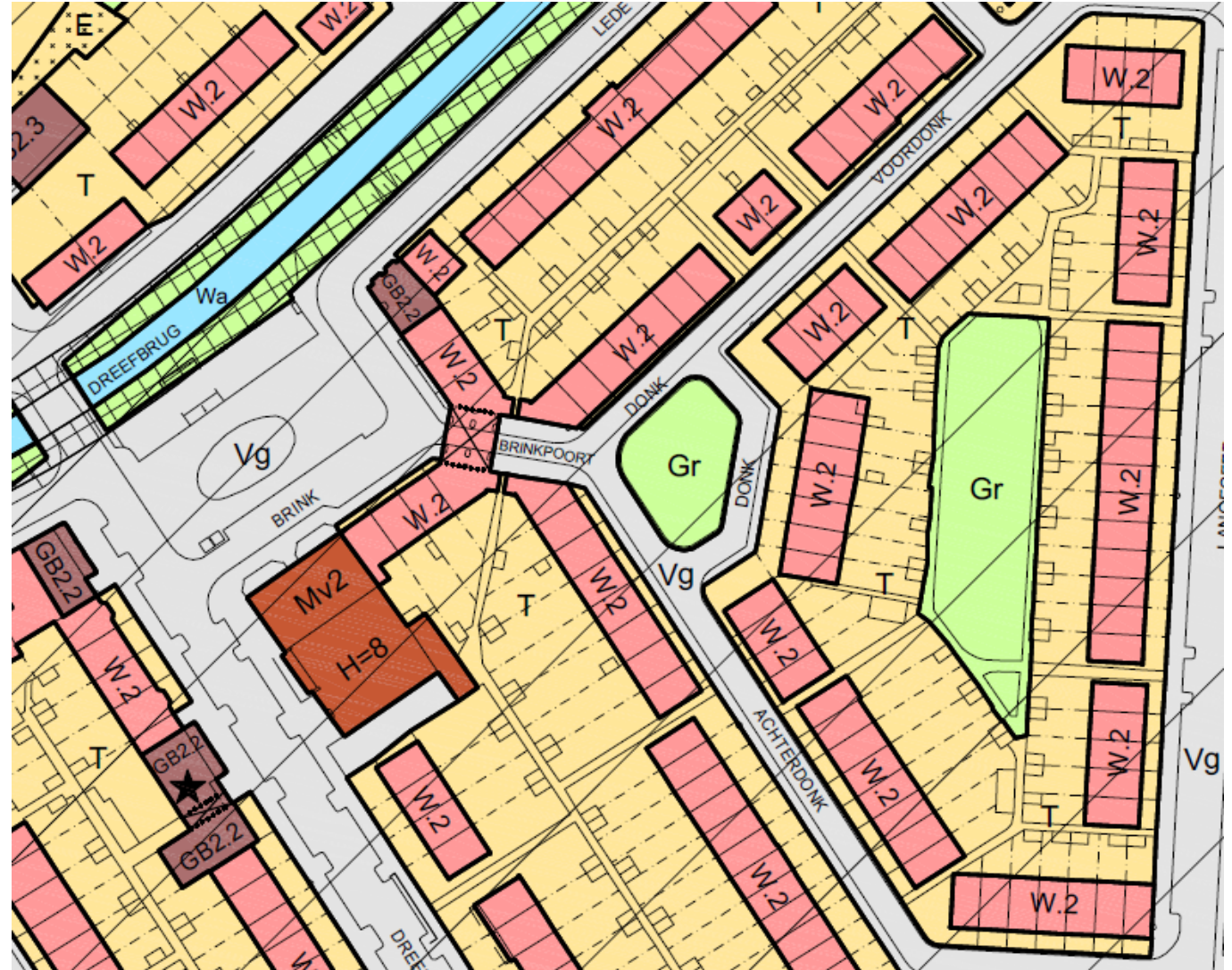
Het bestemmingsplan Vreewijk is zeer gedetailleerd en bevat extra regels die de waarden van het beschermd stadsgezicht borgen, zowel de bebouwing als het groen.

Het gehele gebied heeft de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie'.

De kapvorm en de maximum bouw- resp goothoogte van gebouwen welke aanwezig zijn moeten bij herbouw gelijk zijn aan die ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw;

Er is een regeling t.a.v. aan- en uitbouwen en bijgebouwen gespecificeerd naar straat/complex.

- ❖ bestemmingsplan Vreewijk zal worden vervangen door een nieuw omgevingsplan, daarbij zal nog extra aandacht gegeven worden aan een goede bescherming van het groen en de tuinen in het gebied.





Blijdorp – Bergpolder 2014

Waardering

De wijken Blijdorp/Bergpolder zijn (grotendeels) in de periode 1932-1942 aangelegd volgens het in 1931 aangenomen Uitbreidingsplan voor het Noord- en Noordwestelijk stadsgedeelte, ontworpen door stadsarchitect W.G. Witteveen in samenwerking met architect W. Kromhout Czn.

Het stadsdeel is vooral van belang als geslaagd voorbeeld van zowel esthetisch als functioneel/civieltechnisch georiënteerde stedenbouw, sterk gericht op het realiseren van een adequate hoofdverkeersstructuur, optimale centrale, recreatie- en groenvoorzieningen en een verbetering van de woningtypologie voor arbeiders en middenstand. Tevens heeft een strikte regie van de architectonische uitvoering - door de particuliere bouwondernemers - geleid tot een grote mate van architectonische en visuele eenheid en een grootstedelijk karakter.

Bestemmingsplan Blijdorp-Bergpolder (2017)

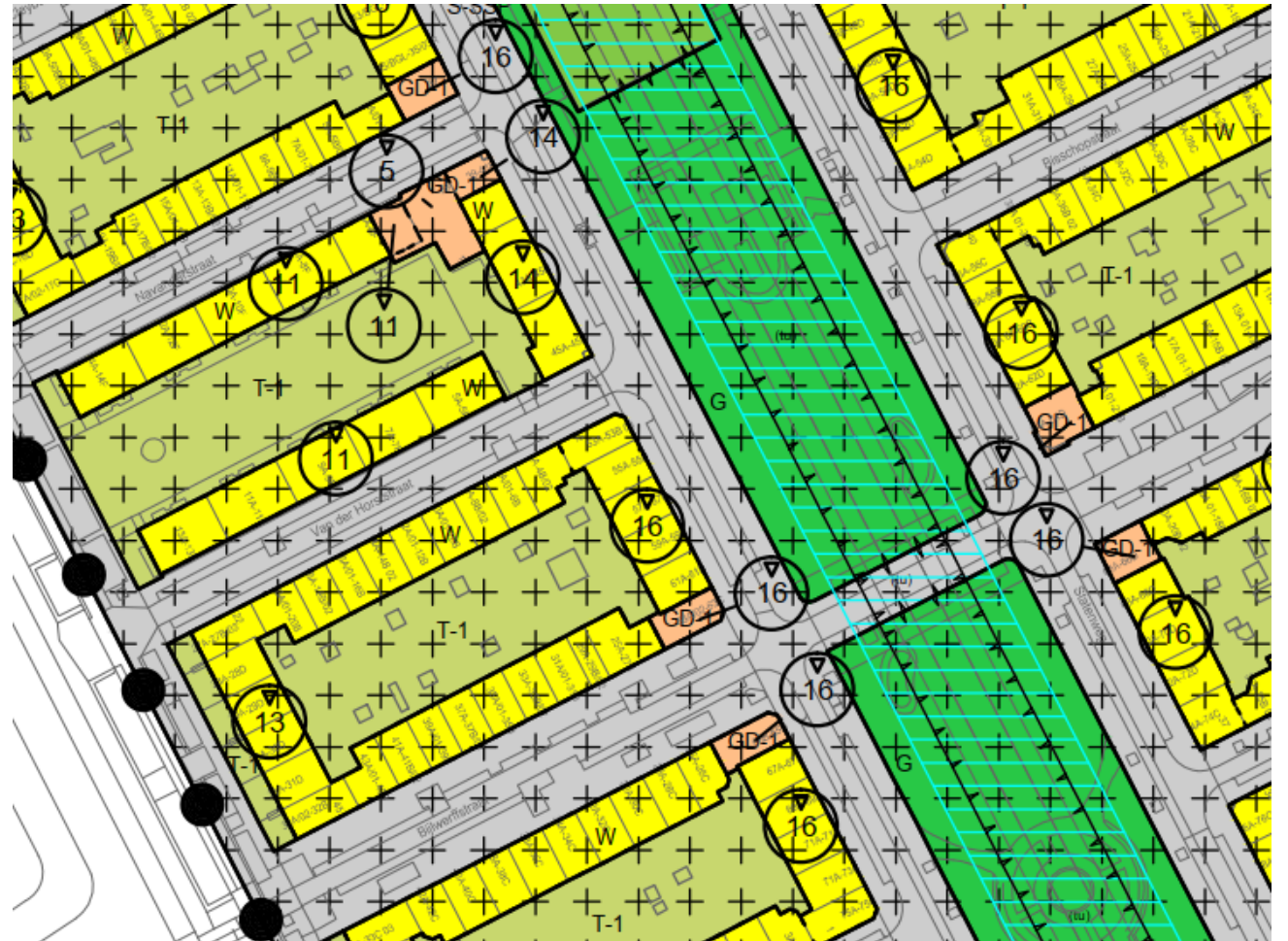
Het bestemmingsplan is gedetailleerd, de bouwhoogten is bij een plat dak met "één maximum bouwhoogte aangegeven, en bij een kap met een maximum goot-/nokhoogte.

het gehele BS heeft een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' met een sloopverbod en een verbod op bouwen in groen en verblijfsgebied of verharden van groen.

Bij herbouw zal de oorspronkelijke dakvorm terug te komen, plat dak of kap.

Er is een regeling voor dakterrassen waarbij een dakopbouw van max. 25 m2 wordt toegestaan.

- ❖ in dit bestemmingsplan zijn de waarden van het stedenbouwkundig plan en groen voldoende geborgd. Wel dient de regeling voor dakopbouwen te worden aangepast.





Heemraadssingel- Mathenesserlaan 2014

Waardering

Heemraadssingel en Mathenesserlaan zijn een structurerend onderdeel van de planmatige stadsuitbreidingen voor Rotterdam-West (Coolpolder) met architectonisch/stilistisch gevarieerde - overwegend luxe - bebouwing van aaneengesloten herenhuizen met veelal beneden- en bovenwoningen en diepe achtertuinen. En enkele complexmatig ontworpen woonstraten en een plein in Nieuw-Zakelijke stijl (Mathenesserplein, Breitner- en Rochussenstraat)

Kenmerkend is de representatieve uitstraling van de statige herenhuizen met rijk gedetailleerde interieurs en de zeer brede straatprofielen met laanbeplanting c.q. een landschappelijk aangelegd plantsoen met singel (Heemraadssingel) en dwarsas. De bochtige waterloop van de Heemraadssingel is tevens van historisch civiel-technische waarde wegens de historisch-functionele relatie met de Coolhaven en het Waterproject van W.N. Rose. Het Nieuw-Zakelijke ontwerp van de bebouwing aan het Mathenesserplein is tevens van architectuurhistorische waarde en als eerste project van betekenis binnen het oeuvre van architect J.H. van den Broek.

Het stadsgezicht Heemraadssingel-Mathenesserlaan is als zodanig van algemeen belang wegens de stedenbouwkundige, historisch-ruimtelijke, cultuur- en architectuurhistorische, landschappelijk- en civieltechnische historische waarden

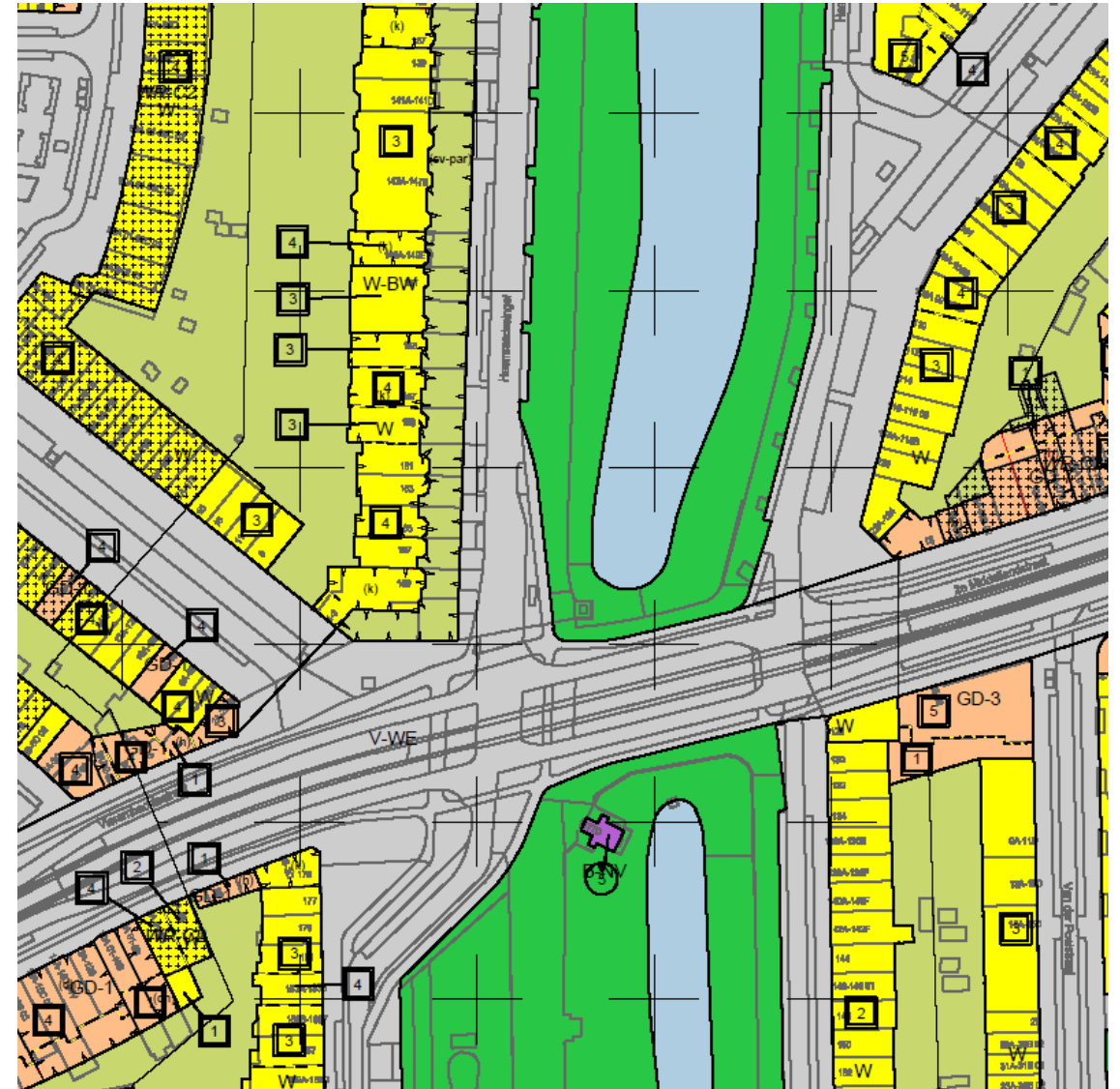
Bestemmingsplan Middelland- Het Nieuwe Westen (2009, ontwerp bp. 2021) Oude Westen 2013

Dit bestemmingsplan uit 2009 is opgesteld voordat het gebied Heemraadssingel-Mathenesserlaan is aangewezen als BS, er is wel op geanticipeerd. De plankaart is gedetailleerd, rooilijnen en groen zijn beschermd. In dit bestemmingsplan zijn de waarden van het beschermd stadsgezicht echter onvoldoende geborgd. De maximale bouwhoogten zijn in dit bestemmingsplan heel ruim opgenomen, waardoor veelal 1 maar ook soms 2 tot 3 extra bouwlagen mogelijk zijn op een bestaand pand.

In het ontwerpbestemmingsplan uit 2021 is een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' met ' met een sloopverbod en een verbod op bouwen in groen en verblijfsgebied of verharden van groen. Om aantasting van het stadsgezicht te beperken is een regeling opgenomen waarin de extra bouw mogelijkheden slechts mogelijk zijn, wanneer deze voldoen aan een aantal voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft in 2021 ter inzage gelegen, maar zal eind 2024 worden vastgesteld.

Bestemmingsplan Oude Westen: per pand is bij een plat dak de maximale hoogte aangegeven, voor panden met een kap is een maximale goothoogte aangegeven en een aanduiding 'kap'. Incidenteel is beperkte ontwikkelruimte





Singels uit het Waterproject 2014

Waardering

Het Waterproject Rotterdam, ontworpen door stadsarchitect W.N. Rose en J.A. Scholten, fabriekslandmeter van het Hoogheemraadschap Schieland, is een fraai voorbeeld van een grootschalig, samenhangend stedenbouwkundig concept, met verschillende voor de 19e eeuw

exemplarische oogmerken: de verbetering van de stadshygiëne en de stedelijke waterhuishouding; de ordening van explosieve stedelijke groei, en het verfraaien van de stedelijke leefomgeving.

Het Waterproject is een waterstaatkundige en stedenbouwkundige ingreep die zowel uniek als exemplarisch is voor Nederland, met name

als middel om de problemen van de snel groeiende Nederlandse steden en daarbij behorende problemen van ziekte en chaos het hoofd te bieden.

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 waterproject strekt zich uit over verschillende wijken en is daarom ook verdeeld over 7 verschillende bestemmingsplannen, met verschillende regelingen. In niet alle gebieden is de bescherming goed geregeld

Westersingel,

3 bestemmingsplannen

Cool, 2021
Dijkzicht 2017
Oude Westen 2013

Bestemmingsplan Cool: bij de herziening zijn de maximum bouwhoogten omgezet van lagen naar meters, daarbij is zorgvuldig gecheckt of deze overeenkomen met de huidige situatie. Er is geen maximum goothoogte opgenomen.

Bestemmingsplan Dijkzicht: de maximum bouwhoogten zijn per pand in meters aangegeven, dit komt redelijk overeen met de werkelijke situatie. De meeste panden hebben een plat dak. Bij enkele panden is extra ontwikkelruimte aanwezig. In een aantal voortuinen is parkeren toegestaan.

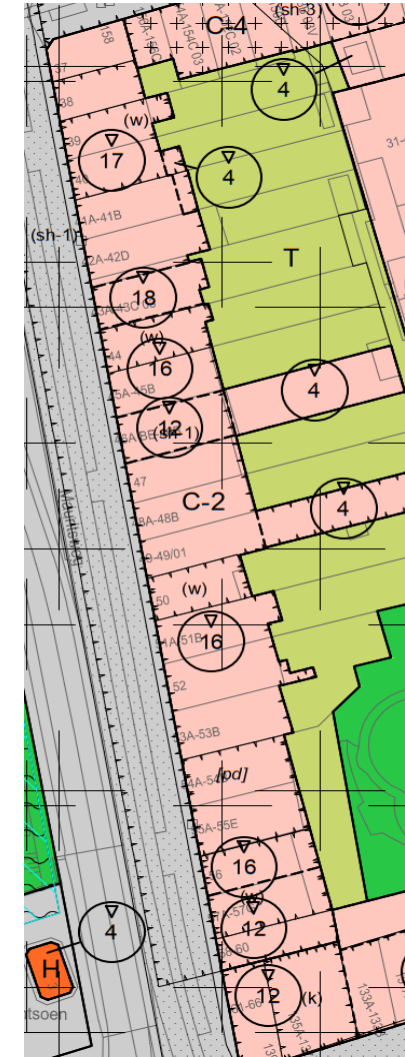
Bestemmingsplan Oude Westen: per pand is bij een plat dak de maximale hoogte aangegeven, voor panden met een kap is een maximale goothoogte aangegeven en een aanduiding 'kap'

Er is in alle drie plannen een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' opgenomen.

- ❖ In de drie bestemmingsplannen zijn de meeste waarden van het beschermd stadsgezicht geborgd. In het omgevingsplan kan dit nog worden aangescherpt.



Bp Dijkzicht



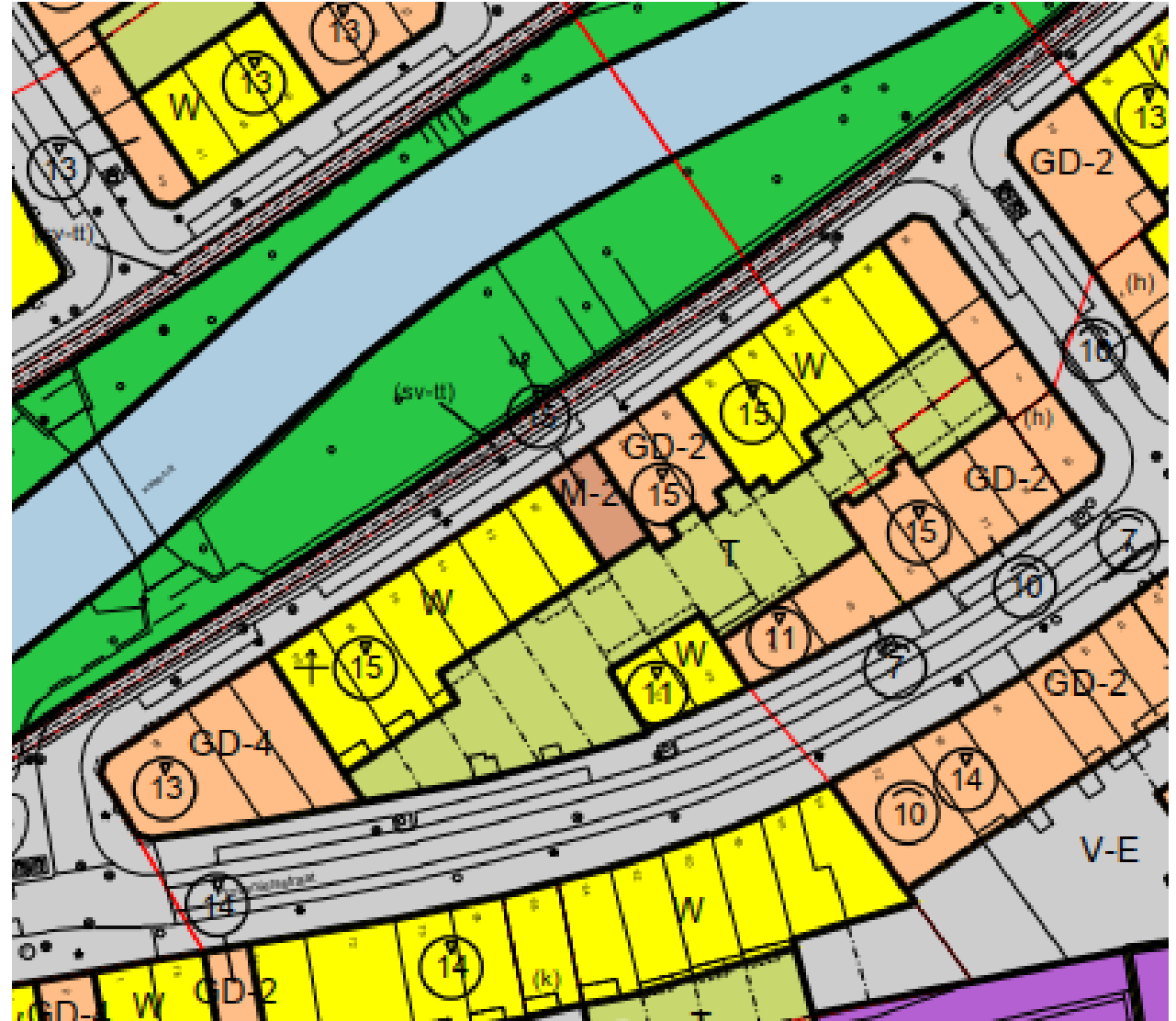
Bp Cool

Spoorsingel / Provenierssingel bestemmingsplan Provenierswijk-Bentincklaan (2015)

Dit bestemmingsplan zijn rooilijnen en groen gedetailleerd bestemd. De variatie in hoogten is echter niet opgenomen, meestal is de maximum bouwhoogte per blok of serie panden aangegeven, uitbreiding van de lage panden is mogelijk, een kap zou vervangen kunnen worden door plat dak.

Er is een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie opgenomen.

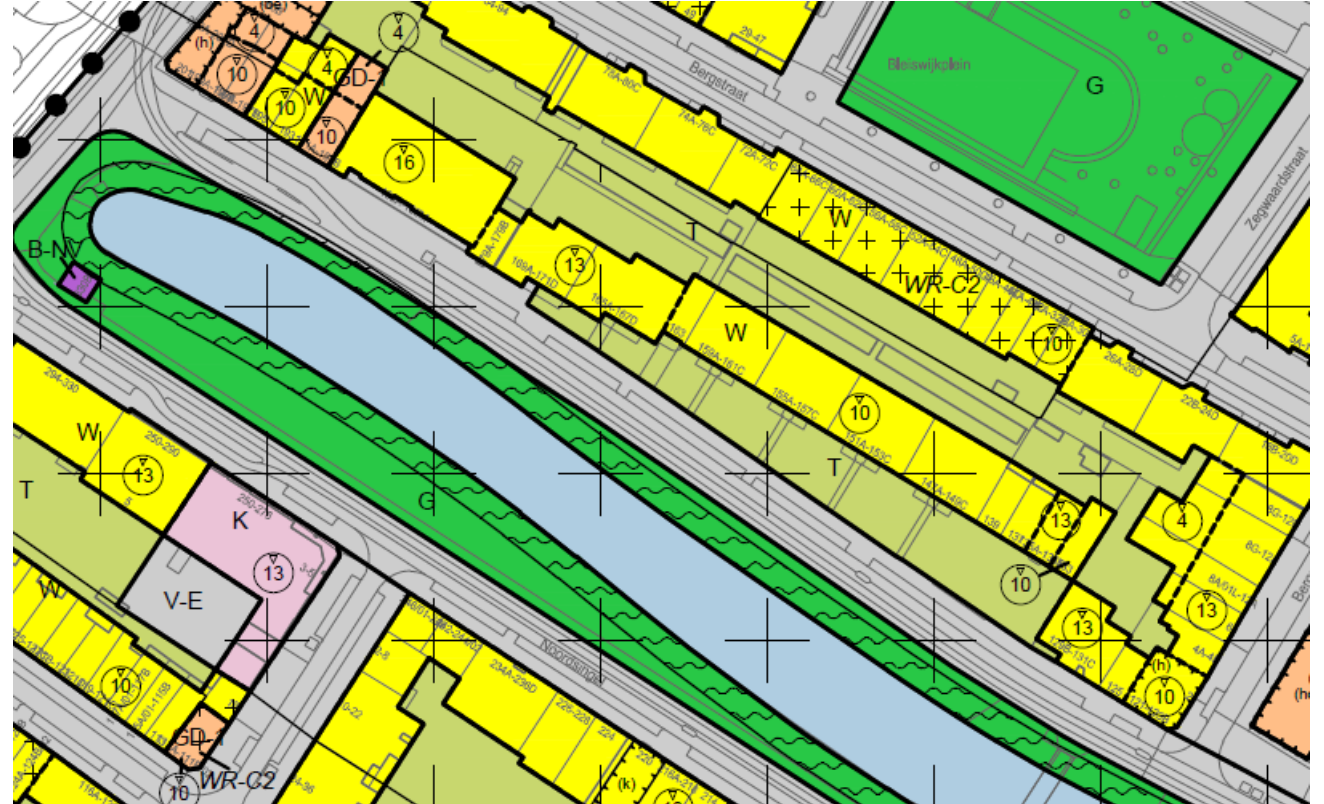
- ❖ In dit bestemmingsplan zijn de waarden nog niet voldoende beschermd. Een aanpassing van plankaart en aanscherping van de regels is nodig.



Oude Noorden en Agniesebuurt (vastgesteld 27-01-2024)

In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' opgenomen. Verder zijn de maximum bouwhoogten per pand of ensemble, aangegeven in meters. Dit komt redelijk overeen met de werkelijke situatie. Een aanscherping van de regels t.a.v. de bescherming van de kap bij verbouw wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dakopbouwen zijn in het beschermd stadsgezicht niet toegestaan.

- ❖ in dit bestemmingsplan zijn de waarden van het beschermd stadsgezicht redelijk goed geborgd.

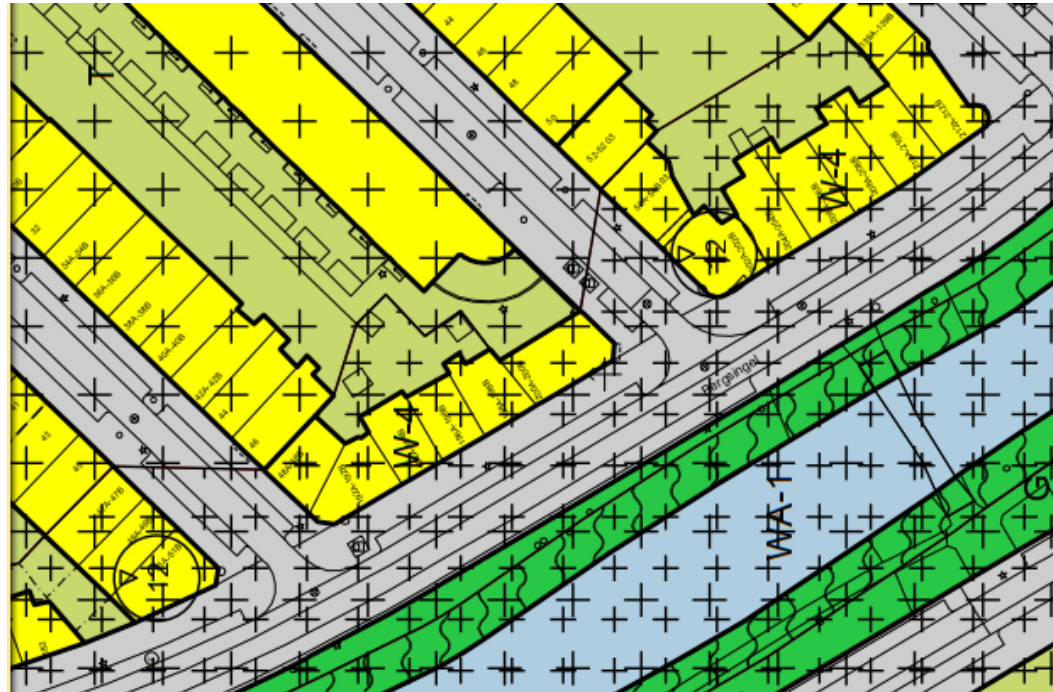


Bergsingel bestemmingsplan Liskwartier (2016) parapluherziening cultuurhistorie 2023

In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' opgenomen. De rooilijnen en het groen gedetailleerd bestemd, de maximum bouwhoogte is per blok bepaald en aangegeven in bouwlagen, dit bood ruimte voor optopping van de lagere panden.

In de parapluherziening uit 2023 zijn de extra bouwmogelijkheden beperkt, hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, de opbouw wordt alleen toegestaan wanneer voldaan wordt aan een aantal voorwaarden t.a.v. een zorgvuldige inpassing.

- ❖ De regeling voor dakterrassen zal nog wel moeten worden aangescherpt.



Crooswijksesingel, Boezemsingel

Bestemmingsplan Crooswijk 2017; parapluherziening cultuurhistorie 2023

In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' opgenomen. Rooilijnen en groen zijn gedetailleerd bestemd. Voor enkele panden bood het bestemmingsplan uit 2017 teveel ruimte doordat voor straatwanden met wisselende bouwhoogten één maximale goot-nokhoogte is bepaald, waardoor een extra bouwlaag mogelijk is.

- ❖ In de parapluherziening uit 2023 zijn de extra bouw mogelijkheden beperkt, hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, de opbouw wordt alleen toegestaan wanneer voldaan wordt aan een aantal voorwaarden t.a.v. een zorgvuldige inpassing.



Heijplaat-RDM 2018

Waardering

Stadsgezicht Heijplaat bestaat uit een zeldzame combinatie van twee belangrijke historische ensembles - het scheepswerf- en droogdokcomplex van de voormalige Rotterdamsche Droogdok Maatschappij (RDM) en het tuindorp Heijplaat. Samen vormen zij een aaneengesloten gebied. Met name de ruimtelijk- en functioneel-historische verbondenheid tussen werf en tuindorp is kenmerkend. Het stadsgezicht vormt een bijzondere enclave in het uitgestrekte havengebied van Rotterdam en is representatief voor de 20e-eeuwse ontwikkeling van Rotterdam als wereldhaven. Het stadsgezicht Heijplaat is van algemeen belang vanwege de hoge stedenbouwkundige, architectuurhistorische en sociaal- en cultuurhistorische waarden die zij vertegenwoordigt.

Het vanaf 1913 door de RDM ontwikkelde tuindorp Heijplaat heeft een hoge stedenbouwkundige, architectuurhistorische, sociaal- en cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een vroeg twintigste-eeuws fabrieksdorp geïnspireerd door de Engelse tuindorpfilosofie.



Bestemmingsplan Waal-en Eemhaven (2018)

Voor bestaande gebouwen op RDM zijn bouwmassa's en rooilijnen als bestaand opgenomen. Dit geldt voor: Machinefabriek, Scheepsbouwloods, Onderzeebootloods, Hoofdkantoor, Magazijn, Dokloods en Grofsmederij; Voor de nieuw mogelijk gemaakte bouwmassa's op RDM zijn specifieke regels opgenomen, die aansluiten bij de huidige verkaveling.

Heijplaat oude dorp:

De bestaande bouwvlakken, rooilijnen en gevellijnen zijn aangehouden. de woningen dienen afgedekt te zijn met kap, met kapvorm zoals aanwezig ten tijde van terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Voor- en achtertuinen zijn als tuin/groen bestemd. In de tuinen is, behalve een berging van 6 m² geen bebouwing mogelijk. In de bestemming Tuin is een verbodsbepaling opgenomen met betrekking tot verharding van de tuin. Door de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is ook voor het wijzigen of vervangen van erfafscheidingen een omgevingsvergunning nodig.

In de regels, bij de bestemming Wonen, is opgenomen dat de bestaande kapvormen bij herbouw niet mogen wijzigen.

- ❖ In dit bestemmingsplan worden de waarden van het BS voldoende beschermd.

