



Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Fietsexcursie raadscommissie BWB – 10 september 2025



Gemeente
Rotterdam

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Toelichting

- Welstandsnota: doel, gebruik en werking
- Aanleiding actualisatie
- Belangrijkste wijzigingen
- Opbouw van de nieuwe welstandsnota en bijbehorende kaarten
- Duurzaamheid en circulariteit
- Besluitvormingsmodel en de welstandsnota
- Welstandsnota, Commissie O+CE en het borgen van kwaliteit
- Vragen en in gesprek met elkaar

Kwaliteit voor de toekomst.

Welstandsnota Rotterdam 2025



Tweede concept
31 maart 2025

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Welstandsnota – doel, gebruik en werking

Toetsingskader voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken in het kader van aanvragen omgevingsvergunning.

Uitgevoerd door de onafhankelijke Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed.

De commissie adviseert het college.

Gemeenteraad stelt de welstandsnota vast.

Kwaliteit voor de toekomst.

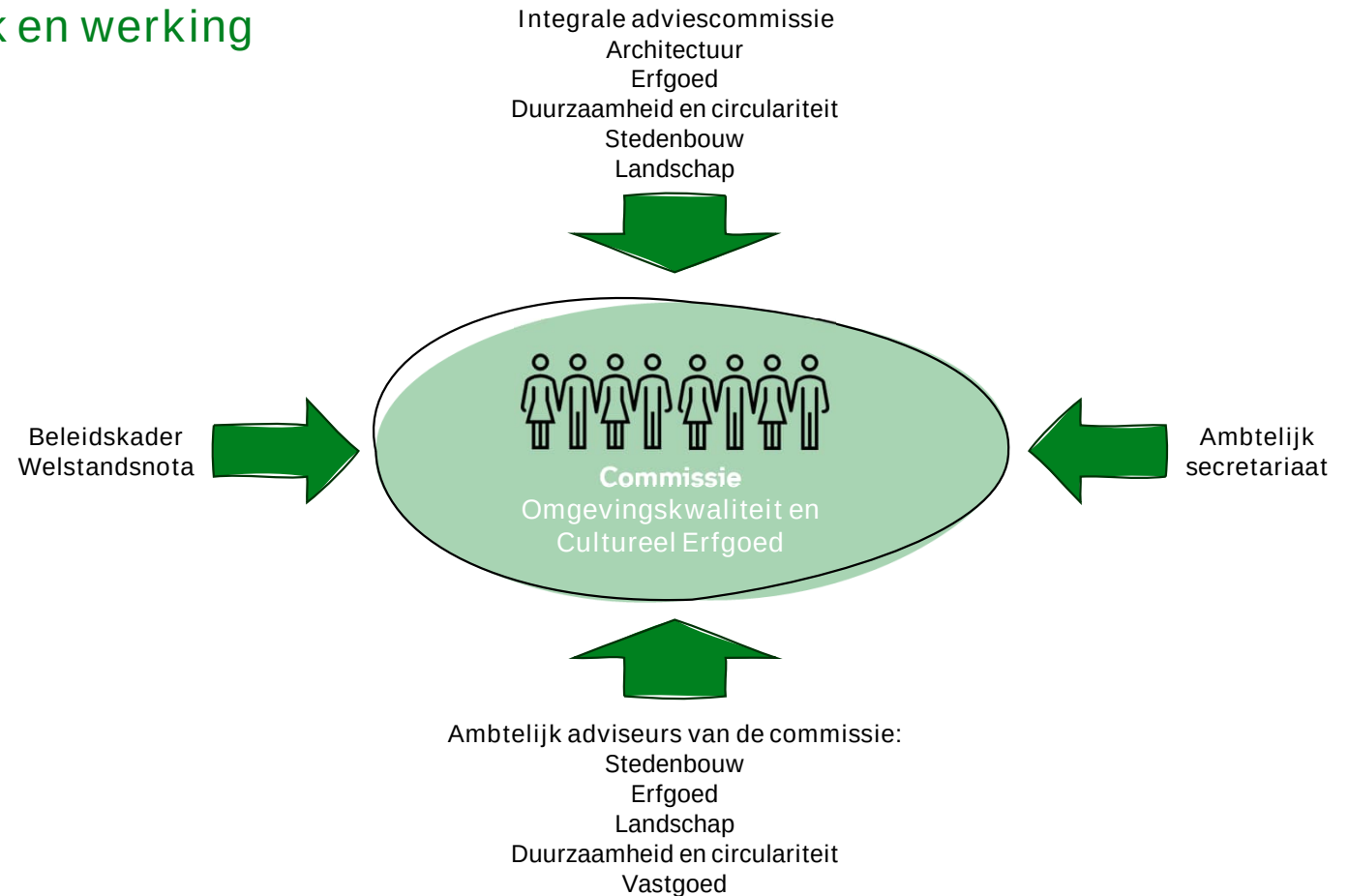
Welstandsnota Rotterdam 2025



Tweede concept
31 maart 2025

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Welstandsnota – doel, gebruik en werking



Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Welstandsnota – doel, gebruik en werking

De welstandsnota is een gebiedsatlas met beschrijving van de karakteristieken van verschillende gebiedstypen.

De welstandsnota schrijft geen architectuurstijl voor maar beschrijft kenmerken van een gebied en geeft criteria als handvatten.

Daarmee geven de criteria ruimte aan een initiatiefnemer en architect om een eigen interpretatie en vormtaal te gebruiken.

Criteria geven aan waar bouwplannen aan moeten voldoen om in de omgeving te passen en van voldoende duurzame kwaliteit te zijn.

Kwaliteit voor de toekomst.

Welstandsnota Rotterdam 2025



Tweede concept
31 maart 2025

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Welstandsnota – doel, gebruik en werking

Door het opstellen van welstandsbeleid geeft de gemeente duidelijkheid over hoe bouwinitiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit van de stad. De criteria uit het welstandsbeleid geven helderheid aan de voorkant.

Juridisch deel van de nota zijn de criteria, die worden vastgesteld.

De beschrijvingen van de gebiedstypen is feitelijk informatie die dient als achtergrondinformatie bij de criteria.

Kwaliteit voor de toekomst.

Welstandsnota Rotterdam 2025

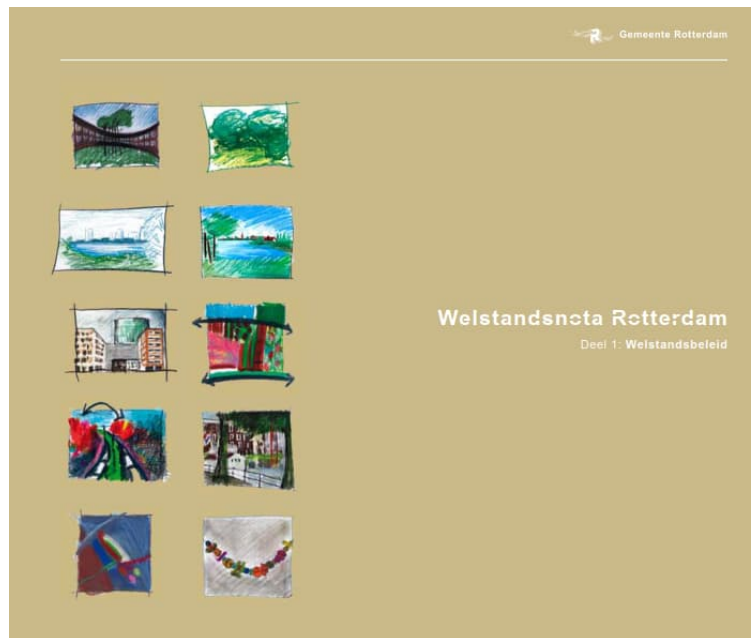


Tweede concept
31 maart 2025

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Aanleiding actualisatie

- Omgevingswet – dynamische verwijzing Omgevingsplan
- Update nodig, huidige versie is van 2012
- Coalitieakkoord & duurzaamheid algeheel



Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Belangrijkste wijzigingen

- Juridisch in lijn gebracht met Omgevingswet
- Nieuwe structuur: compacter waar mogelijk, aangevuld waar nodig
- Duurzaamheid integraal onderdeel van de welstandsnota op alle schaalniveaus
- Toevoegen van vier beschermde stadsgezichten, aangewezen na 2012
- Sneltoetscriteria verduurzamingsopgave toegevoegd
- Criteria voor optoppen en verdichten toegevoegd
- Criteria voor bouwwerken op het water toegevoegd
- Criteria voor reclame op gebouwen en op eigen terrein opgenomen in de welstandsnota (was bijbehorend apart hoofdstuk).



Duurzaamheid: powernest



Beschermd stadsgezicht Waterproject

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Fundament: De stad moet haar verhaal blijven vertellen

Bouwsteen 1: Omgeving

Blijvende verbinding met de ruimtelijke context

Bouwsteen 2: Bouwwerk

Hoogwaardige en blijvende verschijningsvorm

Bouwsteen 3: Uitwerking

Duurzaam en consequent materiaalgebruik

Kwaliteit voor de toekomst.

Welstandsnota Rotterdam 2025



Tweede concept
31 maart 2025

Kwaliteit voor de toekomst.

Welstandsnota Rotterdam 2025



Tweede concept

31 maart 2025

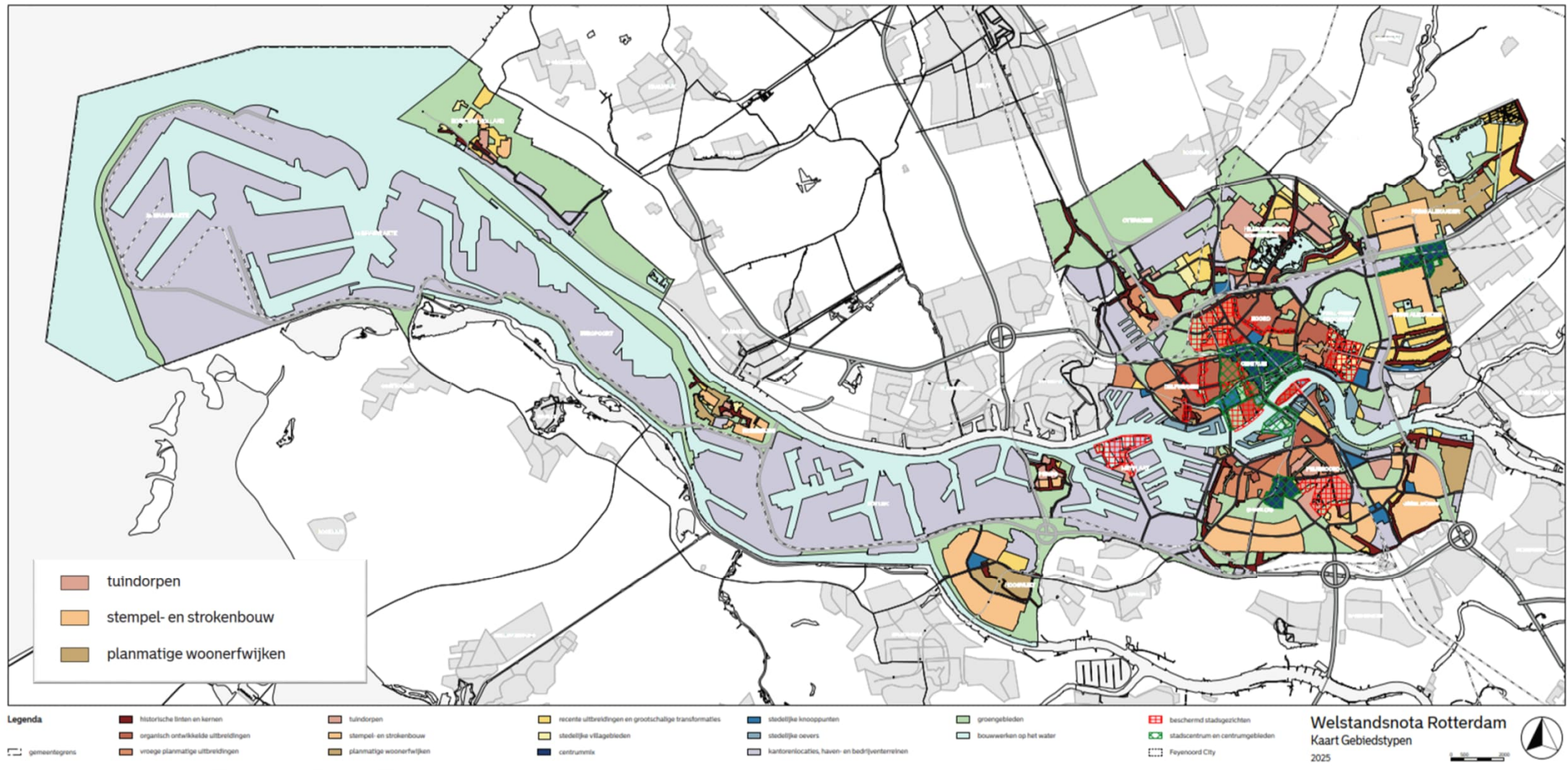


Inhoud.

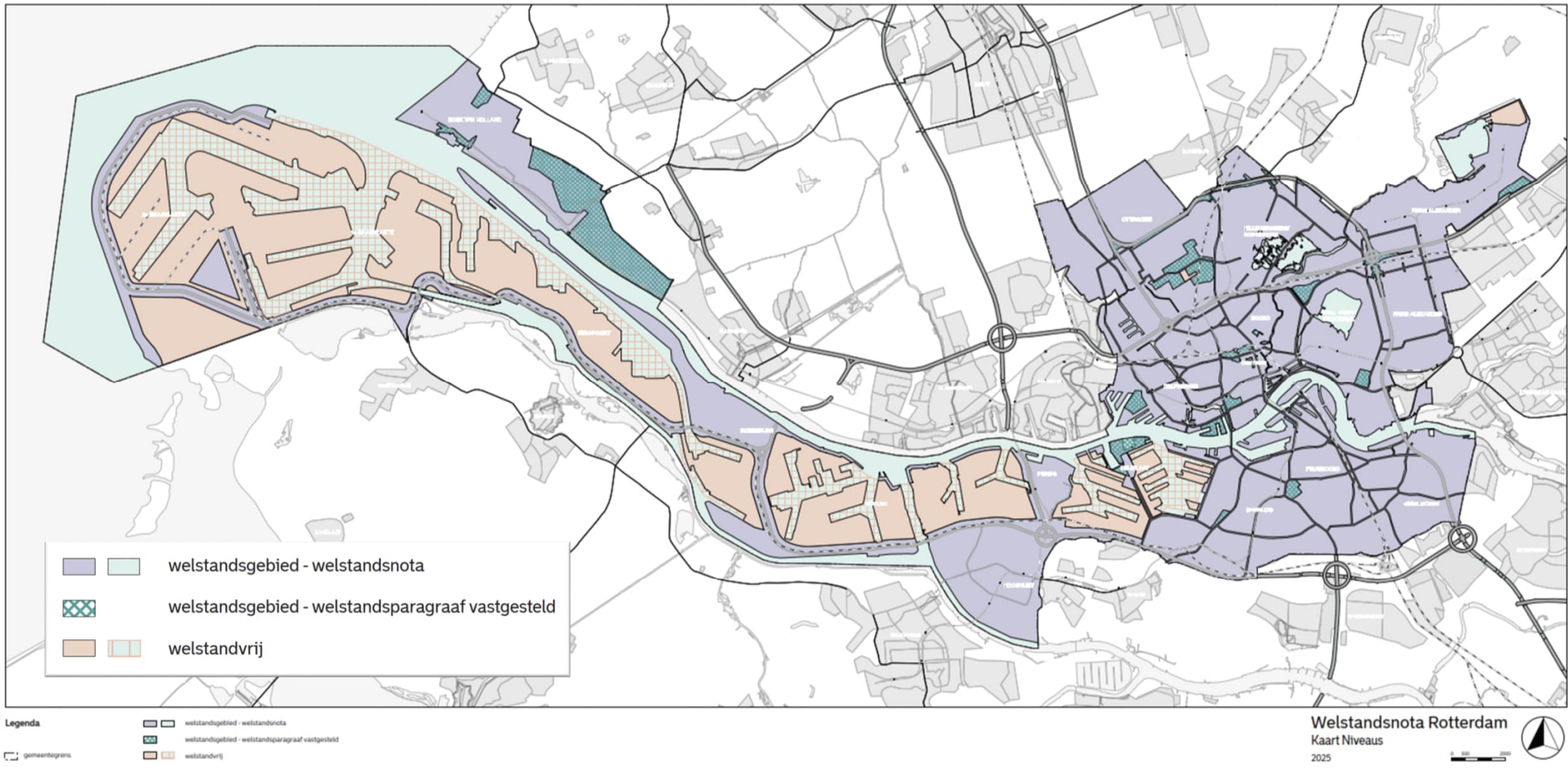
1 Toetsing en kader	5
1.1 Inleiding	6
1.2 Systematiek van de welstandsnota	6
1.3 Omgevingskwaliteit en beleid	11
1.4 Bestuurlijke en juridische aspecten	12
1.5 Welstandstoets bij cultureel erfgoed	15
2 Fundament	17
Fundament	22
2.1 Bouwsteen 1: Omgeving	23
2.2 Bouwsteen 2: Bouwwerk	24
2.3 Bouwsteen 3: Uitwerking	25
2.4 Vaste criteria	26
Intermezzo	29
3 Verdieping	35
3.1 REGULIERE CRITERIA GEBIEDEN	36
3.1.1 Stadscentrum en centrumgebieden	37
3.1.2 Historische linten en kernen	44
3.1.3 Organisch ontwikkelde uitbreidingen	47
3.1.4 Vroege planmatige uitbreidingen	50
3.1.5 Tuindorpen	53
3.1.6 Stempel- en strokenbouw	57
3.1.7 Planmatige woonwijken	61
3.1.8 Recente uitbreidingen en grootschalige transformaties	64
3.1.9 Stedelijke villagegebieden	68
3.1.10 Stedelijke oevers	70
3.1.11 Stedelijke knooppunten	73
3.1.12 Kantorenlocaties, haven- en bedrijfsgebieden	76
3.1.13 Groengebieden	80
3.1.14 Bouwwerken op het water	86
3.2 AANVULLENDE CRITERIA BESCHERMEDE STADSGEZICHTEN	89
3.2.1 Delfshaven	90
3.2.2 Scheepvaarkwartier	96

3.2.3 Waterproject	102
3.2.4 Kralingen Midden	107
3.2.5 Noorderstrand	118
3.2.6 Heemraadsingel-Mathenessertaan	123
3.2.7 Hetijlaan	129
3.2.8 Tuindorp Vreewijk	135
3.2.9 Blijdorp-Bergpolder	140
4 Versnelling	147
4.1 SNELTOETSCRITERIA	148
4.1.1 Kozijnen	149
4.1.2 Gevel- en dakisolatie	151
4.1.3 Groene daken en gevels	153
4.1.4 Dakkapellen	154
4.1.5 Dakopbouwen	156
4.1.6 Dakterrassen	158
4.1.7 Energieopwekking	160
4.1.8 Aan- en uitbouwen	163
4.1.9 Bijgebouwen	165
4.1.10 Erfafscheidingen	166
4.1.11 Zonwering, rolhekken en (rol)luiken	168
4.1.12 Installaties	170
4.1.13 Reclame op gebouwen en op eigen terrein	172
5 Ultieme grens	186
6 Begrippenlijst	188
7 Bijlagen	195
7.1 Kaart Gebiedstypen	196
7.2 Kaart Niveaus	198
Colofon	200

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam



Actualisatie Welstandsnota Rotterdam



Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Duurzaamheid en circulariteit

- Uitgangspunt geactualiseerde nota: duurzaamheid op alle schaalniveaus!
- Duurzame gebouwen die bijdragen aan een bestendige stedenbouwkundige structuur, gebouwen die lang mee gaan en flexibel en toekomstbestendig zijn (kwaliteit is a priori duurzaam).
- Stimuleren van het duurzaam vormgeven en construeren van bouwwerken.
- Meer ruimte voor nieuwe en duurzame materialen: principe = 'reageren op' ipv 'aansluiten op'.
- Verduurzamen bestaande voorraad is belangrijk (na-isoleren aan de buitenzijde, vergroenen daken en gevels, zonnepanelen op gevels en daken).



Met volumeopbouw en kleur wordt aansluiting gezocht



Nieuwe gevel (minerale steenstrips) met behoud van karakteristieken

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Duurzaamheid en circulariteit

- Criteria die stimuleren en uitnodigen tot toepassing van duurzame en circulaire materialen.
- Duurzaamheid is een ontwerpopgave!



Energieopwekking gevels: er kan heel veel maar duurzaamheid is een ontwerpopgave!

Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

Duurzaamheid en circulariteit

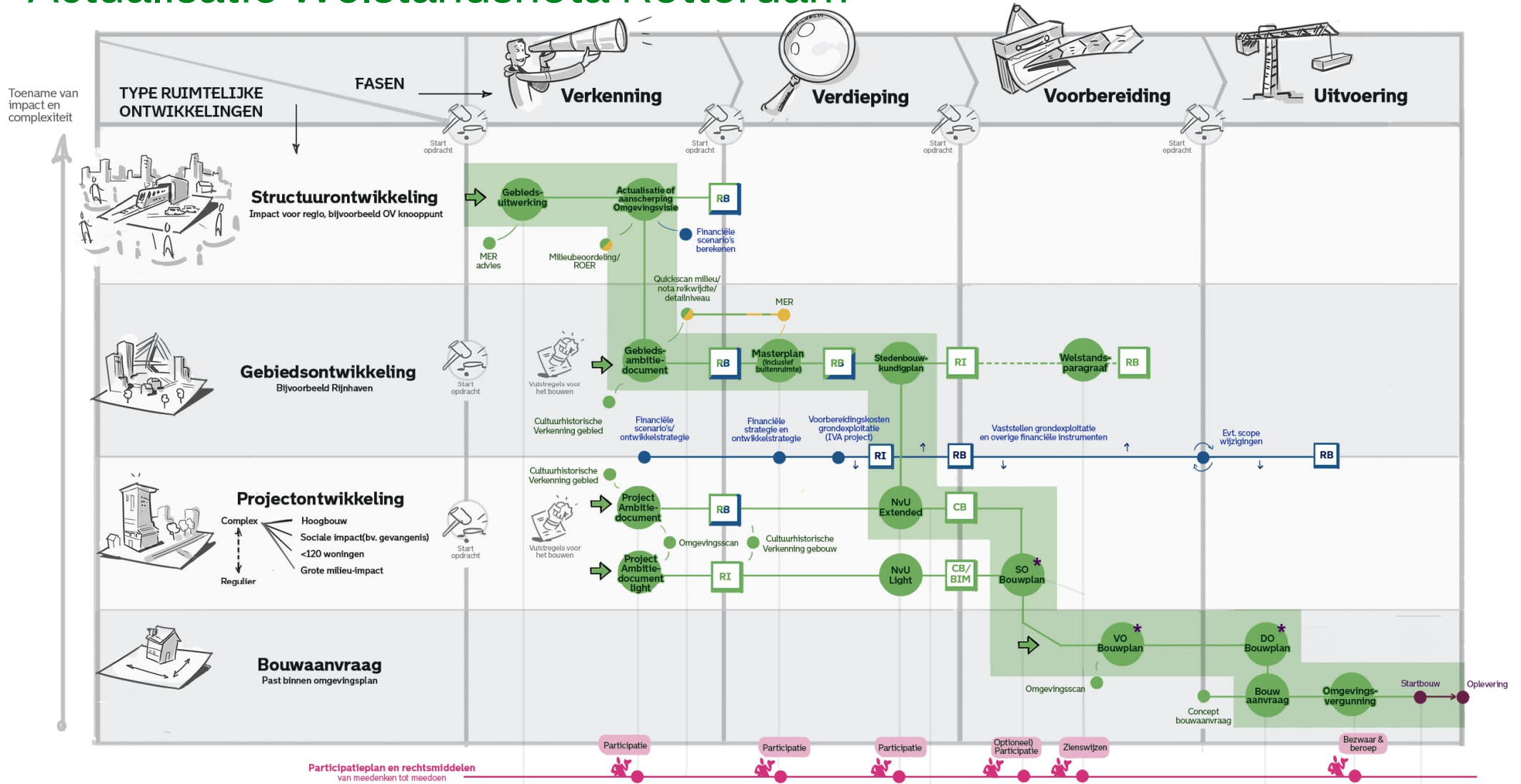
Duurzaamheid is niet afdwingbaar met een welstandsnota.

Met de Welstandsnota regel je een goede ruimtelijke inpassing van duurzaamheid!
En wordt duurzaamheid waar mogelijk gestimuleerd.

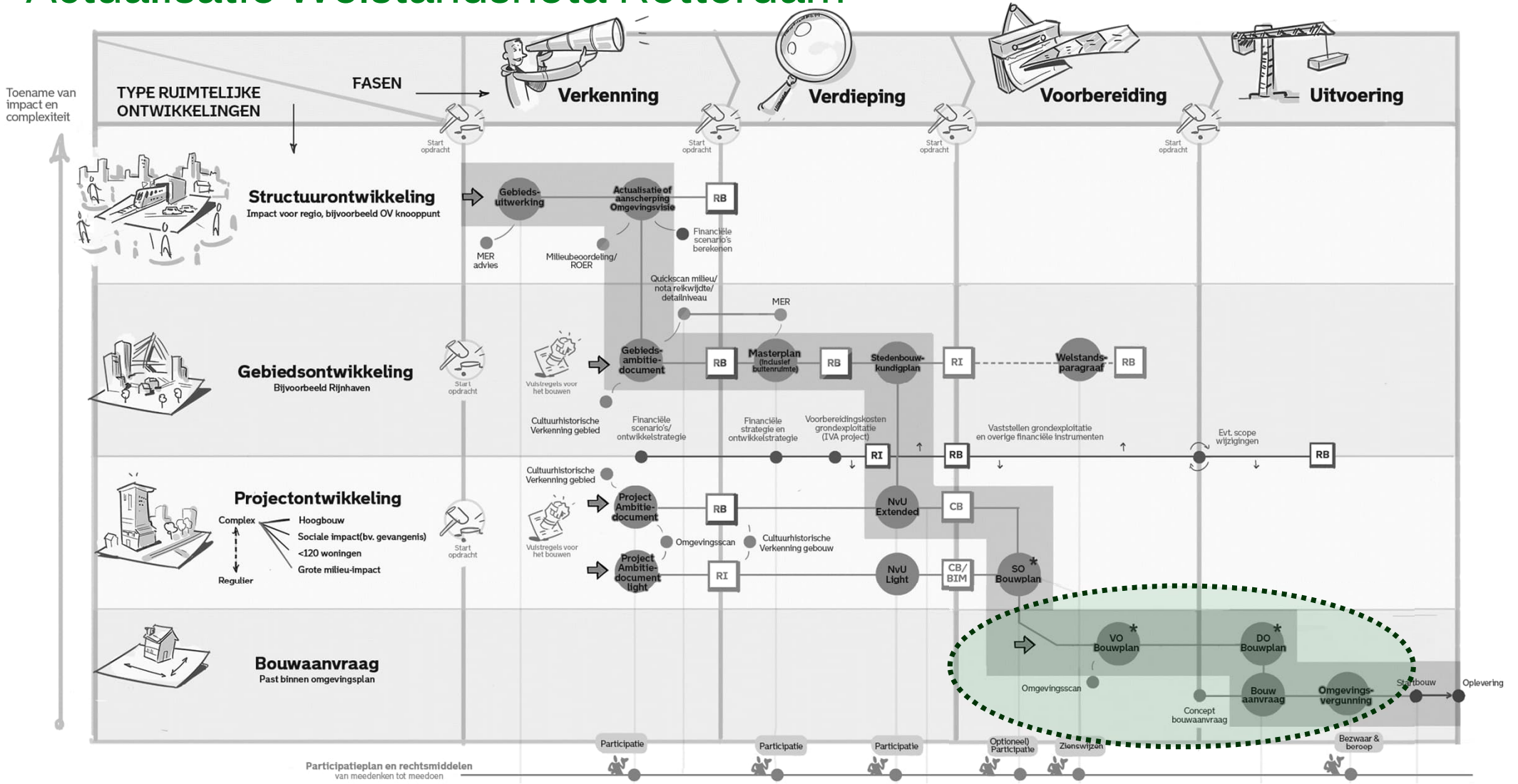
Welstandsnota afgestemd op duurzaamheidsbeleid (het mag niet tegenstrijdig zijn).



Actualisatie Welstandsnota Rotterdam



Actualisatie Welstandsnota Rotterdam



Actualisatie Welstandsnota Rotterdam

