



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Middels deze brief informeren wij u dat ons college van B&W op 13 mei 2025 heeft besloten tot het ter inzage leggen van de concept-Welstandsparagraaf Brainpark I (bijlagen 1 en 2). Na de terinzagelegging wordt de Welstandsparagraaf middels een raadsvoorstel ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Welstandsnota Rotterdam (2012)
Masterplan Brainpark I (2022)

Toelichting:

Met het vaststellen van het Masterplan Brainpark I door de gemeenteraad in 2022 wordt Brainpark I de komende jaren getransformeerd naar een nieuw, gemengd woon-/werkgebied. Een eigentijdse wijk met een eigen karakter dat aansluit op de huidige kwaliteiten en structuren. Hiervoor zijn kaders nodig. Daarom is aanvullend op de welstandsnota een welstandsparagraaf opgesteld voor dit gebied.

De welstandsparagraaf Brainpark I is een nadere uitwerking van de Welstandsnota Rotterdam en heeft betrekking op het gebied Brainpark I. Voor ontwikkelingsgebieden, zoals Brainpark I, is de verandering van de gebouwde omgeving dermate ingrijpend, dat de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota niet voldoende toereikend zijn voor toetsing. Het is dan ook noodzakelijk voor dergelijke ontwikkelingsgebieden een aanvullend kader op te stellen in de vorm van een welstandsparagraaf. In deze welstandsparagraaf worden de beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor het beoogde karakter.

Brainpark I is gelegen aan de oostzijde van Rotterdam, direct tegen de ringweg A-16 in het oosten van het plangebied en direct ten zuiden tegen de Abram van Rijckevorselweg.

In het Masterplan Brainpark I, vastgesteld op 3 februari 2022 door de gemeenteraad, worden de ruimtelijke hoofdstructuur en de inrichting op hoofdlijnen beschreven.



De hoofdambitie voor Brainpark I is om dit gebied beter aan te laten sluiten op de omliggende gebieden door het versterken van de aanwezige kwaliteiten. In Brainpark I wordt gestuurd op een programmatische mix. Een mix die staat voor stedelijkheid met een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor wonen en werken. Het gebied wordt verdicht met woningbouw, zonder het werkprogramma te verdrijven. De beoogde woonsfeer voor Brainpark I is dynamisch stedelijk. Diversiteit is daarbij belangrijk. De stedelijke sfeer zal met maximale kwaliteit en in een hoge dichtheid worden vormgegeven. Hierbij zorgen aantrekkelijke buitenruimte en actieve plinten voor levendigheid en interactie. De sfeer is levendig en stedelijk. De geïsoleerde ligging van Brainpark I wordt opgeheven door een nieuwe gelaagdheid van verbindingen.

In het Masterplan Brainpark I zijn reeds uitgangspunten opgenomen over massaopbouw, gevelindeling en kleurgebruik. De criteria in de Welstandsparagraaf Brainpark I kunnen worden beschouwd als een uitwerking, nuancering en/of aanvulling van de beeldkwaliteitscriteria uit het Masterplan.

Brainpark I wordt in eerste instantie een gebied voor (studerende) pioniers. Zoals verzocht in de motie Maak van Brainpark, Studybrainpark (22bb1229) wordt er extra ingezet op betaalbare studentenwoningen en voegen we 600 extra studentenwoningen toe. In het masterplan is vastgelegd dat 70% van het woningbouwprogramma in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden, waarvan 30% in het sociale segment en 40% in de midden categorie.

Welstandsparagraaf Brainpark I: wat stelt de gemeenteraad uiteindelijk vast?

Brainpark I ontwikkelt zich de komende jaren tot een eigentijdse wijk met een eigen karakter dat aansluit op de huidige kwaliteiten en structuren, zoals het sterk groene karakter met bebouwing in een open verkaveling en de opzet van Campus Woudenstein met stevige gebouwen aan een Plaza.

Op basis van de bestaande planvorming zijn vijf kernwaarden geformuleerd om de toekomstige identiteit van Brainpark I te duiden:

1. **Representatief:** Deze kernwaarde benadrukt de kracht die Brainpark I ontleend aan de nabijheid van het centrum van Rotterdam en aan de direct omliggende gebieden. De positie van Brainpark I in de stad zal nog belangrijker worden met de komst van een nieuwe oeververbinding. Brainpark I vormt een entree voor de stad.
2. **Hoogstedelijk:** Brainpark I verandert van een monofunctionele kantorenlocatie naar een stuk stad met verschillende functies, verschillende gebruikers, hoge dichtheid en een dynamisch karakter. Afwisseling in architectuur van de gebouwen hoort daar ook bij. Deze afwisseling is mogelijk omdat het Masterplan voorziet in een stevig raamwerk van buitenruimte dat de samenhang borgt.
3. **Toegankelijk:** Deze kernwaarde legt de nadruk op een beter toegankelijk Brainpark I voor voetgangers, fietsers en OV. Dit gebeurt niet alleen door een verbeterde bereikbaarheid maar ook door de beoogde programmatische mix en huisvesting van stedelijke doelgroepen. De toegankelijkheid voor de auto blijft.



4. Groen: Brainpark I wordt een plek die rust en comfort biedt. Het is een plek die uitnodigt tot gezond leven, verblijven en ontmoeten. Het hart wordt gevormd naar het bestaande DNA van Brainpark I; een centraal park dat als ruggengraat voor Brainpark I fungeert. De buitenruimte faciliteert verschillende schalen van groen, waarbij intieme en open verblijfsplekken elkaar afwisselen.

5. Rotterdams stoer: Het eigentijdse karakter van Brainpark I reflecteert het karakter van Rotterdam. Gebouwen in Brainpark I zijn representatief en hebben een stoer Rotterdams uiterlijk. Dit uit zich in de massaopbouw (met o.a. de Rotterdamse laag die voor Brainpark I is gesteld op maximaal 25 en gemiddeld 22 meter), maar ook in een 'hands-on' mentaliteit. Denk hierbij aan het toepassen van energieopwekkende gevels of beplante geluidschermen. Het beeld is gericht op een stad die zich wil door ontwikkelen als architectuurstad. De bebouwing zorgt voor adressering van Brainpark I, het geeft een hernieuwd gezicht van de stad en vormen een heldere definitie van de centrale parkzone.

Participatie

De welstandsparagraaf doorloopt, voorafgaand aan vaststelling door de raad, een inspraakprocedure conform de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2018. Eenieder heeft de gelegenheid om een inspraakreactie te geven op de welstandsparagraaf.

De Welstandsparagraaf Brainpark I is een belangrijk sturingsmiddel voor de gebiedsontwikkeling Brainpark. Bij het opstellen van het masterplan Brainpark is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Dit zal gedurende het verdere verloop van de gebiedsontwikkeling worden voortgezet.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aan deze terinzagelegging zijn geen financiële consequenties verbonden.

Juridisch gezien is de welstandsparagraaf, als onderdeel van de Welstandsnota Rotterdam, een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. De Welstandsnota Rotterdam biedt de ruimte om voor bijzondere ontwikkelgebieden specifieke beleidsregels vast te stellen in de vorm van aanvullende welstandsparagrafen. Zoals onder "Toelichting" wordt aangegeven, bestaat er aanleiding om voor de gebiedsontwikkeling Brainpark een welstandsparagraaf vast te stellen. Uit de Welstandsnota blijven het algemene deel, de vaste criteria en de adviesprocedure via de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed van kracht.

Op 11 oktober 2012 is door de gemeenteraad de Welstandsnota Rotterdam vastgesteld. Deze welstandsnota wordt geactualiseerd. Op het moment dat de geactualiseerde welstandsnota in werking treedt maakt de welstandsparagraaf Brainpark I daar ook onderdeel van uit.

Conform artikel 13 van de Bekendmakingswet worden ingezetenen en belanghebbenden door de gemeenteraad bij de voorbereiding van de welstandsparagraaf betrokken. De welstandsparagraaf doorloopt de inspraakprocedure volgens de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2018.



Het concept wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid en ligt 6 weken ter inzage zodat eenieder een inspraakreactie kan indienen.

Na vaststelling door uw raad geldt de Welstandsparagraaf Brainpark I als nadere uitwerking van de Welstandsnota Rotterdam en vormt dit document het toetsingskader voor de Commissie voor Welstand en Monumenten bij het uitvoeren van haar taak ten aanzien van het adviseren van uw college over te verlenen omgevingsvergunningen voor de vernieuwing van het Brainpark I.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlagen:

Bijlage 1 Welstandsparagraaf Brainpark I

Bijlage 2 Bijlage welstandsparagraaf Brainpark I - toetsingscriteria