

VERSLAG

Vergadering Quality-team Feyenoord City

VRIJDAG 26 APRIL 2024

Locatie: Timmerhuis ruimte 5.605

AANWEZIG:

Winkel (*voorzitter*), Venhoeven (*Q-team*), Diederer (*Q-team*), Van Doorn (*Q-team*), Eilander (*Q-team*), Elstak (*Q-team*), Kijne (*Q-team*), Slabbers (*Q-team*), Van der Klauw (*secretariaat*), Vervoort (*secretariaat*), Cornille (*Landschap*), Van der Velden (*Gemeentelijk Projectmanager FC*)

GEDEELTELIJK AANWEZIG:

Horvers (*Team V*), Schavemakers (*LOLA*), Smidt (*SO-IBR*), De Lint (*Omgevingsmanager FC*), De Jong (*Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas*)

AGENDAPUNTEN:

3 PLANTOELICHTING (openbaar)

3.1 Mallegatplot (4^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw 193 appartementen, commerciële ruimten en maatschappelijke functie

Ontwerp: Team V

3.2 Mallegatplot PVE/IP (1^{ste} bespreking)

Ontwerp: LOLA Landscape Architects

3.3 Mallegatplot Steiger (1^{ste} bespreking)

Ontwerp: Gemeente Rotterdam

3 PLANTOELICHTING (openbaar)

3.1 Mallegatplot, Feijenoord (4e behandeling)

Omschrijving: Nieuwbouw 193 appartementen, commerciële ruimten en maatschappelijke functie
Ontwerp: Team V
Dossier: OMC.23.08.00082 (conceptaanvraag)

Toetsingskader

Het Q-team Feyenoord City heeft de aangepaste conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

De subcommissie Quality-team Feyenoord City adviseert het bestuur over de ruimtelijke kwaliteit van bouwplannen binnen het gebied aangemerkt als gebiedsontwikkeling Feyenoord City en treedt daarbij in plaats van de reguliere Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam. In de opdrachtformulering aan het Q-team Feyenoord City wordt de integraliteit tussen gebouw, buitenruimte en stedenbouw van cruciaal belang geacht. In het kader van deze opdracht gebruikt het Q-team naast de welstandsnota ook het Masterplan Feyenoord City en de (concept)-Nota van Uitgangspunten Mallegatplot als toetsingskaders voor de beoordeling van deze aanvraag.

Omschrijving van het aangepaste conceptplan

Op 1 september 2023 is het conceptplan voor het Mallegatplot openbaar besproken met het Q-team. De architect presenteert het aangepaste en verder uitgewerkte voorlopig ontwerp voor het Mallegatplot. Waarbij wordt ingegaan op de opmerkingen van het Q-team van 1 september 2023.

Uitwerking van de toren en de effecten op windklimaat en geluid.

Het windklimaat rond de toren is nader onderzocht door middel van een windstudie, hierbij zijn de bestaande bomen niet meegenomen. Twee windspots kwamen als kritisch naar voren. Aan de Passerstraat wordt daarom een extra beplantingsvak voorgesteld en aan de zuidwestzijde wordt nog naar een oplossing gezocht waarbij de nivellerende invloed van de reeds aanwezige bomen in de berekeningen wordt meegenomen. De terrassen zijn in de meest windluwe zones gelegd. De hoofdentree van de woningen is uit de wind in de noordgevel aan de Passerstraat ingepast. De daktuin ligt relatief gunstig qua wind en geluid. Hier zijn beperkt windschermen nodig.

Verdere invulling van het concept van scherpe en stompe hoeken.

De 'wybertjesvorm' die uit de orthogonale lijnen van de wijk Feijenoord en de verdraaiing naar het park voortkomt, is verder uitgewerkt. Volgens de architect wordt het contrast tussen de scherpe en stompe hoeken vergroot door de scherpe hoeken extra scherp en grillig te maken door deze te voorzien van open balkons en terugliggende speciale dubbele vensters voor geluidsreductie. De twee stompe hoeken worden juist zachter, gladder en geluidsluwer voorgesteld door ze af te ronden en te voorzien van balkonbeglazing. De beglazing zal, anders dan in de impressies voorgesteld, gefacetteerd worden uitgevoerd.

Landing van de toren op het maaiveld en de interactie met de directe omgeving.

De entrees voor woningen, garage en fietsparkeren zijn uit de wind gesitueerd aan de noordzijde in de Passerstraat. De parkeergarage is voorzien van een hellingbaan in plaats van parkeerliften, om wachtende auto's op straat te voorkomen. Het overige programma aan de gevels in de plint bestaat uit maatschappelijke- en horecafuncties. De maatschappelijke functies liggen aan de wijk en het park. De horeca is gesitueerd aan het water aan de route van het Maasparcours en aan het park langs een nieuwe voetgangersroute van station naar de steiger. Er worden rondom het gebouw diverse terrassen met verschillende oriëntaties voorgesteld. Ook is op twee hoeken de gevel iets dieper teruggelegd om bij de entrees naar de verschillende functies beschutte ontmoetingsplekken te realiseren en meer ruimte te geven aan het Maasparcours. De plint blijft 4,5m hoog. Een dubbele hoogte van 6 meter is financieel niet haalbaar.

Uitwerking van architectonische concepten op materialisatie.

Van beneden naar boven is er een subtiele overgang van een gevel met veel plasticiteit en reliëf naar een mindere mate van reliëf. In de plint zijn penanten voorzien van verbijzonderd bruin metselwerk. De horizontale banden zijn voorzien van verticaal roodbruin metselwerk met reliëf. Naar boven toe wordt het gevelmetselwerk in de horizontale

banden vlakker. Ook de penanten worden naar boven toe vlakker en uiteindelijk met matte aluminium beplating bekleed. Ook qua kleur is er een verloop van donker beneden naar lichter bovenin.

De bovenste laag heeft een hogere vrije hoogte en ook de dakrand heeft extra hoogte om de installaties op het dak uit het zicht te houden.

Voorgesteld wordt om de plintgevel tot de eerste verdieping deels te laten begroeien met klimplanten in de volle grond. In de open balkons van de daarboven gelegen vier verdiepingen worden groenvoorzieningen geïntegreerd. De gevels worden voorgesteld in prefabbeton met gebakken steenstrips. De plafonds ter plaatse van de balkons en loggia's worden voorgesteld in houtwolcementplaten in een roodbruine kleur.

Verdere uitwerking duurzaamheidsambities.

Primair richten de duurzaamheidsambities zich op de groene inrichting, klimaatadaptieve maatregelen en biodiversiteit. Met een ecooloog wordt onderzocht waar welke nestkasten gesitueerd kunnen worden die aansluiten op de bestaande ecosystemen in de omgeving. Waar mogelijk worden duurzame of biobased materialen toegepast. Dit is nog in onderzoek en afhankelijk van de technische en financiële mogelijkheden.

Energetisch wordt er aangesloten op stadsverwarming en gaan alle woningen door energiebesparende maatregelen aan BENG-NL voldoen.

De gebakken steenstrips geven minder restafval dan gezaagde steenstrips. Onderzocht wordt of de voorgestelde aluminium beplating in de toren vervangen kan worden door bijvoorbeeld een biobased materiaal.

Hittestress wordt voorkomen door het toevoegen van een daktuin en gevelgroen. Waterretentie wordt nog onderzocht.

Voor sociale duurzaamheid wordt er een collectieve daktuin gerealiseerd met daaraan gesitueerd twee doorbewoners te reserveren logeerkamers.

Invullen van Programma van Eisen voor inrichting buitenruimte.

De wijkrand die eerst werd gevormd door de Steenplaat wordt verlegd naar de zuidzijde van het Mallegatplot. Er komt een voetgangersroute van Station Zuid naar de steiger. Deze route loopt tussen het plot en het Mallegatpark door en wordt aan de zijde van het park begrensd met een haag. De inrichting van de openbare ruimte is nader uitgewerkt door LOLA.

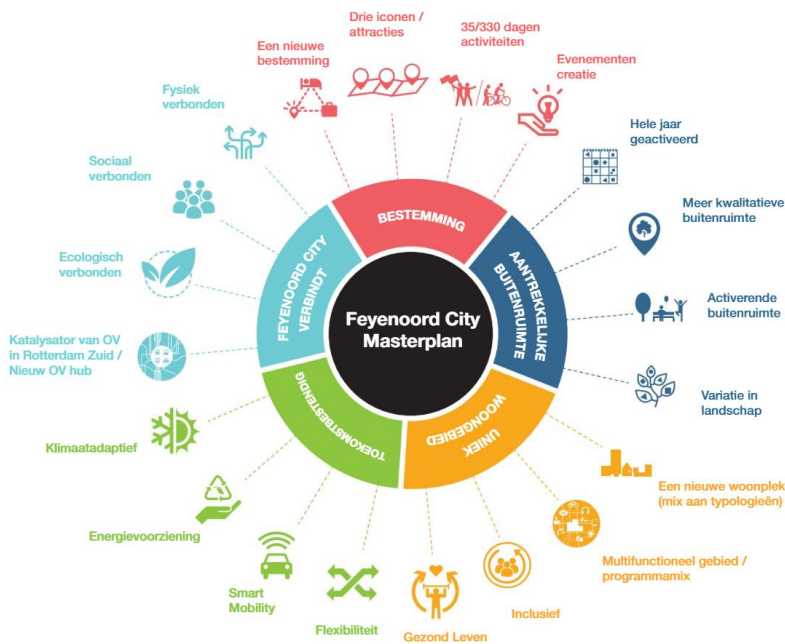
Maatschappelijk programma.

Er wordt per plot een maatschappelijk kavelpaspoort gemaakt zodat per locatie inzichtelijk wordt wat nodig is en welke kansen er liggen. Het paspoort wordt samen met de wijkraad, omwonenden en ondernemers uit de buurt opgesteld. De ontwikkelaar heeft de opdracht een visie te ontwikkelen hoe en waar het programma in de ontwikkeling gaat landen.

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



2. concept-Nota van Uitgangspunten Mallegatplot

3. Welstandsnota Rotterdam 2010

Gebiedstype: Rivierlocaties

Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria:

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles.
- Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.

Versrijningsvorm

- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Ieder gebouw is een autonoom volume.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.
- Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.
- Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingerepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.
- De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de versrijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatioorosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

4. Hoogbouwvisie 2019

Reactie van het Q-team Feyenoord City op de aangepaste conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

Het Q-team geeft complimenten voor de vele stappen die zijn gezet. Maar ook geeft het Q-team aan teleurgesteld te zijn omdat de opgave onvoldoende integraal wordt benaderd en uitgewerkt.

Het Mallegatplot is het eerste bouwplan dat binnen de gebiedsontwikkeling Feyenoord City gebouwd wordt. De ambities voor het gebied zijn hoog en het bouwplan zal toonaangevend zijn voor de overige ontwikkelingen in het gebied. Het geformuleerde ambitieniveau is hoog en daarmee ligt de lat hoog voor de beoordeling van dit plan.

Het Q-team verwacht een bijzonder gebouw passend op deze geweldige plek aan de Maas, en monumentaal park op een voormalig fabrieksterrein.

Het Q-team geeft aan dat het concept van een door horizontale banden geleed gebouw sterk is en passend voor de plek. Dat de eerste band (plint) hoger is, zorgt voor de gevraagde openheid en uitnodigende kwaliteit.

Het Q-team meent dat de detaillering en materialisering van de banden krachtiger moeten zijn en deze een solide en chique uitstraling moeten hebben. Het voorliggende plan overtuigt hierin nog niet. Hierbij worden onder andere de voorgestelde houtvezelcementplaten tegen de plafonds van de buitenruimten benoemd, dit materiaal draagt onvoldoende bij aan de gevraagde krachtige en solide uitstraling van de metselwerk banden. Dat het gevelreliëf beneden plastischer en naar boven toe vlakker wordt acht het Q-team als conceptueel uitgangspunt voorstelbaar. Echter hoe zich dat nu vertaalt naar boven toe in goedkoper ogende materialen overtuigt niet. Ook is het Q-team van mening dat een ronde hoek prachtig en sterk kan zijn maar dat gefacetteerde balkonbeglazing dit concept sterk ontkracht. Het Q-team vraagt daarbij aandacht voor de mogelijkheid dat toekomstige bewoners de nu voorgestelde open balkons dicht zullen zetten met balkonbeglazing. Het Q-team vraagt de ontwerpers hier in het ontwerp rekening mee te houden en te voorkomen dat het ontwerpconcept met scherpe open hoeken en dichte afgeronde hoeken hierdoor verdwijnt of sterk wordt ontkracht.

Het Q-team benadrukt dat duurzaamheid en CO₂-uitstoot belangrijke onderwerpen zijn in deze wijk. Tunnelbouw met prefabbeton buitengevelbladen is daarmee in de ogen van het Q-team ontoelaatbaar. Als integraal adviserende commissie vraagt het Q-team om dit bouwprincipe te heroverwegen en naar meer duurzame en milieuvriendelijke alternatieven te zoeken.

Ook vraagt het Q-team om een nadere onderbouwing die aantoont dat de negatieve effecten van de toren op de bezonning van de omringende (woon)bebouwing binnen de toelaatbare normen valt.

Tenslotte vraagt het Q-team in de nadere uitwerking aandacht voor de positie van het gebouw in het groen.

Conclusie

Het Q-team Feyenoord City vraagt nadere (ontwerp)aandacht voor de hierboven genoemde punten. Het Q-team ziet een verder uitgewerkt plan voor de genoemde onderdelen met belangstelling tegemoet. Zij ziet de architect graag in een volgende vergadering terug met een plan dat hier antwoord op geeft. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende plan zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

3.2 Mallegatplot PVE/IP, Feijenoord (1^e behandeling)

Omschrijving: PVE-IP
Ontwerp: LOLA Landscape Architects

Toetsingskader

Het Q-team Feyenoord City heeft het PVE-IP Mallegatplot getoetst aan de geldende beleidskaders voor dit gebied. De subcommissie Quality-team Feyenoord City adviseert het bestuur over de ruimtelijke kwaliteit van (bouw)plannen binnen het gebied aangemerkt als gebiedsontwikkeling Feyenoord City en treedt daarbij in plaats van de reguliere Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam. In de opdrachtformulering aan het Q-team Feyenoord City wordt de integraliteit tussen gebouw, buitenruimte en stedenbouw van cruciaal belang geacht. In het kader van deze opdracht gebruikt het Q-team het Masterplan Feyenoord City en de (concept)-Nota van Uitgangspunten Mallegatplot als toetsingskaders voor de beoordeling van het PVE-IP.

Omschrijving van het schetsontwerp inrichtingsplan

Voor het maken van het schetsontwerp heeft de ontwerper voorbij de projectgrenzen gekeken om vanuit die bredere scope de verbindingen naar de omgeving te waarderen en vier verschillende zijden van het bouwplan te identificeren. De vier identiteiten die zijn benoemd zijn;

1. Maaskade; Kade (Oostzijde)
2. Mallegatpark; Park (Zuidzijde)
3. Persoonshaven; Wijkplek (Westzijde)
4. Steenplaat; Woonstraatje (Noordzijde)

Uitdagingen in het gebied zijn onder andere de hoogteverschillen vanwege een hoger aanlegniveau van de begane grond van het bouwplan ten opzichte van de omgeving, de kabels en leidingen en de parkeerbak die onder de openbare ruimte doorsteekt. Daarnaast moet ook een bestaand rioolgemaaltje op aantrekkelijke wijze in het groen opgenomen worden. Rondom het bouwplan komt een doorlopend maaiveld.

Langs de kade wordt tussen het nieuwe terras en het Maasparcours een groenzone voorgesteld waar met een zitrand het hoogteverschil wordt overbrugd en een natuurlijke oever naar het water. Aan de Parkzijde wordt een nieuwe route geïntroduceerd van Station Zuid langs het park naar het uitzichtpunt ter plaatse van de steiger. De nieuwe route wordt aan de zijde van het park begeleidt door een haag. Het rioolgemaal staat in het bestaande groenvak dat wordt versterkt.

Aan de westzijde wordt voor de Wijkplek een groot nieuw beplantingsvak voorgesteld waar met een hoge rand het hoogteverschil naar straatniveau van de Persoonshaven wordt overbrugd. Hier worden ook fietsnietjes geplaatst om fietsparkeren zoveel mogelijk te bundelen aan het begin van het park.

Het woonstraatje waar de entrees van de woontoren, het fietsparkeren en de parkeergarage zijn gesitueerd wordt ingericht als shared-space en krijgt ook een beplantingsvak met struiken en beplanting op de plek waar anders de wind vrij spel heeft. Ook moeten hier nog 11 parkeerplaatsen uit de buitenruimte worden teruggebracht.

Tegen enkele geveldelen van het bouwplan worden plantvakken voor klimplanten voorgesteld.

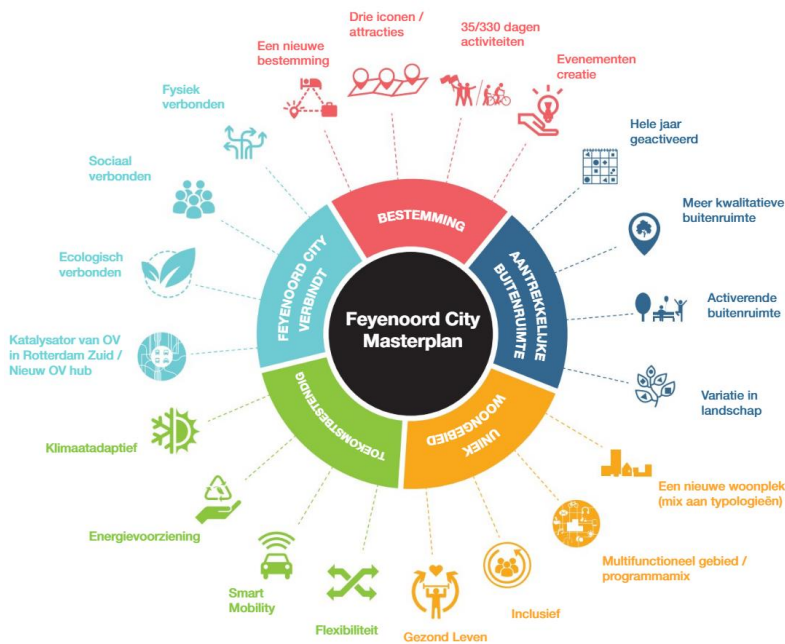
Daar waar nieuwe bomen worden voorgesteld staan deze in de volle grond buiten de zone van de parkeerbak.

De inrichting volgt de richtlijnen, materialen en detaillering zoals voorgeschreven in de Rotterdamse stijl.

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



2. concept-Nota van Uitgangspunten Mallegatplot

Reactie van het Q-team Feyenoord City op het schetsontwerp, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking.

Het Q-team spreekt haar waardering uit dat het gebouw en het omliggende gebied rondom het Mallegatplot gelijktijdig ontwikkeld worden. Dit is het moment om te zorgen dat het geheel meer wordt dan de som der delen. Het Q-team benadrukt het belang van groen voor de stad en het feit dat het Mallegatpark alle kwaliteiten in zich heeft om de centrale groene ontmoetingsplek van Feijenoord en Feyenoord City te worden. De ontwikkeling van het Mallegatplot biedt de kans om het Mallegatpark te versterken en dichterbij de aangrenzende wijk te brengen. Het plan voor de Mallegatoren kent vier bijzondere zijden, helaas ziet het Q-team dit nog onvoldoende terug in het schetsontwerp van de buitenruimte. Het Q-team signaleert dat er vooral veel verharding rondom het bouwplan komt en er weinig extra ruimte wordt geboden aan het uitbreiden van het groen. Het Q-team constateert dat het woonstraatje aan de Passerstraat vooral een parkeerplein met een beplantingsvak is geworden. De dringende aanbeveling wordt gedaan om de keuze te maken het parkeren op straat hieruit te verplaatsen en meer ruimte te laten voor groen en verblijven. Het Q-team doet de suggestie te onderzoeken of het parkeren opgenomen kan worden in de parkeerkelder onder het gebouw dat toch al buiten de rooilijnen van de gevel uitsteekt. Ook stelt het Q-team de vraag of de nieuwe informele wandelroute tussen station Zuid en de steiger zo dicht op de bebouwing moet liggen. Een kaarsrecht pad geflankeerd met een haag benadrukt dat de Mallegatoren als los gebouw naast het park komt te staan in plaats van in het park door het gebouw rondom van genereus groen te voorzien. Het Q-team vraagt om de ligging van het pad te heroverwegen en de opgave op een andere wijze te benaderen. Daarbij wordt benadrukt dat een deel van het Mallegatpark is aangewezen als gemeentelijk monument en hierover in de eerste plaats, alvorens het Q-team het voorstel volledig kan beoordelen, contact opgenomen dient te worden met Bureau Monumenten.

Het Q-team geeft aan dat het terras aan de waterkant zeer gewaardeerd wordt en benadrukt dat bestaande bomen en beplanting behouden moeten blijven. De suggestie wordt gedaan een stadsecoloog te betrekken en de bomen en beplanting te inventariseren en in te zetten op een integrale versterking van het groen.

Tenslotte pleit het Q-team voor het vergroten van de scope van het park tot de aangrenzende bestaande bebouwing.

Conclusie

Het Q-team Feyenoord City kan zich nog niet vinden in het PVE-IP en vraagt nog nadere (ontwerp)aandacht voor de hierboven genoemde punten. Zij ziet de ontwerper graag in een volgende vergadering terug met een PVE-IP dat hier antwoord op geeft.

3.3 Mallegatplot Steiger, Feijenoord (1^e behandeling)

Omschrijving: Steiger Mallegatplot
Ontwerp: Gemeente Rotterdam

Toetsingskader

Het Q-team Feyenoord City heeft het conceptplan getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

De subcommissie Quality-team Feyenoord City adviseert het bestuur over de ruimtelijke kwaliteit van bouwplannen binnen het gebied aangemerkt als gebiedsontwikkeling Feyenoord City en treedt daarbij in plaats van de reguliere Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam. In de opdrachtformulering aan het Q-team Feyenoord City wordt de integraliteit tussen gebouw, buitenruimte en stedenbouw van cruciaal belang geacht. In het kader van deze opdracht gebruikt het Q-team naast de welstandsnota ook het Masterplan Feyenoord City en de (concept)-Nota van Uitgangspunten Mallegatplot als toetsingskaders voor de beoordeling van deze aanvraag.

Omschrijving van het conceptplan voor de Steiger Mallegatplot

De bestaande betonnen steiger aan het Mallegatplot was onderdeel van de gasfabriek. De steiger is geen officieel onderdeel van het gemeentelijk monument (Mallegatpark-gasfabriek) maar vormt wel een karakteristiek onderdeel van de gasfabriek. De steiger is in de cultuurhistorische verkenning van het gebied opgenomen als beeldondersteunend element. De relatie tussen scheepvaart en bedrijvigheid in de Varkenoordse polder is van cultuurhistorische waarde. De steiger staat op instorten en zal op korte termijn gesloopt worden. Het Havenbedrijf is de eigenaar.

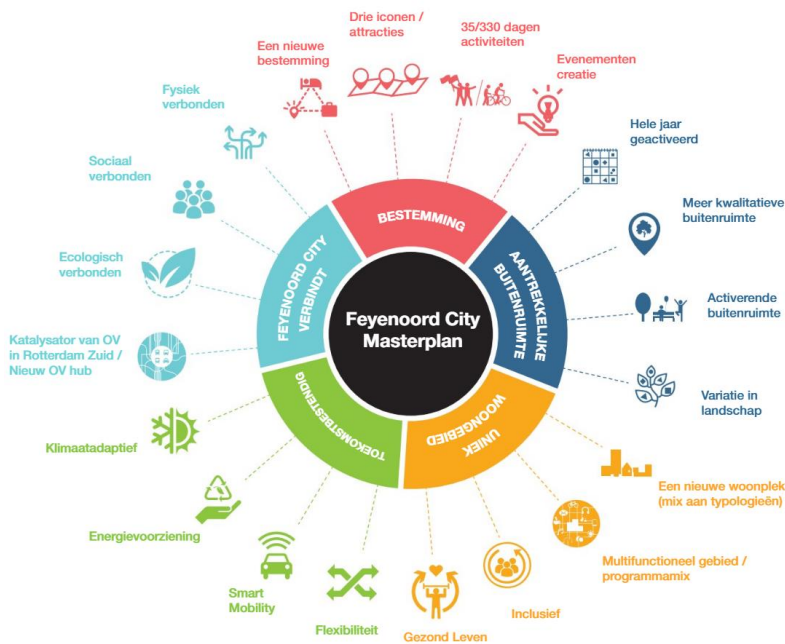
De gemeente heeft de ambitie de locatie van de steiger tot uitzichtpunt te ontwikkelen. De steiger raakt en maakt deel uit van het IP Getijdenpark FC en de bouwplanontwikkeling Mallegatplot. Maar vormt ook een aanvaarbeveiliging en voorziet in de bescherming van het gebied tegen plasbranden.

Er is een ontwerp gemaakt ter vervanging van de oorspronkelijke steiger. De huidige locatie van de steiger wordt hergebruikt. Het ontwerp verwijst naar het historisch karakteristieke beeld en sluit in materialisering aan bij het robuuste maritiem-industriële karakter met drijvende steigers, houten palen, staalconstructies en een natuur-inclusieve oever. Er is gekozen om in vormtaal en kleurgebruik aan te sluiten op de objecten op het Eiland van Brienenoord. De beoogde materialen zijn hergebruikte meerpalen in combinatie met staalprofielen of andere demontabele herbruikbare materialen.

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



2. concept-Nota van Uitgangspunten Mallegatplot

3. Welstandsnota Rotterdam 2010

Gebiedstype: Rivierlocaties

Welstandsniveau: Regulier

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en de transparantie van de ensembles.
- Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.

Versrijningsvorm

- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Ieder gebouw is een autonoom volume.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.
- Uitbreidingen in een eigenzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de versrijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.
- Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpogave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.
- Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.

Reactie van het Q-team Feyenoord City op het conceptplan, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking.

Het Q-team geeft aan met zeer kritische blik het plan te hebben bekeken. De bestaande steiger is onderdeel van het industrieel erfgoed van de stad. Het Q-team betreurt het dat de gemeente de steiger in zijn huidige staat niet heeft aangekocht en het ontwerpproces niet vanuit dat gegeven is gestart.

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

Het Q-team meent dat de steiger in vormtaal en uitstraling verwantschap zou moeten hebben met de monumentale restanten van het voormalige gasfabrieksterrein in het Mallegatpark in plaats van het getijdenpark of het Eiland van Brienenoord.

Zij merkt op dat het karakter van de oorspronkelijke steiger in het nieuwe ontwerp niet behouden blijft of er zelfs maar enigszins recht aan doet. Het nieuwe ontwerp mist verwantschap met de bijzondere vorm, het zware monolithische karakter en de robuuste uitstraling.

Het Q-team merkt op dat behoud en herontwikkeling van de locatie heel goed mogelijk is en roept op dit alsnog te onderzoeken. Bijvoorbeeld door er iets overheen te bouwen. Zelfs het gecontroleerd laten vergaan van de oorspronkelijke steiger doet meer recht aan het erfgoed, hergebruik en circulariteit. Zelfs voor het versterken van de reeds aanwezige onderwater biotopen en -ecologie is behoud en verval beter dan slopen en nieuw bouwen met hergebruikte materialen van elders.

Conclusie

Het Q-team Feyenoord City kan zich niet vinden in het plan en vraagt aandacht voor de hierboven genoemde punten. Zij ziet de architect graag in een volgende vergadering terug met een plan dat hier antwoord op geeft. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende plan zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.