

# VERSLAG

## Vergadering Quality-team Feyenoord City

VRIJDAG 05 JULI 2024

Locatie: Timmerhuis ruimte 5.605

### AANWEZIG:

Winkel (*voorzitter*), Diederens (*Q-team*), Van Doorn (*Q-team*), Eilander (*Q-team*), Elstak (*Q-team*), Kijne (*Q-team*), Slabbers (*Q-team*), Venhoeven (*Q-team*), Van der Klauw (*secretariaat*), Vervoort (*secretariaat*), Boumans (*Stedenbouw*), Cornille (*Landschap*)

### AGENDAPUNTEN:

#### 4 OPENBARE VERGADERING

##### 4.1 Kader Maatschappelijk Verbonden Gebiedsontwikkeling (5<sup>e</sup> behandeling)

*Toelichting: Stigam*

##### 4.2 Steiger Mallegatplot (2<sup>e</sup> bespreking)

*Omschrijving: Steiger Mallegatplot, tussentijdse afstemming*

*Ontwerp: Gemeente Rotterdam*

*Dossier: OMC.24.07.00012 (conceptaanvraag)*

##### 4.3 Ambitiedocument Station Stadionpark (1<sup>e</sup> bespreking)

*Toelichting: BGSV*

## **4 OPENBARE VERGADERING**

### **4.1 Kader Maatschappelijk Verbonden Gebiedsontwikkeling (5<sup>e</sup> behandeling)**

*Toelichting: Vitibuck en STIGAM*

#### **Inleiding**

Binnen de afdeling maatschappelijke ontwikkeling (MO) van de gemeente Rotterdam was behoefte aan een adviseur, iemand die meer inhoudelijk betrokken is, een integrale sparringpartner voor het sociaal Maatschappelijk programma in Feyenoord City en hoe dat te laten landen in het Kader Maatschappelijk Verbonden Gebiedsontwikkeling (KMVG). Arzu Ayikgezmez vervult die rol.

#### Hoofdpunten uit de toelichting van Stigam:

Voor de ontwikkeling van Feyenoord City is een goed maatschappelijk economisch rendement een van de belangrijke uitgangspunten. Het kader Maatschappelijk verbonden gebiedsontwikkeling wordt door de Stigam beschouwd als belangrijke leidraad voor de gebiedsontwikkeling. Het KMVG maakt onderdeel uit van het Masterplan FC 2.0. Het Q-team heeft de rol te controleren en beoordelen of het maatschappelijk programma voldoende ruimte, plek en aandacht krijgt in de verschillende deelgebieden en deelprojecten. Begin september zal het KMVG door de gemeente worden vastgesteld tot officieel toetsingskader.

Het KMVG is de vertaling van de input, behoeften en ervaringen van de participatie naar een maatschappelijke visie. Daarnaast helpt het kader bij het vertalen van de ambities naar de praktijk, zal het document het kader bieden voor ontwikkelaars om de maatschappelijke opgave vorm te geven én is het kader een uitnodiging voor huidige en nieuwe partners om bij te dragen aan de maatschappelijke doelen.

De ambitie uit het masterplan is vertaald naar drie overkoepelende maatschappelijke ambities en zes visie speerpunten. De speerpunten zijn de uitgangspunten voor de programmatische keuzes binnen de ontwikkeling en geven aan hoe de maatschappelijke ambities voor Feyenoord City kunnen worden vertaald naar concreet programma en impactversterkers. Het overkoepelend doel is een lange termijn impact op Rotterdam Zuid waarbij de tijdelijke invullingen die nu al impact hebben voorbij de tijdelijkheid worden getrokken en blijvend van waarde kunnen zijn.

Het KMVG is een levend document dat tussendoor aangescherpt kan worden per deelgebied. Het KMVG is het beginpunt van de verdere uitwerking per deelgebied.

#### Hoofdpunten uit het gesprek met het Q-team FC:

- Het Q-team dankt Ayikgezmez voor de toelichting en ondersteunt het belang van het KMVG en ziet het als voorbeeld voor andere steden en ontwikkelingen binnen Rotterdam.
- Het Q-team herhaalt ook de eerdere vraag om de ruimtelijke impact ook in beeld te brengen op een kaart of vlekkenplan en inzichtelijk te maken waar welke vierkante meters programma landen.
- Het Q-team merkt op dat het van belang is om lange termijn afspraken met de ondernemers en beleggers te maken en duidelijke financiële kaders en afspraken op te stellen om daarmee te borgen dat het gebied ook op lange termijn als broedplaats blijft werken en misbruik te voorkomen. De suggestie wordt meegegeven een instrument te maken waarmee de maatschappelijke waarde van een sociaal ondernemer gemeten kan worden.
- Ook wordt de suggestie gedaan de maatschappelijk meerwaarde te koppelen aan de huur. Hoe meer impact, hoe lager de huur. Daarmee kan meer commitment van de ondernemer worden gecreëerd.
- Het Q-team geeft aan dat extra aandacht moet uitgaan naar het betrekken van jongeren bij de ontwikkeling van het sociaal maatschappelijk programma omdat deze doelgroep moeilijk te bereiken is. Waarop wordt geantwoord dat hier zeker aandacht naar uitgaat en de ingang tot de jongeren via rolmodellen wordt gezocht.

## **4.2 Steiger Mallegatplot (2<sup>e</sup> bespreking)**

*Omschrijving: Steiger Mallegatplot, tussentijdse afstemming*

*Ontwerp: Gemeente Rotterdam*

*Dossier: OMC.24.07.00012 (conceptaanvraag)*

### **Toetsingskader**

De subcommissie Quality-team Feyenoord City (hierna Q-team) 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 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 Nota van Uitgangspunten Mallegatplot als toetsingskaders voor de beoordeling van deze aanvraag.

### **Omschrijving van het aangepaste conceptplan**

Na de bespreking van het schetsontwerp voor de steiger in de Q-team vergadering van 26 april 2024 heeft het projectteam verder gewerkt aan het ontwerp. De opmerkingen van het Q-team zijn meegenomen en dat heeft geresulteerd in vier nieuwe modellen. De bestaande steiger is vanwege constructieve redenen niet te behouden en zal worden gesloopt. De nieuwe steiger zal qua positie 15 meter verder naar voren worden gepositioneerd in verband met verbeteren van de veiligheid voor de woontoren op het Mallegatplot.

Uitgangspunt voor de vier modellen is een nieuwe betonnen steiger met dezelfde afmetingen als de oorspronkelijke steiger met daarop een geabstraheerde verwijzing naar de oude kraan van de gasfabriek.

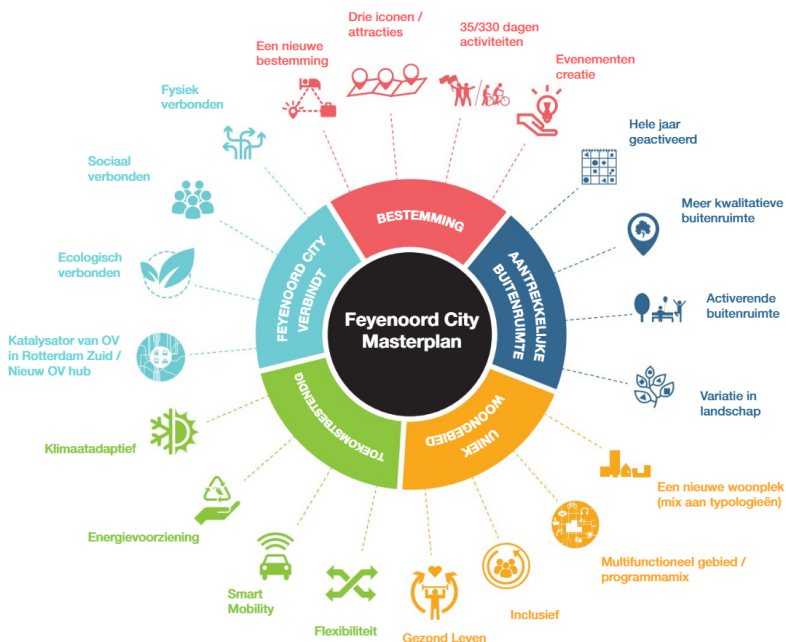
- Concept 0 (Follie) bestaat uit een betonnen steiger daarop een follie (verwijzing naar de kraan) en zitelementen van hergebruikte meerpalen. Onder de follie is de vloer opengewerkt en zicht- en lichtdoorlatend ter bevordering van de onderwaterbiotoop.
- Concept 1 (Viskijkhut); In de betonnen steiger is een naar het water toe breder wordende tribune-trap opgenomen die tot onder water reikt. De wanden rond de tribune worden voorgesteld in glas waardoor er afhankelijk van de getijdehoogte onder of over het water gekeken kan worden. De schuine lijn van de tribune geeft zicht op de binnenbocht van de rivier.
- Concept 2 (Tribune); Ook in deze variant wordt een soortgelijke tribune-trap voorgesteld maar met de laagste trede op niveau hoogwater waardoor hier af en toe water op staat. Er zijn geen zijwanden in glas.
- Concept 3 (Getijde zwembad); Een groot deel van de steiger wordt voorgesteld als een bak waar water in en uit kan stromen. Er ontstaat een zwembad in de rivier. Opgemerkt wordt dat nog niet is aangetoond dat de veiligheid van zwemmers gegarandeerd kan worden.

Met een beoordelingsmatrix zijn de scores op de ambities en uitgangspunten per model in beeld gebracht. Hier is ook het conceptontwerp van 26 april 2024 naast gezet.

## Relevante beleidskaders

### 1. Masterplan FC

#### Doelstellingen Feyenoord City



### 2. Nota van Uitgangspunten Mallegatplot

### 3. Welstandsnota Rotterdam 2010

Gebiedstype: Rivierlocaties

Welstandsniveau: Regulier

#### Relevante Criteria

##### Ruimtelijke inpassing

- *Bouwiniciatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

##### Versijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *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 versijningsvorm 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.*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*

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

Het Q-team dankt de ontwerper voor de presentatie en heldere analyse waarin de ruimtelijke aspecten en ambities van deze kleine maar belangrijke gebiedsontwikkeling inzichtelijk zijn gemaakt.

Echter constateert het Q-team dat de kenmerken van de oorspronkelijke steiger en kraan in de ontwerpvoorstellen te letterlijk zijn vertaald. De basis is goed maar de uitwerking kan naar een hoger niveau getild worden. De kracht van het beeld mag poëtischer. Het ontwerp kan verder worden verfijnd door de uitgangspunten en karakteristieken van de oorspronkelijke steiger creatiever te interpreteren waarbij ook de relatie met het Mallegatpark inzichtelijk gemaakt dient te worden en het ontwerp ook meer vanaf de overkant wordt benaderd. Het Q-team stelt voor om de

## SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

omgeving bij de opgave te betrekken. De locatie biedt de uitgelezen kans om de omgeving te verbinden en te betrekken bij de ontwikkeling. Daarnaast doet het Q-team de suggestie externe ontwerpkracht te betrekken door bijvoorbeeld het uitschrijven een ontwerpwedstrijd met de basis uit de modellenstudie als onderlegger. Ook vraagt het Q-team de opgave conform het Kader Maatschappelijk Verbonden Gebiedsontwikkeling aan te vliegen en daardoor meer integraal op te pakken. Deze locatie biedt ook de uitgelezen kans om te experimenteren op het gebied van duurzaamheid, en het Q-team noemt hierbij als voorbeeld een innovatieve betonsoort waarmee een CO2-reductie kan worden gerealiseerd.

### **Conclusie**

Het Q-team Feyenoord City kan zich niet vinden in het plan en vraagt aandacht voor de hierboven genoemde opmerkingen en vragen en ziet de ontwerper 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.

## **4.3 Ambitiedocument Station Stadionpark (1<sup>e</sup> bespreking)**

*Toelichting: Bureau BGSV*

Het opstellen van een ambitiedocument is de eerste stap in het proces tot de realisatie van het station Stadionpark. Benadrukt wordt dat hetgeen gepresenteerd wordt, geen plan maar een uitwerking is van de ambities voor het nieuwe station zoals o.a. benoemd in het masterplan Feyenoord City 2.0. In het ambitiedocument wordt dan ook al een relatie gelegd met de toekomstige ontwikkelingen van Feyenoord City rondom. Tegelijkertijd zijn er ook nog veel onzekerheden die buiten de opgave van het ambitiedocument zijn gehouden. Bijvoorbeeld de uiteindelijke ligging van de HOV-verbinding en de spoortechnische opgave. Ook is er nog geen beslissing genomen of het goederenemplacement uitgeplaatst gaat worden. Dat zorgt voor vele variabelen waarmee in het ambitiedocument gewerkt is en rekening gehouden moet worden.

Er is in aanloop van het ambitiedocument een participatietraject doorlopen om wensen en aandachtspunten op te halen van diverse doelgroepen, waaronder bewoners (met name in Hillesluis), treinreizigers, bedrijven en specifieke stakeholders in de omgeving. Over het algemeen heeft dit een goede opbrengst gegeven, de participatie met de ondernemers uit de directe omgeving verliep echter moeizaam.

Het nieuwe station boven de sporen is een schakel in de verbinding tussen de oude stadswijken en Feyenoord City aan de Maas én maakt onderdeel uit van de nieuwe structuurlijn van Alexander tot Zuidplein. Vele hoogteverschillen in het gebied moeten worden overbrugd om een integraal toegankelijk en sociaal veilige verbinding over het spoor te realiseren. De stationsomgeving speelt daarin een belangrijke rol.

Ook ligt er een opgave om de supportersstromen gecontroleerd te beheersen.

In het ambitiedocument zijn zes hoofdambities opgenomen die in de presentatie nader worden toegelicht;

- Comfortabele en logische overstap OV-knoop
- Sterke verbinding Hillesluis en de Maas
- Toekomstvast bereikbaarheid
- Goede oriëntatie en een herkenbare identiteit
- Aantrekkelijke, gezonde en groen stationsomgeving
- Sterke sociaaleconomische positie omliggende wijken

Verschillende varianten voor de positie HOV-verbinding aan het stationsdek zijn onderzocht om te verkennen hoe in het ambitiedocument rekening kan worden gehouden met de verschillende opties. Ook is een tweede traverse over het spoor verkend, om een fijnmaziger verbidingsnetwerk te realiseren en om supportersstromen (makkelijker) te kunnen scheiden. Ook varianten met en zonder goederenemplacement zijn onderzocht op potentie en mogelijkheden voor verdichting door toevoegen van bouwvolume. Deze verkenningen laten de diversiteit aan mogelijke verknoppingen en stationsomgevingen zien voor het te realiseren station.

### **Hoofdpunten uit de reactie van het Q-team Feyenoord City op het concept ambitiedocument zoals toegelicht en de nabespreking.**

Het Q-team ondersteunt het opstellen van een ambitiedocument voor het station Stadionpark en uit complimenten voor het vele werk dat in korte tijd verricht is. Gewaardeerd wordt dat en het Q-team vroeg in het proces betrokken en bevraagd wordt. Het Q-team kan zich vinden in de zes geformuleerde hoofdambities, maar reageert ook kritisch en geeft daarom een aantal aanbevelingen mee.

De samenhang tussen de verschillende analyses wordt gemist en het Q-team ziet ruimte voor aanscherping van de ambities om aan kwaliteit te winnen. Het doel van de stationsomgeving moet zijn om "stad te maken" en daarbij Hillesluis en Feyenoord City logisch en vanzelfsprekend te verbinden. De stedelijke compositie van de verschillende elementen die hier nodig zijn en toegevoegd worden is van wezenlijk belang. De opgave is enorm complex door de vele hoogteverschillen en verschillende verkeersstromen en gebruikers. Er worden actieve plinten geambieerd maar die zijn in de doorsnedes van de verkenningen niet overal zichtbaar. Het Q-team doet de suggestie het ambitiedocument hierop verder aan te scherpen.

De aanbeveling wordt gedaan niet alleen vanuit de stationsomgeving te verkennen maar ook meer vanuit de grotere schaal van het gebied. In het ambitiedocument zou scherper naar voren kunnen worden gebracht wat de rol en betekenis is van de stadiondriehoek, van de nieuwe stadsbrug en van Hillesluis in relatie tot het station en hoe alle elementen uiteindelijk bij elkaar komen.

## SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

De verkenningen van de verschillende traces en verknopingen laten verschillende stationsomgevingen én verbindingen over het spoor zien. Het Q-team stelt voor de kansen en mogelijkheden, maar ook de beperkingen en consequenties van de verschillende posities van de HOV-verbinding en de verknoping in kaart te brengen zodat de ruimtelijke impact, de voor- en nadelen en wat dit vraagt voor 'stad maken' vergeleken kunnen worden. Met die opbrengst kunnen de zes geformuleerde ambities verder aangescherpt worden. Het Q-team doet de suggestie naast de geraadpleegde literatuur en beleidsstukken ook de handreiking stedelijke knooppunten van Mooi NL te gebruiken. *Deze handreiking laat verschillende ontwerp oplossingen zien en geeft aan en hoe deze in de meest uiteenlopende stationsgebieden gebruikt kunnen worden.*

Het Q-team pleit voor het maken van een maquette of 3D-model om beter inzichtelijk te maken hoe alles bij elkaar komt en daarmee inzichtelijk te krijgen waar knelpunten ontstaan. Er is inmiddels een maatschappelijk kader voor het gebied. Het Q-team vraagt om de opgave conform het Kader Maatschappelijk Verbonden Gebiedsontwikkeling aan te vliegen.

Tenslotte wordt aandacht gevraagd voor het stadion de Kuip die in het document nauwelijks aan bod komt. Er is een Cultuurhistorische Verkenning (CV) gemaakt. Gevraagd wordt om ook de cultuurhistorie een plek te geven in het ambitiedocument.