

VERSLAG

Vergadering Quality-team Feyenoord City

VRIJDAG 22 NOVEMBER 2024

AANWEZIG:

Winkel (*voorzitter*), Diederer (*Q-team*), Clarke (*Q-team*), Eilander (*Q-team*), Kijne (*Q-team*), Venhoeven (*Q-team*), Van der Klauw (*secretariaat*), Vervoort (*secretariaat*), Boumans, (*stedenbouw*), Cornille (*Landschap*)

1 OPENBARE VERGADERING

1.1 Colosseumplot Bouwdeel C, Feijenoord (1^e behandeling)

Omschrijving: Woningbouw met voorzieningen

Ontwerp: Orange Architects, Flux Landscape Architecture

Dossier: OMV.24.07.00400 (voorheen OMC.22.01.00032)

1 OPENBARE VERGADERING

1.1 Colosseumplot Bouwdeel C, Feijenoord (1^e behandeling)

Omschrijving: *Woningbouw met voorzieningen*

Ontwerp: *Orange Architects, Flux Landscape Architecture*

Dossier: *OMV.24.07.00400*

Toetsingskader

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

Omschrijving van het plan

De architect presenteert het nader uitgewerkte plan voor de nieuwbouw van bouwdeel C van het Colosseumplot waarbij wordt ingegaan op de opmerkingen en vragen van het Q-team naar aanleiding van de presentatie van het conceptplan op 31 mei 2024.

Het multifunctionele gebouw van 19 verdiepingen bestaat uit appartementen voor sociale huur en zorgwoningen, een gezondheidscentrum, maatschappelijk- en commerciële voorzieningen, een fiets- en een autoparkeergarage. Het complex sluit aan de oostzijde aan op het maaiveld van het Varkenoordsviaduct en aan de westzijde op het maaiveld van het Vredesplein.

De prefab-buitengevel rondom bestaat uit een raster met kaders van terracottakleurig beton. De terracottakleur is kleurvast. De betonleverancier heeft in het productieproces verschillende duurzaamheidsmaatregelen getroffen waaronder het gebruik van betongranulaat van betonafval voor de binnenspouwbladen. Het toeslagmateriaal in het beton van de buitengevels bestaat uit een restproduct van de granietwinning. De betonwapening bestaat uit gecertificeerd betonstaal gemaakt van 100% schroot. Ook wordt nog nader onderzocht of er een cementvervanger kan worden gebruikt die een reductie van circa 20% op de CO₂-uitstoot geeft.

De betonnen kaders hebben verschillende afwerkingen zoals gepolijst, uitgewassen en/of vlak. Tussen de kaders liggen verdiepte stroken geprofileerd beton waarin de naden tussen de verschillende prefab elementen wegvallen. Binnen de betonkaders bevinden zich loggia's of kozijnen en cassettes van geanodiseerd aluminium. De aluminium cassettes hebben een laser gesneden patroon en dienen verschillende functies zoals de afscherming van geluidsvoorzieningen, bekleding voor een houtskelet- en betonnen binnenblad en afscherming ter plaatse van de loggia's. Er wordt een voorstel gedaan om een mock-up te laten maken van een deel van de gevel, iets groter dan één kader met een invulling met een aluminium kozijn en –cassette en een stalen lamellenhekwerk.

De binnengevels van de loggia's hebben geschilderd houten kozijnen en gevelafwerking. De plafonds in de loggia's hebben een akoestisch spuitplafond in dezelfde kleur als het hout.

Ten opzichte van het conceptplan is de transparantie van de entreegevel van de fietsenstalling geoptimaliseerd met een extra glasinfilling. En er is een dakopbouw van horizontale aluminium lamellen in de kleur van de gevel toegevoegd. De opbouw omkleedt de installaties en dient tevens als opstelplek voor de gevelonderhoud installatie (GOI).

In de zuid- en oostgevel zijn voor vleermuizen nestvoorzieningen opgenomen en in de noord- en oostgevel voor huismussen. De daktuinen op de vijfde (collectief), achtste en elfde verdieping maken deel uit van een groter ecologisch plan voor het hele Colosseumplot en worden maximaal groen ingericht aan de hand van een groen- en biodiversiteitsplan. Op waterretentiekragen komt een substraat-laag van 20 cm voor beplanting en plaatselijk glooiend naar 40 cm dikte voor heesters tot ca. 2 m hoogte. Installatiekanalen worden verstopt onder 20 cm substraat. In de collectieve daktuin en grenzend aan appartementen worden terrassen voorgesteld, die ook voor mindervaliden toegankelijk zijn.

Langs de trap van Vredesplein naar de tussenstraat worden plantbakken van verschillende breedte en diepte met vaste planten en heesters voorgesteld. Daarnaast worden er klimplanten (in de volle grond) voorgesteld die langs staaldraden aan de gevel van het gezondheidscentrum aan het Vredesplein kunnen groeien tot circa 9 m hoogte. Ook worden er klimplanten voorgesteld aan de zuidgevel grenzend aan de collectieve daktuin.

Tenslotte is er een reclameplan voor Blok C gemaakt met daarin de locaties en zones voor naamsaanduiding en screening. Uitgangspunt is te voorkomen dat het gezondheidscentrum of andere functies de glaspuien grenzend aan het maaiveld helemaal dichtplakt of -zet.

Van de verschillende materialen en kleuren wordt tijdens de bespreking bemonstering getoond.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

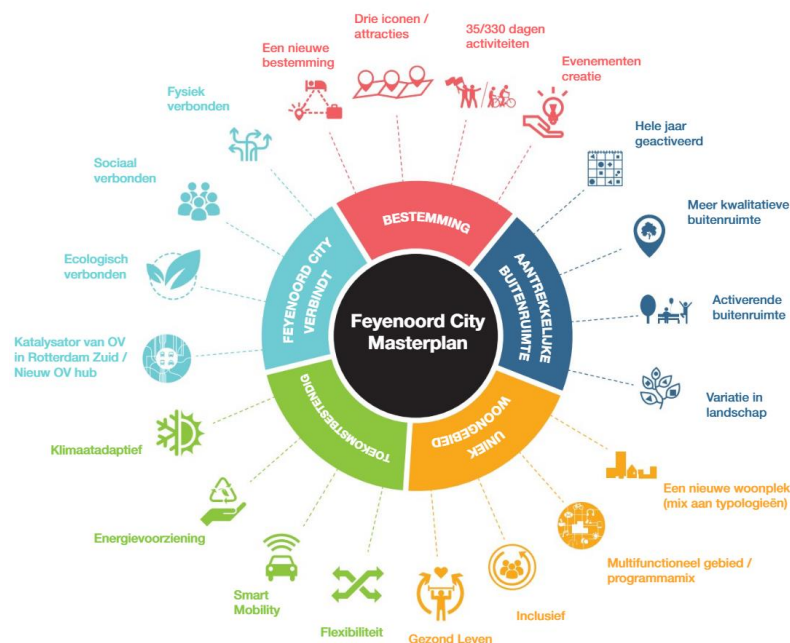
Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen

Welstandsniveau: Regulier

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC 2.0

Doelstellingen Feyenoord City



2. Nota van Uitgangspunten Colosseumplot

3. Welstandsnota Rotterdam 2010

Relevante criteria Planmatige stedelijke uitbreidingen

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype het bouwblok of een aantal blokken of gespiegelde wanden).*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

- *Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en heeft een afgewogen verhouding open - gesloten die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing.*
- *Vormgeving of accentuering van de hoeken vindt plaats in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken.*
- *Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, daklijst, vensters, ingangspartijen en erkers) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.*
- *In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp.*
- *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.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *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).*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Bij kozijnen zijn de negge (diepte van het raam ten opzichte van het gevelvlak) en de vorm van het kozijn als deel van een reeks van belang.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

4. Hoogbouwvisie 2019

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

Het Q-team reageert positief op het deelplan C. Het Q-team geeft aan dat er een hoog niveau is bereikt in de morfologie, typologie en de verbindingen met de omgeving. Dit geeft ook vertrouwen voor de verdere uitwerking van de bouwdelen A en B van het Colosseumplot.

Het Q-team spreekt haar waardering uit voor het plan dat zorgvuldig en consequent is uitgewerkt in lijn met de belofte van het conceptplan dat op 31 mei 2024 in de openbare vergadering van het Q-team is gepresenteerd. Het Q-team is positief over de keuze voor geanodiseerd aluminium dat kleurvast is en ook over de afwatering via gootjes in de betonelementen waardoor lek- en druipevervuiling van de gevel wordt voorkomen. De installaties op het dak hoogwaardig omkleed en uit het zicht ingepast. Waarbij wordt opgemerkt dat in de collectieve daktuin wel in- of uitlaten van de installaties zichtbaar zijn. Deze zijn echter niet nader uitgewerkt. Het Q-team vraagt om een hoogwaardige vormgeving en een goede inpassing, gezien het openbare karakter van de tuin en verbindt daarvoor een voorschrift aan het advies.

Het voorstel voor de mock-up is akkoord. Het reclameplan dient verder uitgewerkt te worden en worden ontdaan van de detaillaanduiding. De bemonsterde materialen en het voorgestelde kleurenpalet zijn akkoord.

Het Q-team constateert echter ook dat duurzaamheid in dit plandeel nog weinig zichtbaar is in de esthetiek en opzet van de gevels. Vanuit de duurzaamheidsambities voor Feyenoord City en het onlangs vastgestelde 'duurzaam doorbouwen akkoord' wordt er op dit vlak voor komende plannen meer innovatie en prestatie verwacht. Het Q-team realiseert zich dat de planontwikkeling en het ontwerp voor bouwdeel C al lang voor het akkoord zijn opgestart en bedacht. Het Q-team beschouwt het daarom als een gegeven dat de keuze voor bouwdeel C voor de belangrijkste bouwmaterialen met name op beton en aluminium is uitgekomen (zoals ook al in het verslag van 31 mei 2024 is aangegeven).

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

Het Q-team roept de ontwerpers, bouwers en gemeente op om voor wat betreft duurzaamheid in de volgende bouwdelen en -plannen gezamenlijk naar het maximaal haalbare te streven. Daarbij wordt ook gevraagd om de kg CO₂eq/m² BVO per project uit te rekenen.

Het Q-team wil graag betrokken blijven bij de verdere uitwerking van het plan. Het Q-team verbindt daarom voorschriften aan het positieve advies om in een later stadium de werktekeningen van de beeldbepalende principedetails en een mock-up te zien om te beoordelen of het hoge niveau van detaillering en ambities waargemaakt worden.

Conclusie

Er is geconstateerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschrift(en) wordt uitgevoerd.

Voorschrift(en):

- *Een nadere uitwerking van het reclameplan met de afmetingen van maximale hoogtes en breedtes van naamsaanduidingen en zonder detailaanduidingen dient te worden voorgelegd ter beoordeling.*
- *Een groenbeheerplan dient te worden voorgelegd ter beoordeling.*
- *Een nadere uitwerking van de zichtbare aan- en afvoeren in de collectieve daktuin dient te worden voorgelegd ter beoordeling. Het gaat daarbij om de locatie, afmeting, vormgeving, kleur en het materiaal.*
- *De werktekeningen van de beeldbepalende principedetails dienen ruim voor aanvang van de bouw ter nadere goedkeuring te worden voorgelegd. Ook dienen daarbij de attesten van de leveranciers van producten en materialen die worden toegepast te worden bijgevoegd.*
- *Minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie dient de mock-up op de bouwlocatie beschikbaar gesteld te worden ter beoordeling. Dit ter controle of de gedetailleerde technische uitwerking in de werktekenfase overeenstemt met de getoonde beelden waarop het Q-team haar positieve advies heeft gebaseerd.*

Het Q-team mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan het Q-team worden voorgelegd.