

VERSLAG

Vergadering Quality-team Feyenoord City

VRIJDAG 4 JULI 2025

Locatie: Timmerhuis, ruimte 5.605

AANWEZIG:

Winkel (*voorzitter*), Aalbers (*Q-team*), Clarke (*Q-team*), Diederer (*Q-team*), Elstak (*Q-team*), Kijne (*Q-team*), Venhoeven (*Q-team*), Slabbers (*Q-team*), Van der Klauw (*secretariaat*), Vervoort (*secretariaat*), Boumans (*Stedenbouw*), Van Dam (*stedenbouw*), Buyschaert (*stedenbouw*), Cornille (*Landschap*), Verhagen (*projectleider gemeente Rotterdam*)

AGENDAPUNTEN:

4 PLANTOELICHTING (openbaar)

4.1 Brug 1 Getijdenpark (1^e bespreking)

Omschrijving: Brug 1 Getijdenpark
Ontwerp: Gemeente Rotterdam
Dossier: OMC.25.06.00083 (concept verzoek)

4.2 Colosseumweg, Atlas bouwdeel B (8^e bespreking)

Omschrijving: Woningbouw met voorzieningen
Ontwerp: Orange Architects/ gAAG/ flux
Dossier: OMC.22.01.00032

4.3 Nabij Persoonshaven 900, Mallegatplot (5^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw 193 appartementen, commerciële maatschappelijke functies
Ontwerp: Team V
Dossier: OMC.23.08.00082 (voorheen OMC.22.05.00083)

4.1 Brug 1 Getijdenpark (1^e bespreking)

Omschrijving: Brug en objecten Fase 1 Getijdenpark
Ontwerp: Gemeente Rotterdam
Dossier: OMC.25.06.00083 (concept verzoek)

Toetsingskader

De subcommissie Quality-team Feyenoord City (hierna Q-team) heeft de conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Het Q-team 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 als toetsingskader voor de beoordeling van deze aanvraag.

Omschrijving van het conceptplan

Het definitief ontwerp voor het getijdenpark fase 1 is vastgesteld. In plaats van 'fasen' worden de verschillende onderdelen nu als 'percelen' aangeduid. Het conceptverzoek voor het eerste perceel dat wordt voorgelegd betreft de bouwkundige elementen zoals Brug 1, de kistdam en de vlonders. Het eerste perceel bevindt zich ten oosten van de nieuwe stadsbrug en vormt een verlenging van het Brienenoordeiland. De brug van de kade naar het getijdenpark ligt in het verlengde van de beoogde verbinding van Hillesluis via de Veranda naar het getijdenpark. De brug vormt ook de verbinding naar de kistdam met de halte voor de watertaxi en -bus.

De architectonische uitwerking van de brug, de kistdam en de vlonders sluit aan op die van de reeds aanwezige bruggen, kistdam en vlonders van het Brienenoordeiland.

De brug betreft een vaste vlakke brug voor voetgangers. De balustraden worden voorgesteld als vakwerkliggers in een groengrijze kleur conform de bruggen van Brienenoordeiland. In de westelijke leuning is verlichting opgenomen en er bevindt zich een doorgang naar de loopvlonder in de oostelijke leuning. Het loopvlak wordt voorgesteld met een afwerking in asfalt. Aan de kolommen onder de brug worden zwaluwkasten voorgesteld. De kistdam wordt voorgesteld met damwandprofielen en hekwerken van cortenstaal en ook de wijze waarop de brug hier op aanlandt is conform de vormgeving van het landhoofd en de brugaanlanding van het Brienenoordeiland.

De loopvlonders worden ook voorgesteld in dezelfde vormgeving en materialisatie met houten balken en dekplanken zoals op het Brienenoordeiland.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Rivierlocaties en Stedelijke groengebieden

Welstandsniveau: Regulier

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



3. Welstandsnota Rotterdam 2010

Relevante criteria Rivierlocaties

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- 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.
- 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 verschijningsvorm 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 nachtbild 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.

Relevante criteria Stedelijke groengebieden

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.

Verschijningsvorm

- Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.

Materiaal, kleur en detaillering

- Materialen en detaillering zijn afgestemd op de sfeer van het groengebied of het aangrenzende gebiedstype.
- Ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal passend bij de uitstraling van de omgeving.
- Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd.

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

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

Het Q-team dankt de architect voor de presentatie en prijst de zorgvuldige samenhang met de bouwkundige elementen van Brienenoordeiland. De robuuste vormgeving en materialen acht het Q-team goed voorstelbaar en passend op deze plek.

Het Q-team vraagt ook te onderzoeken of de 'bestrating' van het brugdek in een ander duurzamer materiaal uitgevoerd kan worden dan asfalt, aangezien deze brug alleen bedoeld is voor voetgangers.

Het Q-team stelt de vraag hoe, binnen de familie van bruggen, herkenbaar is welke brug onderdeel uitmaakt van het rondje Stadionpark? De suggestie wordt gedaan het onderscheid zichtbaar te maken.

Het Q-team doet de collegiale suggestie om de naam van de brug meer betekenis te geven door bijvoorbeeld de buurt te laten meebepalen in de naamgeving.

De toepassing van vakwerkliggers doet een constructieve betekenis vermoeden die er niet is. Vanuit eenheid in beeld is het Q-team hier desondanks mee akkoord. Daarbij veel waardering voor de detaillering waaronder de wijze waarop de verlichting in het brugontwerp is geïntegreerd.

Conclusie

Het Q-team kan zich grotendeels vinden in het plan, maar vraagt nog nadere (ontwerp)aandacht voor de hierboven genoemde punten. Het Q-team ziet een verder uitgewerkt plan voor de genoemde onderdelen met belangstelling tegemoet. Het Q-team mandateert het secretariaat voor de verdere beoordeling van het plan. Bij twijfel kan het plan opnieuw aan het Q-team worden voorgelegd.

4.2 Colosseumweg, Atlas bouwdeel B (8^e bespreking)

Omschrijving:	Woningbouw met voorzieningen
Ontwerp:	Orange Architects/ gAAGa/ flux
Dossier:	OMV.25.02.00311 (voorheen OMC.22.01.00032, conceptverzoek)

Toetsingskader

De subcommissie Quality-team Feyenoord City (hierna Q-team) heeft de conceptaanvraag* getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Het Q-team 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 Colosseumplot als toetsingskaders voor de beoordeling van deze aanvraag.

**Omdat nog niet alle documenten voor de aanvraag omgevingsvergunning compleet zijn, is besloten het plan voorlopig als conceptverzoek te beoordelen.*

Omschrijving van het verder uitgewerkte conceptverzoek voor bouwdeel B

Het ontwerpteam presenteert de verdere uitwerking en wijziging van het conceptverzoek voor de gebiedsontwikkeling Colosseumplot, bouwdeel B, waarbij wordt ingegaan op de opmerkingen van het Q-team uit het verslag van 31 mei 2024. De duurzaamheidsambities zijn uitgangspunt geweest voor de verdere uitwerking en hebben geleid tot de volgende wijzigingen van het plan:

Plandeel B1 (Orange architecten, Toren)

- Waar mogelijk worden betonwanden in de constructie vervangen door kalkzandsteen. Ook wordt nog onderzocht of er een duurzamer soort beton kan worden toegepast.
- De betonsandwich-gevels zijn gewijzigd naar houtskeletbouw (HSB) gevels. De toren wordt voorgesteld in prefab HSB-elementen met een grijsgroene kleur gevelbekleding van gevouwen metaalelementen. De metaalelementen zijn geperforeerd daar waar spui- of ventilatievoorzieningen er achter zijn opgenomen en ook de hemelwaterafvoer is erachter verborgen. De balkonbalstraden worden voorgesteld in geperforeerd metaalplaat.
- De gevels van de woningen in de laagbouw aan het Vredesplein worden voorgesteld in HSB met een CO₂-negatieve groene baksteengevel. Het metselwerk wordt voorgesteld met horizontale banden staand metselwerk en penanten tussen de ramen met terugtrappend metselwerk in halfsteensverband. De balkons worden voorgesteld met balustraden van opengewerkt metselwerk.
- De kozijnen van de laagbouw worden voorgesteld in hout, en voor de toren worden houten kozijnen met een geanodiseerd aluminium afwerking voorgesteld. In plaats van triple glas wordt er dubbelglas voorgesteld.

Voor de toren resulteert dit in een CO₂-emissie reductie van 62%

Plandeel B3, B4, B5 (gAAGa)

- De gevels van de verschillende plandelen worden voorgesteld in een opbouw met kalkzandsteen binnenblad en een buitenblad van in CO₂-negatieve baksteen. De twee onderste lagen van bouwdeel B5 worden voorgesteld in terracottakleur conform bouwdeel C, de lagen erboven worden voorgesteld in een grijze kleur baksteen. Naast de kozijnen worden in zowel de terracotta gevels als de grijze gevels respectievelijk rode en groene verticale streken decoratief metselwerk voorgesteld.
- Aan de terraszijde worden de woningen voorgesteld met een gevelafwerking van groen gekleurd gemodificeerd hout met eveneens een verticale 'ton-sur-ton' verbijzondering naast de kozijnen.
- De balkons worden voorgesteld met balustraden van metselwerk met reliëf en de terrassen met een spijlenhekwerk.
- De woonkamers en slaapkamers van de woningen aan het Vredesplein zijn dieper binnen de gevel gelegd en er wordt een vaste plantenbak voorgesteld op de overgang van publiek naar privé.

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

- Aan de viaductzijde worden woon-werkwoningen voorgesteld en een commerciële ruimte op de kop. De galerijen van de woningen aan de viaductzijde worden achter een opgewerkte gevel voorgesteld.
- Het semi-publieke binnenterrein is ook bereikbaar vanaf de viaductzijde via de entreehal voor de woningen.
- De toegangen naar de semipublieke binnentuin zijn 's avonds afsluitbaar met hekken of poorten die meegedacht worden.

Voor de plandelen B3, B4 en B5 heeft het optimaliseren van het plan geresulteerd in een CO₂-emissie reductie van ca 30%.

Landschap (Flux)

- Het landschapsontwerp voor het gehele Colosseumplot bestaat uit drie elementen; de publieke tussenstraten van het Vredesplein naar het viaduct, de tuinen en de daklandschappen.
- De tuinen zijn verder uitgewerkt met verschillende beplantingssoorten en bomen, glooiingen in het terrein, zwerfkeien en vloeiende paden van klein formaat verharding en halfverharding. Ze worden maximaal groen ingevuld en voorzien in verschillende natuurlijke en informele speelplekken. Privébuitenruimte van de aangrenzende woningen worden op natuurlijke wijze met beplanting afgescheiden van het semi-publieke deel van de binnentuinen.
- Alle dakpakketten hebben een minimale gronddekking van 30 centimeter op waterretentiekragen. Bomen staan in een dieper grondpakket.
- De tussenstraten krijgen een meer stedelijke inrichting met groot formaat verharding, beplanting langs de randen en speelplekken zoals bijvoorbeeld schommels.
- Regenwater wordt zichtbaar afgevoerd via een goot die is opgenomen in de bestrating. De goot loopt via de trappen naar beneden waar het water wordt opgevangen ten behoeve van de lage plantenbakken voor de woningen aan het Vredesplein.
- De daktuinen zijn onderverdeeld in privéterrassen met vaste plantenbakken, een collectief dakterras met beplanting en bestrating met schellevistegels, en niet toegankelijke ecologisch groene daken.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

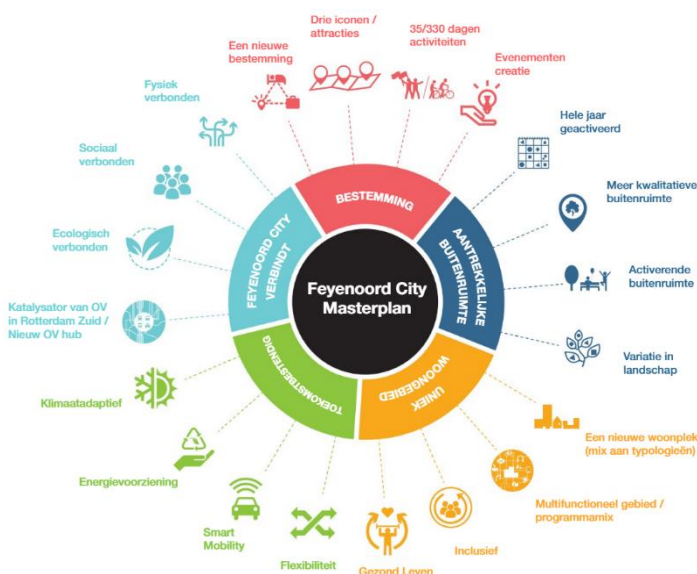
Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen

Welstandsniveau: Regulier

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



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.*
- *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.*
- *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.*

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

Algemeen

Het Q-team dankt het ontwerpteam en spreekt waardering uit voor de grote stappen die zijn gezet in het duurzamer maken van het plan. Het Q-team geeft aan dat dit heeft geresulteerd in een beloftevol, rijk en consistent plan. De getoonde kwaliteit is hoog, met veel diversiteit, en lichte ruime entrees.

De duurzaamheidsmaatregelen en daaruit voortvloeiende gevelwijzigingen die worden voorgesteld zijn naar mening van het Q-team goed voorstelbaar.

Plandeel B1 (Orange architecten, Toren)

Het Q-team waardeert de opbouw van de expressieve onderbouw en de meer abstracte vormgeving van de toren. Het Q-team ziet graag de naadverdeling tussen en vouwen of 'stik'-naden, én exacte textuur, glans en -kleur van de beplating nader uitgewerkt. In een volgende fase zal ook een mock-up worden gevraagd.

Plandeel B3, B4, B5 (gAAgA)

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

Het Q-team stelt de vraag hoe de hoek wordt gedetailleerd waar de groene houten gevel en de baksteengevel bij elkaar komen. Het Q-team acht het voorstelbaar dat in de bebouwing aan het Vredesplein de terracottagevel en de grijze gevel boven elkaar worden toegepast en de expressie van de gevels wordt gewaardeerd. Het Q-team is echter nog niet overtuigd van de wijze waarop de verschillende gekleurde geveldelen op elkaar aansluiten. Het Q-team doet de suggestie meer onderscheid tussen de twee delen aan te brengen door bijvoorbeeld een van beide delen meer of een andere plastic te geven of meer diepteverschil tussen de delen aan te brengen.

Tenslotte merkt het Q-team op dat het uit de presentatie niet duidelijk is geworden hoe de fietsenbergingen in het plan bereikbaar zijn en ziet dat graag nader uitgewerkt.

Landschap (Flux)

Het Q-team waardeert het heldere plan met weelderig groene binnentuinen die in vormgeving aan elkaar verwant zijn, afgewisseld met meer stedelijk ingerichte publieke tussenstraten. Het Q-team is ook verheugd te constateren dat er een goede gronddekking op een goed waterretentiesysteem wordt voorgesteld.

Maar het Q-team geeft ook enkele opmerkingen en aandachtspunten mee:

- In de eerdere plannen werden hergebruikte verhardingsmaterialen voorgesteld. Het Q-team ziet die ambitie in het nu voorliggende plan niet terug maar ziet dat graag alsnog waargemaakt.
- Het Q-team merkt op dat de vloeiend verlopende paden in de binnentuinen worden voorgesteld in lintverband zonder opsluitband. De suggestie wordt gedaan om de randen en aansluitingen minder kwetsbaar en scherp te houden. Het Q-team geeft aan dat de wijze waarop de verschillende paden op elkaar aansluiten expliciet aandacht behoeft.
- Het Q-team geeft aan dat het gebruik van grote zwerfkeien niet past bij de ecologische en duurzaamheidsambities van Feijenoord City.
- Het Q-team merkt op dat er veel bladvormers worden voorgesteld maar er mist een visie op de biodiversiteit. Wat is nodig voor bevorderen van de biodiversiteit en welke maatregelen zijn gekozen. Welke bloemsoorten worden bijvoorbeeld toegepast? Er wordt gevraagd dat in een volgende fase te verduidelijken.
- Het Q-team waardeert het voorstel met een goot waarin het regenwater zichtbaar naar beneden stroomt. Dit kan een interessant verbindend element zijn dat het project Atlas en het Vredesplein met elkaar verknoopt. Het Q-team vraagt die potentie nader te onderzoeken en te benutten. Als voorbeeld wordt verwezen naar de binnenstad van Freiburg en de zichtbare rol die de afvoer van regenwater daar in de klimaatopgave heeft gekregen.
- Het Q-team vraagt aandacht voor de overgang tussen openbaar en prive terrein. Op de vrijdagen is het druk rond de moskee en op het Vredesplein. Dit heeft impact op de aangrenzende woningen. Dit stelt strengere eisen aan de overgang van Vredesplein naar het privé-domein. Ook aan de binnenhoven behoeft de afscheiding tussen privé terras en collectieve tuin expliciet aandacht.
- Tenslotte vraagt het Q-team aandacht voor een nauwkeurige positiebepaling van de verschillende elementen en beplanting of bomen ten opzichte van elkaar. Voorkomen moet worden dat een boom in de weg staat van een schommel of vice versa.

Het Q-team ziet het plan graag nog een keer terug als het definitief is uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. In de definitieve uitwerking ziet het Q-team in ieder geval graag de volgende aspecten terug:

- Het voorkomen van oververhitting van de verschillende bouwdelen. Geadviseerd wordt om zonwering integraal mee te nemen in het ontwerp.
- De 'encroachment zone' voor de woningen aan het Vredesplein.
- Inpassing en posities van installaties in het ontwerp van de verschillende bouwdelen.
- De natuurinclusieve ingrepen in de verschillende bouwdelen.

Het Q-team steunt de zoektocht naar nog duurzamer beton en vraagt om de duurzaamheid in een later stadium van het project ook aan te tonen met attesten. Daarnaast ziet het Q-team graag de CO₂ uitstoot per vierkante meter BVO inzichtelijk gemaakt.

Conclusie

Het Q-team Feijenoord City kan zich grotendeels vinden in het plan. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen en aspecten. Een nader uitgewerkt plan, in de vorm van een definitieve aanvraag omgevingsvergunning, waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

gezien. In de nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld.

4.3 Nabij Persoonshaven 900, Mallegatplot (5^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw 193 appartementen, commerciële maatschappelijke functies
Ontwerp: Team V i.o.v. OCRT
Dossier: OMC.23.08.00082 (voorheen OMC.22.05.00083)

Toetsingskader

De subcommissie Quality-team Feyenoord City (hierna Q-team) heeft de conceptaanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam.

Het Q-team 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 verder uitgewerkte conceptplan

De architect presenteert het nader uitgewerkte plan waarbij wordt ingegaan op de opmerkingen van het Q-team uit het verslag van 26 april 2024.

De volgende aspecten worden toegelicht:

Windhinder

Uit nieuwe windstudies is duidelijk geworden dat er gebouwgebonden maatregelen nodig zijn om op twee locaties naast het gebouw de windhinder te beperken. Voorgesteld wordt om op het collectieve dakterras drie 'kassen' toe te voegen. De kassen kunnen de wind voldoende breken en tevens een dubbelfunctie krijgen. Voorgesteld wordt om de kassen ook als scheiding tussen het privé- en collectieve dakterras te gebruiken. Ook kunnen de kassen als plantenkas, beschutte zitplek of technische ruimte gebruikt worden. Dit voorstel moet nog verder uitgewerkt worden.

De tweede maatregel tegen de wind is het aanbrengen van een luifel op de zuidoosthoek, boven het terras van de commerciële ruimte en de entree naar de woningen. Naast deze bouwkundige middelen tegen de windhinder wordt ook voorgesteld de drie bomen op de zuidoosthoek van de locatie te behouden en is in de windberekening ook het bestaande gemaalhuisje meegerekend. De gezamenlijke ingrepen resulteren in het voldoende voorkomen van windhinder.

Bezonnning

Uit de bezonningsstudies is gebleken dat het bouwen van de Mallegattoren niet resulteert in meer woningen met minder dan twee zonuren per dag.

Geluidbelasting

De zuid- en westgevel zijn geluidbelast. Er is onderzocht hoe het plan akoestisch te verbeteren is. Twee opties worden toegelicht; het toepassen van akoestische coulissedempers in de gevel van de buitenruimte en met balkonverglazing. Daarbij is ook een voorstel gemaakt hoe de verglazing op de ronde stompe hoeken beter ingepast kan worden met 'vertand' glas. In alle gevallen is het uitgangspunt dat de horizontale banden van de gevel afleesbaar blijven.

Materialisering buitenruimten

Bij volledig verglaasde buitenruimten is het in verband met brandveiligheid niet mogelijk houten plafonds toe te passen. Bij toepassing van coulissedempers is dat wel mogelijk. Er wordt nog onderzocht wat de beste balans tussen comfort, veiligheid en kosten is. Daarbij worden ook nog andere materialen onderzocht. Uitgangspunten zijn dat de (materiaal-)dikte van de horizontale gevelbanden ook aan de onderzijde afleesbaar blijft en de samenhang tussen plafond- en wandafwerking van de buitenruimten.

Duurzame materiaalkeuzen

Een studie naar alternatieve gevelmaterialen en -opbouwen heeft aangetoond dat het gewenste en beloofde gevelbeeld niet met een HSB-binnenblad te realiseren is. De verschillen in gevelopbouw laten geen grote

verschillen in CO₂-emissie zien. Wat wel verschil uitmaakt is het prefabriceren van de gevel, en dat in combinatie met 'warme' tunnelgietsbouw levert een reductie op van de CO₂-emissie van bijna 20%.

Nog in onderzoek is of de steenkeuze en/of -dikte nog kan bijdragen aan verdere reductie. Ook worden houten kozijnen met een aluminium buitenzijde nog onderzocht en het toepassen van gerecycled aluminium.

Plintprogramma

De invulling van de plint is aangepast. De maatschappelijke functies zijn gepositioneerd aan de route met wandelaars van de wijk naar het park, de horecafuncties zijn verschoven naar de route van wandelaars van het Maasparcours.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

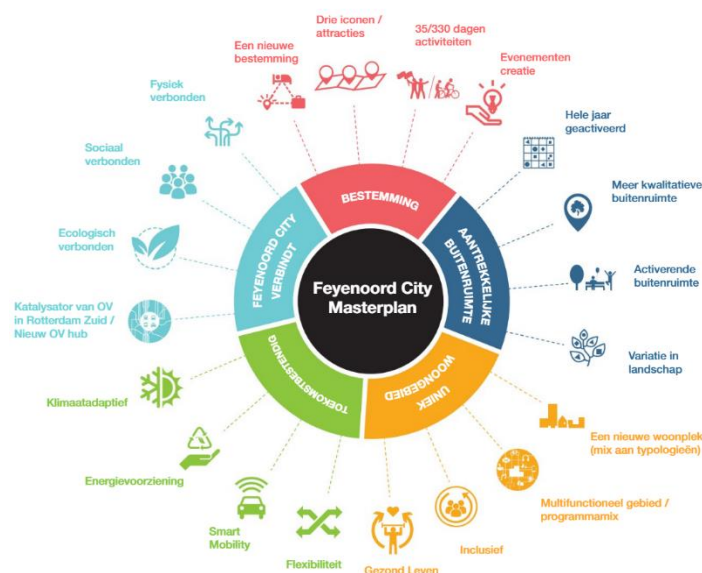
Gebiedstype: Rivierlocaties

Welstandsniveau: Regulier

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



3. Welstandsnota Rotterdam 2010

Relevante criteria Rivierlocaties

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.

Verschijningsvorm

- 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.
- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- 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.

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

- *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 verschijningsvorm 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.*
- *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.*
- *Ventilatioeroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

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

Het Q-team dankt de architect voor de presentatie en toelichting op de verschillende 'stedenbouwfysische' onderzoeken en aanpassingen. Het Q-team merkt op dat de aanpassingen hebben geleid tot een helder samenhangend plan. Ook waardeert het Q-team de stappen die zijn gezet in het beperken van de CO₂-emissie en duurzaamheid. Het Q-team vraagt om ook de betonstructuur nog verder te verduurzamen, bijvoorbeeld door het toepassen van alternatieve of hergebruikte bindmiddelen en vulstoffen met een lagere CO₂ impact.

Het Q-team geeft aan dat de helderheid van het plan ook kwetsbaar is en vraagt daarom aandacht voor het borgen van die kwaliteit. Het Q-team doet daarom de aanbeveling de serres of balkonverglazing mee te ontwerpen. Ten behoeve van de serres ter plaatse van de stompe hoeken, doet het Q-team de suggestie het glas iets dieper naar binnen te positioneren ten opzichte van de ronding in de gevel om de expressie van de horizontale banden optimaal te houden. Daarbij wordt door het Q-team ook aangegeven dat een hoge kwaliteit van de plafond en wandafwerking van de buitenruimtes essentieel is voor de voorname uitstraling van de toren.

Het Q-team geeft aan dat de luifel die de entree en de commerciële ruimte met elkaar verbindt een essentieel element is in het plan maar dat de uitwerking nog onvoldoende overtuigt en integraal is ingepast in het ontwerp van de toren.

Het toevoegen van de kassen op het dak van de onderbouw ziet het Q-team als een positieve aanpassing. Wel vraagt het Q-team aandacht voor het voorkomen van oververhitting.

Het Q-team doet de collegiale suggestie kennis en ervaringen uit de verschillende onderzoeken uit te wisselen met de andere ontwikkelingen in Feyenoord City, zoals bijvoorbeeld het project Atlas.

Het Q-team is enthousiast over het plan en ziet het plan graag nog een keer terug als het definitief is uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

In de definitieve uitwerking ziet het Q-team graag de volgende aspecten terug:

- Het voorkomen van oververhitting van de gebouwdelen. Geadviseerd wordt om zonwering integraal mee te nemen in het ontwerp.
- De inrichting van het parkeerplaatsje in de Passerstraat.
- Een reclameplan voor het gebouw.

Conclusie

Het Q-team Feyenoord City kan zich grotendeels vinden in het plan. Er wordt aandacht gevraagd voor de hierboven genoemde opmerkingen en aspecten. Een nader uitgewerkt plan, in de vorm van een definitieve

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

aanvraag omgevingsvergunning, waarin deze opmerkingen zijn verwerkt wordt met belangstelling tegemoet gezien. In de nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van passend materiaalgebruik en een zorgvuldige detaillering. Hierop geldt dan ook een voorbehoud, zodat deze aspecten in latere instantie kunnen worden beoordeeld.