

VERSLAG

VERGADERING VRIJDAG 10 APRIL 2026

AANWEZIG: Winkel (voorzitter), Slabbers (Q-team), Diederens (Q-team), Clarke (Q-team), Aalbers (Q-team), Kijne (Q-team), Van der Klauw (secretariaat), Vervoort (secretariaat), Cornille, (landschap), Van Dam (stedenbouw), Verhagen (projectleider gemeente Rotterdam).

1. ONDERWERPEN (OPENBAAR)

1.1 Nabij Colosseumweg, Feijenoord (9^e bespreking)

Omschrijving: Atlas blok A en B: Nieuwbouw woongebouw met voorzieningen
Ontwerp: Orange Architects, gAAgA iov OCRT
Dossier: Z2025-012112 (aanvraag omgevingsvergunning)

1.2 Colosseumweg, Feijenoord (2^e bespreking)

Omschrijving: VO Station Stadionpark
Ontwerp: Haskoning | Benthem Crouwel

1.1 Nabij Colosseumweg, Feijenoord (9^e bespreking)

Omschrijving: Atlas blok A en B: Nieuwbouw woongebouw met voorzieningen
 Ontwerp: Orange Architects, gAAgA iov OCRT
 Dossier: Z2025-012112 (aanvraag omgevingsvergunning)

Woordvoerder: *Nina Aalbers/ Steven Slabbers*

Toetsingskader

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

De architect presenteert de aanvraag omgevingsvergunning voor de gebiedsontwikkeling Colosseumplot, Atlas blok A en B, waarbij puntsgewijs wordt ingegaan op de opmerkingen van het Q-team uit de verslagen van 7 november 2025 en 4 juli 2025.

ALGEMEEN

- *Biodiversiteitsmaatregelen*
 Er zijn er 75 nestkasten voor mussen, zwaluwen en vleermuizen opgenomen in de gevels van blok A en B. Daarnaast is er in het landschapsonwerp met beplantingssoorten en -vormen en beheer rekening gehouden met voedsel en nestgelegenheid voor de doelsoorten die zijn gekozen op basis van hun voorkomen in de omgeving en de ecologische potentie van de locatie.
- *Zonwering*
 Het plan voor Blok A en B voldoet qua energiezuinigheid aan de geldende BENG eisen. Door de toepassing van zonwerend glas is buitenzonwering is niet vereist. In een deel van de gevels is een ruimtereservering opgenomen voor het later plaatsen van buitenzonwering door middel van een blindpaneel boven de kozijnen of een (verhoogde) bovenregel van de kozijnen. In het huishoudelijk reglement van de betreffende vve's worden richtlijnen opgenomen over de kleur van het doek en de afmetingen van de bak van de zonwering.
- *Installaties*
 Op toren A1 wordt een hoge dakrand met een vlakvulling van strekmetaal, en op toren B1 een balustrade van geperforeerd metaalplaat voorgesteld om de GOI en de andere installaties visueel af te schermen. De installaties worden in het midden van het dak geplaatst. Door ventilatielucht voor de woningen aan te zuigen via de gevel van de plint, en uit te blazen ter plaatse van de daktuinen, blijven de daktuinen (bijna) volledig vrij van installaties. Deze oplossing wordt zowel bij Blok A als bij Blok B toegepast.
- *Verlichting*
 Er is een verlichtingsplan met zowel hoge als lage verlichtingsarmaturen uitgewerkt voor de binnentuinen en tussenstraten. Voor de verkeersruimten van de verschillende gebouwen zijn per gebouwdeel specifieke armaturen geselecteerd.
- *Hoofdentrees*
 De entree van toren A1 aan het Varkenoordseviaduct is dubbel hoog en ligt verdiept binnen de gevellijn. Boven de transparante entreedeuuren wordt een kleine luifel met de gebouwnaam in losse letters erop voorgesteld. De postkasten bevinden zich in de wanden van de entreehal. Door de hal is de achterliggende binnentuin zichtbaar. De transparant vormgegeven entrees van gebouwdelen A2 en A3 worden ook voorgesteld met een luifel met daarop de gebouwnaam in losse letters. De hoofdentree van gebouw B3 en B4 aan het Varkenoordseviaduct valt op door de transparante pui met doorzicht naar de binnentuin en het getrapte gevelmetselwerk.

Gebouwoontwerp Orange Architects

- *Corridors*
De breedte van de middencorridors in gebouw A1 en B1 is ongewijzigd. Op verschillende verdiepingen eindigt de corridor aan de gevel met een transparante deur naar buiten. In de torens zijn de corridors kort en krijgen ze indirect daglicht via de noodtrappenhuizen aan de gevel.
- *Dakpaviljoen*
Het dakpaviljoen in de collectieve daktuin op de zesde verdieping van bouwdeel A1 is nader uitgewerkt. Het paviljoen omkleedt de (nood)trap, een leidingschacht en een airco-unit. Het paviljoen is vormgegeven als een monolithisch tuinhuis met houten latten gevels en dak, een verholen goot, vloermuiskast en een daklicht. De liftuitloop wordt ingepast in het daktuinontwerp.

Gebouwoontwerp gAAgA

- *Terrassen van de eengezinswoningen bouwdeel A5*
De terrassen van de woningen in bouwdeel A5 zijn ongewijzigd. Uitgelegd wordt dat het hoogteverschil tussen het maaiveld aan het Vredesplein en de terrassen in de binnentuin in stappen wordt overbrugd. De begane grondvloer van de woningen wordt splitlevel voorgesteld waardoor de keuken aan de achterzijde van de woning hoger ligt. Vanuit de keuken is een via een buitentrap langs de gevel het hoger gelegen terras te bereiken. Tussen trap en terras wordt een lage haag voorgesteld. Tussen de woningen wordt op de erfgrans een hogere haag voorgesteld.
- *Klimplanten en galerijen*
Het voorstel voor de klimplanten langs de galerijen is nader uitgewerkt. De plantenbakken zijn gewijzigd van beton naar staal of composiet. Stalen netten begeleiden de verschillende soorten klimplanten naar boven.
- *Betonnen balkonhekken bouwdeel A4*
Om vervuiling en leksporen te voorkomen wordt nog nader onderzocht of de ribbels in het beton horizontaal of verticaal worden aangebracht of dat het beton moet worden geïmpregneerd.

Landschapsontwerp Flux

- De klimplanten langs de relatief blinde gevel aan het Vriendschapspad zijn weer in het plan opgenomen. De zwerfkeien zijn uit het plan gehaald.
- In overleg met een groenaannemer zijn de wadi's nader uitgewerkt en zijn er slokops aangebracht waardoor het regenwater in de wadi's niet dieper dan 0,6 meter wordt. Door de hogere ligging van de tuin ontstaat er geen conflict met het grondwater.
- De margestrook aan het Vredesplein sluit aan op de entrees van de woningen. Tussen de terrassen is een strook voor groen toegevoegd waar heesters kunnen worden aangeplant.
- De goot en het verbindende waterelement in de tussenstraat en het Vredesplein is nader uitgewerkt. Het regenwater wordt in de goot van de tussenstraat opgevangen waarna het zichtbaar richting het Vredesplein loopt. Via metalen elementen in het groen op de trap loopt het water naar beneden waar het wordt opgevangen in het groen.
- In de binnentuin is een afstand tussen privéterrassen en het pad in de tuin aangehouden van minimaal 1,5 meter, daarnaast vormt het heesterplan een meer besloten rand.
- De paden in de tuin zijn aangepast. De paden die minimaal 1,8 meter breed zijn, wisselen in breedte waardoor er ruimte voor ontmoetingsplekken ontstaat.
- Wegens gebrek aan ruimte is de schommel uit het plan verwijderd. De boomkronen zijn minimaal 2,5 meter uit de gevel geplaatst.
- Voor de binnentuin worden hoofdzakelijk hergebruikte materialen voorgesteld zoals hergebruikte klinkers en betontegels, meerpalen en halfverharding.

Metselwerk en kleuren

De verschillende kleuren en soorten metselwerk worden gepresenteerd. Voor bouwdelen A4, B4 en B5 (bovenbouw) wordt wit en voor B1, B3 groen metselwerk van een CO₂ negatieve steen voorgesteld. Het roodbruine metselwerk van de plint van B5 sluit aan op de plint van het al in aanbouw zijnde bouwdeel C. Voor bouwdelen A1, A2, A3 en A5 worden verschillende soorten metselwerk voorgesteld in de kleurenrange zand, licht geel en bruin

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

Het Q-team complimenteert het ontwerpteam met de kwalitatief hoogwaardige uitwerking van de twee laatste plandelen A en B, inclusief het landschapontwerp, van gebiedsontwikkeling Atlas. De opmerkingen en vragen van het Q-team uit de verslagen van 7 november 2025 en 4 juli 2025 zijn voldoende overtuigend beantwoord en het Q-team kan positief adviseren op de plannen voor blok A en B. Het Q-team ziet de hoge ambitie graag waargemaakt, ook voor de inrichting van de binnentuinen, daktuinen en tussenstraten en geeft nog enkele collegiale suggesties mee voor de verdere uitwerking van het plan:

- Het Q-team vraagt om de transparantie van de hoofdentrees waar te maken en voorkom dat bijvoorbeeld brievenbussen en/of bellentableaus het doorzicht verstoren.
- Het Q-team adviseert om de mogelijkheid open te houden om het waterelement te verbinden met of voort te zetten op het Vredesplein.
- Het Q-team vraagt aandacht voor de horizontale stroken gevouwen gevelbekleding van blok B. Voorkomen moet worden dat er leksporen ontstaan op de lichte aluminium composiet gevelbekleding. Ook wordt daarbij aandacht gevraagd voor de hoek die ontstaat tussen (later geplaatste) zonwering en de gevouwen stroken gevelbekleding daar direct boven.
- Het Q-team vraagt om het lichtplan voor de binnenterreinen en -straten ook voor te leggen aan de ecooloog voor advies, om verstoring van de beoogde biodiversiteit, door licht, te voorkomen.
- Het Q-team constateert dat de verbinding van de woningen bouwdeel A5 met de privéterrassen nog niet optimaal is. Het Q-team vraagt nogmaals om de verbinding te verbeteren en vraagt ook om de privéterrassen een verbinding met de (collectieve) binnentuin te geven.

Het Q-team wenst betrokken te blijven bij de beoordeling van die aspecten die pas in de fase na vergunningverlening (werktekenfase) kunnen worden bepaald. Om die reden worden de hierna genoemde voorschriften als voorwaarde aan het advies verbonden.

Conclusie

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

Voorschrift(en):

- *Er dient voor zowel Blok A als Blok B een voorstel te worden ingediend voor de plaats en samenstelling van mock-ups, waarin de aansluiting tussen verschillende gevelmaterialen en/of complexe hoeken zichtbaar zijn. Dit voorstel moet ter beoordeling worden voorgelegd aan het secretariaat.*
- *Minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie dienen de mock-ups beschikbaar gesteld te worden ter beoordeling door het Q-team. Dit ter controle of de gedetailleerde technische uitwerking in de werktekenfase overeenstemt met de getoonde beelden waarop het Q-team het positieve advies heeft gebaseerd. Bij voorkeur worden de mock-ups van de verschillende bouwdelen in elkaars directe nabijheid gepositioneerd om de samenhang tussen de bouwdelen te kunnen zien.*
- *Minimaal zes weken voor de bestelling van de materialen dient de bemonstering van het metselwerk inclusief de metselverbanden en de voegen in combinatie met de kleuren van de kozijnen en hekwerken ter beoordeling te worden voorgelegd aan het secretariaat van de commissie.*

Beleid (Welstandsnota Rotterdam 2012)

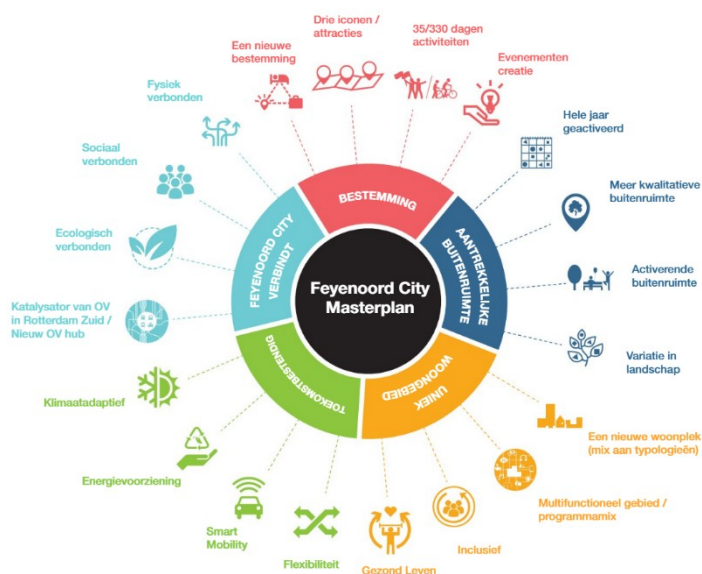
Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen

Welstandsniveau: Regulier

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



2. Welstandsnota Rotterdam 2012

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.*
- *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 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.*

VERSLAG

- *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.*

1.2 Colosseumweg, Feijenoord (2^e bespreking)

Omschrijving: VO Station Stadionpark
Ontwerp: Haskoning | Benthem Crouwel
Toelichting: Danny Nelemans (stedenbouw), Joost Vos (Benthem Crouwel)

Hoofdpunten uit de toelichting van Nelemans en Vos

Het station Stadionpark bevindt zich midden tussen verschillende grote ontwikkelingen zoals Stationsomgeving Hillesluis, de nieuwe HOV-verbinding, de derde stadsbrug, de interwijkverbinding Hillesluis naar de Maas, de Stadiondriehoek, de Veranda-ontwikkeling en de aansluiting op de Sportcampus-ontwikkeling. Het Q-team wordt meegenomen in de resultaten van de onderzoeken van afgelopen maanden en de gemaakte keuzes en de voorgestelde ontwerprichtingen voor het station. Daarbij wordt ingegaan op de opmerkingen en vragen uit het verslag van 10 oktober 2025. Het schetsontwerp is doorgewerkt tot een voorlopig ontwerp. In een volgend overleg met het Q-team zullen het ontwerpconcept en de stationskap nader worden toegelicht. Dit overleg beperkt zich tot een toelichting op onderstaande onderdelen.

De interwijkverbinding

De stationstraverse moet een verblijfsplek worden die twee werelden verbindt; de wereld van het groene Varkenoordsepark met de wereld van het hoogstedelijke Stadiondriehoek. Verschillende scenario's zijn onderzocht om de benodigde breedte te bepalen die nodig is om de verschillende loopstromen, het groen en de verblijfsplekken te faciliteren. Elke loopstroom heeft een eigen minimale breedte waarbij de in- en uitstroom van supporters die met de HOV aankomen en vertrekken vooral maatgevend zijn (met name tegelijkertijd met de spits). Voor alle loopstromen samen is minimaal 15 meter breedte nodig. Om het groen en de verblijfsplekken ook in te passen wordt een uitbreidbare modulaire aanpak met stroken van 8,1 meter breedte voorgesteld.

Om CO₂ te beperken wordt voorgesteld de hoofddraagconstructie uit donorstaal te construeren met als secundaire draagconstructie dekken van hout met een afwerking van biobased composiet. In trogiggers worden de plantvakken opgenomen. Er moet nog een constructieve keuze gemaakt worden of de traverse op kolommen ligt of dat de kolommen integraal onderdeel zijn van de traverse.

Programma en gebruik: sociale veiligheid en de programmatische verkenning

Het treinstation kan 's nachts afgesloten worden maar de interwijktraverse blijft dag en nacht open. Dat vraagt van de traverse een veilige verblijfskwaliteit op elk moment van de dag. Programmatisch worden er op de traverse commerciële ruimtes en verblijfsplekken met uitzicht voorgesteld en ook een fietsenstalling aan de zijde van de Olympiaweg. De tramhalte van de HOV wordt aan de zijde van de Stationsomgeving Hillesluis gekoppeld aan de traverse. In een volgend overleg zal worden ingegaan of dit van invloed is op de vormgeving van de stationskap.

Ook is nog in onderzoek welke breedte de stationstoegang aan de Hillesluiszijde nodig heeft voor de beste zichtbaarheid van het station vanuit de Riederlaan en een optimale verbinding met plein en wijk.

Evenemententraverse

Er komt een aparte evenemententraverse tussen de perrons en De Kuip, voor o.a. supportersstromen op wedstrijddagen. De nieuwe traverse ligt zuidelijker dan de bestaande traverse, ter hoogte van het hart van de Kuip. De traverse wordt voorgesteld als een industrieel object samengesteld uit vakwerken. Aan het uiteinde van de traverse wordt een uitzichtpunt en een bevelpost voorgesteld. De trappen vanaf de perrons zijn, vanwege veiligheidseisen, geheel dicht voorgesteld. Aan de Olympiaweg is de traverse verbonden met het afgeschermd vak voor de afwikkeling van de stromen uit- en thuisupporters en de ruimte voor de bussen van de uitsupporters. Deze voorziening moet vanwege strenge veiligheidseisen rondom worden voorzien van hekken van 2,5 tot 4 meter hoogte. Daarnaast geleden er verschillende eisen met betrekking tot de transparantie van de hekken per supportersgroep (uit of thuis) en ter plaatse van het spoor. Voorgesteld wordt om met een meer compacte busparkeerplaats en een groenzone langs het hek, de hekhoogte daar te beperken tot 2,5 meter.

Hoofdpunten uit het gesprek met het Q-team

Het Q-team waardeert te worden meegenomen in de zoektocht van de complexe opgave. Het Q-team merkt op dat door de complexiteit van de opgave een gefragmenteerde zoektocht naar deeloplossingen lijkt te ontstaan waardoor het risico bestaat dat het ontwerp een optelsom van die verschillende deeloplossingen wordt. De ingestoken aanpak is een goed startpunt maar niet voldoende voor deze belangrijke opgave. Het Q-team signaleert dat het ontwerp in de presentatie vooral technisch is ingestoken en pleit voor een meer conceptuele benadering die sterker wordt gestuurd door de omgeving en beleving. Het station is van wezenlijk belang voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City en de omliggende wijken. Het Q-team acht het essentieel dat er een totaalconcept komt voor een toekomstbestendig station en traverse met een sterke identiteit en belevingswaarde. Het Q-team adviseert extra ontwerpkracht te betrekken en eerst een sterke architectonische ontwerpvisie te formuleren waarin ingegaan wordt op wat deze plek nodig heeft.

Interwijktraverse

Het Q-team merkt op dat de modulaire aanpak en het aanwijzen van uitzichtplekken voorstelbaar is maar niet vanzelfsprekend leidt tot een hoge verblijfskwaliteit die de traverse nodig heeft om de interwijkverbinding tot een aantrekkelijke route te maken.

Evenemententraverse

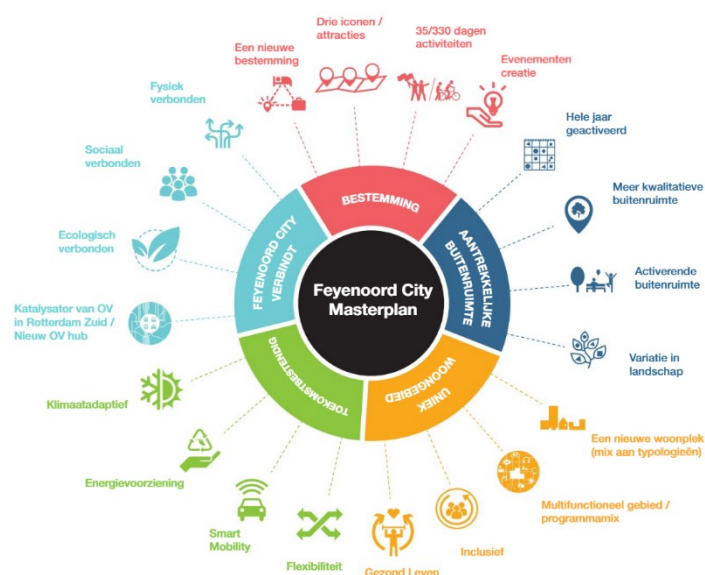
Het Q-team geeft aan dat de vormgeving van de traverse als industrieel object dat in beeldtaal en kleur (rood) een verbinding legt met de architectuur van de Kuip en Feyenoord goed voorstelbaar is. Ook wordt de suggestie gedaan om de route door de traverse een belevenis te laten zijn die bijdraagt aan het evenement waar de bezoekers naar op weg zijn.

De vraag wordt gesteld of alle bijkomende functies voor de traverse en het bijbehorende afgeschermd vak voor supporters en -bussen zijn meegenomen in het ontwerp. Voorkomen moet worden dat er op een later moment nog bijvoorbeeld een sanitairgebouw voor de buschauffeurs in het ontwerp opgenomen moeten worden. Het Q-team geeft aan dat het afgeschermd vak een te grote negatieve invloed heeft op de kwaliteit van het Olympiaplein. De vraag wordt gesteld of het vak en de afscherming onderdeel kunnen zijn van het totaalontwerp voor het plein.

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



2. Welstandsnota Rotterdam 2025 – Kwaliteit voor de toekomst

Gebiedstype: Stedelijke knooppunten

3. 'De ambities en uitgangspunten Station en Stationsomgeving' (vastgesteld op 10 oktober 2025)