

VERSLAG

OPENBARE VERGADERING VRIJDAG 8 MEI 2026

*AANWEZIG Q-TEAM: Winkel (voorzitter), Diederer (Q-team), Clarke (Q-team), Aalbers (Q-team),
Venhoeven (Q-team), Elstak (Q-team), Slabbers (Q-team)*

ONDERWERPEN

- 1.1 Nabij Persoonshaven 900, Feijenoord, Mallegattoren (6^e bespreking)**
Omschrijving: Nieuwbouw 193 appartementen, commerciële en maatschappelijke functies
Ontwerp: Team V i.o.v. OCRT
Dossier: Z2023-001138 / OMC.23.08.00082 (conceptverzoek)

- 1.2 Nabij Persoonshaven 900, Feijenoord, Mallegatplot (2^e bespreking)**
Omschrijving: VO Inrichtingsplan Mallegatplot
Ontwerp: LOLA Landscape architects

1.1 Nabij Persoonshaven 900, Feijenoord, Mallegattoren (6^e bespreking)

Omschrijving: Nieuwbouw 193 appartementen, commerciële en maatschappelijke functies
Ontwerp: Team V i.o.v. OCRT
Dossier: Z2023-001138 / OMC.23.08.00082 (conceptverzoek)

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 dit conceptverzoek.

Omschrijving

De architect presenteert het gewijzigde conceptplan voor de Mallegattoren. De materiaalkeuze van de gevel is gewijzigd in relatie tot kleur, duurzaamheid, maakbaarheid en vanuit financiële haalbaarheid. De hoofdopzet van het gebouw, inclusief de stompe en scherpe hoeken en het plintprogramma zoals voorgesteld op 4 juli 2025, is ongewijzigd.

De gevel is op de volgende aspecten aangepast:

- De gevelbanden met roodbruine steenstrips ingestort in beton zijn gewijzigd naar betonbanden met ribbel reliëf in een lichte zandkleur (betoneigen kleur). In de plint wordt het beton voorzien van een toeslag of verbijzondering in afwerking.
- De onderzijden van balkons en plafonds van de loggia's krijgen eenzelfde kleur beton als de gevelbanden.
- De verglazing van de buitenruimten is komen te vervallen door toepassing van coulissendempers. De nadere uitwerking hiervan volgt in het DO. Afspraken rondom het individueel aanbrengen van balkonverglazing door bewoners worden vastgelegd in de VvE. Het beeld van de optionele verglazing is in de presentatie verbeeld.
- Ten behoeve van natuurinclusiviteit worden in de onderste plintlagen klimplanten voorgesteld en worden er nestvoorzieningen voor vogels, vlinders en vleermuizen in de gevel geïntegreerd.

Daarnaast is de beeldkwaliteit voor de 'plantenkassen' op het dak van de Rotterdamse Laag, die toegepast worden om windhinder te voorkomen, nader uitgewerkt waarbij zichtlijnen op karakteristieke elementen in de omgeving zijn behouden. Voorgesteld wordt om de kassen, die ook functioneel als kweekkas of ontmoetingsplek bruikbaar zijn, in constructie en materialisering in duurzame en circulaire materialen uit te voeren.

De CO₂-emissie en duurzaamheid van het nieuwe voorstel met prefab betonnen sandwichelementen, en dubbel glas in plaats van tripple glas, is opnieuw berekend. Met alle optimalisaties doorgerekend zijn de scores van MPG en CO₂-emissie respectievelijk 3% en 1% lager dan het plan dat is gepresenteerd op 4 juli 2025.

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

Het Q-team dankt de architect voor de toelichting op de wijzigingen in het plan. Het Q-team acht de lat voor het plan (onverminderd) hoog, omdat het de wijk Feijenoord verbindt met Rotterdams Tijn en de toon zet voor de volgende plannen voor Feyenoord City.

Dat de hoofdopzet van het volume en de sculpturaliteit met scherpe en stompe hoeken behouden is gebleven wordt door het Q-team gewaardeerd. Ook het behoud van het programma in de plint en de ligging van het horeca-terras aan het park en het water is positief. Het Q-team reageert ook positief op het vervallen van de balkonverglazing en het opnemen van regels voor balkonverglazing in de VvE. Het integraal opnemen van natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten, kan ook op waardering van

het Q-team rekenen, evenals de zoektocht naar een duurzame, haalbare gevel met een verdere reductie van de CO₂-emissie en MPG-score.

Maar toch geeft het Q-team aan dat het voorstel voor gevels in de combinatie van licht beton met bruin aluminium in materialiteit en relatie met de omgeving niet overtuigt. Het is een verarming ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan dat meer warmte en kwaliteit uitstraalde. Ook wordt opgemerkt dat het bekleden van de penanten op straatniveau met gezet, geprofileerd aluminium onvoldoende robuust is. Er wordt verlangd dat de Mallegattoren een verrijking is voor de omliggende wijken. Er wordt verzocht terug te keren naar de heldere en samenhangende ambities van het vorige voorstel.

Daarnaast heeft het Q-team de volgende aandachtspunten en aanbevelingen:

- Er wordt aandacht gevraagd voor de toepassing van duurzame en circulaire gevelmaterialen die remontabel zijn. De vraag wordt gesteld hoe circulair of herbruikbaar de voorgestelde sandwichgeveldelen zijn en of dat van invloed is op de duurzaamheidsoverwegingen.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de gevolgen van de voorgestelde wijzigingen op de veroudering en vervuiling van de gevel. Blijft de toekomstbestendigheid geborgd?
- De aanbeveling wordt gedaan zonwering integraal mee te ontwerpen om hittestress te voorkomen.
- De aanbeveling wordt gedaan om het proces voor de selectie van een maatschappelijke partner voor het programma in de plint transparant en democratisch in te richten.
- Het Q-team ziet het Mallegatpark graag doorlopen tot tegen de gevel van de toren. Waarbij de beplanting tegen de gevel kan bijdragen aan de relatie met het park.
- Ook het terras aan het water en aan het park kan de relatie met het park verstevigen. Het Q-team vraagt om die relatie te borgen.

Tenslotte geeft het Q-team aan dat er nog onvoldoende is gereageerd op de opmerkingen en vragen uit het verslag van 4 juli 2025 en daarom worden die herhaald:

“Het Q-team geeft aan dat 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 conceptverzoek past niet binnen de criteria uit de Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel dat hier antwoord op geeft wordt met belangstelling tegemoet gezien. Op een definitieve aanvraag overeenkomstig het nu voorliggende voorstel zal vooralsnog geen positief advies aan het bestuur afgegeven kunnen worden.

BIJLAGE

Beleid (Welstandsnota Rotterdam 2025)

Gebiedstype: Stedelijke oevers

Welstandsniveau: Regulier

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



2. Welstandsnota Rotterdam 2025

Relevante criteria Stedelijke oevers

Omgeving – Het gebouw en de stad

Legt het ontwerp voor het bouwwerk een goede relatie met de omgeving en levert het een positieve bijdrage aan de stad nu en voor de toekomst?

Vaste criteria

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar, verstoren deze structuur niet en reageren op de omgeving waarin ze gerealiseerd worden.
- Bouwinitiatieven leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.
- Het ontwerp van de buitenruimte ondersteunt op samenhangende wijze het ontwerpconcept van het gebouw. Ook sluit de buitenruimte aan bij de inrichting van het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied.

Reguliere criteria gebied Stedelijke oevers

- Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid van de oorspronkelijke havenbebouwing en latere toevoegingen.

Bouwwerk – Het ontwerp op zichzelf

Is de vorm en uitstraling van het bouwwerk zelf van voldoende kwaliteit?

Vaste criteria

- Bouwwerken worden duurzaam vormgegeven en geconstrueerd.
- Bouwwerken hebben een hoofdvorm die reageert op de omliggende bebouwing.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang van de architectonische eenheid.
- Duurzaamheidstoepassingen (voor energieopwekking, natuurinclusieve voorzieningen, waterretentie en dergelijke) maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van de gebouwschil.
- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. Het gevelontwerp past bij het gebruik van het gebouw en ondersteunt een prettig binnenklimaat. Daarnaast reageert het qua indeling en plasticiteit op de omliggende bebouwing en het aangrenzende gebied.

- Bij hoogbouw is het gevelontwerp in maat en schaal afgestemd op zowel de omliggende bebouwing als het schaalniveau van de stad. Het silhouet (inclusief een overtuigende 'kroon' of gevelbeëindiging) versterkt de skyline.
- De gevel van de begane grond past in maat en schaal bij het karakter van het aangrenzende gebied.
- Gevels aan de straatzijde hebben een representatief karakter dat past bij de situatie en dragen bij aan de kwaliteit en beleving van het aangrenzende gebied.
- De gevels van de begane grond die aan de openbare ruimte grenzen, hebben een mate van openheid die past bij het gebruik en het aangrenzende gebied.
- De gevels van de begane grond maken ruimtelijke en visuele relaties tussen binnen en buiten mogelijk.
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief entreepuien, luifels en dergelijke, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Geveldelen van secundaire functies (fietsenstallingen, technische ruimtes en dergelijke) die om programmatische redenen gesloten zijn, passen bij de gevelcompositie en worden integraal, hoogwaardig en waar mogelijk met een passende openheid ontworpen.
- Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht met natuurlijk groen, of op andere wijze benut en aantrekkelijk vormgegeven.
- Installaties verstoren het gevelbeeld niet: installaties worden inpandig geplaatst, architectonisch ingepast of opgenomen in een 'installatielaag' die onderdeel uitmaakt van het gevelontwerp.

Reguliere criteria gebied Stedelijke oevers

- Ieder gebouw wordt ontworpen als een autonoom volume.
- Bouwinitiatieven met een eigenzinnig gevelontwerp zijn goed mogelijk. Wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving en met het gelaagde karakter van de ensembles waarvan ze onderdeel zijn, op het schaalniveau van de rivier, de omgeving en de stad als geheel.
- Bij grootschalige nieuwbouw sluit de schaal van het gevelontwerp aan op de schaal van de omgeving en de stad als geheel.

Uitwerking – De architectonische vormgeving van het bouwwerk

Ondersteunt de wijze waarop het bouwwerk wordt gemaakt het beoogde ontwerpidee?

Vaste criteria

- Materiaalgebruik, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm van een bouwwerk op samenhangende wijze.
- Bij nieuwbouw zijn materiaalgebruik, kleur en detaillering afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal en detaillering van de gevel van de begane grond aan de straatzijde hebben extra kwaliteit (representatief en expressief). Dit geldt vooral rond de entree.
- Materiaal en detaillering zijn duurzaam van kwaliteit. Mechanische invloeden, weersinvloeden, veroudering en dergelijke hebben geen negatieve gevolgen voor het uiterlijk.
- Toepassing van biobased, hergebruikte en circulaire materialen en gebouwonderdelen wordt gestimuleerd. Wel moet sprake zijn van een overtuigende samenhang binnen het gevelontwerp. Naast de milieu-impact (CO₂, primaire grondstof en dergelijke) is de toepassing van belang (verwerking, bevestiging, remontabel bouwen en dergelijke) zodat hergebruik mogelijk blijft.
- Ventilatioeroosters zijn onzichtbaar weggewerkt of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.

Reguliere criteria gebied Stedelijke oevers

- Materiaalgebruik en detaillering sluiten aan op het robuuste karakter van de kades en de waterbekkens, en ondersteunen de maat en schaal van het gebied.

1.2 Nabij Persoonshaven 900, Feijenoord, Mallegatplot (2^e bespreking)

Omschrijving: VO Inrichtingsplan Mallegatplot
Ontwerp: LOLA Landscape architects i.o.v. OCRT

Toetsingskader

De subcommissie Quality-team Feijenoord City adviseert het bestuur over de ruimtelijke kwaliteit van ontwikkelingen binnen het gebied aangemerkt als gebiedsontwikkeling Feijenoord City en treedt daarbij in plaats van de reguliere Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam. In de opdrachtformulering aan het Q-team Feijenoord 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 Feijenoord City als toetsingskaders voor de reactie op dit inrichtingsplan.

Omschrijving

De ontwerper presenteert het verder uitgewerkte inrichtingsplan (IP) voor het Mallegatplot waarbij is doorgewerkt aan het concept van een toren aan het park en wordt ingegaan op opmerkingen van het Q-team uit het verslag van 26 april 2024 en de wijzigingen.

- De verschillende karakters van de vier zijdes van het plot worden benadrukt door verschillende soorten beplanting, verblijfsruimten en inrichtingselementen.
- Waar mogelijk zijn de groenvakken vergroot door het versmallen van het terras en de minimale breedte aan te houden voor een vrije doorgang.
- De Passerstraat heeft in verband met de parkeernorm en de in- en uitrit van auto's veel verharding nodig. Door de laad- en losplek beter in te passen en plantvakken te maximaliseren in oppervlak en uitstraling is het groenvolume toegenomen.
- De informele looproute aan de zuidzijde van de toren is versmald en onderdeel geworden van de verblijfsruimte rond het gebouw.
- Het verschil in (maaiveld)hoogte tussen gebouw en kade en wordt met trappen en plantvakken overbrugd.
- Het gemaal is opgenomen in een bosplantsoen dat tevens het hoogteverschil tussen het maaiveld van gebouw en park overbrugd.
- Het terras aan de zuidwestzijde is omringd met gras en groenvakken met behoud van uitzicht op het water en behoud van bestaande bomen.
- Tussen plantsoen en de informele looproute wordt een Zeeuwse haag voorgesteld van circa 2 m breed.
- De oorspronkelijke steiger is inmiddels gesloopt.

De inrichting heeft als basis de Rotterdamse stijl en sluit aan op de Waterkant omgeving. Een verlichtingsplan is nog in de maak.

Reactie van het Q-team op het aangepaste IP, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

Het Q-team dankt de ontwerper voor de toelichting. Het Q-team geeft aan dat de positie van de toren 'aan het park' kan worden versterkt. Het goed gesitueerde terras aan de zuidwesthoek van de toren draagt daar zeker aan bij. Door de verhoogde positie ten opzichte van het park en kade biedt het terras genereus uitzicht op en over park en water. Het Q-team is verbaasd dat een haag als strikte scheiding wordt voorgesteld tussen het verblijfsgebied aan de toren en het park. Naar mening van het Q-team ligt aan die zijde de unieke kans om park en gebouw met elkaar te verbinden. Als referentie wordt het parkpaviljoen Parquit in het Euromast Park genoemd waar het park naadloos overloopt in het terras. Het Q-team geeft aan dat het inrichtingsplan voor de omgeving van de toren te gefragmenteerd oogt, waarbij een eenduidig overtuigend ontwerp- concept ontbreekt. Ook wordt opgemerkt dat de getoonde impressies niet overeenkomen met de plattegronden. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het zonder parkontwerp lastig is om de samenhang tussen buitenruimte rond de toren en het toekomstig Mallegatpark te beoordelen. Die samenhang en het vormen van een eenheid in (hoogwaardige) materialisatie met het Mallegatpark acht het Q-team essentieel. Daarom doet het Q-

team de dringende oproep aan de gemeente, ontwerpers van de buitenruimte en de ontwerpers van het dak- en gevelgroen om er samen één samenhangend ontwerp van te maken.

Tenslotte geeft het Q-team aan dat een groot deel van de opmerkingen en aanbevelingen uit het verslag van 26 april 2024 van kracht blijft. Deze zijn daarom hieronder bijgevoegd:

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

Conclusie

Het inrichtingsplan past nog onvoldoende binnen de ambities uit het Masterplan Feyenoord City voor een 'Aantrekkelijke Buitenruimte'. Er wordt aandacht gevraagd voor de bovengenoemde opmerkingen. Een aangepast voorstel dat hier antwoord op geeft wordt met belangstelling tegemoet gezien.