

VERSLAG

Vergadering Quality-team Feyenoord City

VRIJDAG 31 mei 2024

Locatie: Timmerhuis ruimte 5.605

AANWEZIG:

Venhoeven (*plaatsvervangend voorzitter*), Diederer (*Q-team*), Van Doorn (*Q-team*), Eilander (*Q-team*), Elstak (*Q-team*), Slabbers (*Q-team*), Van der Klauw (*secretariaat*), Benaissa (*secretariaat*), Boumans (*Stedenbouw*), Van Dam (*Stedenbouw*), Cornille (*Landschap*), Benali (*Teamleider ROA*)

AGENDAPUNTEN:

- 1 **PLANTOELICHTING (openbaar)**
 - 1.1 **Colosseumplot Geheel & uitwerking blok C (7^e bespreking)**

Omschrijving: Woningbouw met voorzieningen
Ontwerp: Orange Architects en FLUX

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

1 PLANTOELICHTING (openbaar)

1.1 Colosseumplot Geheel & uitwerking blok C (7^e bespreking)

Omschrijving: Woningbouw met voorzieningen
Ontwerp: Orange Architects en FLUX
Dossier: OMC.22.01.00032 (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 Colloseumplot als toetsingskaders voor de beoordeling van deze aanvraag.

Omschrijving van het aangepaste conceptplan

De architect presenteert het aangepaste en verder uitgewerkte ontwerp voor het Colosseumplot. Daarbij wordt ingegaan op de opmerkingen van het Q-team van 9 februari 2024. De architect licht het aangepaste en verder uitgewerkte ontwerp toe aan de hand van drie hoofdthema's die zijn voortgekomen uit de voorgaande opmerkingen van het Q-team: duurzaamheid, landschap en programmering.

Duurzaamheid

De grootste restrictie die deze locatie met zich meebrengt is de noodzaak om de bouwmaterialen vanaf de achterkant in te brengen. Dit zorgt voor een grote beperking in de keuze voor geschikte bouwmethodes. PV-panelen zijn geconcentreerd op vier plekken op de daken, waarvan twee geen verblijfsdaken zijn. Er wordt een 'twee-zone' ventilatiesysteem voorgesteld om het energieverbruik te verminderen. Het ontwerpteam geeft gekeken naar de verschillende daken en hun functies en daar een overzicht van gemaakt, in principe zijn alle daken groen en geprogrammeerd. Ook waterberging is meegenomen in de daken en de tussenruimten.

Om redenen van onder andere circulariteit en materiaalbesparing worden de torens geprefabriceerd, inclusief wanden, vloeren en gevels. Ook brengt dit met zich mee dat er zonder steigers kan worden gebouwd. Er wordt nog onderzocht of de laagbouw (blok A & B) uit hout kan worden gemaakt om de CO2 reductie verder te optimaliseren. Tenslotte is ook sociale duurzaamheid een belangrijke doelstelling voor het realiseren van deze woonbuurt. Daarbij gaat het om bouwen voor verschillende doelgroepen, een stevige sociale programmering en gedeelde en collectieve voorzieningen.

Landschap

Het landschapson ontwerp, toegelicht door FLUX, bestaat uit verschillende lagen. Groene passages en doorgangen vormen verbindingen tussen openbare ruimtes in de binnentuinen. De drie binnentuinen worden zo maximaal mogelijk groen ingericht en vormen samen een 'familie'. Op een hoger niveau worden groene daklandschappen gecreëerd met verschillende functies.

Er is een verbindende route door de binnentuinen heen, met een maximaal groen ontwerp waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Robuuste materialen zoals grote betontegels worden gebruikt voor de doorgangen. De drie binnentuinen krijgen onderling dezelfde vormtaal en materialisatie, onder andere met kinderkopjes als verharding. Toch verschillen deze binnentuinen ook enigszins van karakter door verschillende inrichtingselementen en beplanting. De daken worden voorzien van verschillende invullingen zoals PV-daken en groene daken, al dan niet collectief toegankelijk. Het is daarbij de bedoeling om het groene karakter ook vanaf het dak maximaal zichtbaar te maken.

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

De eerste tuin in blok A wordt een wadituin met grote bomen in volle grond. Alle woningen hebben een privéterras in de collectieve binnentuin. De middelste tuin bij blok B is een speelhof met houten speelelementen, deels in volle grond en deels op het dak. De derde tuin bij blok C wordt volledig op het parkeerdak gesitueerd en wordt voorgesteld als een eetbare tuin.

Ecologie en natuur inclusief bouwen zijn belangrijke thema's. Het ontwerpteam onderzoekt hoe het hele gebouw kan worden ingezet voor voedsel- en verblijfsmogelijkheden voor dieren. Ook wordt nog onderzocht hoe zoveel mogelijk hergebruikte materialen toegepast kunnen worden.

Plinten en programmering

De plinten van het bouwblok bevatten diverse voorzieningen. Rondom het blok komen er voorzieningen in de plint, zoals in blok C aan het Vredesplein waar een gezondheidscentrum in drie bouwlagen komt. Ook bevinden zich hier entrees voor woningen en een parkeergarage. Op de hoek aan het viaduct komt een fietsenstalling met een eigen toegang en een buurthuiskamer. Het overgrote deel van de plint aan de Roseknoop is gereserveerd voor een horecavoorziening en diverse ruimtes voor lokale ondernemers. Aan het Vredesplein bevinden zich grondgebonden eengezinswoningen. Het concept van het groene Vredesplein omvat woningen met privéterrassen en een groene zone ervoor.

De architect licht toe dat het woonprogramma varieert van sociale huur tot vrije sector koop. Er zijn werksessies geweest met de wijkraad om de programmering goed af te stemmen op de lokale wensen en er komt een buurthuiskamer of koffiehuis als ondersteunende voorziening voor de moskee.

Uitwerking Blok C

Het gehele Colloseumplot is opgedeeld in verschillende gebouwdelen, waarvan Blok C op dit moment het meest ver is uitgewerkt en waarvan de start bouw in 2024 gepland staat. Dit blok bevindt zich direct tegenover de moskee aan het Vredesplein en zal het hoogste blok van deze ontwikkeling worden. Op de begane grond in de plint tegenover de moskee bevindt zich een gezondheidscentrum over drie verdiepingen. Op de derde verdieping is er naast het gezondheidscentrum ook een buurthuiskamer aanwezig. Vanaf de eerste verdieping zijn er ook kleinere studio's aanwezig met een collectieve huiskamer. Vanaf de vierde verdieping komen diverse woonprogramma's, waaronder 3-kamer, 2-kamer en studio-appartementen. Er zijn op meerdere plekken collectieve voorzieningen aanwezig.

Het gebouw heeft rondom dezelfde architectonische uitstraling, met een gelaagde opbouw door stapeling en terugtrappende volumes die dieptewerking en een grid in de gevels creëren. Variaties in het grid hangen samen met de functie van de achterliggende ruimtes. Schuine elementen naast de puien worden ingezet om geluidsvoorzieningen te verbergen en geperforeerde panelen zorgen voor diepte en plasticiteit in de gevels, vooral door schaduwwerking op de gevel. De plint krijgt meer tactiliteit en textuur, terwijl de bovenbouw vlakker van structuur is. Verschillende behandelingen van beton, zoals mattering en textuur, creëren een onderscheid tussen terugliggende en uitstekende delen. Kaders in de gevel krijgen een bijzondere bewerking in tinten rood-kleurig beton en de aluminium kozijnen worden in een lichte champagne-goudkleur uitgevoerd. Metalen balustrades worden op een uniforme manier toegepast en de opgetrokken plint benadrukt de hoogte van het gebouw.

De fietsenstalling is een lange ruimte die toegang biedt tot alle bouwblokken. Het is een uitdaging om deze lange ruimte betekenis te geven, zowel voor wat betreft het interieur als het gevelontwerp. Zo wordt natuurlijk licht binnengehaald via daglichttubes in de groene zone. Een dode hoek bij het viaduct wordt geactiveerd door de fietsenstalling tot daar te laten doorlopen. De wand van het viaduct blijft daarbij intact en voorgesteld is om deze te voorzien van graffiti als onderdeel van een sociaal project. De architect pleit voor het activeren van de ongebruikte ruimte onder het viaduct, die bijvoorbeeld kan worden ingezet als een vorm van placemaking.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Planmatige stedelijke uitbreidingen

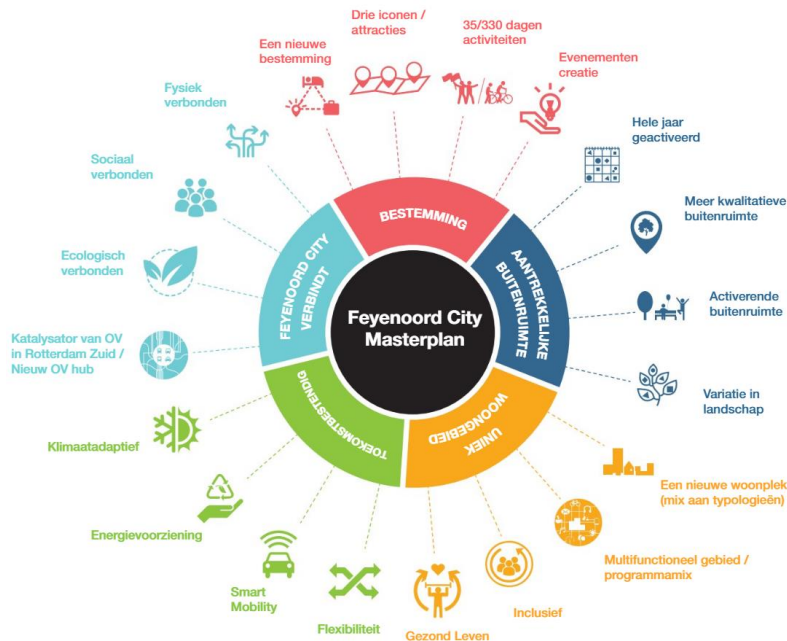
Welstandsniveau: Regulier

Relevante beleidskaders

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



2. Nota van Uitgangspunten Colosseumplot

3. Welstandsnota Rotterdam 2010

Relevante criteria Planmatige stedelijke uitbreidingen

Ruimtelijke inpassing

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

Versrijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.*
- *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.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *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.*
- *Beganen grondgevels 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.*

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

- *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 aangepaste conceptaanvraag, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

Het Q-team reageert op hoofdlijnen enthousiast op de getoonde stukken en geeft de ontwerpers nog de hieronder genoemde aandachtspunten mee die kunnen bijdragen aan de integraliteit van het plan.

Duurzaamheid

- Bij blok C beschouwt het Q-team het als een gegeven dat de keuze voor de belangrijkste bouwmaterialen met name op beton en aluminium is uitgekomen. Voor blok A en B verwacht het Q-team echter dat verdergaande duurzaamheidsambities als uitgangspunt worden genomen. Dat geldt niet alleen voor materiaalgebruik, maar ook voor andere aspecten zoals bijvoorbeeld waterretentie. De planning voor latere realisatie van de blokken A en B biedt bovendien de kans om nieuwe oplossingen die door de snel voortschrijdende techniek in de komende periode beschikbaar komen, mee te nemen in het ontwerpproces. Zo lijkt houtbouw bijvoorbeeld een goed alternatief voor de laagbouw. Het Q-team vraagt om voor blok C te onderzoeken of het materiaalgebruik qua duurzaamheidsaspecten nog geoptimaliseerd kan worden. Zo kan kritisch naar het type en de samenstelling van het beton gekeken worden. Ook zou het gebruik van aluminium kozijnen bijvoorbeeld beperkt kunnen worden door houten kozijnen met een aluminium kliklijst te gebruiken.
- Een grijswatersysteem is een cruciaal onderdeel om te komen tot maximale waterabsorptie en -opslag. Het Q-team doet dan ook de dringende aanbeveling een dergelijk systeem integraal voor het gehele plot toe te passen.
- Er moet worden gekeken naar een zo breed mogelijke toepassing van circulaire materialen, ook in de openbare ruimte.
- Het beeld van de nu getoonde installaties op de daken lijkt veelbelovend voor wat betreft afmetingen en inpassing. Het Q-team houdt er rekening mee dat dit beeld bij de definitieve technische uitwerking onder druk kan komen te staan en vraagt de bijbehorende tekeningen als onderdeel van de bouwaanvraag bij te leveren. Uitgangspunt hierbij is dat de installaties uit het zicht worden geplaatst en het gevelontwerp en het daklandschap niet mogen verstoren.
- Er zal kritisch worden gekeken naar de verdere uitwerking van de manier waarop zonnepanelen op de zichtbare daken worden ingepast, deze mogen geen afbreuk doen aan de beoogde natuurlijke uitstraling van het daklandschap. De zonnepanelen op de middelhoge bebouwing doet op dit moment afbreuk aan het zicht vanuit hoger gelegen woningen. Hier is een groene inrichting noodzakelijk

Landschap

- Het landschapontwerp is goed doordacht, met een groen systeem dat goed in elkaar zit. Het is belangrijk om de mogelijkheden van volle grond goed te benutten, ook als er verharding nodig is, bijvoorbeeld met waterdoorlatend materiaal. Berekening moet goed worden geïntegreerd om het ecosysteem te laten werken.
- Het inschakelen van een stadsecoloog is cruciaal om de werking van het voorstel in het grotere geheel te bekijken.
- Om het ecosysteem te ondersteunen is het van belang om alle mogelijkheden die er zijn voor toepassing van verticaal levend groen (klimplanten) goed te benutten.
- Het Q-team spreekt haar zorg uit over de overgang tussen openbaar- en privédomein in de collectieve tuinen en bij het Vredesplein. Het is belangrijk om hier een duidelijkere visie te ontwikkelen. In het huidige voorstel zijn de marges tussen privé en openbaar niet consequent doorgewerkt. Dit geldt ook bij de

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

fietsenstalling en het gezondheidscentrum. Het Q-team benadrukt het belang van een door gemeente en ontwikkelaar samen uit te werken visie voor de aanpak en upgrade van het Vredesplein.

- Het Q-team heeft grote twijfels bij het positioneren van de speelelementen in de binnentuin van blok B. Bij de ontwerpverlichting wordt aangegeven dat de drie binnenhoven een aaneensluitende reeks van binnentuinen vormt. De nadruk op speeltoestellen in de middelste hof doet dit principe geweld aan. Zij meent dat de speelvoorzieningen thuishoren in de meer openbare delen van het plan. Slim positioneren en integreren van deze elementen in de openbare ruimte is van cruciaal belang voor de leefbaarheid, in goede samenspraak met de bewoners. Speelelementen dienen daarbij samen te gaan met de beoogde natuurlijke uitstraling en de materiaalkeuze dient ook ecologisch onderbouwd te worden.

Plinten en Programma

- Er zijn diverse ruimtes in het plan opgenomen met maatschappelijke programma's, zoals een buurthuiskamer en een gezondheidscentrum. Het is belangrijk om zo snel mogelijk de werkelijke gebruikers te betrekken, zodat het ontwerp in samenspraak met hen kan worden voltooid. Zo kan o.a. voorkomen worden dat plintgevels alsnog een gesloten uitstraling krijgen. Het vestigen van een gezondheidscentrum kan bijzonder negatieve consequenties hebben voor de openheid van de gevels. Hierbij zijn bijvoorbeeld spreekkamers op de begane grond of medicijnuitgifteautomaten elementen die bij voorbaat zorgen baren. Ook de gevel van de fietsenstalling dient een goed afgewogen mate van transparantie te krijgen, vooral bij de tunnel, om de monumentale ruimte zichtbaar te maken en sociale veiligheid te waarborgen.
- Om de sociale veiligheid te borgen, is meer aandacht nodig voor positionering en architectonische uitwerking van plintfuncties. Met name de entree van de fietsenstalling, de woningentrees en de posities van eventuele afvalcontainers etc.
- Bij de indiening van de omgevingsvergunning voor blok C moet duidelijk worden gemaakt op welke manier inclusiviteit van de ruimtes in de plint gewaarborgd wordt. Om bepaalde doelgroepen aan te trekken en te behouden, is de hoogte van de huurprijzen hierbij een belangrijk ijkpunt. Dit geldt ook voor de commerciële ruimten in blok A en B.
- Het Q-team ziet net als de architect potentie in de iconische uitstraling van de ruimte onder het viaduct. Ondanks dat deze buiten de scope van dit project valt wordt het voorstel voor programmering van deze ruimte door het Q-team van harte ondersteund.

Het Q-team kijkt uit naar de verdere uitwerking van gebouwdeel A en B en de gemeenschappelijke ruimten. Ook reageert het Q-team enthousiast op de uitwerking van **blok C**. Naast de bovengenoemde opmerkingen zal er bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning en de bijbehorende principe-detaillering in het kader hiervan duidelijkheid verschaft moeten worden over de toepassing van de materialen door middel van gevel mock-ups en Installaties. Ook zal een reclameplan opgesteld moeten worden ten behoeve van eventuele reclame-uitingen voor het programma in de plint.

Conclusie

Het Q-team Feyenoord City vraagt nadere (ontwerp)aandacht voor de hierboven genoemde punten. Het Q-team ziet een verder uitgewerkt plan voor blok A en B en de genoemde onderdelen met belangstelling tegemoet. Zij ziet de architect graag in een volgende vergadering terug met een plan dat hier antwoord op geeft.

Het conceptverzoek voor de uitwerking van blok C past op hoofdlijnen binnen de criteria uit de Welstandsnota. In een nadere uitwerking van het voorstel dient sprake te zijn van een zorgvuldige detaillering. Op deze aspecten geldt dan ook een voorbehoud, zodat op deze aspecten eerst in latere instantie een advies kan worden afgegeven waarbij als voorwaarde mock-ups van onder andere de hierboven genoemde onderdelen zal worden gevraagd. De definitieve aanvraag wordt met belangstelling tegemoet gezien.

De volgende aspecten zullen bij een aanvraag omgevingsvergunning onderwerp van nadere toetsing zijn:

- De inrichting van het daklandschap en de inpassing van de dakinstallaties
- De bemonstering van de beeldbepalende gevelmaterialen
- Een reclameplan voor het gebouw