Algemeen

Het ontwerp is substantieel gewijzigd. Het is daarmee sterker geworden, met goede aanpassingen naar aanleiding van veel van de kritische punten uit het eerdere VO-advies. Met name het hoogteaccent, de plintinteractie en het expeditiehof zijn verbeterd. Voor de vormgeving van de plint en de duurzaamheidsmaatregelen zijn nog een aantal stevige aandachtspunten.

Aandachtspunten

1. Ensemble:

Het hoogte-accent is in de oriëntatie letterlijk minder ééndimensionaal geworden. Dit geeft een dynamischer beeld, dat past goed bij de ambitie om naar de omgeving toe een aan te kondigen dat Buiksloterham hier begint, op deze specifieke hoeklocatie. Vergeet in de impressies echter niet het (volledige) frontale zicht op de lange zijdes van het gebouw, vanuit de omgeving te tonen (vooral Papaverweg).

Het visuele onderscheid tussen de plint en de opbouw is echter nog steeds niet sterk. In materiaal en kleur is deze nu anders, maar er gaat nog steeds weinig contrastwerking van uit. Maak het verschil groter, bv door explicietere verschillen in materiaal, textuur, donker/licht of een minder gelijkend vormgevingsthema. Een steviger ontwerpmotief voor de overgang tussen beiden volumes is ook een mogelijkheid (zoals een rand, luifel of juist het loshouden van beiden).

2. Plint

De interactie tussen de gevel aan de Papaverweg en de straat is stukken verbeterd door het ‘omvouwen’ van de horeca, het anders oplossen van de fietsenstalling en de entree. Dit voldoet nu.

3. Expeditiehof

Het expeditiehof is breder geworden, en eenvoudiger van vorm. De gevels van de bedrijfsunits zijn beter bereikbaar doordat ze een betere hoek maken met het expeditiehof. Indien de bakfiets-fietsenstelling voor de bedrijfsunits is bedoeld is deze echter minder functioneel. Zorg ook voor opstelplaatsen in het expeditiehof.

4. Gevel:

Het gevelontwerp voor het hoogteaccent zit goed in elkaar, en toont de juiste ambitie op het gebied van vormgeving detaillering, ritmering en maatvoering. Let wel op dat de detaillering van de onderzijdes van de uitkragende randen de massieve uitstraling van de vormgeving blijft bevestigen, en niet ontkrachten. Daarnaast oogt de spiltrap nog te abstract, en mogelijk is deze ook te optimistisch vormgegeven in deze fase. Er is een risico dat deze in de uitwerking minder elegant wordt maar in het DO zal deze beoordeeld worden vanuit de nu getoonde ambitie. De (gevel van de) trap aan de andere zijde van het gebouw is qua vormgeving te anoniem. Hier zou je meer verwantschap met de vormgeving aan de spiltrapzijde verwachten.

De plint kent een minder zuivere ritmering. De beoogde vormgeving oogt nauwkeurig, maar er zijn twijfels bij de keuzes die zijn gemaakt. Zoals eerder gezegd: het contrast met de opbouw is te klein. Ook lijkt de maatvoering van de dichte delen te veel op de maatvoering van de dichten delen van het bovendeel. De gehele plint kent weinig verbijzonderingen en blijft wat abstract, terwijl je hier juist de aanraakbaarheid en menselijke maat zou verwachten met het oog op passanten, bijvoorbeeld bij de entrees. De kleurkeuze voelt wat onnatuurlijk en in de ene impressie is het contrast-effect ervan

overtuigender dan in de andere. Het hekwerk van de collectieve daktuin is onvoldoende zichtbaar in de impressies, terwijl deze wel een impact gaat hebben op het beeld. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor het DO.

5. Duurzaamheid:

In het eerder beoordelde ontwerp waren er voor de gevels van de plint, de gevel van de bovenbouw en de constructie van de bedrijfsunits circulaire ambities (hergebruikte bakstenen, hergebruikte beplating, houten structuur), die ook zijn aangemoedigd in het eerdere advies. Deze ambities lijken te zijn losgelaten en er worden weinig tot geen uitspraken gedaan over duurzaamheidsambities in de bouwkundige hoofdcomponenten (constructie, gevel). In het duurzaamheidsschema zijn nagenoeg alle bouwkundige elementen niet gekleurd, maar wit. Dit is zorgelijk. Te meer omdat voor de plint nu zelfs juist één van de meest CO2-belastende materialen is voorgesteld die er bestaan; beton. Hier dient voor het DO aandacht aan te worden besteed voor het gehele ontwerp.

Een ander aandachtspunt is de hoeveelheid PV-panelen en de impact die deze hebben hebben op de lagere delen van het gebouw (daktuin, afdak parkeerplaatsen). Verwijder zo veel mogelijk van deze PV-panelen van de lagere delen en mochten er meer zonnepanelen nodig blijken, plaats deze dan op andere plekken.

6. Groenontwerp

De gezamenlijke daktuin heeft een betere toegang vanuit het wonen. Het zou mooi zijn als het ook nog lukt om deze direct vanuit één van de patio's/entree toegankelijk te maken. De verblijfskwaliteit van de daktuin is nog wel een aandachtspunt; er is weinig beschutting, de layout lijkt nog niet afgestemd op de bezonning gedurende de dag en dichtbij het hoogteaccent is er een risico op winderoverlast. Werk met een landschapsarchitect aan het DO om ook realisme in de beplanting te kunnen garanderen, en daadwerkelijk enkele grotere struiken/bomen te kunnen plaatsen. De berekening van de groenvlakken lijkt nu te optimistisch, want in de uitwerking van een aantal zaken zullen groene meters verloren gaan (entrees bedrijfsunits, terras daktuin). Dat zal beteken dat deze elders gecompenseerd moeten worden.

Advies

Het VO is akkoord. Het ontwerp is goed aan het worden, maar de hoge kwaliteit van de bovenbouw compenseert in de afweging nu ook voor het gebrek aan circulair materiaalgebruik en de vormgeving van de plint. Deze laatste zullen bij de beoordeling van het DO kritisch bekeken worden.

5.1,2,e
5.1,2,e