Verslag (16 maart 2018)

Aantekeningen van het collegiaal overleg: locatievergelijking nieuwe Meervaart (theater en congres centrum)

Deelnemers: [redacted]

Over CNW in zijn geheel en het concept plan OR

1. Koppeling Sloterplas en centrumgebied versterken is nodig. De oversteekbaarheid moet daarvoor verbeteren. Programma en relatie met de plas komt terug in de tekening van het OR plan.
2. Ga uit van het weefsel van Nieuw West. Waar is het druk, wat wordt straks het gebruik van de ruimte. Is het beter om de gebieden die bij het CNW worden gevoegd meer stedelijkheid mee te geven en niet als een winkelcentrum te behandelen. Kun je meer doorgaande (fiets)routes integreren in de uitbreiding en een fietsstraat maken. Wat voor plek wordt dit? In plaats van een 'eiland' te creëren, is het beter om CNW als integraal gebied met Osdorp te behandelen met wegen die goed erop aansluiten en te bedenken hoe dit terugkomt in de betegeling van het gebied.([redacted])

Over onze werkzaamheden

1. Ga naar de SIRK, dat is een adviserende commissie waar je nu iets aan hebt.
2. Analyseer de (cultuurhistorische en landschaparchitectonische) waarde van de Sloterplas nog meer en trek conclusies die in de onderbouwing van de locatiekeuze terugkomen. Uitleggen waarom een nieuw gebouw aan deze zuid west zijde past vanuit cultuur historische waarde.
   Wat betekent ontwikkeling aan de zuidoever voor de Sloterplas als geheel, de routes, de functies, het stedelijk ensemble, en hoe verhoudt de zuidoever zich tot de stedenbouwkundige structuur van Osdorp. Naast het functionele, moet ook het landschappelijke worden geanalyseerd en onderdeel worden van het verhaal.
3. Behandel locatie 0 gelijkwaardig en bestudeer zelf de mogelijkheden op deze locatie.
4. We missen de ontwikkelstrategieën die achter deze locaties en uitwerkingen liggen. Nu reageren we slechts op de uitwerking, terwijl de strategie bepaalt hoe je iets kunt realiseren en met welke kwaliteit.
5. Complimenten voor de studie, er ligt genoeg om een mening te kunnen vormen.

Tips voor het bouwen van een theater van [redacted]:

- Liften naar het toneel voor attributen en decors zijn duur en kwetsbaar. Bij vaak wisselende voorstellingen en reizende gezelschappen is dit niet wenselijk.
- Denk voor de bouw van een theater vanuit de grote zaal, aan de toneelzijde zit expeditie met de toren, aan de achterzijde of zijkant zit vaak de foyer. Allemaal gelijkvloers.
- De technische eisen voor geluidsisolatie combineren heel lastig met gewenste openheid/ ramen. Ga uit van gesloten zalen.
- Budget is leidend in de uitwerkingskwaliteit

Over de locaties zelf

Over alle locaties:
De bezonning zit in je rug dus het uitzicht op de Sloterplas is de grootste kwaliteit.
Wat komt er op de huidige Meervaart en wat betekent dat voor deze kant van het centrum? De plint is belangrijk. Onderschat niet wat dichte wanden van een theater doen.
Wat voor effect heeft de wind (Zuidwest wind vs. Noordoost wind) op de locaties? Die hebben effect op de hoogten van kades. Beschrijf de huidige hoogte: noordzijde hoog, zuidzijde laag: hier dus meer kansen om dicht bij het water te komen vanaf ene kade.

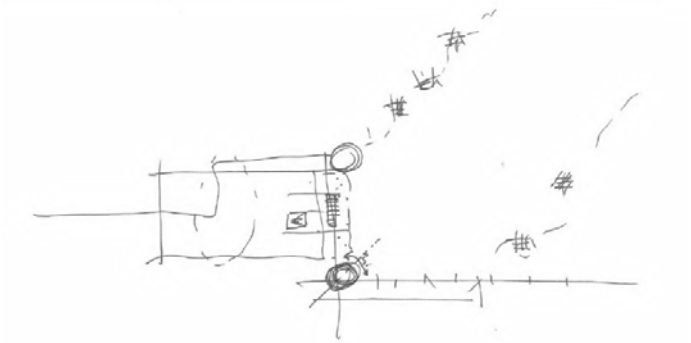
Locatie 0 (huidige Meervaart)
Is eigenlijk de beste plek als sloop/nieuwbouw mogelijk is [redacted])
Het getoonde ontwerp voor het hotel past nu niet goed bij het bestaande ensemble en biedt geen suggestie om het geheel te verbeteren., hier kan een beter ontwerp voor gemaakt worden.
([redacted])

Locatie 1 (waterpaviljoen locatie)
Locatie 1 geeft aanleiding om iets moois te maken en is goed verbonden met het centrum. Zo blijven locatie 2 en 3 een groene krans om deze locatie heen. ([redacted]
De wow factor die je hier kunt bereiken is natuurlijk aantrekkelijk voor het theater, maar moet je niet willen. Een schitterend theater op deze plek ontwricht het gebied. De plas is nu een autonoom en ongenaakbaar landschappelijk element in het stadsdeel. Een theater in het water degradeert de Sloterplas tot een podium waarop de Meervaart kan schitteren en is daarmee een inbreuk op de huidige kwaliteit. Bovendien tast het de boulevard teveel aan. De hele oever wordt ondergeschikt aan het nieuwe theater. Torenwyck is nu zichtbaar vanaf de Lelylaan. Dat geeft een geweldig effect in de beleving, die je zou moeten behouden. ([redacted]

De locatie is te symmetrisch in de zuidoever geplaatst en past niet in de opbouw van de Sloterplas. De bij de structuur van het stedelijk landschap van Nieuw West passende asymmetrie en weldoordachte compositie doorbreek je met een centraal geplaatst icoon. ([redacted])
Als je het centrum uitloopt wil je een exposure van de plas hebben. Een groot gebouw op deze locatie blokkeert het zicht op de plas. Locatie 2 en 3 (de koppen) hebben dan meer de voorkeur
([redacted])

Locatie 2 (landtong)
Ligt heel mooi in het stedelijk weefsel, maar geschikte locatie voor groen met paviljoens en niet voor groen met een gebouw van deze omvang. Haalbaarheid lastig met contractbreuk [redacted]).
Ook deze locatie maakt de hele oever ondergeschikt als er een nieuw theater komt. En zorgt er voor dat het zicht op de plas minder wordt. Typisch voor de Sloterplas is de omzoming door grote bomen, die samen een doorlopende groene lijn vormen, waarachter zich de bebouwing manifesteert. Door bouwen op de landtong (hetzelfde geldt voor locatie 1) wordt deze lijn van bomen doorbroken. Locatie houdt dus te weinig rekening met de landschappelijke kwaliteit.
[redacted]).
Deze locatie bebouwen is doodzonde [redacted]).

Locatie 3 (zuid west hoek)
Locatie 3 geeft aanleiding om iets moois te maken. Het landschappelijke karakter van deze plek is een kans. Maak een variantenstudie. Landschappelijk met mogelijkheid bouwen in het water vs stedelijk met oever vrijhouden [redacted])
Op de lange termijn is hier een metro gepland en dan is dit de beste plek voor het theater. Daarbij is het belangrijk dat het gebouw zich ook aan de straatkant (Lelylaan-Meer en Vaart) situeert om de hoek te versterken. ([redacted])



Dit is een mooie kans om het theater goed in het stedelijk weefsel te zetten, aan de Lelylaan, aan de plas, in Osdorp en omgeving en toch als onderdeel van CNW. Neem hierbij de kade mee parallel aan de Lelylaan. Maak liever de hoek goed en stevig, dan erdoorheen willen kijken. De hoek bij de kruising mag best verstedelijken en bebouwd worden, vanuit grootstedelijk perspectief. Deze locatie past goed bij de opdeling van het gehele centrum (een woonzone, een commerciële zone en een ontspanningszone). [redacted])

Nu is het geen waardevolle plek qua gebruik of uitstraling.
De zichtbaarheid vanaf de noordoever is geen issue en past in de opbouw van Nieuw-West, en zeker niet als de Meervaart wel aan de stedelijke as Lelylaan wordt gelegd.
De afstand tot de parkeergarage valt mee en is geen spelbreker.
De oever voor het theater wil je open houden voor passanten en niet bezetten met terrassen.
([redacted])

Locatie 4 (huidige stadsloket locatie)
Niemand ziet potentie achter de bestaande flat, ondanks dat dit het centrum kan versterken.(allen) Deze locatie biedt geen kansen om de Meervaart te koppelen aan de plas. De ruimtelijke oefening laat zien dat deze optie gekunsteld is.

Conclusie

Na het horen van elkaars mening en inzichten ontstond een gezamenlijke mening dat locatie 3 goed scoort en mogelijkheden biedt.

Locatie 3 (de zuid west hoek van de Sloterplas) biedt mogelijkheden om het concept van het centrum te verbeteren (indeling wonen, druk commercieel gebied en ontspanning/ vrije tijd).

Locatie 3 is dan onderdeel van ontspanning/ vrije tijd. In deze hoek (nu enigszins onbestemd gebied) sluit aan op het stedelijk weefsel (lange lijnen (meer en vaart/ Lelylaan en verkeer stromen (auto, fiets en ov)) en blokkeert niet of nauwelijks het zicht op de plas en is landschappelijk inpasbaar).

De grote opgave voor locatie 3 is het doorzetten en vormgeven van de oever, als verbinding tussen Centrum, Meervaart en plas.

Locatie 0 (huidige Meervaart locatie) is vooral bij de mogelijkheid van sloop / nieuwbouw interessant.

Aanbeveling: Maak een ontwikkelstrategie voor de invulling van de locatie Meervaart. Wat komt daar?