r. bijhouwer
s. gall
-maatschap

QUADRAT

atelier voor stedebouw, landschap en architectuur
heemraadssingel 185-f 3023 cb rotterdam
telefoon 5.1,2,e email 5.1,2,e @quadrat.nl
website www.quadrat.nl

TUSSENTIJDS ADVIES SUPERVISOR

Locatie	Osdorp, Centrum Nieuw West
Onderwerp	aangepaste ontwerp, SDK/MIX blok d.d. 12-01-2021
Architect/landschapsarchitect	Cie., BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur
Opdrachtgever	MRP
Supervisor	5.1,2,e
Datum advies	14 januari 2021

Context

Het SDK/MIX blok is een deelplan van de vernieuwing van Centrum Nieuw West en ligt tussen het verlengde Van Suchtelen van de Haarestraat en de nieuw aan te leggen Nieuwe Osdorpergracht. Op deze plek wordt een nieuw gebouwcomplex ontwikkeld met een programma bestaande uit retail, openbare bibliotheek, parkeergarage en woningen.
Naar aanleiding van de behandeling in de CRK en het tussentijds advies van de supervisor is het plan aangepast. Ook hebben BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur een eerste aanzet gegeven voor het ontwerp van de daktuinen.

Ruimtelijke opbouw van het complex

Aan de aanvankelijke vijf torens is een zesde toegevoegd. Positief van deze nieuwe opzet is dat de aanvankelijke lange/smalle corridors vervangen zijn door kernontsluitingen en kortere dubbele corridors.
Ook het aantal uitsluitend noord-georiënteerde woning is aanmerkelijk gereduceerd.
De vraag is hoe de fietsenstalling die per verdieping aangebracht zijn gaan functioneren.

De onderlinge afstand van twee van de torens aan de noordoostzijde van het complex is slecht 15 m. bij een hoogte tussen 22 m. en 40 m. Gezien het feit dat de toren ten opzichte van elkaar verschoven zijn acht ik deze situatie in deze context acceptabel.

Ook is het positief dat de doorgangen die naar de binnentuin leiden zijn verbreed naar 14 m. waardoor ze werkelijk uitnodigend zijn geworden.

Een punt van aandacht zijn de zeer smalle ruimtes die tussen het 22 m. hoge volume van toren 1 en de 40 m. hoge toren 6 liggen evenals die tussen de lagere gedeelten van toren 3 en 4. Onduidelijk is of de aangrenzende woningen ramen op de kopse gevel hebben. Als dit zou zijns ontstaat een kwalitatief uiterst dubieuze situatie.

Gezien de opmerkingen van welstand adviseer ik de bebouwing niet hoger te laten zijn dan de Anslijnflat.

Aanzet inrichting daktuinen

De getoonde ambitie om het dak te voorzien van diverse deeltuinen en sferen met beplanting van heesters, grassen en grote bomen is positief. Het draagt bij aan de belevings- en ecologische kwaliteit van het daklandschap. Positief is ook dat er in dit stadium van planvorming rekening gehouden wordt de noodzakelijk technische voorzieningen, gronddekking en wateropvang op de dakvlakken. Een verdere uitwerking hiervan zie ik met belangstelling tegemoet.
Bij de veelheid aan verschillende sferen en beplantingstypen is echter de vraag wat de samenhang in de tuin vormt. Wellicht worden er te veel verschillende sferen gemaakt, een verdere uitwerking van het concept in een concreet inrichtingsplan moet dit aantonen.
Afscheidingen in de vorm van hekwerken die 's-nachts gesloten worden, erfafscheidingen bij woningen en compartimenteringen van de tuinen moeten integraal in het architectonisch- en/of landschappelijk ontwerp worden opgenomen.

Gevelimpressies

De toolbox en het getoonde kleurpalet in 'ton sur ton' kleuren zijn passend en fraai. De definitieve steen en materiaalkeuze moet nog aan de hand van monsters worden voorgelegd.

Aan de zijde van de Nieuwe Osdorpergracht hebben de twee westelijke bouwvolumes een overtuigende en gewenste verticaliteit en tevens fraaie proporties. Vooral de doorlopende stevige penanten en de verbijzonderde bovenste laag dragen daaraan bij.
Het oostelijke bouwvolume heeft een proportie die het midden houdt tussen een slab en een toren, dit is met getoonde gevelindeling niet overtuigend opgelost en de vraag is of de proportie van het volume niet aangepast zou moeten worden. Ook tonen de kolommen van de plint tamelijk fragiel waardoor het gebouw horizontaler oogt.

De getoonde gevels aan de noordzijde van het plan sluiten nog onvoldoende aan het uitgangspunt dat de gebouwen een verticale indeling dienen te hebben en 'stevig op het maaiveld moeten staan'. Dit geldt in het bijzonder voor de nadrukkelijke tweedeling van plint en bovenbouw ter plaatse van de OBA.

Ook bij het bouwdeel aan de noordwesthoek heeft de plint een te sterke horizontaliteit. Dit wordt vooral veroorzaakt door de 'gedrukte' begane grond en de gevelindeling. De horizontaliteit van de begane grond wordt ook nog versterkt door de aangebrachte luifel.