r. bijhouwer
s. gall
-maatschap

QUADRAT

atelier voor stedebouw, landschap en architectuur
heemraadssingel 185-f 3023 cb rotterdam
telefoon 010 413 30 88 email atelier@quadrat.nl
website www.quadrat.nl

TUSSENTIJDS ADVIES SUPERVISOR

Locatie	Osdorp, Centrum Nieuw West
Onderwerp	concept DO, MIX (SDK) blok d.d. 01-04-2021
Architect/landschapsarchitect	Cie., BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur
Opdrachtgever	MRP
Supervisor	5.1,2,e
Datum advies	6 april 2021

Context

Het MIX-blok, voorheen SDK 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 circa 500 woningen. Naar aanleiding van de behandeling in de CRK op 2 oktober 2020 en de tussentijdse adviezen van de supervisor is het plan verder aangepast en uitgewerkt. BURO SANT EN CO landschapsarchitectuur zijn in het VO-stadium van het ontwerp voor de daktuinen.

Ruimtelijke opbouw van het complex

Positief in de planontwikkeling is dat sterke ruimtelijke confrontatie tussen de bouwdelen 1-6 en 3-4 door een verschuiving van de torens verminderd is. Ook positief is dat het aantal woningen met uitsluitend een oriëntatie op het noorden gereduceerd is tot circa 5 %. Positief is ook dat de fietsenstallingen op alle verdiepingen zijn vervallen en ondergebracht in grote collectieve fietsenstallingen in de kelder, begane grond en eerst verdieping. De onderlinge afstand van de torens 2 en 3 is vergroot waardoor zowel de boventuin meer 'lucht' krijgt en de woonkwaliteit van de appartementen verbeterd is.

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. De verhoogde bovenste laag van de torens vormen een fraaie en wenselijke beëindiging van de volumes en geven aan het complex een bijzonder 'cachet'. Ook het oostelijke bouwvolume langs de Nieuwe Osdorpergracht heeft een voorstelbare gevel die goed verankerd is aan het maaiveld.

Bij de verdere doorwerking zijn er nog de volgende aandachtpunten:

Zorg ervoor dat de fietsenstallingen goed en comfortabel bereikbaar zijn;
- Voorkom luifels bij de winkels, in de gehele straat komen geen luifels voor;
- De verblijfs-en belevingskwaliteit van de smalle noord-zuid straten dient optimaal te zijn. Voorkom daarom door een goede detaillering en uitstraling van de poorten van expeditie en parkeergarage dat er zicht is in de illustere binnenwereld van het blok;
- Zorg ervoor dat de gevel van de bibliotheek onderdeel vormt van die van de bovenliggende toren en vice versa;
- De patio bij de kantoren vormt een inbreuk in de daktuin, het rechthoekige karakter ervan past niet bij het organische idioom van de daktuinen;
- De incisies aan weerszijden van de trappen aan de zijde van de Nieuw Osdorpergracht, vanwaar de fietsenstalling te bereiken is overtuigen niet. Zorg ervoor dat de stegen tussen woning en flanken van de trap geen anonieme en sociaal onveilige plekken worden.

Inrichting daktuinen

De daktuinen zijn verder uitgewerkt. Aandachtpunten zijn de volgende aspecten:

- Maak de trappen tussen de niveaus niet te fragiel als 'ladders' maar maak ze uitnodigend en passend bij de robuustheid van de gebouwen;
- Voorkom te grote bouwwerken als pergola's e.d. die de ruimtelijke werking van de binnentuin verkleinen;
- Kijk goed naar de houdbaarheid en kleurechtheid van de blauwe rubberen speelondergrond. De vraag is of deze kleur positief bijdraagt aan het uitgebalanceerde 'ton sur ton' kleurpalet van de gebouwen. Contrast kan maar wel in harmonie met de rest;
- Probeer ondanks de beperkingen op de grassentuin zoveel mogelijk hoogteverschillen in de beplanting aan te brengen;
- 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;
- Zorg voor irrigatie, juiste assortimentskeuze en een goede ruimtelijke beëindiging bij de pal zuidgeoriënteerd trappen aan de zijde van de Nieuwe Osdorpergracht.

Het MIX-complex is een complexe en grote ontwerp- en bouwopgave. Met de voortgang van het plan zijn weer grote stappen gezet die positief bijdragen aan de woonkwaliteit alsmede aan de publieke kwaliteit van het complex in haar omgeving.

Met belangstelling zie ik een nader uitwerking van het plan tegemoet.