p. achterberg
r. bijhouwer
s. gall
-maatschap

QUADRAT

atelier voor stedebouw, landschap en architectuur
schiedamsedijk 85-d 3011 en rotterdam
telefoon 010 413 30 88 email atelier@quadrat.nl
website www.quadrat.nl

TUSSENTIJDS ADVIES SUPERVISOR

Locatie	Osdorp, Centrum Nieuw West, blok SDK
Onderwerp	aangepaste structuur verkenning d.d. 18-09-2020
Architect	Cie.
Opdrachtgever	MRP
Supervisor	5.1.2,e
Datum advies	2 oktober 2020

Context

Het SDK blok is een deelplan van de vernieuwing van Centrum Nieuw West en ligt tussen het verlengde van de 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, de openbare bibliotheek, parkeergarage en woningen. Voor de ontwikkeling is een uitwerkingsplan opgesteld (Centrum Nieuw West, Uitwerkingsplan Plein Zuid) en een kavelpaspoort.

Algemeen

Na het commentaar van supervisor d.d. 10-11-2019 is het plan verder aangepast en doorgewerkt.

In het plan van oktober 2019 waren de 5 torens, met een diepte van 18.90 m. en 21.60 m., omgezet naar 6 torens met een diepte van 16.60 m. Hierdoor werd het blok minder massaal en was er een grotere mate van transparantie. Ook werd hiermee het aantal hoekwoningen vergroot en nam het aantal woningen met uitsluitend een noord-oriëntatie af. In het thans voorgelegde plan is het aantal woningen met uitsluitend een oriëntatie op het noorden weer toegenomen. Ook is de diepte van de torens weer vergroot naar 18.50 m waardoor het plan weer massaler is geworden. In het navolgende zal ik dit verder toelichten.

Ruimtelijke opbouw van het complex

Aan de zuidzijde is het complex aangepast waarbij de torens nu een gelijke hoogte hebben. De massa opbouw is hierdoor evenwichtiger geworden dan in het plan van oktober 2019. De toegangen, vanaf de kade, naar het gezamenlijk groen ingerichte dek boven de dubbele plint hebben ook beiden een gelijke breedte gekregen. Ook dit is een heldere keuze.
Echter door de versmalling van de doorgangen van 12.30 m. en 8.70 m. naar 7.40 m. in combinatie met de hoogte van de bebouwing aan weerszijden van de doorgang, ontstaat het effect dat de doorgangen nagenoeg stegen worden in plaats van uitnodigende toegangen tot een collectieve binnentuin.
Ik adviseer de breedte van de doorgangen te vergroten waardoor het 'steegeffect' verdwijnt.

De confrontatie, aan de noordkant in massaoptie 1 en 2, met het 23 m. hoge hoekgebouw van het ertegenover gelegen woonzorgcomplex is te groot. In het plan van oktober 2019 lagen deze volumes meer verschoven ten opzichte van elkaar dan in massaoptie. Hierdoor wordt het ruimteprofiel profiel van de smalle winkelstraat te veel ingekaderd en ontstaat een niet acceptabele confrontatie van gebouwen. In massaoptie 3 is deze confrontatie minder en is ruimtelijke beleving van de winkelstraat beter dan in de andere massaopties maar daarbij is de confrontatie en de ruimtelijke vernauwing ter plaatse van de Meervaart weer te groot.
Deze kwestie is mijns inziens alleen goed op te lossen wanneer de totale bouwmassa wordt teruggebracht..

De binnentuin

Bij massaoptie 2 is de binnentuin, naast dat hij al op twee niveaus ligt, ook nog in twee delen opgedeeld. Dit zorgt in combinatie met de bouwhoogten voor een benauwende binnenruimte. Bij massaoptie 3 ontstaat meer een ruimtelijke eenheid. Dit kan dit pas goed beoordeeld worden wanneer er meer inzicht is in het gebruik en functioneren van de tuin door de bibliotheek, private delen bij woningen en het padenverloop.
Ik adviseer om naast de massastudies ook de ruimtelijke beleving en de inrichting van de binnentuin te onderzoeken.

Overgangen privé-openbaar en plinten van de gebouwen

Aan de zijde van de nieuw gracht liggen op de begane grond maisonnettes. Onduidelijk is waar deze woningen hun buitenruimte hebben, is dit de serre, in de renderings wordt de suggestie gewekt van private voorruimte langs de kade. Om verrommeling te voorkomen en privacy en levendig te waarborgen is een nadere uitwerking van de overgang van woning naar openbaar gebied nodig.
De overgangen van privaat naar openbaar dienen beter in beeld gebracht te worden. Dit geldt in het bijzonder voor de buitenruimtes die in de smalle doorgang liggen tussen Don Bosco en SDK gesitueerd zijn. Ook de plinten van het gebouw aan de winkelstraat, de entree en uitstraling van de bibliotheek en de vormgeving van de expeditie-ingangen dienen met grote zorg vormgegeven te worden.

De plattegronden

In het plan van oktober 2019 werd uitgegaan van corridors. Deze waren nog acceptabel doordat ze 3.30 m. breed waren en voorzien van vides en een geknikt verloop hadden. In het plan van september 2020 zijn de sprongen in de corridors vervallen en is de breedte teruggebracht naar 1.50 m. waardoor lange smalle gangen ontstaan. Dit is een enorme verschraling waarmee de corridor als ontsluitingsprincipe, (zeker in het deel met de sociale woningen) niet acceptabel is. Ook de gangen in de blokken met een kernontsluiting zijn versmald tot 1.50 m, wat te gering is zelfs bij deze kortere gangen
De breedtes van de corridors zijn niet akkoord. Ik adviseer deze minimaal 3.00 breed te maken en de ruimtelijke kwaliteit ervan door geleding en/of vides te vergroten.

Werkwijze planvormingsproces

Door de corona is overleg over het ontwerp beperkt geweest. Om stappen vooruit te komen is intensiever overleg met de stedenbouwkundigen van het stadsdeel en supervisor nodig is. De 3-D beelden geven inzicht in de massaopbouw van het complex en het programma maar de visie op de ruimtelijke werking van het complex zelf en de relatie met de omgeving ontbreekt nog.
Ik adviseer om de bouwmassa zorgvuldiger af te stemmen op de omliggende complexen.

Concluderend

Het programma acht ik te groot voor de kavel. Het plan wordt, met de beperkingen van het LIB in deze configuratie te massaal en de kwaliteit van de groene binnentuin wordt niet waargemaakt. Ook de kwaliteit van de te smalle corridors is niet acceptabel. Ik 5.1.2.e **niet akkoord met deze opzet. Bovengenoemde punten kunnen mijns inziens alleen worden opgelost wanneer het programma wordt gereduceerd.**