CONCEPT
Reactie op SDK locatie
(boekje SDK locatie supervisor overleg d.d. 31 oktober 2019)

Stedenbouw

- Opzet
  - Ontwerp is opgebouwd uit 6 min of meer gelijke onderdelen die bestaan uit een basis inclusief plint met een hoofdopbouw. Deze structuur biedt helderheid en 'lucht'. Tegelijkertijd moet er nog wel gekeken worden naar de variatie in hoogtes, volumes en architectuur. Vanuit het plangebied wordt gestreefd naar diversiteit. Het gaat dan om kleur, hoogtes, vormen en materiaal gebruik.
- Volume
  - Het volume dat op de locatie wordt voorgesteld is veel. Minder programma geeft meer mogelijkheden voor binnengebied, variatie in hoogtes en minder eenzijdige woningen.
- Hoogte
  - Hoogtes gaan door de LIB grens. Met opbouw (was installatie, liftschacht, zonnepanelen) is de overschrijding meer dan 5 meter. De plint blijft twee laags (kant winkels, OBA en gracht. Dit is een risico voor de ontwikkelaar.
  - De variatie in hoogtes is minimaal, daardoor waarschijnlijk niet te ervaren. Een toren met maximale hoogte als markering werkt pas echt als andere beduidend lager zijn. Denk hierbij aan 3 lagen.
- Omgeving
  - Het huidige volume reageert op de omgeving, met een verwijding aan de westzijde, minder volume aan de noordzijde. 13 nov volgt een extra sessie daarover. Hier is op dit moment nog niet goed advies op te geven.
  - De Tussenstraat is 10 meter en verbreed tot 13,5 over 26 meter van het blok. 13 nov volgt een extra sessie daarover. Hier is op dit moment nog niet goed advies op te geven.
- Sociaal maatschappelijke toevoeging
  - In eerdere gesprekken hebben wij het gehad over gemeenschappelijke tuinen en ruimtes, hoe zitten die nu in het ontwerp? Is er mogelijkheid om andere functies, dan wel zonnepanelen, gedeelde werkplekken en dergelijke te delen?

Binnengebied

- groen
  - De binnenterreinen zijn groen. Of de lagere daken geschikt gemaakt wordt voor gebruiksgroen (zitplekken, meer dan sedum begroeiing) is de vraag. Voor een groene ruimte is een essentieel dakpakket, vaak van 1 meter nodig, is hiermee rekening gehouden in volume en kosten?
- Functies
  - Het is goed om te zien dat de binnenruimte verschillende karakteristieken heeft.
- Doorgangen
  - De doorgangen zijn breder dan eerst, maar er blijven wel vraagtekens over de smallere ingang, hoe krijgt deze kwaliteit?
- zichtbaarheid
  - de vraag is of een groen binnengebied op 6 meter hoogte met doorgangen van 8 meter nog te ervaren is vanaf de straat. Welke maatregelen worden hiervoor getroffen

Verkeer/ parkeren

- Verbinding
    - De parkeergarage verbinding met Don Bosco ontbreekt. Gezien de mogelijke veranderde verkeerscirculatie rondom het Osdorpplein is er wel een verbinding wenselijk.
- Fietsparkeren
    - Advies volgt
- Aantal parkeerplekken
    - Advies volgt

Milieu

- Schaduwvorming
- Er is nog geen zonnestudie gemaakt. De indruk is wel dat door de openingen meer zon op meer momenten op het binnenterrein komt. Ook van belang is een onderzoek naar de schaduwvorming op omringende gebouwen.
- Windhinder
- Duurzaamheid
    - De hoogste gebouwen zijn nodig voor zonnepanelen.
    - Duurzaamheid (energie, klimaatbestendig, wateropvang, natuurinclusief, circulair en modulair bouwen, hittestress) is niet 123 zichtbaar in deze versie. Modulair/ circulair bouwen heeft de voorkeur. Al in deze fase zijn de hoofdlijnen daarvoor van belang.
    - Andere facetten moeten worden uitgewerkt.

Programma

- Aantal woningen
    - Het aantal woningen is 541, echter is er een maximum van 528 woningen afgesproken. 13 woningen minder betekent meer ruimte voor binnengebied, variatie in hoogtes en minder eenzijdige woningen.
    - Verder advies volgt
- Type woningen
    - De woontypologieën zijn tussen de 40 – 100 m2 GO. Advies volgt.
    - Van de totaal genoemd woningen (541) zijn 37 appartementen eenzijdig en noord gericht. Dit is een verbetering ten opzicht van de vorige versie. Echter blijven het 37 woningen met een eenzijdige en ongunstige oriëntatie.

Architectuur

- Diversiteit en variatie missen
- Opbouw met plint en bovenbouw zeer wenselijk

- Reactie 5.1.2,e

Conclusie

De nieuwe invulling van het SDK kavel is een verbetering t.o.v. van het oude model (van 40 m). Er zitten nu 13 woningen meer in dan het maximum. Dit aantal verminderen op het plan betekent een verhoging in de kwaliteit. Qua binnenterrein, duurzaamheid en sociaalmaatschappelijke toevoeging liggen er nog vragen. Het woningprogramma zal getoetst worden door de afdeling wonen. Een eerste conclusie is dat het een verbetering is op de vorige versie, echter nog niet ideaal.