

Dirk Oudshoorn, Hans Thoolen

5 Plannen voor het hergebruik van de gemeentelijke Ontsmettingsdienst in Rotterdam

De meervoudige studieopdracht als vorm van architectenselectie

Dirk Oudshoorn en Hans Thoolen zijn beiden werkzaam in de stadsvernieuwing in het Oude Noorden, resp. als assistent-projectcoördinator bij het projectbureau en als extern deskundige bij de bewonersorganisatie. Als zodanig zijn zij bij dit project betrokken.

Situering van het plan van Villanova op de Ontsmettingsdienst.

Inleiding

Binnen de bouwproductie neemt het aandeel van de verbouw en de vernieuwbouw toe ten opzichte van de nieuwbouw. Met name in de stadsvernieuwing is hergebruik van bestaande casco's en funderingen een steeds veelvuldiger voorkomend verschijnsel.

De Rotterdamse hoog-niveau-renovatie heeft aangetoond dat middels aangepast hergebruik (bouw- en woontechnisch) hoogwaardige lange termijn oplossingen verkregen kunnen worden. Behalve de bestaande woningvoorraad, zowel de vooroorlogse als de na-oorlogse, dienen ook veel voor hun oorspronkelijke functie verouderde gebouwen in oude stadskernen en stadsvernieuwingsgebieden zich aan voor een eventueel nieuwe gebruikperiode.

Het al of niet hergebruiken van deze gebouwen

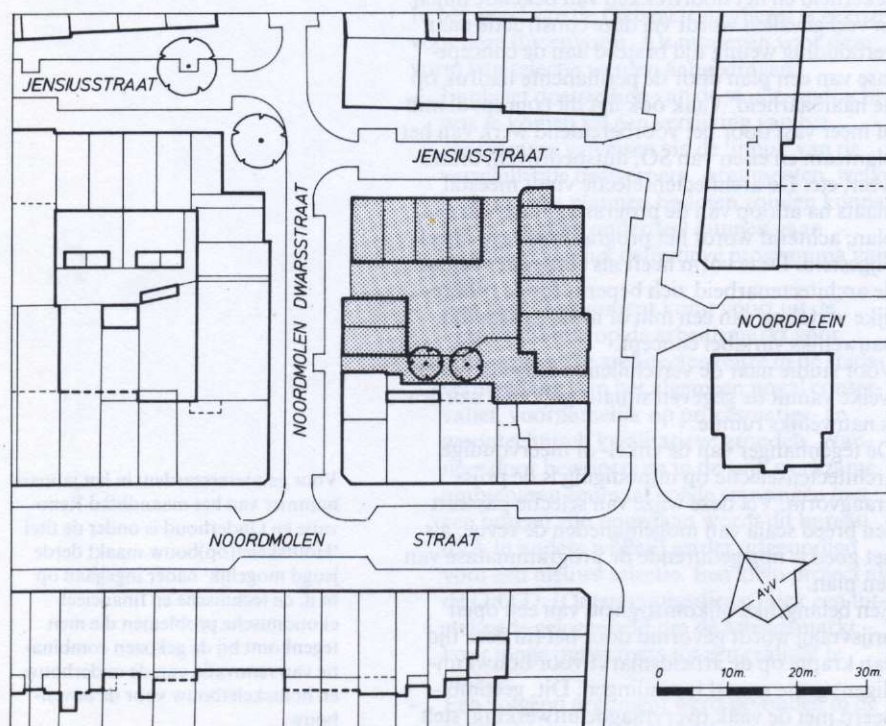
ten behoeve van andere functies is afhankelijk van de technische kwaliteit van fundering en casco, van de mogelijkheden van de gegeven ruimtelijke structuur, van het exploitatieperspectief in samenhang met mogelijke beheersvormen en de gewenste bestemming van het betreffende gebied. Niet in de laatste plaats spelen de sloopkosten van een bestaand gebouw een rol in de besluitvorming over een eventueel hergebruik. De ontwerpogave bij dergelijke projecten is vaak uiterst complex. Behalve met constructieve gegevens dient rekening gehouden te worden met het bestaande casco en dient het nieuwe eindproduct ingepast te worden in de bestaande, al of niet vernieuwde stedenbouwkundige structuur.

In de Rotterdamse stadsvernieuwingswijk het Oude Noorden is afgelopen zomer een 'meervoudige studie-opdracht' verstrekt aan een vijftal 'jonge' architectenbureaux. Inzet van deze competitie was een analyse van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige Gemeentelijke Ontsmettingsdienst in de directe omgeving van het Noordplein.

In dit artikel wordt ingegaan op het fenomeen meervoudige studie-opdracht als methode van architectenselectie. Vervolgens wordt een karakterisering gegeven van de door de verschillende bureaux ingediende oplossingen en nader ingegaan op de diverse onderliggende stedenbouwkundige concepten.

Korte historie van de Planontwikkeling

De voormalige Gemeentelijke Ontsmettingsdienst is gesitueerd op het kruispunt van twee belangrijke winkellussen in de Rotterdamse stadsvernieuwingswijk het Oude Noorden, nl. Zwartjanstraat (Noorderboulevard) en de Zwaanshals. Het gebouw is in 1826 gebouwd als stoomgemaal en in 1892 verbouwd tot Gemeentelijke Ontsmettingsdienst, waar gelegenheid bestond om goederen in een aantal gasovens tegen ongedierte te laten behandelen. De Gemeentelijke Ontsmettingsdienst is in 1980 verhuisd naar een ander stadsdeel en het gebouw is vervolgens gebruikt door een aannemingsbedrijf. Momenteel staat het pand leeg. De locatie van de Gemeentelijke Ontsmettingsdienst was opgenomen in een nieuwbouwstroom voor open gaten in het Oude



Noorden. Bij nader onderzoek van deze locatie bleek echter dat de sloopkosten van dit gebouw verschrikkelijk hoog op zouden lopen: f 900.000,— vanwege het feit, dat er tot ca. 6 meter diep ontgraven zou moeten worden om het uitgebreide rioleringsstelsel onder het pand te verwijderen. De werkzaamheden zouden een jaar in beslag nemen. Om deze sloop te kunnen rechtvaardigen moesten er voldoende opbrengsten tegenover staan wilde het Rijk deze kosten accepteren. Aangezien het winkelvloeroppervlak nauwelijks iets zou opleveren diende deze opbrengst vrijwel uitsluitend middels woningbouw gerealiseerd te worden. Dit impliceerde dat op deze plek 80 à 90 woningen gebouwd zouden moeten worden. Vanwege de in het bestemmingsplan omschreven randvoorwaarden voorzag het programma in 500 m² winkelvloeroppervlak en ± 12 woningen.

Derde gebruik

Vanuit deze gegevens werd de discussie rond een derde gebruik van het pand opgestart. In feite bleven twee mogelijkheden over: Of handhaving van het voormalige Ontsmettingsgebouw of slopen van de bovenbouw en terugbouwen op de bestaande te handhaven fundamenteën. Belangrijke randvoorwaarden bij deze discussie waren de eisen welke voortkwamen uit het bestemmingsplan (gemengde bebouwing van winkels en woningen), de noodzaak om het oud-industriële gebouw in te passen in de stedelijke omgeving en de cruciale ligging van het gebouw op het kruispunt van twee winkelassen (de winkelfunctie diende als 'trekker' voor één van beide assen). Op basis van een door Q en Q (afdeling van de dienst VH) uitgevoerd vooronderzoek bleek tevens, dat bij handhaving van de bestaande bouwkundige structuur op de begane grond aantrekkelijke winkel- en bedrijfsruimten te realiseren zouden zijn. Na weging van bovenstaande factoren werd gekozen voor de gedeeltelijke sloop. Aan een constructiebureau werd opdracht gegeven om de mogelijkheden van de bestaande fundering te onderzoeken voor de mogelijke opbouw. Uit dit onderzoek bleek dat de fundering zodanig gedimensioneerd was dat tevens een aantal woonlagen gerealiseerd zouden kunnen worden. Op basis hiervan werd binnen het planteam besloten er van uit te gaan de begane grond verdieping zoveel mogelijk intact te houden. Dit uitgangspunt impliceerde een uiterst complexe ontwerp-opdracht:

- Een gedeelte van het oorspronkelijke gebouw moest blijven staan;
- binnen een bestaande structuur moesten bruikbare ruimten gerealiseerd worden;
- 'bovenop' deze bestaande structuur zijn woningen - die een andere structuur hebben - gepland, zowel de afvoer van de krachten naar de fundering als hoedanigheid van de draagstructuur van de woningen zouden grote constructieve problemen opleveren;
- stedenbouwkundig gezien is deze locatie een nogal kritische plek: Niet alleen het kruispunt van twee winkelassen, maar ook de realisatie van een nieuwe straat (de verlengde Jensiusstraat) en het feit dat de oostkant eigenlijk een wand gaat vormen van een van de mooiste pleinen van Rotterdam (het Noordplein) stellen hoge eisen aan stedenbouwkundige en architectonische oplossingen.

Meervoudige studie-opdracht

De bovenomschreven complexiteit van de ontwerp-opgave nodigde er sterk toe uit meerdere ontwerpvisies op deze locatie los te laten.



De bestaande gegevens, te weten het belastingschema van het constructiebureau en een voorlopig programma van eisen waarin de voor het Oude Noorden gebruikelijke randvoorwaarden v.w.b. de woningkwaliteit waren opgenomen en eisen t.a.v. de winkel- en bedrijfsruimten, lieten voldoende ruimte voor een breed scala van ontwerp-oplossingen.

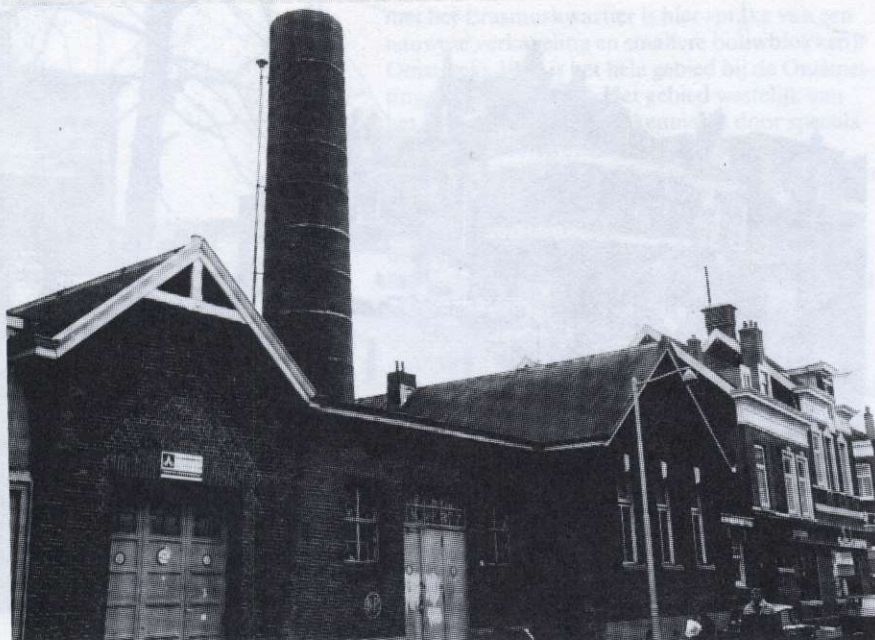
Doorgaans wordt in een dergelijke complexe situatie een architect geselecteerd die zijn sporen verdiend heeft op het terrein van de verbouw en/of houtskeletbouw. Achterliggende gedachte is hierbij vaak de extra aandacht welke in deze sector gegeven dient te worden aan detaillering, begrotingsmethodiek en controle op de uitvoering. Met name in een bouwteamconstructie is een 'sterke' architect van groot belang; zijn/haar kennis moet op zijn minst even ver reiken als die van de aannemer. De argumenten om met een ervaren architect in zee te gaan komen met name voort uit die fasen in het bouwproces welke direct gerelateerd zijn aan prijsvorming en uitvoering. Met name in deze tijd waarin de budgettaire ruimte praktisch nihil is, wordt gekozen voor zekerheid en het doortrekken van bekende lijnen. In veel gevallen wordt via deze constructie naar verhouding weinig tijd besteed aan de concept-fase van een plan door de permanente nadruk op de haalbaarheid. Vaak ook ligt dit concept al min of meer vast door het voorbereidend werk van het planteam en eisen van SO, nutsbedrijven, brandweer, etc. De architectenselectie vindt meestal plaats na afloop van de programmafase van een plan; achteraf wordt het programma incidenteel bijgesteld. Deze vorm heeft als consequentie dat de architectenarbeid zich beperkt tot de ruimtelijke vertaling van een min of meer vaststaand, nauwelijks variabel concept.

Voor studie naar de verschillende mogelijkheden welke vanuit de gegeven situatie geboden worden is nauwelijks ruimte.

De tegenhanger van de enkel- of meervoudige architectenselectie op uitnodiging is de prijsvraagvorm. Via deze wijze van selectie passeert een breed scala van mogelijkheden de revue, als het goed is nog gedurende de programmafase van een plan.

Een belangrijke bijkomstigheid van een open prijsvraag wordt gevormd door het (in deze tijd van krapte op de arbeidsmarkt voor bouwkundigen) grote aantal inzendingen. Dit, gecombineerd met de vaak overvraagde uitwerking, stelt

Voor geïnteresseerden: in het januari-nummer van het maandblad *Renovatie en Onderhoud* is onder de titel 'Houtskelet(op)bouw maakt derde jeugd mogelijk' nader ingegaan op m.n. de technische en financieel-economische problemen die men tegenkomt bij de gekozen combinatie van renovatie van de onderbouw en houtskeletbouw voor de bovenbouw.



hoge eisen aan de methode van beoordeling en de verwerking van oorspronkelijke ideeën in het nieuwe programma voor het project.

Het gevaar is vaak groot dat beoordeling plaatsvindt op basis van onduidelijke criteria welke ten onder gaan in de veelheid van vormen, plattegronden, methoden en technieken. Veel deelnemers krijgen vaak niet eens een beoordeling en horen via de krant wie gewonnen heeft en waarom.

Een tussenvorm is de figuur van de "meervoudige studie-opdracht". Dit houdt in dat aan een aantal vooraf geselecteerde architecten een 'opdracht' wordt verleend voor een studie naar de bebouwingmogelijkheden van een bepaalde locatie, uiteindelijk resulterend in een aantal voorstellen. Belangrijk voordeel van deze tussenvorm is dat het aantal deelnemers van te voren te bepalen is en de beoordelingstijd beter in te schatten. Communicatie tussen ontwerpers en beoordelaars (bewoners en planteam) is binnen deze vorm te organiseren, evenals een (symbolische) vergoeding voor de deelnemers. De winnaar krijgt de opdracht.

In het geval van de Ontsmettingsdienst is gekozen voor deze tussenvorm. Als motieven voor deze vorm van selectie werden aangedragen:

- Impliciet doelstelling van de studie-opdracht was te komen tot een verrijking van het programma van eisen via de 'input' van de verschillende ontwerpers. Argumenten, welke in de diverse plannen besloten zouden kunnen liggen, zouden onderdeel kunnen gaan uitmaken van het definitieve programma van eisen.
- Een tweede argument komt voort uit de krappe situatie op de arbeidsmarkt voor ontwerpers. De architectenkeuze in de stadsvernieuwing is in het algemeen nogal conservatief, voornamelijk op procesmatige- en woontechnisch kwalitatieve gronden. Wanneer door bewoners en in de wijk werkzame ambtenaren eenmaal goede ervaringen met een bureau zijn opgedaan wordt dit bureau (ook in andere wijken) eerder uitgenodigd voor een nieuwe selectie. Een klein project als de G.O.D. (Ontsmettingsdienst) leek een uitstekende gelegenheid om de arbeidsmarkt voor jonge ontwerpers tot een realiteit te maken.
- Een volgend argument werd gevonden in de aandacht die via het middel van de studie-

opdracht wordt opgeroepen voor de stedenbouwkunde en woontechnische kwaliteit, welke in een wijk wordt nagestreefd. Deze aandacht zou een kritische stimulans kunnen zijn voor de renovatie- en nieuwbouwconcepten, welke in de stadsvernieuwing gehanteerd worden. Deze dreigen steeds verder te standaardiseren onder druk van de voortdurend krappere wordende budgetten.

- Ten slotte zou het selectieproces middels deze aanpak aanmerkelijk inzichtelijker worden.

Deze min of meer idealistische doelstellingen van de studie-opdracht stonden of vielen natuurlijk met de zorgvuldigheid en helderheid van het selectieproces. Naast het overzichtelijke en voor alle partijen bevredigende procedure van beoordeling en selectie dienden ook de beoordelingscriteria vooraf duidelijk omschreven te zijn. Zowel binnen het planteam als door een enthousiaste groep bewoners uit het Oude Noorden is gepoogd vooraf deze criteria uitgebreid vast te stellen.

De gedurende de voorbereidingsfase geformuleerde criteria zijn gehanteerd tijdens het selectieproces. Hieronder gaan we wat uitgebreider in op deze criteria.

In eerste instantie ging het hierbij om het *stedebouwkundig* concept. Als belangrijk element werd hierin o.a. onderscheiden de situering van de woningen in het blok. Bij de beoordeling zouden van belang zijn de gekozen ontsluiting, de plaats van de bergingen, de situering van de buitenruimten, uitzicht en bezonning. M.n. de ontsluiting van de woningen kreeg veel aandacht omdat deze secundair dreigde te worden ten opzichte van het winkelfront. Naast de situering van de woningen zou ook veel aandacht besteed worden aan de kwaliteit van de buitenruimte, d.w.z. de vorm en hoogte van het gebouw, de gevels, de inrichting van een eventueel binnenterrein. Ook de functionele duidelijkheid, d.w.z. een helder onderscheid tussen de diverse functies welke in het gebouw een plaats moesten vinden, werd als belangrijk criterium genoemd. De kwaliteit en flexibiliteit van de onderliggende bedrijfsruimten lag in het verlengde hiervan.

De *kwaliteit van de woningen* zou uitgebreid getoetst worden aan de hand van een aantal kenmerken. Vanzelfsprekend omvatte het programma van eisen specifieke gegevens als oppervlaktelaten, minimale breedtes etc. Wel werd expliciet vooraf gesteld dat eventuele experimentele woningplattegronden niet bij voorbaat zouden worden afgewezen bij strijdigheid met het PvE. Elementen als inrichtingsmogelijkheden van de vertrekken, het gebruik van de plattegrond, relatie woonkamer-keuken, de plaats van de individuele buitenruimte t.o.v. het woongedeelte, bezonning, lichttoetreding en oriëntatie op pleinen straatgebeuren bleven bepalend bij de beoordeling.

De mate van beperking van de bijkomende woonlasten (stook- en servicekosten) middels een m.n. daarop aangepast ontwerp en uitspraken over isolatiemaatregelen en installatiekeuze zijn genoemd als criterium, maar hebben in de uiteindelijke afweging nauwelijks een rol gespeeld vanwege het feit dat de projecten op dit punt niet ver genoeg waren uitgewerkt.

Een derde belangrijk hoofdcriterium was gelegen in de *realiseerbaarheid* van de gekozen oplossing. Een kostenbewust ontwerp en een heldere constructieve opzet is van groot belang bij een dergelijk klein project dat onder krappe budgettaire condities gerealiseerd moet worden. Uitgangspunt voor het planteam was om een zo groot

mogelijk deel van het budget ten goede te laten komen aan de kwaliteit van de woningen en de aantrekkelijkheid van de winkels en zo min mogelijk dure oplossingen en constructieve hoogstandjes toe te passen. Enig perspectief v.w.b. de financiële haalbaarheid was dan ook geboden. Gedurende het selectieproces zijn bovenstaande factoren uitgebreid in de diverse geledingen van en in het planteam doorgesproken. Elke deelnemer heeft uiteindelijk een uitgebreide beoordeling gekregen op basis van deze criteria.

Vooralsnog is nog weinig inhoud gegeven aan de impliciete doelstelling van de meervoudige studieopdracht om te komen tot een verscherping van het programma van eisen en de in het Oude Noorden nagestreefde woontechnische kwaliteit. Het door een aantal inzenders voorgestelde gebruik van het verhoogde binnenterrein is in het programma opgenomen. Voor wat betreft de plattegronden is een aantal suggesties naar voren gekomen welke wellicht deel gaan uitmaken van de programma's voor komende nieuwbouwstromen. Voorlopig kost het afwenden van de bedreiging van de bestaande woonprogramma's al moeite genoeg!

Hieronder zal nader ingegaan worden op de diverse ontwerpen. Als inleiding op de behandeling van de door de diverse bureaux naar voren gebrachte oplossingen gaan we eerst in op de stedenbouwkundige karakteristiek van dit gedeelte van het Oude Noorden en de situering van het pand van de voormalige Ontsmettingsdienst.

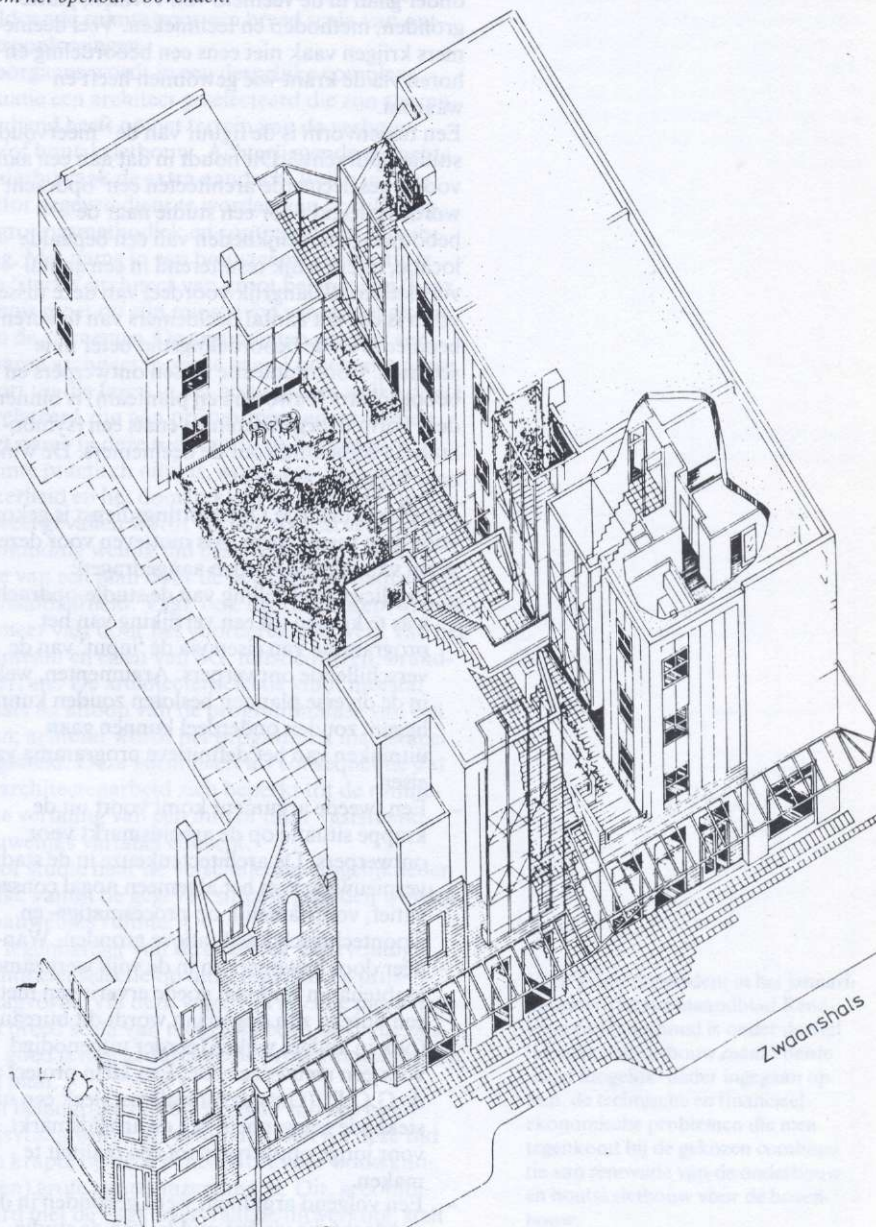
Stedenbouwkundige karakteristiek

Het gebied dat nu het Oude Noorden vormt, is omstreeks 1250 ingepolderd. Aan de randen, nabij de dijken, ontstaat daarna de eerste bebouwing, met name bedrijfjes en enkele woningen. De 'dijken' zijn nu nog terug te vinden als Bergweg, Noordsingel en Zwaanshals (vroeger Hofdijk). Nabij deze laatste wordt ter plaatse van het Zwaanshals omstreeks 1440 de Noordmolen gebouwd. Deze windmolen had als doel het water uit de polder te pompen en te lozen in de rivier de Rotte. Ze stond op de hoek van de huidige Noordmolenstraat en het Zwaanshals. Op het moment dat de maatschappelijke ontwikkeling zover was gevorderd dat de stoommachine de functie van de windmolen kon overnemen, heeft men hier terstond gebruik van gemaakt. In 1826 kon het stoomgemaal de functie van de Noorderwindmolen overnemen. Na driekwart eeuw heeft men opnieuw de ontwatering van de polder aan de laatste technische mogelijkheden aangepast. Aan de overkant van het stoomgemaal kwam in 1892 het elektrisch gemaal en werd het oude gebouw aangepast en omgebouwd tot Gemeentelijke Ontsmettingsdienst. Met het voortschrijden van de stand van de techniek werd ook de grip op het waterpeil in de polder groter en daarmee namen ook de bebouwingsmogelijkheden toe. Vanaf 1840 is er verspreid liggend her en der in de polder gebouwd, maar pas na 1880 volgt de eerste 'geplande' uitbreiding: Het Erasmuskwartier (tussen Noordsingel en Noordplein). Dit plan is ontwikkeld in een grid structuur en bestaat uit brede straten met ruime bouwblokken. Langs de Noordsingel herenhuizen en daarachter arbeiderswoningen.

Het gebied ten noorden van de Noordmolenstraat is omstreeks de eeuwwisseling tot stand gekomen. Door de ontoereikende wetgeving en onwelwillende speculanten bleef het stedenbouwkundig werk beperkt tot het aan elkaar bakken van particuliere bouwplannen. (in vergelijking



Uitgewerkte isometrie van het plan van Lüthi, met opengewerkte trappenpartij en 14 flatwoningen om het openbare bovendeck.



met het Erasmuskwartier is hier sprake van een nauwere verkaveling en smallere bouwblokken). Omstreeks 1910 is het hele gebied bij de Ontsmettingsdienst bebouwd. Het gebied westelijk van het Zwaanshals wordt gekenmerkt door speculatiebouw, gesloten smalle bouwblokken, vrije boven-benedenwoningen en veelal twee lagen met kap.

Oostelijk van het Zwaanshals (tot aan de Rotte) bevinden zich dan de oude bedrijfsbebouwing en enkele krotachtige rug aan rug woninkjes – veelal verspreid liggend. Begin jaren dertig wordt dit deel van het Oude Noorden middels de eerste stadsvernieuwingsoperatie bijgeschaafd. De bedrijfjes zijn qua productietechnieken verouderd en de grondprijs is sterk verhoogd vanwege de nabijgelegen speculatiebouw uit het begin van de eeuw. En hiermee is de basis gelegd voor een 'grootschalige' herstructurering. Na de sanering zijn er ruim opgezette bouwblokken neergezet, overeenkomstig de in deze periode dominante bouwwijze: Eengezins portiekwoningen van vijf lagen hoog.

De stedenbouwkundige situatie nabij het pand van de Ontsmettingsdienst wordt momenteel gekenmerkt door de volgende elementen: Het *Zwaanshals*, een winkelstraat met voornamelijk een wijkfunctie. De straatbreedte is (voor een doorgaande route) zeer gering, 10-12 m. De bouwhoogte is zeer wisselend, aan de oostzijde 5 lagen bij de blokken uit de dertiger jaren, aan de westzijde veelal 2 lagen met kap. Het Zwaanshals ligt iets hoger dan het gebied aan weerszijden. Af en toe is daar gebruik van gemaakt: Een hoge bedrijfs- of winkelruimte betekent meestal twee lagen aan de

achterkant van het pand. Het *Noordplein*, een ruim plein, beplant met hoge bomen, aan drie zijden bebouwd met woningen, winkels en cafe's, veelal 4 à 5 lagen hoog. Aan de oostzijde begrensd door de Rotte.

De *Noordmolenstraat* is een stedelijke winkelstraat met hoofdzakelijk kleinschalige winkels. Twee à drie lagen met een kap. Het gebied achter de voormalige Ontsmettingsdienst is in hoofdzaak woongebied, winkels zijn zeldzaam, bedrijfjes beperkt. Het stratenpatroon is betrekkelijk chaotisch – zichtlijnen zijn kort, de oriëntatie van de hoekpanden is onbepaald en onvoorspelbaar. De straatjes lopen oost-west en noord-zuid en zijn smal. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrije boven en beneden woningen en gesloten bouwblokken – twee (soms) drie lagen met een kap.

In de stedenbouwkundige situatie ontstaat één nieuw element. De Jensiusstraat zal doorgetrokken worden naar het Zwaanshals. Hierdoor komt het pand van de Ontsmettingsdienst aan drie zijden vrij (openbaar) te liggen. Aan de overzijde van de 'verlengde Jensiusstraat' komt nieuwbouw (HSB) in drie lagen. De straatbreedte is maximaal 12 m.

Nadere karakterisering van de vijf plannen

Door de deelnemende bureaux is verschillend gereageerd op de stedenbouwkundige karakteristiek van het Oude Noorden.

In de 5 stedenbouwkundige plannen welke naar voren zijn gebracht zijn in wezen 3 hoogconcepten te onderscheiden. Het eerste kenmerkt zich door de volledige 'sluiting' van het via de realisatie van de verlengde Jensiusstraat ontstane nieuwe bouwblok (bepaald door de Noordmolenstraat, de Zwaanshals en de verlengde Jensiusstraat). Dit concept is terug te vinden in de plannen van de bureaux de Nijl en Roeleveld-Sikkens.

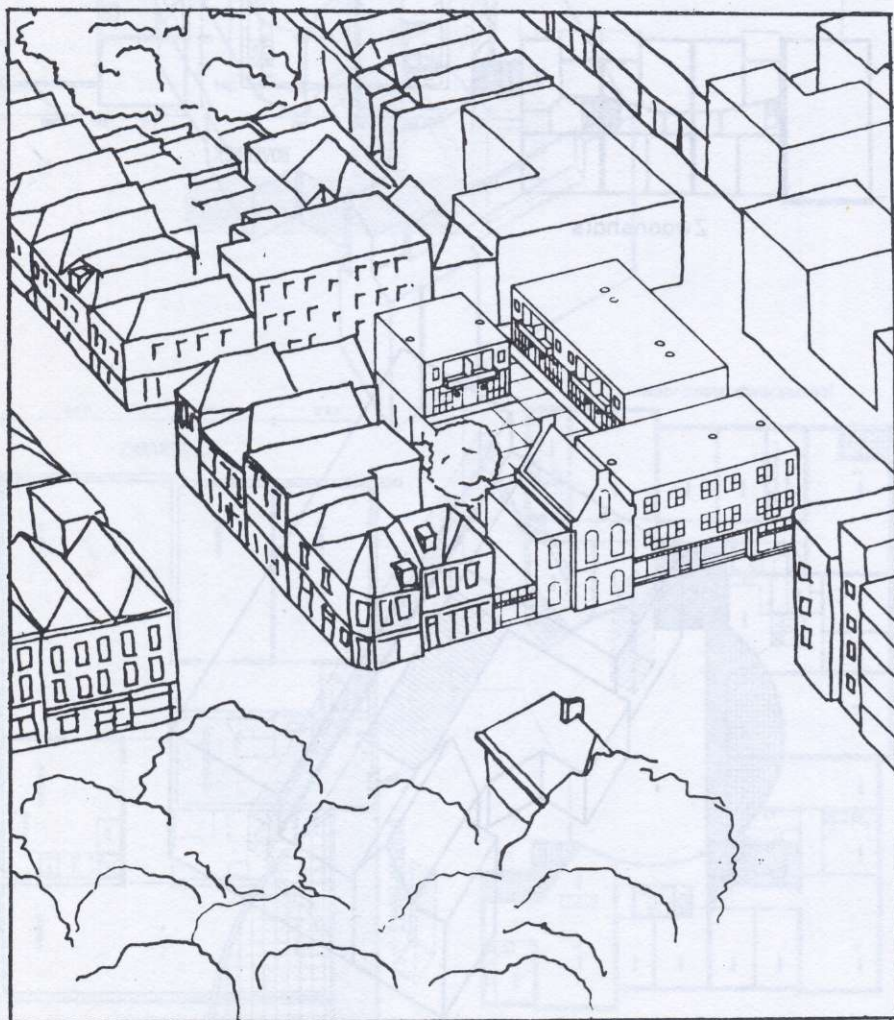
In het tweede concept wordt het gesloten bouwblok ook hersteld, niet middels een gesloten structuur, maar via een groepering van verschillende bouwvolumes. Het bureau Villanova heeft binnen dit concept gekozen voor een gesloten wand aan de Zwaanshals, Peter Lühti voor een 'open' variant in combinatie met een ontsluiting naar deze winkelader.

In het derde concept, gehanteerd door het bureau Goverts-Hoogstad-Hulshof, is gekozen voor een mede-afbakening van de noordwand van het Noordplein via een strokenbebouwing langs de verlengde Jensiusstraat.

Naast deze 3 hoofdconcepten is er conceptueel een grote variatie in de 5 plannen, m.n. op het gebied van de woningoriëntatie, het gebruik van het door de woningen omsloten binnengebied, de ontsluiting van de woningen, de dimensionering van de bouwblokken en het karakter van de gevels.

De in eerste instantie het meest in het oog springende verschillen tussen de plannen liggen in de stedenbouwkundige vormgeving en de gekozen ontsluiting. Bij nader onderzoek zijn ook de diverse concepten t.a.v. het wonen, de buitenruimten en het gebruik van de begane grond interessant.

"Ballonview" vanaf het Noordplein op het plan van Villanova.



Villa Nova

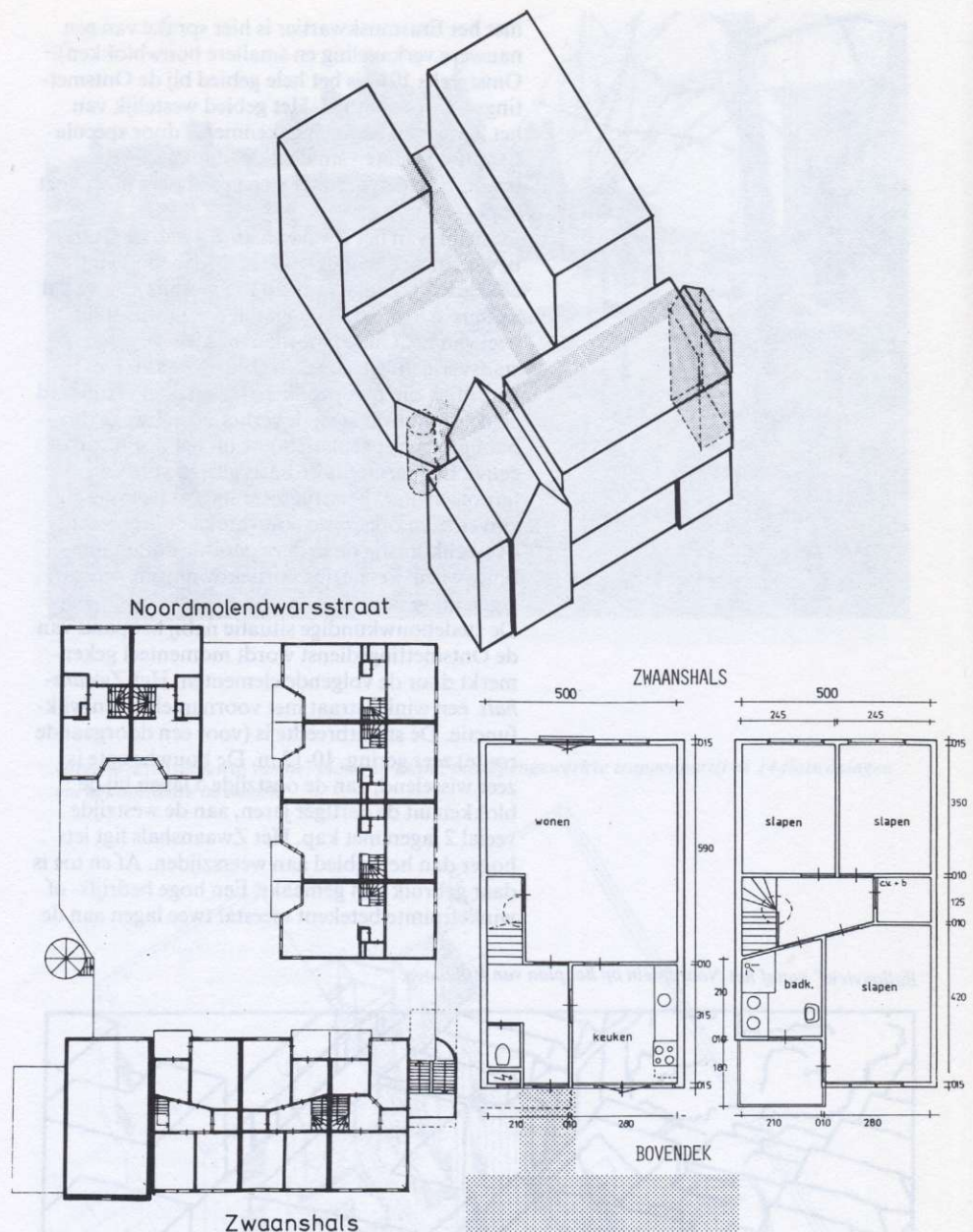
Het winnende plan van Villanova is gebaseerd op een uitgebreide stedenbouwkundige analyse van het Oude Noorden. Het plan sluit goed aan bij de hoofdstructuur van de wijk door de gesloten wand aan de Zwaanshals, de vrije invulling erachter en de bouwhoogte.

De situering van de woningen is goed. Een groot aantal woningen is georiënteerd op het Noordplein en alle woningen hebben een tweezijdige oriëntatie doordat het binnenplaatsje gebruikt wordt als een opgetild pleintje en betrokken is bij het wonen.

De bouwblokken zijn zowel qua hoogte als qua dimensionering aangepast aan de meest voorkomende bouwhoogten en woningtypen in het Oude Noorden.

De ontsluiting van de woningen is helder middels een hoofdtrappenhuis aan de verl. Jensiussstraat op de hoek met het Zwaanshals. Via dit aangebouwde trappenhuis komt men op het bovendek. Dit dek is primair bedoeld om alle woningen te ontsluiten en heeft daarnaast ook een functie als binnenterrein of 'hofje'. Een tweede trap van lichte, open constructie is bedoeld om de bergingen direct vanaf het dekje bereikbaar te maken.

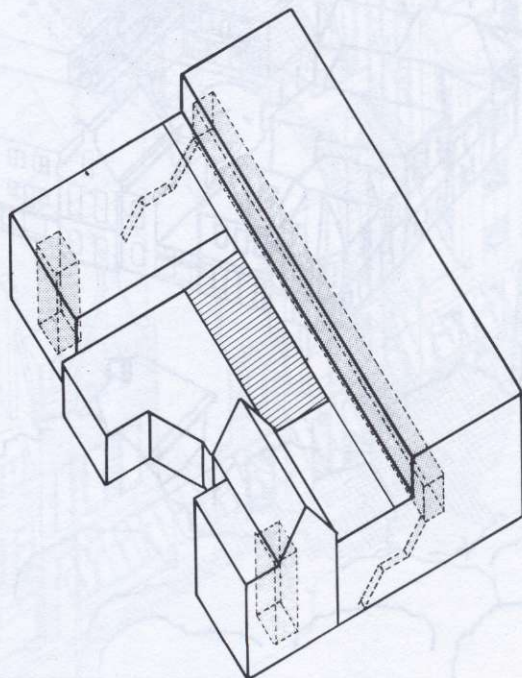
Het plan van *Villanova* heeft 10 woningen, maisonnettes, waarvan één renovatie. Naast 7 drie-kamerwoningen, zijn er 3 vier-kamerwoningen. In totaal 4 sterk van elkaar afgeleide woningtypes. Het verschil in woningtypes is af te leiden uit de beukbreedtes, die de constructieve mogelijkheden van de onderbouw nauwgezet volgen. Woontechnisch is de plattegrond ontwikkeld vanuit de idee van de twee-zijdige oriëntatie: Straat en binnenpleintje. Op het dekniveau bevindt zich de eetkeuken, met openslaande deuren naar het binnenterreintje. De woonkamer ligt aan de straatzijde, met een directe visuele relatie met de straat. Melkmeisjes met frans balkon moeten het uitzicht garanderen. De slaapkamer en het balkon liggen op de bovenverdieping. Aan de verlengde Jensiussstraat is vanwege de situering (t.o.v. de zon) gekozen voor een andere oplossing. De woonkamer ligt daar boven aan het balkon aan de achterzijde. De slaapkamers liggen dan op het noorden aan de straat. Er is een optimaal gebruik gemaakt van de buitenruimten en de bezonning. Een balkon op de verdieping (privé karakter), frans balkon aan de straatzijde (oost en west) en een gemeenschappelijk te gebruiken binnenterreintje met openslaande deuren in de eraan grenzende eetkeukens.

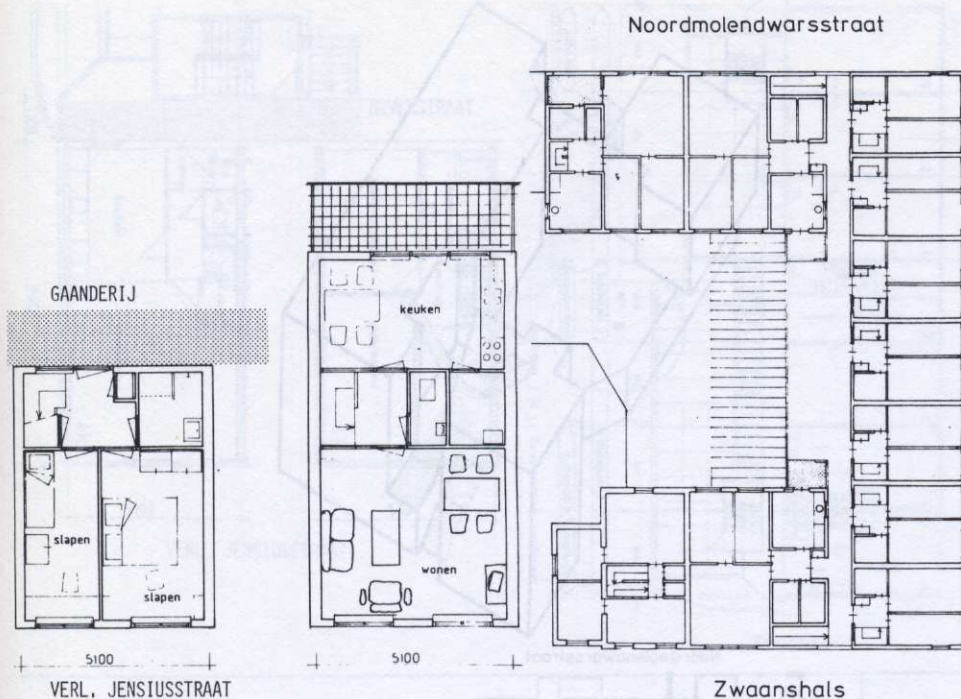


De Nijl

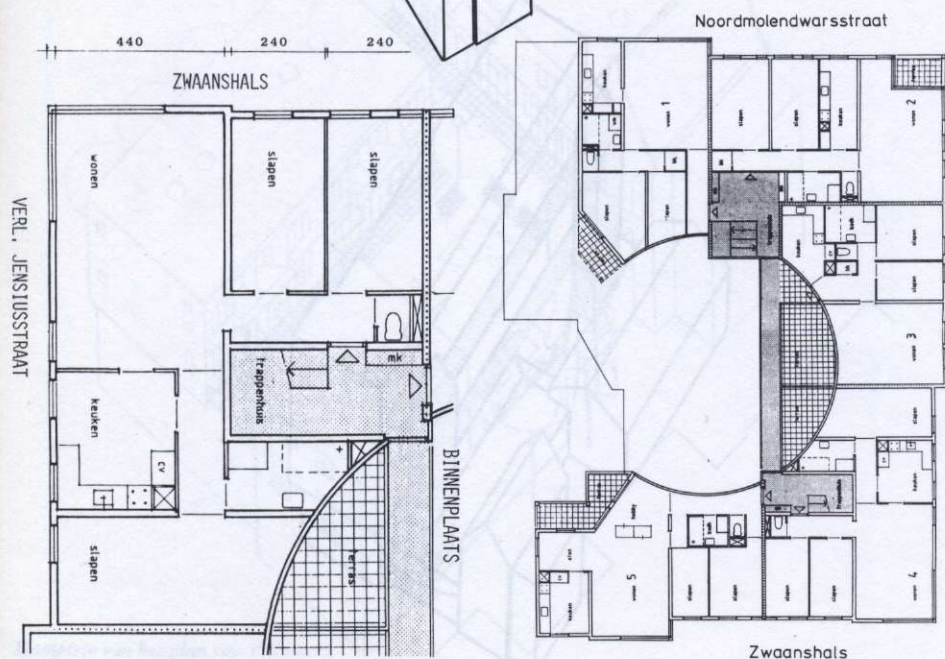
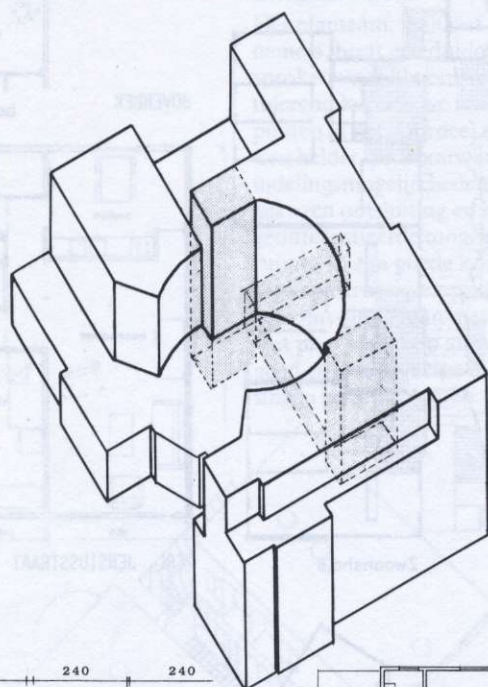
Ook in het plan van bureau *de Nijl* is gepoogd het bouwblok te herstellen, in dit geval middels de realisatie van een U-vormig bouwblok met als basis de verlengde Jensiussstraat. Hierdoor en door de gekozen bouwhoogte sloeg ook dit plan aan tijdens de beoordeling. De woningoriëntatie scoorde in dit geval minder hoog. Een groot deel van de woningen is georiënteerd op de minst interessante zijde van het blok, nl. de verlengde Jensiussstraat. Op zich evident vanuit het oogpunt van de bezonning, echter niet optimaal uitgewerkt in combinatie met de onduidelijke functie van het binnengebied (alleen gebruikt t.b.v. de lichttoetreding van de onderliggende bedrijfsruimten).

De meeste woningen in het plan worden ontsloten middels een 'gaanderij' op de bedrijfsruimten. De toegang van deze overbouwde gang is geregeld via twee trappenhuisen, aan de Zwaanshals en Noordmolendwarsstraat. Het binnenterreintje op de bedrijven krijgt in dit plan geen functie. De gaanderij heeft hierdoor en door het feit dat het wonen op de verdieping ligt, weinig verblijfskwaliteit. Mede vanwege de 'donkere' gaanderij werd de ontsluiting niet erg positief beoordeeld.





Bureau de Nijl komt met een plan met 11 woningen. 7 Driekamer-maisonnettes, 3 driekamerflats en een te renoveren driekamer woning. Het nieuwbouw gedeelte heeft twee woningtypes, die qua gebruik en indeling sterk op elkaar afgestemd zijn. Bureau de Nijl gaat er van uit dat deze locatie niet geschikt is voor gezinswoningen. Vanuit dat idee heeft men een woningtype ontwikkeld dat te gebruiken is als driekamerwoning of (via een kleine aanpassing) als een wooneenheid voor twee personen met identieke eigen ruimte en gezamenlijke keuken en natte cel. De verkeersruimte is minimaal gebleven. Er is bewust gekozen voor wonen aan de straat. Bij het driekamer woningtype ligt de woonlaag op de tweede verdieping i.v.m. de bezonning. Het zicht op de straat (woonkamer) en het binnenterreintje wordt daardoor echter wel verminderd. De buitenruimten van de maisonnettes liggen op de bovenverdieping in het rustige achtergebied en hebben een directe aansluiting bij het wonen. Het opgetilde binnenterreintje heeft als buitenruimte geen functie. De meeste woningen zijn aan de minst interessante kant van het blokje gelegen, namelijk de verlengde Jensusstraat.



Roeleveld Sikkes

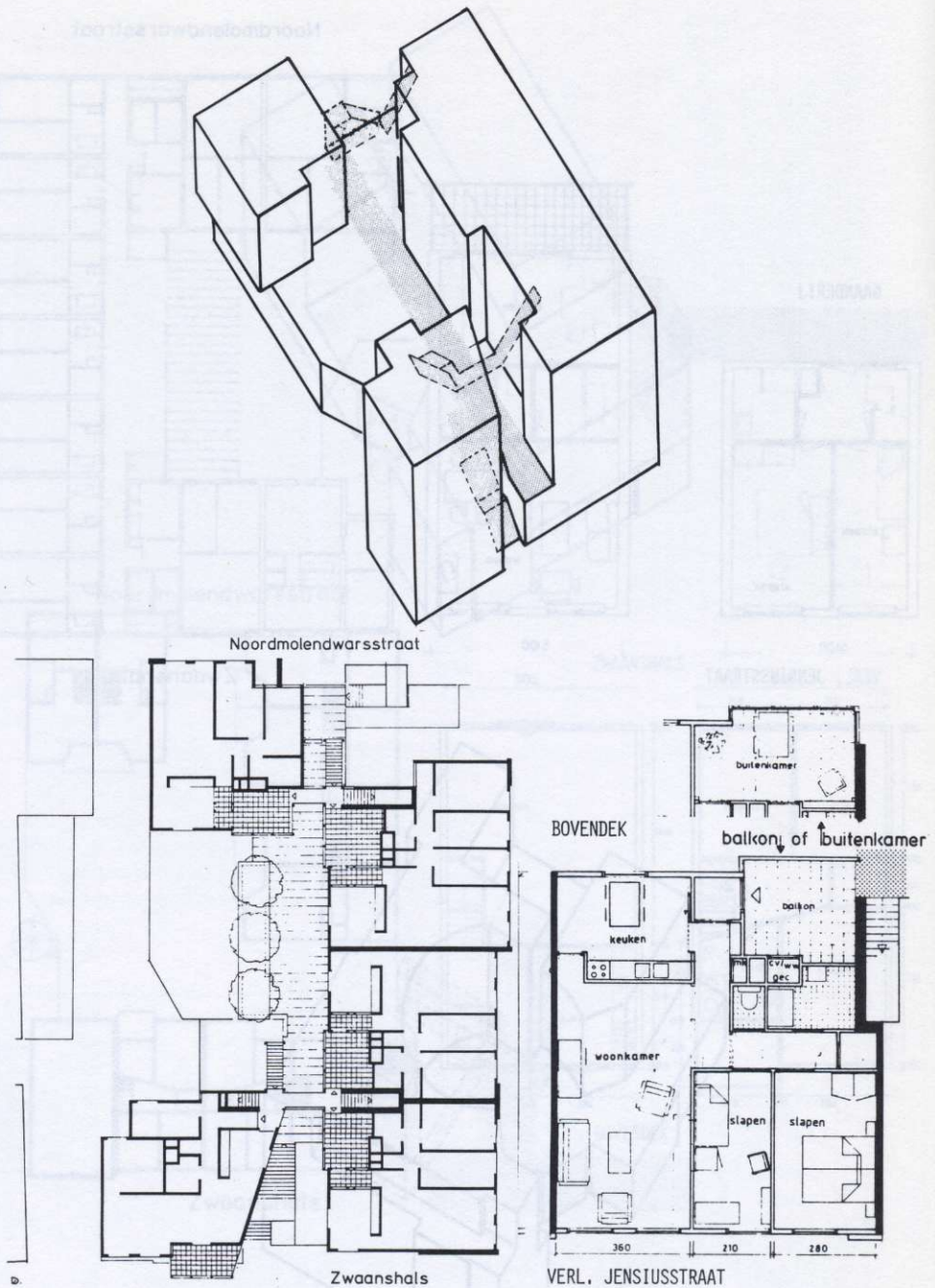
Het bureau Roeleveld Sikkes koos ook voor handhaving van de bouwblokstructuur. In dit geval is gekozen voor een wat grotere variatie in de bouwhoogte. De vraag rees of dit in de verlengde Jensusstraat nadelig zou kunnen gaan uitwerken voor de bezonning en lichttoetreding van de houtskeletbouw aan de overzijde. Het ronde binnenterrein, ogenschijnlijk belangrijk element in het plan, bleek niet nader beredeneerd vanuit inrichting en gebruik van dit plein. Dit had eerder een negatief effect op de kwaliteit van de plattegronden en de individuele buitenruimten. De gekozen stedenbouwkundige oplossing resulteerde in dit geval in een heldere woningoriëntatie. De ontsluiting van de woningen daarentegen is in dit plan onduidelijk. Er is één, met de bergingen gecombineerde, hoofdentree aan de verl. Jensusstraat. Via een gang bereikt men aan de achterzijde het hoofdtrappenhuis. Op de eerste verdieping begint ook een tweede trappenhuis. Om hier te komen moet men buitendoor, over het dek, langs twee bij woningen behorende buitenruimtes. Per verdieping worden slechts 1 of 2 woningen ontsloten, een nogal dure en ingewikkelde ontsluiting dus.

In het plan van Roeleveld & Sikkes zitten 12 flatwoningen verdeeld over 8 types. Naast één tweekamerwoning zijn er 5 drie- en 6 vierkamerwoningen. Het wonen is in veel gevallen van het ronde binnenplaatsje afgekeerd en op de straat gericht. Door gebruik te maken van de gevelsprongen is een goed uitzicht op de straat verkregen. De woningplattegronden zijn over het algemeen ruim opgezet, m.n. de woonkamers. Deels is dit een gevolg van de inefficiënte indeling. De woningbouw is waarschijnlijk erg duur door de grote woningen, de vele types, de ronde binnenwand, de dure loggia's, enz. Het is jammer dat er over de inrichting en het gebruik van het binnenplaatsje weinig is nagedacht. Mogelijk is het de bedoeling dat de woningen eenzijdig op de straat zijn georiënteerd. De ontwikkeling van een idee over het binnenplaatsje is toch noodzakelijk vanwege het feit dat veel balkons hieraan zijn georiënteerd. De privé buitenruimten zijn ongelijk verdeeld en wisselend georiënteerd. De combinatie terras - galerij (zie ontsluiting) is minder gelukkig vanwege het gebrek aan privacy. De bezonning en de bruikbaarheid van de balkons laat op enkele plaatsen nogal te wensen over.

Peter Lühti

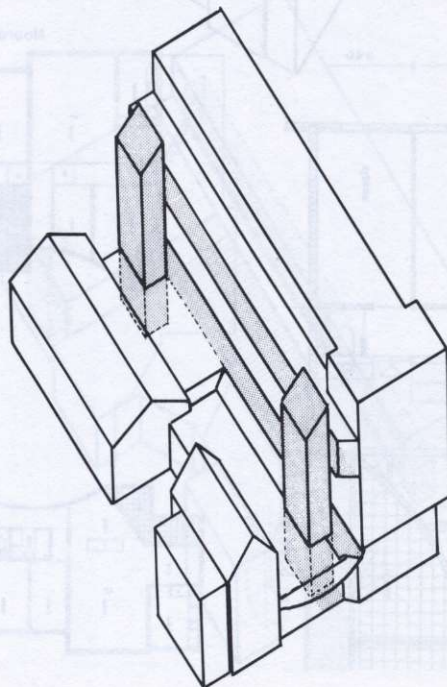
Het plan van Lühti vormt weliswaar niet echt een gesloten bouwblok, maar toch komt het aan de Zwaanshalszijde als één geheel over. De drie blokjes op de bestaande onderlaag geven analoog aan het plan van Villanova toch de indruk van een gesloten bouwblok. Ook is goed nagedacht over het gebruik van het omsloten binnengebied. De haast zuid-europese combinatie van individuele en collectieve buitenruimten leverde in dit geval voor de woningen een tweevoudige oriëntatie op die als zeer positief werd ervaren. Voor een aantal woningen zou toch een aantal problemen ontstaan in de zin van bezonning. De ontsluiting lijkt een combinatie van eerder genoemde oplossingen. De hoofdtoegang ligt aan het Zwaanshals en bestaat uit een brede trappartij naar het openbare bovendeck. Een mooie oplossing, maar complex i.v.m. afsluitbaarheid en overdekking van de trap. Vanaf dit dek zijn alle woningen bereikbaar, de bovenliggende flatwoningen middels twee open trappenpartijen. Opmerkelijk is dat de voordeuren van de eerste twee woonlagen aan het balkon liggen.

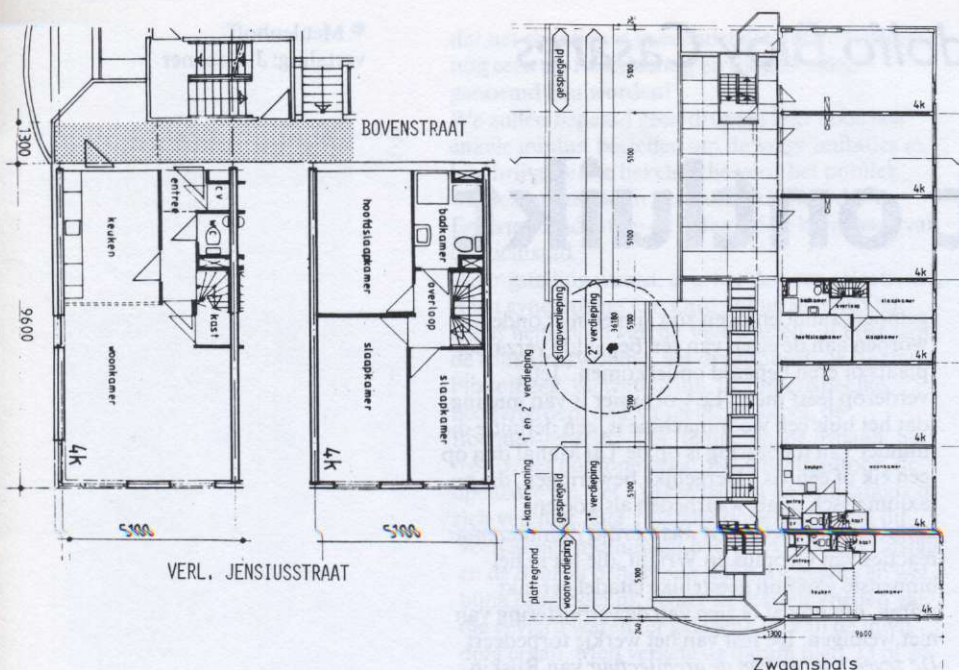
Peter Lühti komt met een plan met in totaal 14 flatwoningen, 3 vier- en 11 driekamerwoningen, in twee hoofdtypen. De grote kwaliteit van dit plan zit in de uitgekende woningplattegronden. Zoveel mogelijk woningen hebben uitzicht op het Noordplein en alle woningen zijn tweezijdig georiënteerd – op het rustige binnenpleintje en de drukker straat. De ruime woonkamer en de keuken zijn per woning uitwisselbaar, waardoor individuele oriëntatie op straat of binnen-terreintje mogelijk is. Door het betrekken van een deel van de verkeersruimte bij het woongedeelte ontstaat een ruimtelijk sterk werkende woonkamer. De buitenruimtes, zowel privé als openbaar zijn goed georiënteerd t.o.v. de zon en de rustige binnenkant van het bouwblok. Door het ruime balkon (terras) niet vóór de woonruimte (keuken) te situeren, wordt het uitzicht op het pleintje directer, maar de relatie tussen woon- en buitenruimte is dan niet optimaal. Een aantal balkons ligt niet vrij vanwege inkijk vanaf trappartij of belendend balkon. De mogelijkheid om van alle balkons/terrassen serres te maken is een goede vondst, ook energetisch, maar erg kostbaar. Door koppeling met de entree voldoen de serres echter niet aan de brandveiligheidsvoorschriften. Het hoger leggen van de terrassen van de eerste woonlaag ten opzichte van het pleintje om de buitenruimte wat meer privé karakter te geven, is een prima oplossing, maar in de uitvoering waarschijnlijk wel erg duur.



Goverts, Hoogstad en Hulshof

Het plan van Goverts, Hoogstad, Hulshof week in zijn concept sterk af van de andere plannen en breekt radicaal met de dominante stedenbouwkundige structuur. Gekozen is voor een strak hoog bouwblok aan de verlengde Jensiusstraat met gestapelde maisonnettes. Onderlegger voor dit concept is duidelijk het gegeven belastingsschema voor de bestaande fundering. Door de hoogte van het bouwblok aan de verlengde Jensiusstraat (bezonning bebouwing noordzijde) en het niet afmaken van de hoek Zwaanshals/Noordmolenstraat sloeg dit concept niet aan bij de bewoners en het plan-team. De ontsluiting is een afgeleide van de stedenbouwkundige opzet van het plan en geschiedt via twee losstaande portieken aan de koppen van het bouwblok. De hoofdtoegang ligt aan het Zwaanshals. Het is echter discutabel om de woningen te ontsluiten vanaf een andere straat dan waarop zij georiënteerd zijn. Zeven maisonnettes zijn direct vanaf het bovendeck bereikbaar. De bovenste laag woningen wordt ontsloten via een galerij op de 3e woonlaag en de twee trappenhuizen. Naast ontsluiting heeft het bovendeck ook een functie als gemeenschappelijke ruimte voor de woningen. Het





gebruik van het dek op de onderlaag wordt beperkt door het gedeeltelijk handhaven van bestaande kapconstructies.

In het plan van *Goverts, Hoogstad en Hulshof* komen 14 maisonnette woningen voor, 6 drie- en 8 vierkamerwoningen. Er zijn twee hoofdtypen. De woningplattegronden zijn vrij traditioneel; woonkamer aan de straat, keuken en entree aan de bovenstraat en boven 2 resp. 3 slaapkamers. Door deze eenvoud zijn de woningen waarschijnlijk relatief goedkoop te realiseren. Vanuit funderingstechnische redenen heeft bureau GHH het woningblok aan de verl. Jensiusstraat gelegd. Het is echter jammer dat daardoor geen enkele woning op het Noordplein is georiënteerd. De privé buitenruimten van de driekamerwoningen zijn weliswaar goed georiënteerd, maar helaas op de slaapverdieping. De bereikbaarheid en situering van de terrassen van de benedenwoningen (bovenstraat oversteken) doen afbreuk aan het privé karakter ervan. Een gemeenschappelijk te gebruiken bovendeck is een prima oplossing mits de woningen ook beschikken over een eigen balkon. En daar ontbreekt het hier bij de meeste vierkamerwoningen aan.

Eindoordeel

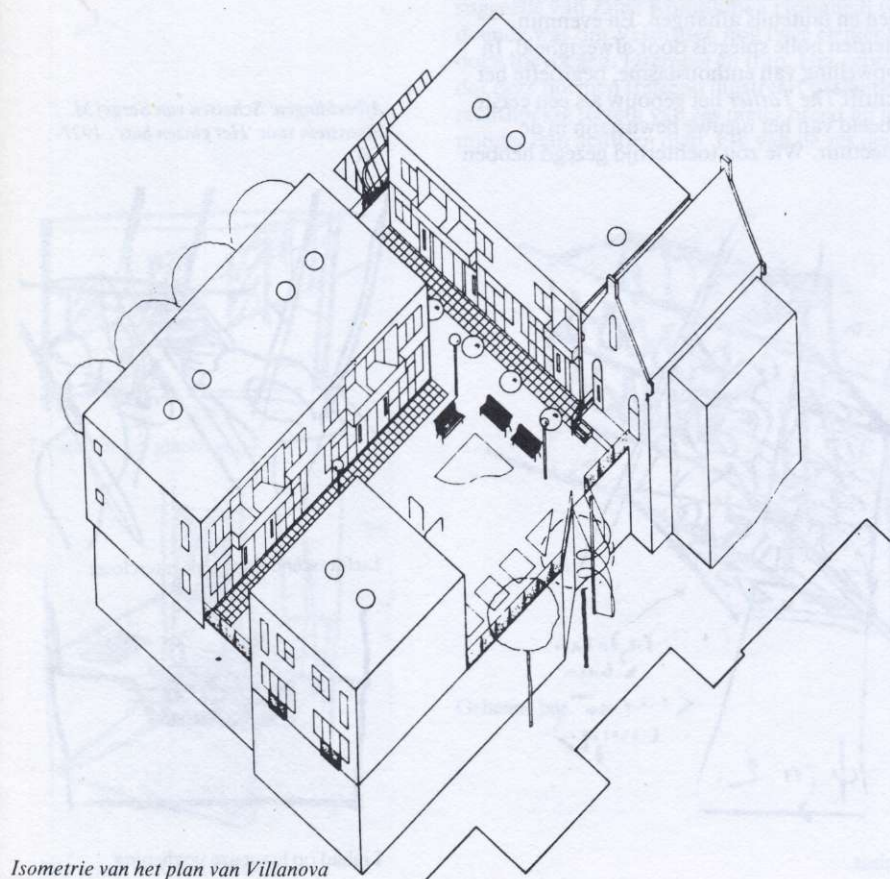
Het planteam, inclusief de bewoners en ondernemers, heeft een duidelijk voorkeur uitgesproken voor het ontwerp van Villanova. Recapitulerend kunnen we stellen dat de volgende punten in het voordeel van dit ontwerp werken: Een helder stedenbouwkundig concept, ruime indelingsmogelijkheden van de begane grond, de gekozen ontsluiting en het opgetilde pleintje, de gedifferentieerde mogelijkheden t.a.v. de buitenruimte en zijn goede kostenbewuste en eenvoudige constructieve opzet. Kortom er is sprake van een eenvoudig plan met een heel eigen identiteit. Het plan scoort op alle onderdelen goed tot zeer goed en is in principe met enkele kleine aanpassingen zo uit te voeren.

Tot slot

In het bovenstaande verhaal hebben we een poging gedaan om wat nader in te gaan op het fenomeen meervoudige studie-opdracht en de uitwerking hiervan op de planvorming rond het Oude Noorden. Ons inziens heeft deze vorm van architectenselectie in dit geval zijn vruchten afgeworpen. De betrokkenheid van zowel bewoners uit het Oude Noorden als vertegenwoordigers van betrokken planorganen was zeer groot, evenals de inzet van de diverse betrokken architectenbureaux. Niet ten onrechte is ons inziens in dit geval aan de concept-fase van een plan, waar doorgaans in verhouding tot de totale planvorming te weinig ruimte voor is, wat meer aandacht gegeven. De ontsmettingsdienst leende zich natuurlijk uitstekend voor deze selectievorm: Een complexe locatie, een complex gebouw, een noodzakelijke combinatie van renovatie en nieuwbouw (met de bijkomende technische en financiële problemen) en de onmogelijkheid om door te borduren op de standaard-concepten, welke inmiddels in de stadsvernieuwing ontwikkeld zijn.

In de 5 ontwikkelde oplossingen voor deze locatie zijn ons inziens de diverse mogelijkheden voor deze locatie aan bod gekomen, zowel v.w.b. het stedenbouwkundig concept als v.w.b. de woningkwaliteit. De vorm van de meervoudige studie-opdracht heeft in onze ogen ruimschoots aan de gestelde verwachtingen voldaan. Uiteindelijk is een duidelijk beargumenteerde keuze gemaakt voor een ontwerp dat enerzijds aansluit op de bestaande structuur van het Oude Noorden en anderzijds een nieuw element toevoegt aan de verscheidenheid aan woonvormen die in deze wijk voorkomt.

Of dit nieuwe element een realiteit wordt is in sterke mate afhankelijk van de politieke besluitvorming op rijks- en gemeenteniveau rond het nieuwe systeem van huurprijsvaststelling van de nieuwbouw, het normkostensysteem (NKS). Middels dit systeem dreigen de in Rotterdam heersende (voor veel mensen toch al te hoge) vergelijkingshuren te worden afgeschaft, de huren aanmerkelijk te stijgen en nieuwbouw als van Villanova onbetaalbaar te worden voor de bewoners van stadsvernieuwingsgebieden als het Oude Noorden.



Isometrie van het plan van Villanova