



001

Artist's impression Park House, gezien vanaf West Ham Lane

001

Artist's impression of Park House, as seen from West Ham Lane

Park House, West Ham Lane, Londen Ontwerp: East

Opdrachtgever: Western Investments
Programma: 84 apart-hoteleenheden, 7 woningen, café/gemeenschappelijke ruimte, uitkijkpaviljoen op het dak, tuin en terras
Omvang: 5.000 m² vloeroppervlak interieur
Aanvangsdatum bouw: september 2014

Stedelijke verbanden

East is de naam van een groep architecten die zich architectuur maar nauwelijks kunnen voorstellen als een hermetische praktijk waarin een ontwerp in afzondering tot stand komt. Dat betekent dat we, telkens als we voor de opwindende opdracht staan een gebouw te ontwerpen, de neiging hebben ons in eerste instantie niet te concentreren op de bouwplaats en de concrete gedaante van het gebouw zelf, maar op de randen en de omstandigheden rondom de bouwplaats. Met andere woorden: we kijken liever eerst naar buiten voordat we naar binnen kunnen kijken. Een opdrachtgever die alleen een fysiek product verlangt, kan die benadering een nodeloze afleiding vinden, maar in de stad van vandaag, die steeds complexere eisen stelt aan de gemeenschappelijke openbare omgeving, heeft elke specifieke locatie een groter belang voor de bredere omgeving gekregen en is het wenselijker daar speciaal aandacht aan te besteden.

Begrepen binnen de geschakeerde en vaak complexe eigenschappen van een gebied kunnen het ontwerp van een gebouw en de architectonische ‘bijdrage’ die het de bredere omgeving biedt, worden verrijkt, uiterlijk gedefinieerd en in ruimtelijk en materieel opzicht verhelderd. Het gaat om gebouwen van en over de stad, niet om een of andere lineaire voortzetting vanuit de context of een poging om een gebouw perfect in te ‘passen’. Het gaat niet om ‘stadsherstel’, zelfs niet om ‘continuïteit’. Het gaat ons om het leveren van een zorgvuldige en gedetailleerde analyse van de context – wat op zichzelf een creatieve taak is – om architectonische en stedenbouwkundige voorstellen te kunnen doen, niet alleen voor het gebouw zelf maar ook voor de plek waarin het wordt ingevoegd. Als je iets naast iets bestaands bouwt, verandert dat laatste en gaat het deel uitmaken van het ‘ontwerp’. Wij aanvaarden graag de verantwoordelijkheid voor het ruimere beeld dat ont-

Park House, West Ham Lane, London Design: East

Client: Western Investments
Program: 84 apart-hotel rooms, 7 residential units, café/community space, rooftop viewing pavilion, garden
Size: 5,000 m² (netto)
Start construction: September 2014

City relationships

East are architects who find it almost impossible to approach architecture as a hermetic practice, or to design projects in isolation. This tendency has meant that whenever we are faced with the exciting prospect of designing a building, rather than focus on the site and the actual matter of the building itself, we move towards the edges and the circumstances that surround the site. In other words, we prefer to look out before we can look in. This approach may seem diversionary to a client who seeks only a physical product, but in the contemporary city, with increasingly sophisticated demands upon the shared public environment, the significance of each site to the wider place has become increasingly important and desirable to engage with.

In understanding the nuanced and often complex specifics of an area, the design of a building, and its architectural ‘offer’ in relation to the wider place can become enriched, definite in image and provided with spatial and material clarity. This is about making buildings of and about the city. It is not about some kind of linear contextual knock-on effect; or an attempt to find perfect ways to ‘fit-in’. It is not about ‘urban repair’, or even ‘continuity’. Our interest is about providing a detailed, careful analysis of the context – a creative task in itself – in order to define architectural and urban proposals not only for the building but within the place as adjusted. When you build next to something, the something changes, and becomes part of the ‘design’. We like to take responsibility for this wider consequent scope; and understand how to relate to the historic fabric of the city as well as its contemporary simultaneity.

East have a consistent design methodology with heterogeneous outcomes. For example, a close understanding of the surrounds of a site can help us consider where relationships may be

staat, en willen weten hoe dat zich verhoudt tot zowel het historische weefsel van de stad als de hedendaagse, gelijktijdig plaatsvindende processen.

East hanteert een consistente ontwerpmethodologie met uiteenlopende uitkomsten. Zo kan een diepgaand inzicht in de omgeving van een bouwplaats ons helpen bepalen waar de verhoudingen vragen om het beheersen van dicht naast elkaar bestaande, ongelijke omstandigheden, waar een straat nieuw leven ingeblazen moet krijgen of waar een blinde muur een verrijking kan zijn. Als we een gebouw ontwerpen, vragen we ons af of het gebouw als een object in de ruimte staat of dat de gebouwde vorm direct de vorm bepaalt van de ruimte die het gebouw inneemt. We denken ook na over de grond waarop de gebouwen staan, en welke mogelijkheden er zijn om die grond uit te breiden tot een publiek relevant territorium binnen en buiten de enveloppe van het gebouw. We houden van eenvoudige vormen die complexiteit in beleving en gebruik kunnen herbergen.

Het verkrijgen van de opdracht

De opdracht voor het project in West Ham Lane, voor East de grootste tot nu toe, werd verkregen via een concurrerende aanbesteding. De opdrachtgever, een particuliere woningcorporatie, had al zonder succes gewerkt met enkele architecten die de toezichhouders van stadsontwikkeling er niet van hadden weten te overtuigen dat een hoger gebouw in deze woonwijk goed zou kunnen werken. East werd gekozen omdat we Newham Council kenden en een goed inzicht hadden in zijn wensen en ambities voor het gebied. Voor de opdrachtgever was het ook van belang dat East zowel op architectonisch als op stedenbouwkundig niveau kon werken en in kon gaan op de aspecten van de openbare ruimte, het stedelijk landschap en de relatie met de omwonenden.

Het programma bestond uit een appartementenhotel met 80 wooneenheden en 9 zelfstandige woningen. Aangezien het onwenselijk werd geacht de woonfuncties op de begane grond te situeren, stelde East voor de begane grond te bestemmen voor een café, een restaurant en gemeenschappelijke voorzieningen, en het gebouw aan alle vier de zijden een actieve aanblik te geven. Gedurende het ontwerpproces besloot East een dakterras met paviljoen toe te voegen dat toegankelijk is voor het publiek en uitzicht biedt op het nieuwe Olympische park evenals op het wijkpark aan de overkant. East onderhandelde ook met de gemeenteraad over de verplichtingen van de ontwikkelaar, voortvloeiende uit Section 106 van de Town and Country Planning Act van

1990, om in een overeenkomst vast te leggen welke bijdragen de ontwikkelaar kan leveren aan de omgeving, zoals een verbreed trottoir, betere verlichting, nieuwe aanplant van bomen en een verbeterde toegang en gebruik van een naast de bouwkael gelegen, in onbruik geraakte strook groen, eigendom van de gemeente.

Stedelijke vormgeving

In het ontwerp van East worden de diverse functies ondergebracht in een vrijstaand bakstenen volume van samengestelde vorm, met in alle gevels gelijk gedimensioneerde vensters. Hierdoor worden de complexe omstandigheden rondom het gebouw aan alle zijden helder ‘gespiegeld’ door het strakke raster van het gebouw. In de ervaring van de beschouwer verschuift de formele impact van het gebouw als je eromheen loopt.

Het gebouw kent drie schaalniveaus: de bakstenen enveloppe, een serie overhulde ingangen en beschuttingen, die zich aanbieden als toegankelijke intieme plekken met uitzicht, en het niveau van de stad zelf, waarin het gebouw is ingeplant en waarvan het de vorm mede bepaalt.

De specifieke indeling van elke opstand werd gekozen in verhouding tot de naburige omstandigheden. Zo werd de zuidelijke gevel met woningen vier verdiepingen hoog gebouwd om een straat te scheppen op de schaal van de woningen uit de jaren tachtig aan de overkant. De mengeling van parkeerplaatsen, plantsoenen en woningen van vier verdiepingen uit de jaren veertig aan de westzijde beantwoordt het gebouw met een teruggezette gevel om ruimte te maken voor een openbaar voetpad en een gemeenschappelijke tuin. Aan de noordzijde werd een hoogte van drie verdiepingen aangehouden bij wijze van antwoord op de weinig gebruikte groene ruimte voor de hoogbouwflats uit de jaren zestig, waartoe de gemeenschappelijke voorzieningen toegang kunnen bieden door openslaande deuren. Het hoogste gebouwdeel is in het midden van de kavel geplaatst en beantwoordt aan de hoogbouwflats van acht verdiepingen; op het dak is als negende verdieping een terras en een dakpaviljoen geplaatst. Aan de oostelijke gevel, tegenover het park, wordt het gebouw een vlakke opstand met een krachtige aanwezigheid in het beeld van de straat, zoals dat het geval is bij sommige hotels in New York.

Gedurende het overleg met de ambtenaren van stadsontwikkeling en de gemeentelijke commissie van toezicht (Newham Design Review Panel) heeft East juist de publieke toegang en gebruik van de begane grond benadrukt als significante aspecten van het ontwerp. Over het gebouw werd primair in die termen gesproken en

about managing proximity of unlike conditions, bringing life to a street, or enjoying a blank wall. When we design a building, we are thinking about whether the building sits in space, present as an object, or whether the building form directly shapes the space it inhabits. We also think about the ground upon which buildings sit, and what opportunities exist to extend this ground as a publicly relevant territory within and without the building envelope. We like simple forms which are able to accommodate complexity in experience and use.

about managing proximity of unlike conditions, bringing life to a street, or enjoying a blank wall. When we design a building, we are thinking about whether the building sits in space, present as an object, or whether the building form directly shapes the space it inhabits. We also think about the ground upon which buildings sit, and what opportunities exist to extend this ground as a publicly relevant territory within and without the building envelope. We like simple forms which are able to accommodate complexity in experience and use.

Getting the job

The project at West Ham Lane, East’s largest to date, was won through competitive tender. The client, a private housing association, had already worked unsuccessfully with a few architects who were unable to convince the planning authority that a taller building could work at this residential urban site. East were selected because we had a close understanding of Newham Council and their planning requirements and aspirations. It was also of interest to the client that East could work both at an architectural and urban scale, and be able to engage with the public realm, landscape and community aspects of the project.

The brief was for an 80 room apart-hotel, and 9 housing units. Because it was undesirable to place residential or apart-hotel uses at the ground floor, East proposed that ground floor uses included cafe, restaurant and community uses, to give the building an active face at all four sides. During the design process, East also decided to add a roof top pavilion, able to provide public access and offer views over the new Olympic Park, as well as the local recreation ground opposite. East also negotiated the Section 106 agreement with the Council, which defines how the developer can provide further benefits to the local area; including a wider footway, better lighting, new tree planting, and the improved access and use of an underused green space adjacent to the site, owned by the Council.

Urban shape

East designed the various uses to be contained within a single freestanding brick envelope volume – a conglomerate form – and to use consistent window dimensions throughout. This enabled the complex conditions set around the building to be read clearly against the taut brick register of the building at all sides. In experience, the building shifts in formal significance as you move around it. There are three scales to the building. The brick envelope, a series of canopied entrances

and shelters that present themselves as intimate places to access and look out; and the city itself that the building locks into and helps shape.

The specific massing at each elevation was set to relate to adjacent conditions. For example, at the southern elevation, the housing was set to a four-storey height, to make a street-scaled counterpart to the 1980s housing opposite. At the yard to the west, with varied car parking, gardens and four-storey 1940s housing, the building responded by setting back the façade to provide a public footway and a private garden. At the north, a three-storey height was set to relate to the underused green space fronting the 1960s slab building, with the community uses able to open up doors to this space. The highest part of the building, set at the centre of the site, relates to the eight-storey slab block, as well as offering a ninth storey viewing pavilion at the top. At the east side elevation, opposite the park, the building became a sheer elevation with the kind of strong street view presence that can be seen in some hotels in New York.

During negotiations with planning officers and the design review panel, East presented the ground floor public access and uses as significant elements and we spoke about the building primarily in these terms. Consequently, we never discussed height with the planners, because it was clear that height was not problematic. Instead, it was understood that the building had been shaped to respond positively to shape the local environment in conjunction with the various surrounding urban fabric, providing a refreshed urban composite.

Project information

East won planning permission last year for the 9-storey new apart-hotel and housing project named ‘Park House’, located in West Ham Lane, Stratford. The building contains 84 no. apart-hotel rooms, 7 residential units, café/community space, and a new external garden space. A rooftop pavilion will give views over the Olympic Park, legacy spaces and the city around. The café and community uses are located to provide new public spaces complementing those within Stratford recreation ground directly opposite.

East have taken an urban design-led approach to this project; so that the architectural judgements in terms of material and massing are informed by, and offer new relationships with, the wider surrounds. Previous attempts by other architects to design a building on this site failed. East were able to engage the planning authority and Newham Design Review Panel throughout the pre-application stage with a clear architectural position and urban narrative that supported dialogue

and helped to achieve the successful outcome. Special attention was paid to the role of the building façades and entrances in order to react directly to the conditions and opportunities on each side of the building. This manifests itself in the choice of brick colour and texture on each elevation, and specific choices for windowsill’s depths, window reveals and frame colour. A darker-toned brick façade is set taut and flat opposite Stratford recreation ground. Elsewhere, more loosely arranged façades relate to the specifics of the buildings and spaces adjacent. Mortar joints match brick colours to reassert the larger volume as primary at the city scale, whilst providing intimate texture. The corners of the building bricks are cut to a mitre, creating a continuous shaped surface that defines a single urban volume containing a variety of uses.

Julian Lewis

About East

East are an award-winning architectural practice of 15 people working in London. East design projects in the city and around its edges, and are skilled at devising clear architectural outcomes that engage with the surrounding place. Work includes buildings, urban realm projects, and urban strategies. Recent awards include the BD Masterplanning Architect of the Year Award, and the New London Award 2013 for hotels. Julian Lewis is East’s co-founding director and acted as design director for the Park House project at West Ham Lane. Project leader is Richard Hall.

de hoogte van het gebouw kwam niet aan de orde, aangezien die hoogte blijkbaar geen probleem opleverde. Het bleek juist duidelijk dat de vormgeving van het gebouw bewust was gekozen om positief in te spelen op de vorm van de omgeving en relaties te leggen met het omringende stedelijk weefsel, met een opgefrist stedelijk arrangement als resultaat.

Projectinformatie

East verkreeg vorig jaar gemeentelijke toestemming voor de bouw van een 9 verdiepingen hoog nieuw apart-hotel en woningproject, genaamd ‘Park House’ aan West Ham Lane in Stratford, Londen. Het gebouw omvat 84 apart-hoteleenheden, 7 woningen, een café/gemeenschappelijke ruimte en een nieuwe buitenruimte met tuin. Een dakpaviljoen biedt uitzicht over het Olympische park, de resterende, nog te bestemmen terreinen en de omringende stad. Het café en de gemeenschappelijke voorzieningen zijn zo geplaatst dat ze als publieke ruimtes een aanvulling bieden op de openbare ruimte van het direct tegenover gelegen wijkpark van Stratford.

East heeft dit project aangepakt vanuit een stedenbouwkundige invalshoek, zodat de architectonische beslissingen met betrekking tot materiaal en indeling werden afgestemd op de bredere omgeving en daarmee nieuwe relaties werden aangegaan. Eerdere pogingen door andere architecten om een gebouw op deze locatie te ontwerpen waren mislukt. East wist de ambtenaren van stadsontwikkeling en de Newham Design Review Panel gedurende de gehele fase voorafgaand aan de uitvoering bij het ontwerp te betrekken en een succesvol resultaat te bereiken door een helder architectonisch standpunt en een stedenbouwkundige benadering waarin wordt gekozen voor dialoog.

Om direct te kunnen reageren op de bestaande situatie en kansen aan elke zijde van het gebouw werd speciale aandacht besteed aan de rol van de façades en de in- en uitgangen. Dat wordt zichtbaar in de gekozen kleur en textuur van de baksteen waarmee de opstanden zijn uitgevoerd, en meer specifiek de keuzes in de diepte en kleuren van kozijnen en vensterbanken en constructieve elementen. Tegenover het wijkpark van Stratford verrijst een strakke en vlakke voorgevel in een donkerdere tint baksteen. De andere gevels zijn minder strak vormgegeven en reageren op de specifieke eigenschappen van de omringende gebouwen en ruimtes. De kleur van de voegen correspondeert met die van de bakstenen om de primair stedelijke schaal van de grotere volumes te onderstrepen en biedt tegelijk een intieme textuur. Op de hoeken van het gebouw zijn de bak-

stenen in verstek gezaagd, hetgeen het effect versterkt van een ononderbroken oppervlak dat een samenhangend volume omhult waarin diverse functies zijn ondergebracht.

Julian Lewis

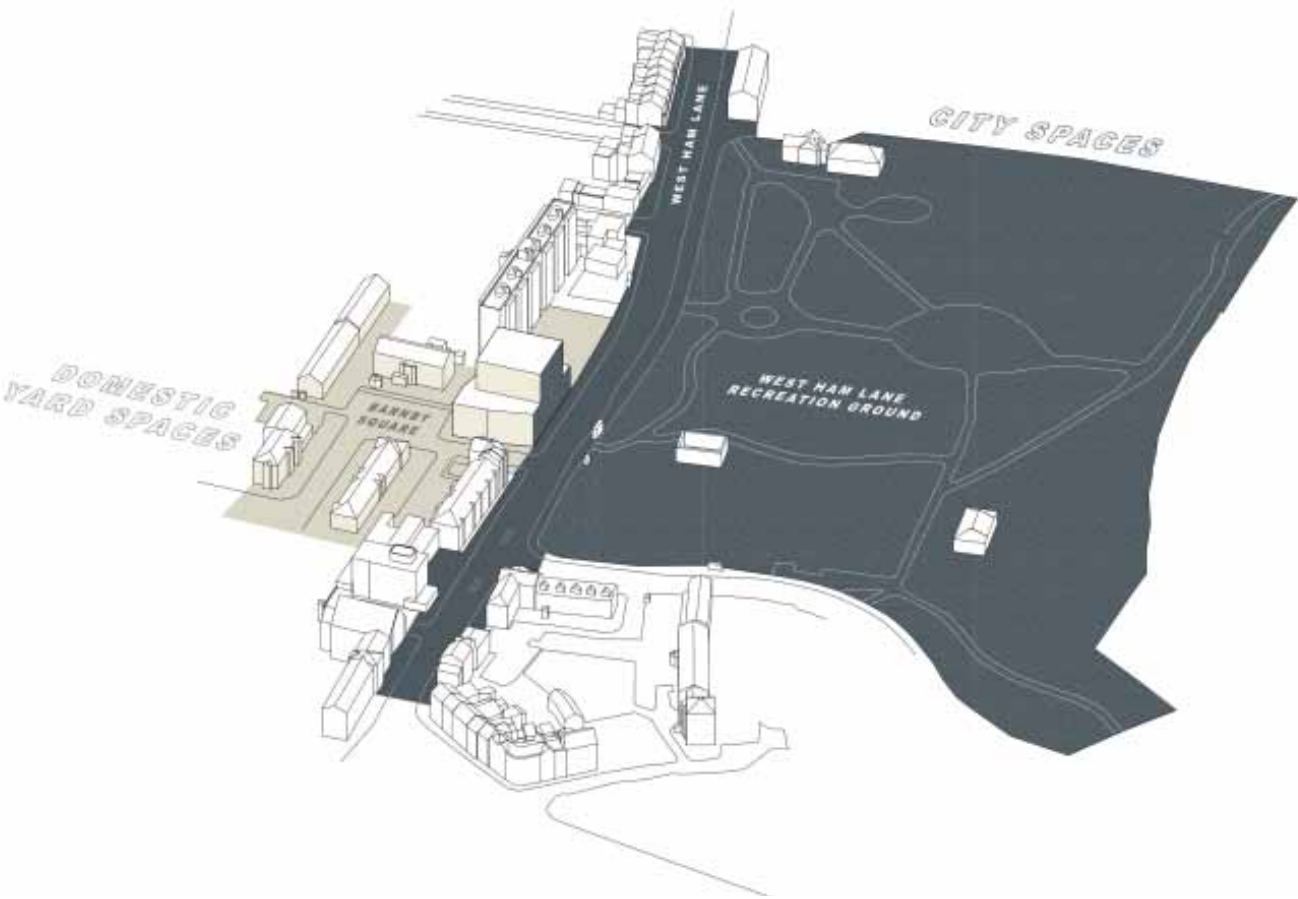
Over East

East is een gelauwerd architectenbureau met vijftien medewerkers, gevestigd in Londen. East ontwerpt projecten in en aan de randen van de stad en heeft zich toegelegd op de ontwikkeling van heldere architectonische oplossingen die een dialoog met hun omgeving aangaan. Het werk van het bureau omvat gebouwen, ontwerpen voor de openbare ruimte en stedenbouwkundige strategieën. Recente onderscheidingen zijn onder andere de BD Masterplanning Architect of the Year Award en de New London Award 2013 voor hotels. Julian Lewis is medeoprichter/directeur van East en fungeerde als hoofdontwerper van het Park House-project. Projectleider is Richard Hall.

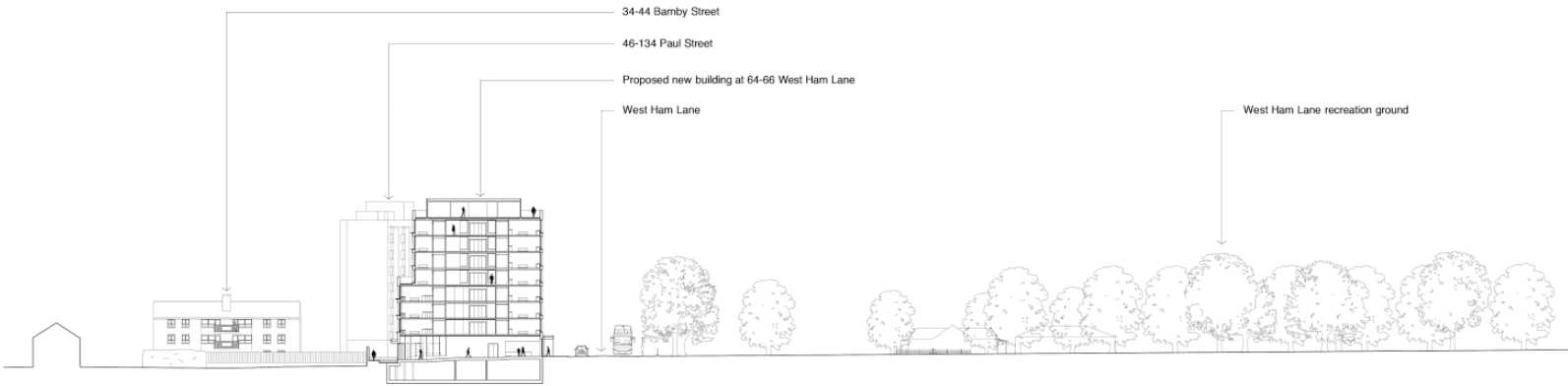
002

002
Situering van het Park House tussen Barnby Square en West Ham Lane recreation ground
003
Langsdoorsnede Park House en West Ham Lane recreation ground

002
Situation of Park House between Barnby Square and West Ham Lane recreation ground
003
Longitudinal cross-section of Park House and West Ham Lane recreation ground



003



004



004

Plattegrond begane grond

005

Zuidgevel, gelegen aan Barnby Street

006

Westgevel, gelegen aan Barnby Square

007

Plattegrond eerste verdieping

004

Ground plan of ground floor

005

South façade on Barnby Street

006

West façade on Barnby Square

007

Ground plan of first floor

005



006



007

