ONTWERPVISIE
DO SLUISBUURT KAVEL 4B1- Orange Lofts
13 september 2023
Stichting ‘t Open IJnde
NAT Architecten NL i.s.m DubbeLL Buurtontwikkelaars

LOCATIE SLUISBUURT

De Orange lofts gelegen aan de hoofdstraat van de Sluisbuurt, vormt de kop van een hoekvormig bouwblok. Het bouwblok is onderdeel van de entree van de Sluisbuurt. De naam refereert naar de oranjesluizen aan het andere uiteinde van de hoofdstraat. Op de begane grond en eerste etage zijn bedrijfs-ruimten gesitueerd, de bovenliggende verdiepingen zijn ingevuld met woningen met als doelgroep de jonge stedelingen.

De architectuur wordt bepaald vanuit de stedenbouwkundige context en volgt de contouren van het blok. De architectuur in de Sluisbuurt is stoer en

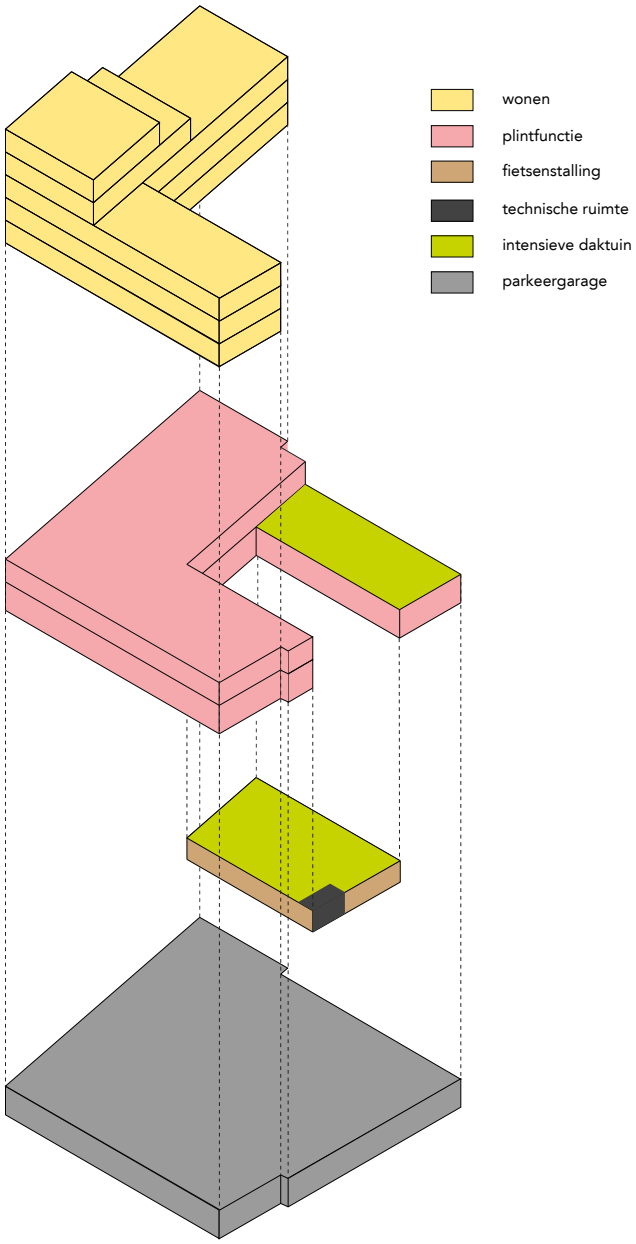
stedelijk. Orange lofts sluit aan op het stedelijke karakter van de buurt, maar heeft diverse zachte kanten aan de binnenzijde van het gebouw. Het bouwblok heeft een stedelijke uitstraling aan de straatkant, en opent zich richting het water en de binnentuin.

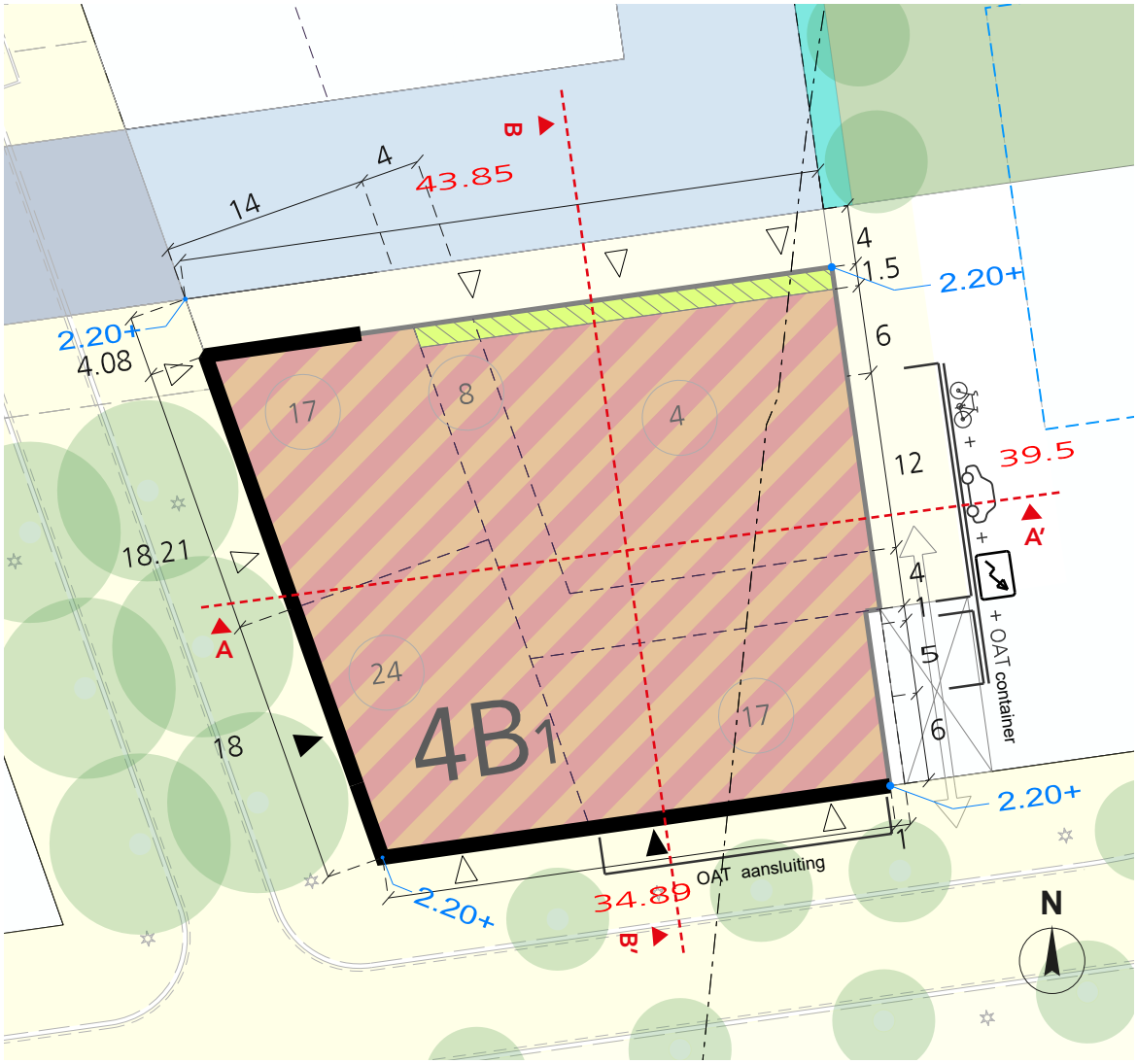


PLANOLOGISCHE HAALBAARHEID

Het kavelpaspoort / bouwenvelop kavel 4B1 is de basis van de uitwerking van het plan van Orange Lofts. Conform het kavelpaspoort is er een 2 laagse bedrijvenplint gebouwd, met daarboven appartementen. De toegangen van de nutsvoorzieningen, auto's en fietsers zijn allen gesitueerd in de tussenstraat naast 4B2. De entree van de woningen zijn gesitueerd aan de dwarsstraat.
Er is detailhandel voorzien aan de hoofdstraat. De overige bedrijfsruimtes zijn gesitueerd op de begane grond en op de eerste verdieping.

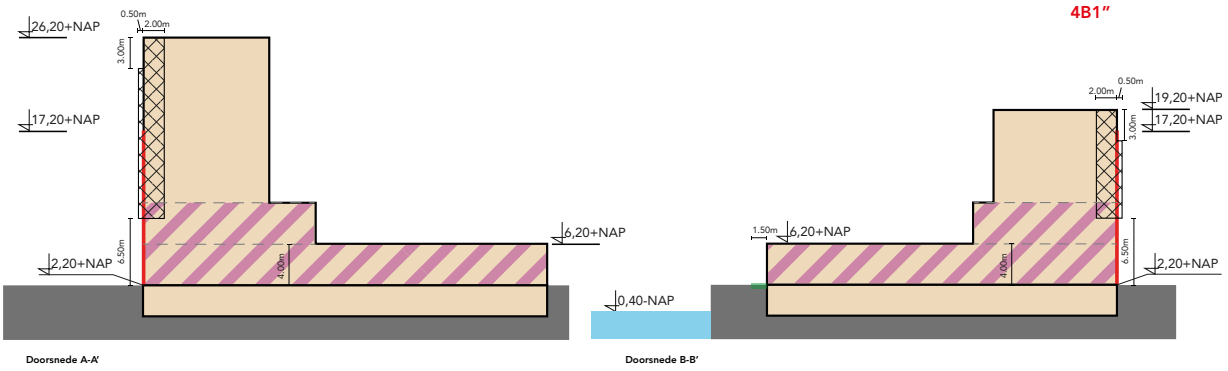
Het plan voldoet qua dakhoogtes aan het kavelpaspoort. Constructies voor zonnepanelen zijn hoger en voldoen aan het bestemmingsplan. De daken hebben collectieve functies en ingericht als daktuinen.

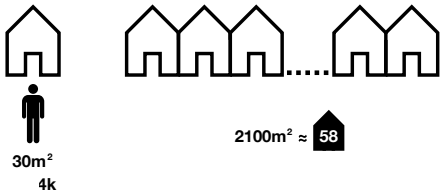




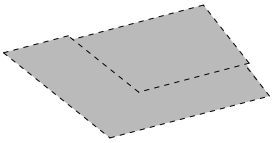
LEGENDA

- vaste rooilijn tot 15m hoogte
- kavelgrens 4B1
- bebouwd
- onbebouwd uitgeefbaar terrein
- openbare ruimte
- zoekruimte niet-woonprogramma
- maatvoering
- externe veiligheidscontour vanaf de Zuiderzeeweg
- margestrook
- 20 maximale bouwhoogte
- hoogtescheiding
- 1.50+ maaiveldhoogte NAP
- OAT container zoekgebied entree fietsenstalling/autoparkeerentree/technische ruimte inkoop +WOS+KPN verdeelkast, OAT containers
- onderdoorgang
- entree wonen (indicatief)
- entree niet-woonfunctie (indicatief)
- OAT aansluiting zoekruimte invoerpunt aansluitleiding (OAT)

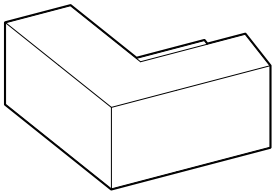




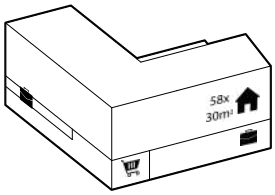
1. microlofts kansrijk !



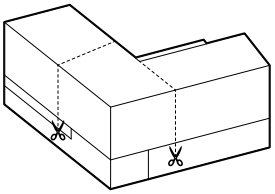
2. kavel



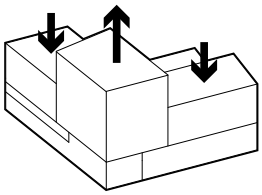
3. volume



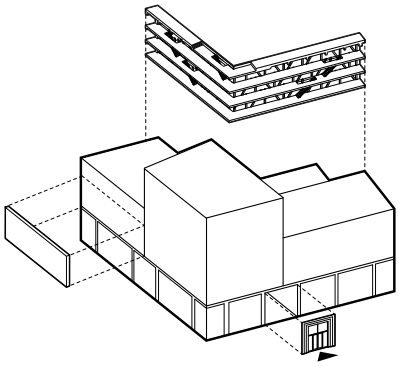
4. programma



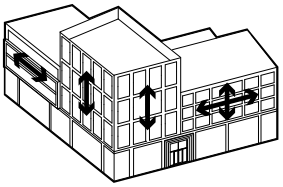
5. fragmenteren



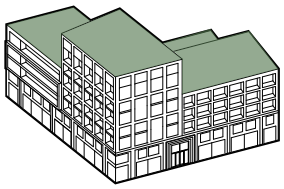
6. hoogte accentueren



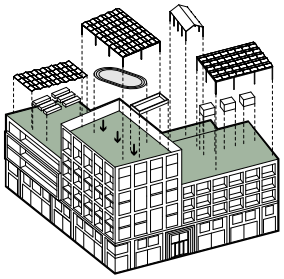
7. specifieke architectonische elementen



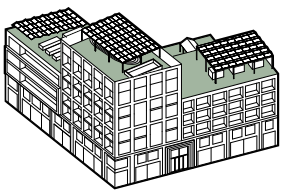
8. identiteit fragmenten



9. groene daken



10. collectieve functies



12. resultaat

UITSTRALING GEBOUW

Het gebouw met zijn repeterende robuuste bakstenen gevel is als een eenheid opgevat. De architectonische uitwerking aan de hoofd- en dwarsstraten is stedelijk en verweven met de massaopbouw. Het hoogteaccent dat de bouwenvelop toont, komt terug in de gevel. De entrees naar de bedrijfsruimten en de hoofdentree, de hoeken en de aansluitingen op bebouwing in zijstraten vormen aanleiding om de programmatische repetitie in de gevel te nuanceren. Door het opdelen van het kavel in drie architectonisch gevarieerde blokken, verkleinen we de gevellengte die gewenst is vanuit het beeldkwaliteitsplan. De kenmerkende baksteen ornamenten, plinten, en loggia's uit de binnenstad, keren op gestileerde wijze terug in de Orangelofts. Daarmee legt dit gebouw een relatie met de stad en geeft het tegelijkertijd uitdrukking aan het programma op deze bijzondere plek in de stad. Daarmee creëren we diversiteit in het blok, wat bijdraagt aan een Amsterdams eigenkleinschalig gevoel en de menselijke maat.

De drie gebouwdelen horen bij elkaar, maar hebben een andere geleding. De gebouwen aan de dwarsstraat en hoofdstraat hebben een horizontale geleding. De hoek heeft een verticale geleding met dubbelhoge loggia's. Het ensemble krijgt door het toepassen van de metselwerk kaders, een stoere uitstraling. De detaillering is zorgvuldig en evenwichtig. De drie blokken staan bovenop een gemetselde plint. De kaders worden rondom de plint van het gebouw doorgezet. Zo ontstaat er een alzijdig gebouw. We werken met verschillende kleuren stenen, om de plint te accentueren.

De hoge hoek is opgedeeld in een plint, een middenstuk en een opengewerkte kroon, waar zich de hoogste daktuin bevindt. Door grote openingen is de daktuin zichtbaar vanaf de straat. Zo ontstaat een markante hoek en waardige entree van de Sluisbuurt.
De pui in het hoekgebouw op het kruispunt van de dwarsstraat en hoofdstraat is twee verdiepingen hoog. De overige openingen in de plint worden op de 1e etage deels gevuld met terugliggend metselwerk. Samen met de vertande bakstenen kaders krijgt de plint diepte en allure. Er ontstaat een levendige stijlvolle plint met een bijzondere beleving van het gebouw op ooghoogte.

De plint houden we zo actief en transparant mogelijk, met grote raam- en deuropeningen voor een goede interactie met de hoofd- en dwarsstraat. Zo krijgen de voorzieningen een relatie met de straat en zijn binnenruimtes zichtbaar. Ingangen van parkeergarages/fietsenstallingen en serviceruimtes worden conform het kavelpaspoort in de steeg geplaatst. De begane grond aan de hoofd en dwarsstraat heeft een open levendige uitstraling en is afgestemd op de geleding en ritmiek van de gevelwand erboven. De entree van de appartementen heeft een dubbele hoogte en is goed herkenbaar in het straatbeeld.

Voor de straatgevels gebruiken we een gevel met stenige materialen, een baksteen met aardse, warme oranje kleuren, die aansluiten op de beoogde Amsterdamse sfeer. Voor de gevels die aansluiten op de groene daktuinen, gebruiken we natuurlijke materialen als hout en groen. De plint wordt rondom uitgevoerd in bakstenen. Materialen zijn duurzaam en verouderen mooi.



referentieplan New Cross Central te Manchester

MICROLOFTS
Wonen in de stad is gewild. Het woonaanbod is schaars en duur. Dat vraagt voor starters op de woningmarkt om een ander type woning waarbij
verdichting voorop staat. Orange Lofts richt zich op die jonge mensen die graag in de stad willen wonen. Het gebouw bestaat uit 58 microlofts van iets meer dan 30 m2 woonoppervlak. Met een studeer/slaap-, en woondeel. Zo ontworpen dat bewoners ruimtes dubbel kunnen gebruiken. De woonkamer is tevens keuken. De slaapkamer kan eenvoudig omgevormd tot werkkamer. De sanitaire ruimte, berging en keuken bevinden zich in de kern van de woning. De sanitaire kern integreren we samen met het slaapvertrek als een meubel in de woning. De bewoners kunnen zelf kiezen aan welke kant van de woning zij willen wonen of slapen.

De lofts zijn tweezijdig georiënteerd en hebben een loggia aan de zuid-, of westzijde. In de loggia hebben we een plantenbak geïntegreerd voor de opvang van regenwater. De loggia zorgt aldus voor een goede temperatuurhuishouding van de woning. De bewoners kunnen zelf kiezen aan welke kant van de woning zij willen wonen of slapen.

BUITENRUIMTES
Nagenoeg elke woning heeft een eigen buitenruimte in de vorm van een loggia, gericht op het westen of zuiden. De loggia’s van de appartementen op de onderste verdiepingen hebben contact met de straat. Die van de hoger gelegen woningen bieden uitzicht over de omgeving en een glimp van het IJ. Sommige loggia’s kragen een halve meter uit. Dat vergroot het woongenot en de diversiteit in het gevelbeeld en woningtypologie. De daken zijn -zoals eerder omschreven- ingericht als daktuinen en fungeren als collectieve ruimte voor de bewoners.

