

Advies Supervisor Sluisbuurt Zeeburgereiland

Aan Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, ontwikkelaar en architect, project Sluisbuurt Grond & Ontwikkeling / gemeente Amsterdam

Van 5.1, 2, e5.1, 2, e supervisor Sluisbuurt

Datum 31.01.2024

Betreft kavel Kavel 4B1 in de Sluisbuurt Zeeburgereiland – The Suites

Ontwikkelaar DubbelL Buurtontwikkelaars

Architect NAT Architecten NL

Betreft DO

Beoordeelde stukken / bijlage(n)

wetransfer_do-stukken-kavel-4b1_2023-10-24_1320,

wetransfer_produk-t-18-a-berging-hwa-pdf_2024-01-25_2055

=====

Beschrijving plan

Kavel 4B1 is onderdeel van cluster 4 en is gelegen aan het entreegebied van de buurt. Het is een compact kavel, strategisch gelegen op de hoek van de hoofdstraat en hoofdverbindingsweg van de buurt. Cluster 4 heeft een ruimtelijk concept van stedelijke randen aan de buitenkant en een intieme binnen-wereld aan de binnenkant van het cluster. Qua programmering heeft kavel 4B1 een gemengd programma van middeldure koopwoningen met in de plint ruimte voor detailhandel, bedrijvigheid/ dienstverlening met een bruto vloeroppervlakte van ca. 4.500 m². Onder ruimtelijke kwaliteit wordt in deze tender woonkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit verstaan.

Voor de tender wordt er gezocht naar een innovatief woonconcept dat aansluit op de behoefte van de stedelingen, passend bij de opgave van de Sluisbuurt. Het specifieke segment, middeldure koopwoningen, kent woningen met een beperkte woonoppervlakte. Bij deze winnende tender is gelet op slimme plattegronden in een stedelijk "microloft" concept met oog voor oriëntatie, indeling, uitzicht, buitenruimte en bezonning. De lofts zijn tweezijdig georiënteerd en hebben een loggia aan de zuid-, of westzijde. Conform het kavelpaspoort is er een 2-laagse bedrijvenplint voorzien, met daarbovenop appartementen.

Qua uitstraling is het gebouw met zijn repeterende robuuste bakstenen gevel als een eenheid opgevat met aardse, warme oranje kleuren. De architectonische uitwerking aan de hoofd- en dwarsstraten is door het opdelen van de kavel gevat in drie architectonisch verkleinde gevarieerde blokken. 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 expressie. De entree van de appartementen heeft een dubbele hoogte. Voor de gevels op de groene daktuinen, gebruiken de architecten natuurlijke materialen zoals hout en groen.

Sterke punten ontwerp DO t.o.v. VO

- In het DO is veel van het ontwerp uit de tender fase overgebleven; Met name de voorgestelde woon/werk combinatie is nu aangepast conform VO en doordat de schuine balken constructief niet nodig zijn is het bijzondere karakter behouden.
- Zuid- en voorgevel hoek gebouw: De grote dichte vlakken zijn nu verbijzonderd in Frake houten delen met leesbare letters in een satin sealer. Letters zijn goed verspreid binnen het vlak.
- Kleur- en materiaalstaat bevat nu voldoende detail. Baksteen van hetzelfde soort ziet er anders uit door een andere kleur voeg als nuance.
- Woonkwaliteit van de hoekwoning aan de zuidgevel is verbeterd. Keuken ligt achter dicht geveldeel en slaapplek ligt niet meer naast gevelopening.

Aandachtspunten ontwerp DO t.o.v. VO

- Zorg ervoor dat de letters op de houten delen zuid en voorgevel een onderdeel zijn van de houten detaillering zodat het niet afsteekt maar door loopt met de houten delen. Nu lijkt het alsof ze gewoon erop geplakt zijn.
- In het gevelfragment is de kleur van de voeg een lichtere versie van antraciet dan de bemonstering die donker antraciet is. Graag meer opties uitzoeken tijdens maken mock-up.

Concluderend / advies

De architecten hebben in de uitwerking van het DO van kavel 4B1 zoveel mogelijk het ontwerp uit de tender fase in stand gehouden waarin de opzet nog steeds herkenbaar is vergeleken met het VO. Fijn dat zij overal woonkwaliteit terug hebben kunnen brengen zonder dat er te veel concessies zijn gedaan.

De Supervisor is op hoofdlijnen tevreden over het ambitieniveau en de woonkwaliteit van de The Suites. De Supervisor vindt dat de openstaande vragen uit het VO en de informele supervisie overleggen wat betreft, de gevel detaillering, verbijzondering van de gesloten delen op de zuid gevel ver genoeg zijn ontwikkeld. De twijfels over de woonkwaliteit, (positie slaapplek) hoekwoning zijn afgenomen. Fijn dat de 3D beelden en kleur- en materiaalstaat wat betreft de kleur kozijnen en baksteen meer met elkaar overeen komen qua kleurstelling.

Op basis van de nagekomen stukken ten opzichte van het eerder niet goed gekeurde DO is de Supervisor van mening dat er voldoende is gedaan om de maximale kwaliteit te kunnen behouden tussen de VO en DO fase in. Bij deze stemt de Supervisor, bij dit DO, in met positief advies. Mits de kleuren van de voeg en de detaillering houten delen worden gedeeld met de Supervisor met behulp van mock-ups op locatie.