

Toelichting concept DO - Orange lofts

In de uitwerking van het DO van kavel 4B1, Orange Lofts hebben wij zoveel mogelijk het ontwerp uit de tenderfase gekoesterd. In de tenderfase hebben we veel aandacht besteed aan de uitstraling van het gebouw. Het gebouw bestaat uit een tweelaagse bedrijvenplint met daarboven 58 kleine appartementen. Om het gebouw een kleinschalige uitstraling te geven, die aansluit bij de menselijke maat hebben we het bouwvolume geparcelleerd in drie delen. De drie delen krijgen diversiteit door geleiding van de raamopeningen in horizontale of verticale zin, maar ook door het kleurgebruik van de gevel. Op de hoek is er een hoogteaccent, de kroon van het gebouw. De drie gebouwdelen krijgen een eenheid door het materiaalgebruik. Een gevel van keramiek en een achterliggende, tweede gevel van houten delen.

De plint heeft op de begane grond grote raamopeningen die transparantie en verbinding met de straat bevordert. De plint wordt verbijzonderd door bakstenen ornamenten. We verwachten dat er op de 1^e verdieping veelal kleine bedrijven zich zullen vestigen, die meer georiënteerd zullen zijn op de binnentuin. Vandaar dat de raamopeningen aan de straatgevel op de 1^e etage minder fors zijn als op de begane grond. De hoofdentree van de woningen is duidelijk zichtbaar vanaf de dwarsstraat. Ook de entrees van de diverse bedrijfsruimtes en detailhandel aan de hoofd- en dwarsstraat zijn duidelijk zichtbaar vanaf de straat.

Supervisie beoordeling VO:

Sterke punten ontwerp

- De uitwerking van een brede open toegangsgalerij voor de smalle maar diepe tweezijdig georiënteerde woningen als standaard eenheid is overtuigend.
- De gekozen constructie van houtskeletbouw maakt het gebouw toekomstbestendig.
- Hoge plinten op de Hoogstraat zorgen voor goede interactie met de openbare ruimte.
- De gelaagdheid van de gevels draagt ook bij aan zonwering.
- De variatie in de plint draagt bij aan een divers straatbeeld.
- Door de gemetselde kaders rondom het gebouw door te zetten ontstaat er een alzijdig gebouw waarin verschillende kleuren steen de plint accentueren. De pui op de hoek van de hoofd- en dwarsstraat is twee verdiepingen hoog.
- Overige openingen in de plint zijn op de eerste etage deels gevuld met terugliggend metselwerk.

Aandachtspunten ontwerp

- Geen inpandige collectieve binnenruimtes aanwezig die uitnodigen tot gebruik
- Kleuren baksteen beter afstemmen met gebouwen langs de hoofdstraat
- Daarnaast mist de supervisor voldoende openheid in de plint. In de uitwerking van de plint is ervoor gekozen het bakstenen raster wel te verbijzonderen, maar de (zeer beperkte) aanwezigheid van dubbelhoge ruimtes in de plint leidt niet tot de gewenste articulatie.
- Minder baksteen kader en grotere glas openingen, vooral op de eerste verdieping, heeft de voorkeur.
- Zuidgevel en voorgevel hoek gebouw: de dichte stukken zijn niet voldoende verbijzonderd. Hoek is te belangrijk voor. Kunstwerk is ook denkbaar; houten planken zijn niet voldoende.

Concluderend / advies

De hoek van het gebouw dat als te gesloten wordt ervaren moet nog verder worden uitgewerkt in DO fase. Er is een regel dat hoeken een dubbele hoogte moeten hebben. Zuidgevel en voorgevel hoekgebouw moeten de dichte stukken verbijzonderd worden. In het DO zal de materialisatie van het gebouw verder uitgewerkt worden. Zoek meer samenhang tussen de verschillende bekend gebouwen qua kleur aan de hoofdstraat. Supervisor mist een goede kleur en materialenstaat.

Advies na overleg met CRK

Er was inderdaad een (collegiaal) verschil van mening als het gaat om de plint. Maar tijdens de behandeling met CRK ben [ik - supervisor] overtuigd dat het project een verschil op transparantie in de plint kan hebben. Sterker nog het benadrukt de openheid van de hoek meer als er verschil zit met de rest van de plint. Dus in overleg met hun ben ik van mening veranderd.

CRK beoordeling VO

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: De IJ-landen (9), Stedelijk waterfront (9C)

Gebied: Sluisbuurt (0931)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Het ontwerp heeft door de massawerking en gevelopbouw op hoofdlijnen voldoende kwaliteit en past in de omgeving.

Onderbouwing

Het bakstenen woongebouw is evenwichtig opgedeeld in drie volumes op een gemeenschappelijke plint. Het volume op de hoek vormt een relatief lage toren, die op maaiveldniveau voorzien is van een hoge pui en de hoofdentree van de appartementen. Aan de achterkant zijn de appartementen voorzien van een houten galerijontsluiting met een patroon van rechte en schuine latten.

De schuine lijnen van de latten bij de galerijen leveren een mooi en levendig beeld op, maar de latten zelf ogen 'opgeschroefd', waardoor ze niet overkomen als volwaardig onderdeel van het ontwerp. In de detaillering kunnen de latten beter geïntegreerd worden in de houten constructie van de galerijen, zodat de houten elementen samen een eenheid vormen.

Op meerdere beeldbepalende plekken is de gevel voorzien van een blinde houten invulling. Deze is nu te schraal vormgegeven en de commissie vraagt zich af of hier niet beter kunstwerken of een architectonisch patroon kunnen komen. In elk geval vragen deze plekken om verbijzondering en hoogwaardige kwaliteit.

De buitenverlichting van de balkons en galerijen, die nu niet in beeld is gebracht, dient meegenomen te worden in de verdere uitwerking van het plan. Ook zal de verdere uitwerking de kwaliteit van het getoonde beeld moeten ondersteunen. Ontwerpelementen zoals het metselwerk, de diepe neggen en de inrichting van de daktuinen zijn belangrijk voor de kwaliteit van het plan en verdienen een hoogwaardige uitvoering. Tot slot vraagt de commissie een tijdig ingediend materialenpalet met echte proefstukken, onder meer van het metselwerk.

Vergelijking DO versus VO document versus opmerkingen Supervisie en CRK

1. *Geen inpandig collectieve binnenruimtes aanwezig die uitnodigen tot gebruik*
De kas op het dak van de eerste verdieping is bedoeld als ruimte voor gezamenlijk gebruik
2. *Kleuren baksteen beter afstemmen met gebouwen langs de hoofdstraat*
Onze directe burens van kavel 4A hebben een gevel van hout en beton. Er komt een workshop vanuit de gemeente om de materialen beter op elkaar af te stemmen. We verwachten dan beter te kunnen afstemmen
3. *Daarnaast mist de supervisor voldoende openheid in de plint. In de uitwerking van de plint is ervoor gekozen het bakstenen raster wel te verbijzonderen, maar de (zeer beperkte) aanwezigheid van dubbelhoge ruimtes in de plint leidt niet tot de gewenste articulatie. Minder baksteen kader en grotere glas openingen, vooral op de eerste verdieping, heeft de voorkeur.*
Er is een dubbelhoge ruimte op de hoek van het gebouw, daar is het glas oppervlak van de gevel gemaximaliseerd. Na het overleg met CRK is besloten dat diversiteit van de plint gewenst is en dat de geslotener baksteen geveldelen op de verdieping in de twee bouwvleugels gewenst zijn
4. *Zuidgevel en voorgevel hoek gebouw: de dichte stukken zijn niet voldoende verbijzonderd. Hoek is te belangrijk voor. Kunstwerk is ook denkbaar; houten planken zijn niet voldoende.*
De zuidgevel en voorgevel van het gebouw is verder ontwikkeld en doet mee in het spel van de plint. Teruggeliggende verbijzonderde baksteen en glasopeningen wisselen elkaar af.

5. *Goede kleur en materialenstaat en materialenpalet*
Verder uitgewerkt in het DO
6. *De detaillering kunnen de latten beter geïntegreerd worden in de houten constructie van de galerijen, zodat de houten elementen samen een eenheid vormen.*
In de uitwerking tot het DO blijken de schuine balken constructief niet nodig te zijn. We willen wel het bijzondere karakter behouden en hebben ze daarom verwerkt als onderdeel van de geleiders voor de groenvoorziening
7. *Buitenverlichting*
Verder uitgewerkt in het DO

Wijzigingen

Wijziging 1:

We willen een diverser aanbod van wonen aanbieden, door de mogelijkheid te introduceren om bedrijfsunits op de eerste verdieping samen/ apart te verkopen met de erboven gelegen woning. Daartoe is een entree naar de woning op het dek gesitueerd. Deze entrees van de woningen op de 2^e verdieping zorgen voor een intenser gebruik van het dek op de 1^e verdieping. Als de bedrijven na werktijd of in het weekend niet aanwezig zijn, zal het dek toch een levendig en sociale interactie mogelijk maken, door deze ogenschijnlijk kleine ingreep.

Wijziging 2:

Nuts voorzieningen en OAT zijn conform de eisen ingepast in op de begane grond

Wijziging 3:

De beplantingsplannen zijn verder uitgewerkt. Op de daktuin is een vijver gemaakt in plaats van een wadi. Hiermee blijven we voldoen aan het puntensysteem en het aantal punten van natuur inclusief bouwen.

Wijziging 4:

Om de loggia's aan de gevels aan de hoofdstraat diep genoeg te houden, samen met de afmetingen van de vluchtwegen hebben we de diepte van de noordvleugel aan de westzijde vergroot. Om de gevel goed aan te sluiten en zo dicht mogelijk te blijven bij het ontwerp van de oorspronkelijke inzending, hebben we het metselwerk verticaal door laten lopen en daarmee 30cm van de margestrook bebouwd.