

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 28.02.2023

Betreft kavel Kavel 4B1 in de Sluisbuurt Zeeburgereiland

Ontwikkelaar DubbelL Buurtontwikkelaars

Architect NAT Architecten NL

Betreft VO

Beoordeelde stukken / bijlage(n)

Produkt 11-15 17-22 24 25 28 34 43 VO 4B1 A3 boekje_20230210.pdf

=====

Beschrijving plan

Kavel 4B1 is onderdeel van cluster 4 en is gelegen aan het entreegebied van de buurt. Het is een compacte 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.

Met de naam "Orange Lofts" refereert de architect aan de oranjesluizen aan het andere uiteinde van de hoofdstraat. 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

- 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 inpannige 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 architecten hebben in de uitwerking van het VO van kavel 4B1 zoveel mogelijk het ontwerp uit de tender fase in stand gehouden. Waarin veel aandacht is besteed aan de uitstraling van het gebouw. Door het bouwvolume geparcelleerd in drie delen te maken zijn door de raamopeningen in horizontale of verticale geleding in combinatie met kleurgebruik, de gevels divers genoeg gemaakt. Een gevel van baksteen en een achterliggende, tweede gevel van houten delen heeft diepte en gelaagdheid.

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 hoek gebouw 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.

Supervisor is op hoofdlijnen tevreden over het ambitieniveau en de woonkwaliteit van de Orange Lofts. De supervisor kijkt uit naar de verdere uitwerking van het ontwerp in de volgende fase.

<<Handtekening supervisor>>