

0931 Sluisbuurt

Uitgangspunten

De verdichtingsopgave zorgt voor een herontwikkeling van de gebieden rond het IJ. De gebieden worden samen het Stedelijk Waterfront genoemd.

De gunstige ligging ten opzichte van de bestaande stad leidt tot de keuze voor een gebied met een hoge dichtheid, stedelijke voorzieningen en een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Een van de gebieden binnen het Stedelijk Waterfront is de Sluisbuurt, op de kop van het Zeeburgereiland. Ruimtelijk gezien maakt het gebied deel uit van het Binnen-IJ oost en vormt de markering van het knooppunt van het Amsterdam Rijnkanaal, het IJ en de vaarroute door het IJmeer.

De identiteit van het gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het omringende water. Tegelijkertijd draagt het nieuwe stedelijke silhouet bij aan het beeld van het waterfront.

De differentiatie in bouwhoogtes is bepalend voor dit beeld.

De architectuur is stoer en stedelijk. Bouwblokken van gemiddeld zes lagen en slanke torens bepalen het beeld. De torens zijn onderdeel van de stedelijke bouwblokken en worden nooit los ontworpen. Ze staan als het ware op een 'podium' en liggen terug ten opzichte van de bouwblokken in de rooilijn. Dit maakt dat ze minder aanwezig zijn in het straatbeeld. Torens worden alternerend geplaatst met voldoende afstand tot elkaar met het oog op een transparant silhouet.

De hoofdstraat en de dwarsstraten vormen het vaste kader. In de hoofdstraat wordt uitgegaan van stedelijke blokken in de rooilijn. Een verschil in korrelgrootte zorgt voor de gewenste differentiatie zonder dat een evenwichtig straatbeeld verloren gaat. In de dwarsstraten kan de rooilijn variëren. De hoeken worden daarentegen gebouwd in de rooilijn en hebben een publieke plint. Voor de beleving op straat zijn de hoeken cruciaal.

Waardering

Samenhang binnen het gebied wordt gezocht in de straatwanden. Een levendig straatbeeld is het uitgangspunt. De kwaliteit van de leefomgeving wordt geborgd door een goede aansluiting van gebouwen op het maaiveld en een zorgvuldig gekozen programma van functies in de plint. De keuze voor een zo groot mogelijke transparantie op de eerste twee bouwlagen draagt bij aan het creëren van een aangenaam verblijfsklimaat.

Bij hoogbouw wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige, evenwichtige opbouw van het silhouet. Hoogbouwvolumes zijn alzijdig en hebben al naar gelang hun hoogte een verticale opdeling/ritmiek en een duidelijke beëindiging. Hoogbouwvolumes zijn slank en 'verjongen'.

Beoordeling

Het beleid is gericht op samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit de omringende gebieden, het stedelijk waterfront en het metropolitane landschap. Zorgvuldige inpassing en aandacht voor vormgeving van het silhouet spelen bij de beoordeling een belangrijke rol. In de architectonische uitwerking en bij de keuze van materiaal- en kleurgebruik ligt de nadruk ook weer op het behoud van samenhang zonder een afwisselend straatbeeld in de weg te staan.

Criteria

Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen in hoofdstuk 6. Als deze geen uitsluitsel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur
- gebouwen voegen zich naar de plek die ze innemen in een blok of ensemble
- gebouwen oriënteren op de openbare ruimte en het water en ontsluiten vanaf de straat of plantsoen
- gebouwen zijn in principe in de rooijlijn gebouwd
- gebouwen met een bijzondere publieke functie kunnen een eigen positie innemen met meerzijdige oriëntatie

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd met een eigen expressie en afgestemd op de samenhang van het ensemble gezien vanuit de openbare ruimte en het water
- gebouwen hebben bij voorkeur meerdere lagen met plat dak
- installaties en bergingen op het maaiveld zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw
- garages zijn geïntegreerd in het gebouw (deels ondergronds) of hoogwaardig vormgegeven indien bovengronds

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering is zorgvuldig en evenwichtig
- gebouwen hebben een stoer en robuust stedelijk uiterlijk en sluiten aan bij de stedelijke sfeer van het gebied
- de open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel ondersteunen het karakter van woongebouwen
- het daklandschap is integraal onderdeel van de ontwerpopgave
- hoogbouwvolumes zijn alzijdig
- het straatbeeld kenmerkt zich door

diversiteit zonder te grote contrasten

- hoogbouw kan in expressie afwijken maar is tegelijk verweven met de onderbouw en heeft daarmee duidelijke adressering aan de straat
- toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume met herhalende architectonische kenmerken zoals lateien, verbijzonderde entrees en balkons
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen zijn in een logische verhouding geplaatst tot elkaar en de gevel als geheel
- gebouwen hebben een levendige plint aan de openbare ruimte
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven
- ingangen van parkeergarages zijn inpandig en niet in de hoofdstraat of op bijzondere stedelijke plekken
- balkons, loggia's en dakterrassen zijn een zorgvuldig vormgegeven onderdeel van het gevelbeeld en ondersteunen de expressie van woongebouwen
- ingangen van appartementengebouwen zijn vormgegeven in relatie met de openbare ruimte en in samenhang met de hoofdvolume van het gebouw
- bij toepassing van groene gevels is ook de achterliggende gevel hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd
- installaties, zonnepanelen en dergelijke zijn integraal onderdeel van de architectuur

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren van de stedelijke blokken zijn overwegend terughoudend en aan de voorzijde per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- meer expressie en afwijkende materialen zijn mogelijk bij bijzondere publieke gebouwen en hoogbouw zonder dat contrasten ontstaan die ten koste gaan van het totaalbeeld
- kleurstelling is overwegend terughoudend en passend bij de omgeving
- materialen zijn duurzaam en verouderen mooi
- op- en of aanbouwen zijn, indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte, in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa

9c

CRITERIA