Gemeente Amsterdam



Ontwikkelcompetitie Omval-Weespertrekvaart Amsterdam

Juryrapport

Amsterdam, 30 april 2021

Inhoud

1 Opgave 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Doelstellingen 4

1.3 Opgave 4

1.4 Deelnemers 4

2 Competitie 5

2.1 Alternatieve selectiemethode 5

2.2 Eerste ronde 5

2.3 Tweede ronde 6

3 Juryrapport 7

3.1 Eerste ronde 7

3.2 Tweede ronde 8

3.3 De Centrale (DC) 9

3.4 SPECTRUM: Circular City House 10

3.5 De Kleine Omval 11

3.6 Do Amsterdam 12

3.7 De Opstap – de trap geeft de stad een podium 13

3.8 Besluit 14

Bijlage 1 Verloop van de competitie 16

Bijlage 2 Beoordeling eerste ronde 17

Bijlage 3 Deelnemers eerste ronde 21

1 Opgave

1.1 Aanleiding

Het plangebied Omval-Weespertrekvaart is een aantrekkelijke en centraal gelegen locatie in Amsterdam, tussen het woon-werkgebied De Omval, de woonbuurt Amsteldorp en de Weespertrekvaart. Rondom dit gebied zal de komende jaren een stevige verdichting plaatsvinden. Amstelkwartier, Amsteloever, de omgeving van het Amstelstation en Kop Weespertrekvaart zijn in verschillende stadia van planvorming en uitvoering. Iets verderop ligt de nieuwe woningbouwlocatie van de voormalige Bijlmerbajes.
De gemeente streeft naar duurzame gebiedsontwikkeling met hoogwaardige architectuur en aandacht voor ecologische kwaliteit, duurzaamheid en maatregelen die bijdragen aan een rainproof Amsterdam. Ook is de aandacht gericht op een verbeterde autoluwe openbare ruimte met goede verbindingen voor voetgangers en fietsers.

Te midden van deze bouwactiviteiten is er nu de mogelijkheid om het ogenschijnlijk solitair en vergeten driehoekige plangebied Omval-Weespertrekvaart te ontwikkelen. De potenties van deze plek kunnen optimaal worden benut om bij te dragen aan een diverse en dynamische stedelijke omgeving. In combinatie met de ambities van de gemeente ligt hier dan ook een uitdagende ontwikkelopgave.

1.2 Doelstellingen

De doelstellingen van de competitie zijn:

- Het realiseren van de ambities voor het plangebied,
- Het komen tot aansprekende en realiseerbare plannen waarin maximale ontwerpkwaliteit gepaard gaat met kennis van het ontwikkel- en bouwproces,
- Het zo breed mogelijk uitdagen van de markt en daarbij het bieden van zoveel mogelijk vrijheid aan de deelnemers om te komen tot zoveel mogelijk creativiteit en innovatie,
- Het vinden van een marktpartij die het gebouw kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren,
- Het in erfpacht uitgeven van de bouwkavel ten behoeve van daadwerkelijke realisatie van het winnende ontwikkelvoorstel,
- Het onderzoeken en toepassen van innovatieve ontwikkelmethoden in gebiedsontwikkeling (pilot).

1.3 Opgave

Gevraagd is om een creatief, hoogwaardig en duurzaam voorstel voor ontwikkeling van de kavel Omval-Weespertrekvaart Amsterdam, dat bijdraagt aan een stedelijk milieu met gemengde functies.
Het voorstel versterkt de identiteit van het gebied en vormt een plek van ontmoeting. Daarbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied.
De bebouwing dient een alzijdige uitstraling te hebben en te getuigen van bijzondere architectonische kwaliteit. Het programma is afwisselend en levendig en draagt bij aan interactie binnen het gebouw maar ook met de buurt. De plint bevat minimaal 300 m2 bvo horecavoorzieningen; daarnaast is een breed scala aan functies mogelijk. Gezien de vrijstaande en prominente locatie van de Omval worden deelnemers uitgedaagd om in hun ontwerp ook voorstellen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte rondom de beoogde bebouwing mee te nemen.

1.4 Deelnemers

Omdat de gemeente voor deze kavel op zoek is naar de beste voorstellen uit de markt heeft zij hiervoor een ontwikkelcompetitie uitgeschreven. De competitie is uitgeschreven onder teams waarvan tenminste een ontwikkelaar, een geregistreerd ontwerper en een aannemer deel uitmaken. Daarmee werd beoogd de vertaalslag van ontwerp naar realisatie zo klein mogelijk te houden. De ontwikkelaar is de partij met wie, in geval van het winnen van de competitie, de optieovereenkomst wordt getekend.

2 Competitie

2.1 Alternatieve selectiemethode

Voor deze competitie heeft de gemeente Amsterdam een alternatieve selectiemethode gehanteerd, waarbij de markt is uitgedaagd een passend programma binnen de vraagstelling van de uitvraag te presenteren. Het programma is dus niet in de uitvraag opgenomen. Dit betekent dat het door de winnaar gepresenteerde programma bepalend is voor de grondwaardebepaling, die de basis vormt voor de afkoopsom van het erfpachtrecht (erfpachtgrondwaarde). De gemeente heeft voor diverse mogelijke bestemmingen op deze locatie erfpachtgrondprijzen bepaald. Deze erfpachtgrondprijzen zijn in combinatie met het gepresenteerde programma bepalend voor de definitieve erfpachtgrondwaarde.

Voor de uitvoering van de competitie heeft de gemeente Amsterdam samenwerking gezocht met Architectuur Lokaal. Het reglement van de competitie is opgesteld aan de hand van KOMPAS Light Prijsvragen. Deze handleiding is ontwikkeld door Architectuur Lokaal en wordt breed onderschreven door (Rijks)overheid en organisaties van opdrachtgevers, opdrachtnemers en adviseurs.

De procedure betrof een ontwikkelcompetitie op basis van visie. Dit is een openbare competitie die plaatsvindt in twee rondes. De competitie is verlopen via de webpagina van Architectuur Lokaal https://arch-lokaal.nl/ontwikkelcompetitie-omval-weespertrekvaart/

De competitie is aangekondigd op TenderNed met kenmerk 273108.

2.2 Eerste ronde

Op 17 juli 2020 heeft de gemeente Amsterdam heeft de ontwikkelcompetitie Omval-Weespertrekvaart uitgeschreven. De voorgenomen informatiebijeenkomst op locatie kon vanwege COVID-19 niet plaatsvinden. Geïnteresseerden konden de locatie wel individueel bezoeken.

De eerste ronde van de competitie had het karakter van een ideeënprijsvraag waarin aan de deelnemende teams is gevraagd om een beknopte visie op de opgave in te zenden. Er werden negentien inzendingen ontvangen. Deze inzendingen zijn op verzoek van de uitschrijver door Architectuur Lokaal getoetst aan de administratieve voorwaarden. Voor zover sprake was van kleine gebreken in de inzendingen, zijn de inzenders daarvan cf. reglement in de gelegenheid gesteld deze te herstellen. De rapportage is ter beschikking gesteld aan de technische commissie.

De ambtelijk samengestelde technische commissie bestond uit Alfred Spronk (projectmanager, voorzitter), Eric van Beekum (stedenbouwkundige), Valérie Deckers (adviseur duurzaamheid), Sabine Lebesque (adviseur kwaliteit), Bassima van Leeuwaarde (lid gebiedsteam Stadsdeel Oost) en Leonard Silva (projectleider grond en ontwikkeling). Bij de toetsing waren tevens aanwezig Cilly Jansen (secretaris, Architectuur Lokaal), Bram Talman (projectmedewerker Architectuur Lokaal) en Mounir Majdoubi (assistent projectmanager gemeente Amsterdam).

De commissie heeft de inzendingen getoetst op 9 november 2020 bij Architectuur Lokaal in Amsterdam. De leden van de commissie hebben geen contact gehad met de inzenders over de competitie buiten het gestelde in de procedure. De commissie heeft twee inzendingen voor nader advies over de geldigheid voorgelegd aan de uitschrijver die, gehoorde de jury, alle negentien inzendingen heeft toegelaten tot de beoordeling.

De commissie heeft de inzendingen getoetst aan de voorwaarden en geadviseerd over de wijze waarop is gereageerd op de opgave. Het toetsingsrapport is verstrekt aan de jury.

De inzendingen zijn beoordeeld door een onafhankelijke vakjury bestaande uit Ton Schaap (Real Urbanism, voorzitter), Gus Tielens (Korth Tielens Architecten), Liesbeth Jansen (Bureau Marineterrein Amsterdam; Linkeroever), Laetitia Ouillet (Strategic Area Energy TU Eindhoven) en Patricia Wijntuin (lectoraat Organiseren van verandering in het publieke domein, Hogeschool Utrecht).

Secretaris van de jury was Cilly Jansen, m.m.v. Bram Talman (Architectuur Lokaal). Alfred Spronk (projectmanager en voorzitter van de technische commissie) en Mounir Majdoubi (assistent projectmanager) woonden de jurybeoordeling bij (allen zonder stemrecht).

Geen van de juryleden heeft contact gehad met de inzenders over de competitie buiten het gestelde in de procedure. De juryleden namen de inzendingen voorafgaand aan de gezamenlijke beoordeling indivi-

dueel door. Ter voorbereiding bezochten zij de locatie Omval-Weespertrekvaart.
De jurybijeenkomst vond plaats op 20 november 2020 bij Architectuur Lokaal in Amsterdam; één van de juryleden nam digitaal aan deze beoordeling deel.
De jury heeft de inzendingen beoordeeld op de wijze waarop zij zijn ingegaan op de opgave, gelet op de beoordelingscriteria, in willekeurige volgorde:

- Ruimtelijke kwaliteit: de mate waarin het voorstel getuigt van een aantrekkelijke architectonische vormgeving, zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing en inpassing van de cultuurhistorische waarden in het gebied,
- Duurzaamheid: de mate waarin sprake is van intelligente duurzame maatregelen in de context van het gemeentelijk beleid m.b.t. 30% duurzaamheid, met een accent op innovatieve voorstellen voor circulariteit,
- Programma: de mate waarin het voorstel bijdraagt aan versterking van de identiteit en levendigheid van het gebied.

Er is gewerkt met een evenwichtige integrale totaalbeoordeling.
Uit de inzendingen selecteerde de jury vijf visies die zij het best beoordeelde. Daarbij heeft zij zowel algemene als specifieke aanbevelingen geformuleerd voor uitwerking van deze inzendingen in de tweede ronde van de competitie. Hiernaast zijn er enkele aanbevelingen aan de uitschrijver gedaan. Tenslotte is de anonimiteit van de inzenders opgeheven.

2.3 Tweede ronde

Op 4 december 2020 heeft de gemeente Amsterdam de inzenders van de vijf geselecteerde visies uitgenodigd voor deelname aan de tweede ronde, waarin aan hen is gevraagd hun visie nader uit te werken tot een structuurontwerp met business case en een maquette. Aan elk van de vijf is een tegemoetkoming in de kosten beschikbaar gesteld van € 10.000,- excl. btw. Gedurende de tweede ronde heeft de uitschrijver individuele consultatiegesprekken met de deelnemers gevoerd.

Na sluiting van de inzendtermijn heeft de technische commissie de inzendingen op 22 maart 2021 getoetst bij Architectuur Lokaal in Amsterdam. De commissie heeft de inzendingen getoetst aan de voorwaarden en geadviseerd over de wijze waarop is gereageerd op de opgave. Het toetsingsrapport is verstrekt aan de jury.

Voordat de inzendingen door de jury werden beoordeeld heeft de uitschrijver de maquettes tentoongesteld en de inzendingen online (vanwege corona) gepubliceerd. Bezoekers van de tentoonstelling konden op de plannen reageren. De 335 reacties die werden ontvangen zijn voorafgaand aan de beoordeling van de inzendingen ter beschikking gesteld aan de jury.

De jury heeft de inzendingen op 22 april 2021 beoordeeld in Stadsloket Oost, Amsterdam. Daarbij hebben de deelnemende teams hun plannen individueel aan de jury toegelicht. De jury heeft unaniem een winnaar aangewezen en een rangorde onder de inzendingen aangebracht.

Bijlagen
Overzichten van het verloop van de competitie, de beoordeling en de inzendingen in de eerste ronde zijn te vinden in de bijlagen.



Jury Ontwikkelcompetitie Omval-Weespertrekvaart, 22 april 2021

3 Juryrapport

3.1 Eerste ronde

Bij de beoordeling in de eerste ronde heeft de jury haar algemene indrukken over het geheel aan inzendingen geformuleerd. Vervolgens zijn de ingezonden visies in drie fasen per beoordeeld.
In de eerste fase zijn negen inzendingen besproken waarvoor geen of één van de juryleden een voorkeur had aangegeven. Geen van deze inzendingen is geselecteerd.
In de tweede fase heeft de jury de inzendingen besproken waarvoor vier, drie of twee voorkeuren waren uitgesproken. Dit resulteerde in de selectie van twee inzendingen en de voorlopige selectie van drie inzendingen.
In de derde ronde heeft de jury deze vijf inzendingen vergeleken met de afgevallen inzendingen; één daarvan is alsnog bij de slotbeoordeling betrokken. Dit resulteerde na zorgvuldige afweging van deze zes inzendingen in de unanieme selectie van vijf visies voor uitwerking in de tweede ronde van de competitie.

Algemene indrukken

De jury is enthousiast over de rijkdom aan ideeën die over het voetlicht is gebracht. Zij constateert dat maar liefst vijftien van de negentien inzendingen door tenminste één van de juryleden werden voorgedragen voor selectie.
De jury vindt het goed dat de uitschrijver niet meteen om plannen heeft gevraagd, maar eerst om een inhoudelijke visie en vrije verbeelding. Een aantal inzenders slaagt erin verwachtingen te wekken op gebouwniveau en op wat het gebouw kan betekenen voor het plein. Minder sterk zijn de inzendingen met gedetailleerder uitgekiende plannen.
De kennelijk oneindige behoefte aan ontmoeting in de buitenruimte die uit veel ideeën spreekt komt wellicht voort uit de tot binnen zitten dwingende pandemie gedomineerde tijdgeest. De ideeën daarvoor maken de jury vrolijk.
In veel inzendingen ligt de nadruk eenzijdig op de doelgroep van de creatieve sector; soms ten behoeve van de hele stad, terwijl Amsterdam hiervoor al redelijk veel locaties kent.
Een aantal inzendingen importeert een nieuwe 'bubbel' ter vulling van het vacuüm. Anderen zoeken het in verbinding de directe omgeving. Precisie en een goede mix zijn hier gewenst. Bij deze opgave, voor een aantrekkelijke locatie op een scharnierpunt tussen heel verschillende buurten, is gevraagd om ideeën voor een levendig programma dat niet alleen bijdraagt aan interactie binnen het gebouw, maar ook tussen bewoners en gebruikers van locatie en de nabije omgeving. Niet altijd is duidelijk wat de inzenders onder 'omgeving' verstaan.
In veel inzendingen worden weliswaar goede woorden gebruikt als het gaat over sociale verbinding, echter vaak is niet of niet overtuigend toegelicht hóe de beoogde verbindingen kunnen worden gelegd.
De focus op een maatschappelijke bestemming waar de buurt (bewoners van Amsteldorp en van de nieuwe woningen, ouderen en gezinnen met kinderen, in Amsteldorp en in de nieuwe kapitale panden aan de Weespertrekvaart, werknemers van de kantoren en studenten van de Hogeschool van Amsterdam ten westen van de spoorlijn en ondernemers verspreid in het hele gebied) iets aan heeft, is beperkt. Aandacht voor mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt ontbreekt nagenoeg geheel.
De verbeeldingskracht die uit veel inzendingen spreekt is groot en er worden tal van programma's aangereikt. In een aantal inzendingen worden vele functies aangereikt zonder dat daarbij gerichte keuzes worden gemaakt.
Soms wordt programma overgeheveld naar de spoorbogen, wat buiten de opgave valt. Ook heeft niet iedereen de nautische beperkingen van de Weespertrekvaart begrepen. Soms is sprake van een grote hoeveelheid niet-exploitabele functies waardoor er bij voorbaat twijfel is over de haalbaarheid.
Er zijn zeker inzenders die anders durven te denken. Maar hoe groot de variatie aan ideeën ook is, veel inzendingen bevatten vergelijkbare, modieuze voorstellen zoals voedselmarkten of creatieve broedplaatsen. Dergelijke functies kunnen een aanjager zijn, terwijl het uiteindelijk gaat om een gebouw dat er veel langer zal staan; het wordt niet alleen gebruikt door de eerste gebruikers. Een enkele inzending getuigt van het bewustzijn hiervan, wat de jury opvat als besef van duurzaamheid. Een aantal inzendingen gaat gedetailleerd in op circulariteit en klimaat; aandacht voor energie is beperkt of ontbreekt soms geheel.

De jury selecteerde unaniem vijf visies:

09 De Centrale
13 Spectrum Amsterdam
14 De Kleine Omval.
Vrijplaats voor de makers van de stad
18 Do Amsterdam
19 De Opstap -
De trap geeft de stad een podium

Algemene en individuele aanbevelingen voor uitwerking van de geselecteerde visies:

- Maak duidelijk hoe gebouw, plein en omgeving elkaar kunnen versterken, welke functies nieuwe activiteiten naar de locatie brengen en wat die de (welke?) omwonenden te bieden hebben. Besteed daarbij ook aandacht aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.
- Geef inzicht in de energie footprint van het gebouw en licht toe hoe dit gerealiseerd wordt,
- Houd er rekening mee dat de invulling van de spoorbogen buiten de opgave valt. Er kan geen programma worden overgeheveld naar de spoorbogen. Los alle voorgestelde functie op binnen de aangereikte ruimtelijke kaders; focus op het nieuwe gebouw in samenhang met het plein.

Aanbevelingen aan de uitschrijver:

- Behoud het rafelrandkarakter van de openbare ruimte van de locatie.
- Onderzoek de mogelijkheid om belemmeringen voor mineure afwijkingen, die voor de kwaliteit van de plannen essentieel zijn en waarbij de door de uitschrijver beoogde kwaliteit alsnog voldoende wordt geborgd, weg te nemen.

Het resultaat van de beoordeling per inzending is opgenomen in bijlage 2.

3.2 Tweede ronde

Algemene indrukken

De jury is sterk onder de indruk van de vijf inzendingen, het vele werk dat door de teams is verricht en de ambities die daaruit spreken. Zij heeft grote waardering voor de serieuze manier waarop de teams zich hebben ingezet om een plan te maken waarbij aan alles is gedacht. De maquettes, die zeker ook van belang zijn geweest om aan een breed publiek inzicht te bieden in de plannen, zijn met veel liefde en aandacht gemaakt.
Alle teams hebben een positie gezocht in de spagaat waarmee zij bij deze opgave zijn geconfronteerd: enerzijds is sprake van een hoge grondprijs, anderzijds is gevraagd om een maatschappelijk programma met functies voor de buurt.
De opgave lijkt sterker te zijn gericht op deze ver uit elkaar liggende uitgangspunten dan op architectonische waarden. Daarbij hebben alle teams geworsteld met de *businesscase*. Bij alle plannen is de spanning tussen de kosten, de romantiek van het rafelrandkarakter van het gebied en de wens om een mooi gebouw te maken herkenbaar.
De jury vindt dat de teams knap en vol goede moed op de moeilijke opgave hebben gereageerd. Zij moedigt de gemeente Amsterdam van harte aan om deze overduidelijke spagaat in de opgave royaal en loyaal aan te gaan en de zeer te waarderen ambitieuze houding die spreekt uit de uitvraag door te vertalen naar een gezonde volgende fase.

Voor het gebouw hebben de teams allemaal gekozen voor generieke vloervelden op de driehoekige plot. Allen hebben flexibiliteit gezocht in robuuste verdiepingen en gevarieerde hoogten.
De verschillen zijn groter in het vakmatige niveau en de programma's die zijn voorgesteld. In enkele inzendingen is ruimte gezocht voor extra bouwlagen of (buiten)ruimten die in de toekomst kunnen worden toegevoegd. Daarmee wordt ingespeeld op de gedachte dat het gebouw er langer zal zijn dan het eerste programma dat wordt gerealiseerd. In één plan is voorgesteld om De Omval behouden.
Daar waar de teams samenwerking met een landschapsarchitect hebben gezocht is dit direct herkenbaar in de overtuigingskracht waarmee daadwerkelijk een nieuw plek in de buurt wordt gemaakt. De gevraagde suggesties voor de buitenruimte voorzien in meerdere plannen in gemeenschappelijke publiek-private functies. Dat vraagt van de gemeente om publieke middelen in samenspraak in te zetten.

Reacties

De jury heeft voorafgaand aan de beoordeling van de plannen ook kennis genomen van de reacties die de gemeente heeft ontvangen van belangstellenden. Zij heeft in veel reacties gelezen dat mensen zich gehoord voelen door hun mening mee te kunnen geven. Een aantal van hen vermeldt met plezier kennis te hebben genomen van de plannen.
Er is op alle plannen gereageerd, zowel enthousiast als kritisch. De grootste feedback heeft betrekking op de programmering - waarvan men hoopt dat hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt en er geen juridische stappen hoeven te worden ondernomen – en op zorgen over massale volumes in een omgeving waar zeer hoge gebouwen zullen komen.
In de gemotiveerde afwegingen springt de waardering voor het plan Spectrum ver boven de andere plannen uit. Hiernaast is er grote sympathie voor De Kleine Omval.

3.3 De Centrale (DC)

Casa 23 B.V., Zenitbouw B.V., Office Raumplan B.V. in samenwerking met W/E Adviseurs en Pieters Bouwtechniek



De kracht van het gebouw ligt in het zorgvuldige, contextuele bouwvolume en de bouwkundige en efficiënte eenvoud; daarbinnen is gezocht naar poëzie. Er is goed nagedacht over de integraliteit van het concept en de ontwikkeling van een visueel aantrekkelijke vormgeving. Het afsnijden van de hoeken heeft geleid tot zorgvuldige ruimtelijke inpassing van het gebouw, waardoor onder meer de beleving van het water wordt versterkt door zichtlijnen. Dit heeft geresulteerd in een gebouw met een sterke sculpturale uitstraling, dat de sympathie wekt van enkele juryleden.
De indruk ontstaat dat het gebouw in de uitwerking sterk is gericht op evenementen op de schaal van de stad. Het leggen van een relatie met de nabije omgeving blijft daarbij achter. Het introverte karakter van het gebouw is niet aanlokkelijk, welk effect wordt versterkt op momenten dat de panelen dichtgeschoven zijn.
De grote rol die is toegekend aan *signing* op en in het gebouw, is te beperkt om de gewenste daadwerkelijke verbindingen te leggen. Er zijn vragen over het e-reader-achtige licht van de *signing* en het effect daarvan op vleermuizen.
De intenties voor het gebouw worden niet voldoende herkend in de organisatie daarvan. Er zijn leuke voorstellen gedaan voor het dakterras, echter de route daarheen is niet vanzelfsprekend. Er wordt sterk ingezet op flexibiliteit met hoge verdiepingsvloeren, vides en door op de bovenste twee verdiepingen veel ruimte leeg te laten voor programmering.
Voor de buitenruimte zijn geen kaders aangereikt.
De jury betwijfelt of het voortbouwen op de kracht van de rafelrand vanzelf tot een invulling leidt die iets toevoegt voor de buurt. Het Omval-gebied ligt langs een woonwijk en heeft daardoor een ander karakter dan bijvoorbeeld de NDSM-werf. De jury deelt de zorgen van de omwonenden over verkeer, echo en andere geluidsoverlast van programmering op het dak en 's avonds. De logistiek van het gebouw is daarvoor ook niet geschikt. De algemene ideeën over maatschappelijke programmering roepen vragen op over co-creatie en over de financiële haalbaarheid van niet-commerciële programma's.
Het constructieve principe van het gebouw is dat van een bedrijfshal; een constructie met een schil waarbinnen van alles kan plaatsvinden. De materiaalkeuze is zorgvuldig overwogen echter er is aarzeling over het geluid dat door de wind kan worden veroorzaakt bij de voorgestelde combinatie van materialen.
Ondanks haar waardering voor de integraliteit en de beeldende kracht van het gebouw vindt de jury het type verbinding dat in dit plan is gezocht niet passend voor de locatie van de Omval. Het draagt niet bij aan een gedeelde ambitie en interactie met de brede doelgroep uit de buurt. Het plan is meer gericht op de stad Amsterdam in plaats van op de buurt.

3.4 SPECTRUM: Circular City House

CrowdBuilding BV, Het Nieuwe Bouwbedrijf BV (BoomBuilds), Space&Matter BV in samenwerking met Culture Matters, M3E Duurzaamheidsadvies, InsideOutside Landschapsontwerp en Interieur ontwerp



Uit dit plan spreekt de intentie om te anticiperen op ontwikkelingen in de samenleving in brede zin en op ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. De opgave is goed begrepen en er is daadwerkelijk sprake van *placemaking*. De plek komt tot leven door de organisatievorm, die echt gaat over welkom zijn en waarbij iedereen zich verbindt aan de missie.
De kracht van het plan ligt in integraliteit op alle niveaus waarbij veel ingrepen meerdere functies hebben. De manier waarop café De Omval is ingepast in het gebouw heeft een grote maatschappelijke waarde. Het tweede maaiveld dat hierdoor wordt gecreëerd trekt bezoekers op een slimme manier het gebouw in; De Omval wordt een soort buurthuis.
Het programma is tamelijk ver uitgewerkt. Daarbij bieden het pleintje en de WE-space op de eerste verdieping veel ruimte aan invulling met de buurt.
Het gebouw is logisch opgebouwd vanuit de publieke benedenruimte en de WE-space naar kantoorwerkplekken die een andere dynamiek hebben. De kantoren zijn bestemd voor eigen gebruik en de betrokken partijen beschikken over een netwerk met fondsen en financiering dat enthousiasme oproept.
Het plan getuigt van hoge architectonische kwaliteit. De jury spreekt van een genereus plan met een sterke hoofdvorm, die nodig is in deze omgeving. De architectonische beeldtaal laat een robuust en stoer beeld zien, maar ook de belofte van een poëtisch en zeer precies uitgewerkt, bijna on-Nederlands plan.
De volledige uitvoering in hout en de doorwerking daarvan in de beeldtaal spreekt de jury zeer aan, net als de royale overstekken die op alle lagen buitenruimte bieden en schaduw tegen de hoge zon.
Dit gebouw is het enige gebouw dat echt open is door de WE-space. Het alzijdige gebouw is een simpel gebouw met een volledig houten en volledig demontabele structuur.
De overgangszone tussen binnen en buiten is goed doordacht; landschap en architectuur gaan samen op. Rondom het gebouw ontstaat een prettige buitenruimte waarbij het talud vanzelfsprekend is betrokken bij de openbare ruimte. Daarmee geven de inzenders blijk van het bewustzijn dat de Amsteldorpers in hun nabije omgeving worden geconfronteerd met hoge gebouwen, die bezien vanuit de dieper gelegen Watergraafsmeer nog hoger lijken te zijn. Door de tribune en het landschapsontwerp is in dit plan een echte link gelegd met de lager gelegen woonwijk.
Het plan bevat een mooie bomenstructuur, het is natuurinclusief, gaat in op hittestress en heeft aandacht voor water op en in het gebouw. De basaltbatterij maakt nieuwsgierig, maar een warmtepomp zou kunnen volstaan. Er is nagedacht over een gezond klimaat en er is over geluid nagedacht door het gebouw op te vatten als een barrière tussen het spoor en Amsteldorp.

3.5 De Kleine Omval

Tenman, Vink Bouw, temp.architecture.urbanism in samenwerking met Joris en Lotte Brieffies / horeca en bioscoop / FC Hyena (en Passant BV)



De jury heeft met name vanuit de zorgvuldig uitgewerkte duurzaamheidsambities veel waardering voor dit plan, waarin een symbiotische relatie tussen duurzaamheid, landschap en architectuur is nagestreefd. De opzet van het gebouw is helder en eenvoudig; daarentegen is gekozen voor verschillende gevelbeelden. De gevels, met veel groen, zijn tamelijk ingewikkeld en roepen vragen op over de flexibiliteit. Er is waardering voor het voornemen om recyclebare materialen te gebruiken echter er zijn aarzelingen of deze ambitie aansluit bij het sterke gevelbeeld dat wordt beoogd.
De meningen van de jury over de uitstraling van het gebouw lopen uiteen. Vanuit de ruimtelijke context vinden enkele juryleden het jammer dat is gekozen voor een blinde noordgevel, waardoor het gebouw met de rug naar Amsteldorp staat. Dit kan de privacy van bewoners ten goede komen maar roept ook twijfel op over duurzame betrokkenheid van de buurt en de aantrekkelijkheid van het gebouw in de stad. De gevel aan het plein is tamelijk open maar juist de plint maakt een weinig royale en afwerende indruk.
De keuze voor dubbelhoge verdiepingen is positief. Hoewel de gevelbeeld dat niet toont, merkt de jury op dat splitsing van deze verdiepingen die gesuggereerd wordt in de toelichting voor de hand ligt zodra meer vloeroppervlak nodig is om de exploitatie rond te krijgen; dan zal de kwaliteit van de hoge verdiepingen teniet gedaan worden.
Er is veel waardering voor de betrokkenheid van FC Hyena, die de jury als voorwaarde opvat om de maatschappelijke en culturele functie van het gebouw te verankeren. Een punt van zorg daarbij is het hoge gemiddelde huurniveau. Ook andere aspecten van het plan, zoals een ijsbaan, zijn kostbaar. De buurtbioscoop, die ook ruimte biedt voor andere activiteiten, is een aantrekkelijke functie voor vrijwel alle doelgroepen.
De jury is enthousiast over de vele natuurinclusieve aspecten in dit plan, tot aan de grasvoegen tussen de klinkers op het plein toe. Er wordt veel herbruikbaar materiaal toegepast, het gevelglas is dusdanig gekozen om vogelslachtoffers te vermijden en het idee voor WKO uit oppervlaktewater is interessant. Met het oog op hittestress is niet duidelijk waarom is gekozen voor ramen aan de zuidzijde en niet aan de noordkant.

3.6 Do Amsterdam

Heutink Groep, Olaf Gipser Architects in samenwerking Aardlab, Smartland, Sciandri Sport Management, ZieglerGautier vof, Alex van Leeuwen en Berend van Santen



Dit plan vindt een basis in historie en contextuele gelaagdheid, wat op een poëtische manier wordt toegelicht. De uitgangspunten zijn interessant en resulteren in een collageachtig beeld. Enerzijds roept het hybride karakter van het gebouw bij enkele juryleden fascinatie op. Tegelijkertijd is de collage tamelijk letterlijk gebleven, waardoor er aarzeling is over de coherentie van het plan. Het bevat vele verwijzingen echter gerichte, integrale keuzes worden gemist.
De verhalen en het beoogde gebruik resulteren niet overtuigend in een gebouw met een uitgesproken identiteit waarin vorm en functie evenwichtig samenhangen.
De hoofdentree ligt aan de zijde van het Amsteldorp en bevat een verwijzing naar de gevel van café De Omval. Het gebouw is degelijk, maar moeilijk te lezen. De beeldbepalende groene balkons op de hoeken roepen associaties op met een mediterraan woongebouw. Deze balkons nemen ongeveer een derde van de ruimte in. Mede met het oog op de weersomstandigheden in Nederland is er twijfel of deze keuze resulteert in effectief ruimtegebruik. Niet duidelijk is wat de balkons ruimtelijk bijdragen aan de openbare ruimte. Evenementen op de hogere verdiepingen kunnen logistiek problemen opleveren en een aantal van de genoemde events vragen om geluidsisolatie zodat in en om het gebouw geen overlast zal ontstaan.
De aandacht voor duurzaamheid is standaard. Er is veel aandacht voor het landschap en er is een stadsecoloog betrokken. Als enige is in dit plan een ecopassage voor dieren voorgesteld.
Over de verbinding met de omgeving is goed nagedacht. De jury is zeer positief over de keuze van de partij die veel investeert in samenwerking met de buurt. Het betrekken van bewoners sluit echter niet vanzelfsprekend aan op het gebouw en het ontwikkelproces, waardoor ook hierbij vragen zijn over de sociale cohesie waarnaar met deze opgave wordt gezocht.

3.7 De Opstap – de trap geeft de stad een podium

Local Development, Bouwbedrijf van den Hengel, Toko Fuze in samenwerking met TMOJ Architectuur in houtbouw



Het plan concentreert zich op de fiets. Op zichzelf vindt de jury het een goed idee om de verschillende initiatieven in een fietsland zoals Nederland bijeen te brengen. Vaak zijn dergelijke bedrijven te klein om zelfstandig tot innovatie te komen. Ook bewegen is een positief uitgangspunt. Het gebouw is strak ontworpen. Als enige is in deze inzending gekozen voor een stoere, ondefinieerbare verschijningsvorm met karakter. De no-nonsense beeldtaal past goed bij het gebied. Enkele leden van de jury zijn gecharmeerd van het strakke grafische gevelbeeld met de trappen, echter er zijn twijfels over het gebruik daarvan.
Behalve de trappen is alles in het gebouw standaard en effectief.
Het programma bevat horeca en kantoren. Er zijn vragen over de aantrekkelijkheid van het dakterras en de concurrentie daarvan met het terras op het grote plein .Een uitgesproken visie op energie wordt gemist; er is alleen sprake van een warmtepomp.
Over het geheel genomen komen het bedrijfsconcept en het gebouw niet overtuigend samen. Het fietsverhaal is niet consistent in het gebouw opgenomen. Daarbij is de toegankelijkheid beperkt door de focus op jonge, fitte mensen: wie niet sport heeft hier weinig te zoeken. Het concept is interessanter voor de stad dan voor de buurt, die zich blijkens de reacties niet in dit plan kan vinden.

3.8 Besluit

De jury concludeert dat de plannen Spectrum en De Kleine Omval zich onderscheiden door een uitgesproken plek te maken in de context van de aanwezige en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Zij wijst het plan Spectrum unaniem aan als winnaar van de competitie. Dit plan voldoet op alle niveaus sterk aan alle aspecten van de opgave en draagt bij aan inclusiviteit. Spectrum is een huis en representeert thuis. Het brengt de locatie tot leven met een mooie nieuwe plek die in verbinding is met de omgeving. De jury kan zich voorstellen dat dit een plan is waarop iedereen zich kan verheugen. Zij beveelt de gemeente en Waternet aan om de voorstellen voor de inrichting van de openbare ruimte serieus bij de verdere ontwikkeling van het gebied te betrekken. Spectrum steekt door haar integraliteit en hoge ambitieniveau op alle aspecten uit boven de andere plannen.

Het plan De Kleine Omval komt op de tweede plaats. Met name de ambities op het gebied van hergebruik en natuurinclusiviteit ondervinden veel waardering van de jury.
De Centrale, Do Amsterdam en De Opstap getuigen van een meer hybride karakter. Deze plannen eindigen op een gelijke derde plaats.

De jury constateert dat haar voorkeur overeenkomt met voorkeur die uit de buurtreacties naar voren is gekomen.

Bijlage 1
Verloop van de competitie

17-07-2020	Uitschrijfdatum competitie
17-07-2020	Publicatie TenderNed
17-07-2020	Nieuwsbericht #1

Eerste ronde

24-08-2020	Publicatie Nota van inlichtingen #1
24-08-2020	Nieuwsbericht #2
07-09-2020	Nieuwsbericht #3
11-09-2020	Sluiting vragenronde
18-09-2020	Publicatie Nota van inlichtingen #2
27-10-2020	Sluiting inzendtermijn
27-10-2020	Administratieve toetsing van de inzendingen
29-10-2020	Einde herstel kleine gebreken
09-11-2020	Technische toetsing van de inzendingen
20-11-2020	Jurybeoordeling
04-12-2020	Bekendmaking resultaat eerste ronde
04-12-2020	Nieuwsbericht #4

Tweede ronde

04-12-2020	Uitnodiging geselecteerden
04-12-2020	Publicatie aanvullend reglement
18-12-2020	Publicatie Nota van inlichtingen #3
23-12-2020	Publicatie Nota van inlichtingen #4
07-01-2021	Publicatie Nota van inlichtingen #5
08-01-2021	Informatiebijeenkomst deelnemers
08-01-2021	Publicatie Nota van inlichtingen #6
19-01-2021	Sluiting vragenronde
26-01-2021	Publicatie Nota van inlichtingen #7
03-02-2021	Sluiting vragenronde consultatiebijeenkomst
04-02-2021	Publicatie Nota van inlichtingen #8
08-02-2021	Consultatiegesprekken
19-02-2021	Publicatie Nota van inlichtingen #9
15-03-2021	Sluiting inzendtermijn
22-03-2021	Technische toetsing inzendingen
06-04-2021	Nieuwsbericht #5
06/20-04-2021	Tentoonstelling, publieksreacties
22-04-2021	Jurybeoordeling en presentatie aan de jury
30-04-2021	Vaststelling juryrapport
26-05-2021	Bekendmaking resultaat competitie
26-05-2021	Nieuwsbericht #6
27-05-2021	Publicatie TenderNed

Bijlage 2
Beoordeling eerste ronde

De inzendingen in de eerste ronde zijn anoniem beoordeeld.
Omdat inzendingen 11 en 15 onder hetzelfde motto 'Ik Ben Om' zijn ingediend is, ter voorkoming van verwarring, bij deze inzendingen de ondertitel toegevoegd.
Het getal tussen () geeft aan in welke fase van de beoordeling een beslissing over de inzending is genomen.

01. DYNAMO
De focus ligt sterk op sport en gezondheid, wat op zichzelf een aantrekkelijk idee is met het oog op sociale verbindingen. De indruk ontstaat dat sprake is van één eindgebruiker, zoals een sportschool of gezondheidscentrum; een commerciële partij die de gehele locatie inneemt. Daardoor zal de openbare ruimte minder of niet openbaar zijn. Het voorstel staat haaks op de wens om een plein voor de buurt te maken en ideeën om mensen uit de omgeving aan te zetten tot meer bewegen ontbreken. Innovatieve ideeën om de openbare ruimte te benutten zonder die te claimen worden gemist.
De bouwenvelop wordt volledig volgebouwd met een standaardgebouw waarin, afhankelijk van de beoogde functie, de verdiepingshoogte wordt verruimd.
De broedplaatsen onder het spoor hebben geen duidelijke relatie met het plan als geheel. De visie is te weinig contextueel en de ruimtelijke kwaliteit is beperkt. (2)

02. Weesper Boathouse
Een inzending gebaseerd op een sterk suggestieve en gesloten vorm. De visie concentreert zich op het anekdotische uitgangspunt van een omgekeerde boot op deze locatie aan het water, al dan niet over de Omval heen. De keuze voor de vorm is niet onderbouwd en spreekt niet aan. Concrete inhoudelijke uitspraken blijven achter bij de aandacht voor het gebouw.
Een visie op het plein en een verbinding tussen vorm en programma worden gemist. Niet duidelijk wordt hoe een verbinding met de omgeving tot stand kan komen. Duurzaamheid is beperkt, daarbij komt energie niet aan bod. (1)

03. Openbreken om te verbinden
De ambities zijn goed beschreven en er zijn mooie, maar tamelijke generieke referentiebeelden gekozen.
Het plan leunt zwaar op de niet-openbare ruimtes onder het spoor. De informatie over het gebouw is summier.
Hoewel de intenties sympathiek zijn, worden zij niet voldoende geconcretiseerd.
De uitspraken over verbinding bieden geen inzicht in wat nodig is voor de buurt. Verduurzaming en energie is minimaal; de EPC is beperkt tot de wettelijke norm.
De businesscase kan niet worden gebaseerd op programmering van de ruimten onder het spoor, de overkapping is niet mogelijk en bij de aanlegplaats is geen rekening gehouden met de doorvaart. (2)

04. De Omval op Stelten
Een inzending met zeer beperkte tekst en veel beeld. De referenties spreken onvoldoende aan en bieden geen goed inzicht in hetgeen wordt beoogd. Het principe van een gebouw op poten kan op zichzelf spannend zijn, met de trillingen van de trein ernaast, maar dit uitgangspunt is ongewenst voor deze locatie.
Er worden veel functies voorgesteld, waarvan een aantal niet gewenst of niet toegestaan is.
De maatschappelijke inbedding is onderbelicht en uitspraken over energie, circulariteit en integraliteit worden gemist. De combinatie van dure architectuur met het voorgestelde programma is niet haalbaar. (1)

05. Omval Ludens
De visie concentreert zich op gamification; een serieuze sector, die nu verspreid is over de stad.
Het idee voor de gamification Incubator is innovatief en de inzenders zitten op een interessant spoor. Bewustmaking van gezondheid en veranderingen in de samenleving kan geclusterd en exploitabel worden gemaakt. Het referentiebeeld New Babylon van Constant is passend gekozen.
Het idee is programmatisch fascinerend en het is voorstelbaar dat hieraan behoefte is in Amsterdam. De locatie van de Omval is hiervoor echter niet de geschikte locatie omdat niet duidelijk is hoe mensen vanuit 'gamification' worden geactiveerd en verbonden op deze locatie. Naast de functie van Amsteldorp en van de kantoren wordt weliswaar een serieuze nieuwe functie toegevoegd, maar dit resulteert niet in een gebouw en programma dat integraal de context opzoekt en de interactie stimuleert die daarvoor van betekenis is. (1)

06. De_Omvall

Uit de inzending spreken veel goede bedoelingen, echter er ontstaat geen beeld van hetgeen concreet wordt beoogd. Hoe het streven naar circulariteit door participatie van omwonenden en verzameling van bouwmaterialen uit de buurt concreet kan worden is niet helder. De focus ligt sterk op vorm en duurzaamheid. Aandacht voor inclusiviteit, verbinding met de ruimtelijke context en toegevoegde dynamiek voor de buurt blijft hierbij achter.
Het idee om het gebouw te gaan voorverkopen en te laten financieren door toekomstige gebruikers, die niet bekend zijn, is riskant. De jury acht dit geen passende keuze voor deze opgave; het roept ook vragen op over de haalbaarheid. De indruk ontstaat dat verschillende functies worden gefinancierd door de parkeergarage, echter daaraan is geen behoefte in dit gebied. (1)

07. SANTEMEKRAAM bij de Omval

Een serieus voorstel voor een gebouw als een systeem. De programmatische samenhang is interessant en de voorgestelde mix van activiteiten kan een toegevoegde waarde bieden die goed exploitabel kan zijn. Er is waardering voor de functie van buurthuis, met ruimte voor sport en spel, en de manier waarop het café wordt behouden. Het idee van een gebouw als verbindend element is echter te idealistisch; een gebouw genereert niet vanzelf verbindingen. Voor het bijeenbrengen van groepen is meer nodig dan het bieden van de mogelijkheid om binnen te lopen.
De visie bevat bijzondere aspecten met betrekking tot duurzaamheid, zoals het smart-skin raamgevelsysteem. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met zelfvoorzienend; het gebouw gaat geen elektriciteit opleveren. De indruk ontstaat dat in de bovenste verdiepingen commerciële ruimtes zijn voorzien, waarbij ook wordt gedacht aan horeca. Dat is bovenin het gebouw niet mogelijk. De haalbaarheid roept vragen op omdat het voorstel niet kan voldoen aan de minimale grondprijs voor maatschappelijk vastgoed. (1)

08. Het Nieuwe Museum

Voorgesteld wordt een nieuw museum voor kunst, mode en design, dat aantrekkelijk is voor mensen uit de buurt, de stad en daarbuiten. Er is twijfel over de vraag of aan deze functie op deze plek, behoefte is. Een nieuw museum in de stad is moeilijk te financieren. Misschien wordt private financiering beoogd.
Er lijkt geen sprake te zijn van een museum voor een bestaande collectie.
De inzending roept vragen op over de ruimtelijke aspecten. Er ontbreekt nog veel informatie waardoor het moeilijk is hiervan een beeld te vormen; het kan nog alle kanten op. De vermelding dat rekening wordt gehouden met de buurt wordt niet herkend in de inzending. De haalbaarheid roept vragen op omdat het voorstel niet kan voldoen aan de minimale grondprijs voor maatschappelijk vastgoed. (2)

09. De Centrale

Een aantrekkelijk ruimtelijk concept, als een 'aaibare' sculptuur, met een specifieke bouwenvelop. Er is afgeweken van de obligate driehoek waardoor een vrij gekozen vorm ontstaat. De niet-puntige hoeken ziet de jury als kwaliteit; een vraag is of dit mogelijk is binnen het stedenbouwkundig plan. Er ontstaan flexibele, generieke ruimtes die goed aanpasbaar zijn. De referentiebeelden zijn goed gekozen.
Er wordt een mooie mix van laag- en hoogdrempelige functies voorgesteld. Hoewel er aarzeling is over het realiteitsgehalte van een aantal voorzieningen, spreekt het idee van co creatie sterk aan. Produceren en leren is een mooi thema. Het activeren van mensen om zelf dingen te doen en te leren is in deze tijd van groot belang; dat kan mensen helpen om overeind te blijven in de samenleving.
In combinatie met het gebouw is sprake van een interessante visie. Als een van de weinigen wordt in deze visie gesproken over het belang van leegte en rafelrand, en er is doorgedacht over een langere levensduur van het gebouw. Het scheiden van inbouw en de flexibiliteit die hierdoor ontstaat is van belang voor circulariteit en hergebruik van warmte van het gebouw. De jury spreekt van een mooi plan met een mooi verhaal, dat energie geeft. Een stadsstrand is hier aan de Weespertrekvaart niet mogelijk. (2, selectie)

Aanbevelingen uitwerking tweede ronde:

- Besteed aandacht aan de verdiepingshoogten met het oog op optimale ruimtelijke kwaliteit.
- Maak een duidelijke keuze uit het grote aantal voorzieningen.
- Houd rekening met de kaders van het bestemmingsplan.
- Houd er rekening mee dat de voorgestelde functies aan het water zoals steiger, stadsstrand en zwemmen hier niet mogelijk zijn met het oog op de doorvaart.

10. Aan echte verbinding werken we met z'n allen!

Een visie met een hoog ambitieniveau. De expliciete gebouwvorm suggereert een stapeling van vormen waarvan het beeld (te) sterk doet denken aan het nhow-hotel, bij de RAI. Deze vorm spreekt niet voldoende aan op de locatie. Beoogd wordt een museum voor slavernij en onderdrukking. De eenduidigheid van het museumprogramma is een kwetsbare beperking. De inzenders zijn zich bewust van het elitaire karakter van dit soort plaatsen. Er is aandacht besteed aan de diversiteit van bewoners, echter de vermelding dat rekening wordt gehouden met verbinding en buurt wordt niet specifiek gemaakt. Ook het plein komt, ondanks de goede opmerkingen die hierover worden gemaakt, te generiek aan bod. Het idee voor een boulevard of circular dreams, waardoor zichtbaar wordt gemaakt wat wordt bedoeld met circulariteit, wekt enthousiasme. Hoewel dit op zichzelf een mooi

idee is, is de boulevard met paviljoentjes aan het water niet mogelijk. Dat geldt ook voor evenementen in de buitenruimte. (1)

11. Ik ben OM (Wat gaan we doen?)

Een grafisch sterk vormgegeven inzending met mooie diagrammen; met name het schema op de eerste pagina spreekt aan. De visie getuigt van veel interessante intenties. De ideeën worden niet voldoende getrechterd naar een herkenbaar uitgangspunt waarop voortgebouwd kan worden. Hierdoor wordt niet duidelijk wat men wil bereiken en wat daarvoor nodig is.
De ambities voor duurzaamheid en circulariteit zijn interessant maar missen de nodige toelichting, waardoor onvoldoende houvast wordt geboden. Het gebruikmaken van waterkracht is niet realistisch op deze locatie.
Een toeristische hub met dagtrips verhoudt zich moeizaam tot de vraag om verbinding met de buurt en er is geen behoefte aan meer toeristische attracties in de stad; het idee is ook niet mogelijk vanwege de doorvaart. Er ontstaat geen beeld van de beoogde exploitatie en financiering. (1)

12. Je wil meer dan je denkt

Een visie met een goed gebouwdiagram in de ruimtelijke context. De nuchterheid van het driehoekige volume met daarin een bak waarin van alles kan gebeuren, kan potentie hebben. De uitspraken over programma, ruimte en gebruik blijven te algemeen. Generieke invulling kan wellicht flexibiliteit bieden met het oog op de toekomst, maar over het geheel genomen is de visie programmatisch te weinig gedefinieerd. De jury ziet geen toegevoegde waarde in de pop-up cinema en betwijfelt of er überhaupt behoefte is aan nog een bioscoop in Amsterdam. 24/7 reuring en horeca op de verdieping is niet mogelijk; een indoor rivier is niet realistisch. De opgave is sterk verbreed met commerciële functies onder het spoor. Dat valt buiten de opgave en een verbinding tussen de voorgestelde functies wordt gemist. De aandacht voor duurzaamheid is, met name ten aanzien van energie en circulariteit, tamelijk oppervlakkig. (1)

13. Spectrum Amsterdam

Een integrale en stedenbouwkundig heldere en goed doordachte visie. De ambities, cultuurhistorische referenties en verbindingen die worden beoogd maken nieuwsgierig naar de uitwerking.
In de visie worden de keuzes beargumenteerd. Er is aandacht voor diversiteit en sprake van bewustzijn van de vraag van de verschillende doelgroepen. Dit wordt beperkt herkend in de keuze van partijen met wie de inzenders willen samenwerken. De nadruk ligt op verbinding tussen de ondernemers onderling; verbinding met de omgeving is beperkt. De verwachting is dat dit plan in financieel opzicht goed haalbaar is. Het verplaatsen van het café naar de ruimtes onder het spoor valt, evenals de passage, buiten de stedenbouwkundige kaders. (3, selectie)

Aanbevelingen uitwerking tweede ronde:

- Breng meer focus aan in de scope van de opgave.
- Preciseer welke voorzieningen voor welke doelgroep worden beoogd, werk de intenties met betrekking tot inclusiviteit concreet uit en vergeet daarbij niet om verbinding te zoeken met de bewoners van Amsteldorp.
- Toon aan hoe de intenties zoals aangegeven in het schema onder e. en f. (pag. 3) worden waargemaakt.

14. De Kleine Omval

Vrijplaats voor de makers van de stad / Een visie vanuit stedelijke planning en cultuurhistorie. Voorgesteld wordt een vrijplaats waar ruimte is voor rauwheid, overmaat en onafheid in de toekomst, die goed past goed bij de opgave.
De locatie wordt teruggegeven aan de buurt. Er is oog voor bedrijven waar elders geen plaats meer voor is waardoor deze dreigen te verdwijnen. Het zangkoor uit de buurt wordt betrokken en andere partijen zijn reeds gecommitteerd. De werkplaatsen op straatniveau kunnen bijdragen aan het activeren van de omgeving. De combinatie van programma's is goed gekozen.
De wijze waarop de driehoek niet als driehoek wordt geaccepteerd maar doorbroken is sterk en de keuze voor casco ruimtes met grote verdiepingshoogten is passend. Duurzaamheid is goed uitgewerkt in lage energiebehoefte, groene gevel als zonwering en natuurinclusiviteit. Ook is nagedacht over de vraag waar materiaal vandaan kan komen. De visie overtuigt in tekst en beeld als een solide voorstel. (2, selectie)

Aanbevelingen uitwerking tweede ronde:

- Duid preciezer welke verbindingen met welke delen van buurt gelegd worden.
- Denk na over mogelijkheden voor het inpassen van leer-werktrajecten.
- Houd er rekening mee dat de kelder in principe ten dienste moet staan van de verdiepingen daarboven.

15. Ik Ben Om (Omdenken aan de Omval)

De visie zet in op het activeren van de omgeving en optimaal bewegen. Weinig andere inzendingen zetten aan tot het nadenken over de vraag of COVID-19 al dan niet van voorbijgaande aard is. Er is veel waardering voor de manier waarop vanuit sociale verbinding wordt gekeken naar mogelijkheden voor koppeling met de sociale context. Ook de manier waarop is nagedacht over de vorm is interessant. De vertaling van het concept naar een gebouw, waarbij binnen- en buitenruimte uitwisselbaar zijn, resulteert in een casco dat kan worden ingevuld.
De ideeën op zichzelf intrigeren, echter de ideeën over

de uitwerking roepen vragen op. Ondanks enthousiasme over de onconventionele kijk op klimatologisch beheersbare ruimten, is er twijfel of het op zich prikkelende uitgangspunt om ruimten uitwisselbaar te laten zijn (als betreft het een openluchtschool), een haalbaar concept oplevert.
Het programma neigt naar een standaard horeca plint met sport in de bovengelegen verdiepingen. Het zwembad in de hoger gelegen verdiepingen lijkt niet realistisch. De uitkijktoren en de hardloopbaan zijn goede ideeën. De jury aarzelt over zowel de ruimtelijkheid als de functionaliteit van de fietsroute. Het voorstel om in eerste instantie alleen de ruimten onder het spoor in te vullen is niet mogelijk; deze ruimten kunnen niet worden benut. (3)

16. De Opval

Voorgesteld wordt om het café-gebouw volledig op te tillen. Aandacht voor de plint en aansluiting op de omgeving blijft achter bij dit principe. De tekst is moeizaam leesbaar en mist scherpte. Hoewel sprake is van veel cohesie en hergebruik worden de bedoelingen niet voldoende duidelijk.
Deze visie zet als enige in op energiebesparing door een passief gebouw te maken en aan te sluiten op stadsverwarming. Het uitgangspunt om energie te besparen is moeilijk te rijmen met het energieverbruik dat gemoeid zal zijn met afbreken, optillen en 20 meter hoger weer opbouwen van café De Omval.
Het programma, met uitzondering van het grand café en co werkplekken, inspireert niet voldoende. Enkele uitgangspunten, zoals ateliers onder de spoorbogen of de extra tunnel, vallen buiten de opgave of daarin wordt reeds op een ander manier voorzien. Horeca op het gebouw is niet mogelijk. De visie spreekt onvoldoende aan en er is sterke twijfel of het idee waargemaakt kan worden. (1)

17. Transitiestation

Vliegwiel voor een stad in transitie / Een inzending met hoge ambities en nadruk op circulariteit en energietransitie. Er spreken goede bedoelingen uit het voorstel en de referenties zijn mooi. Er worden interessante bedrijven genoemd die aan een circulaire toekomst werken. De voorstellen over duurzaamheid en biobased wekken enthousiasme.
Veel ideeën over verbinding met de omgeving, zoals de tribune, de steiger en de overkapping, zijn echter niet mogelijk. Daardoor zal de beoogde verbinding niet tot stand komen. Een loket voor mensen die financiering zoeken overtuigt niet; de bedrijven die zich hiermee bezighouden vinden elkaar wel.
Hoewel gesproken wordt over een gebouw dat een nieuwe standaard zal zetten, ontstaat geen beeld van wat de inzenders zich hierbij voorstellen. De focus ligt te sterk op het gebouw en de technische uitwerking; oog voor de sociale omgeving en verbinding blijft daarbij achter. (2)

18. Do Amsterdam

Deze inzending getuigt van veel oog voor verschillende doelgroepen, voor verwevenheid en verbondenheid, en voor de manier waarop dit kan worden gekanaliseerd. De focus op de buurt wordt vertaald in maken en doen. Dat sluit goed aan bij ambities voor deze plek, en de verwachting is dat dit een goede economische activiteit kan zijn, die tegelijkertijd kan verbinden. De manier waarop gedacht wordt aan een plek voor debat spreekt aan in een tijd van polarisatie. Qua duurzaamheid is dit een van de betere inzendingen en er is aandacht voor gezonde werkplekken.
Uit de informatie maakt de jury op dat het gebouw dat wordt beoogd, een driehoek is met op alle hoeken niet-geklimatiseerde serres. Het concept met de paradijstuin kan stedenbouwkundig interessant zijn. De robuustheid van het voorstel spreekt de jury aan. Zij doet geen individuele aanbevelingen voor uitwerking van deze visie in de tweede ronde. (3, selectie)

19. De Opstap - De trap geeft de stad een podium

Een sympathieke inzending met een buitentrap in de open lucht, waarbij de oever wordt betrokken. Dat moet wel binnen de kaders van het bestemmingplan blijven. Er zijn vele voorbeelden waarbij trappen in de openbare ruimte echt een rol spelen bij het daadwerkelijk realiseren van sociale plekken. Op deze locatie is behoefte aan een alzijdig gebouw; dat vraagt om een goede oriëntatie en om aandacht voor de achterkant van de trap. De ideeën voor aansluiting op de omgeving zijn goed en er is sprake van een mooie integrale aanpak van flora en fauna, geïntegreerd in het ontwerp. Deze inzenders schrijven als enigen over mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Ook wordt gesproken over lokale krachten uit de directe omgeving. De jury is benieuwd naar de verbindende kwaliteiten van de grote huurder. (3, selectie)

Aanbevelingen uitwerking tweede ronde:

- Maak duidelijk hoe de trap reageert op de vraag om een alzijdig gebouw en besteedt daarbij aandacht aan de achterzijde/onderzijde en het publieke karakter - de breedte, het comfort - van de trap.
- Houd rekening met de kaders van het bestemmingsplan.
- Preciseer de verbindende kwaliteiten van de grote huurder voor omwonenden en/of werkers in de kantoren.
- Heroverweeg de oplaadpunten, of maak specifiek om wat voor oplaadpunten het gaat.

Bijlage 3
Deelnemers eerste ronde

01. DYNAMO
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Martijn Poldervaart (Sticks&Stones Developments BV), Architect: B. Kee (BREINarchitecten BV), Aannemer: J.P. van Eesteren BV, Overige betrokkenen: Leo Echteld (Topsportfysiotherapeut / Sportmedisch centrum Fysiomed), Hans Brouwer (Investeerder / Hansome Holding BV / A.W.M. van Mierlo Management BV)

02. Weesper Boathouse
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Jasper Heijen (Heyen Beheer BV), Architect: Architect Maarten Douwe Bredero, Aannemer: Bouwbedrijf Van Rijn BV

03. Openbreken om te verbinden
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Peter Baltus (Peva Vastgoed BV), Architect: Louis de Jager (forum architecten & planners), Aannemer: Heilijgers BV Amersfoort, Overige betrokkenen: Jones Lang La Salle (JLL), Vastgoed Makelaar

04. De Omval op Stelten
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Mark Lorist MSRE (MLO Vastgoed BV), Architect: Maarten Steunenberg (BALD architecture), Aannemer: Olde Rikkert Bouw BV, Overige betrokkenen: Martijn Koppert MRE (ontwikkelaar)

05. Omval Ludens
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Naftalie Hershler (Oranjeveld BV)
Architect: Micha de Haas en Philip Breedveld
Aannemer: Karbouw BV
Overige betrokkenen: 2050 Publishers BV, Techniek- en Wetenschapseducatie, Stichting de Kunsttunnel, Collectie Amsterdamse Joffers

06. De_Omvall
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Eva Stache (R9 BV), Architect: Eva Stache, Aannemer: Ooievaar, Alkmaar

07. SANTEMEKRAAM bij de Omval
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Tim van Veggel en Neno Markevic (ROX Capital BV, onderdeel van Timeless Investments) en NEOO, Architect: D.C.G. Dam (Dam & Partners Architecten), Aannemer: Dura Vermeer

08. Het Nieuwe Museum
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Adam Vincent Smit (Het Nieuwe Museum i.o. een deelneming van ZZDP Holding B.V.), Architect: Adam Vincent Smit (ZZDP Architecten B.V.), Aannemer: K_Dekker bouw & infra b.v., Overige betrokkenen: Joris Jaap Deur (ZZDP Architecten B.V.)

09. De Centrale
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Roel van der Zeeuw (Casa 23 B.V.), Architect: Roel van der Zeeuw (Office Raumplan B.V.), Aannemer: Zenitbouw B.V.

10. Aan echte verbinding werken we met z'n allen!
Ontwikkelaar / hoofdinzender: M. Wijngaarde (Wijngaarde bv), Architect: J.J.H.M. van Heeswijk (Hans van Heeswijk architecten), Aannemer: Van der Leij Bouwprojecten BV, Overige betrokkenen: de drie inschrijvers zullen gezamenlijk ontwikkelcombinatie de omval BV vormen. Royal Haskoning DHV (duurzaamheid, installaties), Broedplaats de Hoop, Kringloopwinkel De Locatie, brouwerij De Eeuwige Jeugd

11. Ik Ben Om (Wat gaan we doen?)
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Han Hendriks (Buildings That Matter BV), Architect: O. Klijn en J.A.C.H. Frijters (Fabrications), Martin Arfalk (MandaWorks), Aannemer: Heembouw Kantoren B.V.

12. Je wil meer dan je denkt.
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Jamie Konincks (Life over Future B.V.), Architect: D.J. Murphy (VMX Architects), Aannemer: CTJ Van Vliet

13. Spectrum Amsterdam
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Martijn Phool (Crowdbuilding B.V.), Architect: S. Glasl (Space&Matter), Aannemer: Het Nieuwe Bouwbedrijf B.V.

14. De Kleine Omval. Vrijplaats voor de makers van de stad
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Jos Wetters (Tenman), Architect: M.R.D. van Tuijl (temp.architecture. urbanism), Aannemer: Vink Bouw, Overige betrokkenen: Joris Brieffies (leisure, horeca, FC Hyena)

15. Ik Ben Om (Omdenken aan de Omval)
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Edwin Oostmeijer (Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling BV), Architect: J.S. Baks (Space Encounters B.V.), Aannemer: Bouwonderneming Van Bekkum BV
Overige betrokkenen: Woud Jansen (Duurzaamheid / Alba Concepts), Chris Krabbendam (Concept & Copy), Hendrik-Jan Doevendans (Installatieadviseur, DGMR)

16. De Opval
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Thyrza Hoorn-Mol (Van den Bruele Vastgoed B.V.), Architect: R.J. van Rossum (OOKarchitecten B.V.), Aannemer: K.B.K. Bouwgroep B.V.

17. Transitiestation: Vliegwiel voor een stad in transitie
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Kai van Hasselt (Noha), Architect: P.J.F. van Assche (bureau SLA), F.W. Idenburg (SO-IL), Aannemer: Aannemersbedrijf Van Zoelen BV,
Overige betrokkenen: Ontwikkelaar: Adriaan Moerman & Kai van Hasselt (Noha), Engineering: Diederik Veenendaal (Summum), Installatieadviseur (W): Kenny Vonk (Adviesbureau W-inst), Installatieadviseur (E): Maarten Maarleveld (Leveld engineering), Partner hergebruikte materialen: New Horizon

18. Do Amsterdam
Ontwikkelaar / hoofdinzender: Helmich Heutink (Heutink Groep B.V., Architect: Olaf Gipser (Olaf Gipser Architects), Aannemer: Heutink Groep B.V.,
Overige betrokkenen: Berend van Santen, Alex van Leeuwen Imedeontwikelaars en beleggers), Jarno Aafjes (Merktuig B.V.), Peter Mensinga (Aardlab), Klaas Jan Wardenaar (Smartland)

19. De Opstap - De trap geeft de stad een podium
Ontwikkelaar: Filip Pliakis (Local Development BV.), Architect: Toko Fuze, Aannemer: Van den Hengel BV.),
Overige betrokkenen: TMOJ.

